
Markt Langquaid



4.20005BP.0

2. Deckblatt des Flächennutzungsplans

Baugebiet „Huberbräukeller“

Vorentwurf

Stand: 21.07.2020

Langquaid, den	
Herbert Blascheck, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

Heinkelstraße 3
D-93049 Regensburg
Telefon 0941 40208-0
Telefax 0941 40208-30
regensburg@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Maßstab	Datum
Erläuterungsbericht		21.07.2020
Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehend aus		
1 Verfahrenshinweise		21.07.2020
2 Gültiger Flächennutzungsplan	1 : 5.000	21.07.2020
3 Deckblatt Nr. 2 „Huberbräukeller“ des Flächennutzungsplans	1 : 5.000	21.07.2020
4 Zeichenerklärung		21.07.2020
5 Übersichtskarte	1 : 10.000	21.07.2020
Anhang:		
Umweltbericht (Dunkel-Littel Landschaftsarchitektur)		21.07.2020



2. Deckblatt des Flächennutzungsplans

Baugebiet „Huberbräukeller“

Vorentwurf

Stand: 21.07.2020

- Erläuterungsbericht -

Langquaid, den	
Herbert Blascheck, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

Heinkelstraße 3
D-93049 Regensburg
Telefon 0941 40208-0
Telefax 0941 40208-30
regensburg@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterungen zum 2. Deckblatt des Flächennutzungsplans

1. Anlass der Planung
2. Bestehende Bauleitplanung
3. Planungen und Auswirkungen
4. Raumordnung und Regionalplanung
5. Alternative Planungsmöglichkeiten

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bearbeitung Flächennutzungsplan

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Landshut
Neidenburger Straße 6a, 84030 Landshut
Telefon: 0871 / 97393-0
Telefax: 0871 / 97393-10
Email: landshut@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung Landschaftsplan

dunkel-litte
landschaftsarchitektur

Inge Dunkel-Littel Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. Univ.
Kelheimer Str 48 84085 Langquaid
Telefon: 09452/2589 dunkel-littel@t-online.de

I. Erläuterungen zum 2. Deckblatt des Flächennutzungsplans

1. Anlass der Planung

Im Markt Langquaid besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen, daher möchte der Markt sowohl durch Einfamilienhäuser, als auch durch Geschosswohnungsbau den Zuzug neuer Einwohner und den Erwerb eines Eigenheims seinen Bewohnern ermöglichen. Hierzu wird im Parallelverfahren der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Huberbräukeller“ mit einer Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Neben der Wohnnutzung soll auch eine gewerbliche Nutzung im Baugebiet „Huberbräukeller“ realisiert werden können, daher wird ein Teilbereich der Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Aktuell ist der gesamte Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan eingetragen. Mit dem 2. Deckblatt erfolgt die Änderung in ein Mischgebiet. Ausgeschlossen werden dabei Tankstellen und Vergnügungstätten.

2. Bestehende Bauleitplanung

Die betreffende Fläche ist bisher nur durch den Flächennutzungsplan überplant (aktuell gilt das 1. Deckblatt vom 30.06.2020) und es gibt noch keinen Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich wird von drei Seiten mit Bebauung umschlossen und im Nordwesten durch die St 2144 begrenzt. Südlich grenzt das Sportgelände des TSV Langquaid mit der Stockschützenbahn, Tennisanlage und Eisfläche an. Im Anschluss an das Gelände befindet sich die Grund- und Mittelschule mit einem Beachvolleyball- und Fußballplatz. Im Westen besteht bereits eine Bebauung durch ein Allgemeines Wohngebiet an der Sophie-Scholl-Straße. Das nächste Gewässer fließt durch den Südwestlichen Teil des Geltungsbereiches von Nordwesten kommend nach Südosten. Der Grubberger Bach bzw. Hehnergestgraben ist teilweise offen teils verrohrt und ein Gewässer 3. Ordnung. Der wassersensible Bereich dieses Gewässers reicht in den Geltungsbereich. Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft das Flurstück 194. Die Größe des Mischgebiets beträgt insgesamt 9.538 m².



Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Markts Langquaid



Abbildung 2: Stand nach der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Flächen wurden bisher als Acker- und Grünfläche genutzt. Biotopflächen oder sonstige naturschutzfachlich geschützten Flächen liegen nicht im Geltungsbereich. Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches. Im Nordosten lag der ehemals als für Kühlzwecke genutzte Bierkeller „Huberbräu“. Das alte Gebäude wurde bereits abgerissen.

3. Planungen und Auswirkungen

3.1 Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Spielplatz als öffentlichen Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen.

3.2 Verkehrsanbindung

Erschließung des Baugebiets von außen

Der Anschluss des Baugebietes erfolgt über die Kelheimer Straße. Diese ist die Verlängerung der Kreisstraße KEH10 Richtung Süden und ab der Querung mit der Staatsstraße 2144 eine Ortsstraße. Im Bereich des geplanten Straßenanschlusses befindet sich derzeit das Ortsschild. Eine Verlagerung des Ortsschildes nach Nordosten ist angedacht.

Auf die Verkehrssituation wird im Verkehrsgutachten vom 13.04.2020 vom Büro GEO.VER.S.UM eingegangen. Dabei werden insbesondere die Verkehrsnachfrage durch das geplante Baugebiet prognostiziert und Leistungsberechnungen für den Anschluss an die Kelheimer Straße durchgeführt.

Anhand automatischer Verkehrszählungen im Bereich des geplanten Straßenanschlusses wurden ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV-2020) von 3.000 Fz/24Std. und davon ein Schwerverkehrsanteil (SV) von 120 Lkw ermittelt. Ausgehend von Lager-/Verkaufs-/Ausstellungsflächen bis kleinere gewerbliche Nutzungen/Büros im geplanten Mischgebiet kommen die Leistungsfähigkeitsberechnungen zu dem Ergebnis, dass der geplante Knotenpunkt auch ohne Linksabbiegespur zu keinen Leistungseinbußen der Kelheimer Straße führen wird.

Das dargestellte Sichtdreieck ist für die aktuellen Geschwindigkeiten 50 km/h stadtauswärts und 70 km/h stadteinwärts auf der Kelheimer Straße ausgelegt. Eine Verlagerung des Ortsschildes ist angedacht.

Innere Erschließung des Baugebiets

Die innere Verkehrserschließung wird über eine Erschließungsstraße mit Ringschluss gewährleistet.

Alle Parzellen des Baugebietes werden mit einem Ringschluss erschlossen, eine Ausnahme bilden nur die Parzellen 4, 7, 11, 14, 17, 20 die nur über Stiche erreicht werden können. Für die Erschließungsstraße wird eine Breite von 4,50 m angesetzt und für den Gehweg 1,50 m, somit ist der Straßenraum insgesamt 6,0 m breit. Da beim Gehweg nur eine Homburger-Kante (3,0 cm) vorgesehen ist, kann im seltenen Begegnungsfall LKW-LKW der Gehweg mitbenutzt werden.

Weitere Wege garantieren die Erreichbarkeit der Rückhalte- und Versickerungsanlagen zu Pflegearbeiten und die Erreichung des Ortskerns von Langquaid und des Schulgeländes.

4.3 Versorgung

In der bestehenden Kelheimer Straße liegen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation. An diese Leitungen werden diejenigen in der geplanten Erschließungsstraße angeschlossen.

Die bestehenden Einrichtungen - 2 Kinderkrippen, 4 Kindergärten, 1 Grundschule sowie 1 Mittelschule – können den Zuwachs an Einwohnern mit aufnehmen. Ausweichmöglichkeiten bestehen auch bei den umliegenden Gemeinden (siehe folgende Abbildung).

Kommune	Kinderkrippe	Kindergarten	Grundschule	Mittelschule	weiterführende Schulen
Bad Abbach	4	5	1	1	
Hausen	1	1	1		
Herrngiersdorf	1	1	1		
Kirchdorf		1			
Langquaid	2	4	1	1	
Rohr i.NB	1	1	1		1
Saal a.d.Donau	1	2	1	1	
Teugn	1	1	1		
Wildenberg		1			
ILE Donau-Laber	11	17	7	3	1

3.4 Entsorgung

- Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung werden zukünftig die Mülltonnen aller Parzellen (von den Stichen vor) an die Erschließungsstraße gezogen. Die Ringstraße ermöglicht ein einzügiges Befahren ohne Wenden. Die Kurvenradien sind für ein dreiachsiges Müllfahrzeug geprüft.

- Regenwasserentsorgung

Die Niederschlagswasserbeseitigung im geplanten Baugebiet erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal. Das Niederschlagswasser soll außerhalb des wassersensiblen Bereichs unter dem Lärmschutzwall in Box-Rigolen (Regenrückhalteräume aus Kunststoff) aufgefangen und unterirdisch zur Versickerung gebracht werden.

Innerhalb des wassersensiblen Bereichs ist für das anfallende Niederschlagswasser eine Regenrückhaltung mit Drosselabfluss in den Hehnergestraben vorgesehen. Das Rückhaltevolumen wird ebenfalls in Box-Rigolen unter dem Lärmschutzwall bereitgestellt.

Außerhalb des wassersensiblen Bereichs kann das Niederschlagswasser auf den Parzellen grundsätzlich versickert werden und ist wünschenswert. Der sandige Untergrund lässt in Teilbereichen eine Versickerung zu. Anderenfalls ist der Anschluss des privaten Niederschlagswassers in gedrosselter Form an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen. Die maximal zulässige Drosselwassermenge $Q=0,5$ l/s je 100 m² Grundstücksfläche ist zu berücksichtigen. Die Regenrückhaltung ist nach den Richtlinien der DWA A-117 zu bemessen und muss min. 3 m³ Speichervolumen aufweisen.

Sollte im Zuge der weiteren Bodenuntersuchungen in Teilbereichen aufgrund ungeeigneter Böden die Versickerung ausgeschlossen werden, sind weitere Regenrückhaltungen in Form von Box-Rigolen mit Drosselabfluss in den Hehnergestraben angedacht.

- Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung im geplanten Baugebiet erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Der Anschluss erfolgt in der Sophie-Scholl-Straße an den vorhandenen Mischwasserkanal bei Haus 8 an Schacht-Nr. 314006.

