



**GEMEINDE  
RAIN**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)  
„DÜRNHART-WEST“**

Gemeinde Rain  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 28.07.2021  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 24.11.2022, 07.02.2024 und 28.02.2024  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 25.06.2025  
Satzungsbeschluss vom 06.08.2025

**Vorhabensträger:**

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

Schlossplatz 2  
94369 Rain

Fon: 09429 / 9401 - 0  
Fax: 09429 / 9401 - 26  
Mail: [info@vgem-rain.de](mailto:info@vgem-rain.de)

.....  
Anita Bogner  
Erste Bürgermeisterin

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: [info@la-heigl.de](mailto:info@la-heigl.de)

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel .....	4
1.2 Gewähltes Verfahren .....	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
1.4 Übersichtslageplan .....	7
1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung .....	8
1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung .....	11
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>13</b>
2.1 Städtebauliches Konzept .....	13
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen .....	13
2.3 Bauweise / Baugestaltung .....	13
2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen .....	15
2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	16
2.6 Grünordnungskonzept .....	16
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>18</b>
3.1 Wasserversorgung .....	18
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	18
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung .....	18
3.4 Telekommunikation .....	19
3.5 Abfallentsorgung .....	19
<b>4. Abwehrender Brandschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB</b> .....	<b>20</b>

## UMWELTBERICHT

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>21</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	21
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung .....	21
<b>2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen</b> .....	<b>27</b>
2.1 Natürliche Grundlagen .....	27
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung .....	28
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	30
2.3.1 Schutzgut Boden .....	30
2.3.2 Schutzgut Wasser .....	31
2.3.3 Schutzgut Klima/Luft .....	32
2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume .....	32
2.3.5 Schutzgut Landschaft .....	33
2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung) .....	34
2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen) .....	34
2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	35
2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	35
2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes .....	35
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	36
2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	37
2.7 Eingriffsregelung .....	38
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	40
<b>3. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>41</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	41
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	41
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	42

### ANLAGEN:

- Anlage 1: Ausgleichsflächenplan  
Anlage 2: Schalltechnischer Bericht Nr. S2502010 vom 17.06.2025 der GeoPlan GmbH, Osterhofen

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

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

Die Gemeinde Rain beabsichtigt, im Ortsteil Dürnhart ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um weiterhin der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken begegnen zu können. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 8 und zu den Städten Straubing und Regensburg, sowie der positiven gewerblichen Entwicklung in der Umgebung besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken im Gemeindegebiet von Rain.

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

#### **1.2 Gewähltes Verfahren**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2021 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle der Gemeinde Rain zu schaffen.

Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) dürfen Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde jedoch nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Der Gemeinderat hat deshalb in der Sitzung vom 23.08.2023 die Überführung in das Regelverfahren beschlossen. Die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt daher gem. § 30 BauGB im förmlichen Verfahren.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummer 3460 sowie eine Teilfläche von Flurnummer 2820/4, jeweils der Gemarkung Perkam, mit insgesamt ca. 1,07 ha. Mit der vorliegenden Planung können ca. 13 neue Baugrundstücke in städtebaulich sinnvollem Umfeld und an landschaftsplanerisch geeigneter Stelle für die weitere Entwicklung der Gemeinde bereitgestellt werden. Auf dem Grundstück sind bereits ältere, zum Teil nicht mehr genutzte Bestandsgebäude welche abgerissen werden sollen.

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

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

Zudem ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall ist dies derzeit noch nicht der Fall, der Bereich ist als Dorfgebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Deshalb wird zeitgleich im Parallelverfahren

gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 12 und der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 17 fortgeschrieben.

### 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

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

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

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

#### ➤ Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain stellt den westlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft, den östlichen Bereich als Dorfgebiet (MD) dar.

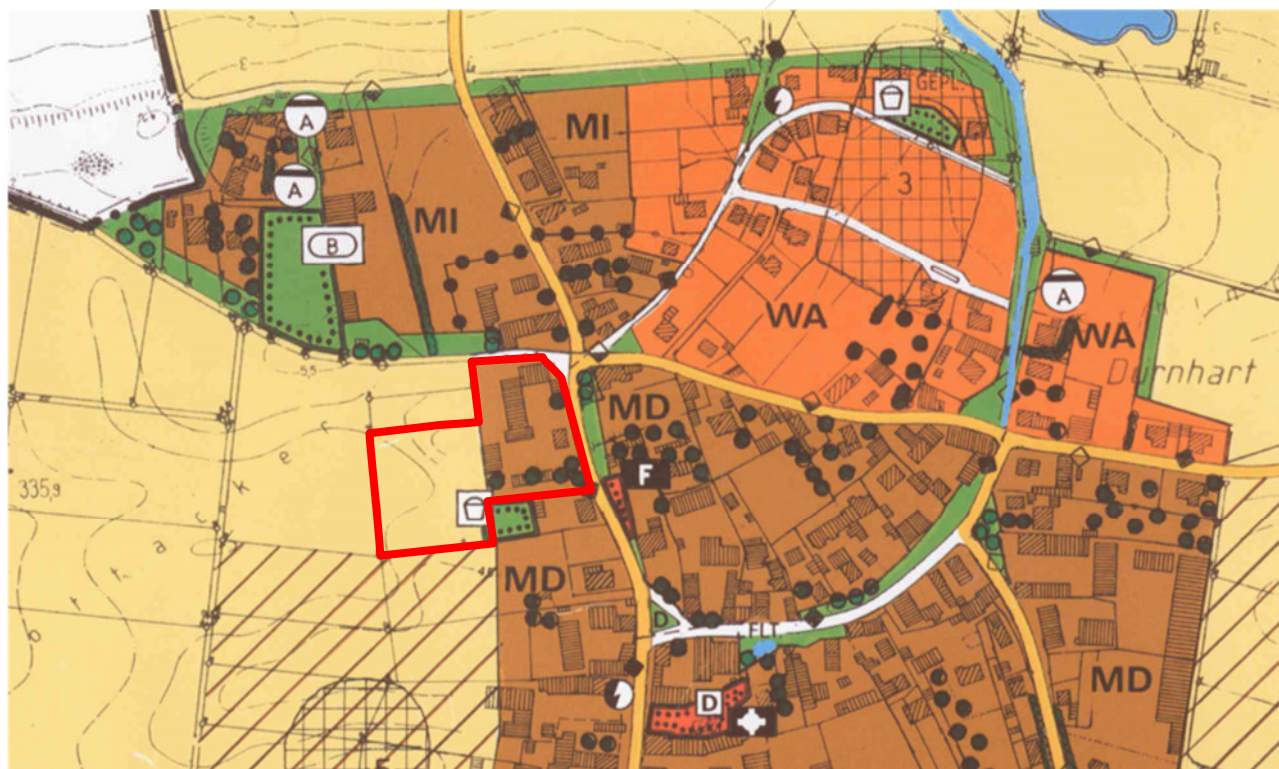


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain - ohne Maßstab

Im Jahr 2009 wurde im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich ein Sondergebiet für regenerative Energien (PV-Freiflächenanlage) mittels Deckblatt Nr. 3 ausgewiesen. Durch Deckblatt Nr. 9 erfolgte mit Feststellungsbeschluss vom 08.09.2021 die Ausweisung eines weiteren Sondergebietes für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen (Biomasseheizwerk). Beide Anlagen wurden errichtet und sind in Betrieb.

