5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„MARKTKERN 1"

Begründung

Markt Langquaid

Marktplatz 24, 84085 Langquaid

Landkreis Kelheim

Markt Langquaid

Entwurf: 30.06.2021

Endfassung: 27.10.2021

12. 11. 21

Markt Langquaid

H. Blascheck
1. Bürgermeister

BAYERN MARKT LANGQUAID

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0

Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung 4
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 5
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen 5
2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen 6
2.1 Regionalplan (RP) 6
2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 8
2.4 integriertes Handlungskonzept 8
2.5 rechtskräftiger Bebauungsplan 9
C) Beschreibung des Planungsgebiets 10
1. Geltungsbereich / Größe 10
2. Bodenordnende Maßnahmen 10
3. Wasserwirtschaft 11
4. Denkmalpflege 12
5. Alternativenprüfung 16
6. Bedarfsermittlung 16
7. Sonstiges 17
D) Verfahrensart 18
1. Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO 18
2. Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB 19
E) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht 23
1. Geltungsbereich 23
2. Art der baulichen Nutzung 23
F) Quellen 26
G) Impressum 27

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Der Marktrat von Langquaid hat zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Langquaid den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Marktkern 1" mit Deckblatt 5 gefasst.

Der Marktkern von Langquaid ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Marktkern 1" als „Besonderes Wohngebiet" festgesetzt. Gemäß §4a Abs. 1 S. 2 BauNVO dienen besondere Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen sowie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Diese Festsetzung ist jedoch nicht geeignet, die städtebauliche Zielsetzung des Marktes sicherzustellen.

Derzeit stellt sich der Marktplatz als pulsierendes Zentrum mit einer großen Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten dar. Diese positive Entwicklung wird nun im Bebauungsplan „Marktkern 1" entsprechend fortgeschrieben, indem hier die Nutzungen innerhalb des Marktzentrums entsprechend den städtebaulichen Zielen definiert werden.

Der Bereich des Marktzentrums wird künftig als „Urbanes Gebiet" nach §6a BauNVO (MU) festgesetzt, mit dem die vorhandene Vielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen oder auch Wohnen beschrieben wird.

Ein „Urbanes Gebiet" entspricht dem Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes des Marktes, welches im Rahmen des Bund Länder Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt definiert wurde, rechtlich gesichert.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W.v. 15.09.2021)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W.v. 23.06.2021
BauVorlV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 157 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.021999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 152 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
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 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
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 Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.Dezember 2019 (GVBl. S. 686).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
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 07.08.2018 (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 22.07.2014 (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 vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 (AllMBl 1/2009, S. 4).

TrinkwV — Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).

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

2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.1 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan zur Region Regensburg (11) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Langquaid eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

