Gemeinde Langdorf

Bekanntmachung

Vollzug der Baugesetze (Bauleitplanung der Gemeinde Langdorf); Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Langdorf hat in seiner Sitzung am 10.05.2021 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den gesamten Geltungsbereich des Gemeindegebiets der Gemeinde Langdorf beschlossen.

Die Gemeinde Langdorf verfolgt durch die Gesamtüberplanung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan eine gesamthafte Fortschreibung der künftigen Entwicklung der Gemeinde und ihrer Gemeindeteile unter Berücksichtigung geänderter Rahmenbedingungen. Maßgeblich für die Gemeindeentwicklung sind zudem geänderte fachliche und rechtliche Rahmenbedingungen und Bewertungen verschiedener Umweltbelange wie zum Beispiel Hochwasser-, Natur- oder Artenschutz.
Der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahre 1982 und wurde bereits mehrfach geändert. Ein Landschaftsplan war nicht vorhanden.
Seitdem haben sich vielfältige Entwicklungen in Langdorf ergeben, die es gilt darzustellen und entsprechend der geltenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Anforderungen fortzuschreiben.

In öffentlicher Sitzung am 07.04.2025 billigte das Gremium die ausgearbeiteten Vorentwürfe und die Begründungen der Vorentwürfe. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung vom 17.09.2026 hat der Gemeinderat Langdorf die bisher eingegangenen Stellungnahmen der Behörden u. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Einwände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit behandelt und abgewogen und die Auslegung sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Der zur Auslegung bestimmte Entwurf in der Fassung vom 17.09.2026 wird mit Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

in der Zeit vom

01. Oktober 2026 bis 12. November 2026

auf der Homepage der Gemeinde Langdorf unter http://www.langdorf.de/rathaus/bauleitplanung sowie auf der Homepage des zentralen

Landesportals für die Bauleitplanung Bayern unter www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal veröffentlicht.

Zusätzlich können die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Langdorf, in 94264 Langdorf, Hauptstraße 8 (ZiNr. 1.5), während der allgemeinen Dienststunden eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Während der Veröffentlichungsfrist wird zusätzlich am **29. Oktober von 16:00 – 18:00 Uhr** eine Bürgersprechstunde im Rathaus angeboten. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, wird aber, um Wartezeiten vermeiden zu können, empfohlen (Tel.-Nr. 09921/9411-15).

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen elektronisch übermittelt oder bei Bedarf in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Zugleich wird während der Veröffentlichung Gelegenheit zur Erörterung der Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkungen der beabsichtigten Planungen gegeben.
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung nicht von Bedeutung ist.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Alle Kartendienste aus den Online-Kartendiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt unter www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm
- www.blfd.bayern.de
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Online, Landkreis Regen
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK) Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerisches Klimainformationssystem (BayKIS) Online
- Bayerisches Straßeninformationssystem (BAySIS) Online
- Karla.Natur Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Folgende Informationen liegen dem Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Langdorf zugrunde und liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung und Umweltbericht zum Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Langdorf mit Prüfung umweltrelevanter Belange.
- Eingegangene Stellungnamen aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bzw. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Davon nachfolgende Stellungnahmen mit Rückmeldung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Langdorf, die zu Änderungen führten:

a) **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten vom 28.04.2025**
b) **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 06.06.2025**
c) **Landratsamt Regen, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 06.06.2025**
d) **Landratsamt Regen, SG Immissionsschutz vom 06.06.2025**
e) **Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde vom 11.06.2025**

Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:
Hinsichtlich der Umweltbelange wurden insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch / Erholungseignung, Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild und auf Kulturgüter / Sonstige Sachgüter geprüft. Informationen zu schutzgutbezogenen Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich) und zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung finden sich im Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Langdorf.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Mensch / Erholungseignung** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Begründung und Umweltbericht: Auswirkungen von geplanten Wohn-, Misch- und Sondergebietsflächen auf angrenzende Nutzungen und die bestehende Siedlungsstruktur. Aussagen zu Vorbelastungen und zum Erholungsangebot in der Gemeinde.
- Nr. 2: Stellungnahme des Landratsamtes Regen, Untere Bauaufsichtsbehörde: Aussagen zu Bauflächen in Schöneck, Brandten und Kohlnberg
- Nr. 3: Stellungnahme des Landratsamtes Regen, Untere Naturschutzbehörde: Aussagen zu Bauflächen in Schwarzach, Kohlnberg und Langdorf
- Nr. 4: Stellungnahme des Landratsamtes Regen, SG Immissionsschutz: Aussagen zu Bauflächen in Schöneck

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Begründung und Umweltbericht: Auswirkungen von geplanten Bauflächen auf bestehende Lebensräume für Tiere und Pflanzen, ökologisch wertvolle Flächen und Schutzgebiete, Aussagen zu Biotopverbund, Wiesenbrüterkulisse, FFH-Gebiete und zu möglichen artenschutzrechtlichen Belangen; Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.
- Nr. 2: Stellungnahme des Landratsamtes Regen, Untere Naturschutzbehörde: Aussagen zu ABSP-Flächen, Schwerpunktgebiete Naturschutz, Ökokontoflächen, artenreichen Mähwiesen und Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
- Nr. 3: Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten: Hinweise zur Senkung von Umtriebszeiten

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Boden** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Begründung und Umweltbericht: Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere auf das Standortpotenzial für natürliche Vegetation, das Wasserrückhaltevermögen, die natürliche Ertragsfähigkeit sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte; Auswirkungen durch Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme, der Umgang mit landwirtschaftlich genutzten Böden sowie die Betroffenheit schutzwürdiger Böden und Bodendenkmäler; Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Wasser** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Begründung und Umweltbericht: Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf Oberflächengewässer, Grundwasserverhältnisse, Trinkwasserschutzgebiete, Quellen, wassersensible Bereiche, Stillgewässer sowie Überschwemmungsgebiete; Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.
- Nr. 2: Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf: Aussagen zum Trinkwassereinzugsgebiet Neusohl, Hinweise zu Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Klima und Luft** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Begründung und Umweltbericht: Auswirkungen auf Frischluftentstehungsgebiete Frischluftschneisen bzw. Kaltluftabflussgebiete und Luftkorridore sowie mögliche Auswirkungen dichter Bebauung auf Kaltluftstau und Aufheizungseffekte sowie Untersuchung bestehender Schadstoffbelastungen entlang der Hauptverkehrsachsen; Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Landschafts- und Ortsbild** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Begründung und Umweltbericht: Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf das Orts- und Landschaftsbild, exponierte Ortsränder und topografisch prägende Bereiche. Aussagen zur landschaftlichen Einbindung der Bauflächen; Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.

