

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Familien- und Bildungszentrum“ in Langquaid nach § 13 a BauGB

Begründung

Markt Langquaid

Landkreis Kelheim

Marktplatz 24, 84085 Langquaid



Entwurf: 18.07.2023

Endfassung:

// 1252

Entwurfsverfasser:



Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung.....	4
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren.....	6
3. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
3.2 Regionalplan (RP)	7
3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	8
C) Beschreibung des Planungsgebiets	9
1. Geltungsbereich / Größe	9
2. Verkehrsanbindung/Lage	10
3. Topographie / Nutzung	10
4. Baugrund und Bodenverhältnisse.....	10
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
5.1 Verkehrserschließung	11
5.2 Abfallwirtschaft.....	11
5.3 Wasser/Löschwasser.....	11
5.4 Abwasserbeseitigung	12
5.5 Niederschlagswasser.....	12
5.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	13
5.7 Strom	13
5.8 Fernwärmeanschluss.....	13
5.9 Gasversorgung	13
5.10 Kinderspiel	14
6. Grundwasser	14
7. Naturraum	14
8. Biotoptypen	14
9. Altlasten	14
10. Wasserwirtschaft.....	14
11. Denkmalpflege	15
12. Orts- und Landschaftsbild, Erholung	15
13. Immissionsschutz	15
14. Schutzobjekte/-gebiete	15

15. Standort-Alternativenprüfung	16
16. Bedarfsermittlung	16
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ...	17
1. Grenze	17
2. Art der baulichen Nutzung	17
3. Maß der baulichen Nutzung	17
4. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise	18
5. Baugestaltung, Hauptgebäude	18
6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlage	19
7. Beleuchtung der Außenanlagen	19
8. Werbemittel	19
9. Einfriedungen	19
10. Gestaltung des Geländes	20
11. Versiegelungen	20
12. Festsetzungen zur Grünordnung	20
13. Oberflächenwasser	20
15. Städtebauliches Konzept	21
16. Grünordnerisches Konzept	21
17. Artenschutz	21
18. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	22
20. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	27
F) Quellen	27
G) Impressum	28

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Die Markt Langquaid hat den Beschluss zur Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Familien- und Bildungszentrum“ zur Nachverdichtung von Innenbereichsflächen nach §13a BauGB gefasst.

Mit dem vorliegenden Bauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Kinderbetreuungsangeboten und Einrichtungen des Gemeinwohls im Markt Langquaid geschaffen.

Es wird dem städtebaulichen Ziel, Lücken in der bestehenden Bebauung aufzufüllen, Rechnung getragen. Damit werden die Nachverdichtung und die Abrundung des Bestandes gefördert.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert der Markt Langquaid auf den Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten im ländlichen Raum und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für die weitere nachhaltige Entwicklung des Ortes. Da die Betreuung von Kindern in engen Zusammenhang mit der beruflichen Situation der Eltern steht. Dies ist aus städtebaulicher Sicht ein Muss, um die Abwanderung von Arbeitskräften abzuwenden.

Der Markt Langquaid trägt damit Vorsorge für die weitere Entwicklung des Ortes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

- | | |
|------------|---|
| BauGB | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). |
| BauNVO | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). |
| BauVorIV | Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663). |
| BayBO | Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250). |
| BayBodSchG | Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.Dezember 2020 (GVBl. S. 640) |

BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07. August 2018 (GVBl. S. 694).
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juni 2014 (GVBl. S. 286).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllIMBI 1/2009, S. 4).
TrinkwV	Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159)
EEG 2023	Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023), Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
WindBG	Gesetz zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land, Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1325) geändert worden ist.

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung des Markt Langquaid eingesehen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren

Die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt entsprechend §13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Dennoch ist entsprechend §13a Abs. 1 Satz 4 die Ermittlung erheblicher Umweltbelange erforderlich, um auszuschließen, dass „durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“.

Beeinträchtigungen von Schutzgütern gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch nicht zu erwarten.

Von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die oben verzeichneten Rechtsgrundlagen zu Grunde.

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§1a Abs. 2 BauGB) muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung sind dementsprechend der Inanspruchnahme neuer Flächen vorzuziehen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch Flächen im innerörtlichen Bereich bebaubar gemacht und die Nachverdichtung gefördert, weshalb der Bodenschutzklausel Rechnung getragen wird.

3. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

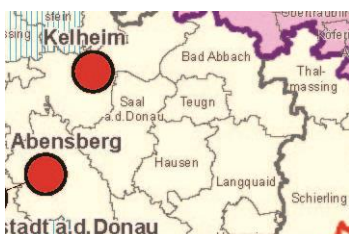


Abbildung 1 Auszug LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Stand 2018, Abfrage Juli 23)

Das LEP ist das fachübergreifende Zukunftskonzept zur Ordnung und Entwicklung Bayerns. Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen.

Entsprechend der Strukturkarte zum LEP befindet sich der Planungsbereich im allgemeinen länglichen Raum und stellt ein bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum da, südlich des Verdichtungsraumes zum Regionalzentrum Regensburg. (LEP

Nach den Grundsätzen (G) des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023 sollen

- G 1.1.1 Grundlagen zur bedarfsgerechten Bereitstellung und Sicherung von ... Wohnraum... geschaffen oder erhalten werden, sowie
- G 1.1.2 bei der räumlichen Entwicklung Bayerns die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden
- G 1.1.3 nachhaltige und ressourcenschonende Raumentwicklung erfolgen
- G 1.1.3.2 bei der Inanspruchnahme von Flächen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden
- G 1.1.4 auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels hingewirkt werden.
- G 1.1.4.2 Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.
- G 1.2.1 die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden.

Den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Zielen (Z),

- Z. 1.1.2 bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen... ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht
- Z 1.2.5 Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit
- Z 3.2 vorrangig Innenentwicklungspotenziale zur Siedlungsentwicklung zu nutzen
- Z.3.3 Neubaupläche möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an bzw. wird von ihr umgeben. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes orientiert sich am bestehenden FNP der Markt Langquaid, und entwickelt sich somit daraus.

3.2 Regionalplan (RP)

In der Abbildung 3 und Abbildung 2 entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Langquaid im allgemeinen ländlichen Raum. Langquaid selbst ist als Grundzentrum eingetragen.

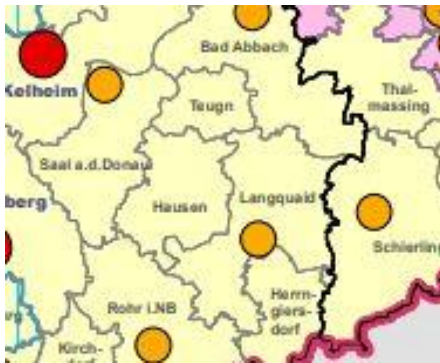


Abbildung 3

Auszug Zielkarte 1:
Strukturkarte und
Grundzentren

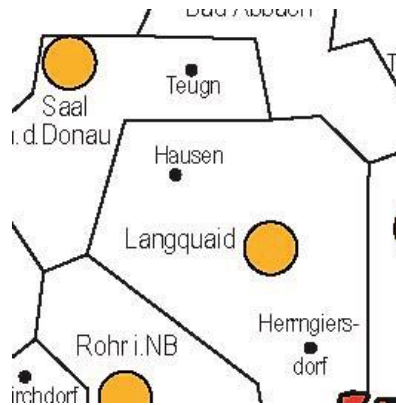


Abbildung 2 Auszug
Zentrale Orte und
Nahbereiche

Laut den untenstehenden Abbildungen ergeben sich weder für Siedlung und Versorgung noch für Landschaft und Erholung verbindlichen Ziele aus der Raumordnung und Landschaftsplanung für den Markt Langquaid. Östlich von Langquaid schließt ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet an, nordöstlich befindet sich ein Naturschutzgebiet.

