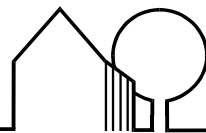




# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 15

GEMEINDE LANGDORF  
LANDKREIS REGEN

VORENTWURF VOM 12.12.2022



Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 15  
Langdorf  
Regen

Blatt  
Nr. 2

ARCHITEKTURSCHMIEDE  
Marienbergstraße 6  
94261 Kirchdorf i. Wald  
Telefon 09928/9400-0

Georg Oswald, Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner  
Nicole Nicklas, Dipl.-Ing. Univ. Landespflege  
Hans Nicklas, Dipl.-Ing. Univ. Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



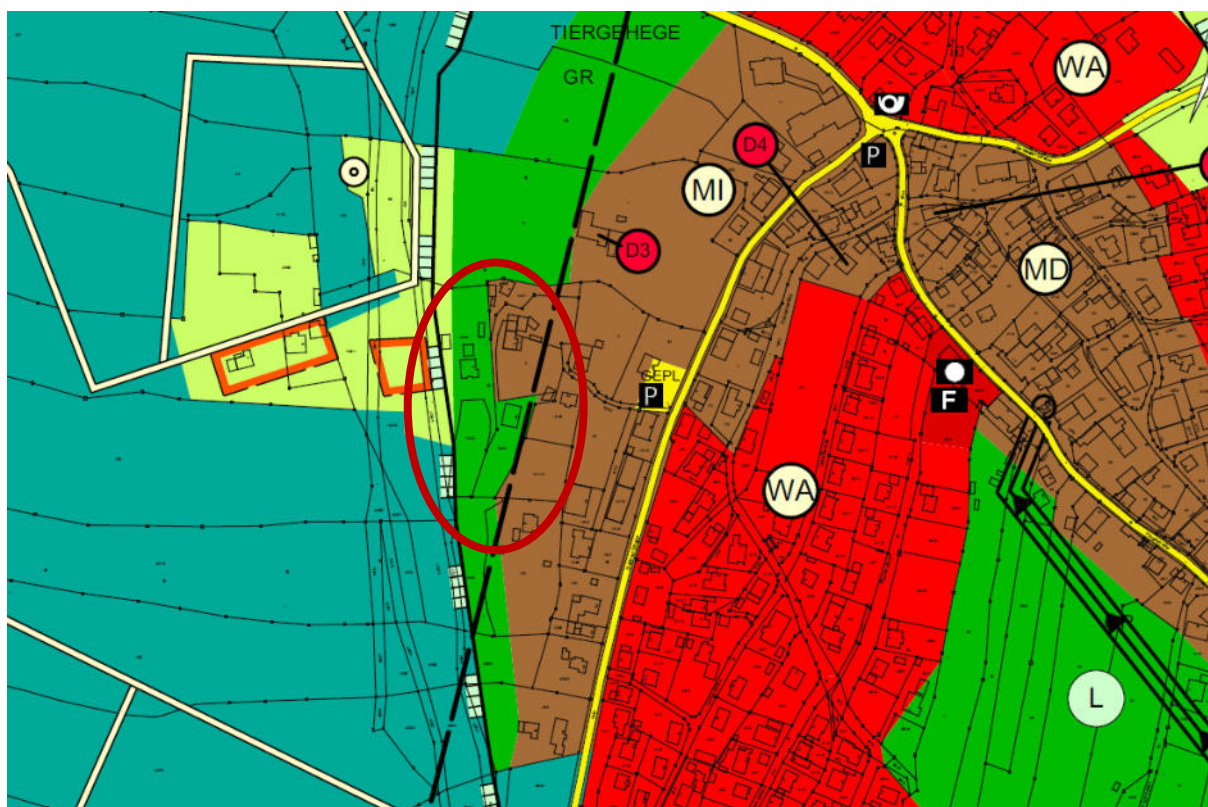
Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 15  
Langdorf  
Regen

Blatt  
Nr. 3

## 1. PLANLICHE ÜBERSICHT

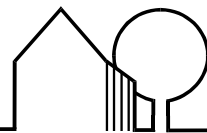
### 1.1 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Lage des Änderungsbereichs unmaßstäblich



Ausschnitt aus dem händisch gezeichneten  
Urplan des Flächennutzungsplans mit Än-  
derungsbereich