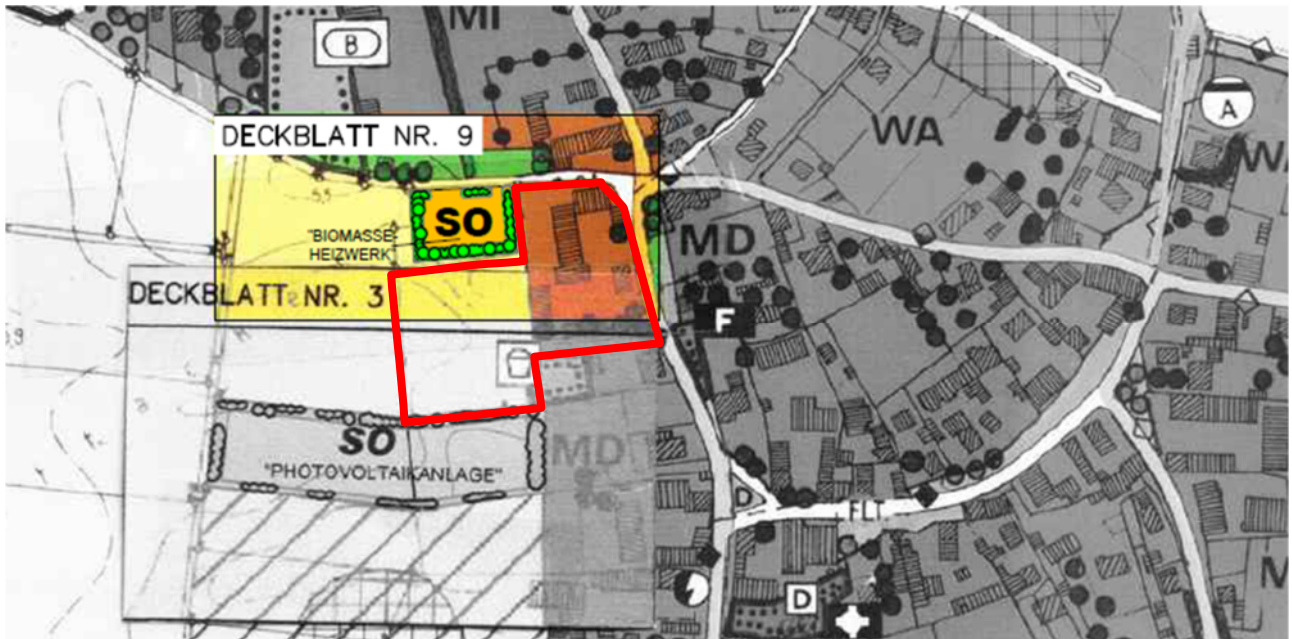


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeitigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain - ohne Maßstab

➤ Landschaftsplan

Der ursprüngliche Landschaftsplan der Gemeinde Rain stellt den westlichen Bereich als Vorrangfläche für die Landwirtschaft, den östlichen Bereich als Dorfgebiet (MD) dar.

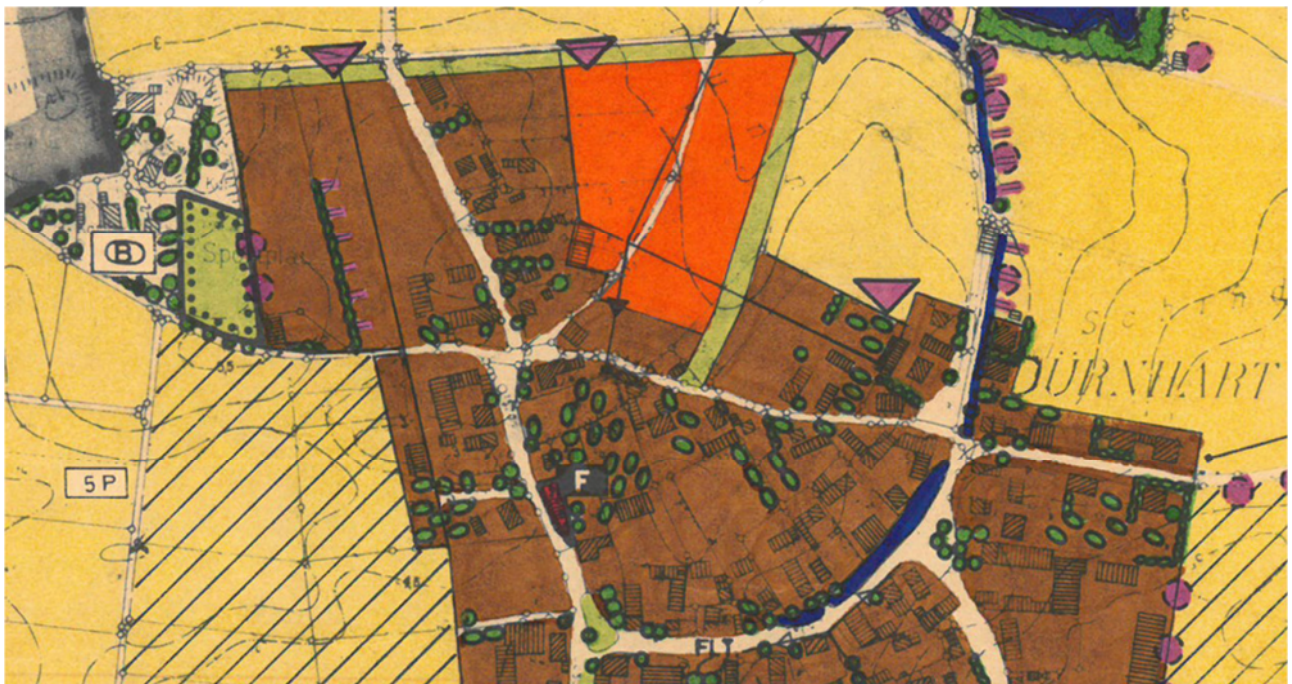


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Rain - ohne Maßstab

Parallel zu den Änderungen des Flächennutzungsplans im Jahr 2009 wurde im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich ein Sondergebiet für regenerative Energien (PV-Freiflächenanlage) mittels Deckblatt Nr. 8 zum Landschaftsplan ausgewiesen. Durch Deckblatt Nr. 14 zum Landschaftsplan erfolgte mit Feststellungsbeschluss vom 08.09.2021 die Ausweisung eines weiteren Sondergebietes für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen (Biomasseheizwerk). Beide Anlagen wurden errichtet und sind in Betrieb.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan der Gemeinde Rain - ohne Maßstab

Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 12 (Flächennutzungsplan) bzw. Nr. 17 (Landschaftsplan) angepasst.

