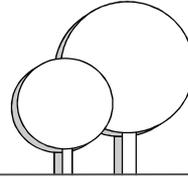




**GEMEINDE
RAIN**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
„GE AN DER B 8 – ERWEITERUNG, BA III“
- TEILFLÄCHE A -**

Gemeinde Rain
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2018
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 28.10.2020
Satzungsbeschluss vom 03.03.2021

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
info@vgem-rain.de

.....
Anita Bogner
Erste Bürgermeisterin

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner

Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	2
A BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Gewähltes Verfahren	4
1.3 Übersichtslageplan.....	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
1.5 Planungsauftrag	7
1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	8
1.7 Luftbildausschnitt	9
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	10
2.1 Städtebauliches Konzept	10
2.2 Erschließungskonzept.....	10
2.3 Bebauungskonzept	10
2.4 Grünordnungskonzept.....	11
2.4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	11
2.4.2 Private / gewerbliche grünordnerische Maßnahmen	11
2.5 Immissionsschutz.....	12
3. Ver- und Entsorgung	13
3.1 Wasserversorgung	13
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	13
3.3 Energieversorgung	13
3.4 Telekommunikation	13
3.5 Abfallentsorgung	13
4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	14



UMWELTBERICHT	15
1. Einleitung.....	15
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes.....	15
1.2 Lage und Ausdehnung	15
1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung.....	17
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	23
2.1 Natürliche Grundlagen	23
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	26
2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten	28
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	28
2.5 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	29
2.6 Geplante artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	29
2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	30
3. Zusätzliche Angaben	31
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	31
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	31
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Rain beabsichtigt, am westlichen Ortsrand das bestehende Gewerbegebiet in Richtung Süden um ca. 2,9 ha zu vergrößern. Damit sollen ergänzend zum bereits vollständig bebauten Gewerbegebiet Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen von Firmen ermöglicht werden. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung von Familien entgegengewirkt werden.

1.2 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2018 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle der Gemeinde Rain zu schaffen.

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

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

Zudem ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungs- und dem separaten Landschaftsplan.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 154, 155/TF, 156/1, 157/8/TF, 158, 159, 160 und 161/1/TF der Gemarkung Rain.

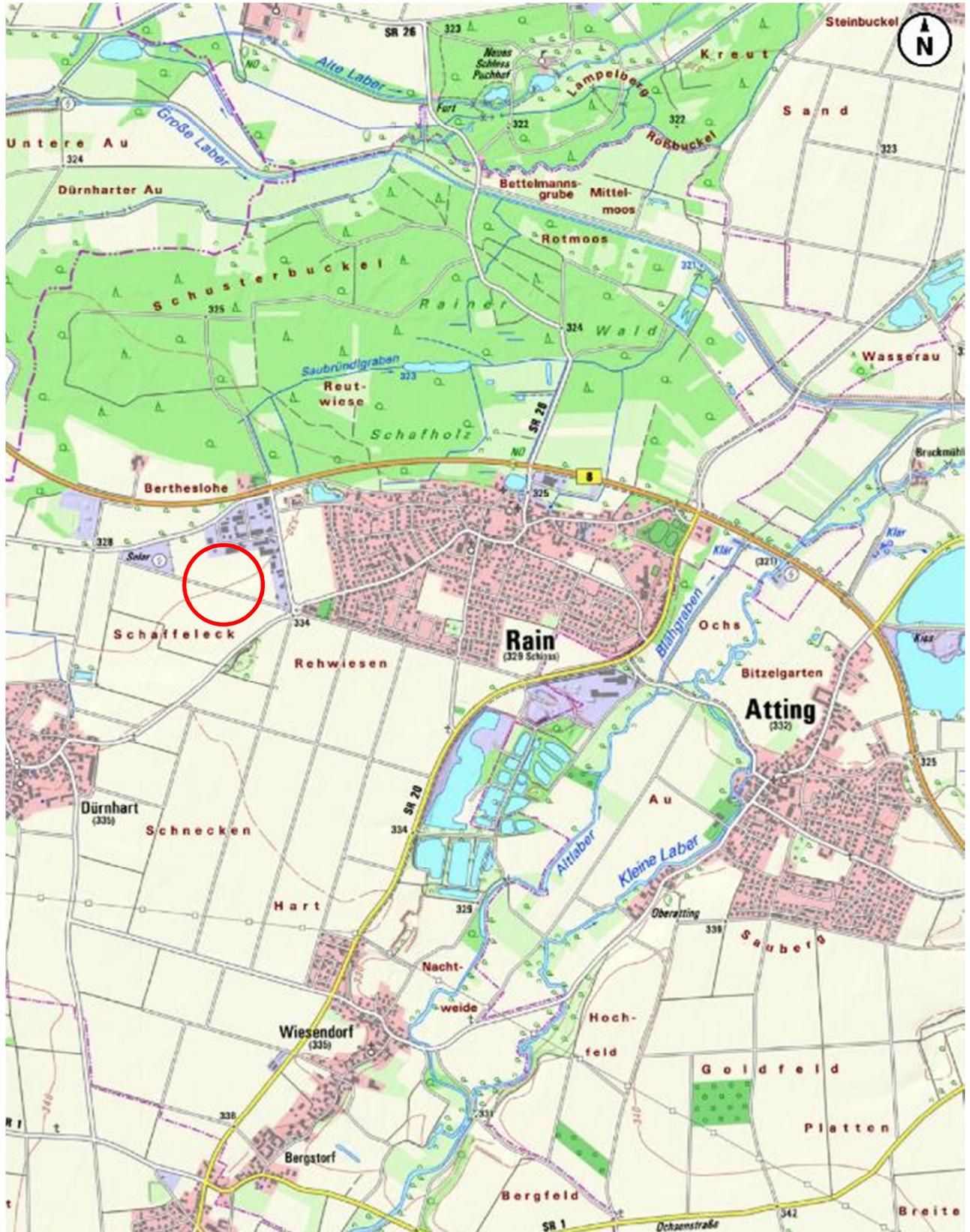
Von der Gemeinde Rain wurde zur Abschätzung evtl. artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Flora + Fauna Partnerschaft Regensburg (Dipl.-Biologen Robert Mayer und Dr. Martin Leipold) ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Auftrag gegeben (s. Anlage zu diesem B-Plan).

