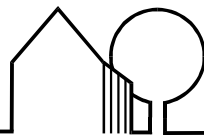




BEBAUUNGSPLAN
WA „EICHENBÜHL“
DECKBLATT NR. 13
GEMEINDE LANGDORF
LANDKREIS REGEN

2. ENTWURF VOM 21.03.2019



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 2
Landkreis: Regen

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

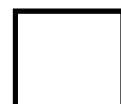


Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 3

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT



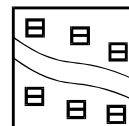
2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



3. UMWELTBERICHT



4. BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN



5. VERFAHREN





Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 4



1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Lage des Baugebietes in Langdorf, M = 1 : 5.000



ROT = GELTUNGSBEREICH DECKBLATT NR. 13

GRÜN = HERAUSNAHME AUS DEM BEBAUUNGSPLAN WA EICHENBÜHL



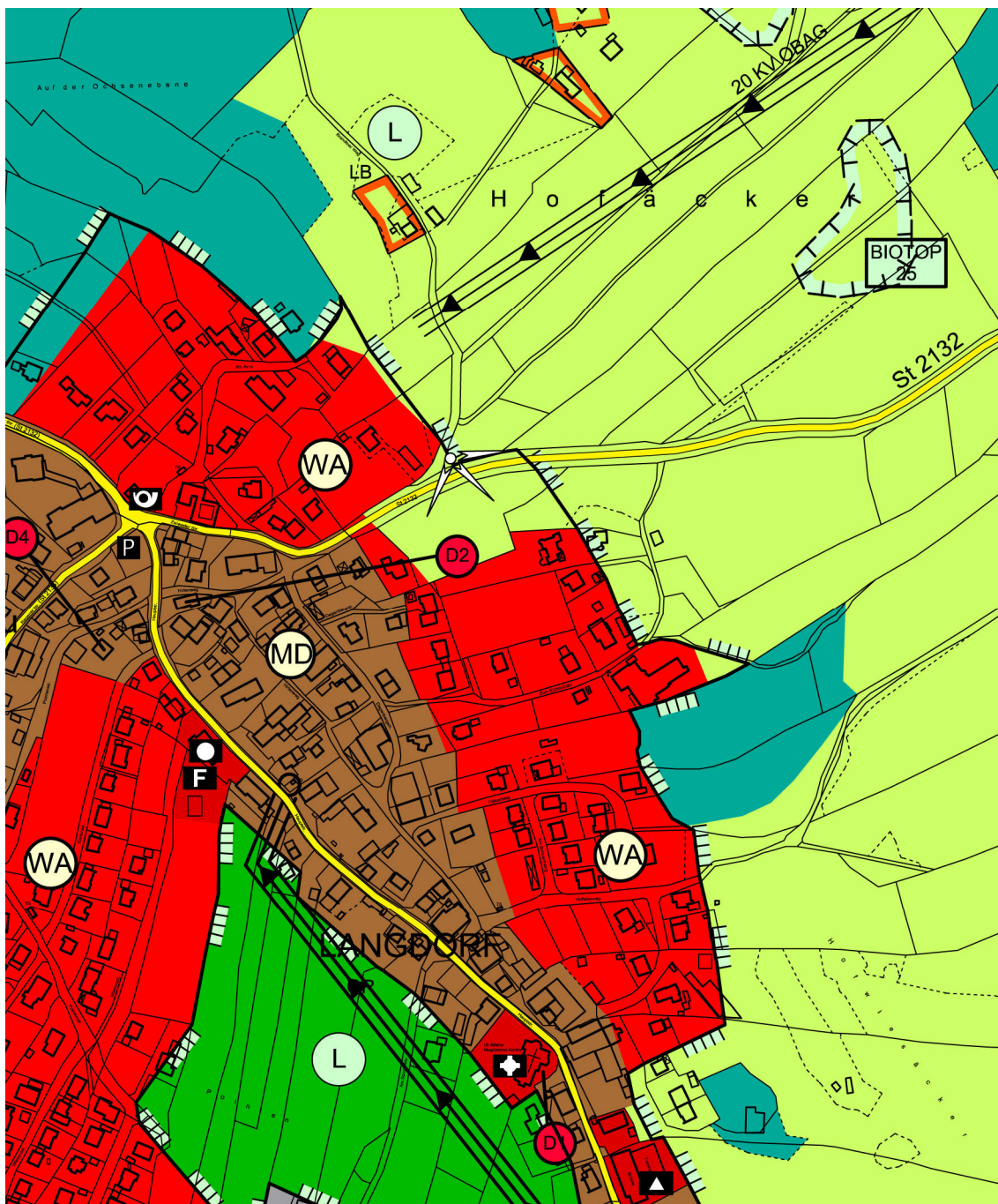
Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 5



