Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Bebauungsplanaufstellung

1. Anlass der Planung

2. Bestehende Bauleitplanung

3. Bestandssituation

4. Planungen und Auswirkungen

5. Städtebauliche Zielsetzungen

II. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

7. Planung

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Bearbeitung Grünordnungsplan
dunkel-littel landschaftsarchitektur

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

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „Huberbräukeller“

I. Begründung zur Bebauungsplanaufstellung

1. Anlass der Planung

Im Markt Langquaid besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen. Der Markt verfolgt vorrangig das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Der Markt Langquaid ist Mitglied der ILE Donau-Laber und zuletzt wurde im Oktober 2019 das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept erstellt. Die folgenden Zahlen und Statistiken wurden für den Bedarfsnachweis aus dem Konzept entnommen.

Bedarfsnachweis:

- Bevölkerungsentwicklung: Im Markt Langquaid lebten im Jahr 2017 insgesamt 5.716 Einwohner. Die Prognose für die Jahre 2031/37 geht von einem Zuwachs 484 Personen auf insgesamt 6.200 Einwohner aus. Dies entspricht einem prozentualen Wachstum von 8,5 %.

Kommune	Bevölkerung 2017	Bevölkerung 2031/37	Veränderung absolut (2017-2031/37)	Veränderung in % (2017-2031/37)
Bad Abbach, Markt	12.331	13.700	1.369	11,1%
Hausen	2.107	2.350	243	11,5%
Herrngiersdorf	1.263	1.340	77	6,1%
Kirchdorf	944	1.010	66	7,0%
Langquaid, Markt	5.716	6.200	484	8,5%
Rohr i.NB, Markt	3.344	3.380	36	1,1%
Saal a.d.Donau	5.358	5.500	142	2,7%
Teugn	1.697	1.850	153	9,0%
Wildenberg	1.350	1.460	110	8,1%
ILE Donau-Laber	34.110	36.790	2.680	7,9%

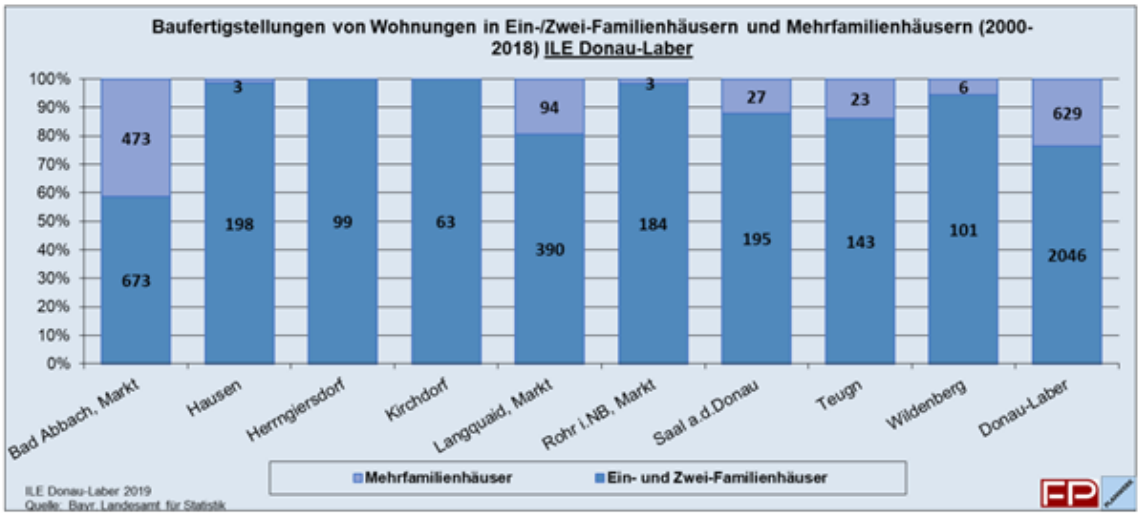
- Leerstand und Baulücken: Der Markt Langquaid hat im Vergleich zu seinen Nachbargemeinden eine sehr geringe Zahl (14) an Baulücken. Des Weiteren gibt es keine Leerstände.

ILE	Erhebung									
Donau-Laber	Baulücke klassisch	geringfügig bebautes Grundstück	Gewerbe-brache (Leerstand)	Gewerbe-brache mit Restnutzung	Hofstelle leerstehend	Hofstelle mit Restnutzung	Konversions-fläche (Baulücke)	Wohn-gebäude leerstehend	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	Gesamt-ergebnis
Bad Abbach	85	0	5	0	3	1	0	24	88	206
Hausen	46	0	0	0	0	0	0	0	0	46
Herrngiersdorf	13	0	0	0	0	0	0	0	0	13
Kirchdorf	33	0	0	0	0	2	0	10	0	45
Langquaid	14	0	0	0	0	0	0	0	0	14
Rohr i.NB	74	10	1	2	8	4	1	49	103	252
Teugn	47	0	0	0	0	0	0	9	30	86
Wildenberg	46	1	3	1	0	2	0	22	0	75
Saal a.d.Donau	145	19	0	0	1	0	0	99	188	452
Gesamtergebnis	503	30	9	3	12	9	1	213	409	1.189

- Von den 14 privaten Grundstückseigentümern der Baulücken gingen bei der Befragung einer Verkaufs- oder Tauschbereitschaft nur 4 Antworten ein, wobei keiner der Befragten eine Veränderung des aktuellen Zustandes anstrebte.

ILE	Befragung						
Donau-Laber	**Anzahl**	**Versand**	**Rücklauf**	**Rücklaufquote**	**Verkaufs-bereitschaft**	**Tausch-bereitschaft**	**Beratungs-bedarf**
Bad Abbach	206	206	46	22,3%	0	0	7
Hausen	46	46	6	13,0%	0	0	0
Herrngiersdorf	13	13	3	23,1%	0	0	0
Kirchdorf	45	33	6	18,2%	0	1	2
Langquaid	14	14	4	28,6%	0	0	0
Rohr i.NB	252	252	44	17,5%	1	3	7
Teugn	86	56	17	30,4%	2	1	1
Wildenberg	75	75	8	10,7%	0	1	1
Saal a.d.Donau	452	264	78	29,5%	5	4	3
Gesamtergebnis	**1.189**	**959**	**212**	**22,1%**	**8**	**10**	**21**

- Wegen der bereits beschriebenen Ausgangslage (keine Baulücken im Gemeindeeigentum, keine Leerstände), hat der Markt Langquaid bereits in den letzten Jahren (2000-2018) 390 Ein- und Zwei-Familienhäuser, sowie 94, Mehrfamilienhäuser gebilligt. Zuletzt wurde das Baugebiet „Sinsbuch“ mit 30 Parzellen im Jahr 2018 ausgewiesen.