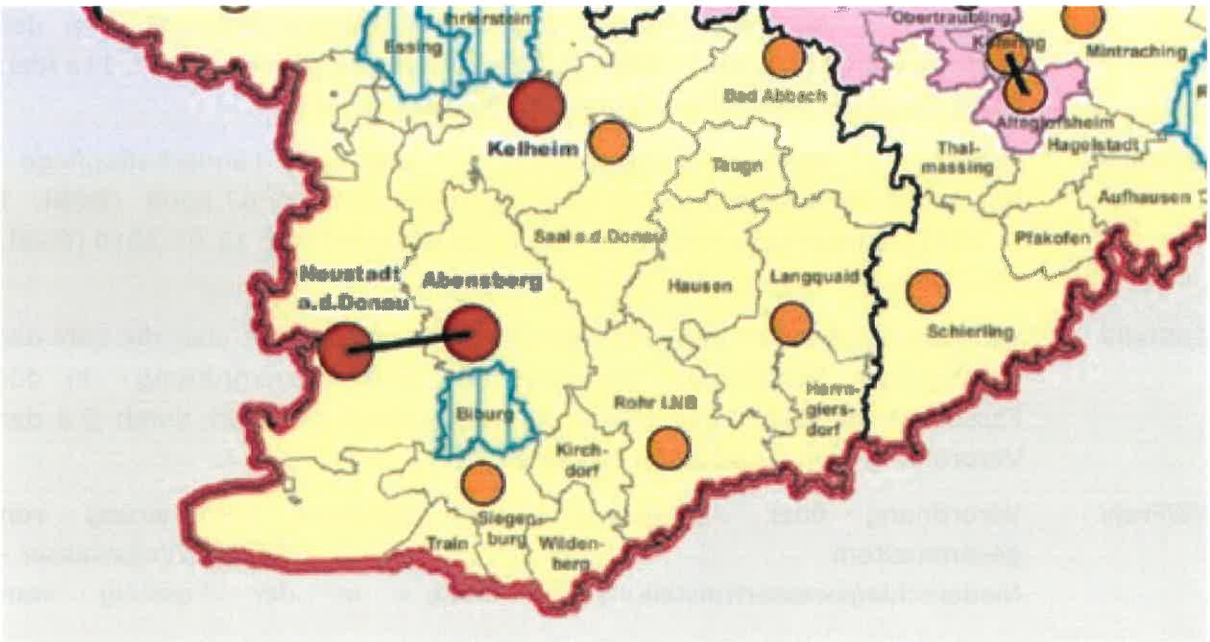


Abb.: Regionalplan Region Regensburg (11), Stand 15.03.2019

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Langquaid im allgemeinen ländlichen Raum. Langquaid selbst ist als Grundzentrum eingetragen.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

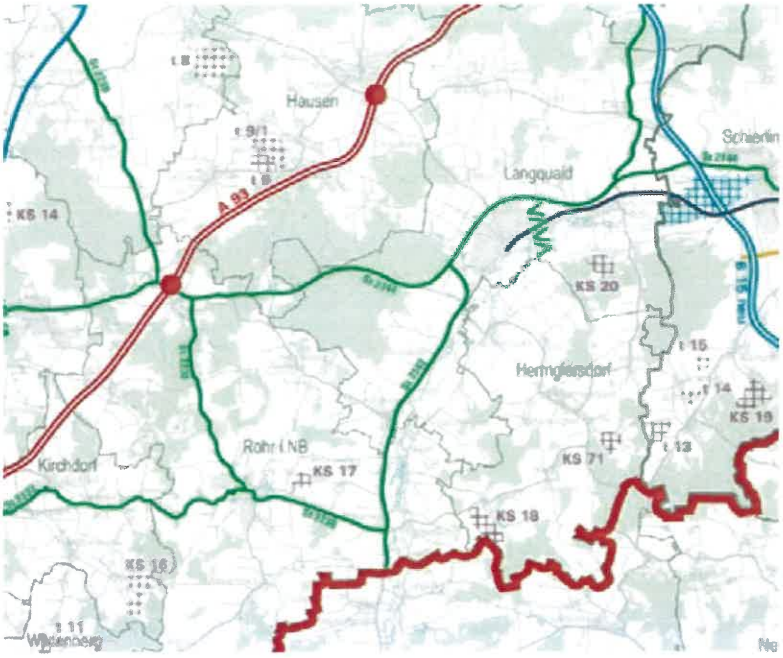


Abb.: Regionalplan Region Regensburg (11), Stand 01.09.2011

Die Zielkarte 2 enthält für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine relevanten Aussagen.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

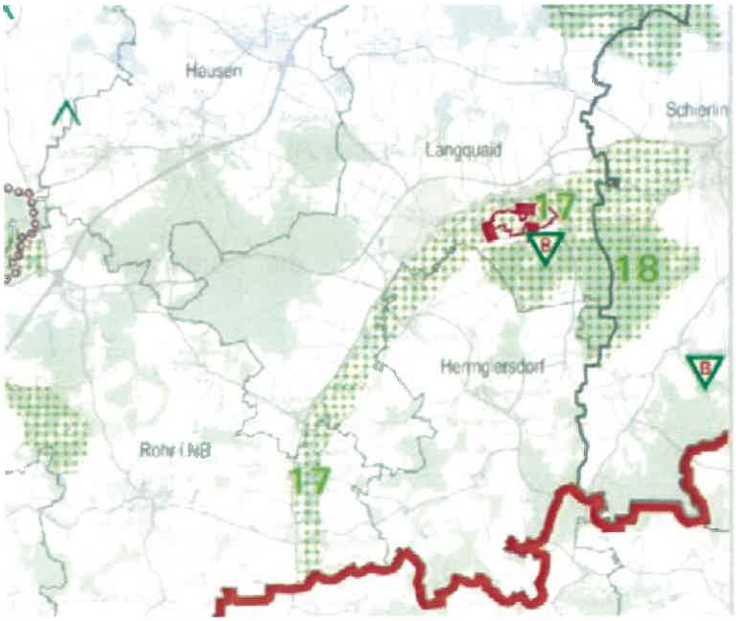


Abb.: Regionalplan Region Regensburg (11), Stand 15.03.2019

Für den Geltungsbereich sind keine konkreten Ziele vorgesehen. Östlich von Langquaid schließt ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet an, nordöstlich befindet sich ein Naturschutzgebiet. Hier ist auch die weitere Biotopentwicklung vorgesehen.

