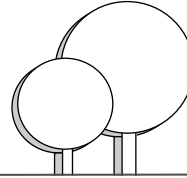




**GEMEINDE  
RAIN**



**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

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE**

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

**Vorhabensträger:**

Gemeinde 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

### **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....</b>	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO) .....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	3
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO) .....	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO) .....	3
1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	3
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO).....</b>	<b>5</b>
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude .....	5
2.2 Gewerbliche Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen .....	6
2.3 Einfriedungen .....	6
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	6
2.5 Öffentliche Verkehrsflächen .....	7
2.6 Niederschlagswasserbehandlung .....	7
2.7 Werbeanlagen .....	7
2.8 Immissionsschutz .....	8
<b>3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).....</b>	<b>10</b>
3.1 Private und öffentliche Grünflächen .....	10
3.2 Freiflächengestaltungspläne .....	13
3.3 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen.....	14

### **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

**14**

### **D ANLAGEN**

**33**

1. Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) „Erweiterung des Gewerbegebietes an der B 8, Landkreis Straubing-Bogen“ vom Okt. 2020 der Flora + Fauna Partnerschaft Regensburg, Dipl.-Biol. Robert Mayer, Dipl.-Biol. Dr. Martin Leipold
2. Schalltechnisches Gutachten der Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut zum Bebauungsplan „GE an der B 8 - Erweiterung, BA III, Teilfläche A“ der Gemeinde Rain vom 28.12.2020.



## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

##### 1.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) GE: max. 0,8

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) GE: max. 1,6

#### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt (Länge der Gebäude max. 50 m mit seitlichem Grenzabstand).

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

#### **1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.



Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z. B. im Bereich von Grundstückszufahrten).
- 1.5.3 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.



## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Wand- und Firsthöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe (WH):  
10,00 m  
Max. zulässige Firsthöhe (FH): 12,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.1.2 Dachformen Sattel-, Pult- oder Flachdach
- 2.1.3 Dachneigungen: 0° - 35°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.  
Für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung.  
Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Höhe max. 1 m über OK Dachfläche, die max. zulässige (First-) Höhe von 12,00 m darf nicht überschritten werden.  
Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche sowie Zwerch- und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
- 2.1.7 Gebäudesockel: Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.
- 2.1.8 Fassadengestaltung: Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).



- 2.1.9 Keller: Keller sind zulässig, ggf. ist eine Hebeanlage für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich (siehe C.17)

## **2.2 Gewerbliche Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen)**

- 2.2.1 Gewerblich genutzte Fahrbereiche dürfen bituminös befestigt werden.
- 2.2.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ – wie z. B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6.
- 2.2.3 Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (s. Ziff. 2.2.2) und dürfen nur in betrieblich notwendigen, zu begründenden Ausnahmen (z.B. aus wasserwirtschaftlicher Sicht) bituminös versiegelt werden.
- 2.2.4 Bei Gefälle der Grundstückszufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

## **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Zulässig sind max. 2,00 m hohe, transparente Einfriedungen (z.B. Maschendraht, Metallgitter)
- 2.3.2 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.3.3 Geplante Einfriedungen um die Gewerbegrundstücke und im Anschluss an öffentliche Flächen sind innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen zu errichten, so dass die Pflanzflächen jeweils außerhalb zu liegen kommen.
- 2.3.4 Die Grundstücksein- und -ausfahrten können mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.

## **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten (es sei denn, eine anderslautende Zustimmung des jeweiligen Grundstücksnachbarn liegt vor).
- 2.4.2 Stützmauern bis max. 1,0 m entlang von Grundstücksgrenzen sind ebenfalls nur mit Zustimmung des jeweiligen Nachbarn zulässig.
- 2.4.3 Die Gesamthöhe von Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen einschließlich eventueller Stützmauern darf das Urgelände nur um max. 2 m über- oder unterschreiten.



## **2.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!

## **2.6 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.6.1 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist vorrangig über Fugenpflaster- oder Wiesenmulden im straßenbegleitenden Seitenstreifen im Untergrund zu versickern.

- 2.6.2 Dach- und Oberflächenwasser aus privaten und gewerblichen, befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken vorwiegend über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen oder -einrichtungen zu versickern bzw. - alternativ - über vorgeschaltete Zisternen mit Überlauf in anschließende Versickerungseinrichtungen zu puffern.

Zur Versickerung geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen, Sickermulden, Sickerteiche, Schächte oder Rigolen (s. auch Ziff. C.6 der Hinweise).

- 2.6.3 Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln.

Gewerbebetriebe haben dazu durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.

- 2.6.4 Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen.

- 2.6.5 Überschusswasser aus privaten/gewerblichen und öffentlichen Flächen kann über einen gepl. Regenwasserkanal dem vorhandenen, gemeindlichen Absetz- und Rückhaltebecken im Norden des bestehenden Gewerbegebietes zugeleitet werden.

