



## VORENTWURF

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hintere Marktstraße“ in Langquaid

Verfahren gemäß § 13 a BauGB  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

## BEGRÜNDUNG

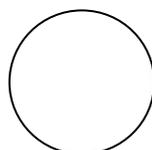


Übersichtslageplan

Langquaid, 05.07.2022

---

Herr Herbert Blascheck  
1. Bürgermeister



---

Herr Dipl.-Ing. Martin Huber

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>3</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Ziel der Entwicklung.....</b>	<b>3</b>
<b>A.2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
<b>A.3.1</b>	<b>Lage und Größe .....</b>	<b>4</b>
<b>A.3.2</b>	<b>Topographische Verhältnisse.....</b>	<b>4</b>
<b>A.3.3</b>	<b>Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>4</b>
<b>A.3.4</b>	<b>Nutzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>A.3.5</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>5</b>
<b>A.4.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan .....</b>	<b>5</b>
<b>A.4.2</b>	<b>Wirksamer Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>A.4.3</b>	<b>Naturschutzrecht .....</b>	<b>7</b>
<b>A.6</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
<b>A.6.1</b>	<b>Stromversorgung.....</b>	<b>8</b>
<b>A.6.2</b>	<b>Wasserversorgung .....</b>	<b>8</b>
<b>A.6.3</b>	<b>Abwasserbeseitigung / Entwässerung.....</b>	<b>8</b>
<b>A.6.4</b>	<b>Grundwasser.....</b>	<b>9</b>
<b>A.6.5</b>	<b>Hochwasser.....</b>	<b>9</b>
<b>A.6.6</b>	<b>Gewässer und wild abfließendes Wasser .....</b>	<b>9</b>
<b>A.6.7</b>	<b>Telekommunikationsnetz .....</b>	<b>9</b>
<b>A.6.8</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>11</b>
<b>A.6.9</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>12</b>

## A Begründung

### A.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Entwicklung

Genereller Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es, in Langquaid eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Geltungsbereich befindet sich bereits Wohnbebauung. Durch neue Baugrenzen sollen die Möglichkeit geschaffen werden, die bestehenden Grundstücken nachverdichten zu können.

Die Flächen sollen dabei aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten flächensparend für allgemeine Wohnnutzung ausgewiesen werden. Für die Erschließung des neuen Wohnbaugesbietes wird die Hintere Marktstraße genutzt. Um die hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können wird im Verfahren nach § 13 a BauGB ein Allgemeines Wohngebiet auf den Teilflächen der Flurnummern 524 (TF), 523, 523/1, 522, 545/5, 545/4, 545/3, 545/2, 545/126, jeweils Gemarkung Langquaid ausgewiesen. Hierbei soll insbesondere auch den Klimaschutzziele der Stadt entsprochen werden, welche eine Bebauung unter Berücksichtigung alternativer Energienutzungen ermöglichen soll. Flächensparendes Bauen, das Vermeiden von Zersiedelung sowie die Beachtung des Anbindegebotes ermöglichen eine Planung, welche voll und ganz dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zusprechen. Die im § 13 a BauGB zugelassenen 20.000 m<sup>2</sup> Baulandfläche werden deutlich unterschritten.

Folgende Planungsmaßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens werden dabei definiert:

- Schaffung von Wohngebietsflächen



Abb. Darstellung der Nutzung der Flächen  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

## A.2 Verfahren

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hintere Marktstraße“ aufzustellen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 & § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. öffentlich ausgelegt.

Der Markt Langquaid hat mit Beschluss des Marktrates vom \_\_\_\_\_. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_. als Satzung beschlossen.

## A.3 Ausgangssituation

### A.3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet „Hintere Marktstraße“ des Marktes Langquaid gehört zum Landkreis Kelheim. Es grenzt im Norden, Osten und Süden an bestehende Wohnbebauung an.

Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 600 m.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 10.405 m<sup>2</sup> auf

### A.3.2 Topographische Verhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Nord nach Süd fallendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 397 m ü. NN bis ca. 394,5 m ü. NN.

Von Ost nach West bleibt das Gelände nahezu auf 396m ü NN.

### A.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### A.3.4 Nutzungen

Es befinden sich derzeit Wohngebäude auf den Grundstücken, Ziel ist es auch die zweite Reihe bebaubar zu machen.

### A.3.5 Verkehrserschließung

#### Erschließung und Peronennahverkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Norden über die bestehende Hintere Marktstraße. Der Markt Langquaid ist über die Verkehrsgemeinschaft Landkreis Kelheim (VLK) und über den Verkehrsverbund Regensburg (RVV) an das öffentliche Busliniennetz angebunden. Mehrere Bushaltestellen befinden sich entlang der Rottenburger Straße sowie im Ortskern am Marktplatz.