- Mit der weiteren Ausweisung des Baugebietes „Huberbräukeller“ soll der Bedarf der durch die wachsende Bevölkerung durch Zuzug und Zunahme von Arbeitsplätzen, geänderten Wohnbedürfnissen (mehr Fläche pro Person / mehr Einpersonenhaushalte) und Bereitstellung von Mietwohnungen neben Kaufobjekten gedeckt werden. Es ist ein Bauzwang innerhalb von 3 Jahren vorgesehen.

- Für die geplanten Bauplätze gibt es bereits eine Bewerberliste mit mehr als 160 Bauwilligen, es wird erwartet, dass bis zur Fertigstellung der Erschließung, ähnlich wie beim letzten Baugebiet „Sinsbuch“, bis zu 300 Bewerbungen beim Markt eingehen werden. Die Nachfrage ist da (der Einzugsbereich reicht von Freising bis Schwandorf) und dem Markt Langquaid stehen keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung, dieser Nachfrage zu begegnen, als die Ausweisung entsprechender Bauflächen.

- Die Erweiterungsmöglichkeiten des Marktes sind durch mehrere Faktoren begrenzt: Die Laaber im Süden mit ihren Hochwasserbereichen, durch Festlegungen im FNP und Regionalplan, die ein Zusammenwachsen mit Oberleierndorf und anderen Ortsteilen ausschließen sowie die St 2144 als Begrenzung im Norden (nur das Gewerbegebiet wurde nördlich angesiedelt). Das Baugebiet wird auch aus dem Grund gerade jetzt entwickelt, weil die seit 2015 bestehenden Grundstücksverhandlungen letztes Jahr zu eine Einigung führten.

2. Bestehende Bauleitplanung

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan des Markts Langquaid als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Durch die Überplanung eines Teilbereichs der Fläche mit einem Mischgebiet wird eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, die im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wird.

Die Fläche ist bisher noch unbeplant von einem Bebauungsplan und wird von drei Seiten mit Bebauung umschlossen und im Nordwesten durch die St 2144 begrenzt.

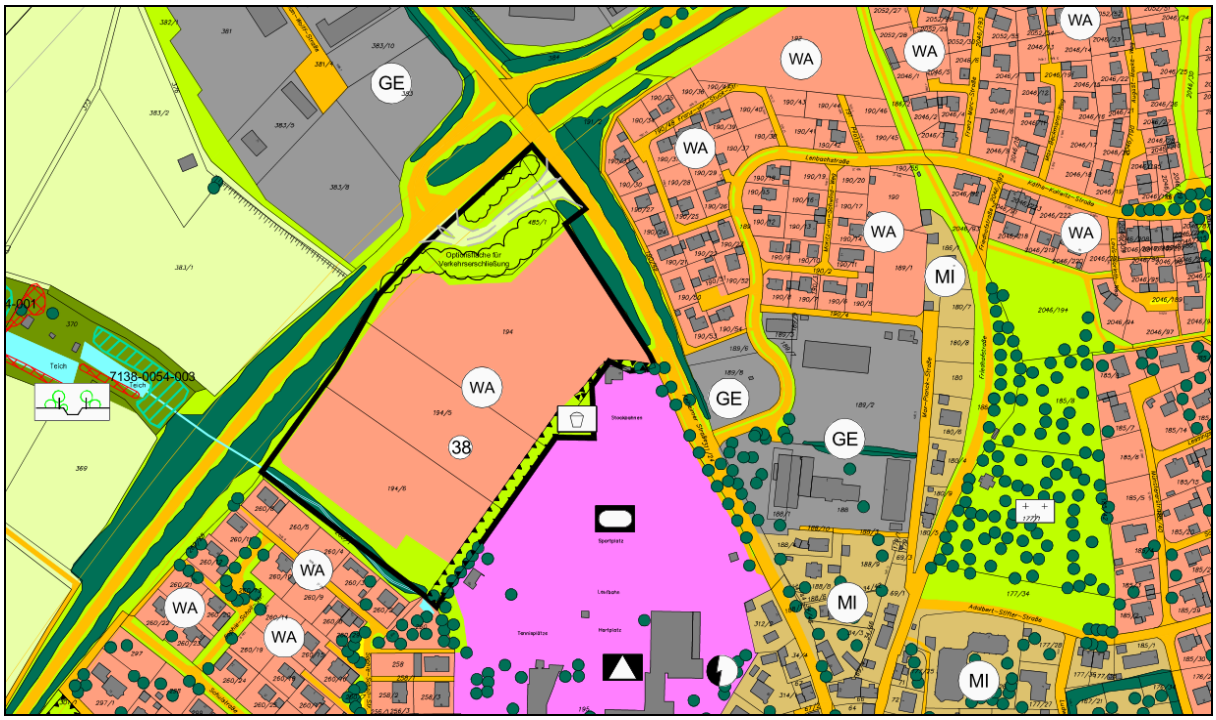


Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Markts Langquaid

3. Bestandssituation

3.1 Lage, Größe und Umgebungssituation des Geltungsbereiches

Der Siedlungskern des Markts Langquaid liegt ca. 800 m südöstlich des Geltungsbereichs.

Im Norden grenzt an den Geltungsbereich die St 2144 und im Osten liegt die Kelheimer Straße, welche zum Ortszentrum führt. Südöstlich grenzen das Sportgelände 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 Hehnernestgraben ist teilweise offen teils verrohrt und ein Gewässer 3. Ordnung. Der wassersensible Bereich dieses Gewässers reicht in den Geltungsbereich.

Folgende Flächen liegen im Geltungsbereich:

- Flurnummer 260/1
- Flurnummer 194/6
- Flurnummer 194/5
- Flurnummer 194
- Flurnummer 195 (Teilfläche)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 47.248 m^2 (siehe hierzu auch 5.3 Flächenbilanz).

Bestehende Leitungen:
Die umliegende Bebauung wird durch Wasser- und Fernmeldeleitungen in der Sophie-Scholl-Straße und Kelheimer Straße versorgt. Für die Abwasserentsorgung liegen auch Mischwasserkanäle in diesen Straßen. An diese Netze wird das neue Baugebiet angeschlossen.