## 1.4 Übersichtslageplan



Abbildung 5: Übersichtslageplan M 1:25.000 aus dem BayernAtlas vom 14.11.2022

## 1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige landwirtschaftliche Fläche, leerstehende Wohnbebauung mit Nebengebäuden und teilversiegelte Lagerfläche mit Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Dürnhart der Gemeinde Rain am westlichen Ortsrand. Naturnahe Strukturen sind in Form von 5 bis 6 Obstgehölzen mittleren Alters im südlichen Bereich vorhanden.

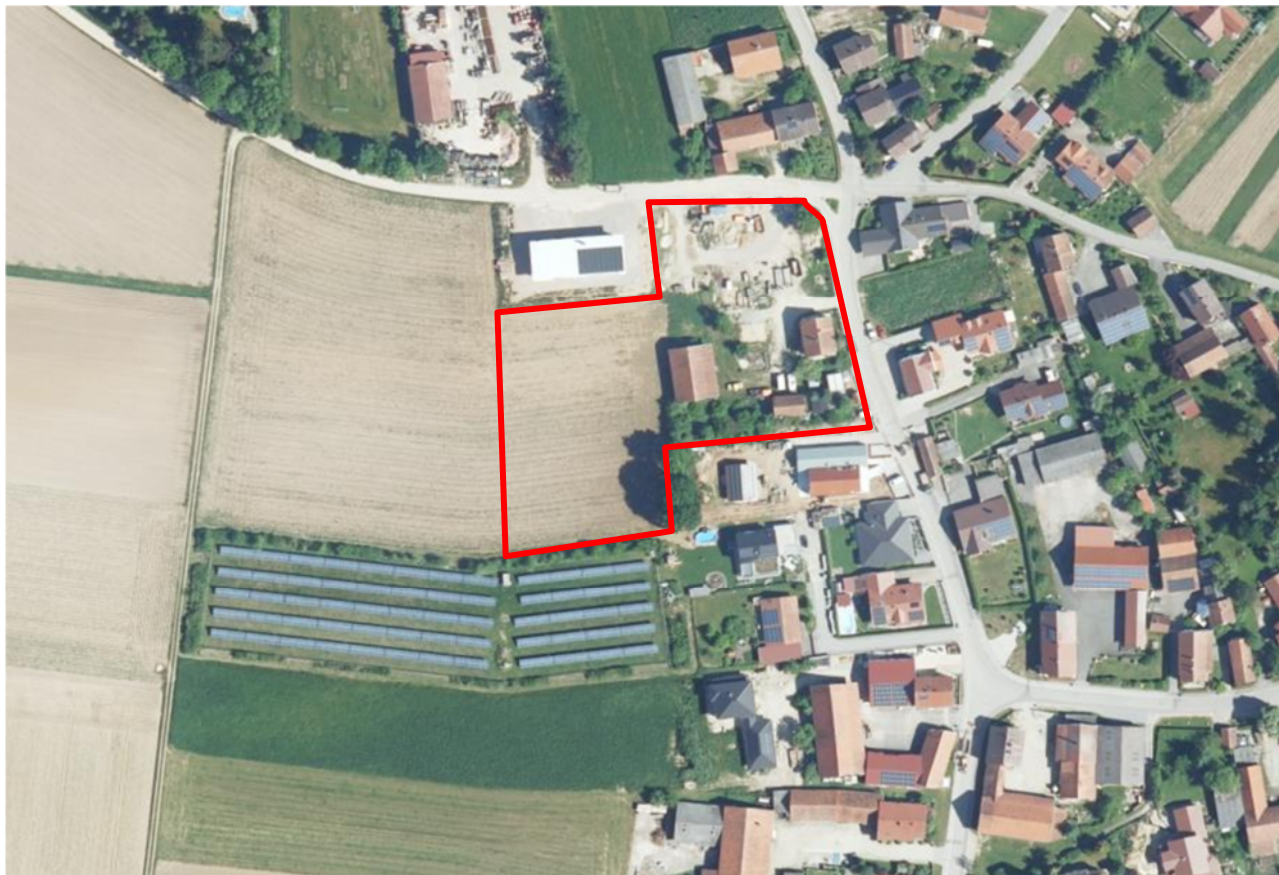


Abbildung 6: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 16.04.2023 - ohne Maßstab

An der nordwestlichen Ecke befindet sich ein in 2021 errichtetes Biomasseheizwerk mit entsprechender randlicher, noch junger Eingrünung. Im Süden ist die PV-Freiflächenanlage, ebenfalls mit randlicher Eingrünung aus Heistern und Sträuchern. Nach Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Norden verläuft die Straße Haimbacher Weg, im Westen die Schönacher Straße. Im Südosten, außerhalb des Geltungsbereiches befand sich das ehemalige Schulhaus, welches abgerissen wurde. Hier ist das neue Bürgerhaus entstanden. Die größeren Einzelbäume auf dieser Fläche wurden erhalten.

Das Relief des geplanten Baugebietes stellt sich als relativ eben dar, mit Höhen zwischen 334,50 und 334,00 m ü. NHN.

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

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

In ca. 250 m Entfernung der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich das geschützte Biotop „Feldgehölze westlich Dürnhart“ mit der Nr. 7140-0011-001. Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 BNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet.

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

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

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich im Geltungsbereich selbst keine Bodendenkmäler. In der Umgebung sind jedoch Bodendenkmäler vorhanden. Als Baudenkmal ist die kath. Kirche St. Nikolaus eingetragen.