2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

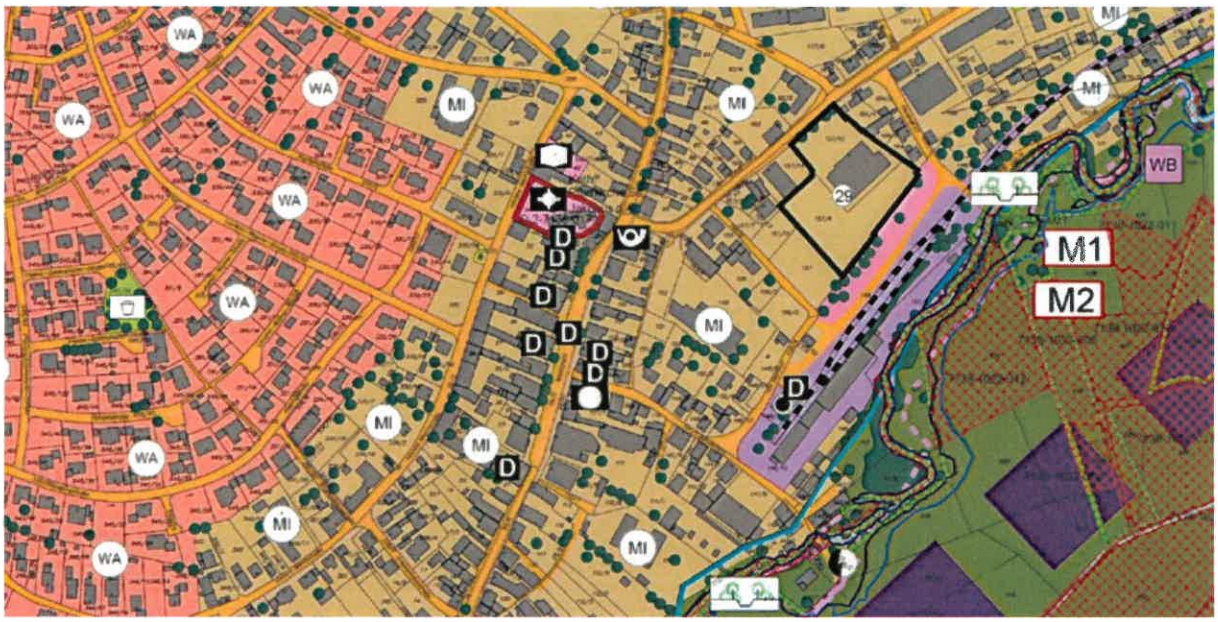


Abb. Flächennutzungsplan, 03.07.2018

Auf Grund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

2.4 integriertes Handlungskonzept

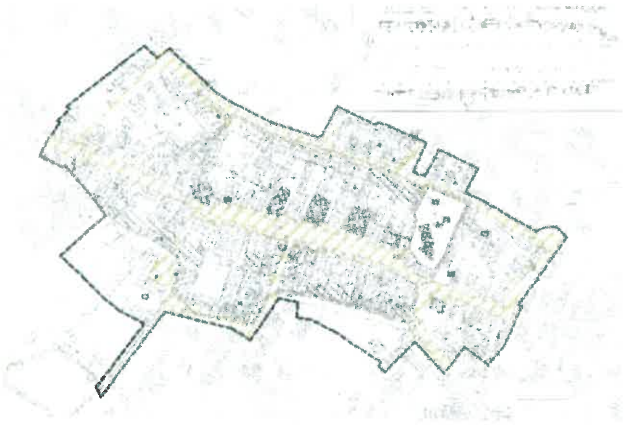
Für den Ortsbereich von Langquaid besteht ein integriertes Handlungskonzept, welches im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt" definiert wurde.

Durch die vorgesehene Änderung des Bauleitplans wird die Umsetzung des Handlungskonzepts gesichert.