Da ein Abfangen der am Nordrand des Geltungsbereiches auf Fl.Nrn. 156/1 TF, 158 TF und 161/1 TF vorgefundenen Zauneidechsen jahreszeitlich erst von März bis Ende Mai erfolgen kann, hat der Gemeinderat am 28.10.2020 eine Herausnahme dieser Grundstücksflächen aus dem Geltungsbereich beschlossen, um das weitere Aufstellungsverfahren nicht zu verzögern.

Die öffentliche Auslegung und Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt daher nur mit Teilflächen A - Abgrenzung siehe Planzeichnung sowie nachfolgende Planausschnitte im Textteil.



1.3 Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 15.09.2019 – Maßstab ca. 1:25.000



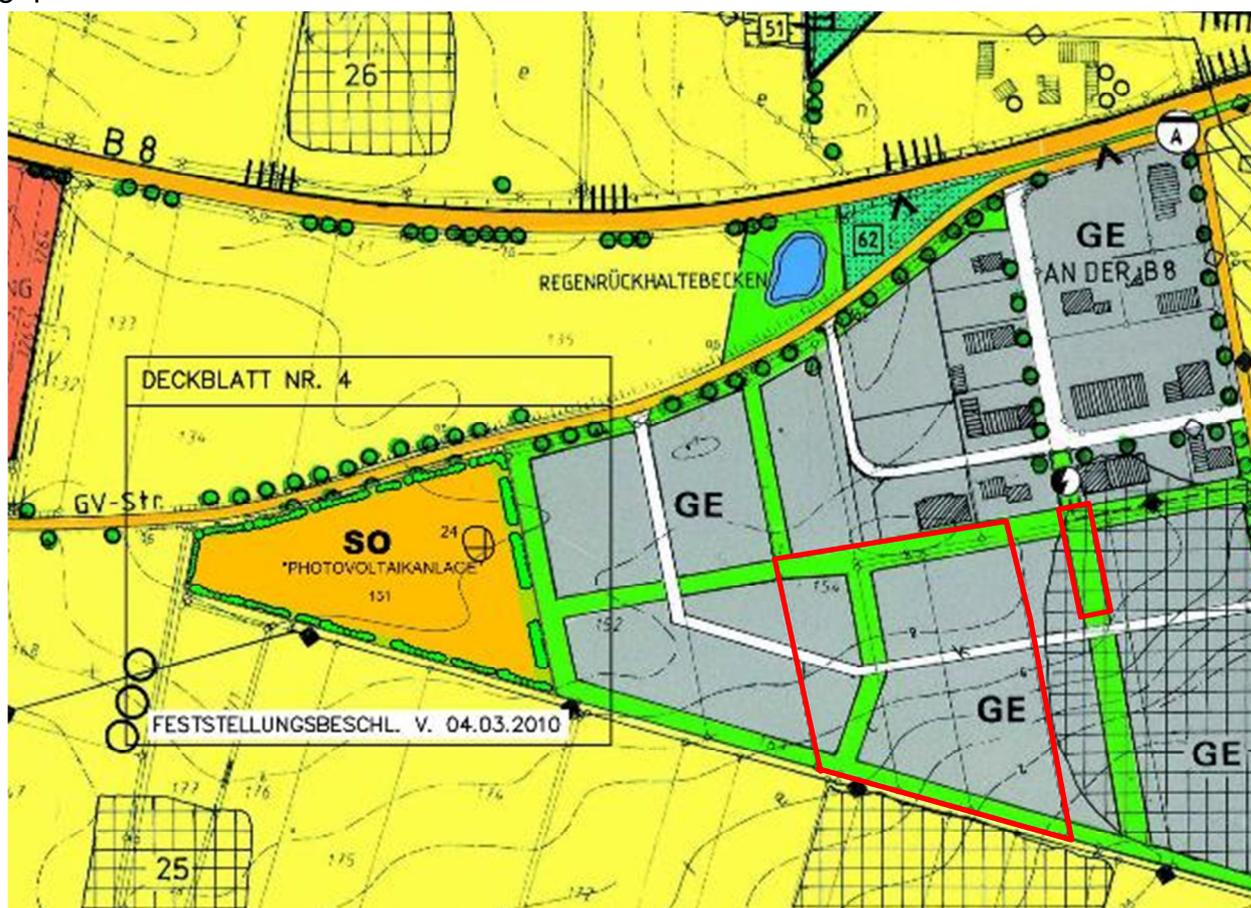
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.03.2018) liegt die Gemeinde Rain im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