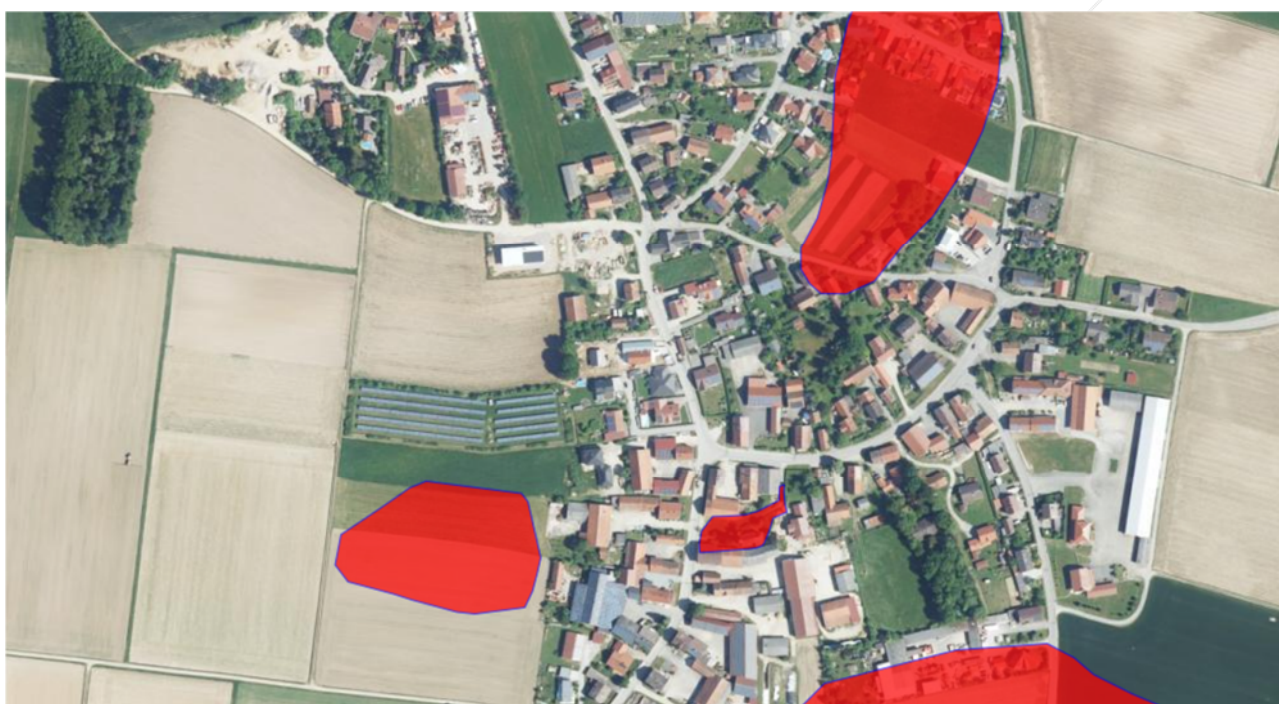


Abbildung 7: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 16.04.2023 mit Denkmaldaten - ohne Maßstab

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

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

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

Bereichen“. Außerdem sind keine Oberflächengewässer innerhalb des geplanten Wohngebiets vorhanden.



*Abb. 8: Blick von der Schönacher Straße nach Norden*



*Abb. 9: Blick von der Schönacher Straße nach Westen zum Biomasse-Heizwerk und Hainbacher Weg*



*Abb. 10: Blick von der Schönacher Straße/Ecke Hainbacher Weg nach Süden*



*Abb. 11: Blick vom Hainbacher Weg nach Süden auf die vorh. landw. Gebäude; rechts Biomasse-Heizw.*



*Abb. 12: Blick vom Biomasse - Heizwerk/Ecke Hainbacher Weg nach Süden auf die PV-Freiflächenanlage*



*Abb. 13: Blick südl. Biomasse - Heizwerk nach Osten zu den abzureissenden Gebäuden*

## **1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung**

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

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Die Gemeinde verfügt derzeit über keine Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet. Die aktuell noch nicht bebauten Wohnbauflächen und auch bereits ausgewiesene Baugrundstücke befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt für die Gemeinde nicht zu erwerben. Somit ist es momentan nicht möglich, auf anderen Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können, hat der Gemeinderat daher am 28.07.2021 beschlossen, den vorliegenden Bereich als Wohnbaugebiet auszuweisen.

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

Insgesamt sind derzeit in Rain ca. 2,57 ha (29 Grundstücke) und in Dürnhart ca. 0,25 ha (3 Grundstücke) an Flächen (WA-Flächen, unbebaute Flächen mit Baurecht, Baulücken, Leerstände, Flächen zur Nachverdichtung) vorhanden. Die entsprechende Leerstandstabelle kann bei Bedarf nachgereicht werden. Diese Flächen liegen alle im Besitz privater Eigentümer. Die Grundstücksbesitzer werden immer wieder angesprochen und auf eine Nutzung zu Wohnraumzwecken befragt. Eine Bereitschaft, diese Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern besteht derzeit nicht. Auch auf die Möglichkeit der Wohnbebauung durch die Eigentümer selbst wird immer wieder hingewiesen. Auch diese Möglichkeit wird durch die Grundstückseigentümer nicht genutzt. Von Seiten der Gemeinde wird auch weiterhin vorrangig eine Innenentwicklung favorisiert, um neue Baugebiete am Ortsrand nur maßvoll auszuweisen. Die Potentiale der Innenentwicklung werden dabei immer wieder auf den Prüfstand gestellt um dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G). Der Hauptort Rain mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen ist in ca. 1 bis 2 km Entfernung gut zu erreichen; Dürnhart kann trotz der geringen Entfernung als Ortsteil von Rain gesehen werden.

Die zuletzt ausgewiesenen Baugebiete im Hauptort Rain Rehewiesen III im Jahr 2019, Rehewiesen IV im Jahr 2020 und Schlossfeld V im Jahr 2019 sind bereits alle verkauft, es stehen aktuell keine weiteren Grundstücke zum Verkauf.

Die Gemeinde soll dabei bei Planungsentscheidungen frühzeitig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in der Gemeinde berücksichtigen.

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

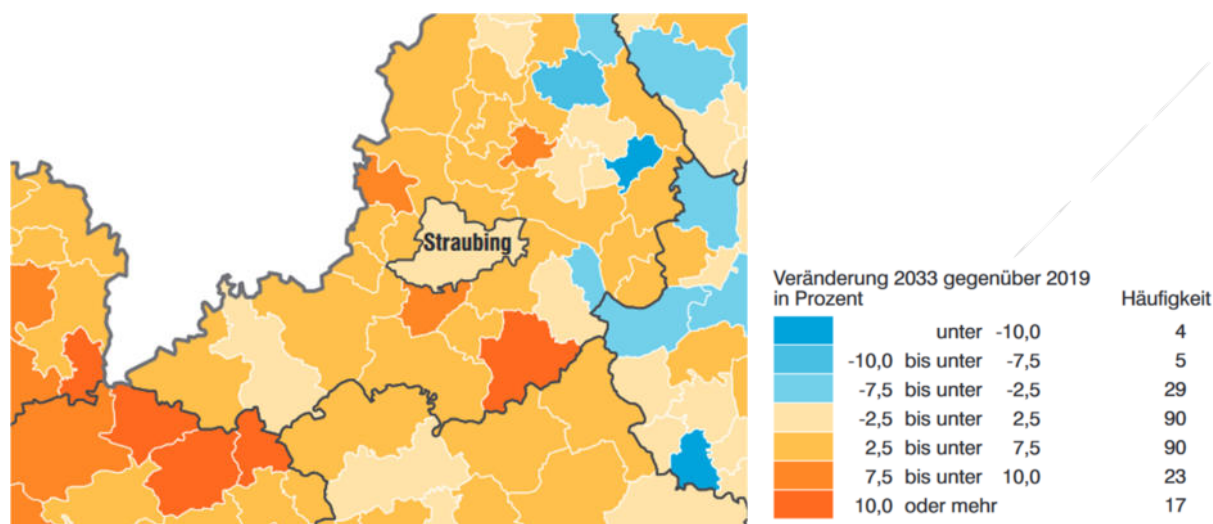


Abbildung 14: Ausschnitt aus Demographiespiegel, Karte Niederbayern vom 16.04.2023

2022 hatte die Gemeinde 2.963 Einwohner und konnte damit seit 2015 (2.790) einen Anstieg um 173 Einwohner (entspricht 6,2 Prozent) verzeichnen. Seit 2009 ist nun, nach einem leicht negativen Trend zwischen 2006 und 2008, wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung zu beobachten.

