
Markt Langquaid



4.25717BP.0

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

Baugebiet „Huberbräukeller“

Vorentwurf

Stand: 14.07.2026

Langquaid, den	
..... Herbert Blascheck, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

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



Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Maßstab	Datum
--------	---------	-------

Begründung		14.07.2026
------------	--	------------

Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehend aus

1	Verfahrenshinweise		14.07.2026
2	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	14.07.2026
3	Festsetzungen durch Planzeichen		14.07.2026
4	Planliche Hinweise		14.07.2026
5	Textliche Festsetzungen		14.07.2026
6	Übersichtskarte	1 : 10.000	14.07.2026

Markt Langquaid



4.25717BP.0

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

Baugebiet „Huberbräukeller“

Vorentwurf

Stand: 14.07.2026

- Begründung -

Langquaid, den	
..... Herbert Blascheck, Erster Bürgermeister	

BBI INGENIEURE GMBH

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



BBI INGENIEURE GMBH

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zur Bebauungsplanaufstellung

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Bestandssituation**
- 4. Planungen und Auswirkungen**
- 5. Städtebauliche Zielsetzungen**

Bearbeitung Bebauungsplan
BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Regensburg
Heinkelstraße 3
93049 Regensburg
Telefax: 0941 40208-0
E-Mail: regensburg@bbi-ingenieure.de

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan 1. Änderung Baugebiet „Huberbräukeller“

I. Begründung zur Bebauungsplanänderung

1. Anlass der Planänderung

Der Markt Langquaid hat mit dem Beschluss vom 20.04.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Huberbräukeller" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in d.F.v. 20.04.2021 als Satzung beschlossen um der großen Nachfrage nach Bauplätzen Rechnung zu tragen. Ziel war es zudem vorrangig die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu fördern.

Mit dem Beschluss vom 16.12.2025 hat die Marktgemeinde nun die 1. (Teil-)Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Ziel der Änderungen ist es die Bauleitplanung an die geänderte Nachfrage und neue Anforderungen anzupassen und zusätzliche Nutzungsformen zuzulassen.

2. Bestehende Bauleitplanung

Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung stellt im bestehenden Flächennutzungsplan (2. Änderung des Flächennutzungsplans "Huberbräukeller" in d.F.v. 20.04.2021) drei unterschiedliche Nutzungstypen dar. Der südwestliche Teil ist als „Allgemeines Wohngebiet“ und der nordöstliche Teil überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Hinzu kommt eine Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich befinden sich (v.a. nördlich) weitere Grünflächen, sowie unterschiedliche Straßenverkehrsflächen im Nordwesten/-osten. Im Südwesten grenzen weitere Wohnbauflächen und weiter im Südosten eine Gemeinbedarfsfläche für schulische und sportliche Nutzungen an.

Der bestehende Bebauungsplan (Fassung vom 20.04.2021) stellt die Nutzungsarten dem Flächennutzungsplan entsprechend als Allgemeines Wohn- / Mischgebiet dar, wobei die im Flächennutzungsplan als Grünfläche definierte Fläche hier außerhalb des Geltungsbereichs liegt und somit nicht weiter definiert ist. Weiterhin wird die u.a. verkehrliche Erschließung des Gebiets über die festgesetzten Straßenverkehrsflächen geregelt.



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.

Der Geltungsbereich selbst ist durch die Realisierung des Baugebietes „Huberbräukeller“ bereits vollständig erschlossen. Eine bauliche Nutzung der Parzellen findet bisher jedoch nur in den Bereichen statt, die außerhalb des Änderungsgeltungsbereichs liegen.

Richtung Süden (/Südosten) findet somit die Trennung des mit der vorliegenden Bauleitplanung überplanten Bereichs zum Bereich statt, der vom ursprünglichen Bebauungsplan „Huberbräukeller“ überplant wurde. Weiter südöstlich grenzen weiterhin das Sportgelände mit der Stocksützenbahn, Tennisanlage und Eisfläche, sowie weiter südlich, die Grund- und Mittelschule an.

Im Westen besteht bereits eine Bebauung durch ein Allgemeines Wohngebiet an der Sophie-Scholl-Straße. Das nächste Gewässer fließt südwestlich des Geltungsbereiches von Nordwesten kommend nach Südosten. Der Hehnerneßgraben ist teilweise offen teils verrohrt und ein Gewässer 3. Ordnung. Der wassersensible Bereich dieses Gewässers reicht knapp bis in den Geltungsbereich.

Folgende Flächen liegen im Geltungsbereich:

- Flurnummer 194/17
- Flurnummer 194/19

- Flurnummer 194/20
- Flurnummer 194/21
- Flurnummer 485/1 (Teilfläche)
- Flurnummer 1970 (Teilfläche)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 16.190,9 m² (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 wurde das Baugebiet bei der Erschließung angeschlossen.

