



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DECKBLATT NR. 9
GEMEINDE LANGDORF
LANDKREIS REGEN

PLANFASSUNG VOM 18.10.2018



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

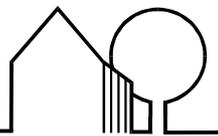
Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 2

Bearbeitung:

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

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald, Architekt und Stadtplaner
Dipl. Ing. Univ. Nicole Nicklas, Landschaftsplanerin



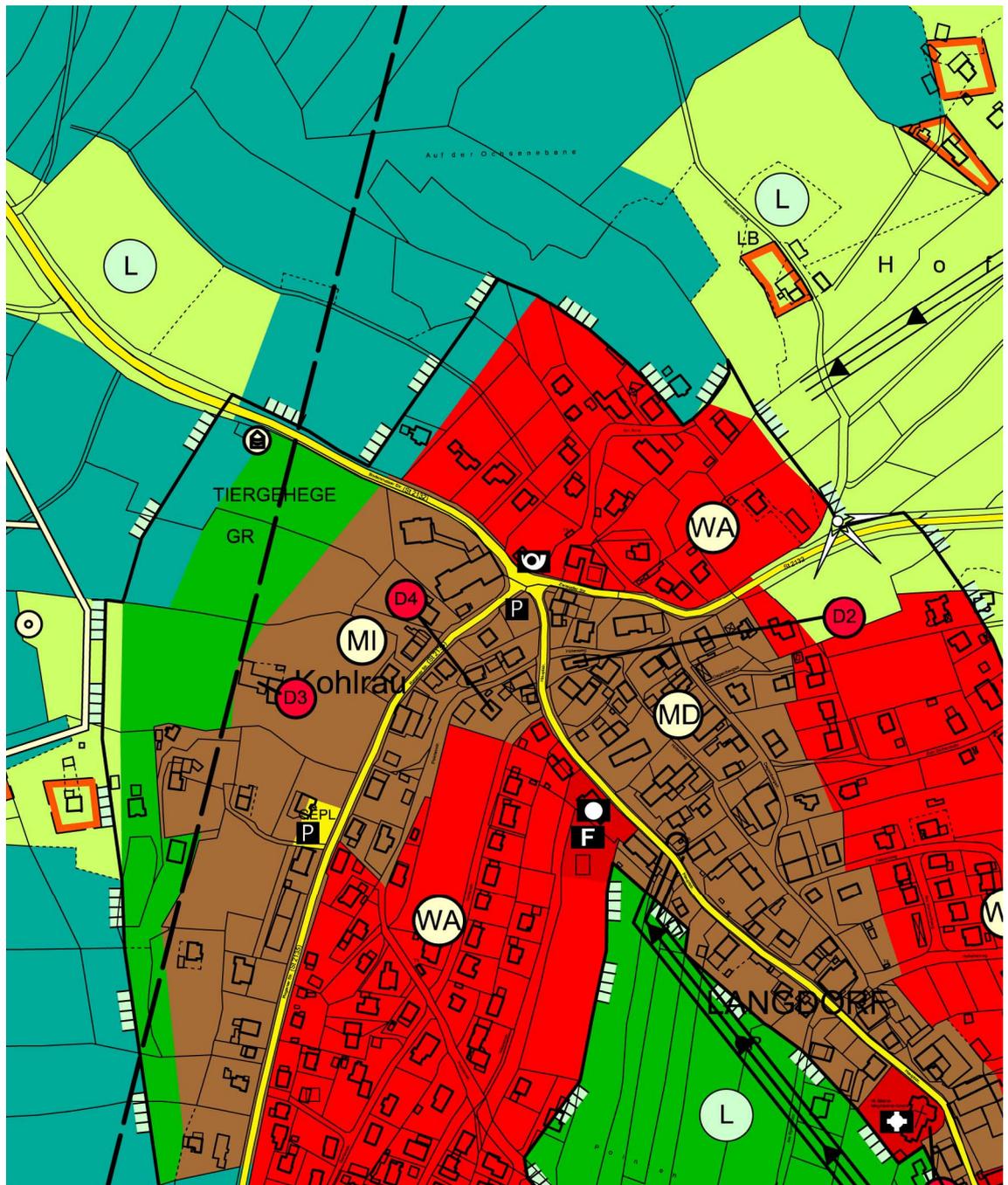
Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 3