- 2.6.6 Zur Niederschlagswasserbehandlung s.a. Ziff. C. 23 der Hinweise.

## **2.7 Werbeanlagen**

- 2.7.1 Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

- 2.7.2 Fassadenwerbeanlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur im Bereich bis zu 5 m Wandhöhe und bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 % der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.



- 2.7.3 Als sonstige Werbeanlagen sind pro Grundstück ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe bis max. 5 m und max. drei Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe bis max. 5 m zulässig.

## 2.8 Immissionsschutz

### 2.8.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

<b>Zulässige Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> [dB(A) je <math>m^2</math>]</b>		
<b>Parzellenummer mit Emissionsbezugsfläche <math>S_{EK}</math></b>	<b><math>L_{EK,Tag}</math></b>	<b><math>L_{EK,Nacht}</math></b>
2: $S_{EK} \sim 2.995 \text{ m}^2$	60	45
3: $S_{EK} \sim 2.065 \text{ m}^2$	62	47
4: $S_{EK} \sim 2.015 \text{ m}^2$	62	50
5: $S_{EK} \sim 1.855 \text{ m}^2$	62	50
6: $S_{EK} \sim 2.720 \text{ m}^2$	62	47
7: $S_{EK} \sim 2.470 \text{ m}^2$	62	47
8: $S_{EK} \sim 2.985 \text{ m}^2$	62	47
9: $S_{EK} \sim 4.205 \text{ m}^2$	60	45

$S_{EK}$ :... Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich öffentlicher Grünflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

An den nachfolgend genannten Immissionsorten gelten tags wie auch nachts um das in der folgenden Tabelle genannte Zusatzkontingent erhöhte Emissionskontingente:

<b>Zusatzkontingente <math>L_{EK,zus}</math> [dB(A) je <math>m^2</math>]</b>	
<b>Immissionsort</b>	<b><math>L_{EK,zus}</math></b>
Landwirtschaftliche Hofstelle "Dorfstraße 65", Fl.Nr. 117, Gemarkung Rain	5
Landwirtschaftliche Hofstelle "Schönacher Weg 24", Fl.Nr. 112, Gemarkung Rain	

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.





Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LIK auf den Wert  $LIK = IRW - 15 \text{ dB(A)}$ . Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

#### 2.8.2 Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren

In Genehmigungsverfahren ist die Vorlage schalltechnischer Gutachten mit der Bauaufsichtsbehörde auf Basis der BauVorIV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt.

Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.



### **3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB, ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)**

#### **3.1 Private und öffentliche Grünflächen**

##### **3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität und Mindestpflanzgrößen**

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Erschließungsflächen bzw. der Nutzungsaufnahme fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Für Gehölzpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Unterbayerisches Hügelland“ abstammende Gehölze) zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art ausnahmsweise nicht verfügbar, kann auf eine andere (autochthon verfügbare) Art der Auswahlliste ausgewichen werden.

##### **3.1.2 Einzelbäume**

- Privat: Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie zusätzlich pro 5 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.
- Öffentlich: An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Einzelbäume zu pflanzen. Die genaue Lage kann den notwendigen Grundstückszufahrten angepasst werden.

##### **3.1.3 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume**

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gemeine Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde
Ulmus laevis	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Flatterulme



### 3.1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Privat: Insgesamt 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, davon sind mind. 5 % baumartige Gehölze zu verwenden.  
Entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen ist auf mind. 70 % der Längen eine mind. 2-reihige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist auf jeder Seite der Grenze auf einem mind. 2,5 m breiten Vegetationsstreifen auszubilden, der nicht anderweitig genutzt werden darf. Baumanteil mind. 5 %.
- Öffentlich: Die im Plan gekennzeichneten Bereiche sind auf mind. 70 % der Längen mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Baumanteil muss außerhalb des Sicherheitsbereiches der 20-kV-Freileitung ebenfalls mind. 5 % betragen.  
Entlang der Westgrenze sind 7 Reihen zu pflanzen.  
Entlang der Südgrenze sind 4 Reihen Sträucher zu pflanzen.

### 3.1.5 Auswahlliste zu verwendender mittel- und kleinkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus torminalis	H, 3xv, STU 14-16	- Elsbeere

Im Straßenraum z.B. auch:

Corylus colurna	H, 3xv, STU 14-16	- Baumhasel
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	H, 3xv, STU 12-14	- Apfeldorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	- Großlaub. Mehlbeere

u.a. stadtklimaverträgliche Laubbäume als Hochstämme

### 3.1.6 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

Äpfel:

Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiseraffel, Brettacher, Bittenfelder, Boscop, Winterrambour

Birnen:

Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Alexander Lucas

Zwetschgen:

Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

Kirschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche, Ludwigs Frühe



Walnuss:  
als Sämling  
u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

### 3.1.7 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; mind. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Pyrus communis	- Wild-Birne
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
		Tilia cordata	- Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix in Sorten	- Div. Weidenarten
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe	Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie jegliche Art von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

### 3.1.8 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) gegen Anfahren oder Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen. Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können (s. Ziff. 1.5.1 der Fests. d. Text). Ist dieser Mindestabstand in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger (!) geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

Grundstückzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.