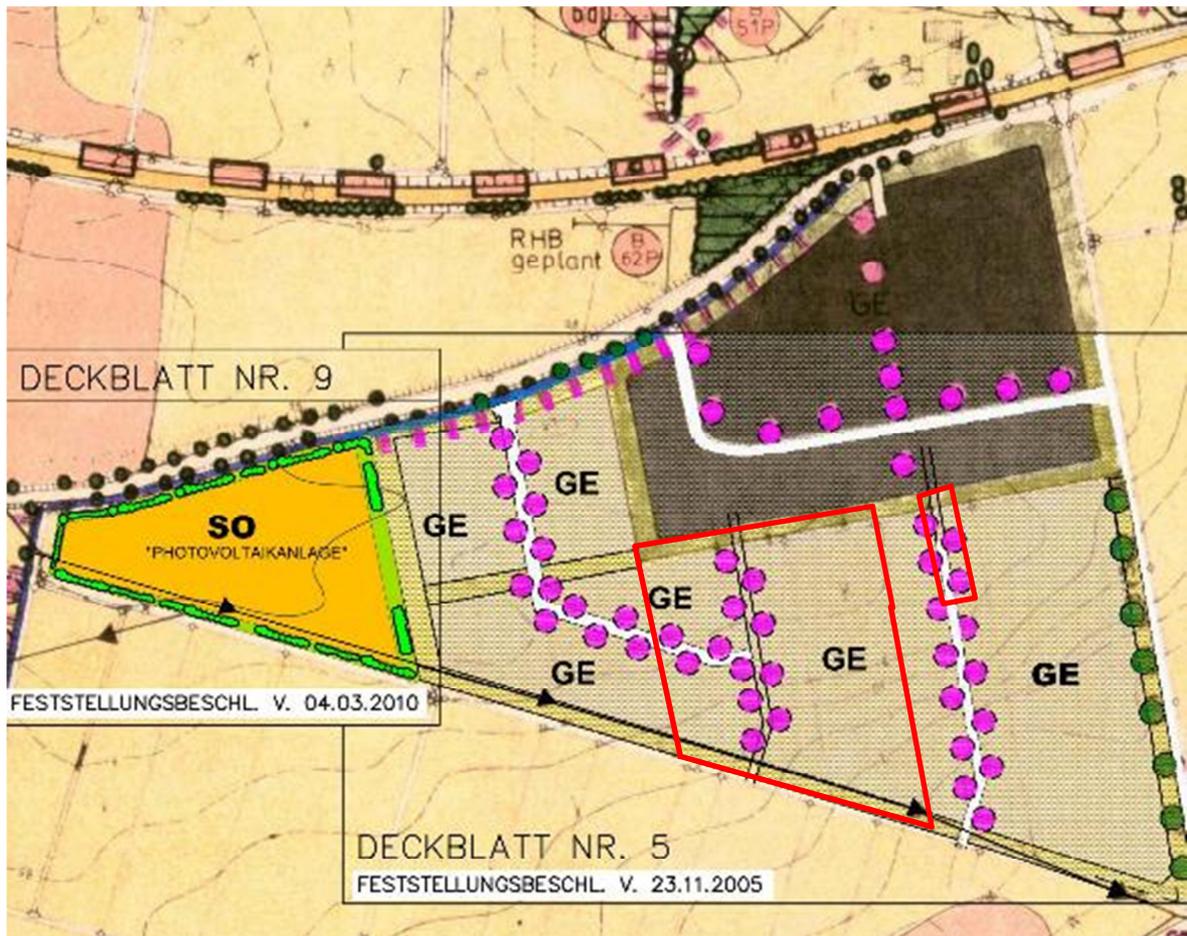
Laut der Raumstrukturkarte des Regionalplans Region Donau-Wald (RP 12, Stand 30.04.2016) liegt Rain im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum sowie im Bereich der Entwicklungsachse der Oberzentren Straubing – Regensburg. Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ liegt Rain im Nahbereich des Oberzentrums 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 für das bestehende Gewerbegebiet für den örtlichen Bedarf. Zudem können eine Stärkung und Sicherung von Gewerbebetrieben erfolgen. Der vorliegende Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (Gewerbe) und vorhandene Erschließung besteht. Eine Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht zu befürchten. Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain ist das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Im separaten Landschaftsplan wurde die Darstellung der geplanten Gewerbeflächen übernommen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – ca. Maßstab 1:5.000



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – Maßstab ca. 1:5.000

1.5 Planungsauftrag

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde von der Gemeinde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.