3.2 Nutzung des Flurstückes

Die Flächen wurden bisher als Acker- und Grünfläche genutzt. 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.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Gemeinbedarf

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

4.2 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 / 24 Std. 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 4,75 m angesetzt und für den Gehweg 1,25 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. Ein Hochbord wird nicht vorgesehen, da dann die Zufahrten zu den Parzellen festgesetzt werden müssten. Die Erschließungsstraße wird größtenteils auf dem Urgelände zu liegen kommen, in Teilabschnitten werden Auffüllungen von bis zu ca. 1,50 m notwendig werden (betroffen sind die Parzellen 2, 3, 8-10, 29-32). Nähere Aussagen lassen der gegenwärtige Stand der Erschließungsplanung nicht zu. Bei diesen Parzellen kann sowohl unterhalb dem Straßenniveau die Garage / das Haus errichtet werden, als auch eine Geländeauffüllung bis zum Straßenniveau vorgenommen werden und die Garage / das Haus in Hangbauweise errichtet werden. Aus diesem Grund werden Abgrabungen und Auffüllungen von 2,00 m zugelassen, da eine ebene Zufahrt zur Erschließungsstraße ermöglich werden soll und die Mehrheit aller Parzellen eine Höhendifferenz von 2-3 m ausgleichen muss. Vorrangig sollte eine Terrassierung der Grundstücke vorgenommen werden und keine ganzheitliche Einebnung.

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 Kindergarten, 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**

4.4 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 geplanten öffentlichen Regenwasserkanal. Das Niederschlagswasser soll außerhalb des wassersensiblen Bereichs soweit möglich in Box-Rigolen im Bereich des Spielplatzes (für den nördlichen Bereich der Bebauung) aufgefangen und unterirdisch zur Versickerung gebracht werden. Um die Verdunstung zu fördern und die Geschwindigkeit des Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren sind im Geschosswohnungsbau und im Mischgebiet bei den Hauptgebäuden begrünte Flachdächer festgesetzt, sowie im Allgemeinen Wohngebiet bei den Einfamilienhäuser zu begrünende Garagen mit Flachdächern.

Innerhalb des wassersensiblen Bereichs sowie bei ungeeigneten Böden für eine Versickerung ist für das anfallende Niederschlagwasser eine Regenrückhaltung mit Drosselabfluss in den Hehnernestgraben vorgesehen. Das Rückhaltevolumen wird mittels Regenrückhaltebecken (offenes Erdbecken) im Süden des Baugebietes bereitgestellt.

Auf den Parzellen kann außerhalb des wassersensiblen Bereichs das Niederschlagswasser 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 Regenrückhaltezisternen werden im Zuge des Kanalbaus des Baugebietes hergestellt werden. Die maximal zulässige Drosselwassermenge Q=0,4 l/s je 100 m^2 Grundstücksfläche ist zu berücksichtigen. Die Regenrückhaltung ist nach den Richtlinien der DWA A-117 zu bemessen und muss min. 5,5 m^3 Speichervolumen aufweisen. Zusätzlich ist ein Nutzungsvolumen (z.B. für Gartenwasser, Toilettenspülung, etc.) von 7,0 m^3 mit einzuplanen, sodass ein Gesamtvolumen für die Regenwasserzisterne von 12,5 m^3 bereitzustellen ist.

- 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.

4.5 Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Die Versorgung der Neubauflächen 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.

4.6 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.

4.7 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 1811.2020 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 innerhalt 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 sowie durch mögliche gewerbliche Nutzungen im Einwirkbereich 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.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur Norm DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch die Geräuschimmissionen möglicher gewerblicher Nutzungen im Einwirkbereich im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. überschritten.

4.8 öffentliche Grünflächen

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

4.9 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.

4.10 Altlasten

Nach dem bisherigen Kenntnisstand durch die Bodengutachten sind teilweise verunreinigte Böden im Geltungsbereich vorhanden. Nach telefonischer Mitteilung von Herrn Resch (Landratsamt Kelheim) sollen die Böden bei Bohrung RKS5 (Einzelprobe D5.2, Auffüllböden im Bereich Huberbräukeller, im Gutachten Zuordnungswert Z1.2 nach EPP) vor einer weiteren Verwertung in Haufwerken zwischengelagert und nochmals beprobt werden.

Alle anderen Böden im Baugebiet (unberührte Sande und Schluffe) überschreiten nur zum Teil und nur im ph-Wert die Grenzwerte nach LAGA und dürfen innerhalb der Baustelle direkt im Zuge des Leitungsbaus bzw. Verfüllung in den Lärmschutzwall verwertet werden.
Sollten bei 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.

4.11 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 0,35 und 0,7 und maximal 3 Vollgeschossen einen Löschwasserbedarf von 48 m^3/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 m^3/h vorgegeben.

4.12 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, Batterien und Zwischenspeicher)
- 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

Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik wird im Bebauungsplan besonderen Wert gelegt. Der Marktrat von Langquaid hat sich auf die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaik auf Dachflächen geeinigt, gegründet durch die Ankündigungen des Ministerpräsidenten Söder vom 10.07.2020. Zunächst soll diese Verpflichtung für gewerbliche Neubauten und später auch für private gelten. Es wurde unter 18. der textlichen Festsetzungen eine Verpflichtung vorgesehen, dass Dächer min. zu 40% mit Solaranlagen zu versehen sind.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 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 Laber 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.

5.2 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von max. 0,35, einer GFZ von 0,7 im Bereich der Einfamilienhäuser und mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) und einer GFZ von 1,2 im Bereich des Geschosswohnungsbaus festgesetzt. Das Mischgebiet kann ähnlich dicht bebaut werden mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2.

Die Wohnbebauung wird in Form von Einfamilienhäusern stattfinden. Da es sich zum Teil um ein sehr steiles Gelände handelt, kann wahlweise eine Hangbebauung vorgenommen werden, je nach Lage innerhalb der Parzelle und den gewählten Geländemodellierungen. Den Bauherren wird somit der Spielraum bei der Gebäudegestaltung erweitert.

Für Garagen die oberhalb (nördlich) von Erschließungsstraßen liegen, sind max. 3,0 m Wandhöhe zulässig (gemessen vom Urgelände). Ebenfalls durch die starke Neigung bedingt (2-3 m pro Grundstück) dürfen (Grenz-)Garagen, die von Norden erschlossen werden, ohne Einhaltung der Abstandsflächen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 5,50 m errichtet werden (Auffüllung von max. 2,00 m über Urgelände + 3,0 m Wand; üblicherweise sind zwischen Erschließungsstraße und Garage noch mind. 5,00 m Stauraum).

Der Geschosswohnungsbau und die Gebäude im Mischgebiet können mit 3 bis 4 Stockwerken realisiert werden. Da ein Gebäude an der nördlichen Grenze im Bereich des Geschosswohnungsbaus vorgesehen ist, wird hier eine Abstandsflächenübernahme vom angrenzenden Mischgebiet vorgenommen (und auch zukünftig nach der Umlegung im Grundbuch / dem Kaufvertrag) vermerkt werden. Für die Hauptgebäude im WA „Geschosswohungsbau“ und im Mischgebiet werden die Abstandsflächen auf 0,4 H reduziert. Dies ermöglicht eine dichtere Bebauung, da es bei der bisherigen Regelung mit 1 H im Bereich des Geschosswohnungsbaus und des Mischgebiets bei den senkrecht zur Straße geplanten Gebäudeteile (schraffiert dargestellt) zu einer Überlappung der Abstandsflächen gekommen wäre.