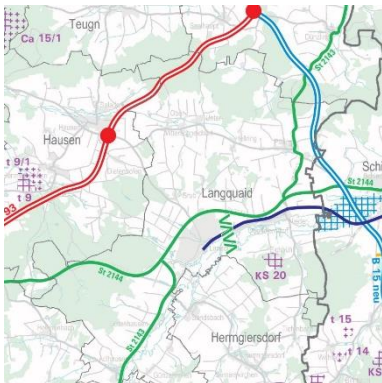


Abbildung 6 Auszug Zielkarte
2: Siedlung und Versorgung

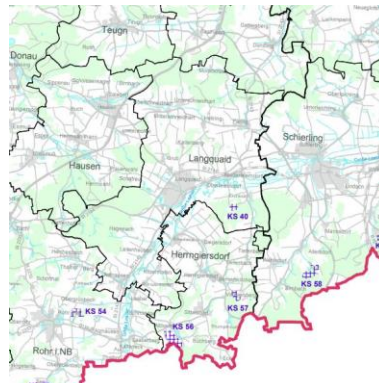


Abbildung 4 Auszug Karte 2:
Bodenschätze

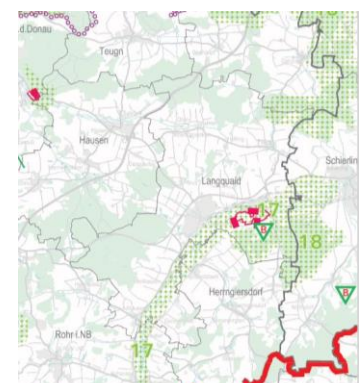


Abbildung 5 Auszug Zielkarte
3: Landschaft und Erholung

Aus der Regionalplanung zur Region Regensburg mit Stand Juli 2023 ergibt sich das Ziel, das Netz der Kindergärten auszubauen. Sonstige Ziele der Regionalplanung sind durch diese Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Markt Langquaid ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt.

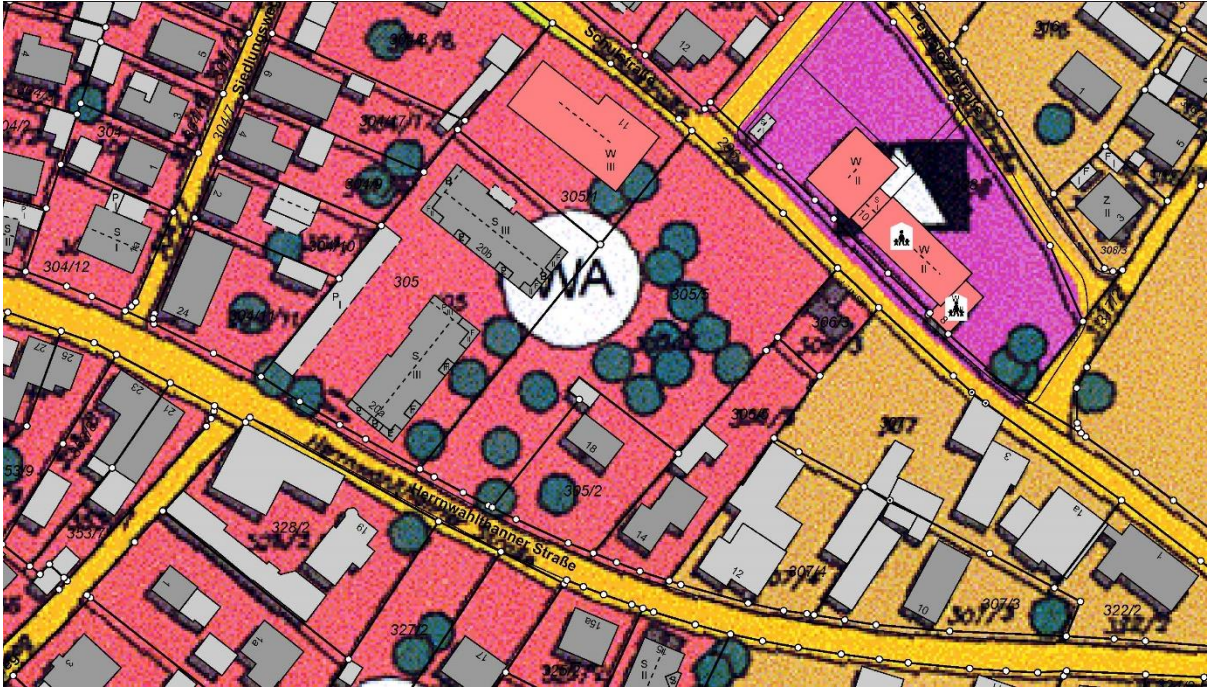


Abbildung 7 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Markt Langquaid

Der Geltungsbereich ist schon als allgemeines Wohngebiet dargestellt, deswegen ist der Flächennutzungsplan nicht zu ändern.

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über die Flur Nummern: 305/1, Teilfläche 305/5, 306/3 Gemarkung Langquaid.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt ca. 4242 m².