2.5 rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich der nun vorgesehenen Änderung als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.

Augenmerk der städtebaulichen Entwicklung liegt im betreffenden Bereich jedoch nicht ausschließlich auf einer Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, sondern auch verstärkt auf der Erhaltung des belebten Marktzentrums durch z.B. Einzelhandel und Dienstleister.



Der dargestellte Ursprungsbebauungsplan (Rechtskraft seit 16.06.1998) wurde seit seiner Aufstellung viermal in Teilbereichen geändert. Die letzte Änderung ist mit Rechtskraft zum 22.02.2019 erfolgt.

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich über folgende Flurnummern der Gemarkung Langquaid:

34/2	34/6	34/11	34/12	37	141/2	(jeweils Teilflächen)			
22	22/1	22/2	23	24	25	26	26/2	26/4	27
28	29	30	31	32	33	34	35	36	95
96	98	100	100	101	102	102/1	103	104	105
105/1	106	107/1	107/2	107/3	107/4	107/5	107/6	107/7	107/8
109	110	111	111/2	111/3	111/4	111/5	111/6	111/7	111/8
111/9	111/10	111/11	112/6	112/7	112/8	112/12	113		

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt ca. 3,6 ha und beschränkt sich auf das Marktzentrum von Langquaid.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Einmündung der Leierndorfer Straße
- im Osten und Süden durch den Wechsel in Bebauung und Nutzung
- im Westen durch die „Hintere Marktstraße"

2. Bodenordnende Maßnahmen

Im Anschluss an die Bauleitplanung sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

3. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Ca. 200 m östlich des Plangebiets schließen jedoch Überschwemmungsgebiete an, zudem wird der Geltungsbereich im Norden und Süden von wassersensiblen Bereichen eingefasst.

Abb: FIS-Natur, 16.03.2021

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.

4. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 15.03.2021 mehrere Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal und ein geschütztes Ensemble enthalten.

Baudenkmäler

Aktennummer	Bezeichnung	Beschreibung
D-2-73-141-6	Marktplatz 1	Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau über annähernd quadratischem Grundriss, mit korbbogigem Torbogen nach Nordosten, 18. Jh.; Kelleranlage, 18. und 19. Jh.

D-2-73-141-52	Marktplatz 6	Zum Hammelwirt, Gasthaus Gasthaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel und Hoftor, 18./19. Jah. Im Kern wohl älter
D-2-73-141-7	Marktplatz 8	Gasthaus Breitgelagerter zweigeschossiger Satteldachbau mit Eckrustifizierung und gestuftem Gesims, 17. Jh.
D-2-73-141-8	Marktplatz 10	Ehem. Gasthof, breitgelagerter zweigeschossiger Satteldachbau mit Eckrustifizierung und segmentbogigen Aufzugsluken im Giebel, 17. Jh.
D-2-73-141-9	Marktplatz 12	Gasthaus, breitgelagerter zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach mit eingeschossiger Ausflucht nach Osten, 18. Jahrhundert.
D-2-73-141-10	Marktplatz 13	Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, 18./19. Jh.

D-2-73-141-11	Marktplatz 14	Friedhofsmauer, Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d.Ä., Saalkirche mit Steildach, eingezogenem Rechteckchor und Chorscheitelturm, Portalvorhalle nach Süden, Chor und Turm im Kern romanisch, 13. Jh., Langhaus spätgotisch, 15. Jh., Barockisierung der Anlage um 1740, Verlängerung nach Westen, 1917; mit Ausstattung; Seelenkapelle, rechteckiger Satteldachbau, 18. Jh.; Friedhofsmauer mit Grabdenkmälern des 17. bis 19. Jh.; Ölbergszene in kleiner Flachsatteldachkapelle mit segmentbogiger Bildöffnung, 1643. Friedhofskapelle, Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d.Ä., Saalkirche mit Steildach, eingezogenem Rechteckchor und Chorscheitelturm, Portalvorhalle nach Süden, Chor und Turm im Kern romanisch, 13. Jh., Langhaus spätgotisch, 15. Jh., Barockisierung der Anlage um 1740, Verlängerung nach Westen, 1917; mit Ausstattung; Seelenkapelle, rechteckiger Satteldachbau, 18. Jh.; Friedhofsmauer mit Grabdenkmälern des 17. bis 19. Jh.; Ölbergszene in kleiner Flachsatteldachkapelle mit segmentbogiger Bildöffnung, 1643. Ölbergkapelle Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d.Ä., Saalkirche mit Steildach, eingezogenem Rechteckchor und Chorscheitelturm, Portalvorhalle nach Süden, Chor und Turm im Kern romanisch, 13. Jh., Langhaus spätgotisch, 15. Jh., Barockisierung der Anlage um 1740, Verlängerung nach Westen, 1917; mit Ausstattung; Seelenkapelle, rechteckiger Satteldachbau, 18. Jh.; Friedhofsmauer mit Grabdenkmälern des 17. bis 19. Jh.; Ölbergszene in kleiner Flachsatteldachkapelle mit segmentbogiger Bildöffnung, 1643.

