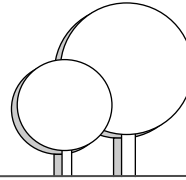




**GEMEINDE  
RAIN**



**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  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
“SCHLOSSFELD V“**

**- Aufstellung gem. § 13 b BauGB (Beschleunigtes Verfahren) –**

Gemeinde Rain  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG**

Aufstellungsbeschluss vom 14.03.2018  
Auslegungsbeschluss vom 27.06.2018  
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 18.07.2018  
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 10.10.2018  
Satzungsbeschluss vom 02.01.2019

**Planungsträger:**

Gemeinde Rain, über VG Rain  
vertreten durch Frau  
Erste Bürgermeisterin Anita Bogner  
Schlossplatz 2

D-94369 Rain  
Fon 09429/9401-0  
Fax 09429/9401-26  
info@vgem-rain.de

.....  
Anita Bogner  
Erste Bürgermeisterin

**Aufgestellt:**

Büro Dipl.-Ing.  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt  
Elsa-Brändström-Str. 3

D-94327 Bogen  
Fon 09422/8054-50  
Fax 09422/8054-51  
info@eska-bogen.de

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und - ziele .....	3
1.2 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB .....	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
1.4 Derzeitige Nutzung.....	6
1.5 Luftbildausschnitt .....	6
<b>2. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
2.1 Städtebauliches Konzept .....	7
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept.....	7
2.3 Grünordnungskonzept.....	8
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	8
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen.....	8
<b>3. VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>9</b>
3.1 Wasserversorgung .....	9
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	9
3.3 Energieversorgung.....	9
3.4 Telekommunikation .....	9
3.5 Abfallentsorgung .....	9
<b>4. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB.....</b>	<b>10</b>



## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Rain beabsichtigt am Hauptort die Ausweisung eines kleinen Allgemeinen Wohngebietes (WA) „Schlossfeld V“, um der unverändert anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland zu begegnen.

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



Ausschnitt aus dem Übersichtslageplan des Bayern Atlas vom 06.06.2018

– ohne Maßstab



## **1.2 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.03.2018 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß dem neuen § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 390 und 390/115 der Gemarkung Rain mit einer Fläche von ca. 4.650 m<sup>2</sup>.

Bei der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich bei einem Bauland von ca. 3.835 m<sup>2</sup> eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 1.534 m<sup>2</sup>; diese liegt im Rahmen der Höchstgrenze der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren entfallen das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung mit baurechtlichem Ausgleich sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan ist gemäß § 13 b i.V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.09.2013) liegt die Gemeinde Rain im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, westlich des Oberzentrums Straubing.

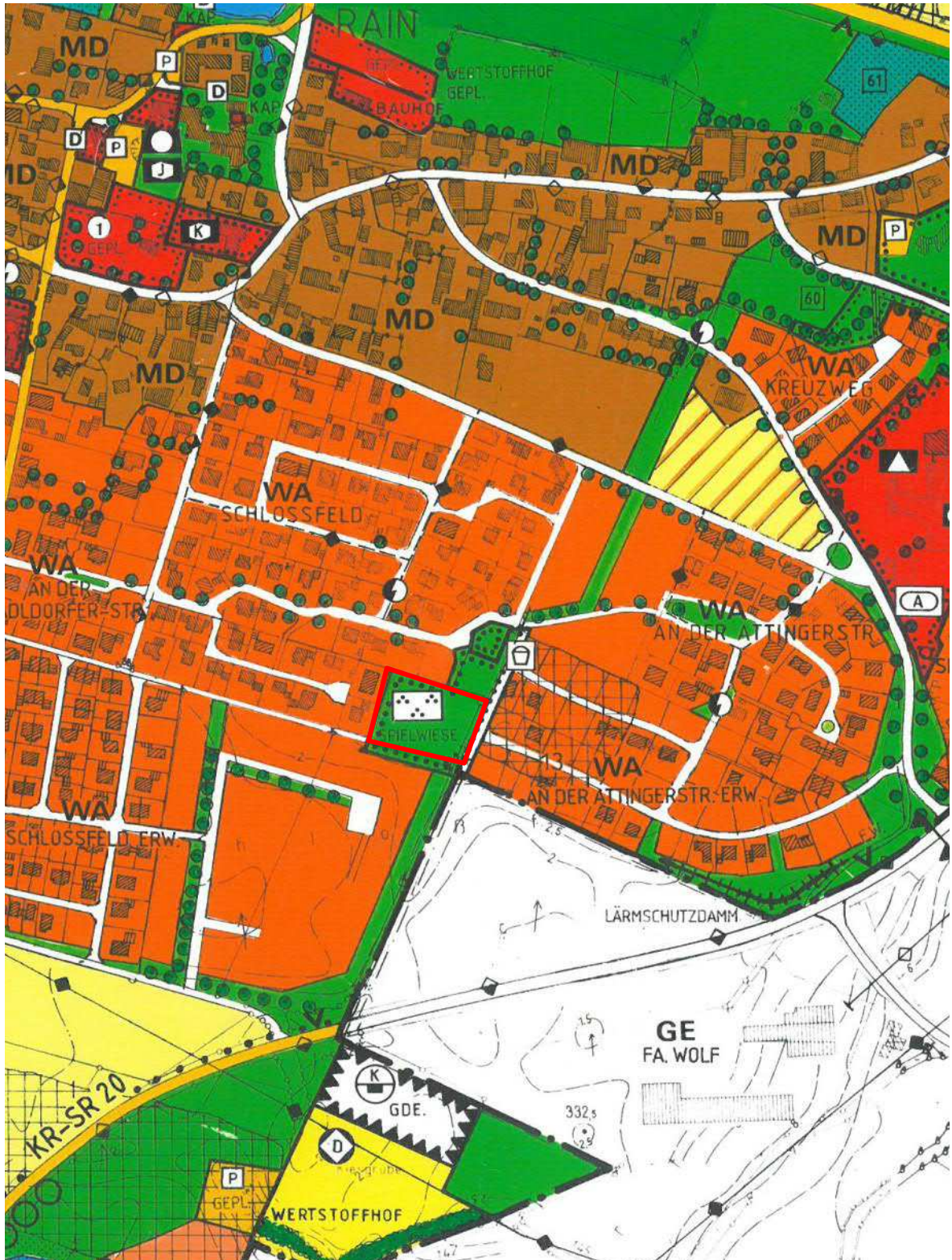
Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 30.04.2016) liegt die Gemeinde Rain im Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Oberzentrums Straubings. Außerdem liegt Rain auf der Entwicklungsachse der Bundesstraße B8 Plattling/Deggendorf über Straubing in Richtung Regensburg.