2. Verkehrsanbindung/Lage

Das Planungsgebiet (roter Kreis) befindet sich in dem Markt Langquaid im Landkreis Kelheim. Die Ortschaft Langquaid liegt an der Staatsstraße 2144 diese tangiert den Ort von Westen über Norden nach Osten. Im Nord-Westen verläuft die Autobahn A93 mit der Ausfahrt Nr. 48 in Hausen, diese ist durch die Kreisstraße KEH10 mit Langquaid verbunden.

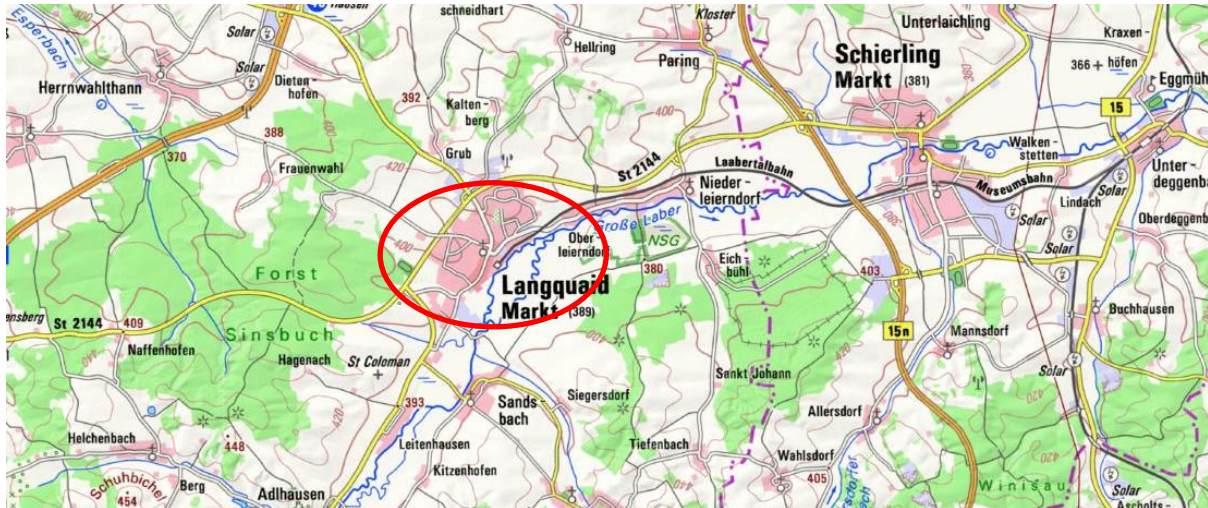


Abbildung 8 Auszug Topographische Karte, BayernAtlas, 2023

3. Topographie / Nutzung

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Es erfolgte im Vorfeld keine Baugrunduntersuchung.



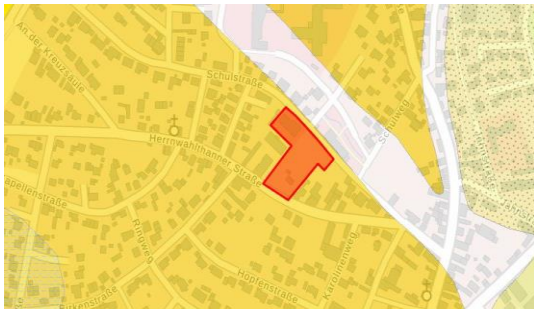
Abbildung 9 Auszug Übersichtsbodenkarte
Bayern, BayernAtlas, 2023

Laut der Übersichtsbodenkarte Bayern, Stand 2023 ergibt sich für den Bereich 76b (lila) ein Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Die Fläche 46 (orange) im Süd-westliche Teil des Geltungsbereiches ist fast ausschließlich Braunerde, gering verbreitet mit flacher

Flugsanddecke

Auf Grund der Erfahrungswerte bei angrenzenden Bauvorhaben ist von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.



Die geologische Einheit ist nördliche Vollschocter-Abfolge, Sand aus dem Miozän, mit der Gesteinsbeschreibung Fein bis Mittel-, selten Grobsand und Glimmer führend. Die Gruppe ist obere Süßwassermolasse.

Abbildung 10 Auszug geologische Karte Bayern, BayernAtlas, 2023

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Das neue Baugebiet kann ausgehend von der bereits bestehenden innerörtlichen Straße „Schulstraße“ im Norden erschlossen werden. Die Straße schließt an die Staatsstraße 2144 an. Diese stellt die Verbindung mit der Autobahn A93 dar.