Im Bebauungsplan werden außerdem

- die Gebäudehöhen
- Dacharten, Dacheindeckungen, Fassadengestaltung
- die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen
- die Höhe der Stützmauern, Einfriedungen
- die Lage der Gebäude
- die Pflanzungen im privaten und öffentlichen Grün
- die notwendigen Stellplätze geregelt.

5.3 Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans teilen sich folgendermaßen auf:

Art der Nutzung	**Fläche**	**Prozent**
Parzellenfläche 1-34		
(mit Lärmschutzwall innerhalb von Parzellen):	21.419 m²	**45,4 %**
Geschosswohnungsbau:	5.020 m²	**10,6 %**
Mischgebiet:	9.538 m²	**20,2 %**
Privatwege:	473 m²	**1,0 %**
Erschließungsstraße:	2.919 m²	**6,2 %**
Gehweg:	963 m²	**2,0 %**
öffentliches Grün (Spielplatz):	541 m²	**1,2 %**
Lärmschutzwall (öffentlicher Teil):	780 m²	**1,7 %**
Hehnernestgraben		
mit 10 m Böschungsbereich und RRB (ohne Gehweg):	5.088 m²	**10,8 %**
Restfläche (Grün um Trafostation)	411 m²	**0,9 %**
Gesamtfläche	**47.162 m²**	**100 %**

II. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

6.1 Gebietsbeschreibung

Naturräumliche Lage
Der Planungsbereich wird dem Donau-Isar-Hügelland zugerechnet.

Landschaftsbild, Geländegestalt
Südost exponierter, relativ steiler Hang, der mit einer Höhe von ca. 412 m ü NN im Bereich der Umgehungsstraße im Nordosten in Richtung Hehnernestgraben nach Südwesten auf ca. 392 m NN abfällt. Südwestlich des Grabens schließt sich vorhandene Bebauung an. Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch den Gehölzsaum entlang der Umgehungsstraße, die hier stellenweise auf einem hohen Damm geführt wird, begrenzt. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht.
Entlang der Südgrenze schließen sich Tennisheim, Sportgelände und Stockbahnen bzw. Vereinshaus der Stockschützen an.

Geologie und Boden
Im Untersuchungsgebiet stehen Tertiäre Tone und Schluffe, insbesondere tertiäre Fein- bis Mittelsande, seltener Grobsande an. Generell herrscht oberflächig sehr sandiger Boden vor. Hier haben sich v.a. Braunerden entwickelt.
Im tiefsten Teil des Untersuchungsgebietes sind polygenetische Talfüllungen verzeichnet. Hier finden sich Gleye und andere wasserbeeinflusste Böden.
Durchlässige Sande und nicht oder kaum durchlässige Tone und Schluffe treten in kleinräumigem Wechsel neben- und untereinander auf.

Wasser
Lt. Geotechnischem Bericht kann man von einem Grundwasser-Stand von ca. 380 m ü. NN ausgehen. Die Sande bilden den GW-Leiter für das obere GW-Stockwerk. Die eingeschalteten Tone/Schluffe wirken mit ihrer geringen Durchlässigkeit als GW-Hemmer, weshalb kleinräumig wechselnd auch schwebende und/oder gespannte GW-Stockwerke und Schichtenwässer möglich sind.
Im unteren Bereich (Hehnernestgraben und angrenzende Wiesenflächen) liegt ein wassersensibler Bereich, d.h. ein natürlicher Einflussbereich des Wassers, in dem über die Ufer tretende Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser auftreten könnte.

Potentielle Natürliche Vegetation
Hier ist der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald zu nennen.

Reale Vegetation, Biotopausstattung, Aktuelle Nutzungen
Die Wiese am Hehnernestgraben wird extensiv genutzt. Der nach oben hin angrenzende Acker liegt im mittleren Hangbereich brach und wird ansonsten mehr oder weniger intensiv genutzt.
Der Hehnernestgraben hat im Planungsbereich einen z.T. mäandrierenden und relativ naturnah gestalteten Verlauf. Die mit wechselnden Neigungen ausgebildeten Böschungen zu dem relativ tief eingeschnittenen Graben sind mit Gehölzen oder Großseggen und Hochstaudenfluren bewachsen. Nach Norden zu schließt sich Grünland an. Hier handelt es sich um eine artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiese (Glatthaferwiese, z.T. mit Feuchtezeigern). Diese stellt einen Lebensraumtyp des **Anhang I** der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) dar.

Am Südostrand des Planungsgebietes liegt ein extensiver Grünweg bzw. eine temporäre Grasbrache mit dominantem Glatthafer (Arrhenatherum elatius). Eine kleine Brache mit aufkommendem Gebüsch, Böschungen zu einem trockenen Graben und zur Tribüne des Sportgeländes und zu den Stockbahnen hin sind als extensive magere Grünflächen ausgebildet.
Im Norden befand sich der Bierkeller der Brauerei Huber inmitten eines Feldgehölzes. Randlich nach Süden zu stockten 2 alte Bäume im Bereich der jetzigen Zufahrt. Die Bäume wurden im Winter 2020 gefällt.
Im Westen des Tennisheims zieht sich ein Baum-Strauch-Bestand mit größerer Esche und Feld-Ahorn und v.a. Haselsträuchern entlang.

Geschützte Flächen, Biotope
Die Wiese am Hehnernestgraben stellt einen Lebensraumtyp (LRT 6510) dar, der in **Anhang I** der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) aufgeführt ist.
Die Lebensraumtypen in Anhang I der FFH-RL sind natürliche und naturnahe Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse.
Die Wiese ist nach Art. 23 BayNatSchG als arten- und strukturreiches Dauergrünland geschützt. Bestandsaufnahmen fanden im Mai und Juni 2020 statt. Anfang Juni waren bei Artaufnahmen auf 3 je ca. 25 m² großen Flächen je Fläche über 20 beliebige Wiesenarten anzutreffen. (Artenlisten und genauere Beschreibung siehe Umweltbericht).
Das Feldgehölz beim Huberbräukeller und der Gehölzsaum entlang des Hehnernestgrabens sind nach Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile.
Vorkommen von seltenen und/oder geschützten Pflanzenarten:
In der artenreichen Wiese Vorkommen von Knöllchen-Steinbrech (Saxifraga granulata) (Vorwarnliste) und auf der sandigen Ackerbrache ist ein Massenbestand des Kleinen Filzkrautes (Filago minima) (RL 3 = gefährdet) zu finden.