3.2 Nutzung des Flurstückes

Die Flächen stellen sich überwiegend als erschlossene, jedoch unbebaute Bauplätze dar, wobei der nördliche (Erweiterungs-)Teil des Geltungsbereichs bisher als Grünfläche festgelegt ist und entsprechend genutzt wird. Die Erschließungsstraße „Am Huberbräukeller“ ist fertig gebaut. 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 Planung

Die vorliegende Planung sieht eine bedarfsorientierte Anpassung des westlichen Allgemeinen Wohngebiets vor. Der ehemals geplante Geschosswohnungsbau mit einer geschlossenen (Riegel-)Bebauung, soll in diesem Bereich zugunsten einer offeneren jedoch noch immer verdichteten Einzel-/Doppelhausbebauung entfallen. Das im Urplan vorgesehene Mischgebiet wird in Teilen in ein Sondergebiet umgewandelt. Neben einzelnen Teilflächen, die ebenfalls dem Allgemeinen Wohngebiet mit entsprechenden Nutzungsoptionen zugeschlagen werden sollen, bleiben auch Teile des Mischgebiets als gemischte Bauflächen erhalten. Zusätzlich entsteht zudem aus einem Teil des Mischgebiets und einem Erweiterungsbereich nach Norden ein Sondergebiet. Dieses Sondergebiet soll der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel ergänzt mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen sowie Wohnen dienen. Konkret sollen die im Rahmen der Festsetzung zur Zweckbestimmung genannten Nutzungen im Sondergebiet zulässig sein.

Das stadtplanerische Ziel dahinter ist die Schaffung eines attraktiven Quartiers mit einem heterogenen Nutzungsangebot und eigenständigem Charakter, das den unterschiedlichen Bedarfen gerecht wird und den Standort mit einem zukunftsorientierten Konzept nachhaltig stärkt.

4.2 Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich sind keine Gemeinbedarfsflächen vorgesehen.

4.3 Verkehrsanbindung

Erschließung des Baugebiets

Der Anschluss des Baugebietes erfolgt über die neu geschaffene Straße „Am Huberbräukeller“ welche an die Kelheimer Straße anbindet. Diese ist die Verlängerung der Kreisstraße KEH10 Richtung Süden und ab der Querung mit der Staatsstraße 2144 eine Ortsstraße.

Die Erschließungsstraße „Am Huberbräukeller“ hat eine Breite von 4,75 m und einen Gehweg mit 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.

Neben der guten Anbindung für den motorisierten Verkehr, ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans über die bestehenden Fuß- und Radwegverbindungen entlang der Straße „Am Huberbräukeller“ und von dort aus über verschiedene Anbindungen (im Osten und im Südwesten) gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar.

Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt über den unmittelbaren Anschluss an die Straße „Am Huberbräukeller“ sowie über private Verkehrsflächen.

4.4 Versorgung

In der bestehenden Straße „Am Huberbräukeller“ liegen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation. An diese Leitungen kann angeschlossen werden.

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

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

4.5 Entsorgung

- Abfallentsorgung

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

- Regenwasserentsorgung

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Änderungsbereich erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal. Das Niederschlagswasser soll außerhalb des wassersensiblen Bereichs soweit möglich in Box-Rigolen aufgefangen und unterirdisch zur Versickerung gebracht werden. In Misch- und Sondergebieten sind abhängig von der Art der Bebauung erforderliche Behandlungsmaßnahmen für Regen- und Schmutzwasser nach den Vorgaben der DWA-A 102 und DWA- A 138 vom Bauwerber herzustellen.

Um die Verdunstung zu fördern und die Geschwindigkeit des Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren sind für die Hauptgebäude der Bautypen „E“ und „F“ begrünte Flachdächer festgesetzt, sowie im Allgemeinen Wohngebiet - bei den Einfamilienhäusern - zu begrünende Garagen mit Flachdächern.

Innerhalb des wassersensiblen Bereichs sowie bei ungeeigneten Böden für eine Versickerung ist für das anfallende Niederschlagswasser eine Regenrückhaltung unter Berücksichtigung der Vorgaben im Merkblatt DWA M-153 und Arbeitsblatt DWA A-102 und mit Drosselabfluss in den Hehnerneistgraben vorgesehen. Das Rückhaltevolumen wird mittels Regenrückhaltebecken (offenes Erdbecken) außerhalb des Änderungsbereichs bereitgestellt. Das Becken befindet sich im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Huberbräukeller“ (südlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung) und wurde im Zuge der Erschließungsarbeiten des gesamten Baugebiets bereits hergestellt.

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 Vorgaben im Merkblatt DWA M-153 und Arbeitsblatt DWA A-102 sind zu berücksichtigen.

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

4.6 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.

4.7 Land- und Forstwirtschaft

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

4.8 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 zur Erfassung des gesamten Bebauungsplanbereichs Huberbräukeller die schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. F20/107-LG mit Datum vom 18.03.2020 erstellt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2144, der Kreisstraße KEH 10 und der Kelheimer Straße verursachten und innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen 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 Einwirkungsbereich verursachten und innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen ermittelt und beurteilt.