Innerhalb des Baugebietes ist keine neue Verkehrsfläche geplant.

5.2 Abfallwirtschaft

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen:

Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Fahrwege müssen nach der Richtlinie für die Anlage von Gemeindestraßen RAST 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sein. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

5.3 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den Markt Langquaid sichergestellt. Das Ortsnetz ist entsprechend dem Wasser- und Löschwasserbedarf zu dimensionieren.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche

Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

5.4 Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden.

Für die geplanten Erweiterungsflächen sind Hausanschlüsse zu erstellen und an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG.

Das Oberflächenwasser sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

Generell sollte die Entwässerung der anfallenden Niederschlagswässer nach Möglichkeit vorgeschaltet dezentral auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Es sind dabei bereits auf den privaten Grundstücksflächen Rückhaltevorrichtungen in Form von Zisternen, Schächten oder Mulden mit gedrosseltem Überlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen.

5.5 Niederschlagswasser

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) wird an dieser Stelle verwiesen.

Wild abfließendes Oberflächenwasser durch Starkniederschläge und Schneeschmelze darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist auf privaten Flächen sicher zu stellen. Rückhalt nach Merkblatt DWA – M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ sowie die Dimensionierung der Rückhalteinlage nach Merkblatt DWA - A 117.

Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten

werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

5.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) wird hingewiesen.

5.7 Strom

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung von zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

5.8 Fernwärmeanschluss

Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die Fernwärmeleitung der naheliegenden Hackschnitzelheizung der Mittelschule. Es ist aber noch keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant.

5.9 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht geplant.

5.10 Kinderspiel

In ca. 300 - 400 m Entfernung befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz.

6. Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

7. Naturraum

Gemäß Fis-Natur Online befindet sich der Untersuchungsraum im Naturraum Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit 062-A Donau-Isar-Hügelland.

8. Biotoptypen

In unmittelbarer Nähe sind keine Biotope vorhanden.

9. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kehlheim hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kehlheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutz zu melden.

10. Wasserwirtschaft



Abbildung 11 Wassersensibler und Überschwemmungsgefährdeter Bereich, BayernAtlas, 2023

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein wassersensibler Bereich.

Trinkwasser- oder Quellschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss an Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu berechneten Überschwemmungsgebietsflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

11. Denkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

12. Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Der Geltungsbereich befindet sich zentral in Langquaid, an welchen in allen vier Himmelsrichtungen bestehende Wohngebiete anschließen. Der Bereich zeichnet sich derzeit nicht durch eine Bedeutung für Erholungszwecke aus.

13. Immissionsschutz

Im Bereich des Geltungsbereichs sind keine relevanten Immissionen bekannt. Hauptemissionsquelle ist die durch den Ort führende Kreisstraße KEH 11

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und schließen an die schon bestehende Bebauung an.

14. Schutzobjekte/-gebiete

Im Planungsgebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgebiete oder -objekte lt. Nachstehenden Aufzählungen vorhanden:

- Biotopkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm
- Internationale Schutzgebiete
- Europäische Schutzgebiete
(Nationalparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete)
- Schutzgebiete Wald
- Wasserschutzgebiete

15. Standort-Alternativenprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung stellt die gewünschte städtebauliche Entwicklung des Ortes Langquaid dar.

Die Planung wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt, weshalb davon auszugehen ist, dass die Phase der Variantenfindung bereits im Zuge der übergeordneten Planung mit abgearbeitet wurde.

16. Bedarfsermittlung

Bevölkerungsentwicklung:

Aktuell (Stand 2023) leben in dem Markt Langquaid ca. 9.300 Einwohner. Der Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung sieht für den Markt Langquaid im Zeitraum bis 2038 (Entwicklungszeitraum 15 Jahre) einen Zuwachs der Bevölkerung um 308 Bürger.

Während die Bevölkerungszahlen der 18 bis unter 65-Jährigen stagniert, steigt die Zahl der über 65-jährigen signifikant an.

Bedarfsbegründung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Familien- und Bildungszentrum“ ordnet der Markt Langquaid die weitere bauliche Entwicklung in seiner Innenentwicklung unter Berücksichtigung ihrer Aufgabe zur geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung.