### 3.1.9 Wiesenflächen

Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenan- teil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaß- nahmen.

### 3.1.10 Multifunktionsstreifen

Festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen sind abhängig von der geplan- ten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) oder als Wiesenstreifen auszuführen.

Zur Ermöglichung der dort festgesetzten Baumpflanzungen und zu deren dauerhaftem Erhalt ist dieser mit Ausnahme von evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen und Einlauf- schächten frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

Im Bereich des 4 m breiten Mehrzweckstreifens ist auf mindestens 50 % der jeweiligen Abschnittslängen, eine Pflanzung von Gehölzen aus Heistern und Sträuchern, in meh- reren Gruppen, gleichmäßig verteilt vorzunehmen.

Im Bereich des 2 m breiten Mehrzweckstreifens sind an den festgesetzten Standorten klein- bis mittelkronige Einzelbäume zu pflanzen.

### 3.1.11 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentli- chen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

### 3.1.12 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanz- periode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Wiesenflächen sind max. 2- 3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

## 3.2 Freiflächengestaltungspläne

3.2.1 Für die öffentlichen und die gewerblichen Grünflächen sind qualifizierte Freiflä- chengestaltungs- und Bepflanzungspläne im Maßstab mind. 1:200 für alle nicht mit Gebäuden überstellten Freiflächen aufzustellen.

Darzustellen ist die Anordnung der Stellplätze und Fahrbereiche, deren Oberflä- chenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -versickerung sowie Art und Umfang der sich aus den grünordnerischen Festset- zungen ergebenden Pflanz- und Rasenflächen sowie ggf. Dach- und Fassaden- begrünungen.



- 3.2.2 Für jeden Bauantrag sind mittels mindestens je einem grundstückstypischen Längs- und Querschnitt durch die beiden Mitten des Hauptgebäudes mit Bezug zur Mitte der gebäudezugewandten Erschließungsstraße das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren, Punktabstand entlang der mind. zwei geforderten Schnitte max. 10 m.
- 3.2.3 Die Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil der jeweiligen Erschließungsplanungsabschnitte bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich bzw. der einzelnen Bauanträge im gewerblichen Bereich.

### 3.3 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

- 3.3.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 11.680 m<sup>2</sup> wird durch Abbuchung von den Ökokontoflächen Ö 6 und Ö 7 der Gemeinde Rain wie folgt erbracht:

Ökokonto Ö7 „Fläche im Rothmoos“ (Fl.Nr. 586, 587 Gmkg. Rain):

Ökokonto Fl.Nr. 586, 587 Gmkg. Rain	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	8.338 m <sup>2</sup>	1,3354	11.135 m <sup>2</sup>	--
Abbuchung vorliegende Planung	8.338 m <sup>2</sup>	1,3354	11.135 m <sup>2</sup>	--
Verbleibende Ausgleichsfläche	--		--	

Ökokonto Ö6 „Fläche im Rothmoos“ (Fl.Nr. 567, 568 Gmkg. Rain):