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 ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf.

Es besteht eine direkte Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage). Außerdem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit einer wirtschaftlichen Erschließungsplanung. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann damit gesichert werden. Es wird eine Ortsrandeingrünung (privat) nach Süden vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rain (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 18.05.2005) ist das Plangebiet als „Spielwiese“ dargestellt.





Ausschnitt aus dem FNP – Maßstab ca. 1:5.000





## 1.4 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand bzw. an der Gemeinde- und Gemarkungsgrenze von Rain, mit direkter Anbindung an ein im Westen und Norden bestehendes Baugebiet. Östlich verläuft in Nord-Süd Richtung die „Otnistraße“. Weiter östlich schließt weitere Wohnbebauung an. Im Süden grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die ebene Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches das Bodendenkmal D-2-7040-0061. Weitere Denkmäler sind in der näheren Umgebung ebenfalls bekannt. Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht 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“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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

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

## 1.5 Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 06.06.2018 – Maßstab ca. 1:2.500



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

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das zukünftige Allgemeine Wohngebiet liegt am östlichen Ortsrand von Rain und grenzt westlich an die Otnistraße. Mit der geplanten Lückenschließung erfolgt nun in angebundener Lage – bestehende Wohnbebauung im Westen, Norden und Osten – die Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung. Das Baugebiet ist für 6 Einzel- oder Doppelhäuser konzipiert.

### **2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept**

Die Erschließung der Parzellen 2 bis 6 erfolgt, ausgehend von der östlich gelegenen Otnistraße, mittels einer kurzen Stichstraße mit Wendehammer (Ø 21 m). Die Parzelle 1 ist von der Otnistraße aus zu erschließen.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist mit einer 5,00 m breiten asphaltierten Fahrbahn und beidseits mit einem 2,00 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten oder als Grünstreifen ausgebildeten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen geplant. Dieser Rand- und Ausweichstreifen ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Zudem sind hier PKW-Stellplätze sowie Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagerung etc. vorgesehen bzw. möglich. Der südliche 2,00 m breite öffentliche Randstreifen ist als Wiesenstreifen mit Baumpflanzungen anzulegen (s. Regelquerschnitt im Plan).

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (Geschossflächenzahl max. 0,7) ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen, auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser (Doppelhäuser nur falls nicht Grundflächenzahl und/oder gemeindliche Stellplatzsatzung dagegen sprechen) mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Bei Einfamilienhäusern ist max. eine zweite Wohneinheit (z.B. eine Einliegerwohnung) zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe wird auf max. 6,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt; dies ermöglicht eine Bebauung mit Erdgeschoss + Obergeschoss. Bei Pultdächern wird die max. Firsthöhe auf 7,50 m an der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand begrenzt, um die Verschattung auf benachbarte Grundstücke einzuschränken. Höhenbezugspunkt ist jeweils die FOK der angrenzenden, geplanten Erschließungsstraße auf Höhe der Mitte des Wohngebäudes bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 15° bis 38°, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Versetzte und einfache Pultdächer sind nur ab einer Dachneigung von 12° und maximaler Firsthöhe zulässig.



## **2.3 Grünordnungskonzept**

### **2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen**

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich der 2,00 m breiten Randstreifen die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung dieser Seitenstreifen mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

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

### **2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen**

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für die Hausgärtengestaltung sowie für weitere (Obst-) Baum- und Gehölzpflanzungen fest und sollen die öffentlichen, ökologisch und räumlich wirksamen Pflanzungen ergänzen.

Auf jeder Bauparzelle ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Zudem ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 5 und 6 eine mind. 2-reihige Eingrünung aus Gehölzgruppen auf mind. 50 % der jeweils gekennzeichneten Grundstücksgrenzen mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen.

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





### **3. Ver- und Entsorgung**

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

#### **3.1 Wasserversorgung**

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

#### **3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Abwasserentsorgung ist nach Angabe der Gemeinde nur über die im Ort vorhandene Mischkanalisation vorgesehen bzw. möglich. Die anfallenden Hausabwässer werden über zu ergänzende Kanalleitungen zur gemeindlichen Kläranlage Atting abgeleitet.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus *privaten* 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)