1. PLANDARSTELLUNG

1.1 Derzeitiger Flächennutzungsplan - Bereich Langdorf Nord „Anis“ M = 1 : 5.000



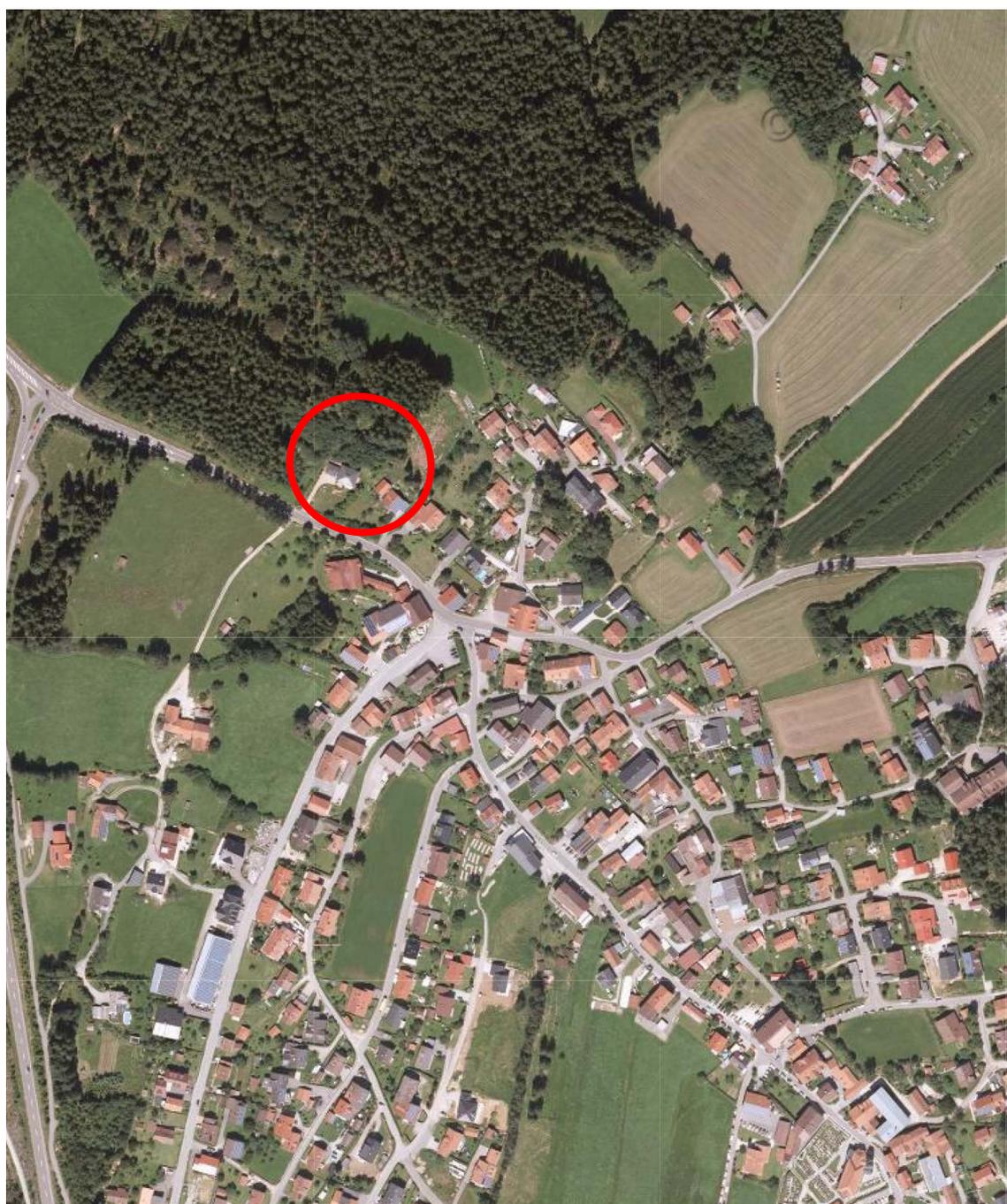


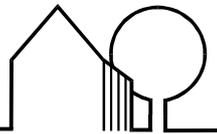
Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 4