1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Rain, südlich angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet. Westlich und östlich schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich verläuft ein Feldweg.

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt. Die Gesamtgröße des Gewerbegebietes beläuft sich auf ca. 28.780 m² Fläche.

Das Planungsgebiet stellt sich als leicht abschüssiges Gelände dar. Die Geländehöhen reichen von etwa 328 m ü.NN im Nordwesten bis hin zu 333 m ü.NN im Südosten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Das vorhandene Gebüsch im Nordwesten steht unter dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG.

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

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich das bekannte Bodendenkmal (D-2-7040-0074 „Siedlung und verebneter Graben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). In der Umgebung sind weitere Bodendenkmäler bekannt. Im Geltungsbereich selbst und in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG bekannt.

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

Der Planbereich wird größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) konnten Feldbrüter, z.B. Feldlerche, zunächst nicht ausgeschlossen werden. Im Nordosten befinden sich zudem Gebüsche und eine südexponierte Böschung auf dort abgelagertem Aushubmaterial. Hier waren ggfs. Heckenbrüter und Vorkommen der Zauneidechse zu erwarten.

Bei mehreren Begehungen der von der Gemeinde Rain mit entsprechenden Untersuchungen beauftragten Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg wurden auf der nordöstlichen Ruderalfläche mit aufgeschüttetem Erdreich 9 Exemplare der Zauneidechse aufgefunden. Dieser Bereich wird ab der öffentlichen Auslegung daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um das weitere Aufstellungsverfahren bis zu einem erst zw. März und Ende Mai möglichen Abfangen und Umsiedeln der Eidechsen nicht zu verzögern.

Die Erfassung von Brutvögeln ergab das Vorkommen der drei Vogelarten Dorngrasmücke, Feldlerche und Stieglitz - sämtliche Brutplätze befanden sich allerdings außerhalb des Geltungsbereiches (bei der Feldlerche mind. 120 m von der Eingriffsfläche entfernt) und sind damit durch das geplante Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt (s. Gutachten zur saP im Anhang).



1.7 Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 04.03.2020 – Maßstab ca. 1:10.000



2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Gewerbegebietserweiterung stellt eine städtebauliche weitere Entwicklung im südlichen Anschluss an bestehende gewerbliche Bebauung dar. Außerdem wird das auf Flächennutzungsplanenebene dargestellte Planungsvorhaben (gewerbliche Flächen) umgesetzt.

Die Schaffung von weiteren gewerblichen Flächen an dieser Stelle bietet sich aufgrund der möglichen wirtschaftlichen Erweiterung vorhandener Infrastruktur und direktem Anschluss an bestehende Bebauung an. Zudem können dadurch Neuansiedlungen von Firmen und Betrieben entstehen, welche den Arbeits- und Wohnstandort vor Ort stärken können.

2.2 Erschließungskonzept

Die geplante Erweiterung wird ausgehend von der im Norden bestehenden Erschließungsstraße mittels einer Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Die Parzelle 1 (nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches!) wird von der im Osten bestehenden Erschließungsstraße mittels einer kurzen Erweiterung der Stichstraße erschlossen. Hier kann auch eine Erweiterung der Erschließung für evtl. spätere gewerbliche Flächen in südlicher Richtung erfolgen.

2.3 Bebauungskonzept

Südlich der bestehenden gewerblichen Bebauung wird eine Erweiterungsfläche für nunmehr noch 8 Parzellen (Nr. 2 mit Nr. 9) festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Die baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im festgesetzten Baufenster können Baukörper mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 (GFZ max. 1,6) entstehen. Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise mit max. 50 m Länge und einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die maximale Wandhöhe beträgt 10,00 m. Die maximale Firsthöhe liegt bei 12,00 m. Zulässig sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer mit Neigungen zwischen 0° bis 35°.



2.4 Grünordnungskonzept

2.4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Der im Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet an der B 8 – Erweiterung“ festgesetzte 10 m breite öffentliche Grünstreifen mit Pflanzgebot auf mind. 70 % der Grundstückslängen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird in der vorliegenden Erweiterung nach Süden weitergezogen. Zudem wird dieser entlang der südlichen neuen Gewerbegebietsgrenze in einer Breite von 6,50 m fortgeführt (Ergänzung mit 3,50 m breiten, privaten Grünstreifen).

Auf dem 10 m breiten Grünstreifen entlang der Westgrenze sind Einzelbäume innerhalb von 7-reihigen Heckenpflanzungen (mind. 5 % Heister, ca. 95 % Sträucher) auf mind. 70 % der Grundstückslängen festgesetzt.

Entlang der Südgrenze sind 4-reihige Heckenpflanzungen – aufgrund der Lage innerhalb des Sicherheitsbereiches einer 20-kv-Freileitung nur Sträucher - auf mind. 70 % der Grundstückslängen festgesetzt.

Zur Begrünung der Erschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebietes sind auf dem 4,0 m breiten Wiesenstreifen großkronige Einzelbaumpflanzungen als Hochstämme (ohne weitere Unterpflanzung) geplant, um die Sichtverhältnisse bei Ein- und Ausfahrten nicht zu beeinträchtigen. Entlang der 2 m schmalen Mehrzweckstreifen sind kleinkronige Einzelbaum-Pflanzungen vorgesehen.