#### Überörtliches Verkehrsnetz

Im Nordwesten verbindet die KEH 10 den Markt Langquaid mit der ca. 4 km entfernten Anschlussstelle Hausen der Bundesautobahn A93 München - Regensburg. Östlich liegt

die Anschlussstelle der B15, welche über die St 2144 erreichbar ist. Im Westen verbindet die St 2144 den Markt Langquaid mit der Anschlussstelle Abensberg der Bundesautobahn A93 München - Regensburg, welche ca. 8 km entfernt liegt.



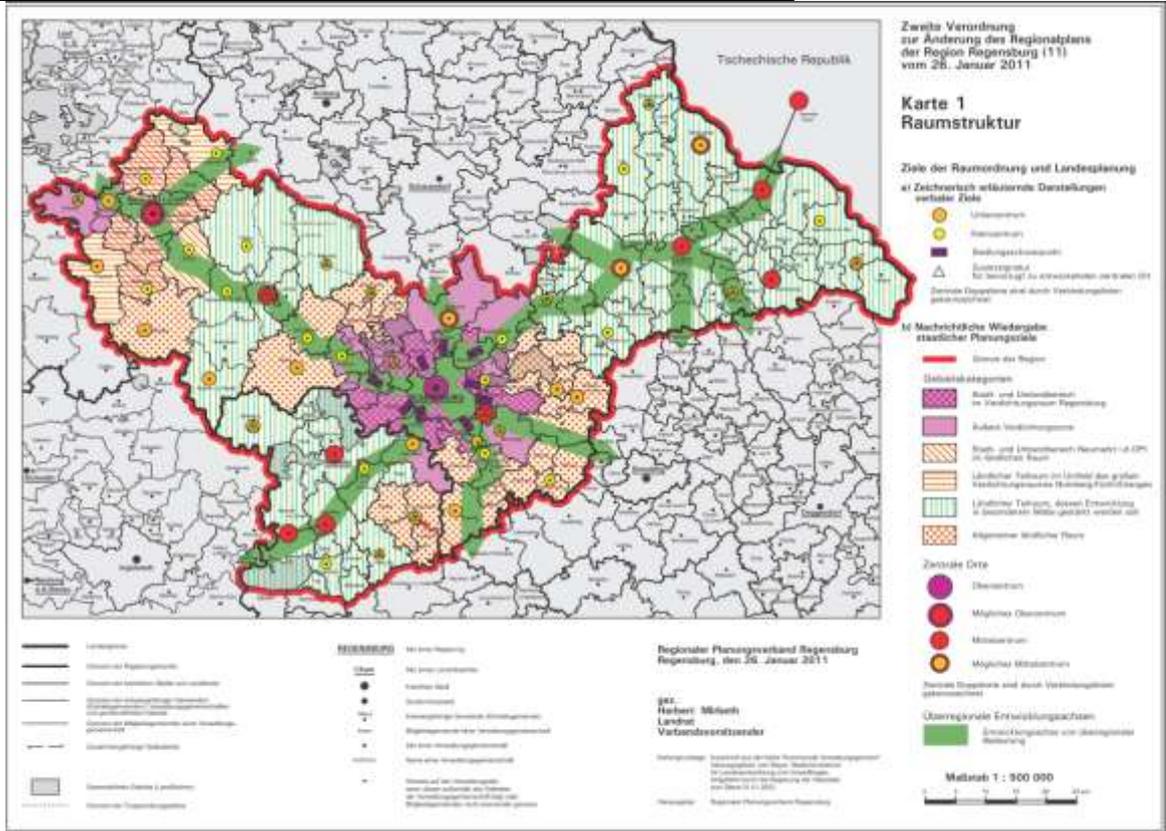
## A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

### A.4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei den Markt Langquaid nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu. In der Raumordnung und Landesplanung stellt der Markt ein bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum dar (RP Regensburg Pkt. Ziel unter Punkt 1.2.1, 1.2.2).

Dem Markt Langquaid ist regionalplanerisch die Region 11 – Regensburg zugeordnet und liegt an der südlichen Regionsgrenze. Im Regionalplan Regensburg ist Langquaid dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und als Unterzentrum soll es bevorzugt entwickelt werden.

### Ausschnitt Regionalplan Regensburg – Karte 1: Raumstruktur



Regionalplan der Region Regensburg mit der Darstellung der Raumstruktur  
Kartengrundlage des regionalen Planungsverbandes Regensburg (Region 11)