1.2 Luftbild Ortslage Langdorf Nord „Anis“ – M = 1 : 5.000



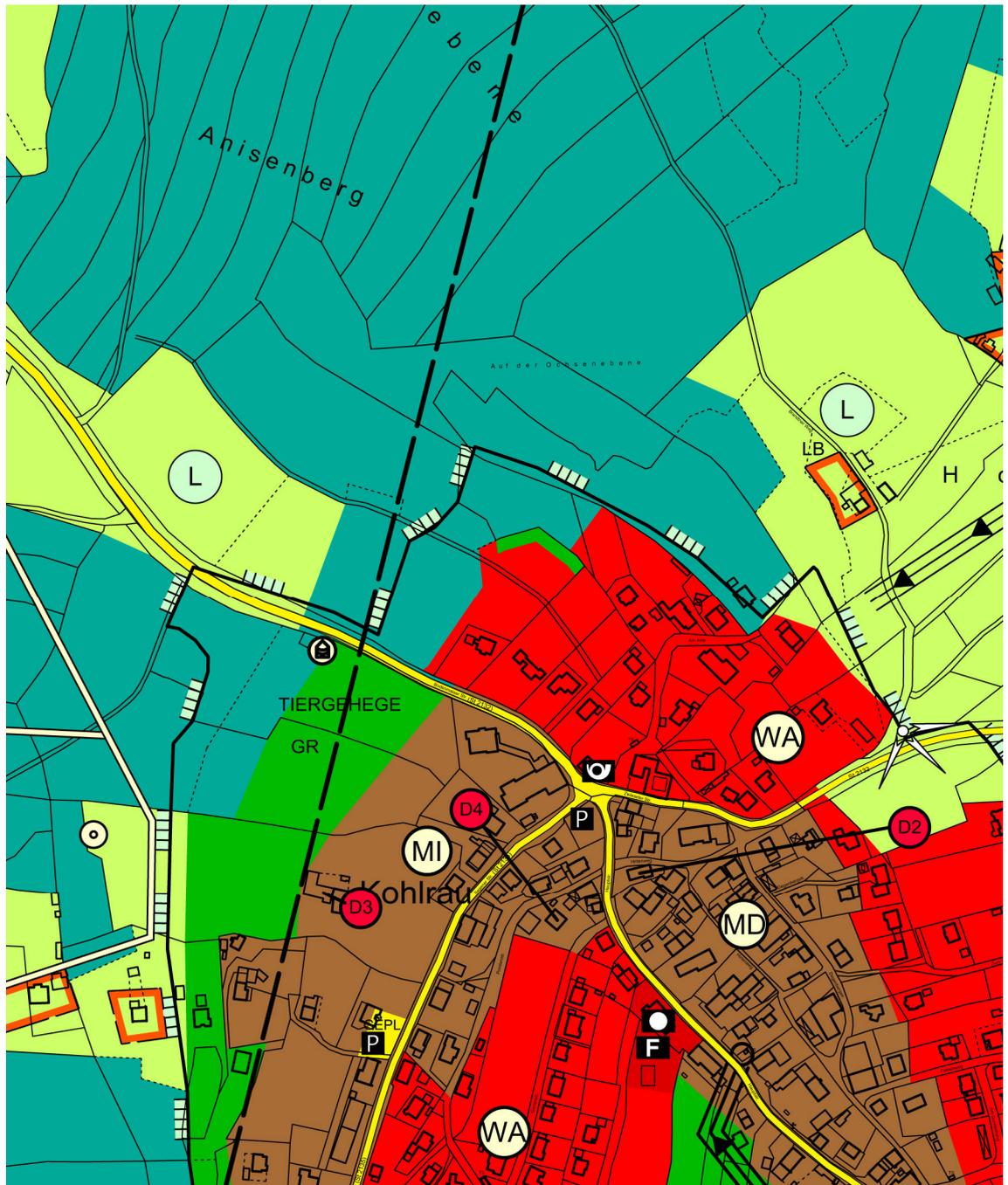


Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 5

1.3 Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 9 – Bereich Langdorf Nord „Anis“ - M = 1 : 5.000





Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 6

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Langdorf hat in der Sitzung vom 24.05.2017 beschlossen den Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 9 zu ändern, um die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes WA Anis zu schaffen. Die Ausweisung soll als ortsplannerische Maßnahme zur Einbindung der Bebauung des Flurstücks Nr. 108/12 in den Ortszusammenhang und Abrundung des Ortsrands erfolgen.

2.2 Beteiligte Grundstücke

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst Teilflächen der Fl. Nr. 108/5 und der Fl. Nr. 108/12 der Gemarkung Langdorf und hat eine Größe von ca. 5.300m².