2.4.2 Private / gewerbliche grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten bzw. gewerblichen Bereich legen Mindestanforderungen für die (Obst-) Baum- und Gehölzpflanzungen fest und sollen das Gewerbegebiet in das Landschaftsbild mit räumlich wirksamen Pflanzungen einbinden.

Im Süden ist eine Ergänzung des 6,5 m breiten öffentlichen Pflanzstreifens durch einen 3,50 m breiten privaten Grünstreifen mit 3-reihiger Strauchpflanzung auf mind. 70% der jeweiligen Grundstückslänge vorgesehen.

Entlang der einzelnen Parzellengrenzen sind auf mind. 70% der Längen insgesamt 5 m breite private Grünstreifen festgesetzt, auf denen 4-reihige Heckenpflanzungen aus Heistern (mindestens 5 %) und Sträuchern (ca. 95 %) anzulegen sind. Ebenso sind entlang des 2 m breiten Mehrzweckstreifens der Straßenverkehrsfläche 2,50 m breite private Grünstreifen vorgesehen und 2-reihig (5 % Heister, 95 % Sträucher) zu bepflanzen.

Die entlang der Erschließungsstraßen festgesetzten privaten Bepflanzungen und der 3,50 m breite Pflanzstreifen im Süden dürfen nach außen hin nicht eingezäunt werden, um mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zusammenhängende Grünzonen zu schaffen und deren ökologische Wirksamkeit damit zu erhöhen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gewerbliche Verkehrsflächen), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen (z.B. Auswahllisten zu verwendender Gehölze) enthalten.

Die gesetzlichen Grenzabstände zu privaten Grundstücken sowie landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.



2.5 Immissionsschutz

Vom Büro Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB in Landshut wurde im Auftrag der Gemeinde Rain ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben (s. Anlagen zu diesem Bebauungsplan).

Für die einzelnen Gewerbeparzellen wurden maximal zulässige Geräuschemissionen berechnet, um an maßgeblichen Immissionsstandorten keine unzulässigen Überschreitungen zu verursachen.

Die Berechnungsergebnisse sind unter Ziff. 2.8 „Immissionsschutz“ der Festsetzungen durch Text zur verbindlichen Berücksichtigung bei den späteren Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.



3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Gehölzflächen entlang der Grundstücksränder wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text).

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen an die Wasserversorgung der Spitzberggruppe erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz zur gemeindlichen Kläranlage geplant.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus *privaten/gewerblichen* Dach- und versiegelten Flächen muss über geeignete Vorrichtungen (z. B. Sickerschacht) innerhalb der jeweiligen Privatgrundstücke in den Untergrund versickert werden. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder ein Anschluss an das öffentliche Mischwasser-Netz sind nicht zulässig. Bei einer Regenwasserversickerung ist dazu eine Vorreinigungseinrichtung (Sickermulden, Geländemodellierung, Rigolen, Absetzschacht, -teich, bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Anfallendes Niederschlagswasser von *öffentlichen* Erschließungsflächen wird den straßenbegleitenden, als Mulden ausgebildeten Randstreifen zugeleitet, wodurch eine breitflächige Versickerung ermöglicht wird. Überläufe in ausreichend dimensionierte Rigolen - außerhalb der bepflanzten Seitenstreifen - sind vorgesehen.

3.3 Energieversorgung

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

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-SR).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden im örtlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.



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

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



UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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 Bauleitplanes

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

Die Gemeinde Rain beabsichtigt am westlichen Ortsrand das bestehende Gewerbegebiet Richtung Süden für ca. 9 Parzellen zu erweitern. Damit soll das bereits vollständig bebaute Gewerbegebiet für Neuansiedlungen von Firmen und Betrieben wieder attraktiv werden. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

1.2 Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Rain südlich angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet. Westlich und östlich schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich verläuft ein Feldweg.

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt. Die Gesamtgröße des Baugebietes beläuft sich auf ca. 28.780 m² Fläche.



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 04.03.2020 – Maßstab ca. 1:2.500



1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung

➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.03.2018**

Die Gemeinde Rain liegt gem. der Strukturkarte 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.*

1.2 *Demografischer Wandel*

1.2.2 *Abwanderung vermindern*

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

1.4 *Wettbewerbsfähigkeit*

1.4.1 *Hohe Standortqualität*

(G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

2. *Raumstruktur*

2.2 *Gebietskategorien*

2.2.5 *Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann*



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.*

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Berücksichtigung:

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 für das bestehende Gewerbegebiet für den örtlichen Bedarf. Zudem können eine Stärkung und Sicherung von Gewerbebetrieben erfolgen.

Der vorliegende Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (Gewerbe) und vorhandene Erschließung besteht. Eine Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht zu befürchten.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen.