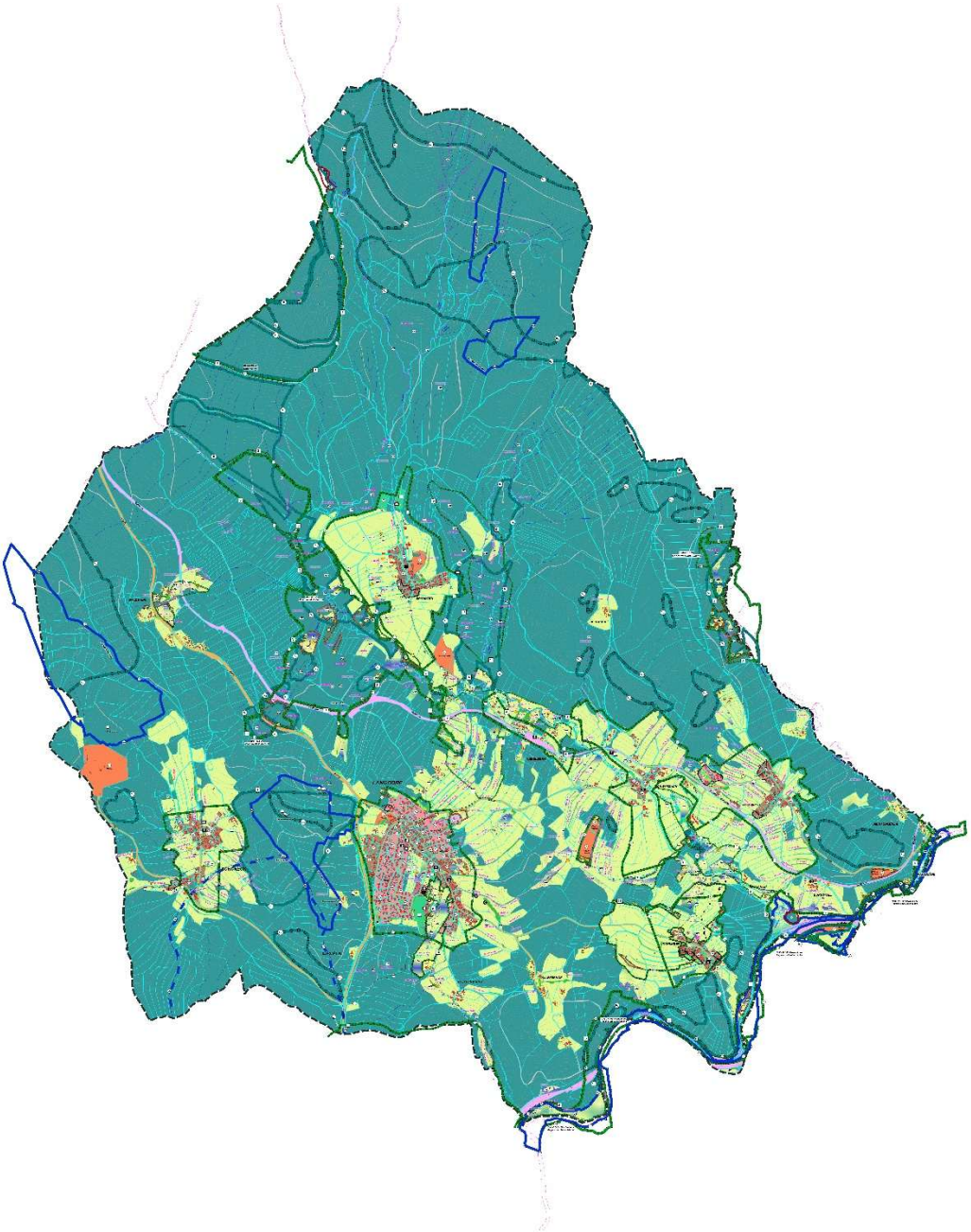
Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut **Kulturgüter / Sonstige Sachgüter** finden sich in den Unterlagen in

- Nr. 1: Begründung und Umweltbericht: Auswirkungen der geplanten Bauflächendarstellungen auf Bau- und Bodendenkmäler sowie mögliche Betroffenheiten sonstiger Sachgüter.

Nachfolgende Informationen zu schutzgutbezogenen Maßnahmen, die nachteilige Umweltauswirkungen vermeiden sowie unvermeidbare Auswirkungen minimieren oder ausgleichen finden sich um Umweltbericht:

- wesentliche Vermeidungsmaßnahmen durch Standortwahl der geplanten Nutzung, Lenkung von neuen Nutzungen und Nutzungsänderungen mit geringer bis mäßiger Empfindlichkeit der Schutzgüter
- Minimierungsmaßnahmen bei nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen, schutzgutbezogene Auflistung
- Einschätzungen des voraussichtlichen Kompensationsumfanges für die Flächenneuausweisungen in der Gemeinde

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ergibt sich aus der nachfolgend abgedruckten Planskizze:



Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:
Ferner wird darauf hingewiesen, dass gem. § 3 Abs. 3 BauGB, eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt bzw. zum Download auf der genannten Internetseite der Gemeinde Langdorf bereitgestellt ist.

Langdorf, den 01.10.2026

GEMEINDE LANGDORF

Michael Englram
1. Bürgermeister

Bayern
Gemeinde Langdorf