2.3 Planung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Langdorf und ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise als WA dargestellt. Um die Voraussetzungen für das neue Wohngebiet zu schaffen soll der Flächennutzungsplan entsprechend nach Westen erweitert werden und der Bereich als WA ausgewiesen werden.

2.4 Landschaftsschutzgebiet, Biotop

Das im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Landschaftsschutzgebiet liegt laut den Karten des LFU Bayern erst etwa 60m weiter westlich und ist von der Änderung nicht betroffen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird im vorliegenden Deckblatt korrigiert.

Kartierte Biotop werden von der Bebauung ebenfalls nicht berührt.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 7

2.5 Straßenerschließung

Das neue Baugebiet wird über einen Erschließungsstich über die Bodenmaiser Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die private Zufahrt zur Staatsstraße auf Fl. Nr. 108/12 wird aufgelassen und an die neue Erschließung angeschlossen, sodass keine zusätzliche Zufahrt zur ST2132 entsteht. Eine Anbauverbotszone von 20m zum bituminösen Fahrbahnrand der ST 2132 wird eingehalten. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen, Ansprüche gegen Straßenbaulastträger können nicht gestellt werden.

2.6 Erschließung Wasser und Abwasser

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser kann über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Langdorf erfolgen und wird für den neuen Bedarf entsprechend erweitert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das zentrale gemeindliche Mischsystem.

2.7 Folgeplanungen

Für den neu ausgewiesenen Bereich wird ein verbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan WA Anis aufgestellt, der im Parallelverfahren zu diesem Flächennutzungsplandeckblatt durchgeführt wird.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 8

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt will die Gemeinde mit der Erweiterung des Wohngebietes (WA) den Ortsrand abrunden und die Bebauung des Flurstücks Nr. 108/12 in den Ortszusammenhang einbinden. Durch das Deckblatt soll das WA am nordwestlichen Ortsrand von Langdorf um ca. 0,5 ha in den angrenzenden Wald erweitert werden.

Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels (vgl. LEP 3.1 G).

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 9

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Die von der Änderung betroffenen Flächen sind geprägt von Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grusand (Granit oder Gneis) unter Dauerbewuchs (Wald). In Folge der Rodung ist der ursprüngliche Waldboden stark verändert und in seiner Schutz-, Filter- und Pufferfunktion erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen: Durch Überbauung und die Anlage von Verkehrswegen ist grundsätzlich von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades auszugehen. Der Boden wird damit in seiner Funktion als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf sowie in seiner natürlichen Ertragsfähigkeit signifikant beeinträchtigt. Daneben entstehen bei der vorgesehenen Wohnbebauung aber auch Gärten und straßenbegleitende Grünflächen. Durch die Festsetzung von offenporigen Belägen für Zufahrten, Stellplätze und andere befestigte Flächen können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Beschreibung:

Das Klima in Langdorf ist kalt und gemäßigt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 6,0 °C, die relativ reichhaltigen Niederschläge umfassen jährlich im Schnitt 1040 mm.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 10

Kleinklimatisch handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet am Siedlungsrand, das aufgrund der einrahmenden Bewaldung keine nennenswerte Funktion als Luftaustauschbahn aufweist.

Auswirkungen: Grundsätzlich wird die Funktion des Waldes als Frischluftentstehungsgebiet durch die Rodung in diesem Bereich maximal beeinträchtigt. Andererseits ist der Landschaftsraum mit seinem hohen Waldanteil und der geringen Schadstoffbelastung auch weiterhin ausreichend mit Frischluft versorgt.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut sind daher Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Oberflächengewässer wie Teiche, Bäche oder Gräben sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Baugrunduntersuchungen liegen keine vor. Bei den Rodungsmaßnahmen trat an keiner Stelle Grundwasser hervor. Es kann daher von einem ausreichenden Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Auswirkungen: Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Eindringen der Baukörper ist in dieser Hanglage nicht zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung wird jedoch der Oberflächenabfluss gegenüber dem bewaldeten Ausgangszustand vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltepotential des Bodens wird deutlich vermindert. Die Grundwasserneubildung wird dadurch verringert. Durch Vermeidungsmaßnahmen wie offenporige Beläge oder die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann dieser Effekt abgeschwächt werden.