3.5 Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Die Versorgung der Neubauf Flächen wird durch den Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Marktes Langquaid geregelt. Der Anschluss erfolgt im Süden an die bestehende Trinkwasserleitung in der Sophie-Scholl-Straße und im Norden an die Versorgungsleitung in der Kelheimer Straße, sodass ein Ringschluss entsteht.

- Schutzgebiete

Durch die Neuplanung werden keine Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete berührt. Das Vorhaben liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Wasserversorgung. Der Geltungsbereich liegt im wassersensiblen Bereich, dies wurde entsprechend bei der Planung berücksichtigt.

- wassergefährdende Stoffe

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt Landshut (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen.

3.6 Land- und Forstwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine forstwirtschaftlichen Flächen. Die Fläche wurde bisher als Acker bzw. extensive Wiese genutzt. Landwirtschaftliche Flurwege sind nicht durch die Planung betroffen. Da weitere landwirtschaftliche Flächen nur nördlich der Staatstraße liegen, dürften die Einwirkungen auf das Baugebiet durch Staub, Geruch und Lärm eher gering ausfallen.

3.7 Immissionsschutz

Das Baugebiet wird durch mehrere Immissionsquellen beeinträchtigt, hierzu zählt der Verkehrslärm der Kelheimer Straße und der St 2144 sowie die Geräusche die durch Nutzung der südlich gelegenen Sportanlagen sowie der Schule entstehen.

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan die schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. F20/107-LG mit Datum vom 09.04.2020 erstellt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2144, der Kreisstraße KEH 10 und der Kelheimer Straße St 2018 verursachten und innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus wurden die durch die Nutzung der südlich angrenzenden Sportanlagen des TSV Langquaid sowie weiterer Sport- und Freizeitanlagen auf dem Gelände der Grund- und Mittelschule verursachten und innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur Norm DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Teilbereichen des Plangebietes z.T. überschritten werden.

Auf diese Überschreitung wird mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die Sportanlagen wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur Norm DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in Teilbereichen des Plangebietes z.T. überschritten werden.

Auf diese Überschreitung wird mit aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wälle, Wände bzw. Kombination aus beiden) entsprechend den Festsetzungen reagiert.

3.8 öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Baugebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen, des Weiteren sind Grünflächen angrenzend an den Hehnergestgraben und im Norden bei der St 2144 geplant.

Die Darstellung der Grünflächen mit folgenden Funktionen: Pufferflächen zum Bach, Flächen für Lärmschutzmaßnahmen und geplanter Spielplatz des geltenden Flächennutzungsplans wird beibehalten.

3.9 Naturschutz und Landschaftspflege

Biotope oder andere naturschutzfachlich relevante Schutzräume liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder in der näheren Umgebung vor.

Die geplante Umwandlung des WA in MI stellt eine Umnutzung der innerörtlichen Fläche dar, aus der sich keine bzw. nur sehr geringe Auswirkungen ergeben. Es kann sich eine geringe Erhöhung der Beeinträchtigung im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan ergeben, da der Versiegelungsgrad durch Hof- und Parkflächen ev. vergrößert wird.

Eine detaillierte Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im gemeinsamen Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan und Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan.

3.10 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Im Bereich des Geltungsbereiches der des Bebauungsplanes befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Funde gemacht werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Denkmalschutzbehörde bzw. das Landratsamt Landshut zu benachrichtigen.

Hinweise zu Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

- Art. 8 Abs. 1 DschG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 DschG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.11 Altlasten

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Sprengmittel im Geltungsbereich vorhanden. Sollten dennoch Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Verunreinigungen sind dann in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ggf. zu sanieren.

3.12 Brandschutz

Die Feuerwehr kann die neuen Bauparzellen ohne Einschränkung über die Erschließungsstraßen anfahren. Zuständig für den abwehrenden Brandschutz ist die Feuerwehr des Marktes Langquaid. Diese ist für Einsätze in Wohngebiete ausgerüstet und geschult.

Die Hydrantenstandorte für das neue Baugebiet sind noch festzulegen.

Einfamilienhäuser und Mischgebiet

Der Richtwert für den Löschwasserbedarf nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 gibt für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) mit einer GFZ zwischen 0,3 und 0,7 und maximal 3 Vollgeschossen einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor.

Geschosswohnungsbau

Für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) mit einer GFZ zwischen 0,7 und 1,2 und mehr als 3 Vollgeschosse wird ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h vorgegeben.

3.13 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden. Dazu gehören unter anderen:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. ‚Nullenergiehäuser‘
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie)
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- Möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, dadurch Versickerung ermöglichen
- Versickerung von Dachflächenwasser und evtl. Oberflächenwasser der Straßen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Bodengutachtens
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen
- Trennsystem in der Abwasserbeseitigung, Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers

4. Raumordnung, Regionalplanung

Der Markt Langquaid liegt im Allgemeinen ländlichen Raum und es handelt sich nach dem Regionalplan der Region 11 um ein bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum. Die St 2144 sowie die St 2143 kreuzen das Gebiet des Marktes. Im Bereich der Großen Laaber ist als Ziel eine Biotopentwicklung festgelegt und es besteht ein Naturschutzgebiet. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 17 „Talräume der Großen Laaber und der Abens mit Seitentälern“ kreuzt den Markt in Ost-West-Richtung. Die ökologisch-funktionelle Raumgliederung teilt sich in die Bereiche mit Gebieten mit überwiegend naturnahen Lebensgemeinschaften im Bereich der Großen Laaber (Bereich I) sowie in den Bereich III mit Gebieten mit überwiegend agrarische-forstwirtschaftlicher Nutzung.

Im Regionalplan wird auf Seite 34 darauf hingewiesen, dass im weiteren Umfeld des neuen Flughafens München in folgenden Gemeinden eine verstärkte Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich angestrebt bzw. die Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen: - Oberzentrum Regensburg - Mittelzentrum Abensberg/Neustadt a.d.Donau - Unterzentrum Schierling - Kleinzentren Obertraubling, Alteglofsheim/Köfering, Langquaid, Rohr i.NB und Siegenburg. Dies spricht für eine weitere Ausweisung von Wohnraum im Markt Langquaid.

Neben Wohnraum soll auch die gewerbliche Entwicklung vorangetrieben werden. So wird auf Seite 156 des Teil B als fachliches Ziel die Entwicklung der Teilräume aufgeführt. Dort heißt es: *„Innerhalb der Mittelbereiche besteht ein beträchtliches Gefälle in der wirtschaftlichen Leistungskraft zwischen dem Verdichtungsraum und dem ländlichem Raum.“*

Anhaltspunkte dafür ergeben sich unter anderem aus der geringen Zahl an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen in den ländlichen Gebieten und ihrer Entwicklung in der Vergangenheit, aus den hohen negativen Berufspendlersalden und aus der relativ niedrigen Steuereinnahmekraft der Gemeinden (siehe Regionalbericht). Nicht wenige Erwerbstätige in den Randbereichen der Mittelbereiche müssen unter hohem Zeitaufwand Arbeitsplätze im Raum Regensburg aufsuchen. Eine nachhaltige Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten in diesen Gebieten ist deshalb geboten. Als Standorte kommen insbesondere die Unterzentren Hemau, Schierling, Wörth a.d.Donau/Wiesent sowie die Kleinzentren Kallmünz, Langquaid und Sünching in Betracht“

Die Erreichbarkeit von Mittel- und Oberzentren ist zwischenzeitlich durch die Fertigstellung der B 15n für die Bewohner von Langquaid und Schierling deutlich verbessert worden (siehe Seite 213 Straßenbau). Um zusätzlichen Pendelverkehr zu vermeiden, ist die gewerbliche Entwicklung von Langquaid unerlässlich.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei der vorgesehenen Änderung um keine Neuausweisung sondern lediglich um eine Umwandlung von WA in MI.

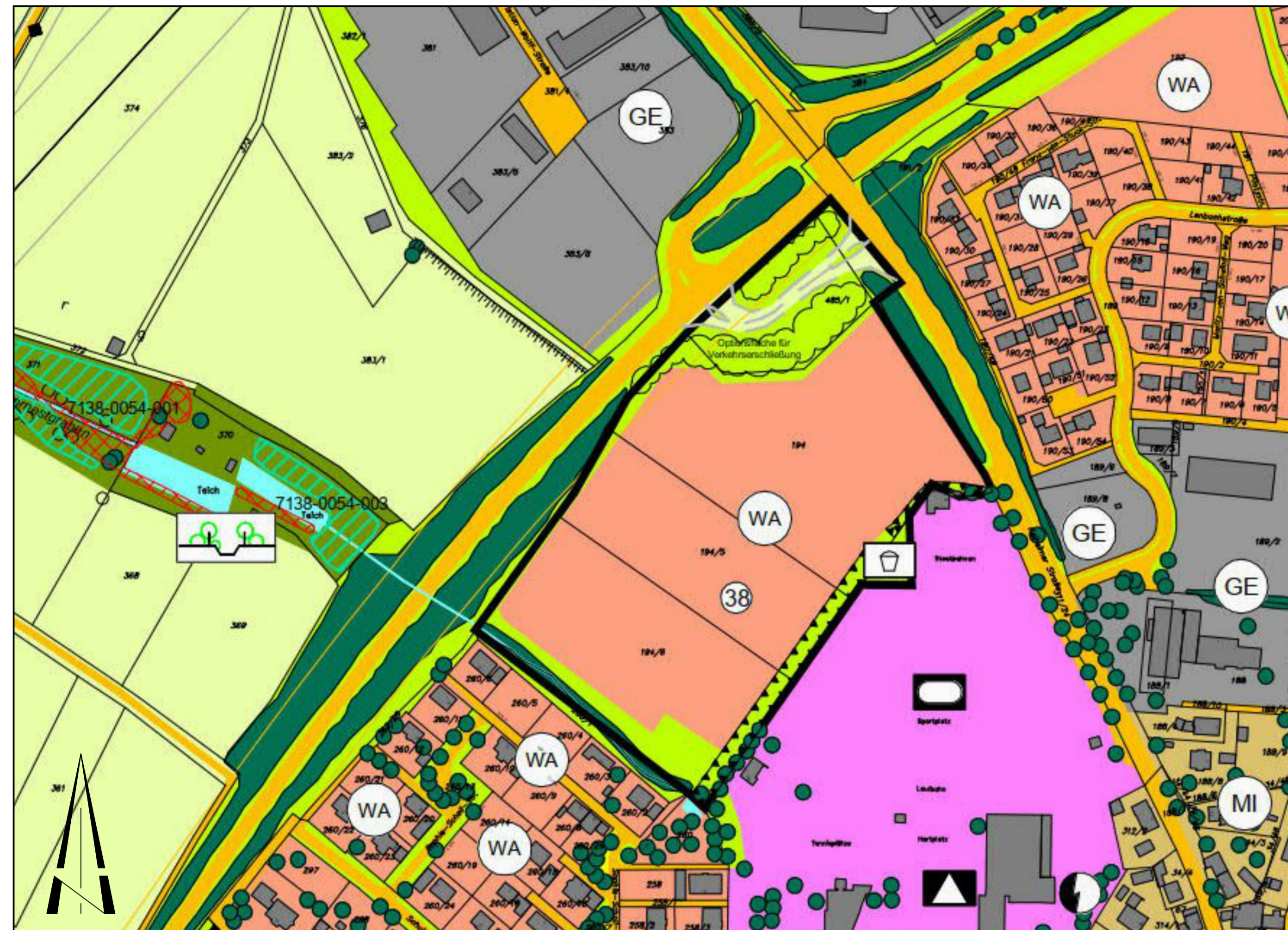
Die potentiellen Wohnhäuser mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden am Rand des Wohngebietes zu den lärmintensiveren Straßen hin angeordnet.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan vom 03.07.2018 wurde im Bereich um den bestehenden Edeka-Markt ein Sondergebiet als Mischgebiet dargestellt, um den derzeit standortverträglichen Charakter dieses Siedlungsteiles zu sichern.