Auch für die Zukunft wird laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik eine leicht positive Entwicklung mit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf ca. 3. 030 um 2,3 % zwischen 2022 und 2033 erwartet.

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

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

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

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

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

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt einen Lückenschluss und Nachverdichtung im Westen des Ortes Dürnhart der Gemeinde Rain dar. Das Gebiet wird in zwei unterschiedlich dicht bebaute Bereiche unterteilt. Im nördlichen Bereich sind nur Doppelhäuser als verdichtete Bauweise möglich. Auf den Parzellen 1 bis 11 sind nur Einzel- und Doppelfamilienhäuser möglich. Somit lehnt sich diese geplante Bebauung an den vorhandenen Maßstab der eher verhältnismäßig großen Baumasse und -höhe der Gebäude im vorhandenen Ortsbereich an.

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

Die Planung ist für Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur für Doppelhäuser konzipiert. Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die im Osten angrenzende Schönacher Straße, um auf die Bundesstraße B 8 im Norden zu gelangen. Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung von Dürnhart.

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

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

Auf Parzellen 12 bis 13 sind nur Gebäude in Form von Doppelhäusern mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.

Auf den restlichen Parzellen 1 bis 11 sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen (abhängig, ob Einzel- oder Doppelhaus) zulässig.

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

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei Parzellen 12 bis 13 max. 0,8 (da nur Doppelhäuser zulässig sind) und bei Parzellen 1 bis 11 0,7 oder 0,8 festgesetzt.

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

### **2.3 Bauweise / Baugestaltung**

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

Auf Parzellen 12 bis 13 sind nur Doppelhäuser zulässig, auf Parzellen 1 bis 11 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Carports sowie für sämtliche

verfahrensfreie Bauvorhaben und Nebenanlagen entlang von Erschließungsstraßen. Diese sind dort stets innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Als Ausnahme ist hier Parzelle 1 zu nennen. Hier wird aus immissionsschutztechnischen Gründen eine Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt; innerhalb dieser Flächen sind o. g. Anlagen zu errichten.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand wird die traufseitige Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen mit maximal 6,50 m und bei drei Vollgeschossen mit maximal 7,50 m bei einer max. Firsthöhe von 9,00 m bzw. 10,00 m festgesetzt. Bei einfachen Pultdächern wird die max. Firsthöhe auf 7,50 m, bei versetzten Pultdächern auf max. 9,00 m begrenzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen beträgt im Mittel 3,00 m. Für Garagen, Grenzcarports und sonstige Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen festgesetzt.

Als zulässige Dachform werden symmetrische Sattel-, Walm-, einfache und versetzte Pultdächer zugelassen. Flachdächer sind bei den Hauptbaukörpern nicht zulässig.

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

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

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

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

Die Firstrichtung ist bei den Parzellen frei wählbar.

Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich.

Die Wohnhäuser der Parzellen 8, 9, 10 und 13 liegen noch innerhalb eines für die Ableitung von Feuerungsabgasen nach den Bestimmungen der 1. BImSchV zu berücksichtigenden 50 m Mindestabstandes. Dieser Abstand wird ab der Austrittsöffnung des Schornsteines der benachbarten Biomassefeuerungsanlage gemessen. Dies hat zur Folge, dass gemäß der Richtlinie VDI 3783, Blatt 4 die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen dieser genannten Wohnhäuser um mindestens 5 m von der Höhe der Austrittsöffnung des Schornsteins der Feuerungsanlage überragt werden müssen. Deshalb wird eine Festsetzung hinsichtlich der Wandöffnungen für diese drei Parzellen getroffen.

## 2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

Die Straßenanbindung erfolgt grundsätzlich ausgehend von der Erschließungsstraße „Schönacher Straße“ mittels einer Anliegerstraße mit Wendehammer. Die beiden nördlichen Parzellen 12 und 13 werden direkt über den Haimbacher Weg erschlossen.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist mit einer 4,75 m breiten asphaltierten Fahrbahn und mit einem 0,50 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagerung etc. vorgesehen. Auf der anderen Straßenseite ist ein mindestens 2,20 m breiter Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen geplant. Dieser ist als Mulde auszubilden und dient der Oberflächenwasserpufferung und -versickerung. Damit wird insgesamt ein flächensparender, aber funktionaler Verkehrsraum geschaffen. An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

Die Entwurfsgrundsätze der RAS 06 sind zu berücksichtigen.

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

Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden beträgt im Mittel 3,00 m. Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Nebengebäude: Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

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

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

Kellergaragen sind unzulässig.

Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO bis 25 m<sup>2</sup> (z. B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m<sup>3</sup>, Terrassenüberdachungen, Flüssiggasbehälter, Schwimmbekken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m<sup>3</sup> u.a.) sowie zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis 20 m<sup>2</sup> (z. B. Kleintierhaltungsanlagen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind zu beachten.

Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies gilt nicht entlang der Erschließungsstraße sowie entlang der Schönacher Straße und des Hainbacher Weges.

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

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind ergänzend auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,40 m hoch, gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück zulässig.

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

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

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

Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind private Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) bis max. 0,5 m ab derzeitigem Gelände (Urgelände) zulässig.

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

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur, sowie entlang von Fußwegen ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.

Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

Stützmauern bei Garagenzufahrten:

Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf Stützmauern dürfen Zäune errichtet werden.

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

## **2.6 Grünordnungskonzept**

### Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung für eine optisch wirksame, innere Durchgrünung sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser ist ein 2,0 m breiter Multifunktionsstreifen mit Pflanzung

von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme im Bereich der Schönacher Straße, der geplanten Anliegerstraße und am Haimbacher Weg festgesetzt.

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

Eine Freihaltung dieses 2,0 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um Verletzungen der Baumwurzeln durch evtl. spätere unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Im Bereich des Wendehammers ist eine kleinere Grünfläche mit Baumpflanzung vorgesehen.

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

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

### Private grünordnerische Maßnahmen

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

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

Zudem ist auf den westlichen Parzellen (6 mit 8), gemäß Planeintrag, eine private Randeingrünung (mindestens 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern auf mindestens 80 % der südwestlichen Grundstücksgrenzen entlang der Geltungsbereichsgrenze; mind. 5 m breit und mindestens 5% Baumanteil) umzusetzen.

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

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

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

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

### 3. Ver- und Entsorgung

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

#### 3.1 Wasserversorgung

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

Im öffentlichen Straßenbereich der Schönacher Straße, Fl. Nr. 2820/4 Gemarkung Perkam verläuft eine Versorgungsleitung DN 100 des Zweckverbandes. Zudem verläuft eine Versorgungszuleitung DA 63 im öffentlichen Straßenbereich des Haimbacher Weges, Fl. Nr. 3312 Gemarkung Perkam.