Die Kommunen Bad Abbach, Hausen, Herrngiersdorf, Kirchdorf, Langquaid, Rohr i.NB, Saal a.d.Donau, Teugn und Wildenberg haben sich im Herbst 2015 zur ILE Donau-Laber zusammengeschlossen.

Im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung wurde ab Winter 2016 das vorliegende ILEK erarbeitet und parallel erste konkrete Kooperationsthemen angegangen. Ab Frühjahr 2017 wurde zusätzlich der Vitalitätscheck (VC) 2.1 inkl. Flächenmanagement bearbeitet und die entsprechenden Datenbanken erstellt. Dessen zentrale Ergebnisse ergänzt um eine Immobilieneigentümergebefragung im Herbst/Winter 2018 werden in den vorliegenden ILEK-Bericht ebenso aufgenommen wie sich daraus ergebende interkommunale Handlungsansätze. Mit Blick auf die lokale Entwicklungsstrategie (LES) zu LEADER im Landkreis Kelheim und andere ILE-übergreifende thematische Planungskonzeptionen ist das vorliegende ILEK als stringente, operative Konzeption angelegt.

Mit dieser Ausweisung wird erreicht, dass junge Familien im Ort verbleiben können, ohne der Vitalisierung der „Siedlungskerne“ entgegen zu wirken.

Auf der Grundlage der Ausschreibung und der nachfolgenden Handlungsfeldbewertungen definiert die ILE Donau-Laber für sich folgende Handlungsfelder:

Daseinsvorsorge und Innenentwicklung

interkommunale Kooperation

Bildung und Betreuung

Soziales und Generationen

Freizeit und Tourismus

Landwirtschaft-, Kultur und Naturleben

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplans „Familien – und Bildungszentrum“ werden die Ansprüche des durchgeführten Vitalitätscheck erfüllt. Es bewegt sich im Handlungsfeld Bildung und Betreuung.

Durch neue Möglichkeiten für Betreuungsplätze von Kleinkindern ist die wesentliche Aufgabe die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gesichert. Aus wirtschaftlicher Sicht besteht in der guten Vereinbarkeit von Familie und Beruf der Schlüssel zur Fachkräftesicherung.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Grenze

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

2. Art der baulichen Nutzung

Als bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet nur Gebäude für eine entsprechende Nutzung zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 orientiert sich am derzeit üblichen Maß für allgemeine Wohngebiete im ländlichen Raum.

Die Zahl der Geschosse wird mit maximal 3 Geschosse festgesetzt, um der innerörtlichen Lage Rechnung zu tragen und eine dichte Bebauung zu ermöglichen.

Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO. Die Offene Bauweise dient der Wahrung des ländlichen Charakters und fördert die Durchlässigkeit für Flora und Fauna.

Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden, um sich dem Hauptgebäude unterzuordnen und die nachbarschaftlichen Interessen zu wahren. Aus ökologischen Gründen darf ein Dachgarten angelegt werden.

4. Baugrenzen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Die Baufenster sind unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und Gestaltung angeordnet. Anforderungen, z.B. aus Gründen der Ortsentwicklung sind hierbei berücksichtigt.

5. Baugestaltung, Hauptgebäude

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind bewusst locker gefasst, um dem jeweiligen Bauwerber ein möglichst breites Spektrum zu ermöglichen, andererseits jedoch auch den städtebaulichen Grundgedanken zu erhalten.

Die Festsetzung der Dachformen orientiert sich an die umgebenden, positiven Bestandsgebäude. Um eine Beruhigung in die Dachlandschaft zu ermöglichen und dem dörflichen Charakter Rechnung zu tragen sind sowohl die möglichen Dachaufbauten als auch das Farbspektrum der Dachmaterialien stringent geregelt.

Um eine gute Einbindung in des Ortsbild zu erhalten, wurden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Hier soll gewährleistet werden das sich die Gebäude bestmöglich an die bestehende Bebauung angliedern.

Zur Einbindung der Baukörper in die vorhandene Topographie darf die Höhenlage der OK FFB, gemessen am Niveau des Bezugspunktes zur Erschließungsstraße eine Höhendifferenz von höchstens + 0,30 m aufweisen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Einbindung des Gebäudes in das vorhandene Gelände und der Integration in das Ortsbild. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dient der Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen.