Weitere freie Mischgebietsflächen mit Ausnahme einer potentiellen Nachverdichtung auf einzelnen Parzellen gibt es derzeit im Zentralort nicht.

Neue Flächen für eine weitere Siedlungsentwicklung sind aufgrund der Lage – Laaberauen mit Überschwemmungsgebiet im Süden und Umgehungsstraße als Grenze der Siedlungsentwicklung im Norden im Hauptort Langquaid kaum mehr vorhanden. Nach Osten zu soll Trenngrün ein Zusammenwachsen mit anderen Ortsteilen und eine weitere Zersiedelung verhindern. Lt. Begründung zum geltenden FNP sollte im Hauptort Langquaid die grenzbildende Staatstraße erst übersprungen werden, wenn andere Siedlungspotentiale erschöpft sind.

2 Gültiger Flächennutzungsplan i.d.F.v. 30.06.2020



4 Zeichenerklärung

- Allgemeines**
- Gemeindegrenze (entspricht der Grenze des Geltungsbereichs)
 - Kartengrundlage Amtliche Digitale Flurkarte, Stand Juni 2016 (nach Abschluss aller Umlegungsverfahren im Labor ist eine Aktualisierung der Flurkarte erforderlich)
 - Abgrenzung der Darstellungsänderungen im Hinblick auf die Siedlungs- u. Gewerbeentwicklung (die Nummerierung entspricht der Beschreibung in der Begründung)
 - Kapitel 6.1.2 "Siedlungs- und Ortsentwicklung"
 - Kapitel 6.1.3 "Ortsentwicklung"
 - Kapitel 6.9.3 "Ver- und Entsorgung"
- Bereich Siedlung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - MD Dorfgebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - GE Gewerbegebiet mit Einschränkungen
 - SO Sondergebiet mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Öffentliche Verwaltungen
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Schule
 - Kindergarten
 - Feuerwehr
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Post
 - Baudenkmal, gemäß Denkmalliste vom 18.06.2013 (Eine aktuelle Aufstellung kann jeweils dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege entnommen werden)
 - Feldkreuz (gemäß Erhebung im Gelände / Auswertung der Topographischen Karten im M 1:25.000 ohne Gewähr auf Vollständigkeit)
 - Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 - Trastation
 - Wartstift
 - Standort für Mobilfunkanlagen. Die Höhe der Gesamtanlage ist auf 25,00m begrenzt.
 - 20kv-Freileitungen mit Schutzstreifen beidseitig 8m gemäß Flächennutzungsplan von 1985 sowie Luftbildanalyse
 - Erdgasleitung außerhalb des Siedlungsgebietes mit Schutzstreifen beidseitig 5m (keine Lagenengauigkeit) (der Schutzstreifen ist von Bebauung und Befahrung freizuhalten, für Baumaßnahmen im Erdbereich der Leitung sowie innen- als auch außenwärts ist die ESB freizuhalten und eine Gasleitungsweisung anzubringen)
 - Richtfunkmast Mobilfunk mit Schutzstreifen horizontal 30m, vertikal 20m (keine Lagenengauigkeit) (innerhalb der Schutzbereiche sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen erforderlich, die im raumbedeutenden Richtfunkbereich nicht zu beeinträchtigen)
 - Öffentliche Grünflächen gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 5 BauGB mit Angabe der Zweckbestimmung
 - Sportplatz / Bolzplatz
 - Friedhof
 - Spieleplatz
 - Sonstige Grünflächen (für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freizeitanlagen, Schutzstreifen am Bau- und Gewerbegebiet)
 - Ortsrand: von Bebauung freizuhalten aus
 - o = ökologischen Gründen, g = gestalterischen Gründen, le = landwirtschaftlichen Gründen
 - Tiergrün zur Gliederung der Ortsränder (Freihalten von Bebauung)
- Bereich Verkehr**
- Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtszone und anbaufreier Zone:
 - Kreuz: Anbauverbotszone: 10m ab Fahrbahnrand (gem. § 23 BayStrWG)
 - Staatsstr.: Anbauverbotszone: 20m ab Fahrbahnrand (gem. § 23 BayStrWG)
 - Bundesstr.: Anbauverbotszone: 20m ab Fahrbahnrand (gem. § 23 BayStrWG)
 - Bundesstr.: Anbauverbotszone: 40m ab Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 BFStrG)
 - Bundesstr.: Anbauverbotszone: 40m ab Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 BFStrG)
 - Bundesstr.: Anbauverbotszone: 100m ab Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 BFStrG)
 - Parkplatz
 - Bahnanlage der Lokalbahn Schierling - Langquaid nur für Sonderfahrten und Güterverkehr
 - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Quellen: FNP (Stand 1986) und LP Markt Langquaid (Stand 2000), Angaben der Gemeinde, Bay. Landesamt für Denkmalpflege (2013), ESB (Juni 2014/2015), Regionalplan Region Regensburg (2013), Erhebungen AGI, 2013-2016
- Bereich Wasser**
- Stillgewässer, Fließgewässer, Quellbereiche
 - Bachlauf verortet (Öffnung, Rückführung in einen naturnahen Zustand inkl. Uferbefestigung)
 - Anteil festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Tal der Großen Laaber (amtlich festgesetzte Überschwemmungsflächen auf der Basis des HQ 100, die einschlägigen Vorschriften sind zu beachten)
 - Vorläufig gesicherte Überschwemmungsflächen im Tal der Großen Laaber (2013 auf der Grundlage von aktuellen hydraulischen Berechnungen vorläufig gesicherte Überschwemmungsflächen. Es gelten die per Verordnung getroffenen Verbote und Regelungen)
 - Gefährdungsfächen bei Extremhochwasser (HQ Extrem) im Tal der Großen Laaber (nachrichtliche Information möglicher Überschwemmungsflächen bei Extremhochwasser mit Warn- und Hinweisfunktion, kein verbindlicher Feststellungscharakter)
 - Verbesserung der Fließgewässerqualität erforderlich (Anlage von selbstreinigenden Pufferstreifen entlang von Fließgewässern (Ordnung Laaber mind. 20m, Bäche 3. Ordnung mind. 10m, Gräben mind. 5-10m jeweils beidseitig), Rückführung begradigter oder technisch verbauter Fließgewässer in naturnahen Zustand)
- Quellen: FNP (Stand 1986) und LP Markt Langquaid (Stand 2000), Angaben der Gemeinde, Wasserwirtschaftsamt Landshut (Juni 2016); Regionalplan Region Regensburg (2013)
- Bereich Boden**
- Altlastenverdachtsfläche mit amtlicher Nummerierung/Bezeichnung (Stand 22.09.2015)
 - Fläche für Abgrabungen Kiesabbaugebiet
 - Bodendenkmal, gemäß amtlicher Denkmalliste vom 07.10.2015 mit Nummerierung u. Beschreibung (eine aktuelle Aufstellung aller registrierten Bodendenkmale sowie eine ausführliche Beschreibung kann dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege entnommen werden)
- Quellen: FNP (Stand 1986) und LP Markt Langquaid (Stand 2000), Angaben der Gemeinde, Landesrat Kehlheim (September 2015); Regionalplan Region Regensburg (2013); Bay. Landesamt f. Denkmalpflege (2015)
- Bereich Landwirtschaft**
- Fläche für die Landwirtschaft
 - Erhaltung der prägenden Geländekonturen (Verzicht auf landwirtschaftliche Nutzung, Erhaltung von Gehölzen durch angepasste Pflege)
 - Erhaltung prägender, städter Hangflächen (Sicherung als landschaftsprägende Elemente z.B. vor Abriss oder Einrebnung in Teilabschnitten, Erhaltung bestehender Gehölze bzw. Förderung einer standortgerechten, bodenschonenden Nutzung um Erosionen zu vermeiden)
 - Sicherung von Hohlwegen (vorhandene Hohlwegsegmente sichern und an Wanderwegenetz anbinden; Vegetationsstruktur durch Pflege erhalten)
 - Obstweiden außerhalb geschlossener Ortschaften (Erhaltung und Pflege)
 - bestehende Gehölze (Bäume, Sträucher, Baumgruppen, Feldgehölze) (Schutz nach Art 16 BayNatSchG und § 39 BNatSchG; Erhaltung und Ersatz im Falle von Verlust)
 - geplante Gehölze (als Liefergehölze, als Eingrünung von Bauwerken, zur Markierung wichtiger Wegeverbindungen (Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen))
 - Vorrang für die Landwirtschaft (Hinweis auf Flächen, auf denen aufgrund der günstigen Ertragsbedingungen, die fachgerechte landwirtschaftliche Nutzung erhalten und gefördert werden sollte und auf denen die Landwirtschaft unter Berücksichtigung der vorkommenden Landschafts- und Biotopstrukturen Vorrang vor anderen Nutzungen haben sollte)
- Quellen: FNP (Stand 1986) und LP Markt Langquaid (Stand 2000), Angaben der Gemeinde, Luftbildinterpretation; Erhebung AGI, 2013-2016
- Bereich Forstwirtschaft**
- Waldfläche
 - Waldfunktionen (gemäß Waldaktionsplan) Im Waldaktionsplan sind für das Planungsbereich Flächen mit folgenden Funktionen ausgewiesen:
 - L: Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum, Landschaftsbild, Genesortraum u. biologisch wichtige Waldbestände
 - P: Potentielle Aufforstungsflächen (Entwicklung von standortgerechten Laub- und Nadelmisch- und Laubbuchwäldern; im Bereich bestehender Bruchflächen ggf. natürliche oder gezielte Sukzession in Richtung Wald einer Aufforstung vorziehen)
- Quellen: FNP (Stand 1986) und LP Markt Langquaid (Stand 2000), Angaben der Gemeinde, SIMELF (Hrsg.), Waldaktionsplan Kehlheim (in Kraft seit Oktober 2013); Luftbildinterpretation
- Bereich Naturhaushalt**
- Schutzgebiete, Schutzzonen und Biotopflächen
 - Naturschutzgebiet "Haidemoos südlich Niederriedhof"
 - Natura 2000 Gebiet (Flora-Fauna-Habitat, FFH) "Inchenschiebische südlich Thalmesing"
 - *Tal der Gr. Laaber zw. Seibsbach und Inchingersbach*