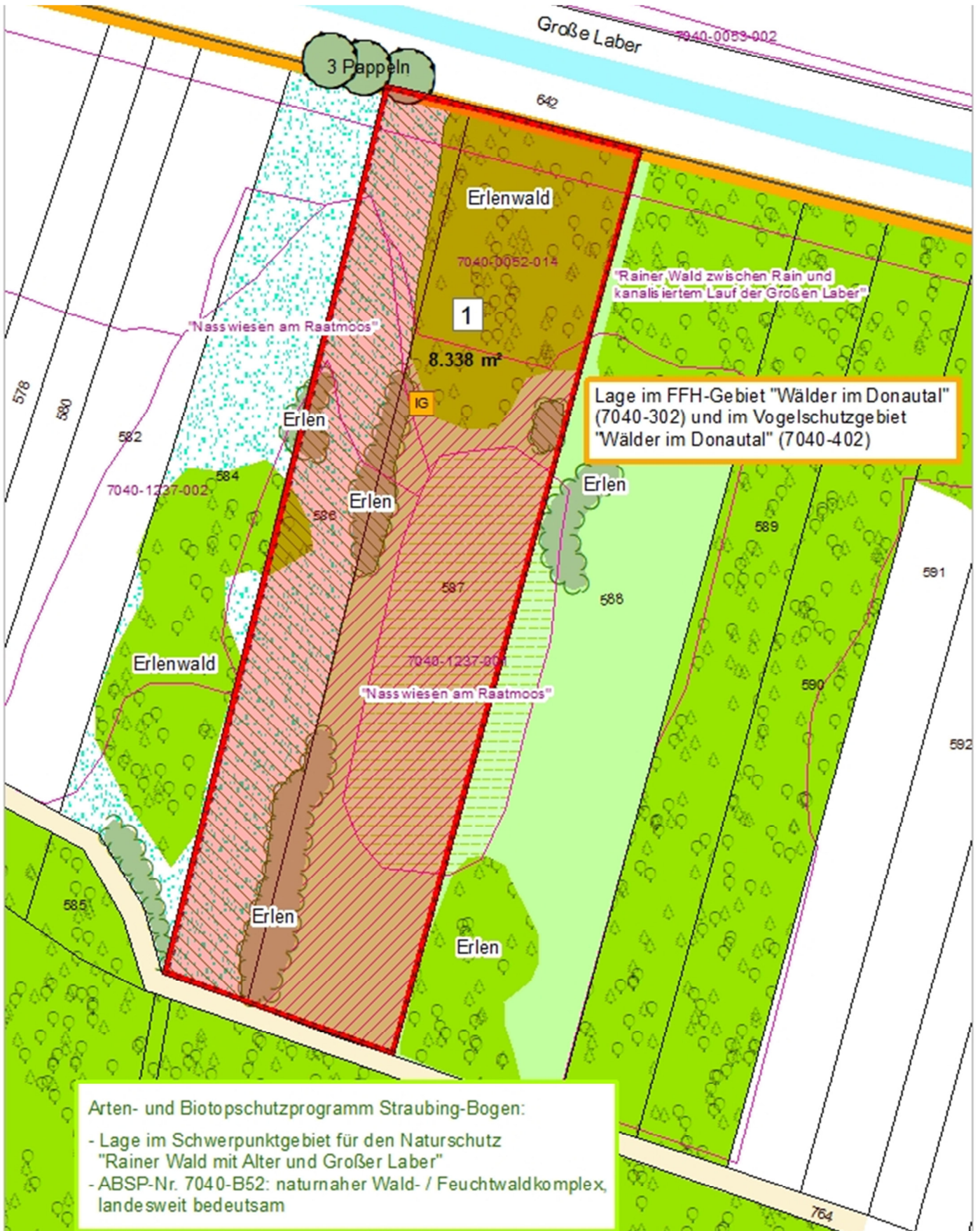
Ökokonto Fl.Nr. 567, 568 Gmkg. Rain	Abbuchung (reale Fläche)	Faktor	Anerkennungsfläche	Zinsgewinn
Beginn	2.524 m <sup>2</sup>	1,0713	2.704 m <sup>2</sup>	--
Abbuchung vorliegende Planung von Fl.Nr. 567	509 m <sup>2</sup>	1,0713	545 m <sup>2</sup>	--
Verbleibende Ausgleichsfläche	2.015	1,0713	2.159 m <sup>2</sup>	



- 3.3.2 Die auf diesen Ökokontoflächen vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.
- 3.3.3 Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Bay-NatSchG).
- 3.3.4 Die nachfolgenden Lagepläne der Ökokontoflächen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes:



**Ökokonto Ö7 (Fl.Nr. 586, 587 Gmkg. Rain) (M ca. 1:1.000):**







## Planung:



Entwicklungsziel artenreiche Nasswiese / Extensivgrünland - feucht  
(Offenhaltung einer Waldlichtung):

Pflege:

- jährlich zweimalige Pflegemahd, Schnittzeiträume:
  1. Schnitt: 15.06.-10.07.
  2. Schnitt: 01.09.-30.09. (optimaler Schnitt ab Mitte September)
- mechanische Ampferbekämpfung durchführen

Fläche: 3.341 m<sup>2</sup>



Entwicklungsziel artenreiche Nasswiese / Extensivgrünland - feucht /  
Offenhaltung einer Waldlichtung:

- Entbuschen bzw. auf-Stock-Setzen von älteren Gehölzen (Schwarz-Erlen entlang der Grenzen)

Pflege:

- jährlich zweimalige Pflegemahd, Schnittzeiträume:
  1. Schnitt: 15.06.-10.07.
  2. Schnitt: 01.09.-30.09. (optimaler Schnitt ab Mitte September)
- Auf-Stock-Setzen der wiederaufkommenden Gehölze alle 3 bis 5 Jahre wiederholen bzw. Roden, wenn möglich langfristig Wiesenpflege
- mechanische Ampferbekämpfung durchführen

Fläche: 2.377 m<sup>2</sup> + 420 m<sup>2</sup> = 2.797 m<sup>2</sup>



Vorhandener und zu erhaltender Wald- / Erlenbestand:

- Einstellung der forstlichen Bewirtschaftung, Entwicklung zu einer Naturwaldparzelle
- Entnahme von Fremdgehölzen (zur Zeit 1 junge Rotbuche)
- Anreicherung mit 10 Festmeter stehendem und liegendem Totholz, aus stärkeren Stämmen oder Stammteilen, entwurzelten Bäumen, Wurzeltellern.
- Erhalt und Entwicklung von 4 Biotop-/Habitatbäumen (Bäume mit Höhlen, Horsten, Rindentaschen, Bäume mit Rissen, Anbrüchen, Pilzbefall, Mulmhöhlen)
- Erhalt und Entwicklung von 2 Altbäumen.