Die Festsetzungen zu den Wandhöhen (WH) orientieren sich an den umliegenden Baukörpern und dient zur harmonischen Einfügung der neuen Baukörper in die bestehende Siedlungsstruktur. Auf Grund der vorhandenen Topographie und der durch die Baumaßnahme zu erwartenden Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche wird die

Wandhöhe (WH) von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante (OK) First gemessen.

Die maximal festgesetzte Höhenentwicklung der Gebäude dient der Einbindung der Gebäude in den Ortsteil sowie dem Nachbarschutz.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Einbindung von Garagen und Nebenanlagen in das Ortsbild und zur Abstufung gegenüber Hauptgebäuden dürfen diese nur eine geringere Höhe erreichen.

Auf Grund der ländlichen Lage von Langquaid ist von einer starken Nutzung von privaten Fahrzeugen auszugehen. Deshalb sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist für die Anrechnung nicht zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die Nebengebäude und Garagen Fassaden an das Hauptgebäude gestalterische angepasst werden. Aus ökologischen Gründen wird verpflichtend ein Gründach festgesetzt.

Um den Ziel des Flächensparens nicht entgegen zu wirken ist es ausdrücklich verboten gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen zu errichten.

7. Beleuchtung der Außenanlagen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.

8. Werbemittel

Zur Berücksichtigung der innerörtlichen Lage und des Erscheinungsbildes sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen lediglich am Gebäude und nicht oberhalb der Traufe angebracht werden, zudem ist die Größe dieser begrenzt.

9. Einfriedungen

Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum. Die Errichtung von Zäunen ist zulässig. Die maximale Höhe des Zaunes ist aus städtebaulicher Sicht begrenzt, um das bestehende Ortsbild zu wahren.

Durchgehende Zäune als Einfriedung der Grundstücke sind aus städtebaulichen Gründen dem Geländeverlauf anzupassen.

10. Gestaltung des Geländes

Zur weitestgehenden Erhaltung des natürlichen Geländereiefs sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Errichtung von Stützmauern nur in begrenztem Umfang zulässig.

Zur Wahrung des Ortsbildes und Nachbarschaftlicher Belange sind Stützmauern nur bis zur festgesetzten Höhe zulässig.

Die entsprechenden Höhenfestsetzungen der Oberkanten der Fertig-Fußboden ist auf die vorhandene Topographie abgestimmt, um ein gesamt stimmiges Bild des Ortscharakters zu gewährleisten.

Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten, diese sind nach den technischen Anforderungen auszuführen und dürfen

11. Versiegelungen

Zur Grundwasserneubildung und zum Rückhalt des anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwasser sind private und öffentliche Zufahrten, Zugänge und Stellplätze in offener und wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

12. Festsetzungen zur Grünordnung, Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen einer Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Zur Sicherstellung der Durchgrünung des Grundstücks sind je nach Grundstücksfläche eine entsprechende Zahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies bemisst sich jeweils an den Grundstücksgrößen.

Zur Minimierung des Eingriffs sind zudem Gärten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Überbauung mit „Schottergärten“ sowie Kunstrasenflächen ist nach Art. 7 BayBO nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen und der Sicherstellung der Durchgrünung sind Tiefgargendächer verpflichtend ganzflächig und extensiv zu begrünen.

Die Artenliste entspricht dem heimischen und damit standortgerechten Artenspektrum und ist deshalb für alle Pflanzungen mit Pflanzverpflichtung verbindlich anzuwenden. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Anlage der Freiflächen sowie deren Bepflanzung unmittelbar nach Fertigstellung der Hauptbaumaßnahme umzusetzen.

13. Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zur Vermeidung von nachteiliger Beeinflussung von Nachbargrundstücken darf Oberflächenwasser nicht punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Keller und andere vergleichbare Anlage, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, müssen wasserdicht ausgeführt sein, um Schäden zu verhindern. Auf Grund der teilweisen Lage im wassersensiblen Bereich kommt diesem besondere Bedeutung zu.

15. Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bauleitplan sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vor. Rings um die zu beplanende Fläche befindet sich bereits eine vorhandene Bebauung. Die vorhandene Lücke in der bestehenden Bebauung wird somit aufgegriffen und einer baulichen Nutzung zugeführt. Einer Nachverdichtung des Ortskerns wird dadurch nachgekommen. Die Ausweisung von neuen Bauparzellen erfolgt an städtebaulich vertretbarer Stelle und unter Beachtung der Ortstypik.