➤ Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)

Laut der Raumstrukturkarte des Regionalplans Region Donau-Wald (RP 12, Stand 30.04.2016) liegt Rain im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, gleichzeitig im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum sowie im Bereich der Entwicklungsachse der Oberzentren Straubing – Regensburg. Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ liegt Rain 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 Donaoraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

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.*

B IV – Wirtschaft

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.1

- (Z) *Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.*
- (G) *Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.*
- (G) *Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden*



3 *Industrie und Handwerk*

3.1

(Z) *In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.*

(G) *Hierzu ist es u.a. von besonderer Bedeutung, dass*

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,*
- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und*
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden:*

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

➤ **Flächennutzungs-/ Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungs- und im Landschaftsplan als gewerbliche Fläche dargestellt.

Berücksichtigung:

Es erfolgt nun die Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans.

Aufgrund der bereits direkt angrenzenden gewerblichen Bebauung bietet sich die städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Ausreichend breite Grünstrukturen sorgen für eine gute Eingliederung in die Landschaft.

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Das vorhandene Gebüsch im Nordwesten steht unter dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG.



Berücksichtigung:

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. Für die notwendige Entfernung vorhandener Gehölze wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt (Art. 16 Abs. 1 i.V.m. 23 Abs. 3 BayNatSchG); der Verlust wird im Eingriffs- / Ausgleichskonzept berücksichtigt.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches das Bodendenkmal „D-2-7040-0074 Siedlung und verebneter Graben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Auch in der Umgebung sind weitere Bodendenkmäler bekannt. Daher ist mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

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 Bauträgers ein unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen stehender, bauvorgreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Die bauvorgreifenden Sondagegrabungen wurden bereits beendet.

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 Baudenkmalers auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

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

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

➤ **Immissionsschutz**

Vom Büro Hock & Partner Sachverständige PartG mbB in Landshut wurde im Auftrag der Gemeinde Rain ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben (s. Anlagen zu diesem Bebauungsplan).

Für die einzelnen Gewerbezellen wurden maximal zulässige Geräuschemissionen berechnet, um an maßgeblichen Immissionsstandorten keine unzulässigen Überschreitungen zu verursachen.

Die Berechnungsergebnisse sind unter Ziff. 2.8 „Immissionsschutz“ der Festsetzungen durch Text zur verbindlichen Berücksichtigung bei den späteren Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.



2. 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 naturräumlichen Untereinheit „Donauauen“ (064-A) zugerechnet.

Die naturräumliche Einheit umfasst die Donauniederung zwischen der Gäubodenlandschaft des Dungau im Süden und dem Bayerischen Wald im Norden. Sie fasst die naturräumlichen Einheiten „Donauauen“, „Parkstettener Niederterrasse“ und „Lohamer Terrasse“ der ABSP-Erstbearbeitung zusammen. Nach Westen setzt sie sich unter derselben Bezeichnung im Landkreis Regensburg fort, im Landkreis Deggendorf (noch nicht aktualisiert) in den naturräumlichen Einheiten „Donauniederung“ und „Lohamer Terrasse“. Mit einer Flächengröße von 179 qkm bedeckt sie ca. 15 % der Landkreisfläche.

Der Naturraum deckt den rezenten und den ehemaligen Überschwemmungsbereich der Donau ab sowie höher gelegene Niederterrassenfelder am Rand der Niederung nördlich von Rain, Parkstetten, Loham und Straßkirchen.

(ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** der Donauniederung ist ebenso wie in den Gäulandschaften kontinental getönt mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die Niederschläge sind mit durchschnittlich 700 mm pro Jahr verhältnismäßig gering. Aufgrund der Beckenlage werden mehr Nebeltage erreicht als im Donau-Isar-Hügelland oder im Bayerischen Wald. Höhere Temperaturen im Frühling und Sommer sowie eine längere Vegetationsperiode charakterisieren die Donauniederung jedoch als Wärmeinsel. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Mit einer **Biotopfläche** von insgesamt 1015 ha besitzen die Donauauen einen Biotopflächenanteil von 5,7 % und sind damit der am besten mit naturnahen Flächen ausgestattete Naturraum im Landkreis, dessen Durchschnitt bei 3,1% liegt. Biotopschwerpunkte sind der Rainer Wald, die Donauvorländer einschließlich des Polders Stadldorf und der Altwasser im Deichhinterland oberhalb von Straubing, Donaualtwasser unterhalb von Straubing, das Weiher- und Wiesengebiet nördlich von Parkstetten, Niederterrassenwälder bei Loham und Irlbach sowie Weiher und Niedermoorreste südöstlich Niederwinkling. Lineare Biotopstrukturen (v. a. Gewässerbegleitgehölze) markieren die Donau unterhalb von Straubing, die größeren Zuflüsse zur Donau sowie kleinere Bäche in den Niederterrassen- und Niedermoorlandschaften. Auch die Donaudämme wurden fast durchgängig als Biotopflächen erfasst. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das Planungsgebiet stellt sich als abschüssiges Gelände dar. Die Geländehöhen reichen von etwa 328 m ü.NN im Norden bis hin zu 333 m ü.NN im Südosten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.