Fläche: 2.200 m<sup>2</sup>



Bekämpfung der vorkommenden Neophyten:

IG - Impatiens glandulifera - Drüsiges Springkraut:

Bekämpfung durch Mahd vor der Samenbildung (Juni bis August), Ausreißen, Mähgut und Pflanzen abräumen.

### Allgemeine Hinweise:

Maßnahmen des Waldschutzes (Borkenkäferverordnung) und der Verkehrs- und Arbeitssicherheit sind neben den angeführten naturschutzfachlichen Zielen gesetzlich verpflichtend und haben im Zweifelsfall Vorrang.

- Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulch- bzw. Schlegelmahd) und ordnungsgemäßer Verwertung bzw. Entsorgung
- kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln, chem. Pflanzenschutzmitteln sowie Bioziden, keine Kalkung.
- mechanische Ampferbekämpfung durchführen
- beim Auftreten von Problemunkräutern oder Neophyten Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anpassen.
- ca. 3-5 Jahre nach Durchführung der Erstgestaltungsmaßnahmen geplante Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erneut prüfen und ggf. anpassen.



## Ökokonto 7 Gemeinde Rain Flurnummern 586 und 587 Gmkg. Rain



abgebuchte Ausgleichsflächen

**1. Teilabbuchung: 8.338 m<sup>2</sup>**  
**Fl.Nr. 586: 2.907 m<sup>2</sup>; Fl.Nr. 587: 5.431 m<sup>2</sup>**

Ausgleichsfläche für B-GOP "GE an der B 8 - Erweiterung, BA III"  
Kompensationsbedarf gesamt: 11.680 m<sup>2</sup>  
abzubuchende Fläche: 8.338 m<sup>2</sup> (durchschn. Anerkennungsfaktor 1,3354)  
anerkannte Kompensation: 11.135 m<sup>2</sup>

## Flächen mit Schutzstatus bzw. mit besonderer ökologischer Funktion



amtlich kartierter Biotop mit Nummer



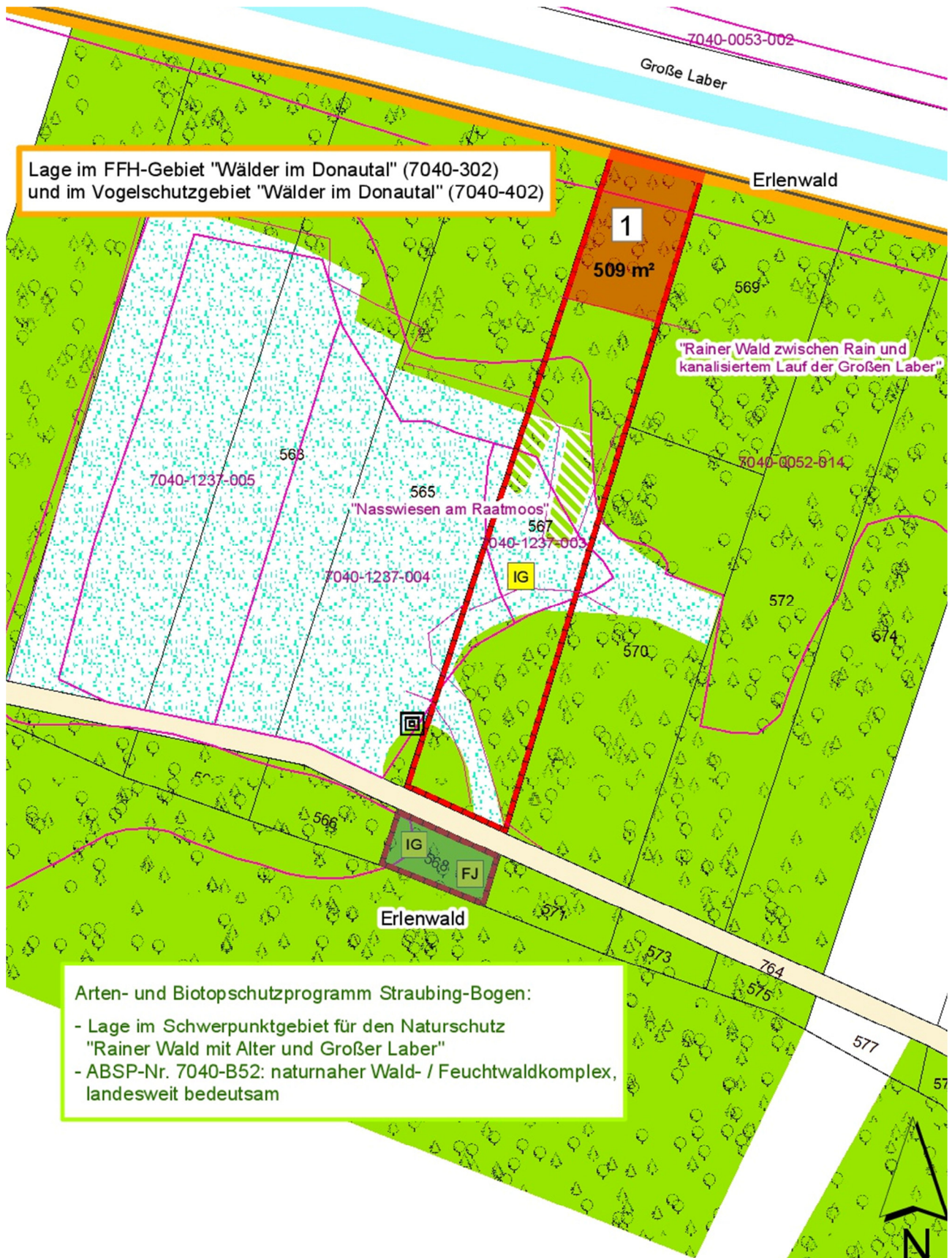
Lage im FFH-Gebiet "Wälder im Donautal" (7040-302)  
und im Vogelschutzgebiet "Wälder im Donautal" (7040-402)