Präambel

Der Markt Langquaid im Landkreis Kehlheim stellt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

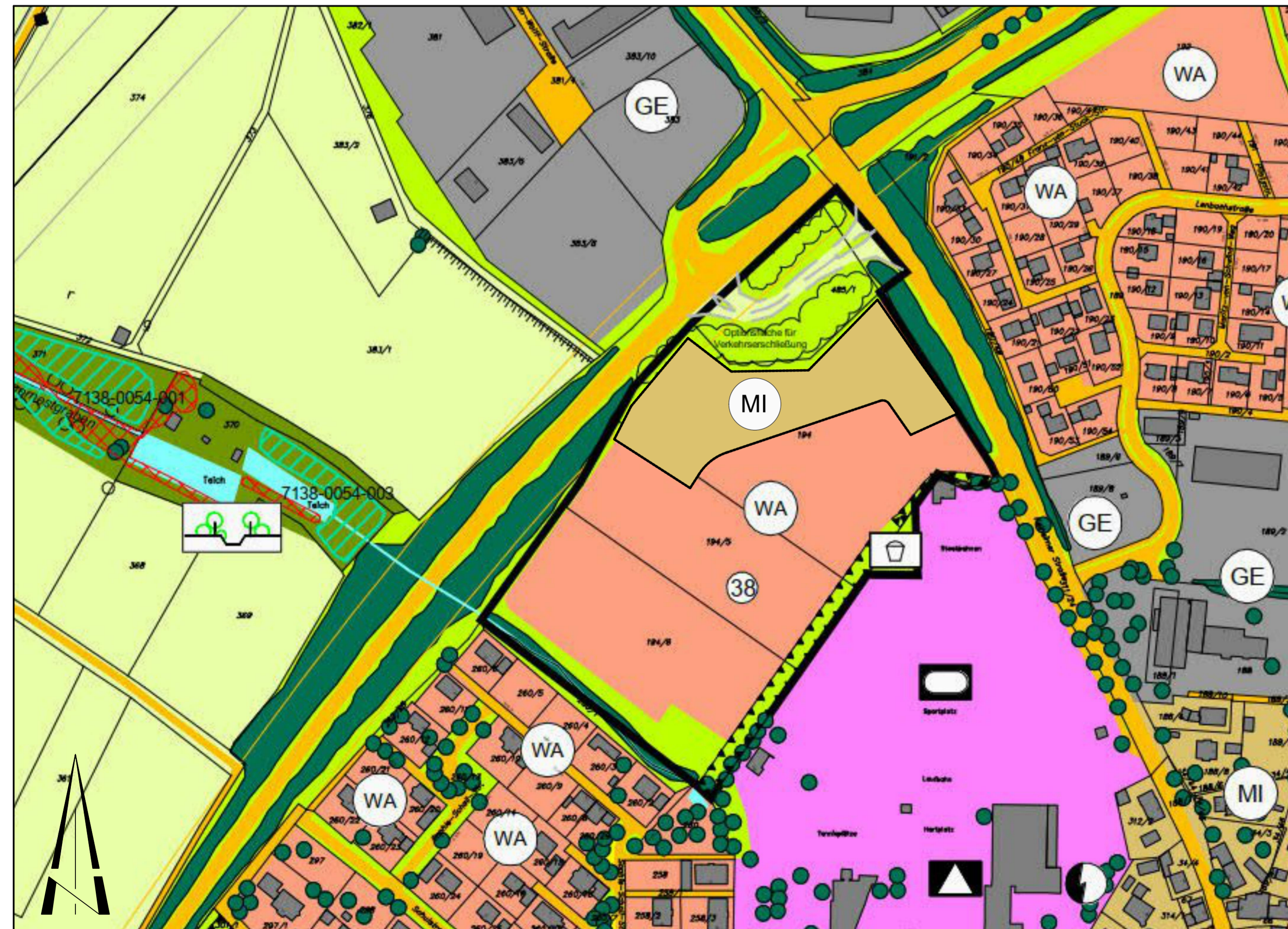
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für das Baugebiet „Huberbräukeller“ in Langquaid fest. Bestandteile der Feststellung:

1	Verfahrenshinweise	1 : 5.000	21.07.2020
2	Gültiger Flächennutzungsplan	1 : 5.000	21.07.2020
3	Deckblatt Nr. 2 "Huberbräukeller" des Flächennutzungsplans	1 : 5.000	21.07.2020
4	Zeichenerklärung	1 : 5.000	21.07.2020
5	Übersichtskarte	1 : 10.000	21.07.2020

1 Verfahrensvermerke

- Der Markt Langquaid hat in der Sitzung vom 21.07.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Deckblatt Nr. 2 "Huberbräukeller" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich 21.09.2020 bekannt gemacht.
 - Zu dem Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans "Huberbräukeller" i.d.F.v. 21.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.09.2020 bis 30.10.2020 beteiligt.
 - Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans "Huberbräukeller" i.d.F.v. 21.07.2020 wurde dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.09.2020 bis 30.10.2020 öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans "Huberbräukeller" i.d.F.v. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans "Huberbräukeller" i.d.F.v. wurde dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Langquaid hat mit Beschluss vom die 2. Änderung des Flächennutzungsplans "Huberbräukeller" in d.F.v. festgestellt.
- (Markt Langquaid) den (Siegel)
- (1. Bürgermeister, Herbert Blascheck) (Siegel)
7. Ausgefertigt
- (Markt Langquaid) den (Siegel)
- (1. Bürgermeister, Herbert Blascheck) (Siegel)
8. Der Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans "Huberbräukeller" wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit in Kraft getreten.
- (Markt Langquaid) den (Siegel)
- (1. Bürgermeister, Herbert Blascheck) (Siegel)

3 Deckblatt Nr. 2 "Huberbräukeller" des Flächennutzungsplan i.d.F.v. 21.07.2020



5 Übersichtskarte 1 : 10.000



<p>Markt Langquaid</p>		<p>BBI</p>	
<p>Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 2</p>			
<p>Vorentwurf i.d.F.v. 21.07.2020</p>			
<p>Baugebiet "Huberbräukeller"</p>		<p>Regensburg, 15.07.2020</p>	
<p>Datum:</p>	<p>Name:</p>	<p>Anlage Nr.:</p>	<p>Plan Nr.:</p>
<p>bearbeitet: Juli 2020</p>	<p>oj</p>	<p>01</p>	<p>002</p>
<p>gezeichnet: Juli 2020</p>	<p>oj</p>	<p>Regensburg, 15.07.2020</p>	
<p>geprüft: Juli 2020</p>	<p>no</p>	<p>Projekt Nr.:</p>	<p>Maßstab:</p>
<p>Plancodierung: 420005-1-LP-01-002-01-F</p>		<p>1 : 1000</p>	

© Dieses Dokument ist für BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt

Markt Langquaid

Gemeinsamer Umweltbericht

(Gem. § 2a BauGB in der ab 20.07.2004 geltenden Fassung)

für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem
Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 2

und

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Huberbräukeller

Stand: 21.07.2020

dunkel-litte |
landschaftsarchitektur

Inge Dunkel-Littel
Kelheimer Str 48
Telefon: 09452/2589

Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. Univ.
84085 Langquaid
dunkel-littel@t-online.de

Inhalt:

1. Einleitung
 - 1.1 Aufgabe des Umweltberichts
 - 1.2 Anlass der Planaufstellung
 - 1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung
 - Schutzgut Boden
 - Schutzgut Wasser
 - Schutzgut Klima und Luft
 - Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt
 - Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)
 - Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wechselwirkungen
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - 4.2 Ausgleichsmaßnahmen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung
9. Literatur

ANHANG

Fotodokumentation
Artenliste des arten- und strukturreichen Grünlandes (FFH LRT)

1. Einleitung

1.1 Aufgabe des Umweltberichtes

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung eingeführt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht ist als Anlage zum Bebauungsplan Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB).