S-2-73-141-11	Marktplatz 14	Pfarrkirche Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d.Ä., Saalkirche mit Steildach, eingezogenem Rechteckchor und Chorscheitelturm, Portalvorhalle nach Süden, Chor und Turm im Kern romanisch, 13. Jh., Langhaus spätgotisch, 15. Jh., Barockisierung der Anlage um 1740, Verlängerung nach Westen, 1917; mit Ausstattung; Seelenkapelle, rechteckiger Satteldachbau, 18. Jh.; Friedhofsmauer mit Grabdenkmälern des 17. bis 19. Jh.; Ölbergszene in kleiner Flachsatteldachkapelle mit segmentbogiger Bildöffnung, 1643.
D-2-73-141-12	Marktplatz 22	Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock, wohl 18. Jh. Zinnengiebel-Fassade Ende
D-2-73-141-13	Marktplatz 23	Wohnhaus, zweigeschossiger Steildachbau mit Wellengiebel und eingeschossigem Eckerker, im Kern 17. Jh.

Bodendenkmal

Aktennummer	Bezeichnung	Beschreibung
D-2-7138-0179		Untertägig mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus s.Ä. in Langquaid, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen sowie der aufgelassene historische Ortsfriedhof

Ensemble

Aktennummer	Bezeichnung	Beschreibung
E-2-73-141-1	Marktplatz	Das Ensemble umfasst die nord-südlich gerichtete Marktstraße des Marktortes Langquaid mit ihren Anwesen. An einer alten Durchgangsstraße durch das Tal der Großen Laaber zwischen Rottenburg und Schierling gelegen, weitet sie sich in der Ortsmitte zum weitläufig-langgedehnten, gepflasterten Straßenmarkt aus. Seine Längsseiten werden von meist zweigeschossigen, in der Regel giebelständigen Handwerker-, ehemaligen Ackerbürger- und Gasthäusern eingefasst, verputzte Bauten, die meist dem 17. bis mittleren 19. Jh. entstammen und denen umbaute Hofräume nachgeordnet sind. An der Westseite des Platzes sind sie in lebendigen Staffelungen geordnet, die Ostseite fluchtet gerade. Am nördlichen Ende des in dieser Richtung leicht abschüssigen Platzes tritt die mittelalterliche Pfarrkirche St. Jakobus mit ihrem barocken Turm in das Platzbild. Die Anwesen Nr. 13, 15, und 16, die ihr ringförmig vorgelagert sind, engen den Platzrahmen an dieser Stelle ein bevor sich die Straße in die Kelheimer und in die Schierlinger Richtung gabelt. Ebenso erfährt der Platz am Südende eine Begrenzung durch den großen Walmdach-Eckbau Nr. 1. Die westliche Ensemblegrenze bilden dicht aneinander gereihte traufseitige Scheunen, die den Anwesen am Marktplatz nachgeordnet sind. Die entsprechende Bebauung an der Ostseite ist weitgehend verändert.

5. Alternativenprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung soll die städtebauliche Entwicklung im Marktkern von Langquaid regeln.

Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf dem Erhalt der innerörtlichen Qualitäten und der Belebung des Marktzentrums.

Durch die Bauleitplanung werden keine neuen Erschließungssysteme veranlasst, im Rahmen der Änderung der Bauleitplanung sollen die vorhandenen Strukturen erhalten bleiben. Eine Alternativenprüfung auf Ebene des Bebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

6. Bedarfsermittlung

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine neuen Flächen zur Bebauung festgesetzt und auch keine neuen Parzellen ausgewiesen.