Bauliche Fehlentwicklung

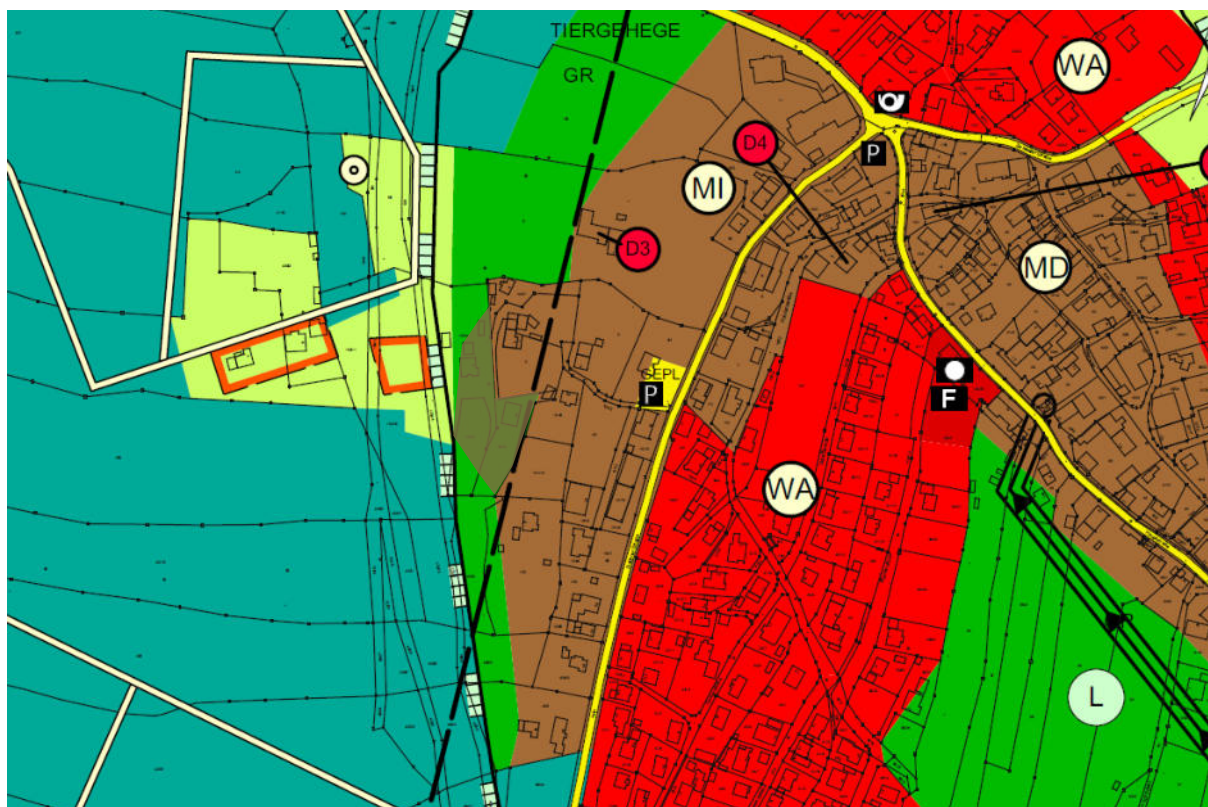


Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 15  
Langdorf  
Regen

Blatt  
Nr. 4

## 1.2 Geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 15 unmaßstäblich

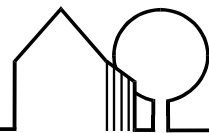


Nur Änderungsbereich MI (ohne Anpassung Grünflächen und Straßen)