Abgrenzung Ökokontofläche Ö7 Rain: Fl.Nr. 586 und 587 Gmkg. Rain  
reale Flächengröße Fl.Nr. 586: 2.907 m<sup>2</sup>  
reale Flächengröße Fl.Nr. 587: 5.431 m<sup>2</sup>  
reale Flächengröße gesamt: 8.338 m<sup>2</sup>



### Ökokonto Ö6 (Fl.Nr. 586, 587 Gmkg. Rain) (M ca. 1:1.000):





## Bestand und Planung:



Brachliegende eutrophe Feuchtwiese:

Entwicklungsziel artenreiche Nasswiese / Extensivgrünland - feucht  
(Offenhaltung einer Waldlichtung):

Pflege:

- jährlich zweimalige Pflegemahd, Schnittzeiträume:

1. Schnitt: 15.06.-10.07.

2. Schnitt: 01.09.-30.09. (optimaler Schnitt ab Mitte September)

Fläche: 620 m<sup>2</sup>



Entwicklungsziel Offenhaltung einer Waldlichtung:

- Entbuschen bzw. auf-Stock-Setzen von Gehölzen am Waldrand

Pflege:

- Auf-Stock-Setzen der wiederaufkommenden Gehölze alle 3 bis 5 Jahre wiederholen  
bzw. Roden; wenn möglich, langfristig Wiesenpflege (s.o.)

Fläche: 180 m<sup>2</sup>



Vorhandener Waldbestand, im Geltungsbereich:

- Einstellung der forstlichen Bewirtschaftung, Entwicklung zu einer Naturwaldparzelle

- Entnahme von Fremdgehölzen (zur Zeit 1 junge Rotbuche)

- Anreicherung mit 10 Festmeter stehendem und liegendem Totholz, aus stärkeren  
Stämmen oder Stammteilen, entwurzelten Bäumen, Wurzeltellern.

- Erhalt und Entwicklung von 3 Biotop-/Habitatbäumen

(Bäume mit Höhlen, Horsten, Rindentaschen, Bäume mit Rissen, Anbrüchen, Pilz-  
befall, Mulmhöhlen)

- Erhalt und Entwicklung von 2 Altbäumen.

Fläche: 1.724 m<sup>2</sup>



Bekämpfung der vorkommenden Neophyten:

IG - *Impatiens glandulifera* - Drüsiges Springkraut:

Bekämpfung durch Mahd vor der Samenbildung (Juni bis August), Ausreißen, Mähgut und  
Pflanzen abräumen.

FJ - *Fallopia japonica* - Japanischer Knöterich:

Bekämpfung durch Mahd (Mai bis Oktober), Ausgraben oder Ausreißen der Wurzelstöcke,  
Mähgut und Rhizomteile vollständig abräumen.



Forststraße



Jägerstand

### Allgemeine Hinweise:

- Maßnahmen des Waldschutzes (Borkenkäferverordnung) und der Verkehrs- und Arbeitssicherheit  
sind neben den angeführten naturschutzfachlichen Zielen gesetzlich verpflichtend und haben im  
Zweifelsfall Vorrang.

- vorhandenes Totholz belassen.

- Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulch- bzw. Schlegelmahd) und ordnungsgemäßer  
Verwertung bzw. Entsorgung

- kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln, chem. Pflanzenschutzmitteln  
sowie Bioziden, keine Kalkung.