Zur Erschließung des Geltungsbereiches „Dürnhart-West“ kann eine neue Versorgungsleitung DA 110 an die bestehende Versorgungsleitung DN 100, Fl. Nr. 2820/4 Gemarkung Perkam angeschlossen und im Bereich der geplanten Erschließungsstraße bis auf Höhe der Bauparzellen 5 und 6 verlegt werden. Anschließend kann jede ausgewiesene Bauparzelle (Nr. 1 - 11) mit einem Grundstücksanschluss DA 40 (Teilanschluss) an die neue Versorgungsleitung angeschlossen werden. Die Bauparzellen Nr. 12 und 13 werden vom Haimbacher Weg aus an die bestehende Versorgungszuleitung DA 63 angeschlossen. Am Ende der geplanten Versorgungsleitung DA 110 auf Höhe der Bauparzellen Nr. 5 und 6 ist der Einbau eines Unterflurhydranten vorgesehen.

#### 3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

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

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

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

#### 3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

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

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

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

Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile, nicht erneuerbare Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle) unzulässig.

### **3.4 Telekommunikation**

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

### **3.5 Abfallentsorgung**

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

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

## **4. Abwehrender Brandschutz**

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

Am 11.05.2023 wurde durch das technische Personal eine druck- und Durchführungsmessung an zwei vorhandenen Hydranten durchgeführt. Zu Zeitpunkt der Messung wurden bei einem Druck von 1,5 bar folgende Werte festgelegt.

#### Oberflurhydrant 1

(Schönacher Straße, Fl. Nr. 3311 Gemarkung Perkam,

Nähe Lohbrunnstraße 1)

1.366 l/min.

#### Unterflurhydrant 2

(Schönacher Straße, Fl. Nr. 2820/4 Gemarkung Perkam,

Auf Höhe Schönacher Straße 4):

1.166 l/min.

Die Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

## **5. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans WA „Dürnhart-West“ durch die Gemeinde Rain wurde durch das Büro Geoplan GmbH ein schalltechnischer Bericht Nr. S2502010 mit Datum vom 17.06.2025 erstellt (Anlage 2).

Für die im Geltungsbereich geplanten Flächen mit der Einstufung eines Allgemeinen Wohngebiets wurden die Immissionen, ausgehend von einer im Nordwesten sich befindenden gewerblichen Nutzung in Form eines Biomasse-Heizwerkes und im Südosten, direkt anschließend das örtliche Bürgerhaus, ermittelt.

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

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

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

## UMWELTBERICHT

### 1. Allgemeines

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

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

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

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

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

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

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

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

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

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

1.1 *Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit*

1.1.1 *Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:*

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

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

1.1.2 *Nachhaltige Raumentwicklung*

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

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

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

### 1.1.3 Ressourcen schonen

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

## 1.2 Demografischer Wandel

### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

### 1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

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

## 3 Siedlungsstruktur

### 3.1 Flächensparen

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

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

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch Nutzung von vorhandenen Potentialen im Innenbereich (vorh. MD) sowie durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer weiteren, angrenzenden Entwicklungsfläche im Außenbereich für ein Allgemeines Wohngebiet.

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

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

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

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

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrums Straubing.

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

#### *A I - Leitbild*

1

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

2

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

#### *A II – Raumstruktur*

1 *Ökonomische Erfordernisse*

1.2

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

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

## **B II – Siedlungswesen**

### **1 Siedlungsentwicklung**

#### **1.1**

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

#### **1.2**

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

#### **1.3**

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

### **2 Siedlungsgliederung**

#### **2.1**

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

#### **Berücksichtigung:**

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

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

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

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

#### **➤ Flächennutzungsplan**

Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Der westliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

#### **Berücksichtigung:**

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 12 eine entsprechende Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden.

## ➤ **Landschaftsplan**

Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist im Landschaftsplan als Dorfgebiet ausgewiesen, der westliche Teil als Vorrangfläche für die Landwirtschaft.

### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll mit Deckblatt Nr. 17 eine entsprechende Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden.

## ➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme 08.09.2023) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

## ➤ **Denkmalschutzrecht**

### Bodendenkmäler

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

### Berücksichtigung:

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

Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

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

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

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

### Bau- und Kunstdenkmäler

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

### Berücksichtigung:

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

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

## ➤ Naturschutzrecht

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

Nordöstlich von Dürnhart bzw. der Bundesstraße B 8 liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km das FFH-Gebiet „Wälder im Donautal“ welches auch als Vogelschutzgebiet ausgewiesen ist.