### A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan

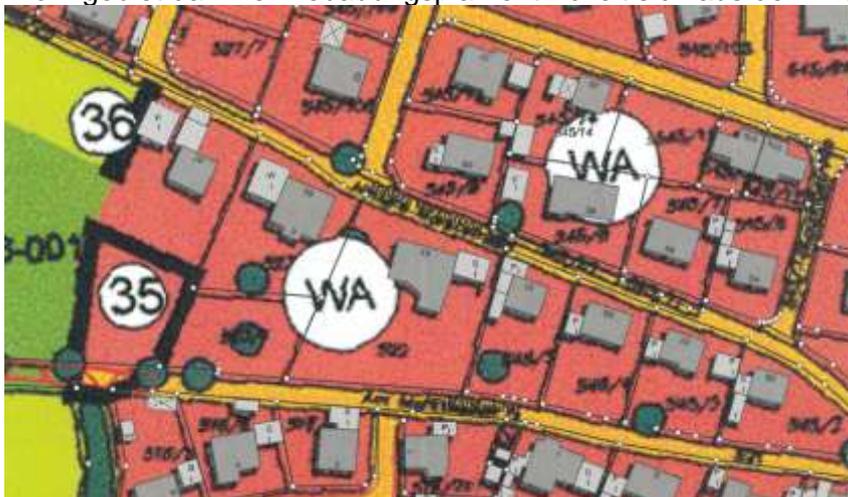


Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

### **A.4.3 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiet).

## **A.5 Planinhalt**

### **A.5.1 Planungsziele**

Genereller Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es, in Langquaid eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

### **A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grundstücke mit der Fl. Nrn. 524 (TF), 523, 523/1, 522, 545/5, 545/4, 545/3, 545/2, 545/126, jeweils Gemarkung Langquaid weisen eine Gesamtfläche von ca. 10.405 m<sup>2</sup> auf.

### **A.5.3 Art der baulichen Nutzung**

Auf dem überplanten Gelände soll ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstehen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude.

### **A.5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Aus städtebaulichen Gründen wird für den vollständigen Planungsbereich die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. In Abhängigkeit der Bauweise erfolgt hierfür die Festlegung der Wandhöhe für den Bautyp A bis maximal 4,80 m, den Bautyp B bis maximal 6,50 m und Typ C bis max. 3,50 m.

Aus städtebaulichen Gründen wird für den vollständigen Planungsbereich die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Maximal sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Höhen sind dabei ab FFOK-Erdgeschoss zu messen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand, jeweils bezogen auf das Gelände bergseitig. Eine Höhendifferenz bis max. 0,30 m ist zulässig.

### **A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Stellplätze, Nebengebäude und Carports dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

### **A.5.6 Haustypen, Dachneigungen, Dachformen**

Die Festsetzungen der Dachneigung von max. 25° bei E + I, von max. 45° bei E + DG und max. 30° bei EG entsprechen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Verschiedene Dachformen werden zugelassen: Satteldach, Walmdach, Zeldach, wobei die

Dachneigung bei Satteldach maximal 45° betragen darf. Bei Walm- und Zeltdächern ist eine Dachneigung von maximal 25° zulässig.

#### **A.5.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze**

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden. Der Abstand dient als Stauraum für die Garagenzufahrt.

Bei Garagen mit Grenzbebauung bezieht sich die mittlere Wandhöhe nicht auf das natürliche, sondern auf das geplante Gelände. Bei zusammengebauten Garagen sind die Dachformen aufeinander abzustimmen.

#### **A.5.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt wird.

### **A.6 Ver- und Entsorgung**

#### **A.6.1 Stromversorgung**

Das Plangebiet wird durch die Bayernwerke Altdorf mit elektrischer Energie versorgt.

#### **A.6.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den Markt Langquaid sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist langfristig gewährleistet.

#### **A.6.3 Abwasserbeseitigung / Entwässerung**

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Mischsystem über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Weitere Festlegungen und Abstimmung des Entwässerungskonzeptes sind im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Landratsamt Kelheim durchzuführen.

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder mit wassergebundenen Decken zu befestigen.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt. Das anfallende Regenwasser kann versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird auf dem Grundstück stattfinden.

#### **A.6.4 Grundwasser**

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Durch die vorgesehene Nutzung ist bei der Einhaltung aller Vorschriften keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

#### **A.6.5 Hochwasser**

Im gesamten Planungsgebiet besteht keine Hochwassergefährdung.

#### **A.6.6 Gewässer und wild abfließendes Wasser**

Bauliche Anlagen sind vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen werden. Ferner muss mit Hang- / Schichtwasser gerechnet werden. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut empfiehlt daher, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums ([www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de); Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

#### **A.6.7 Telekommunikationsnetz**

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung ist der Telekom mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Es ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist, zu beachten.

Es wird seitens der Telekom darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
T NL Süd, PTI 12  
Bajuwarenstr. 4  
93053 Regensburg  
Tel. 0800-3309 747

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737,  
Email: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de),

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sind im Rahmen der Wirtschaftlichkeit und technischer sowie konstruktiver Machbarkeit so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

### **A.6.8 Altlasten**

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **A.6.9 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem zuständigen Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den 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.

## **B Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung.

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791- 1-U), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsversammlung (BayRS 2242 – 1-WK), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, i. d. aktuell gültigen Fassung.