Ergebnis: Aufgrund des relativ niedrigen Versiegelungsgrades und bei Umsetzung der angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen sind daher Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 11

SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA

Beschreibung: Der Geltungsbereich stellt sich aktuell als Rodungsfläche dar. Im Westen schließt sich dichter Fichtenforst an, der im Norden von einem von Wald eingerahmten, ca. 30 m schmalen Wiesenstreifen unterbrochen ist. Südöstlich grenzen bebaute und unbebaute Parzellen des Allgemeinen Wohngebietes an den Geltungsbereich. Im Süden führt im Ortseingangsbereich die St. 2132 (Bodenmaiser Straße) vorbei.

Der gerodete Waldbestand war geprägt von einem arten- und strukturarmen Altersklassen-Fichtenforst, der aus einer ehemaligen Christbaumkultur hervorgegangen ist. Aufgrund eines massiven Borkenkäferbefalls musste der gesamte Bereich abholzt werden. Der Aufwuchs aus jungen Pappeln im südlichen Bereich wurde dabei ebenfalls entfernt.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs im Übergang zu der angrenzenden Waldwiese steht noch der ehemalige Waldsaum aus Laubgehölzen (Birke, Hasel, Ahorn, Weide, Pappel, Eiche, u.a.), der sich auch jenseits des Geltungsbereichs weiter nach Westen fortsetzt. Am höchsten Punkt des Geltungsbereichs an der westlichen Grenze wurde ein Berg-Ahorn stehen gelassen, der nun in markanter Einzelfreistellung über das Baugebiet ragt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind auch auf den angrenzenden Flächen keine Biotope eingetragen. Das Vorkommen landkreisbedeutsame Arten ist aufgrund dieser Vorgaben grundsätzlich nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Rodung, Bebauung und Anlage von Erschließungsstraßen bewirkt den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, wobei die angrenzenden Wald-, Wiesen und Gartenflächen Ausweichräume bieten. Durch die Anlage von Gärten und Gehölzstrukturen zur Ortsrandeingrünung entstehen in dem Wohngebiet neue Lebensräume, sodass gegenüber dem relativ artenarmen Fichtenforst von einem Anstieg an Arten- und Lebensraumvielfalt auszugehen ist.

Ergebnis: Aufgrund der relativ geringen Wertigkeit der überbauten Flächen für Flora und Fauna und der Schaffung neuer Lebensräume sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 12

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRM)

Beschreibung:

- **Erholung:** Die Gemeinde Langdorf liegt im Naturpark Bayerischer Wald, in dem Tourismus und naturgebundene Erholung allgemein eine große Rolle spielen. Das Plangebiet selbst weist keine explizite Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Über die geplante Erschließungsstraße und den abzweigenden Waldweg entsteht eine neue Fußwegeverbindung vom Ortskern zu dem nordwestlich gelegenen Felsriegelgipfel mit der Möglichkeit zur Anbindung an das örtliche Wanderwegenetz.
- **Immissionen aus der Landwirtschaft:** In unmittelbarer Nähe kommen keine landwirtschaftlichen Betriebe vor. Auch Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind kaum zu erwarten, da die einzige angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Geltungsbereichs lediglich als Grünland genutzt wird.
- **Lärm:** Im Süden des Geltungsbereichs führt die St. 2132 von Bodenmais nach Zwiesel vorbei. Da diese hier im Ortseingangsbereich auf 50 km/h beschränkt ist und die Baugrundstücke in ausreichendem Abstand zur Straße liegen, ist von keinen nennenswerten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auszugehen.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Oberer Regenbergr, Zwieseler Becken und Kronbergrücken“ an einem südostexponierten Hang am nördlichen Ortsrand von Langdorf. Im Nordwesten steigt das Gelände steil an, zwischen dem höchsten und tiefsten Punkt (ca. 690 und 675 Metern über NN) weist es einen maximalen Höhenunterschied von ca. 25 m auf. Die durchschnittliche Neigung des Hangs beträgt 14 %, wobei der steilste Bereich am Westrand eine Neigung von fast 20 % aufweist.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 13

Die Erweiterungsfläche liegt *außerhalb* des Landschaftsschutzgebietes (die Darstellung im ursprünglichen Flächennutzungsplan hierzu ist nicht korrekt) und ist im Westen und Norden von Wäldern, im Süden und Osten von vereinzelter Wohnbebauung eingerahmt. Aufgrund der Hanglage ist es von Südwesten her bedingt einsehbar.