Es wird lediglich die Nutzung der Erdgeschosse entlang des Marktplatzes festgesetzt. Eine Bedarfsermittlung und -begründung kann deshalb entfallen.

7. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

a) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBI S.777).
b) Technische Regeln zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser.
c) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBI.IS.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBI.I S. 3044)

D) Verfahrensart

Der Bauleitplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauNVO im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

1. Weniger als 20.000 Quadratmeter, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.0000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wäre (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1. Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 36.000 m². Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Bestand nicht verändert.

Durch die Durchführung des Bebauungsplans entsprechend der nun vorgesehenen 5. Änderung entsteht damit keine neuversiegelte Fläche.

Die zulässige Grundfläche i.S. des §19 (2) BauNVO vergrößert sich nicht gegenüber der ursprünglichen Nutzung.

2. Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Das beschleunigte Verfahren kann grundsätzlich nicht angewendet werden, wenn:

- Durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz für die UVP bedürfen, oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der §1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen, oder
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes zu beachten sind.

Der Geltungsbereich der vorgesehenen 5. Änderung überlagert den Kernbereich des Bebauungsplans „Marktkern 1".

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Aspekte der Planung gem. Anlage 2 BauGB tabellarisch zusammengestellt und mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen überschlägig bewertet:

	Gesetzlich vorgegebene Kriterien	Bebauungsplan-Änderung DB5	Erhebliche Umwelt-auswirkungen	
			Ja	Nein
1.	Merkmale der Bebauungsplan-Änderung, insbesondere in Bezug auf….			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §3 Absatz 3 UVPG setzt	Die Änderung setzt für den Geltungsbereich ein Urbanes Gebiet (MU) fest. Ein Rahmen für Vorhaben der Anlage 1 UVPG oder andere Vorhaben wird nicht gesetzt.		x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Regionalplan		x
		Flächennutzungsplan Berichtigung erfolgt nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens		x
		Integriertes Handlungskonzept		x

1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.	Das Plangebiet ist bisher gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Die Bedeutung des Bebauungsplanes im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der bereits bestehenden Festsetzungen als gering eingestuft. Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insbesondere der Außenbereich geschützt.		x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.		x
1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Nationale oder europäische Schutzgebiete liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale oder europäische Umweltvorschriften.		x
2. Merkmale der möglichen Auswirkung und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf…				
2.1	Die Wahrscheinlichkeit, Dauer und Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die Änderung des Bebauungsplans setzt ein Urbanes Gebiet statt des bisher vorhandenen Besonderen Wohngebietes fest. Die damit vorbereiteten Umweltauswirkungen sind dauerhaft. Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.		X
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Kumulative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Änderung der bereits tatsächlich vorhandene Bestand gesichert werden soll. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.		X

2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Der Bebauungsplan enthält eine Angebotsplanung. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ermöglicht neben dem Wohnen die Unterbringung von nicht störenden Betrieben und Anlagen. Mit der Planung werden keine relevanten Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Allgemeine, nicht für den Bebauungsplan spezifische Risiken, z.B. für Unfälle im häuslichen, betrieblichen und verkehrlichen Bereich können nicht ausgeschlossen werden.		x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.	Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans beziehen sich i.W. auf den räumlichen Geltungsbereich; über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		x
2.5	Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.	Im Plangebiet ist bereits eine intensive Bebauung bzw. Versiegelung zulässig und erfolgt. Es weist keine besondere Bedeutung und Empfindlichkeit für Natur und Landschaft einschließlich der Bodennutzung auf. Kulturelle Besonderheiten sind nicht gegeben.		x
2.6	Folgende Gebiete			
	2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach §7 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetz	In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich das FFH-Gebiet „Tal der Großen Laaber zwischen Sandsbach und Unterdeggenbach". Auf Grund der im Geltungsbereich bereits vorhandenen Bebauung wird nicht von negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgegangen.		x
	2.6.2 Naturschutzgebiete gem. §23 des Bundesnaturschutzgesetzes	Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
	2.6.3 Nationalparke gem. §24 des Bundesnaturschutzgesetzes	Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen.		x

	2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach §§ 25 und 26 Bundesnaturschutzgesetzes	Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
	2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gem. §30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen.		X
	2.6.6 Wasserschutzgebiete gem. §51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gem. §53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gem. §76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
	2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
	2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des §2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen.		x
	2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die vor der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sowohl mehrere Baudenkmäler aus auch ein Bodendenkmal sowie Ensemble enthalten. Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans werden diese Denkmäler jedoch nicht negativ beeinträchtigt sondern in ihrem Bestand gesichert.		x

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

E) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Geltungsbereich

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

2. Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt und greift damit die bereits bestehende Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs auf.