Eine Anpassung der Untersuchung an die vorgenommenen Planänderungen liegt zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch nicht vor.

4.9 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Baugebietes sind keine öffentlichen Grünflächen geplant.

4.10 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Im Bereich des Geltungsbereiches 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.

4.11 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.

4.12 Brandschutz

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

Potenzielle weitere Hydrantenstandorte für das neue Baugebiet sind noch festzulegen.

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 m³/h vor. Die verringerten Abstandsflächen sind zu beachten.

Für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) mit einer GFZ zwischen 0,7 und 1,2 und mehr als 3 Vollgeschosse wird ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h vorgegeben. Der Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³ /h) für das Sondergebiet ist für eine Dauer von mindestens zwei Stunden vorzuhalten (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405). Sollte ein Bauherr eine Bebauung planen, deren Objektschutz einen zusätzlichen Löschwasserbedarf benötigt, so ist dieser durch den Bauherren auf der jeweiligen Parzelle vorzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und bereitzustellen.

4.13 Klimaschutz

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

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. ‚Nullenergiehäuser‘
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie, 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 Laaber und der Abens mit Seitentälern“ kreuzt den Markt in Ost-West-Richtung.

Die ökologisch-funktionelle Raumgliederung teilt sich in die Bereiche mit Gebieten mit überwiegend naturnahen Lebensgemeinschaften im Bereich der Großen Laaber (Bereich I) sowie in den Bereich III mit Gebieten mit überwiegend agrarische-forstwirtschaftlicher Nutzung.

Im Regionalplan wird auf Seite 34 darauf hingewiesen, dass im weiteren Umfeld des neuen Flughafens München in folgenden Gemeinden eine verstärkte Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich angestrebt bzw. die Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen: - Oberzentrum Regensburg - Mittelzentrum Abensberg/Neustadt a.d.Donau - Unterzentrum Schier-

ling - 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

Die vorliegende Planung sieht eine bedarfsorientierte Anpassung des westlichen Allgemeinen Wohngebiets vor. Der ehemals geplante Geschosswohnungsbau mit einer geschlossenen (Riegel-)Bebauung, soll in diesem Bereich zugunsten einer offeneren entfallen. Das im Urplan vorgesehene Mischgebiet wird in Teilen in ein Sondergebiet umgewandelt. Neben einzelnen Teilflächen, die ebenfalls dem Allgemeinen Wohngebiet mit entsprechenden Nutzungsoptionen zugeschlagen werden sollen, bleiben auch Teile des Mischgebiets als gemischte Bauflächen erhalten. Zusätzlich entsteht zudem aus einem Teil des Mischgebiets und einem Erweiterungsbereich nach Norden ein Sondergebiet. Dieses Sondergebiet soll der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel ergänzt mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen sowie Wohnen dienen. Konkret sollen die im Rahmen der Festsetzung zur Zweckbestimmung genannten Nutzungen im Sondergebiet zulässig sein.

Das stadtplanerische Ziel dahinter ist die Schaffung eines attraktiven Quartiers mit einem heterogenen Nutzungsangebot und eigenständigem Charakter, das den unterschiedlichen Bedarfen gerecht wird und den Standort mit einem zukunftsorientierten Konzept nachhaltig stärkt.

Im Baugebiet soll eine GRZ von max. 0,6 (Berechnung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) und eine GFZ von maximal 1,2 zulässig sein.

Zulässig sind je nach Bereich sowohl eine geschlossene, eine offene und auch eine abweichende Bauweise im Sinne einer halboffenen Bauweise. Bei der halboffenen Bauweise können die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden und in Teilbereichen dürfen Gebäudelängen mehr als 50 m betragen.

Der in der ursprünglichen Planung vorgesehene verdichtete Charakter der Wohnsiedlung soll grundsätzlich erhalten bleiben, jedoch soll in dem Gebiet - durch die vorgenommenen Änderungen hinsichtlich der Bauweise und der Möglichkeiten zur Anordnung der Gebäude - eine lockerere Bebauung entstehen. Diese bedarfsgerechten Anpassungen entsprechen dabei weiterhin den Bestrebungen ein breites Wohnraumangebot zu schaffen.

In jedem Fall muss eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie der Brandschutz gewährleistet sein, bzw. bei den Planungen und im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden.

Vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen soll möglichst ein Lichteinfallwinkel von 45 Grad zur Waagrechten, bezogen auf eine Fensterbrüstung von 1 m Höhe (über Oberkante Fertigfußboden) des jeweiligen Geschosses eingehalten werden. Soweit dazu der konkrete Fassadenverlauf des gegenüberliegenden Gebäudes nicht bekannt ist, ist die Baukante entlang des maßgeblichen Bauraums anzunehmen.

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
Allgemeines Wohngebiet (WA):	6.930,2 m ²	42,8 %
Sondergebiet (SO):	5.872,4 m ²	36,3 %
Mischgebiet (MI):	2.786,1 m ²	17,2 %
Privatwege:	602,2 m ²	3,7 %
Gesamtfläche	16.190,9 m²	100 %