Auswirkungen: Die Veränderung des Landschaftsbildes ist aufgrund der etwas versteckten und nur von Südwesten bedingt einsehbaren Lage als nicht signifikant zu werten. Mit stärkeren Geländeänderungen ist aufgrund der Hanglage im Zuge der Baumaßnahmen zu rechnen. Der Erhalt der Laubgehölzstreifen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes bietet die Chance zur Ausbildung einer dorf- und regionaltypischen Ortsrandeingrünung.

Ergebnis: Aufgrund der wenig einsehbaren Lage sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind auf der Erweiterungsfläche nicht betroffen.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Erweiterung des Gewerbegebietes würde die nach Borkenkäferbefall abgeholzte Fläche voraussichtlich wieder mit Fichtensetzlingen bepflanzt. Mittel- bis langfristig würde daraus ein arten- und strukturarmer nicht standortgerechter Forst entstehen.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 14

3.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann lediglich eine vorausschauende Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgen.

Als Eingriffsfläche wird die gesamte neu als Baufläche ausgewiesene Bereich mit ca. 5000 m² (mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstücks mit der Flur Nr. 108/12) einheitlich bewertet.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich für den Eingriffsbereich mit mittlerer Bedeutung (nicht standortgemäßer Wald, Kategorie II) und niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere (GRZ < 0,35, Typ B) ein Kompensationsfaktor von 0,5 - 0,8.

Daraus ergibt sich eine maximal erforderliche Ausgleichsfläche von (5000 m² x 0,8 =) 4000 m².

Auf Ebene des Bebauungsplanes kann der Ausgleichsfaktor durch geeignete Minimierungsmaßnahmen noch verringert werden. Dadurch würde sich auch die erforderliche Ausgleichsfläche verringern.

Als Ausgleichsfläche ist seitens der Bauherren eine westlich an das WA angrenzende Teilfläche des gleichen Flurstücks angedacht. Hier wäre ein Umbau des strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforst in einen naturnah aufgebauten standortgemäßen Buchen-Fichten-Tannenwald angedacht.

Die detaillierte Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Bebauungsplanebene.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 15

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich vorzugsweise um eine ortsplanerische Maßnahme zur Abrundung des Ortsrands und Einbindung der Bebauung des Flurstücks Nr. 108/12 in den Ortszusammenhang. Vor diesem Hintergrund wird eine Alternativenbetrachtung als nicht zielführend erachtet.

3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Abschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen stehen nur eingeschränkt Informationen zur Verfügung. Zurückgegriffen werden kann auf das FIN-Web (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz), die Geodaten des Bayerischen Vermessungsverwaltung sowie die Aussagen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langdorf.

Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

Die Ausgleichsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz.

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan WA „Anis“ beabsichtigt die Gemeinde Langdorf, das WA am nordwestlichen Ortsrand von Langdorf um ca. 0,5 ha in den angrenzenden Wald zu erweitern. Mit der Erweiterungsfläche soll der Ortsrand abgerundet und die Bebauung des Flurstücks Nr. 108/12 in den Ortszusammenhang eingebunden werden.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 16

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft sind aufgrund der Bestandsvorgaben insgesamt als mittel einzustufen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann lediglich eine vorausschauende Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgen.

Der erforderliche Ausgleich in einem Umfang von maximal 4.000 m² soll voraussichtlich auf einer westlich gelegenen Teilfläche der Flur-Nr. 108/5 erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann die Ausgleichsfläche durch geeignete Minimierungsmaßnahmen noch verringert werden.

Die detaillierte Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Bebauungsplanebene.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 9
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 17

4. Verfahren

Änderungsbeschluss	vom 24.05.2017
Behördenbeteiligung	vom 19.06.2017 bis 24.07.2017
Auslegung	vom 16.03.2018 bis 16.04.2018
Feststellungsbeschluss	vom 18.10.2018

Langdorf,

.....

1. Bürgermeister (Probst)

Genehmigung: Das Landratsamt Regen hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 9) mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Regen,

.....

Bekanntmachung: Die Gemeinde Langdorf hat am die Genehmigung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 9) nach § 6 Abs. 5 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 9) wird mit der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Langdorf,

.....

1. Bürgermeister (Probst)

Planungsablauf: Vorentwurfssfassung: Kirchdorf i. Wald, 24.05.2017
Entwurfssfassung: Kirchdorf i. Wald, 07.12.2017
Planfassung: Kirchdorf i. Wald, 18.10.2018

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE
Büro für Hochbau und Städtebau
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0