Klima
Die landwirtschaftlichen Flächen haben eine gewisse Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftbildung. Die hier entstandene Kaltluft fließt hangabwärts, der Hehnernestgraben dient als Abflussbahn. Die St2143 (Umgehungsstraße), die im Bereich des Grabens auf einem Damm geführt wird, schränkt den Luftaustausch und die Kalt- und Frischluftzufuhr stark ein.

6.2 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter

In Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Siehe dazu auch Übersicht: Bewertung, Eingriffsbereiche und Eingriffsschwere

Fläche Kategorie I: 34.330 m²
Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut Arten und Lebensräume
Im Planungsgebiet liegen Flächen mit meist geringer Bedeutung für Natur und Landschaft: Acker; Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste
= Kategorie II

Schutzgut Boden
Der Boden ist von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Sandiger Boden unter Ackernutzung, erosionsanfällig, geringere Filter- und Pufferfunktion
= Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Wasser
Das Gebiet kann im Hinblick auf seine Bedeutung für das Schutzgut Wasser dem mittleren Wertebereich zugeordnet werden. Ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen ist vorhanden = Kategorie II, unterer Wert

Schutzgut Luft/Klima
Für das Schutzgut Luft/Klima hat der Bereich eine geringe Bedeutung. Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Der Luftaustausch ist durch die angrenzende Umgehungsstraße stark beeinträchtigt bzw. unterbunden = Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Landschaftsbild
Das Planungsgebiet ist durch den Siedlungsrand, das angrenzende Sportgelände und v.a. durch die abriegelnde Umgehungsstraße geprägt. Die Ackerfläche ist ohne gliedernde Grünstrukturen wie Raine und Ranken oder Gehölze und Gebüsche.
Das Landschaftsbild ist hier bereits beeinträchtigt durch die meist auf einem Damm geführte Umgehungsstraße. Es besteht hier kein Blickbezug zur freien Landschaft. Der Bereich kann in Kategorie I, oberer Wert eingestuft werden.

Kultur- und Sachgüter
Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

Fläche Kategorie II: 2.730 m² (zzgl. Flächen Kat. II ohne Eingriff)
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut Arten und Lebensräume
Ruderal- und Brachflächen mit beginnender Verbuschung (junge Gebüschsukzession), extensiv genutzte magere Böschungen, sandiger Grasstreifen und Feldgehölz, einzelne Bäume bzw. Baum-Strauchhecke, im Südosten beim Tennisheim mit z.T. älteren Bäumen (v.a. Eschen und Feld-Ahorn) mit Durchmessern von ca. 0,5 - 0,6 m.
= Kategorie II, oberer Wert

Schutzgut Boden
Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs = Kategorie II

Schutzgut Wasser
Gelände bei angrenzenden Baumaßnahmen modelliert, Abfluß von Niederschlagswasser in künstlich angelegtem Graben = Kategorie II

Schutzgut Luft/Klima
Bäume, Feldgehölz mit Klimaausgleichsfunktion für die Siedlung,
Luftaustausch durch angrenzende Umgehungsstraße stark beeinträchtigt bzw. unterbunden = Kategorie II

Schutzgut Landschaftsbild
Das Feldgehölz am Huberbräukeller stellt den bisherigen Ortsrand dar; dieses war nur eingeschränkt Ortsbildprägend, da bereits eine dichte Eingrünung entlang der Kelheimer Straße ausgebildet ist; die zwei alten Bäume südlich davon setzten die Ortsrandeingrünung fort. Der Bereich kann in Kategorie II eingestuft werden.

Kultur- und Sachgüter
Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

Teilfläche Kategorie III: 7.940 m²
Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut Arten und Lebensräume
Relativ naturnaher Bachabschnitt mit artenreicher extensiver Wiese (FFH-Lebensraum) = Kategorie III

Schutzgut Boden
Der Boden ist von mittlerer bis hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Es handelt sich um einen unbeeinflussten bzw. geringfügig veränderten, naturnahen Bodenaufbau, mit vorrangiger Schutz-, Filter- und Pufferfunktion = Kategorie III

Schutzgut Wasser
Das Gebiet kann im Hinblick auf seine Bedeutung für das Schutzgut Wasser eine **hohe** Bedeutung zugeordnet werden. Der Graben ist nicht verbaut und mit relativ natürlicher Erscheinung.
Es handelt sich bei dem Graben mit angrenzendem Wiesenbereich um ein Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand, ohne Beeinträchtigung des Grundwasserstandes und um einen Retentionsbereich. Das Gebiet besitzt eine hohe Bedeutung für die Grundwasser-Neubildung = Kategorie III

Schutzgut Luft/Klima
für das Schutzgut Luft/Klima hat der Bereich eine geringe Bedeutung. Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Luftaustausch durch die angrenzende Umgehungsstraße bzw. die südlich angrenzende Bebauung stark beeinträchtigt bzw. unterbunden = Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Landschaftsbild
Dieser Bereich hat hohe Bedeutung für die Ortsrandgestaltung; der Graben mit dem Gehölzsaum bildet einen schön eingewachsenen Ortsrand und kann in **Kategorie III** eingestuft werden.

Kultur- und Sachgüter
Sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

6.3 Darstellung der möglichen Auswirkungen

6.3.1 Flächenbilanz

es entfallen jeweils auf die Bereiche mit geringer bis hoher Bedeutung für Natur und Landschaft

ca. 34.330 m²	geringe Bedeutung f. Natur und Landschaft – Kategorie I
ca. 2.730 m²	mittlere Bedeutung f. Natur und Landschaft – Kategorie II zzgl. Flächen Kat. II ohne Eingriff
ca. 7.940 m²	Gebiet mit hoher Bedeutung f. Natur und Landschaft – Kategorie III
ca. 360 m²	Bereiche ohne Bedeutung für Natur und Landschaft; z.B. Einfahrt, bestehende Eisstockbahn (asphaltiert)

6.3.2 Beschreibung des Eingriffs

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume
Es kommt zu einem Verlust von ca. 4.350 m² artenreicher Extensivwiese und den an diese Lebensräume gebundenen Tier-und Pflanzenarten.
Brachen und extensive Grasflächen mit einzelnen Sträuchern gehen verloren. Ein alter Baumbestand (mit Kastanien) bzw. ein Feldgehölz wurde gerodet. Größtenteils handelt es sich um nach den Naturschutzgesetzen geschützte Bestände und potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Huberbräukeller“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. („ Worst-Case Betrachtung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungs- und Grünordnungsplan „Huberbräukeller: Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Januar 2021). Ergebnisse und Maßnahmen siehe unter 6.3.3 Artenschutzrechtliche Belange
Außerdem gehen ca. 3,4 ha sandiger Acker verloren, der in einem Teilbereich brach liegt und einen Massenbestand einer gefährdeten Pflanzenart (Acker-Wildkraut) aufweist.
Das Ackerland stellt ein potentielles Bruthabitat für Bodenbrüter wie z.B. die Feldlerche dar.

