



7. Deckblatt des Flächennutzungsplans

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
--------	---------	-------

Erläuterungsbericht		14.07.2026
---------------------	--	------------

Flächennutzungsplanänderung bestehend aus

1	Verfahrenshinweise		14.07.2026
2	Gültiger Flächennutzungsplan	1 : 2.500	14.07.2026
3	Deckblatt Nr. 7 „Huberbräukeller“ Flächennutzungsplan	1 : 2.500	14.07.2026
4	Zeichenerklärung		14.07.2026
5	Übersichtskarte	1 : 10.000	14.07.2026



7. Deckblatt des Flächennutzungsplans

Baugebiet „Huberbräukeller“

Vorentwurf

Stand: 14.07.2026

- Erläuterungsbericht -

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

I. Erläuterungen zum 7. Deckblatt des Flächennutzungsplans

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Planungen und Auswirkungen**
- 4. Raumordnung und Regionalplanung**
- 5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bearbeitung Flächennutzungsplanänderung

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

I. Erläuterungen zum 7. Deckblatt des Flächennutzungsplans

1. Anlass der Planung

Der Markt Langquaid hat mit dem Beschluss vom 20.04.2021 das Deckblatt für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für das Baugebiet "Huberbräukeller" festgestellt. Ziel war es die Voraussetzungen für den gleichnamigen Bebauungsplan zu schaffen und damit der großen Nachfrage nach Bauplätzen - im Sinne des Grundsatzes Innenentwicklung vor der Außenentwicklung - nachzukommen.

Die nun vorliegende Teiländerung des o.g. Deckblatts erfolgt für die parallel dazu stattfindende Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplans und stellt das Deckblatt Nr. 7 des Flächennutzungsplans dar. 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

Die Flächen sind weitestgehend erschlossene, jedoch noch unbebaute Baugrundstücke. Lediglich die Teilfläche im Norden befindet sich noch in einer landwirtschaftlichen Nutzung. Biotopflächen oder sonstige naturschutzfachlich geschützten Flächen liegen nicht im Geltungsbereich. 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.

3. Planungen und Auswirkungen

3.1 Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich sind keine Gemeinbedarfsflächen vorgesehen.

3.2 Verkehrsanbindung

Erschließung des Baugebiets von außen

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.

3.3 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

3.4 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 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 Niederschlagwasser 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 m³ 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.

3.5 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.

3.6 Land- und Forstwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine forstwirtschaftlichen Flächen. Die Teilfläche der Erweiterung wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, diese Nutzung endet im überplanten Teilbereich mit der Realisierung der vorliegenden Planung. 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.

3.7 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 18.03.2020 erstellt. Die Ergebnisse der damaligen Untersuchung sind in die Unterlagen der ursprünglichen Bauleitplanung mit eingeflossen.

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 verursachten und innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

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

3.8 öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Baugebietes sind keine öffentlichen Grünflächen geplant.

3.9 Naturschutz und Landschaftspflege

Biotope oder andere naturschutzfachlich relevante Schutzräume liegen innerhalb des Geltungsbereichs oder in der näheren Umgebung nicht vor.

Für den wesentlichen Teil der Fläche besteht bereits Baurecht. Die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung stellt eine Umnutzung der innerörtlichen Fläche dar, aus der sich keine bzw. nur sehr geringe Auswirkungen ergeben. Es kann sich eine geringe Erhöhung der Beeinträchtigung im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan ergeben, da eine Erweiterung des Geltungsbereichs nach Norden vorgesehen ist.

3.10 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Im Nahbereich um, bzw. innerhalb des Geltungsbereiches 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.

3.11 Altlasten

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Sprengmittel im Geltungsbereich vorhanden. Sollten 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.

3.12 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. Die 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 0,3 und 0,7 und maximal 3 Vollgeschossen einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor.

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.

3.13 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)
- 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

4. 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 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 ländlichen 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. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei der vorgesehenen Änderung nicht um eine gänzliche Neuausweisung, sondern lediglich um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung und einer Geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereichs.

Das neue Sondergebiet ist so angeordnet, dass die Laderampe am Rand des Baugebietes zu den lärmintensiveren Straßen hin angeordnet ist.