Zusätzlich Anpassung von Grünflächen und Straßen





Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

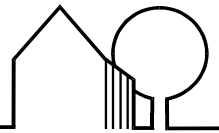
Deckblatt Nr. 15  
Langdorf  
Regen

Blatt  
Nr. 5

### 1.3 Erweiterungsbereich im Luftbild M 1 : 1000



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

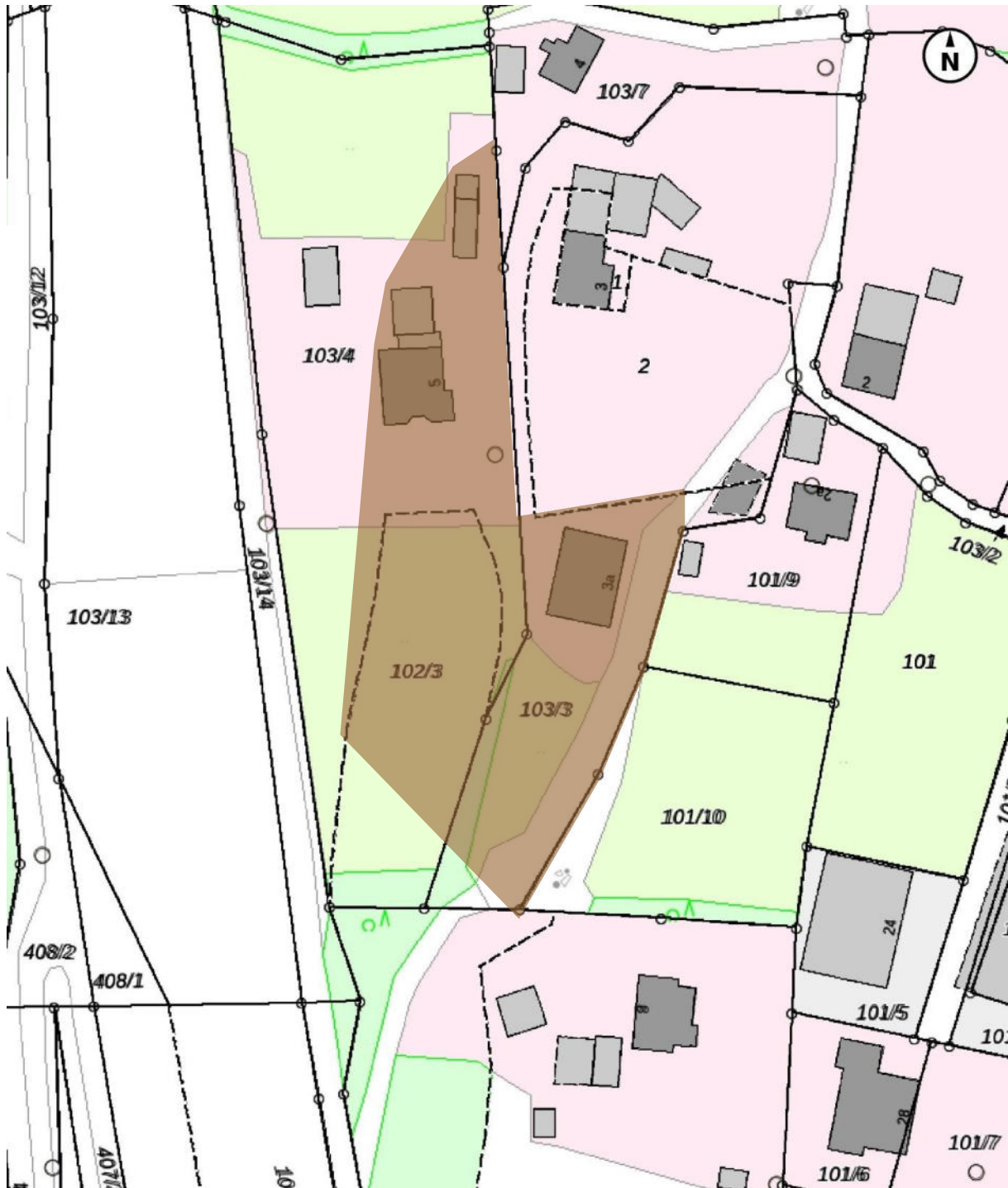


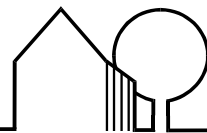
Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 15  
Langdorf  
Regen

Blatt  
Nr. 6

#### 1.4 Erweiterungsbereich im Lageplan - M 1 : 2.500





Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 15  
Langdorf  
Regen

Blatt  
Nr. 7

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Langdorf möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für neue Wohnbebauung in geringfügigem Ausmaß (maximal zwei neue mögliche Wohngebäude) am westlichen Ortsrand. Hierfür soll der Flächennutzungsplan in dem entsprechenden Teilbereich geändert werden.