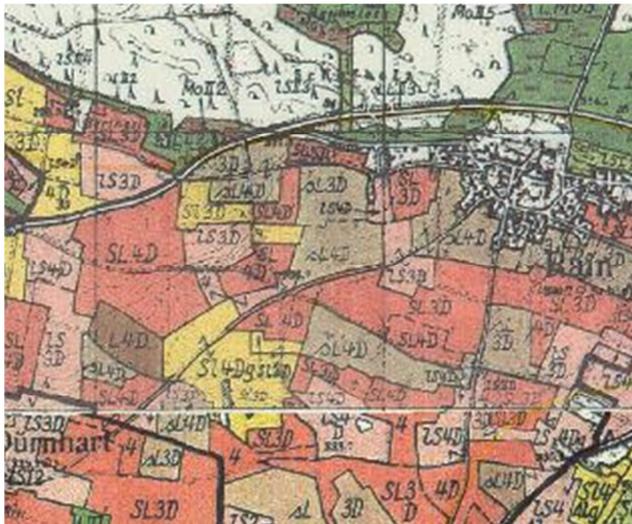
Vorsorgender Bodenschutz



Bodentypen: In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** des Plangebietes fast ausschließlich als Braunerde (podsolig) aus Kiessand bis Sandkies (Schotter, quarzreich, präwürmzeitlich) angesprochen.

Ausschnitt aus dem UmweltAtlas Bayern: Boden vom 15.09.2019
– ohne Maßstab

(Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).



Bodenarten: In der Bodenschätzungsübersichtskarte stellt sich der Geltungsbereich im Westen als SL4D, der östliche Teil stellt sich als IS3D dar.

Der stark lehmige Sandboden aus Diluvialböden weist die Zustandsstufe 4 und damit eine mittlere Ertragsfunktion auf.

Der lehmige Sandboden, ebenfalls aus Diluvialböden, weist die Zustandsstufe 3 (mittlere Ertragsfunktion) auf.

Ausschnitt aus dem UmweltAtlas Bayern: Boden vom 15.09.2019
– ohne Maßstab

(Bodenschätzungsübersichtskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).



Bodenfunktionsbewertung:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Bodenschätzungskarte Moorbodenkarte: kein Eintrag iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen (keine trockene bzw. vernässte Extremstandorte)	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: SL4D / IS3D, jeweils mittlere Zustandsstufe (Acker-Wertzahlen 44-51)	mittlere natürliche Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte Umweltatlas Boden http://www.umweltatlas.bayern.de iüG: Lage außerhalb von wassersensiblen Bereichen	Carbonatischer Gesteinstyp, Durchlässigkeit mittel bis hoch (Kies, Sand, z.T. stark lehmig) Mittleres bis hohes Rückhaltevermögen	3 (mittel) bis 4 (hoch)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G090 Quartär - Mötzing) http://www.umweltatlas.bayern.de	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: ohne Überschreitung des Schwellenwerts für Schwermetalle mittleres Bindungsvermögen	3 (mittel)
Gesamtwert			3 (mittel)

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Hohe Schutzwürdigkeiten werden nicht festgestellt. Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt.

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



2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

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

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

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

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

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Es stellt sich derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Auf einem kleinen Teilbereich im Nordosten befindet sich auf vorübergehenden Aushub- und Oberbodenmieten entstandenes, mesophiles Gebüsch aus Hartriegel, Birken, Kirschen, Wildrosen und Feld-Ahorn.

Es lässt sich in folgende Teilbereiche gliedern:

Kategorie I:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als Ackerflächen dar und wird als Gebiet **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I – oberer Wert** – eingestuft.

Der nördliche Überschneidungsbereich mit dem B-GOP „GE an der B 8 – Erweiterung“ von 1992, welcher im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentlicher Grünstreifen festgesetzt ist und zukünftig gewerblich genutzt werden soll, stellt sich als nährstoffreicher Wiesensaum, abschnittsweise mit geschnittenen Ziersträuchern dar. Auch dieser Teilbereich wird in die **Kategorie I – oberer Wert** („intensiv gepflegte Grünflächen“ gemäß Leitfaden) eingestuft.



Kategorie II:

Das vorhandene und zur Entfernung vorgesehene, standortheimische Gebüsch (Alter < 20 Jahre) wird gemäß Leitfaden als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie II - oberer Wert** - eingestuft.

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung), ohne hohe Schutzwürdigkeiten.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ von max. 0,8) ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen:

Die Erschließungsflächen sowie die Eingrünungsflächen werden ebenfalls als Eingriffsflächen behandelt.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4).

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorien I bzw. II mit Typ A ergeben sich die Felder **Al o** bzw. **All o** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit Ausgleichsfaktoren zwischen 0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0.

Für die Kategorie **Al o** (Ackerflächen) wäre grundsätzlich der obere Kompensationsfaktor von 0,6 zu wählen. Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, insbesondere auch der Ausweisung von umfassenden Grünflächen (entlang der West- und der Südgrenze mit 10 m Breite) wird hier ein Faktor von 0,4 als angemessen betrachtet.

Für den Verlust des gesetzlich geschützten Gebüsches (**All o**) wird der obere Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt.