1.2 Anlass der Planaufstellung

Am Nordrand von Langquaid soll an der Staatsstraße 2144 das Siedlungsgebiet erweitert werden. Die Lücke zwischen dem Baugebiet nördöstlich der Kelheimer Straße und dem südwestlich gelegenen Baugebiet „Nördlich Schulstraße“ soll geschlossen werden, um die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen zu decken. Es sollen sowohl Einfamilienhäuser, als auch Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden. Auch eine Nutzung mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, soll realisiert werden.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Huberbräukeller“ erfolgen im Parallelverfahren. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Mit dem 2. Deckblatt erfolgt die Änderung eines Teilbereiches in ein Mischgebiet.

1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 47.162 m².

Neben ca. 2,15 ha Allgemeinem Wohngebiet WA mit Einzelhausbebauung sind ca. 0,5 ha Wohngebiet WA mit Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Außerdem sind ca. 0,95 ha Mischgebiet, in dem auch Gewerbeansiedlung möglich ist, geplant.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Langquaid als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Durch die Überplanung eines Teilbereichs der Fläche mit einem Mischgebiet wird eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Die Fläche für die Erschließungsstraße mit Gehweg beträgt ca. 0,39 ha, das öffentliche Grün (Spielplatz und öffentlicher Teil des Lärmschutzwalles) ca. 0,13 ha, Trafostation 439 m².

Der im Süden liegende Hehnernebstbach mit einem 10 m breiten bachbegleitenden Wiesenstreifen umfasst ca. 0,359 m², das Regenrückhaltebecken ca. 1.500 m². Siehe dazu auch Kap. 5.3 Flächenbilanz in der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt für das WA Einzelhausbebauung 0,35 bzw. 0,4; im Bereich des Geschosswohnungsbaus und des Mischgebietes beträgt die GRZ = 0,6. Hier können Gebäude mit 3 bis 4 Stockwerken realisiert werden.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, Denkmalschutz-, Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung sind zu berücksichtigen.

Folgende fachplanerische Grundlagen werden herangezogen:

Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 für das Bayern 2025 ist eine maßvolle Flächeninanspruchnahme.

Der Regionalplan der Region 11 Regensburg charakterisiert das Gebiet als Bereich mit vorwiegend agrarisch- forstwirtschaftlicher Funktion. (Stand. 01.01.2012)
Landschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder sonstige landschaftliche Maßnahmen sind nicht betroffen bzw. nicht vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Stand 03.07.2018; 1. Änderung vom 22.04.2020) ist der Planbereich als Fläche für Wohnen WA allgemeines Wohngebiet dargestellt. Randlich sind Grünflächen für Lärmschutzmaßnahmen und Eingrünungsstrukturen festgesetzt.

Darstellung der Grünflächen mit folgenden Funktionen: Pufferflächen zum Bach, Flächen für Lärmschutzmaßnahmen (Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) und geplanter Spielplatz

Im Nordwesten grenzt eine Optionsfläche für Verkehrserschließung an. Im Norden und Osten grenzen Straßen und im Südosten Wohngebiete an. Im Süden und Südwesten liegt das Schulgelände mit den Sportanlagen.

Der das Gebiet im Südwesten begrenzende Hehnerbach mit begleitendem Gehölzsaum und Wiesenstreifen ist als „für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freifläche“ gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 2 fortgeschrieben.

u.a. werden folgende Ziele und Hinweise für die geplanten Wohngebiete aufgestellt:

- Anstreben einer verdichteten Bauweise im Kernort Langquaid; - Hier erfolgt aktuell eine teilweise Bebauung mit Geschoßwohnungsbau
- Begrenzung des Versiegelungsgrads durch Dimensionierung aller Verkehrsflächen (privat oder öffentlich) entsprechend ihrer Funktion; Verwendung von Asphaltbelägen, wenn unbedingt notwendig.
-
- Förderung der natürlichen Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser auf den privaten Grundstücken sowie im Straßenraum durch Begrenzung der Bodenversiegelung; Ermöglichung von privaten Regenwasserrückhaltungen
- Energieeinsparung durch bauphysikalisch richtige Wärmedämmung sowie durch dichte Eingrünung der Gebäude und entsprechende Gruppierung und Zuordnung der Häuser untereinander

Es liegen keine NATURA-2000 – Gebiete (FFH-Gebiete und Schutzgebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie - SPA-Gebiete) und keine sonstigen Schutzgebiete im Plangebiet.

Der Bach, bachbegleitender Gehölzsaum und Grünland im Süden des Planbereichs sind nach Art. 16 bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt. Der Grünlandbestand ist ein FFH-Lebensraumtyp 6510 (Anhang I der FFH-Richtlinie).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Kelheim (LfU, 1999) ist das Planungsgebiet nicht näher erwähnt. Es liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes für den Arten- und Biotopschutz.

Das ABSP sieht für die Bäche im Landkreis u.a. folgende Ziele und Maßnahmen vor:

- Entwicklung als bedeutsame Verbundstrukturen und als „Lebensadern“ in der Landschaft;
- Rücknahme von Verbauungen, Anlage von durchgehenden Pufferstreifen
- Schaffung arten- und strukturreicher Gehölz- und Hochstaudensäume als düngerfreie Pufferzonen von 10 m Breite an Gewässern III. Ordnung

Bei der Gestaltung der Ausgleichsfläche werden die im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Kelheim genannten allgemeinen Ziele berücksichtigt:

Ziele Ausgleichsflächen (ist noch zu ergänzen; die Ausgleichsflächen liegen noch nicht fest)

Der Hehnerneestgraben ist ein Gewässer III. Ordnung.

Im unteren Hangbereich liegt das geplante Baugebiet in einem wassersensiblen Bereich.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die vorgesehene Bebauung werden verschiedene Wirkungen auf die Umwelt verursacht, die teilweise zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Landschafts- und Ortsbild oder Kultur- und Sachgüter führen können. Diese Umweltwirkungen werden nachfolgend getrennt nach Schutzgütern verbal-argumentativ beschrieben und beurteilt.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung und Bewertung:

Durchlässige Sande und nicht oder kaum durchlässige Tone und Schluffe treten in kleinräumigem Wechsel auf. In den oberen Bodenschichten, v.a. hangaufwärts herrschen meist Sande vor. Hier sind z.T. Braunerden entwickelt, zum Graben hin Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden.

Sandige Böden weisen eine starke Erosionsgefährdung durch Wasser, insbes. durch Starkniederschläge in der hier anzutreffenden Hanglage auf.

Die schwache Filterleistung der Sandböden führt zu einer hohen Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Die landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen können als mittel bis (gut) eingestuft werden. Lehmige schluffige Bereiche sind als geringwertig einzustufen. Insgesamt kann aufgrund der Böden und der Hanglage von weniger günstigen Erzeugungsbedingungen ausgegangen werden.

Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

Prognose:

Es wird Ackerboden beansprucht und einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Durch die Errichtung der Gebäude sowie Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung bzw. Befestigung des Untergrundes, durch die alle natürlichen Bodenfunktionen und das Bodenleben verloren gehen. Für das Langquaid Gebiet charakteristische Sandböden werden überbaut.

Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung bei einer GRZ von 0,35 bzw. 0,4 und 0,6 bei Geschoßwohnungsbau und Mischgebiet sind negative Auswirkungen für das Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung und Bewertung:

Im Gebiet ist mit einem Grundwasser -Stand von 380 m ü. NN zu rechnen. Der Wechsel zwischen durchlässigen und undurchlässigen Bodenschichten kann kleinräumig schwebende und/oder gespannte GW-Stockwerke und Schichtenwässer bedingen. Im unteren Hangbereich fließt der Hehnergraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Hier liegt ein wassersensibler Bereich, ein natürlicher Einflussbereich des Wassers, in dem über die Ufer tretende Bäche, zeitweise hoher Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser auftreten könnte.

Wasserschutzgebiete oder amtliche Überschwemmungsgebiete nicht vorhanden

Prognose:

Durch den hohen Grad der Versiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert werden. Bei einer GRZ von 0,4 – 0,6 stehen nur noch wenige versickerungsfähige Bodenbereiche zur Verfügung.

Durch die Hanglage wird der Abfluß zudem noch beschleunigt.

Es kommt zu einem Verlust bzw. Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion.

Gleichzeitig kann es im Falle von starken Regenfällen, durch den beschleunigten Abfluss des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen, zu einer Erhöhung der Abflussmengen und zu einer Überlastung der Kanalisation, im Extremfall zu lokalen Überschwemmungen kommen.

Für die Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser werden Rigolen und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Im südwestlichen Teil des Gebietes dürfte eine Versickerung aufgrund der herrschenden Bodenverhältnisse als problematisch angesehen werden. Im privaten Bereich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen vorgesehen. Zudem werden im Bebauungsplan weitere Festsetzungen getroffen, die die Versickerung fördern und den schnellen Wasserabfluß verhindern sollen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind mittlere Auswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA und LUFT

Beschreibung und Bewertung:

Langquaid besitzt allgemein relativ ausgeglichene Temperatur- und Niederschlagswerte (Umweltbericht zum FNP, 2018).

Der Planbereich selbst liegt nicht in einem für das Kleinklima besonders relevanten Bereich. Zwar haben die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Planungsgebietes eine gewisse Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftbildung und lt. FNP (2018) Belüftungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Die hier entstehende Kaltluft fließt hangabwärts, der Hehnergestgraben dient als Abflussbahn. Allerdings stellt die St2143 Umgehungsstraße mit dem Dammbereich nicht nur auf der Höhe des Baugebietes eine starke Kalt- und Frischluftbarriere dar.

Prognose:

Die Durchführung der Planung führt zwar zu einer teilweisen Überbauung der Fläche, jedoch auch zu einer wesentlichen Erhöhung des Gehölzanteils, der klimatisch ausgleichend wirken kann. Insgesamt werden die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung angesichts der Umgebung und der Ausgangsbedingungen nicht besonders nachteilig für das Klima eingeschätzt.

Durch die intensivere Bebauung und Versiegelung kommt es zu einer vermehrten Aufheizung. Wichtige Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt oder blockiert. Über eventuell entstehende Staub- oder Geruchsemissionen ist nichts bekannt.

Ergebnis:

Gegenüber der jetzigen Ackernutzung sind kaum Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene zu erwarten. Die lokalklimatische Bedeutung des Plangebiets ist als mittel bis gering einzustufen, da es aufgrund der auf dem Damm geführten Umgehungsstraße kaum Funktion als Kalt- und Frischluftbahn erfüllt.