Schutzgut Boden und Wasser
Durch Überbauung und Versiegelung geht Bodenleben verloren. Der natürliche Bodenaufbau wird unwiederbringlich zerstört. Niederschlagswasser kann nicht mehr im Boden versickern. Von dem Vorhaben sind auch typische Sandböden betroffen.

Schutzgut Mensch, Luft und Klima
Das Plangebiet spielt für die Naherholung keine Rolle.
Die Klimaausgleichsfunktion ist bereits durch die vorhandene Umgehungsstraße stark eingeschränkt.

Schutzgut Landschaftsbild
Das Gebiet ist durch die umgebenden Gehölzsäume entlang der Straßen eingegrünt. Das Planungsgebiet ist nicht bedeutend für das Landschaftsbild. Es beeinträchtigt weder kulturhistorisch wertvolle bzw. landschaftsprägende Elemente.
Es wird eine Bebauung im Geschoßwohnungsbau bis 13,50 m hoch entstehen. Außerdem werden zu den Sportstätten hin bis zu 3 – 5,5 m hohe Lärmschutzwände und oder –wälle errichtet werden.
Das Regenrückhaltebecken wird im Süden mit ca. 1,50 m hohen Böschungen eingefasst.

6.3.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Huberbräukeller“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. („ Worst-Case Betrachtung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungs- und Grünordnungsplan „Huberbräukeller“ Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Januar 2021
Das Gutachten liegt den Unterlagen bei.

Anlass und Aufgabenstellung der saP:
Es sind Gehölzrodungen und die Verfüllung eines Kellers geplant. Aufgrund des Zeitpunkts der erforderlichen Abhandlung des speziellen Artenschutzes und der bereits erfolgten Entfernung eines Gehölzbestandes erfolgt im Wesentlichen eine Worst-Case Betrachtung.

Ergebnis:
Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m.

Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

Maßnahmen zur Vermeidung:
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.
Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden werden Höhlenbäume bevorzugt im Oktober gefällt

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) – CEF-Maßnahmen:

▪ Als Ausgleich für den potentiellen Quartierverlust für Fledermäuse in dem bereits gefällten Gehölzbestand sind 9 Fledermauskästen im näheren Umfeld anzubringen. Die Anbringung der Nistgelegenheiten für Fledermäuse muss bis Ende Februar 2021 erfolgen. Die Anbringung ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zeitnah mitzuteilen.

▪ Als Ausgleich für den potentiellen Quartierverlust für Brutvögel in dem bereits gefällten Gehölzbestand sind 9 Nistkästen im näheren Umfeld anzubringen.

Weitere Artenschutzmaßnahmen:
Die Ackerflächen sind potentielles Bruthabitat für Bodenbrüter, z.B. die Feldlerche.
Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für mögliche Bodenbrüter zu vermeiden, erfolgen notwendige Baumaßnahmen (v.a. Baufeldfreimachung etc.) zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit. Ist dies nicht möglich, erfolgt vor Baubeginn eine Kontrolle der Eingriffsfläche auf mögliche Brutstätten oder geeignete Vergrämungsmaßnahmen vor Beginn der Brutzeit.

7. Planung

7.1 Ziele der Grünordnung

a) Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräume sollen geschont werden. Wenn möglich, sollen auch neue Lebensräume in der Siedlung entstehen. Förderung der Biodiversität

b) Schutz und sorgsamer Umgang mit dem Schutzgut Bodens

c) Verantwortungsvoller Umgang mit dem Schutzgut Wasser

d) Gesunde Lebensbedingungen im Baugebiet

e) Es wird eine klimagerechte Siedlungsentwicklung angestrebt.

f) Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen in Grenzen gehalten werden.

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um die oben aufgeführten Ziele trotz der Eingriffe durch die geplante Bebauung zu erreichen, werden Festsetzungen und Hinweise getroffen, die die negativen Auswirkungen vermeiden oder zumindest verringern sollen.

a) Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräume sollen geschont werden. Wenn möglich, sollen auch neue Lebensräume in der Siedlung entstehen. Förderung der Biodiversität

Erhalt und Sicherung des Hehnernestgrabens mit breiten Ufersaum und 10 m breitem Wiesensaum;
- Erhalt der Qualität und des Artenreichtums der Wiese:
- Festschreibung der weiteren Pflege
- Sicherung vor Beeinträchtigung während der Bauphase (Bretterwand, Kontrollen)

Verzicht auf den geplanten Weg jenseits des Baches und damit Vermeidung zusätzlicher Störungen des Gewässerbiotops
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen (siehe Liste Pkt. 14.4 BPlan)
- Begrünung von Flachdächern
- Pflanzgebote
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit heimischen Sträuchern
- Verwendung von heimischen Gehölzen

Festsetzungen von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand sollen dafür Sorge tragen, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und später wieder beseitigt werden müssen.
- Ausbildung von nicht bebauten Flächen als Grünflächen; Verbot von reinen
- Schotterflächen
- Insektenschonende Beleuchtung
- Vermeidung tiergruppenschonender Bauteile wie Zaunsockel

Maßnahmen zur Vermeidung und CEF-Maßnahmen lt. saP:
- Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden werden Höhlenbäume bevorzugt im Oktober gefällt
- Als Ausgleich für den potentiellen Quartierverlust für Fledermäuse im gefällten Gehölzbestand sind 9 Fledermauskästen im näheren Umfeld anzubringen (bis Ende Februar 21)
- Als Ausgleich für den potentiellen Quartierverlust für Brutvögel im gefällten Gehölzbestand sind 9 Nistkästen im näheren Umfeld anzubringen.