Die entsprechend Baunutzungsverordnung in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausdrücklich ausgeschlossen. Die vorhandene, erhaltenswerte Ortsstruktur, die gewachsene Nutzung sowie die sensible Orts- und Bautypik lassen diese Art von Nutzung im Ortskern nicht zu.

Entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten wird für die Erdgeschosse der Gebäude entlang des Marktplatzes (MU2) auf einer Tiefe von ca. 25 m entsprechend der Darstellung durch Planzeichen eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Für Gebäude, bei denen die derzeitige Nutzung auch bisher keine Wohnnutzung im Erdgeschoss vorsieht, wird der Bereich entsprechend aufgeweitet, um hier den Bestand zu erhalten und auch entsprechend großflächige Nutzungen dauerhaft zu sichern.

Teilweise sind innerhalb dieses 25 m Streifens jedoch auch derzeit Wohnnutzungen vorhanden. Diese genießen jedoch weiterhin Bestandsschutz. Bauliche Maßnahmen für eine Wohnnutzung außer im Erdgeschoss sind auch zukünftig zulässig. Lediglich bei Neubaumaßnahmen für eine Wohnnutzung sind durch die neuen Festsetzungen Einschränkungen gegeben. Solche Maßnahmen dürften jedoch bei den denkmalgeschützten Gebäuden ohnehin nicht in Betracht kommen.

Für den Bereich des Deckblatts 3 wird für die gesamte Parzelle Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen, nachdem diese auch bisher nicht zulässig gewesen wäre.

Hiermit wird der Erhalt des Marktplatzes als belebtes Zentrum des Marktes mit einer großen Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten sichergestellt.

Die Qualität des Ortszentrums kann damit erhalten werden und das Leitbild der Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort sowie einer guten sozialen Mischung umgesetzt werden.

<u>Immissionsschutz</u>

Für städtebauliche Planungen empfiehlt das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 schalltechnische Orientierungswerte (OW), deren Einhaltung im Bereich schutzwürdiger Nutzungen als „sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau"

aufzufassen sind. Diese Orientierungswerte sollen nach geltendem und praktizierten Bauplanungsrecht an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen in der Bauleitplanung ein zweckmäßiges Äquivalent zu den in der Regel gleichlautenden Immissionsrichtwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) dar, die üblicherweise als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift zur Beurteilung von Geräuschen gewerblicher Anlagen im Genehmigungsverfahren und bei Beschwerdefällen herangezogen wird. Die Höhe der zulässigen Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte und damit die Höhe der als zumutbar einzustufenden Lärmbelastungen richten sich nach der Gebietskategorie, welche für die schutzbedürftigen Nutzungen in der rechtskräftigen Bauleitplanung festgelegt wird.

Bislang ist der Geltungsbereich als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen, wofür die DIN 18005 die Orientierungswerte zur Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) mit $OW_{WB, Tag}$=60 dB(A) und zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00Uhr) mit $OW_{WB, Nacht}$=40dB(A) angibt. Durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) im Geltungsbereich ändert sich dieser Schutzanspruch. Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet" wurde im Mai 2017 in die Baunutzungsverordnung eingeführt. Anders als die TA Lärm und die 18. BImSchV ist das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 respektive die darin aufgeführten Orientierungswerte noch nicht an den neuen Gebietstyp des urbanen Gebietes angepasst worden. Unter der Annahme, dass die Orientierungswerte analog zu den bereits verankerten Gebietend gleichlautend zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm und der 18. BImSchV sind, lassen sich für urbane Gebiete die folgenden „Erwartungswerte" heranziehen: $OW_{MU, Tag}$ = 63 dB(A) zur Tagzeit und $OW_{MU, Nacht}$ = 45 dB(A) zur Nachtzeit. Somit führt die Ausweisung eines urbanen Gebietes zu einer Erhöhung der Orientierungswerte um 3dB(A) tagsüber und um 5 dB(A) zur Nachtzeit und somit zu einer Erhöhung der zulässigen Lärmeinwirkungen.