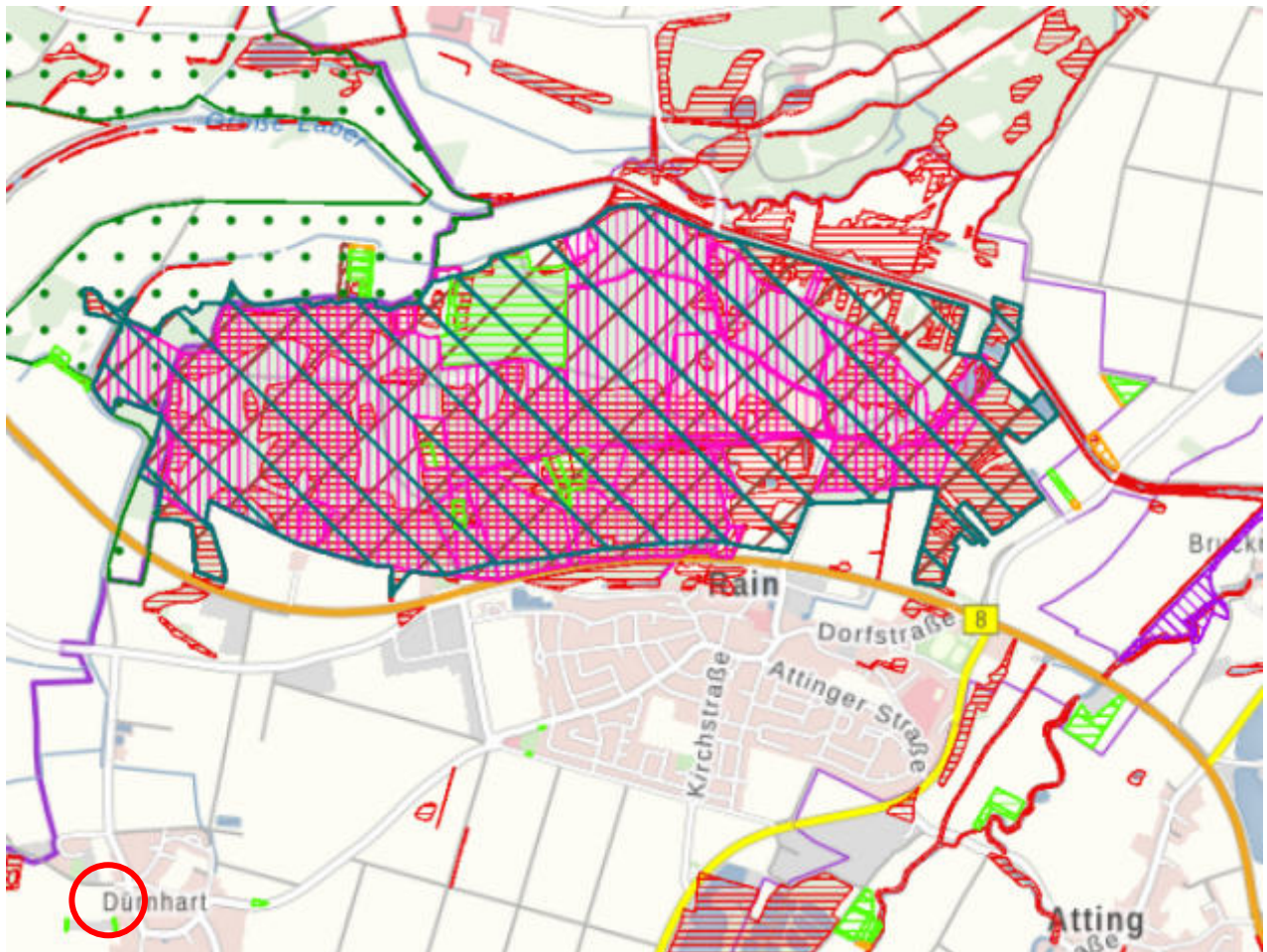


Abbildung 15: Darstellung der Naturschutzgebiete und der Biotopkartierung (rot schraffiert) sowie der Ökokatasterflächen (grün schraffiert); BayernAtlas vom 23.01.2021 – ohne Maßstab

### Berücksichtigung:

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

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

## ➤ **Wasserschutz /-recht**

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

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten, s. Ziff. C.21 der Hinweise.

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

### **2.1 Natürliche Grundlagen**

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

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

### Fledermäuse

Im Süden innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrerer Obstgehölze mittleren Alters. Ein mittelalter Einzelbaum ist an der Schönacher Straße, Ecke Haimbacher Weg vorhanden, welcher erhalten werden sollte. Aufgrund des Alters und des Wuchses können diese Bäume als Quartierbäume ausgeschlossen werden. Eine Begehung zeigte keine potentiellen Höhlen oder Spalten.

Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar; die Bedeutung im westlichen Bereich wird jedoch als eher gering eingestuft aufgrund der intensiven Ackernutzung. Im südlichen und östlichen Bereich befinden sich ältere landwirtschaftliche Gebäude. Eine Nutzung durch Fledermäuse ist grundsätzlich denkbar.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden. Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes außerhalb des Geltungsbereiches.

### Säugetiere ohne Fledermäuse

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

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

### Kriechtiere

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

### Lurche

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

### Fische, Libellen

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

### Tagfalter, Nachtfalter

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

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

### Schnecken und Muscheln

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

### Gefäßpflanzen

Die Auswertung der Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

### Brutvögel

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgeannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von 70 m (Schafstelze) bis 100 m (Feldlerche) zu finden. Kiebitze bevorzugen flache, offene Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch die vorhandenen südlichen und östlichen Sichtkulissen verstellt werden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgeannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

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

### Gesamtbewertung:

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

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

### 2.3.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden des Plangebietes fast ausschließlich als Braunerden (podsolig) aus Kiessand bis Sandkies (Schotter, quarzreich, präwürmzeitlich) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

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

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

#### Ergebnis:

Bodenteil-funktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Bodenschätzungskarte: SL4D <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden) Moorbodenkarte: kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden) BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen	Lebensräume, die weitgehend standortunabhängig überall etabliert sein können und dabei eigene standörtliche Gegebenheiten ausbilden; durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaften	1 (sehr gering) bis 2 (gering)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden) BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen	Stark lehmiger Sand, Durchlässigkeit mittel  Geringes bis mittleres Rückhaltevermögen	2 (gering) bis 3 (mittel)
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G090 Quartär - Mötzing)	Zustand Komponente Nitrat: Überschreitung Schwellenwert anthropogen bedingt	2 (gering)

	<a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Gewässerbewirtschaftung)		
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G090 Quartär - Mötzing) <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Gewässerbewirtschaftung)	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: schlecht	2 (gering) bis 3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: SL4D, Ackerzahl 51-45	Mittlerer Zustand	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Geologie)	/	/
<b>Gesamtwert</b>			<b>2,3 (gering)</b>

Die oben aufgeführten Bodenteilfunktionen beziehen sich auf die natürlichen Bodengegebenheiten des noch un bebauten westlichen Teilbereichs. Hier ist der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen als gering zu bewerten (geringe Funktionserfüllung). Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1a als Gebiet mit geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

#### Auswirkungen:

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

Im östlichen Dorfgebiet bestehende Bebauung wird abgebrochen.

#### Ergebnis:

Auch aufgrund der Vorbelastungen durch Teilversiegelung ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### 2.3.2 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

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

Bereichen. Das Gebiet weist einen intakten Grundwasserflurabstand mit einem gewissen Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen auf, liegt allerdings außerhalb von Auenstandorten.

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

Auswirkungen:

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

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

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

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

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

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

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

### 2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Ackerfläche sowie als leerstehende Wohnbebauung mit Nebengebäuden und einer teilversiegelten Lagefläche dar.

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich 5 bis 6 Obstbäume mittleren Alters.

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

Nordöstlich von Dürnhart bzw. der Bundesstraße B 8 liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km das FFH-Gebiet „Wälder im Donautal“ welches auch als Vogelschutzgebiet ausgewiesen ist.

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

#### Auswirkungen:

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

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

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

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Teilbereiche des bestehenden Dorfgebietes werden teils versiegelt. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen im neuen Baugebiet werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche bzw. bereits versiegelten Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensräume dauerhaft aufgewertet.

#### Ergebnis:

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

### 2.3.5 Schutzgut Landschaft

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Dorfgebietes. Der Teilbereich des leerstehende Dorfgebietes weist keine ortsbildprägenden Gehölzstrukturen auf. Beim westlichen Teil des Geltungsbereiches handelt es sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft. Im Norden grenzt ein Biomasseheizkraftwerk mit noch junger Gehölzeingrünung an, im Süden eine Freiflächen-Photovoltaikanlage, ebenfalls mit randlicher Gehölzeingrünung.

Das Planungsgebiet stellt sich als fast eben mit einer Höhe von ca. 334,50 und 334,00 m ü. NN. dar.

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

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen.

Das bestehende leerstehende Anwesen mit den Lagerflächen im Osten stellt bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Ortsbildes dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Diese anlagebedingten Auswirkungen können jedoch durch die an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Eingrünung sowie durch eine sinnvolle Durchgrünung minimiert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der Vorbelastungen sind im Hinblick auf das Landschaftsbild Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Das Plangebiet selber weist aufgrund der Vorbelastungen (Leerstände und Lagerfläche im Osten) sowie der Nachbarschaft zu den nördlich und südlich gelegenen Sondergebieten (Biomasseheizkraftwerk und Freiflächen-PV-Anlage) keine besondere Erholungseignung auf.