Weitere Artenschutzmaßnahmen:
- notwendige Baumaßnahmen (v.a. Baufeldfreimachung etc.) erfolgen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit. Ist dies nicht möglich, erfolgt vor Baubeginn eine Kontrolle der Eingriffsfläche auf mögliche Brutstätten oder geeignete Vergrämungsmaßnahmen vor Beginn der Brutzeit.

b) Schutz des Bodens

Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise, kleine Grundstücke

und Geschosswohnungsbau

Hinweis auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Beschränkung der Bodenversiegelung (§ 1a Abs. BauGB).

c) Verantwortungsvoller Umgang mit dem Schutzgut Wasser

Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers über Rigolensystem und/oder Zisternen bzw. Rückhaltung in einem Regenrückhaltebecken

Regenwassernutzung als Brauchwasser

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit von Böden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Parkplätze, Hofflächen etc. sind wasserdurchlässig auszubilden. Festsetzungen zu den zu verwendenden Pflasterbelägen

Ausbildung von nicht bebauten Flächen als Grünflächen; Verbot von reinen Schotterbeeten

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind nach Möglichkeit zu begrünen. Dies dient der Verdunstung, Zwischenspeicherung und verzögerten Ableitung von Niederschlägen.

Erhalt und Sicherung wichtiger Flächen für die Retention;

d) Gesunde Lebensbedingungen im Baugebiet

Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen Pflanzgebote), Begrünung von Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas

Förderung der Durchgrünung zur Förderung eines angenehmen Klimas durch Verdunstungskälte von allen begrünten Flächen, Kühlung durch Verschattung durch Bäume

Ausbildung von nicht bebauten Flächen als Grünflächen; Verbot von reinen Schotterbeeten

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren – z. B. Lärmschutzwände oder –wälle (aktiver Lärmschutz) werden festgesetzt.

Es erfolgen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen wie Lärmschutzfenster, Grundrissausbildung der Gebäude, Nutzung der Räume.

e) Es wird eine klimagerechte Siedlungsentwicklung angestrebt.

Ausreichende Be- und Durchgrünung als Beitrag zum Klimaschutz

Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme)

Energieeinsparung z.B. bei der Beleuchtung

f) Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen in Grenzen gehalten werden.

Pflanzgebote im Randbereich des Baugebietes im Bereich der Umgehungsstraße

Eingrünung von Eingangsbereichen und Parkplätzen im Mischgebiet und Geschoßwohnungsbau

Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit heimischen Sträuchern zur besseren Einbindung

Festsetzungen zu Höhe und Material von Einfriedungen

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen, wenn es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenarten, Lebensräume, Luft/Klima, Landschaftsbild und Mensch (z.B. Lärm, Luftreinhaltung, Erholung) und Kultur- und Sachgüter kommt.

8.1 Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um Eingriffe Typ A= mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ = 0,4 bzw. 0,6) und Typ B = mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Der Eingriff erfolgt auf Gebieten mit niedriger (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher (Kategorie III) Bedeutung für Natur und Landschaft. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Beeinträchtigungsintensitäten. Diese sind in der folgenden Übersichtskarte „Bewertung, Eingriffsbereiche und Eingriffsschwere“ dargestellt. Die Ermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.
Umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können einen niedrigeren Kompensationsfaktor rechtfertigen.

Eingriff Fläche Kategorie I = ca. 34.330m²

Eingriffsfläche 4.973 m² GRZ 0,35
Eingriff Typ B Komp.faktor 0,2 – 0,5 → 0,3 (gewählter Komp.faktor) = **1.492 m²**

Eingriffsfläche 29.357 m² GRZ 0,4 bzw. 0,6
Eingriff Typ A Komp.faktor 0,3 – 0,6 → 0,4 (gewählter Komp.faktor) = **11.743 m²**

Minimierungsmaßnahmen:
- Pflanzgebot
- Beschränkung der Versiegelung
- Rückhaltung von Regenwasser, Zisterne
- Gestaltung unbebauter Freiflächen als Grünflächen
- Gründach bei Garagen und Carports
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile z.B. Betonsockel bei Zäunen

Eingriff Fläche Kategorie II = ca. 2.730 m²

Aufgrund weiterer Minimierungsmaßnahmen im Laufe des Aufstellungsverfahrens erfolgt hier im Vergleich zum Vorentwurf eine weitere Reduzierung der Kompensationsfaktoren.

Eingriffsfläche 1.010 m² GRZ 0,6
Eingriff Typ A Komp.faktor 0,8 - 1,0 → 0,85 (gewählter Komp.faktor) = **858,5 m²= 858 m²**

Eingriffsfläche 1.720 m² GRZ 0,35
Eingriff Typ B Komp.faktor 0,5 - 0,8 → 0,55 (gewählter Komp.faktor) = **946 m²**

Minimierungsmaßnahmen:
- Pflanzgebot
- Bepflanzung der öffentlichen Bereiche des Lärmschutzwalles mit gebietsheimischen Gehölzen
- Beschränkung der Versiegelung
- Rückhaltung von Regenwasser, Zisterne
- Gestaltung unbebauter Freiflächen als Grünflächen
- Gründach bei Garagen und Carports
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile z.B. Betonsockel bei Zäunen

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

Eingriff Fläche Kategorie III = ca. 4.350 m²

Eingriffsfläche 4.350 m² GRZ 0,4
Eingriff Typ A Komp.faktor 1,0 – 3,0 → 1,0 (gewählter Komp.faktor) = **4.350 m²**

Minimierungsmaßnahmen:
- Erhalt und Sicherung von Teilbereichen der artenreichen Wiese durch Festlegung von
- qualifizierten Pflegemaßnahmen und Festsetzungen zur Sicherung durch bauliche Maßnahmen (Bretterzaun) während des Baus
- Vermeidung weiterer Störungen durch die Herausnahme eines bachbegleitenden Weges (Bebauungsplan „nördlich der Schulstraße“)
- Pflanzgebot
- Beschränkung der Versiegelung
- Rückhaltung von Regenwasser, Zisterne
- Gestaltung unbebauter Freiflächen als Grünflächen
- Gründach bei Garagen und Carports
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile z.B. Betonsockel bei Zäunen

Kategorie I, Typ B	1.492 m²
Kategorie I, Typ A	11.743 m²
Kategorie II, Typ A	858 m²
Kategorie II, Typ B	946 m²
Kategorie III, Typ A	4.350 m²

Summe der notwendigen Ausgleichsfläche = 19.389 m²

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 beantragt. Im Rahme der Ausgleichsmaßnahmen wird ein Feldgehölz entsprechender Größe gepflanzt.

Die Fläche des Lärmschutzwalles (öffentliches Grün), die bepflanzt wird, beträgt ca. 780 m². Die fehlende Gehölzfläche von 120 m² wird durch Pflanzung einzelner Gehölze am Hehnernestgraben ausgeglichen. Dazu wird v.a. der Essigbaumbestand entfernt. Pflanzung von 3 Salix viminalis, 3 Alnus glutinosa
Verwendung von gebietseigenen Gehölzen, Vorkommensgebiet 6.1 – Alpenvorland (möglichst Herkünfte aus dem Molassehügelland)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen nach Art. 23 BayNatSchG für die Bebauung der artenreichen Wiese (4.350 m²) beantragt.
Im Rahmen der der Ausgleichsmaßnahmen soll eine struktur- und artenreiche Wiese entsprechender Größe entwickelt werden.
Durch das differenzierte Gestaltungs- und Pflegekonzept für die Ausgleichsflächen wird eine Aufwertung bestehender Art.23- Bestände und eine Umwandlung artenärmerer Teilbereiche in gesetzlich geschützte Bestände erreicht.