Für bestehende Betriebe und gewerbliche Anlagen im Geltungsbereich und im Planungsumfeld hat diese Änderung der Schutzbedürftigkeit keine negativen Auswirkungen, das heißt, durch die Erhöhung der Orientierungswerte dürften Betriebe in der schutzbedürftigen Nachbarschaft sogar mehr Lärm verursachen als bisher. Eine Einschränkung der bestehenden bzw. genehmigten Betriebsabläufe durch die Bebauungsplanänderung kann somit gesichert ausgeschlossen werden.

Die Erhöhung der Orientierungswerte durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes ist jedoch gleichbedeutend mit einem verminderten Schutzanspruch schutzbedürftiger Nutzungen – insbesondere Wohnnutzungen – vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im gesamten Geltungsbereich. So kann es durch Neugenehmigungen von Gewerbebetrieben bzw. gewerblichen Anlagen oder durch Nutzungsänderungen bei Bestandsbetrieben zu einer im Vergleich zur Bestandssituation tagsüber um 3 dB(A)

höheren und nachts um 5 dB(A) höheren Geräuschbelastung an den bestehenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Geltungsbereich kommen.

Den Anwohnern wird folglich durch die Änderung der Gebietseinstufung immissionsschutzrechtlich eine höhere Lärmbelastung zugemutet und im Einzelfall ist zukünftig bei Neugenehmigungen bzw. bei Nutzungsänderungen von Betrieben oder Anlagen mit deutlich höheren Beeinträchtigungen durch Lärm an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu rechnen.

Die städtebauliche Planung rechtfertigt jedoch eine Anhebung der Zumutbarkeitsschwelle.

Durch die Bauleitplanung wird der Erhalt eines attraktiven und belebten Ortskerns gesichert und die Innenentwicklung nachhaltig gefördert.

Die Ausweisung des Urbanen Gebiets (MU) und der damit mögliche Ausschluss von Wohnnutzung in Erdgeschossbereichen bietet Entwicklungsmöglichkeit für gewerbliche Nutzungen im Ortskern und fördert den Erhalt dieser. Dies entspricht dem Leitbild, dass sich der Markt Langquaid mit dem integrierten Handlungskonzept „Soziale Stadt" (Februar 2017) zum Ziel gesetzt hat.

Durch die vorliegende Planung wird eine „Stadt der kurzen Wege" erreicht, Arbeitsplätze vor Ort erhalten und entwickelt sowie eine gute soziale Mischung erreicht. Die kleinräumige Verschränkung von verschiedenen Funktionalitäten sichert langfristig die Lebensqualität und sichert die wirtschaftliche und soziale Stabilität von Zentren. Kurze Wege führen darüber hinaus zur Reduzierung von Verkehr und den damit verbundenen Umweltauswirkungen. (s. a. Stellungnahme Handwerkskammer)

Auch im Bestand findet sich bereits ein harmonisches Miteinander von Wohnen und Gewerbe. Wohngebäude liegen unmittelbar an Gebäuden mit Gewerbe- oder Gaststättennutzungen. Die daraus resultierenden Immissionen werden hier bereits in Kauf genommen. Die Vorteile der zentralen Lage für das Wohnen sind erkannt und überwiegen bei der Wahl des Wohnstandortes. Durch die Wohnbevölkerung wurden keine Einwände gegen die geplante Ausweisung des urbanen Gebietes vorgetragen.

Der Markt berücksichtigt darüber hinaus bei den künftigen Festsetzungen den Bestandsschutz der vorhandenen Wohnbebauung.

Die Erhöhung der Orientierungswerte gegenüber dem vormals ausgewiesenen besonderen Wohngebiet (WB) und die daraus resultierenden Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen werden in der Abwägung den Vorteilen für die Ortsentwicklung gegenübergestellt.

Die Interessen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung werden für diese Planungssituation als gewichtiger eingestuft, als der Immissionsschutz.

F) Quellen

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
DenkmalAtlas 2.0
Stand 05.08.2020

BÜRO PLANWERK
Integriertes Handlungskonzept / Entwicklungskonzept „Soziale Stadt"
Nürnberg, Februar 2019, aktualisierte Fassung Sept. 2017

REGIONALER PLANUNGSVERBAND Regensburg
Regionalplan Region 11
Stand 01.03.2020

Markt Langquaid
Flächennutzungs- und Landschaftsplan
Stand: 03.07.2018

G) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/1047-0
www.neidl.de