SCHUTZGUT ARTEN und LEBENS-RÄUME, BIOLOGISCHE VIELFALT

Beschreibung und Bewertung:

Bestandsaufnahmen zu Arten und Lebensräumen fanden im Mai und Juni 2020 statt.

Im Süden ist das Planungsgebiet vom Hehnergestgraben durchflossen. Der Bach ist z.T. mäandrierend und relativ naturnah ausgebildet. Die mit wechselnden Neigungen ausgebildeten Böschungen zu dem relativ tief eingeschnittenen Graben sind mit Gehölzen oder Großseggen und Hochstaudenfluren bewachsen.

Der Bach mit seinem Ufersaum ist ein **nach Art. 16 BayNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil**.

Nach Norden zu schließt sich eine artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiese an. Es handelt sich um eine Glatthaferwiese, die z.T. mit Feuchtezeigern durchsetzt ist. Es sind Seggen (Sumpf-Segge - *Carex acutiformis*) und Hochstauden (Mädesüß - *Filipendula ulmaria*) und Feucht- und Naßwiesenarten wie Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), Schlangenknoterich (*Polygonum bistorta*) und Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*) beigemischt.

Die Wiese stellt einen **Lebensraumtyp des Anhang I der FFH-Richtlinie** (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) dar. Die Lebensraumtypen in Anhang I der FFH-RL sind natürliche und naturnahe Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse. Es handelt sich um den Lebensraumtyp LRT 6510 – magere Flachland-Mähwiesen.

Anfang Juni 2020 wurden bei Artaufnahmen auf 3 je ca. 25 m² großen Flächen je Fläche über 20 Wiesen-Arten kartiert.

Die Wiese ist außerdem als **arten- und struktureiches Dauergrünland nach Art. 23 BayNatSchG geschützt**.

In der artenreichen Wiese Vorkommen von Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*), einer Art der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschland, die nach BNatSchG und BArtSchV besonders geschützt ist. Eine ausführliche Artenliste der Wiese befindet sich im ANHANG zum Umweltbericht.

Der Großteil des Planungsgebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt. Der mittlere Hangbereich wird ebenfalls als Acker genutzt, liegt aber brach. Neben beginnender Sukzession mit Birken und einer Moos- und Flechtenreichen Bodendecke ist der sehr sandige Bereich schütter bewachsen, u.a. mit Faden-Klee (*Trifolium dubium*) und die in der Vorwarnstufe der Bayerischen Roten Liste (2003) geführten Arten Hasen-Klee (*Trifolium arvense*) und Florentiner Mausohrhabichtskraut (*Hieracium piloselloides*). Außerdem ist auf der sandigen Ackerbrache ein Massenbestand des Kleinen Filzkrautes (*Filago minima*) (RL 3 = gefährdet) zu finden.

Die sandige und schütter bewachsene Ackerbrache ist mit ihren offenen Bodenstellen für Erdbewohnende Insekten als Lebensraum von Bedeutung.

Lt. gültigem Flächennutzungsplan weisen Flächen mit intensiver Grünland- oder Ackernutzung mit ihrer geringen Artenvielfalt nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf und sind deshalb gegenüber einer baulichen Entwicklung weniger empfindlich.

Das aktuelle Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan des Marktes Langquaid (Stand 2020) folgendermaßen bewertet: Keine Bedeutung der nördlichen Flächen für die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ggf. Jagdhabitat für Fledermäuse und Vögel.

Am Südostrand des Planungsgebietes liegt ein extensiver Grünweg bzw. eine temporäre Grasbrache mit dominantem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Eine kleine Brache mit aufkommendem Gebüsch, v.a. mit Hartriegel, und Böschungen zu einem trockenen Graben, zur Tribüne des Sportgeländes und zu den Stockbahnen hin, sind als extensive magere Grünflächen ausgebildet.

Diesen Bereichen kommt aufgrund der fehlenden bzw. sporadischen Nutzung eine gewisse Bedeutung als Lebensraum (v.a. Rast-, Nahrungshabitat für Vögel und Nahrungs- bzw. Überwinterungshabitat für Insekten) zu.

Im Norden befand sich der Bierkeller der Brauerei Huberbräu inmitten eines kleinen Feldgehölzes. Hier stockten u.a. Kastanien. Randlich nach Süden zu stockten 2 alte Bäume im Bereich der jetzigen Zufahrt. Bäume und Feldgehölz wurden im Winter 2020 gefällt.

Im Westen bzw. Südwesten des Tennisheims liegt ein Baum-Strauchbestand mit größeren Esche, Feld-Ahornen und Haselsträuchern.

Das ehemalige Feldgehölz beim Huberbräukeller ist ein nach **Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil**.

Prognose:

Der Sandacker bzw. die Ackerbrache geht für die Ackerbeikräuter, darunter einige seltene und gefährdete Arten, und als Lebensraum für sandbewohnende Insekten verloren. Dies wäre aber auch unabhängig von der geplanten Bebauung durch eine Wiederaufnahme der Nutzung der Fall.

Kleinere Brachflächen bzw. extensive Grasfluren mit einzelnen Sträuchern werden überbaut.

Der Hehnerstgraben bleibt mit seinen Böschungen und einem 10 m breiten Wiesenstreifen erhalten. In der Planung ist die Herausnahme des jenseitigen (südlich geplanten) bachbegleitenden Weges, der im B-Plan „Nördlich der Schulstraße“, 1991, vorgesehen. Der artenreiche Wiesenbereich wird verkleinert, was eine Verschlechterung für diesen Bestand bedeutet.

Da es sich um einen geschützten Bereich handelt, muss, wie auch für das Feldgehölz beim ehemaligen Huberbräukeller eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen des BayNatSchG beantragt werden.

Ergebnis:

Da im Planungsgebiet Bereiche mit sehr unterschiedlicher Wertigkeit für die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten und die biologische Vielfalt anzutreffen sind, ist die Eingriffserheblichkeit je nach Standort als gering, mittel bis hoch einzustufen.

SCHUTZGUT MENSCH (Lärm, Erholung)

Beschreibung und Bewertung:

Das zukünftige Baugebiet ist durch Lärmemissionen wie dem Verkehrslärm der Kelheimer Straße und der Umgehungsstraße St 2144 sowie durch die durch Nutzung der südlich und östlich gelegenen Sportanlagen bzw. Stockbahnen vorbelastet. Die Immissionsgrenzwerte werden in Teilbereichen des Planungsgebietes überschritten.

In Bezug auf die Erholungsnutzung spielt das Planungsgebiet keine Rolle.

Prognose:

Während der Bauphase ist mit dem üblichen Baulärm und Baustellenverkehr zu rechnen. Die geplante Bebauung und Nutzung wird nicht zu einer erheblichen Zunahme der Lärmemissionen führen. Im Mischgebiet sind nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aufgrund der Vorbelastungen werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sein.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind in Bezug auf die Lärmauswirkungen durch die vorgesehene Bebauung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf die Erholungsnutzung hat das Vorhaben ebenfalls eine geringe Erheblichkeit, da durch die Planung keine attraktiven Naherholungsflächen vernichtet werden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung und Bewertung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem landschaftlich besonders exponierten Bereich. Durch die meist gut eingegrünzte Umgehungsstraße, die auf längeren Strecken erhöht auf einem Damm geführt wird, hat die Fläche keine Fernwirkung und stört

oder unterbindet keine besonderen Blickachsen.

Prognose:

Das Baugebiet wird durchgrünt. Zu den angrenzenden Straßen hin ist eine gute Eingrünung gegeben, da sowohl Kelheimer Straße als auch die Umgehungsstraße von breiten Gehölzsäumen begleitet werden.

Ergebnis:

Es werden niedrige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorhanden sein.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung und Bewertung:

es sind im Bereich des Planungsgebiets und im Umfeld keine schützenswerten Bau- oder Kulturdenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz oder sonstige kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsbereiche bekannt.

Prognose:

Bodendenkmäler sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen. Wichtige Sichtbeziehungen zwischen Baudenkmalern oder Aussichtspunkten werden nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter und vorhandene Blickbeziehungen sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten.

WECHSELWIRKUNGEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine zusätzlichen erheblichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Versiegelung und Bebauung würden nicht stattfinden. Ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Landbewirtschaftung würde die zahlreichen Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildungsfunktion erhalten. Allerdings bestünde die Eintragsgefahr von Schadstoffen durch die landwirtschaftliche Nutzung weiter. Auch die Erosionsgefahr wäre weiter gegeben. Insgesamt würde die Beibehaltung der derzeitigen Nutzung im Vergleich zur Umsetzung der Planung eine leichte Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Wasser bedeuten.

Im Hinblick auf Klima, Luft würde das Kaltluftentstehungsgebiet erhalten bleiben und für eine gewisse Durchlüftung des angrenzenden Wohngebiete sorgen.

Eine Unterlassung der Planung und eine Fortführung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung würde eine Erhaltung der Biotopsituation für Pflanzen- und Tierarten mit sich bringen. Eine Durchgrünung des Gebietes würde unterbleiben.

Die Ackerbrache könnte jederzeit wieder intensiv genutzt werden. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt würde es aber v.a. durch den Erhalt des artenreichen Extensivgrünlandes eine Verbesserung bedeuten. Die Ausgleichsmaßnahmen würden unterbleiben.

Für die Schutzgüter Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft und Kultur- und Sachgüter spielt das Planungsgebiet nur eine untergeordnete Rolle bzw. die Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen. Somit würde auch eine Unterlassung der Bebauung und Fortführung der derzeitigen Ackernutzung keine nennenswerten Änderungen für das Schutzgut Mensch (in Bezug auf Lärm und Erholung), Landschaft und für Kultur- und Sachgüter bedeuten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Nachfolgenden werden mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt. Diese beinhalten auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen.