1.2

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde
Langdorf, Bereich Eichenbühl, M 1 : 5.000





Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

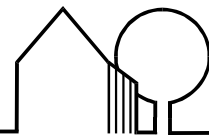
Bl.
Nr. 6



1.3 Luftbildausschnitt des Baugebietes in Langdorf, M = 1 : 2.500



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 7



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Entwurfsfassung	vom 15.11.2018
2. Entwurfsfassung	vom 21.03.2019
Planfassung	vom

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Langdorf hat in seiner Sitzung vom 15.11.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes WA „Eichenbühl“ mit Deckblatt Nr. 13 im Bereich des derzeit rechtskräftigen Deckblattes Nr. 8 gefasst.

Die Änderung ist notwendig, da ein Grunderwerb für die Basisstraße abzweigend vom Felsenweg in Verlängerung der Straße „Am Sonnenhang“ nicht möglich ist. Deshalb können Teilflächen des geplanten Baugebietes nicht erschlossen werden.

Außerdem können auch die Parzellen 33 und 34 nicht wie im ursprünglichen Bebauungsplan WA Eichenbühl geplant erschlossen werden. Da die Grundstücke aber bereits bebaut und erschlossen sind werden diese Flächen aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA Eichenbühl herausgenommen.

Für eine Teilfläche (Fl. Nr. 226/3) soll nun ein Deckblatt erstellt werden, damit zumindest diese Fläche bebaut werden kann. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die Straße „Zum Eichenbühl“.

2.1.2 Planungsgrundlagen

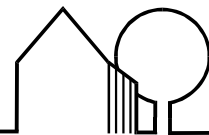
Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als WA dargestellt.

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich in der Ortschaft von Langdorf.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke und Teilflächen (TF) der Fl. Nr. 226/3 TF, Fl. Nr. 226/4, Fl. Nr. 226/18, Fl. Nr.



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 8
Landkreis: Regen



226/19, Fl. Nr. 226/21, Fl. Nr. 228 TF, Fl. Nr. 226/11 TF, Fl. Nr. 235 TF, Fl. Nr. 237/14, Fl. Nr. 237/2 TF, Fl. Nr. 237/3 und Fl. Nr. 237/9 TF der Gemarkung Langdorf und hat eine Größe von ca. 7.900m².

Die Herausnahme der Parzellen 33 und 34 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA Eichenbühl umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 227/6 und Fl. Nr. 227/3 TF der Gemarkung Langdorf und hat eine Größe von ca. 1.616m².

2.2.2 Vorhandene Infrastruktur im Plangebiet

Die Fläche auf der Fl. Nr. 226/3 wird derzeit fast vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist bis auf einen Heckenstreifen im südwestlichen Bereich frei von jeglichen Grünstrukturen.

Auf der Fl. Nr. 226/21 ist derzeit ein dichter Gehölzbewuchs vorhanden.

Das Gelände fällt mit ca. 8% von Nordost nach Südwest ab.

Der Straßenanschluss erfolgt südlichwestlich über die Fl. Nr. 226/21 an die Anliegerstraße „Zum Eichenbühl“.