- beim Auftreten von Problemunkräutern oder Neophyten Pflege in Abstimmung mit der unteren  
Naturschutzbehörde anpassen.

- ca. 3-5 Jahre nach Durchführung der Erstgestaltungsmaßnahmen geplante Maßnahmen in Ab-  
stimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erneut prüfen und ggf. anpassen.



## Ökokonto 6 Gemeinde Rain Flurnummern 567 und 568 Gmkg. Rain



abgebuchte Ausgleichsflächen

### 1. Teilabbuchung von Fl.Nr. 567: 509 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche für B-GOP "GE an der B 8 - Erweiterung, BA III"

Kompensationsbedarf gesamt: 11.680 m<sup>2</sup>

abzubuchende Teilfläche: 509 m<sup>2</sup> (durchschn. Anerkennungsfaktor 1,0713)

anerkannte Kompensation: 545 m<sup>2</sup>

### freie Ausgleichsflächen:

2.015 m<sup>2</sup>

(Fl.Nr. 567: 1.807 m<sup>2</sup>;

Fl.Nr. 568: 208 m<sup>2</sup>)

## Flächen mit Schutzstatus bzw. mit besonderer ökologischer Funktion



amtlich kartierter Biotop mit Nummer



Lage im FFH-Gebiet "Wälder im Donautal" (7040-302)  
und im Vogelschutzgebiet "Wälder im Donautal" (7040-402)



Abgrenzung Ökokontofläche Ö6 Rain: Fl.Nr. 567 und 568 Gmkg. Rain  
reale Flächengröße Fl.Nr. 567: 2.316 m<sup>2</sup>  
reale Flächengröße Fl.Nr. 568: 208 m<sup>2</sup>  
reale Flächengröße gesamt: 2.524 m<sup>2</sup>



## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Bau- und Bodendenkmäler

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches das Bodendenkmal „D-2-7040-0074 Siedlung und verebneter Graben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). In der Umgebung sind weitere Bodendenkmäler bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und des bekannten Bodendenkmals ist im gesamten Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

#### **Bei Überplanung bzw. Bebauung in Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG 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 der Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayer. 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.

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen 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).



## C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

## C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.3 der Festsetzungen durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen werden anstelle von unzulässigen (Beton-) Sockeln allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe vorgeschlagen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind andersartige Zaunsockel im Geltungsbereich grundsätzlich unzulässig.

## C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5-6 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von ca. 1 m Breite angelegt werden.

## C.5 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

Gebäude ab einer Länge/breite von 20 Metern bzw. geschlossene Fassadenflächen über 40 Quadratmeter Größe sollten zur optischen Gliederung und kleinräumigen ökologischen Aufwertung mit dauerhaft - auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben - zu erhaltender Fassadenbegrünung versehen werden.



Für Flachdächer bzw. Dächer mit flachen Neigungswinkeln sollte eine Begrünung mit einer extensiven, selbsterhaltenden Vegetation auch über die Betriebsdauer der Anlage/Gebäude hinaus, solange die Gebäude bestehen bleiben, erfolgen, sofern keine Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik- oder thermischen Solaranlagen erfolgt.

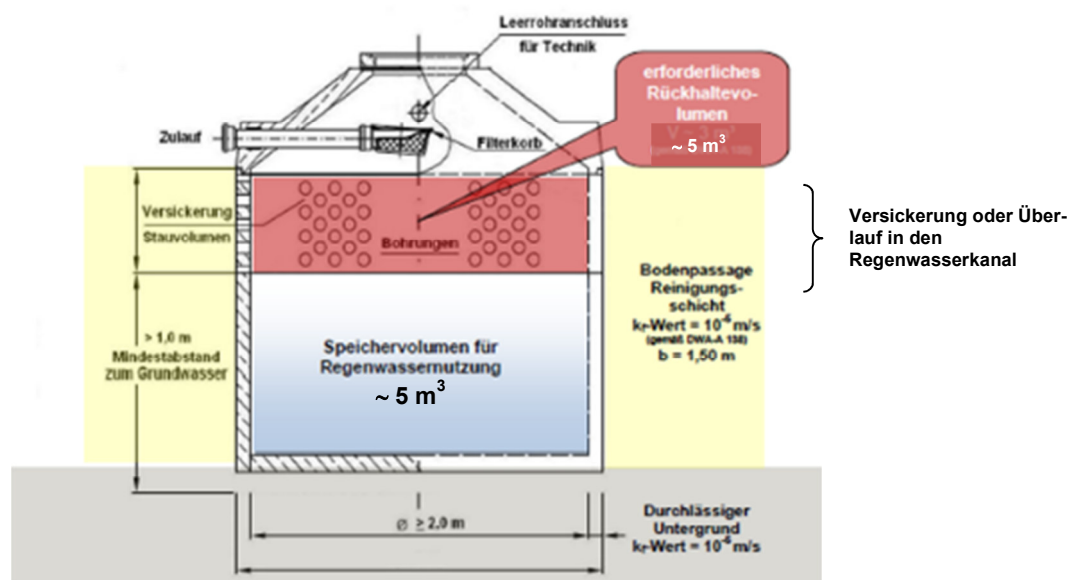
## C.6 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Fahrzeugwäsche etc.) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Erstellung einer Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde bzw. dem Zweckverband mitzuteilen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch die Gemeinde oder den Zweckverband möglich.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speichierzisterne