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine verdichtete Bauweise; kleinere Grundstücke und Geschosswohnungsbau
- Hinweis auf Schichtgerechte Lagerung von Boden und auf Vermeidung von Bodenverdichtung und –verunreinigung
- Erhalt des gewachsenen Bodenaufbaus wo möglich und Beschränkung der Bodenversiegelung

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wiese als 10 m breite Grünfläche und als Pufferzone zum südlich verlaufenden Bach sowie als Retentionsfläche
- Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers: Verwendung von Rigolen, Zisternen und Regenrückhaltebecken
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, wasserdurchlässige Ausbildung der befestigten Flächen
- Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern auf Garagen und Carports
- Ausbildung von nicht bebauten Flächen als Grünflächen

Schutzgut Klima

- Erhalt bzw. Festsetzung von Grünflächen, Gründächern und Pflanzgebote um
- ausgleichende klimatische Wirkungen für die geplanten Versiegelungen zu erhalten

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

- Darstellung der Grünflächen im geplanten Wohngebiet trägt zur Erhaltung der Artenvielfalt im Bereich der bachbegleitenden Wiese bei.
- Optimierung der verbleibenden Wiese durch Festsetzung einer naturnahen, extensiven Pflege und Sicherung des verbleibenden Wiesenstreifens während der Bauphase durch eine Bretterwand
- Verzicht auf den geplanten Weg südlich des Hehnergestgrabens zur Vermeidung weiterer Störungen des Gewässerbiotops
- Pflanzgebote für alle Grundstücke und Verwendung heimischer Gehölze mit fachgerechter und dauerhafter Unterhalt und Pflege
- Schutzzonen, Mindestabstände bei unterirdischen Leitungen bei Gehölzpflanzungen
- Ausbildung aller nicht überbauten Bereiche als Grünflächen; reine Schotterflächen sind nicht zugelassen
- Hinweis auf die Verwendung Insektenschonender Beleuchtung

Schutzgut Mensch – Lärm, Erholung

- Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen
- geplante Grünflächen und Durchgrünung des Baugebietes zur besseren Einbindung der neuen Gebäude in das Siedlungsgebiet
- Ausweisung eines Spielplatzes für die Naherholung
- eine Fußwegeanbindung Richtung Schulgelände und Freizeitsporteinrichtungen wird vorgesehen

Schutzgut Landschaft

- Erhalt und Förderung eines hohen Durchgrünungsgrades zur Erhaltung des positiven Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft. Für diese müssen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach § 18 ff. BNatSchG wurde der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BAYSTMLU, 2. erweiterte Auflage 2003) herangezogen. Entsprechend des dort dargestellten Regelverfahrens wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in vier Arbeitsschritten behandelt:

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme):

Einstufung des Zustandes des Plangebiets nach der Bedeutung der Schutzgüter – die genaue Herleitung der Einstufung mit den einzelnen Bewertungsmerkmalen ist in der Begründung zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Huberbräukeller“ dargestellt.

Das Planungsgebiet weist drei unterschiedliche Wertekategorien auf.

Kategorie I (mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Der Acker ist als gering eingestuft.

Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Die extensiven Grasfluren bzw. Brachen mit einzelnen Gehölzen und das ehemalige Feldgehölz gehören zu dieser Kategorie

Kategorie III (mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Hehnernebstgraben mit der artenreichen, extensiv genutzten Mähwiese wird dieser Kategorie zugeordnet.

Schritt 2: Erfassen des Eingriffs

Entsprechend der geplanten Bebauung wird das Gebiet in folgende Bereiche unterschiedlicher Eingriffsschwere unterteilt:

Bereich 1:

WA Einzelhausbebauung, Parzelle 1, 5, 25 - 31, GRZ = 0,35

Flächen mit niedrigem bis mittlerem Nutzungsgrad (Eingriff TYP B gemäß Leitfaden)

Bereich 2:

WA Einzelhausbebauung, Parzelle 2 – 4, 6 – 24, 32 – 35, GRZ = 0,40

WA Geschoßwohnungsbau GRZ = 0,6

MI Mischgebiet GRZ = 0,6

Flächen mit hohem Nutzungsgrad (Eingriff Typ A gemäß Leitfaden)

Der Spielplatz und der öffentliche Teil des Lärmschutzwalles werden nicht als Eingriff gewertet; beide werden begrünt. Für den Spielplatz gilt ein Pflanzgebot.

Aus der Einstufung der Nutzungsintensität (Typ A bzw. Typ B) und der Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Spanne des erforderlichen Kompensationsbedarfs gemäß Leitfaden abgeleitet.

Abhängig vom Umfang der durchgeführten oder festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne gewählt.

In der Übersicht: „Bewertung, Eingriffsbereiche und Eingriffsschwere“ sind Bewertung und der Versiegelungs- und Nutzungsgrad des Baugebietes dargestellt.

Schritt 3: Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Es sind insgesamt **19.567 m²** Fläche als Ausgleichsfläche notwendig. (Genaue Berechnung siehe Begründung Pkt. 8.1)

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs und im direkten Umfeld des Plangebiets sind keine für den naturschutzfachlichen Ausgleich verfügbaren Flächen vorhanden.

Eine Benennung der Ausgleichsflächen und Entwicklung der Maßnahmen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die Ausgleichsflächen liegen noch nicht fest.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen nach Art. 16 BayNatSchG für die Rodung des Feldgehölzes von ca. 900 m² beim ehemaligen Huberbräukeller von den Bestimmungen nach Art. 23 BayNatSchG für die Bebauung der artenreichen Wiese (arten- und strukturreiches Dauergrünland) beantragt. Beide Biotoptypen sollen in entsprechender Größe und Ausbildung auf den Ausgleichsflächen hergestellt werden.

Die Ausgleichsflächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Teilbereich des im gültigen Flächennutzungsplan als WA dargestellten Baugebietes als MI dargestellt.

Der Standort des Baugebietes wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2018 (MARKTGEMEINDE LANGQUAID FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN UND UMWELTBERICHT, 03.07.2018, AGL Etting-Polling) als geeignet erachtet.

Im Flächennutzungsplan ist im Bereich um den bestehenden Edeka-Markt ein Mischgebiet dargestellt, um den derzeit standortverträglichen Charakter dieses Siedlungsteiles zu sichern. Weitere freie Mischgebietsflächen mit Ausnahme einer potentiellen Nachverdichtung auf einzelnen Parzellen gibt es derzeit im Zentralort nicht.

Im Hinblick auf die Lärmimmissionen von den angrenzenden Straßen bietet sich der dargestellte Bereich als Mischgebiet an.

Alternative Planungsmöglichkeiten für das Gebiet wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes geprüft.

Im Wesentlichen wurden unterschiedliche Varianten der Behandlung des Niederschlagwassers durch Versickerung bzw. durch Speicherung in Rigolen und/oder in einem Regenrückhaltebecken und gedrosselte Ableitung in den Hehnernebstgraben untersucht. Hierzu wurden vom Ingenieurbüro BBI umfangreiche Berechnungen durchgeführt. Die vorliegende Bodenuntersuchung (siehe Geotechnischer Bericht Nr. 079-B-19, Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser) vom 23.01.2020 wurde durch weitere Probebohrungen und Bodenuntersuchungen ergänzt (Bericht-Nr.: 042-B-20 vom 09.08.2020). Aufgrund der in Teilbereichen vorherrschenden eingeschränkten Sickerfähigkeit des Bodens bzw. geringer Grundwasserflurabstände hat man sich für die vorliegende Lösung entschieden.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Behandlung der Eingriffsregelung und die genaue Berechnung des Ausgleichbedarfs wird der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen BayStMLU 2003 verwendet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Der Ist-Zustand und die Wirkungen des Vorhabens werden bewertet.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden folgende unter Pkt. 9. Literatur genannten Quellen verwendet. Eigene Geländeerhebungen und Vegetationskartierungen wurden durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung liegen nicht vor. Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine schwerwiegenden Informationsdefizite aufgetreten.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinden sollen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund der Hanglage und der örtlichen Standortbedingungen können negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Sicker- und Retentionsanlagen regelmäßig sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen. Die Rigolen müssen regelmäßig gewartet werden.

Die Durchführung der Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzgebote) soll überwacht werden, ebenso wie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Durchführungskontrolle, Sichtkontrollen Bestandsentwicklung).

Die ökologische Zweckbindung ist bei der Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche zwingend zu beachten. Aufgrund der relativ langen Entwicklungszeit wird eine naturschutzfachliche Dokumentation der Maßnahme und der Bestandsentwicklung erforderlich sein. Genauere Angaben zum Monitoring der Ausgleichsfläche erfolgen wenn die Ausgleichsflächen und -maßnahmen festliegen.

8. Zusammenfassung

Am Nordrand von Langquaid soll das Siedlungsgebiet um insgesamt 47.162 m² erweitert werden, um die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen zu decken. Neben Einfamilienhäusern wird auch ein Geschosswohnungsbau ermöglicht. Außerdem ist ein Mischgebiet, in dem auch Gewerbeansiedlung möglich ist, geplant. Neben der Aufstellung des Bauungsplans werden auch der Flächennutzungs- und der Landschaftsplan mit Deckblatt 2 fortgeschrieben.

Das Vorhaben hat folgende Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch die Errichtung der Gebäude sowie Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung bzw. Befestigung des Untergrundes, durch die alle natürlichen Bodenfunktionen und das Bodenleben verloren gehen. Der Oberflächenabfluss wird vermehrt und beschleunigt. Es kommt zu einem Verlust bzw. Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion. Für die Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser werden Rigolen, Zisternen und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Neben sparsamem Umgang mit Grund und Boden soll der gewachsene Bodenaufbau wo möglich erhalten und die Bodenversiegelung beschränkt werden. Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden. Flachdächer auf Garagen sind als Gründächer auszubilden. Es wird die Verwendung sickerfähige Beläge vorgesehen.

Auf Grund der Versiegelung sind Auswirkungen für das Schutzgut Boden und Wasser von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene werden angesichts der Umgebung und der Ausgangsbedingungen und der geplanten Durchgrünung als gering eingeschätzt.

Für das SCHUTZGUT ARTEN und LEBENSRAÜME, BIOLOGISCHE VIELFALT sind aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeiten von gering (Ackerfläche) bis mittel (Brachen, extensive Grasfluren, einzelne Sträucher und ein ehemaliges Feldgehölz) bis hohe Wertigkeit Auswirkungen von (geringer) mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten.