8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Folgende Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt:
(alle Flurstücke Gemarkung Langquaid); alle Flächen sind in der Biotopkartierung Bayern erfasst (Stand 2011) und folgendermaßen beschrieben:

Flur-Nr. 631: Extensivwiese östlich Langquaid; Biotop-Nr. 7138-1022-05
neu 2186 Mähwiese mit dichtem Obergrasbewuchs, viel Kriechender Hahnenfuß; über die ganze Fläche verteilte Ampferbestände; Großem Wiesenknopf, Schlangen-Knöterich, Kuckucks-Lichtnelke, Wiesen-Labkraut
90 % artenreiche Flachland-Mähwiese mittl. Standorte; 10 % seggen- oder binsenreiche Nasswiese, Sumpf
Pflege: Nutzungsextensivierung, Ausmagerung;
Beeinträchtigung: Eutrophierung
Flächengröße: 16.166 m²

Flur-Nr. 600: Extensivwiese östlich Langquaid; Biotop-Nr. 7138-1022-01
neu 2207 Wiese mit dichten Obergräsern, reichhaltige Krautschicht mit viel Großem Wiesenknopf, Schlangen-Knöterich, Scharfem Hahnenfuß
90 % artenreiches Extensivgrünland; 10 % seggen- oder binsenreiche Nasswiese, Sumpf
Pflege: Mahd
Keine Beeinträchtigung erkennbar
Flächengröße: 17.111 m²

Flur-Nr. 612/3: Artenreiche Wiese südl. Bahnhof Langquaid; Biotop-Nr. 7138-1013-007
neu 2223 Etwas dichtrasige Fuchsschwanzwiese mit geringem Kräuteranteil, halbwegs artenreich, mit Großem Wiesenknopf, Wiesen-Schaumkraut und Wiesen-Labkraut, kleinflächige Ampfer- und Bärenklaubestände weisen auf Nährstoffreichtum hin
100 % artenreiche Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte
Pflege: Nutzungsextensivierung
Beeinträchtigung: Eutrophierung
Flächengröße: 5.640 m²

Gesamtfläche der Ausgleichsflächen: 38.917 m² x 0,5 = 19.458 m²

Da es sich um bereits wertvolle Wiesenbestände handelt, die alle in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind beträgt der Anrechnungsfaktor 0,5, wenn die Wiesen durch fachlich qualifizierte Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen aufgewertet werden.

Maßnahmen:

- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- Zeitlich und räumlich differenzierte Mahd (Mahd ab 15. Juni bei Flur 2207, Mahd ab 1. Juli)
- Naturschonende Mahdtechnik (Mahd mit Messerbalken-Mähwerk, Einhalten einer Schnitthöhe bis zu 9 cm, Mahd von innen nach außen, Fahrgeschwindigkeit von max. 8 km/h)
- Anlage von Sonderstrukturen wie Grabenaufweitungen und Anlage flacher Seigen unter Beachtung gesetzlich geschützter Bestände; es dürfen keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-LRT beeinträchtigt werden
- wechselnde Brachstreifen

Grundlage der Maßnahmen siehe: Scholz (2019): Pflege- und Entwicklungskonzept für das Wiesenbrütergebiet Labertal bei Langquaid (Lkr. Kelheim) Umsetzungsorientiertes Konzept zur Verbesserung der Habitatbedingungen für Wiesenbrüter und Ergebnisse einer genauen Bestandsaufnahme.

Entwicklungsziele:

- G214 artenreiches Extensivgrünland
- G222 seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
- Optimierung von Wiesenbrüterlebensräumen

Unterhaltungszeitraum:
mindestens 15 Jahre

Die Kompensation des Eingriffs ist unter den oben genannten Voraussetzungen (Pflege und Gestaltungsmaßnahmen) durch die dargestellten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen gegeben.

Sicherung der Zweckbestimmung der Ausgleichsflächen

Die Kompensationsflächen sind auf Dauer zu erhalten

Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sind untersagt. Hierunter fallen u. a. die Verbote,

- bauliche Anlagen zu errichten,
- standortfremde Pflanzen einzubringen o. nicht heimische Tiere auszusetzen,
- die Flächen aufzufüllen oder abzugraben (mit Ausnahme o.g. fachlich qualifizierter Gestaltungsmaßnahmen)
- aufzuforsten
- zu drainieren oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen
- gärtnerische Nutzung oder das Betreiben von Freizeitaktivitäten

Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden.

Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen:

- Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen durch eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit §1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Kelheim.
- Dienstbarkeit zur Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege und
- Sicherung der Durchführung der Pflegemaßnahmen durch eine Reallast
- Die Eintragung der Dienstbarkeit wird von der Gemeinde veranlasst.
- Diese muss vor Rechtskraft der Satzung abgeschlossen sein.

Empfehlung zu Obstbäumen

Pflanzqualität:
Auf öffentlichen Flächen: Hochstamm, mind. 2 x v, 12 - 14
Auf Privatflächen: Halb- oder Hochstamm, mind. 2 x v, 12 – 14

Sortenempfehlung Obstbäume:

Apfel – Frühsorten: Charlamowsky, Jakob Fischer, Apfel aus Croncels, Reka
Apfel – Herbstsorten: Mutterapfel, Harberts Renette, Prinz Albrecht, Remo, Rewena,
Apfel – Spätsorten: Hauxapfel, Florina, Kaiser Wilhelm, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Rheinischer Winterrambur, Maunzenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Relinda, Lohrer Rambur, Bittenfelder Sämling, Roter Eiserapfel

Birnen – Frühsorten: Harrow Delight, Stuttgarter Geißhirtle, Gute Graue, Palmischbirne
Birnen – Herbstsorten: Doppelte Philippsbirne, Gelbmöstler
Birnen – Spätsorten: Condo, Oberösterreichische Weinbirne, Madame Verte´, Bayerische Weinbirne, Novemberbirne (Nojabrskaja), Großer Katzenkopf

Pflaumen/Zwetschgen: Katinka, Ontariopflaume, Wangenheimer, Graf Althanns Reneklode, Hanita, Schönberger Zwetschge, Große Grüne Reneklode, Mirabelle von Nancy, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge

Kirschen: z.B. Burlat, Sam und
Quitten
Essbare Eberesche