Markt Langquaid

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Huberbräukeller“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass der Planung**
2. **durchgeführte Bauleitplanverfahren**
3. **Berücksichtigung der Umweltbelange**
4. **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
5. **anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Markt Langquaid

08. 10. 21

H. Blascheck
1. Bürgermeister

Bearbeitung: Bebauungsplan

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Regensburg
Heinkelstraße 3, 93049 Regensburg
Telefon: 0941 / 40 20 8-0,
Telefax: 0941 / 40 20 8-30
Email: regensburg@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de

Bearbeitung: Bebauungsplan, Umweltbericht und Eingriffsregelung

dunkel-littel landschaftsarchitektur

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

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

1. Anlass der Planung

Im Markt Langquaid besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen. 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.

Geplanter Einwohnerzuwachs: Durch die Ausweisung des Baugebiet „Huberbräukeller" werden 32 Parzellen mit Einzelhäuser (Einfamilien- oder Doppelhäuser) ermöglicht (mit max. 2 WE). Im Geschosswohnungsbau werden insgesamt ca. 48 Wohneinheiten vorgesehen. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind im Mischgebiet ca. 33 Wohneinheiten und ca. 10 Gewerbeeinheiten zu erwarten. Der maximale Einwohnerzuwachs beläuft sich ungefähr auf:

145 WE x (durchschnittlich 2,2 Einwohner je Wohneinheit) = 319 Einwohner

Lage und Größe des Planbereichs

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. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 47.248 m^2.

Folgende Flächen liegen im Geltungsbereich:

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

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.

2. durchgeführte Bauleitplanverfahren

Der Markt Langquaid führte zur Änderung des Flächennutzungsplans ein Bauleitplanverfahren durch. Die Öffentlichkeit und die Behörden bzw. die Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden mehrmals beteiligt.

Bauleitplanverfahren FNP:

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat	21.07.2020
Frühzeitige Fachstellenanhörung:	Anschreiben vom 29.09.2020 Frist bis 30.10.2020
Vorgezogene Bürgerbeteiligung:	vom 29.09.2020 bis zum 30.10.2020
Fachstellenanhörung:	Anschreiben 18.02.2021 Frist bis 19.03.2021
Öffentliche Auslegung:	vom 18.02.2021 bis 19.03.2021
Abwägung	20.04.2021
Feststellungsbeschluss im Gemeinderat:	20.04.2021
Bekanntmachung	08. 10. 21 .....

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird im Rahmen der Bauleitplanung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht dargestellt und bewertet werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung:

TABELLE: SCHUTZGÜTER - EINGRIFFSERHEBLICHKEIT

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	**Ergebnis**
Boden	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	**Mittlere Erheblichkeit**
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	**mittlere Erheblichkeit**

Klima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**geringe Erheblichkeit**
Tiere,Pflanzen, Lebensräume	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit	**Mittl. bis hohe Erheblichkeit**
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**geringe Erheblichkeit**
Landschaftsbild	niedrige Erheblichkeit	niedrige Erheblichkeit	niedrige Erheblichkeit	**niedrige Erheblichkeit**
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Durch das geplante Vorhaben sind auf die Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser mittlere Auswirkungen zu erwarten. Um diese zu vermeiden bzw. zu minimieren werden neben möglichst sparsamem Umgang mit Grund und Boden zahlreiche Festsetzungen getroffen zur Beschränkung der Bodenversiegelung, zu Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser und zur Durchgrünung.

Für Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt sind aufgrund der z.T. beanspruchten hochwertigen Lebensräume, Biotope mittlere bis hohe Auswirkungen zu erwarten. Aufwertungsmaßnahmen in den verbleibenden Biotop-Restflächen, Durchgrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen werden getroffen. Eine durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung führte zu weiteren Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

Bei Klima und Lufthygiene, Mensch (hier v.a. Lärm und Erholung), und Landschaftsbild, sind geringe Auswirkungen zu erwarten. Um Beeinträchtigungen beim Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm zu vermeiden werden umfangreiche und detaillierte aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Ausgleichsbedarf
Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe werden auf externen Kompensationsflächen im Labertal ausgeglichen bzw. ersetzt. Die Ausgleichsflächen befinden sich in Privatbesitz. Es erfolgt eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zur Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege.
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen nach Art. 16 BayNatSchG für die Rodung des Feldgehölzes und nach Art. 23 BayNatSchG für die Bebauung der artenreichen Wiese (arten- und strukturreiches Dauergrünland) beantragt. Durch die Bepflanzungen (Lärmschutzwall und einzelne Gehölze am Hehnernestgraben) erfolgt eine Pflanzung in vergleichbarer Größe. Als Ersatz für die artenreiche Wiese wird durch die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen im Labertal eine Aufwertung bestehender Art.23- Bestände und artenärmerer Wiesenbereiche erreicht.

Das Monitoring betrifft die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen zum Rückhalt, zur Versickerung und zur Ableitung des Niederschlagwassers.
Neben der dauerhaften Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen sind die Wirksamkeit der Schutz- und Pflegemaßnahmen der verbleibenden artenreichen Wiese im Plangebiet sowie die Pflegemaßnahmen und Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsflächen ins Monitoring einzubeziehen.
Die Durchführung und Wirksamkeit der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen soll ebenfalls überwacht werden.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Markt Langquaid führte nach § 3 und § 4 des BauGB ein Bauleitplanverfahren für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Verfahren sind die Öffentlichkeit und die Behörden bzw. die Träger sonstiger öffentlicher Belange beteiligt worden. Die Ergebnisse wurden entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderates in die Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.09.2020 bis zum 30.10.2020 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Frühzeitige Fachstellenanhörung

Die Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 29.09.2020 durchgeführt und mit einer Frist zur Äußerung bis zum 30.10.2020 durchgeführt.