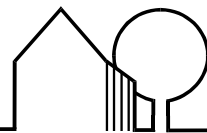
Das dargestellte Mischgebiet (MI) am westlichen Siedlungsrand von Langdorf soll geringfügig erweitert werden. Außerdem soll die bereits erfolgte Wohnbebauung in den dargestellten Siedlungsbereich aufgenommen werden.

Wie unter 2.6 Bedarfsanalyse dargelegt, lässt sich der Bedarf für Wohnbauflächen angesichts umfangreicher, aber nicht verfügbarer Innenentwicklungspotentiale in Langdorf nicht nachweisen. Hier hat die Gemeinde mit der Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplans bereits den Anstoß für Lösungsmöglichkeiten hin zu einer flächensparenden Siedlungspolitik gegeben.

Mit dem vorliegenden Deckblatt möchte die Gemeinde einen Teilbereich vorgezogen überarbeiten, um kurzfristig den dringenden örtlichen Bedarf auf konkret verfügbaren Flächen abzudecken und so ein Abwandern bauwilliger ortsansässiger Familien zu verhindern.

Unter 2.7 erfolgt eine qualifizierte städtebauliche Untersuchung der erfolgten und geplanten Siedlungsentwicklung im Änderungsbereich. Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass es sich bei der geplanten geringfügigen Erweiterung des Siedlungsbereichs im Westen von Langdorf um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung handelt. Die neue Westumgehung wirkt als neue markante Grenze der Siedlungsentwicklung, ein Überspringen der Siedlungstätigkeit auf Bereiche westlich davon ist nicht zu befürchten. Durch das seit dem Bau der Umgehung geschehene Zusammenrücken der Bebauung und Auffüllen der Freiflächen mit neuer Bebauung hat sich hier die ehemalige Splittersiedlung im Umgriff des Geltungsbereichs zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt. Eine Nachverdichtung auf den noch bestehenden Freiflächen wird seitens der Gemeinde angestrebt, um damit die Ausweisung neuer Siedlungsflächen an noch unbelasteten Siedlungsrändern vermeiden zu können.

Durch die bereits bestehenden Erschließungsmöglichkeiten können Ressourcen gespart werden.



Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 15  
Langdorf  
Regen

Blatt  
Nr. 8

## 2.2 Planungsumgriff

Der Erweiterungsbereich des MI umfasst Teilflächen der Flurnummern 103/4, 102/3, 103/3 der Gemarkung Langdorf und hat eine Fläche von ca. 3.954 m<sup>2</sup>.

Das Planareal grenzt im Norden, Osten und Südosten an Nachbarbebauung an. Im Süden ist die Erweiterungsfläche durch einen Waldsaum begrenzt. Im Westen verläuft die Umgehungsstraße mit der parallel verlaufenden Erschließungsstraße. Die steil ansteigende, ca. 2 m hohe Straßenböschung schirmt die Westumgehung mit dichtem Gehölzbewuchs blickdicht ab.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten zunehmend steiler ab in Richtung Regener Straße und rahmt mit der markanten Linie der Umgehungsstraße und den dahinter ansteigenden Waldbergen den in der Talmulde eingebetteten Dorfbereich ein.

## 2.3 Planungserläuterungen

Im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Umgehungsstraße als Planungsziel eingetragen, allerdings entsprechen die Flächendarstellungen noch im Zustand vor deren Bau. Der Änderungsbereich des vorliegenden Deckblatts ist als Grünfläche dargestellt, westlich daran angrenzend als landwirtschaftlicher Grund und Waldflächen. Der hier noch als „bauliche Fehlentwicklung“ verzeichnete ehemalige Standort des Anwesens *Kohlrau 5* wurde im Zuge der Straßenplanung aufgegeben, der Ersatzbau ist östlich der Umgehung näher an die Siedlung herangerückt.

Durch die Änderung soll die Darstellung des MI (Mischgebiet) geringfügig in Richtung Umgehungsstraße erweitert und somit eine Abrundung des Ortsrandes erreicht werden. Neu im Bereich der Grünfläche entstandene Bebauung (Wohngebäude und Nebengebäude) werden hierbei in das Mischgebiet eingegliedert. Die als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Restflächen östlich der Umgehungsstraße werden im Zuge der Änderung als Grünfläche ausgewiesen.