In den Bach mit seinem Ufersaum wird nicht eingegriffen. Das angrenzende arten- und strukturreiches Dauergrünland (nach Art. 23 BayNatSchG geschützt) wird teilweise überbaut. Die verbleibende Grünfläche wird durch geeignete Maßnahmen wie Pflege und Schutz während der Bauphase gesichert.

Das Feldgehölz beim Huberbräukeller (nach Art. 16 BayNatSchG geschützt) wird gerodet.

Aufgrund der Vorbelastungen werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sein. Im Hinblick auf die Erholungsnutzung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Es entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen erheblichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch das Vorhaben ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierbei entsteht ein Flächenbedarf von 19.567 m² Ausgleich. Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Umwidmung eines im gültigen Flächennutzungsplan als WA dargestellten Bereiches in ein MI vor. Im Flächennutzungsplan ist beim bestehenden Edeka-Markt ein Mischgebiet dargestellt. Weitere freie Mischgebietsflächen mit Ausnahme einer potentiellen Nachverdichtung auf einzelnen Parzellen gibt es derzeit im Zentralort nicht. Im Hinblick auf die Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen bietet sich der dargestellte Bereich als Mischgebiet an.

Als alternative Planungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes wurden unterschiedliche Varianten der Behandlung des Niederschlagwassers durch Versickerung bzw. durch Speicherung und gedrosselte Ableitung untersucht. Dazu wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen bzw. Untersuchung der Sickerfähigkeit bzw. Grundwasserflurabstandes vorgenommen und detaillierte Berechnungen aufgestellt, die zu der vorliegenden Planungslösung führen.

Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung und schwerwiegende Informationsdefizite liegen nach jetzigem Kenntnisstand nicht vor.

Maßnahmen zur Überwachung bestehen v.a. in der regelmäßigen Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Sicker- und Retentionsanlagen sowie nach Starkregenereignissen.

Die Durchführung der Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzgebote) soll überwacht werden, ebenso wie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Durchführungskontrolle, Sichtkontrollen Bestandsentwicklung).
Genauere Angaben zum Monitoring der Ausgleichsfläche erfolgen wenn die Ausgleichsflächen und -maßnahmen festliegen.

TABELLE: SCHUTZGÜTER - EINGRIFFSERHEBLICHKEIT

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, Lebensräume	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	niedrige Erheblichkeit	niedrige Erheblichkeit	niedrige Erheblichkeit	niedrige Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

9. Literatur, verwendete Unterlagen

Geotechnischer Bericht Nr. 079-B-19, Langquaid, BG Huberbräuareal Fachbüro für Angewandte Geologie Dr. Holzhauser, Bad Abbach 23.01.2020 und Bericht-Nr.: 042-B-20 vom 09.08.2020

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Huberbräukeller“ des Marktes Langquaid (Entwurf) Bericht-Nr. F20/107-LG, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Sachverständiger: Dipl.-Ing. FH Herbert Leiker, München 9.04.2020

MARKTGEMEINDE LANGQUAID FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN UND UMWELTBERICHT 03.07.2018, AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Etting-Polling

BAYLFU Handbuch LRT Bayern; Stand 04/2018

BIB – Steckbriefe Gefäßpflanzen Bayerns
Daten.bayernflora.de

Bayer Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis Kelheim 1999

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft -
Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ, 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur
Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG (HRSG.), 2011,
Regionalplan Regensburg (Region 11), Regensburg. –www.region-regensburg.de/regionalplan11

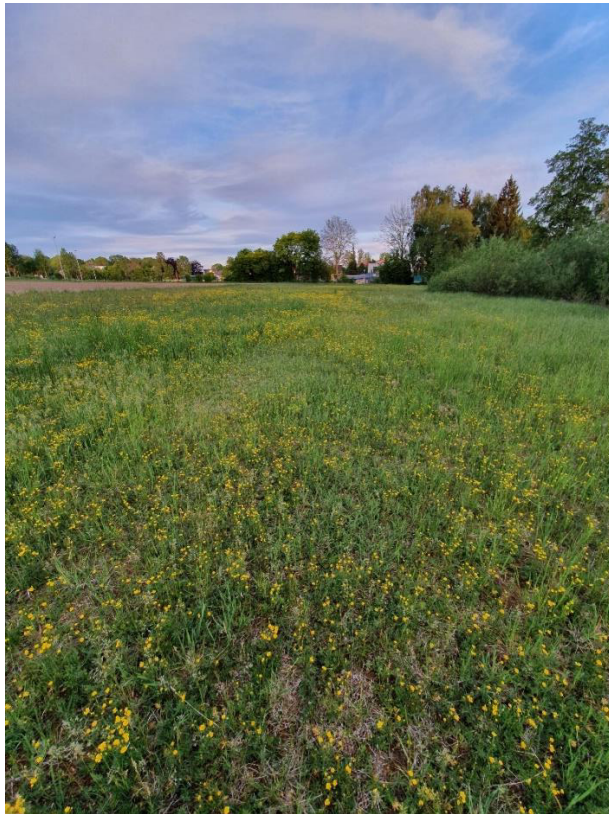
eigene Kartierungen und Erhebungen

ANHANG

Fotodokumentation

Artenliste der Wiese am Hehnernestgraben

Fotodokumentation - Huberbräukeller, Markt Langquaid



Wiese beim Hehnerneestgraben, Blick nach Osten Richtung Tennisclubheim



Wiese beim Hehnerneestgraben, Blick nach Westen Richtung Umgehungsstraße



Ackerbrache – Blick nach Osten auf die Sportanlagen



Ackerbrache am Mittelhang – Blick nach Nordosten auf Umgehungsstraße



Altgrasfluren, Brachen, Einzelgehölze zum Sport- und Freizeitgelände hin; im Osten des Planungsgebietes



Altgrasfluren, Brachen, Einzelgehölze zum Sport- und Freizeitgelände hin; im Osten des Planungsgebietes



Altgrasfluren, Brachen, Einzelgehölze zum Sport- und Freizeitgelände hin; im Osten des Planungsgebietes



Acker, Wiese und Hehnerneestgraben – Blick nach Südosten



Wiese beim Hehnerneistgraben, Blick nach Osten Richtung Tennisclubheim



Blick vom Baugebiet südlich des Hehnerneistgrabens auf das Plangebiet (Bildmitte)

Artenliste der Wiese am Hehnernestgraben

Arten- und strukturreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiese : Glatthaferwiese, z.T. mit Feuchtezeigern durchsetzt; Seggen (Sumpf-Segge - *Carex acutiformis*), Hochstauden (Mädesüß - *Filipendula ulmaria*) und Feucht- und Naßwiesenarten wie Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), Schlangenknoterich (*Polygonum bistorta*), Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*), Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*) sind beigemischt.

Die Wiese stellt einen **Lebensraumtyp des Anhang I der FFH-Richtlinie** (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) dar und ist als **arten- und strukturreiches Dauergrünland nach Art. 23 BayNatSchG geschützt**.

Anfang Juni 2020 wurden bei Artaufnahmen auf 3 je ca. 25 m² großen Flächen je Fläche über 20 Wiesen-Arten kartiert.

Weitere Arten:

Folgende für diesen Lebensraum typischen Pflanzenarten kommen vor:

Gräser:

Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>)	Behaarte Segge (<i>Carex hirta</i>)
Wiesen-Fuchsschwanz (<i>Alopecurus pratensis</i>)	Knautgras (<i>Dactylis glomerata</i>)
Straußgras (<i>Agrostis stolonifera</i>)	Wiesen-Schwingel (<i>Festuca pratensis</i>)
Ruchgras (<i>Anthoxanthum odoratum</i>)	Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i>)
Flaumhafer (<i>Avenochloa pubescens</i>)	Wolliges Honiggras (<i>Holcus lanatus</i>)
Weiche Tresse (<i>Bromus hordeaceus</i>)	Wiesen-Rispengras (<i>Poa pratensis</i>)
	Goldhafer (<i>Trisetum flavescens</i>)

Kräuter:

Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i> agg.)	Acker-Witwenblume (<i>Knautia arvensis</i>)
Kriechender Günsel (<i>Ajuga reptans</i>)	Wiesen-Platterbse (<i>Lathyrus pratensis</i>)
Gänseblümchen (<i>Bellis perennis</i>)	Rauher Löwenzahn (<i>Leontodon hispidus</i>)
Wiesen-Glockenblume (<i>Campanula patula</i>)	Margerite (<i>Leucanthemum vulgare</i> agg.)
Wiesen-Schaumkraut (<i>Cardamine pratensis</i>)	Hornklee (<i>Lotus corniculatus</i>)
Wiesen-Flockenblume (<i>Centaurea jacea</i>)	Pastinak (<i>Pastinaca sativa</i>)
Wiesen-Pippau (<i>Crepis biennis</i>)	Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)
Gewöhnliches Hornkraut (<i>Cerastium holosteoides</i>)	Scharfer Hahnenfuß (<i>Ranunculus acris</i>)
Einjähriges Berufkraut (<i>Erigeron annuus</i>)	Sauerampfe (<i>Rumex acetosa</i>)
Hungerblümchen (<i>Erophila verna</i>)	Knöllchen-Steinbrech (<i>Saxifraga granulata</i>)
Wiesen-Labkraut (<i>Galium album</i>)	Kleiner Klee (<i>Trifolium dubium</i>)
Orangerotes Habichtskraut (<i>Hieracium aurantiacum</i>)	Rotklee (<i>Trifolium pratense</i>)
Ferkelkraut (<i>Hypochoeris radicata</i>)	Acker-Ehrenpreis (<i>Veronica arvensis</i>)
	Schmalblättrige Wicke (<i>Vicia angustifolia</i>)
	Vogel-Wicke (<i>Vicia cracca</i>)

An Stickstoff- bzw. Nutzungszeigern kommen vor: Giersch (*Aegopodium podagraria*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Phleum pratense (Wiesen-Lieschgras), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Trifolium repens (Kriechender Klee) oder *Urtica dioica* (Brennnessel). Diese sind aber nur vereinzelt oder mit geringer Deckung anzutreffen.