Stellungnahmen wurden zu folgenden Themen abgegeben:

- Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken auf die St 2144 sind nicht zulässig
- Bauverpflichtung soll für die Grundstücke ausgesprochen werden
- Hochbord innerhalb des Erschließungsgebiet würde die Verkehrssicherheit erhöhen
- Brandschutz
- Der Planentwurf vom schalltechnischen Gutachten entspricht nicht dem Stand des Vorentwurfs, Anpassung auf den aktuellen Planungsstand
- Der tatsächlich zu erwartende Beurteilungspegel ist den Lärmkarten nicht eindeutig zu entnehmen. Hier wird um eine deutlichere Darstellung dieser Teilbereiche gebeten.
- Kennzeichnungen der passiven Lärmschutzvorgaben nicht vollständig
- Gewerbelärm aus der unmittelbaren Umgebung muss berücksichtigt werden
- Fahrbahnbreite mind. 4,75 m, 4,50 m reicht nicht aus
- Geschützte Gehölzbestände und Biotop erfordern eine Ausnahmegenehmigung
- Ausgleichsflächen und –maßnahmen fehlen sowie Umweltbericht mit Alternativenprüfung und Monitoring
- saP soll erstellt werden
- Verbleibende Grünflächen am Hehnernestgraben sind als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ darzustellen
- Lärmwälle und Schallschutzwände müssen im Rahmen der Erschließung von der Gemeinde hergestellt werden
- Bauweise ist abweichend nicht geschlossen
- Abstandsflächenregelung umformulieren
- Bedarfsnachweis weiter detaillieren
- Im Umweltbericht soll auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung eingegangen werden
- Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit dem WWA abgestimmt
- Mittelfristig ist das vom Hehnernestgraben beeinflusste Mischwasserkanalnetz unter Berücksichtigung des Außeneinzugsgebietes zu überrechnen
- Aussagen zum Umgang mit den Bodenverunreinigungen fehlen und sind noch zu ergänzen.
- Innenentwicklung weiter vorrangig fördern und Dachartenvielfalt reduzieren

Öffentliche Auslegung
Die Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB wurde vom 18.02.2021 bis 19.03.2021 durchgeführt. Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Fachstellenanhörung
Die Fachstellenbeteiligung wurde vom 18.02.2021 bis 19.03.2021 durchgeführt.

Stellungnahmen wurden zu folgenden Themen abgegeben:

- Frühzeitige Spartenkoordinierung.
- Umweltbericht neue Parzellierung berichtigen
  Die Parzellierung wurde berichtigt.
- Es wird empfohlen, Außenwohnbereiche auch für die Nordwestfassade des Gebäuderiegels im WA auszuschließen. Kritisch zu sehen sind 1-Raum-Wohnungen, die nur ein Fenster an lärmbelasteten Fassaden aufweisen. Nach Ansicht der Fachstelle sind diese Art von Wohnungen an lärmbelasteten Fassaden entsprechend auszuschließen. Dies ist anstelle des Verweises auf den Innenpegel von 30 dB(A) und der Umsetzung „geeigneter baulicher Maßnahmen" in die Festsetzungen aufzunehmen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Immissionsgrenz- und Orientierungswerte für Verkehrslärm im Bereich der Einfamilienhäuser nur unter Berücksichtigung der abschirmenden Gebäuderiegel eingehalten werden können. Dies ist bei der Reihenfolge der Bebauung unbedingt zu beachten
- Ausnahmegenehmigung für die geschützten Gehölzbestände und für Biotop (arten- und strukturreiches Dauergrünland) ist zeitnah zu beantragen.
- CEF-Maßnahmen sich fach- und fristgerecht durchzuführen
- Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster zu melden und mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zugunsten des Freistaat Bayern zu versehen.
- Änderung der BayBO zum 01.02.2021
- Parzellen für unterschiedliche Garagenwandhöhen festlegen

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort des Baugebietes wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Langquaid als geeignet erachtet. Im Hinblick auf die Lärmimmissionen von den angrenzenden Straßen bietet sich der dargestellte Bereich als Mischgebiet an.
Als alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Wesentlichen unterschiedliche Varianten der Behandlung des Niederschlagwassers durch Versickerung bzw. durch Speicherung in Rigolen und/oder in einem Regenrückhaltebecken und gedrosselte Ableitung in den Hehnernestgraben untersucht. Aufgrund der teilweise vorherrschenden eingeschränkten Sickerfähigkeit des Bodens bzw. geringer Grundwasserflurabstände hat man sich für die vorliegende Lösung entschieden.
Die geschützten Biotope (artenreiches Grünland) und Gehölzbestände konnten nicht erhalten werden. Die Parzellen auf dem Biotop bleiben im Besitz der jetzigen (privaten) Eigentümer. Ohne diese Bauparzellen wird das gesamte Grundstück der Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt. Es herrscht aber eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und die Gemeinde hat keinen Zugriff auf sonstige private Baulücken und Leerstände. Die gefällten Bäume behinderten die Anbindung des Baugebietes an die Kelheimer Straße. Das Feldgehölz beim Huberbräukeller musste entfernt werden, um das bestehende Bauwerk abbrechen zu können.