Bestands-typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensations-fläche
Al o	Gewerbegebiet 28.500 m ²	0,4	11.400 m ²
All o	Gebüsch im Gewerbegebiet Parzelle 1 = 280 m ²	1,0	280 m ²
Gesamter Kompensationsbedarf			11.680 m²



4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von **11.680 m²** kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Die baurechtliche Kompensation erfolgt durch Abbuchung von den beiden Ökokontoflächen Ö6 (Fl.Nr. 567 und 568 Gmkg. Rain) und Ö7 (Fl.Nr. 586 und 587 Gmkg. Rain) der Gemeinde Rain.

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

2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Der Planbereich wird größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) konnten Feldbrüter, z.B. Feldlerche, zunächst nicht ausgeschlossen werden. Im Nordosten befinden sich zudem Gebüsch und eine südexponierte Böschung auf dort abgelagertem Aushubmaterial. Hier waren ggfs. Heckenbrüter und Vorkommen der Zauneidechse zu erwarten.

Bei mehreren Begehungen der von der Gemeinde Rain mit entsprechenden Untersuchungen beauftragten Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg wurden auf der nordöstlichen Ruderalfläche mit aufgeschüttetem Erdreich 9 Exemplare der Zauneidechse aufgefunden. Dieser Bereich wird ab der öffentlichen Auslegung daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um das weitere Aufstellungsverfahren bis zu einem erst zw. März und Ende Mai möglichen Abfangen und Umsiedeln der Eidechsen nicht zu verzögern.

Die Erfassung von Brutvögeln ergab das Vorkommen der drei Vogelarten Dorngrasmücke, Feldlerche und Stieglitz - sämtliche Brutplätze befanden sich allerdings außerhalb des Geltungsbereiches (bei der Feldlerche mind. 120 m von der Eingriffsfläche entfernt) und sind damit durch das geplante Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt (s. Gutachten zur saP im Anhang).

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von gewerblicher Bebauung bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke werden bis max. GRZ 0,8 im Gewerbegebiet zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickelt.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert. Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung im bestehenden Gewerbegebiet an der B 8 in der Gemeinde Rain erreicht.



➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung unterläge das Gebiet weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

2.5 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Anpassung der Erschließungsstraße und der zukünftigen Gebäudehöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung allzu großer Erdmassenbewegungen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen
- Verlegung und Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Gehölzpflanzungen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bei PKW-Stellplätzen)
- Umwelt- und grundwasserfreundliche Pufferung von Niederschlagswasser in Zisternen mit anschließender Versickerung über Rigolen

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Festsetzung öffentlicher und privater/gewerblicher grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstückseingrünung (hier: Pflanzung von Hecken)
- Verlauf von Einzäunungen und Einfriedungen innerhalb der anzulegenden Randeingrünung

2.6 Geplante artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Erfassung von Brutvögeln ergab das Vorkommen der drei Vogelarten Dorngrasmücke, Feldlerche und Stieglitz - sämtliche Brutplätze befanden sich allerdings außerhalb des Geltungsbereiches (bei der Feldlerche mind. 120 m von der Eingriffsfläche entfernt) und sind damit durch das geplante Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt (s. Gutachten zur saP im Anhang).

Eine Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. eine Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

Zur Vermeidung einer Gefährdung des Zauneidechsen-Vorkommens auf Parzelle 1 wird dieser Bereich zur öffentlichen Auslegung aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Vor einer erneuten Überplanung für eine Bebauung müssen die Zauneidechsen in der Zeit von März bis Ende Mai abgefangen und in einen geeigneten Ersatzlebensraum mit



einer Größe von 1.600 m² umgesiedelt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i.S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG - CEF-Maßnahme). Der Ersatzlebensraum darf aufgrund der geringen Größe nicht isoliert liegen sondern muss mit für Zauneidechsen geeigneten Habitaten vernetzt sein.

2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- Siedlungsstrukturelle Anbindung an eine vorhandene gewerbliche Bebauung
- Gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über die vorhandene Straße
- Gesicherte Ver- und Entsorgung
- Weniger störende Fernwirkung aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die vorhandene Bebauung
- Im Flächennutzungs- und im Landschaftsplan bereits als gewerbliche Fläche dargestellt

Am vorgesehenen Standort sind zudem keinerlei erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.



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 Bestandsbeschreibung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- UmweltAtlas: Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain
- Landschaftsplan der Gemeinde Rain
- Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2019).

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 Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einer ca. 28.780 m² großen Fläche am westlichen Ortsrand der Gemeinde Rain soll das bestehende Gewerbegebiet Richtung Süden für ca. 9 Parzellen erweitert werden. Damit soll das bereits vollständig bebaute Gewerbegebiet für Neuansiedlungen von Firmen und Betrieben wieder attraktiv werden. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Das leicht abschüssige Plangebiet wird derzeit bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sowie wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Bodendenkmal.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen werden im vorliegenden aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsfaktoren und damit die Größe und Qualität der Ausgleichsfläche(n) kompensiert.

Durch ein gesondertes Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) konnten unter Berücksichtigung bestimmter Vorgaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand mit Ausnahme des Schutzgutes Boden (aufgrund zukünftiger Überbauung) keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.