#### C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

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, auch auf privaten und gewerblichen Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

#### C.8 Kompostierung

- entfällt -

#### C.9 Pflanzenauswahl

- s. Ziff. 3.1 der Festsetzungen durch Text -

#### C.10 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

##### Art. 47 AGBGB

*(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.*

##### Art. 48 AGBGB

*(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.*

*(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.*

##### Art. 50 AGBGB

*(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...*

#### C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.



### C.12 Elektrische Erschließung

Die Gebäudeanschlüsse erfolgen mit Erdkabel, entsprechende Kabeleinführungen sollten bauseits vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Grundstückszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

### C.13 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

### C. 14 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Zur Energieeinsparung sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglich Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.



### C. 15 Unterbau von Straßen und Wegen

In die Ausschreibungen sollte der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenommen werden und, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden. Das Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen. Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

### C. 16 Belange des Bodenschutzes

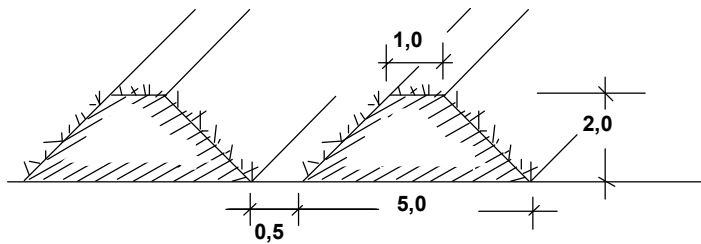
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe: max. 2,00 m      Länge: unbegrenzt  
Breite: max. 5,00 m      Querschnitt: trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

#### C. 17 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für evtl. Abwässer aus Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Ggf. vorh. Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

#### C. 18 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereiche mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen oder Ringstraßen bereitzustellen.

#### C. 19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.



#### C. 20 Anschluss des Gebietes an den ÖPNV

Die Gemeinde Rain kann mit dem öffentlichen Nahverkehr der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL) erreicht werden, u.a. durch die Buslinie 25A „Regensburg – Pfatter – Rain – Straubing, Linie 25 B „Straubing – Rain – Pfatter – Regensburg“ und der Linie 26 „Rain – Aholting – Obermotzing – Straubing“.

#### C. 21 Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und zum bestmöglichen Erhalt der Versickerungsfähigkeit sollten auch Betriebszufahrten, private Fahrstraßen und Verkehrsflächen, betriebliche Abstellflächen, Überfahrten über Grünstreifen sowie wenig befahrene Bereiche von z.B. Wendeschleifen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Schotterrasen, etc.) errichtet werden, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Substanzen erfolgt.

#### C. 22 Vermeidung von Vogelschlag

Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. „Ornilux“ mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.

#### C. 23 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DINB 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Ein-



zugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Hinweis: Metalldächer sind gemäß den Festsetzungen durch Text nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss, richtet sich auch nach dem ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Bei Gewerbegebieten ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen ausreichende Aufnahmekapazität (ATV-Merkblatt A 117) zu prüfen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung in Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen erforderlich.

#### C. 24 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!) Flächen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt und dauerhaft erhalten werden können.



## C. 25 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

### Feuerwehrezufahrt:

Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Gewerbegebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) mit mindestens 96 m Wasserinhalt nach DIN 14 230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Überflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Insbesondere bei hohen Brandlasten kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

## C. 26 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde auf Wunsch eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.

Zudem ist der Bebauungs- mit Grünordnungsplan auf der Homepage der Gemeinde abrufbar.



### C. 27 Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge

Für den Bereich von Parkflächen und Parkplätzen sollten zur Förderung der allgemeinen Elektromobilität bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen Elektroanschlüsse zumindest vorgesehen werden.





## **D ANLAGEN**

1. Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) „Erweiterung des Gewerbegebietes an der B 8, Landkreis Straubing-Bogen“ vom Okt. 2020 der Flora + Fauna Partnerschaft Regensburg, Dipl.-Biol. Robert Mayer, Dipl.-Biol. Dr. Martin Leipold
  
3. Immissionsschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz-Berechnung zulässiger Lärmimmissionskontingente) der Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut zum Bebauungsplan „GE an der B 8 - Erweiterung, BA III, Teilfläche A“ der Gemeinde Rain, Proj. Nr. RAN-5435-01 / 5435-01\_E01.docx vom 28.12.2020.