In dem überplanten Ortsbereich von Langdorf, zwischen Regener Straße und der Umgehung, findet sich ein für die Kategorie Mischgebiet klassisches heterogenes Nutzungsmuster aus Gewerbe, Gastronomie, sowie Wohnbebauung mit Gartenutzung.

## 2.4 Erschließung

Der Erschließungsaufwand gestaltet sich günstig, da an das bestehende Versorgungsnetz (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation) angeschlossen werden kann.

Die Grundstücke sollen von Süden von der Regener Straße oder von Norden von der Umgehungsstraße über den parallel zur Umgehungsstraße verlaufende Erschließungsstraße angefahren werden. Vom Nachbaranwesen *Kohlrau 5* wird





Flächennutzungsplan:

Deckblatt Nr. 15

Blatt

Gemeinde:

Langdorf

Nr. 9

Landkreis:

Regen

aktuell die parallel zur St 2135 verlaufende Straße genutzt. Die abschließende rechtliche Sicherung dieser Straße durch Grundbucheintrag in Abstimmung mit dem Straßenbauamt steht aktuell noch aus. Auch die Zufahrtsmöglichkeit von Osten über Gewährung von Fahrtrechten soll noch geprüft werden.

## 2.5 Bedarfsanalyse

Der Gemeinde ist es wichtig, bauwilligen Familien die Möglichkeit zu geben, innerhalb dieser Dorfgemeinschaft zu leben und zu deren Erhalt beizutragen.

Allerdings hat sich die Gemeinde mit dem Problem auseinanderzusetzen, dass in der Vergangenheit in großem Umfang Flächen für mögliche Bebauung ausgewiesen wurden, die aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen über Jahrzehnte nicht entwickelt wurden. So weist der Flächennutzungsplan heute umfangreiche Innenentwicklungspotentiale aus, die mangels Verfügbarkeit nicht bebaut werden können. Für einheimische Familien und Gewerbetreibende stehen im Heimatort keine bebaubaren Flächen zu Verfügung. Im Bereich der in jüngerer Vergangenheit aufgestellten Bebauungspläne sind alle Parzellen bereits mit Bauverpflichtung verkauft.

Mittlerweile hat die Gemeinde den Auftrag zu Änderung des Flächennutzungsplans im gesamten Gemeindegebiet erteilt. Im Rahmen der Überarbeitung wird die beschriebene Problematik intensiv zu behandeln sein, auch eine Herausnahme nicht entwickelbarer Wohn- und Mischgebiets-Flächen.

Da hier allerdings mit einer längeren Verfahrensdauer von mindestens 3 Jahren zu rechnen ist, sollen von einheimischen Familien dringend benötigte Wohnbauflächen kurzfristig und auf verfügbaren Flächen ermöglicht werden. Bei der hier geplanten Erweiterung des Siedlungsbereichs handelt es sich um eine nur sehr geringfügige Fläche, die lediglich den dringenden örtlichen Bedarf abdecken kann.

## 2.6 Städtebauliche Untersuchung

Der Neubau der Umgehungsstraße der Staatsstraße St 2135 westlich der Ortslage unmittelbar am Planungsareal im Jahre 2007 kann als Wendepunkt in städtebaulicher Hinsicht gewertet werden:

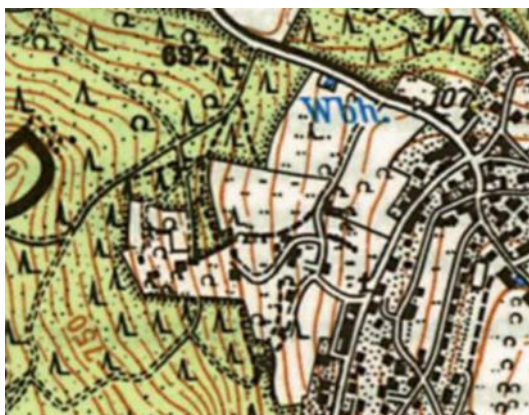
In den Zeiten *vor dem Bau der Westumgehung* war die Regener Straße als historische Erschließung mit einer beidseitigen heterogenen Bebauung die hauptsächliche Siedlungsentwicklungssachse im westlichen Ortsgefüge. Östlich dieser Infrastrukturachse wurden im letzten Viertel des vergangenen Jahrhunderts flächige homogene Wohnbausiedlungen entwickelt, westlich davon hatte sich eine Splittersiedlung mit teilweise aufwändiger Erschließung entwickelt.



Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 15  
Langdorf  
Regen

Blatt  
Nr. 10



2008: Splittersiedlung vor dem Bau der Umgehungsstraße



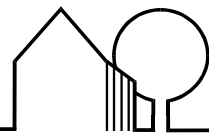
heute: Westumgehung als markante Siedlungskante und zusammenrückende Bebauung östlich davon

Mit Eröffnung der Westumgehung der St 2135 wurde eine neue markante bauliche Zäsur am westlichen Ortsrand determiniert. Diese bestimmt die Ortsentwicklung in infrastruktureller, ortsräumlicher und landschaftlicher Sicht seit anderthalb Jahrzehnten beträchtlich. Im betagten und dringend zu aktualisierenden Flächennutzungsplan wurde dazu pauschal ein Lärmschutzkorridor als landschaftliche Grünfläche plangraphisch aufgenommen. Mit dem Bau einer ostseitigen Lärmschutteinrichtung (intensiv begrünter Erdwall und abschnittsweise Lärmschutzwände) der St 2135 hat sich dieser Abstandskorridor größtenteils erübrigt.

Genau in diesen vorgenannten, mittlerweile lärmschutztechnisch obsoleten Abstandsgrünstreifen des F-Plans wurde der Ersatzbau des infolge des Ortsumgebungsbaus notwendigen Wohngebäudeabbruchs geplant und genehmigt. Dieses im Flächennutzungsplan ursprünglich als „städtebauliche Fehlentwicklung“ bewertete Anwesen ist der neuen Umgehungsstraße gewichen, der Ersatzbau ist näher an die bestehenden Anwesen am Ortsrand herangerückt. Zusätzlich sind die Flächen zwischen dem ursprünglichen Baubestand mit neuen Wohn- und Nebengebäuden gefüllt worden.

Eine Anpassung des F-Plans erfolgte leider nicht, was als planordnungsrechtliches Defizit gewertet werden kann. In der anstehenden F-Plan-Aktualisierung wird diese Diskrepanz behoben, der jetzige Außenbereich von vor der Westumgehung wird zu einem Innenbereich nach dem Umgebungsbau.

Das Staatsziel der *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* wurde erst nach dem Bau der Westumgehung formuliert, die sog. öffentlichen Belange neu definiert. Die Trasse der Westumgehung schafft dazu eine eindeutige städtebauliche Zäsur, wonach der Bereich östlich städtebaulich nachhaltig als Innenbereich zu entwickeln ist als Ausdruck einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Ausuferung in den Außenbereich kann es nicht geben, da mit der Westumgehung ein „natürlicher“ Siedlungsrand definiert wurde. Dahingegen darf es zu keiner



Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 15  
Langdorf  
Regen

Blatt  
Nr. 11

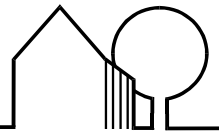
weiteren Siedlungsentwicklung westlich der Ortsumgehung kommen. Der „Sprung über die neue Straße“ wäre als eindeutige Fehlentwicklung zu klassifizieren.

Der jetzige westliche Siedlungsbereich von Langdorf zwischen der Regener Straße und der Umgehungsstraße weist heute eine größere Anzahl von Wohngebäuden auf, die bereits jetzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden und Ausdruck einer organisch gewachsenen Siedlungsstruktur, die eine Nachverdichtung geradezu einfordert und nicht mehr als städtebauliche Fehlentwicklung gewertet werden kann.



Blick von Osten auf die überplante Fläche – der Bauzusammenhang durch auf drei Seiten optisch in Erscheinung tretende gewichtige Wohnbebauung sowie die markante Siedlungsgrenze in Form der dicht eingewachsenen Umgehungsstraße ist hier deutlich erkennbar. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist sicherzustellen, dass die Gebäudehöhen der neuen Bebauung die Dachlinie des am höchsten gelegenen Gebäudes nicht überschreitet.





Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

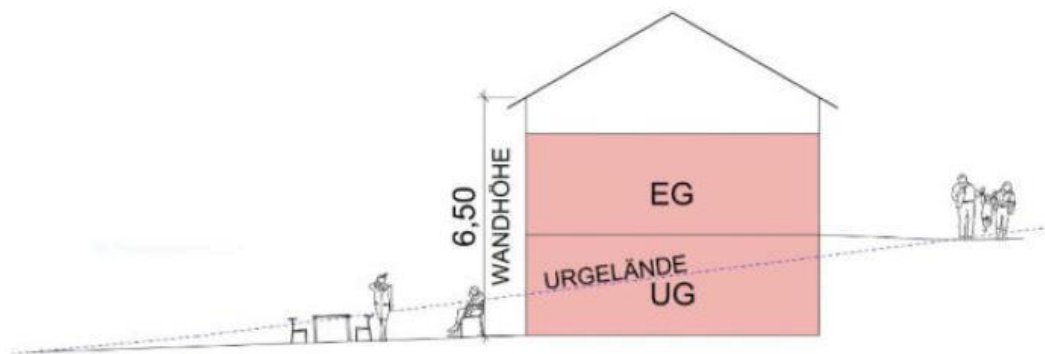
Deckblatt Nr. 15  
Langdorf  
Regen

Blatt  
Nr. 12

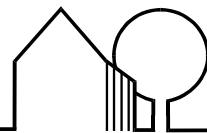
*Blick von der möglichen neuen Bebauung auf benachbarte Bestandsgebäude im Norden*

*Blick von der möglichen neuen Bebauung auf benachbarte Bestandsgebäude im Süden*

Für eine landschaftsverträgliche und flächensparende Einbindung neuer Gebäude und Erschließungswege in das Gelände sind Hanghäuser geplant bzw. sollten in der Genehmigungsplanung entsprechend festgesetzt werden.







Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 15  
Langdorf  
Regen

Blatt  
Nr. 13

### 3. Umweltbericht

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans ist auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Zum aktuellen Verfahrensstand wurden die aus der planerischen Intention und räumlichen Lösung erkennbaren Umweltbelange aufgeführt. Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sollen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes einfließen.

#### **Darstellung der zum gegenwärtigen Verfahrensstand erkennbaren Umweltbelange:**

Der Vorhabenbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Der überwiegende Flächenanteil des von möglicher Wohnbebauung betroffenen Bereichs stellt sich als mäßig arten- und blütenreiche Mähwiese in ostexponierter Hanglage dar (1- bis 2- schürig, allerdings früher Schnittzeitpunkt vor der Hauptblüte, geringe Düngung).

Südlich des Änderungsbereich stockt junger Laubwaldaufwuchs von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit, der sich im Änderungsbereich entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Flurnummern 102/3 und 103/3 allerdings als hochwertige Feldhecke auf Lesesteinriegel fortsetzt. Im südöstlichen Bereich der Flurnummer 103/3 ist eine weitere Hecke als Biotop kartiert (Biotopteilflächen-Nr. 6944-0081-022). Die Biotopbeschreibung nennt hier eine gelegentlich auf den Stock gesetzte Hecken auf Lesesteinriegel, dominante Gehölzarten sind Hasel, Birke und Pappel. Der Heckensaum ist vorbelastet durch Aufgabe der Pflege der Säume sowie durch Eutrophierung. Brennnessel und Himbeere überwiegen.

Die Biotopfläche ist gleichzeitig als ABSP-Fläche verzeichnet. Als bedeutsame Arten wurden hier *Dianthus deltoides* (Heidenelke) sowie *Euphrasia officinalis* (Wiesen-Augentrost) kartiert, welche in der Vorwarnstufe der Roten Liste Bayerns gelistet sind, jedoch keine überregionale Bedeutung aufweisen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist sicherzustellen, dass die genannten Feldhecken auch im Rahmen einer möglichen Bebauung erhalten bleiben.

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen für eine mögliche Bebauung wären die Sicherung und Pflege der Heckenstrukturen sowie die Pflanzung einer Obstbaumreihe entlang der Erschließungsstraße zur Weiterentwicklung und Vernetzung des bestehenden Biotopverbundes aus Streuobstwiesen und Feldgehölzen.