16. Grünordnerisches Konzept

Die geplanten Bauparzellen sind bereits überwiegend von vorhandener Bebauung umgeben.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung und trägt dem grünordnerischen Konzept bei. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung minimiert.

17. Artenschutz

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist demnach nicht zu erwarten. Natura 2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) oder geschützte Biotop nach §30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

18. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Schutzgüter lt. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten, um die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege angemessen berücksichtigen zu können.

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine innerörtliche Fläche von 4242 m² die bereits durch den Mensch geprägt ist. Die Fläche befindet sich zentral im Ort und ist bereits von bestehender Bebauung umgeben.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Schutzgut Fläche

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlichen genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen im innerörtlichen Bereich bebaubar gemacht. Die zu beplanende Fläche ist von allen vier Seiten mit Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich damit um eine Nutzungsintensivierung, eine Nachverdichtung wird gefördert und der Bodenschutzklausel Rechnung getragen.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch diese Planung deshalb entsprochen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Schutzgut Boden

Im Untersuchungsraum des Bauungs- und Grünordnungsplan befinden sich keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen.

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit verändert. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im hochwassergefährdeten Bereich, es grenzt zum Teil an einen wassersensiblen Bereich. Zum Grundwasserstand sind keine genauen Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor.

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss an Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu berechneten Überschwemmungsgebietsflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst zu sammeln und auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Zudem wird empfohlen, die Beläge für Carports/Garagen und für Freisitze aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Schutzgut Luft und Klima

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikeln zu binden und Immissionen zu mindern. Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Die Versiegelung von Flächen führt zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten.

Gesamtbewertung Schutzgut Luft und Klima

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten. Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

Gesamtbewertung Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich inmitten bestehender Wohnbebauung. Einzelne Gehölze oder gar Baumreihen sind nicht vorhanden. Somit wird von der Bauleitplanung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgehen.

Gesamtbewertung Landschaft
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Biologische Vielfalt

Durch die vorgesehene Bebauung entsteht keine Verschlechterung für die biologische Vielfalt, da die zu beplanende Fläche derzeit schon von Menschen geprägt ist.

Gesamtbewertung Biologische Vielfalt
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfelds relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feiernabenderholung bzw. die positive Wirkung siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend. Der Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Baugebiet sowie innerhalb des Baugebiets. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler im Denkmalatlas verzeichnet.

Jedoch ist auf Grund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ein Vorkommen nicht auszuschließen. Vor den Erdarbeiten ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt im Baugebiet gemäß dem im Markt üblichen Standard. Emissionen werden im Bauprozess entsprechend dem derzeit gültigen Stand der Technik vermieden.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Baugebiet ist gewünscht. Die effiziente Nutzung von Energie kann nicht faktisch durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Die gültige Gesetzgebung im Hinblick auf Gebäudekonstruktion ist jedoch einzuhalten.

g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Darstellung in rechtskräftigen Plänen erfolgt unter Punkt B) 3. Relevante übergeordnete Planung und Fachplanungen

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

im Planungsgebiet nicht relevant

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a-d

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

j) unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange auf den Buchstaben a bis d und i

Das Planungsgebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

20. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Artenschutzrechtliche Aspekte sprechen nicht gegen die Anwendung des §13a BauGB. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben kann auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entsprechend der naturschutzrechtlichen Vorgaben verzichtet werden.

F) Quellen

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT
(1981 Hrsg.):
Geologische Karte von Bayern 1:500.000
München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK
Demographie-Spiegel für Bayern
Markt Langquaid
Juli 2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bodeninformationssystem Bayern (Internetdienst)
Übersichtsbodenkarte

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Artenschutzkartierung (ASK)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Biotopflächen und Sachdaten

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Stand: 2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
BayernAtlas
2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
DenkmalAtlas 2.0
2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte
Fassung).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
Rauminformationssystem Bayern (risby online)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
Landesentwicklungsprogramm Bayern
Lesefassung Stand 10.07.2023

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES
INNEREN:
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der
Bauleitplanung.
München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND
Regionalplan Region Regensburg
Stand 01.07.2023

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968

Markt Langquaid
Flächennutzungs- und Landschaftsplan

ILE Donau Laber – Integrierte Ländliche Entwicklung

G) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