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

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

### 2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der umgebenden Wohnbebauung im üblichen Umfang bereits vorbelastet. Im Nordwesten befindet sich eine Biomasse-Heizwerk, im Südosten das örtliche Bürgerhaus.

Auswirkungen:

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans WA „Dürnhart-West“ durch die Gemeinde Rain wurde durch das Büro Geoplan GmbH ein schalltechnischer Bericht Nr. S2502010 mit Datum vom 17.06.2025 erstellt (Anlage 2).

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

**Ergebnis:**

Insgesamt betrachtet sind diese Eingriffe mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen.

**2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche selbst nicht, im näheren Umfeld jedoch schon bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

**Ergebnis:**

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

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

**2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes**

<b>Schutzgut</b>	<b>Zustandsbewertung <sup>1)</sup></b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkungen</b>
Boden	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung

Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Geringe Beeinträchtigung</b>

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

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

## 2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### ➤ Bei Durchführung der Planung

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

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,4 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zu den überwiegend sanierungsbedürftigen Flächen durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Mulden und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

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

### ➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde der westliche Teilbereich weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser würden bestehen bleiben.

Das östliche brachliegende Anwesen würde weiter der Sukzession unterliegen.

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

## 2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### ➤ Schutzgut Arten und Lebensräume

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

### ➤ Schutzgut Wasser

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

### ➤ Schutzgut Boden

- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

### ➤ Schutzgut Luft

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

### ➤ Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen

### ➤ Ausgleichsmaßnahmen

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

## 2.7 Eingriffsregelung

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

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

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

Voraussetzung für die Vereinfachte Vorgehensweise wäre gem. Abb. 5 des Leitfadens die Planung die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Anzuwenden ist die vereinfachte Vorgehensweise nur bei der Planung von Wohnbauflächen (reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO) mit einem Geltungsbereich von max. 2 ha sowie einer max. GRZ von nicht größer als 0,3.

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

### 1. Bestandserfassung/-bewertung

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

- im Westen Intensivacker (A11, 2 Wertpunkte)
- im Osten Dorfgebiet incl. typischer Freiräume (X11, 2 Wertpunkte).

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

Die im Leitfaden aufgeführte Empfehlung der vereinfachten Erfassung und pauschalen Bewertung mit 3 WP wird nicht vorgenommen, da der gesamte Geltungsbereich konkret und flächenscharf mit 2 Wertpunkten erfasst werden kann.

### 2. Ermittlung der Eingriffsschwere

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

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

Da im östlich gelegenen Dorfgebiet mit bestehendem Baurecht eine Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,4 erfolgt, wird dieser Teilbereich nicht als Eingriffsfläche gewertet.

Als Eingriffsfläche wird nur der westliche Teilbereich des Intensivackers mit ca. 5.050 m<sup>2</sup> abzgl. der festgesetzten Eingrünungsfläche mit ca. 430 m<sup>2</sup> betrachtet. Die Eingriffsfläche umfasst somit ca. 4.620 m<sup>2</sup>.

### 3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11	4.620	2	0,4	3.696
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>				<b>3.696</b>
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke und eines Pufferstreifens und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Beleuchtung	Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit max. 2.700 Kelvin		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
<b>abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)</b>				<b>5 %</b>
<b>Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>				<b>3.511</b>

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

Der benötigte Kompensationsbedarf von 3.511 Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Ö5 „landwirtschaftliche Lagerfläche und Grünland östlich Bergstorf“ (Flurnummer 1086 Gmkg Rain):

Tabelle 2: Abbuchungen von Ö5 Rain (Fl.Nr. 1086 Gmkg. Rain)

	Verzinsung	Abbuchung (reale Fläche)	Kompensation (WP)	Anerkennung in Wertpunkten (durchschn. 7,2292 WP/m <sup>2</sup> )
Beginn		4.363 m <sup>2</sup>	31.541	
1. Abbuchung für LBP GVS Dürnhart – Radldorf vom 25.11.2016		- 417 m <sup>2</sup>	3.016	
2. Abbuchung für LBP Feuerwehrhaus Rain vom 20.03.17		- 1.081 m <sup>2</sup>	7.814	
3. Abbuchung für Geh- und Radweg an KrSR 20		- 989 m <sup>2</sup>	7.145	
4. Abbuchung für Geh- und Radweg Wiesendorf-Radldorf an der KrSR 20	1.371 WP	- 1391 m <sup>2</sup>	11.429	
<b>5. Abbuchung für vorliegende Planung</b>	<b>527 WP <sup>1)</sup> 15% von 7,2292 WP</b>	<b>- 413 m<sup>2</sup></b>	<b>3.511</b>	
verbleibende Ökokontofläche		72 m <sup>2</sup>	520	

<sup>1)</sup> Ermittlung der Verzinsung für Abbuchung 5:

Die Verzinsung von 15% (5 Jahre) beträgt **pro m<sup>2</sup>: 1,0844 WP** (15% von 7,2292 WP).

Ohne Verzinsung müssen 3.511 Wertpunkte erbracht werden. Dies entspricht einer Fläche von 486 m<sup>2</sup>. Es darf eine Verzinsung von 527 Wertpunkten abgezogen werden (486 m<sup>2</sup> x 1,0844 WP). Damit werden für diesen Eingriff 2.984 Wertpunkte erforderlich. Dies entspricht einer abzubuchenden Teilfläche von **413 m<sup>2</sup>**.

Die abzubuchende Teilfläche weist eine Flächengröße von 413 m<sup>2</sup> auf.

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

## 2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- Anbindung an das bestehende Dorfgebiet
- Überplanung eines bestehenden Leerstandes innerhalb des Dorfgebietes, mit ökologisch unsensibler landwirtschaftlich genutzter Fläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

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

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

### **3. Zusätzliche Angaben**

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

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

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan Gemeinde Rain
- Landschaftsplan Gemeinde Rain
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (April und Juli 2022).

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

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

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

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

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.

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

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Rain beabsichtigt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Dürnhart die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes durch Umwidmung eines Dorfgebietes sowie Überplanung einer intensiv genutzten Ackerfläche. Damit soll für den Gemeindebereich auf die hohe Nachfrage an Wohnbauparzellen reagiert werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 3460 sowie eine Teilfläche von Flurnummer 2820/4, jeweils der Gemarkung Perkam, mit insgesamt ca. 1,07 ha. Der Ausgangszustand stellt sich im Osten als leerstehende Gebäude des Dorfgebietes, im Westen als Intensivacker dar.

#### **Schutzgut Boden**

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

#### **Schutzgut Wasser**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

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

#### **Schutzgut Klima/Luft**

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

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

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

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

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

### **Schutzgut Landschaft**

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

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

Das Plangebiet ist für Erholungsnutzung nicht geeignet und durch Lärmemissionen der umgebenden Wohnbebauung bereits vorbelastet.

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