2.2.3 Landschaftsstrukturen im Plangebiet

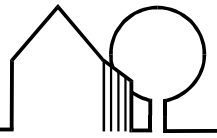
Bis auf einen Gehölzgürtel an südwestlichen Rand des Plangebietes sind keinerlei Landschafts- bzw. Gehölzstrukturen mehr vorhanden. Dieser Gehölzstreifen muss wegen der geplanten Zufahrt zum Baugebiet gerodet werden. Im Plangebiet befinden sich keine Biotope.

2.3 Erläuterung des Planungskonzeptes

2.3.1 Bebauungskonzept

Das Plangebiet wird in 4 Bauplätze mit Einzelhäusern parzelliert, ebenso viele wie im vorherigen Deckblatt Nr. 8 in diesem Bereich geplant waren.

Die Änderung des Deckblattes Nr. 8 wurde, wie bereits erwähnt, notwendig da aufgrund der bestehenden Bebauung und der Ei-



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 9



gentumsverhältnisse der Grundstücke eine Erschließung des Bereiches wie geplant nicht mehr möglich ist. Die damals geplante westliche Verbindung zwischen dem Felsenweg und der Zwieseler Straße und die östliche Erschließung mit der Umkehre kann so nicht realisiert werden.

Eine Möglichkeit zum Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Wegenetz besteht nur noch über die Fl. Nr. 226/21 und den östlichen Streifen der Fl. Nr. 226/3.

Dadurch können auch die verkehrlichen Erschließungen der Parzellen 33 und 34 nicht mehr wie ursprünglich geplant realisiert werden. Da diese Grundstücke aber bereits bebaut sind und die Erschließung anderweitig erfolgt ist, werden diese Flächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplanes WA Eichenbühl herausgenommen. Außerdem können durch die bestehende Bebauung die Baufenster nicht mehr wie ursprünglich dargestellt bebaut werden.

2.3.2 Festsetzungen

Das Planungskonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes soll beibehalten werden und die geplanten Wohngebäude sollen sich in die bestehende Bebauung einfügen. Aus diesem Grund werden die bisherigen Festsetzungen beibehalten.

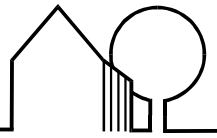
2.4 Erschließung

2.4.1 Erschließungskonzept Straßen und Wege

Das Baugebiet wird über einen geplanten 3m breiten Erschließungsweg mit Umkehrmöglichkeit an den Anliegerweg Zum Eichenbühl angeschlossen. Die einzelnen Bauparzellen werden an diesen Wohnweg oder an die Umkehre angeschlossen.

Sie wird auf Kosten der Grundstückseigentümer erstellt und anschließend öffentlich umgewidmet, sodass die Unterhaltungspflicht bei der Gemeinde Langdorf liegt.

Eine Weiterführung der Erschließung mit Anschluss an die Zwieseler Straße, wie ursprünglich geplant, ist wegen Eigentumsver-



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 10



hältnisse der dafür benötigten Flächen nicht realisierbar.

2.4.2 Erschließung Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist über die gemeindliche zentrale Wasserversorgung für den Ort Langdorf sichergestellt.

- Abwasserbeseitigung

Die Abwasserableitung erfolgt über das öffentlich vorhandene Mischsystem der Gemeinde Langdorf.

2.4.3 Erschließung Kabelsparten

Die Verlegung der Leitungen für die Kabelsparten (wie Stromversorgung und Telekommunikation) soll außerhalb der befestigten Straße im Bankettbereich erfolgen.

2.5 Hinweise, Duldungspflichten

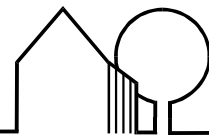
2.5.1 Leitungsrechte für Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Langdorf abzusichern.

2.5.2 Schutzbestimmungen für Erd- und Freileitungen

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass in der Regel eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 11



nicht behindert werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – ist zu beachten.“

2.5.3 Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH

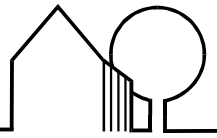
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zu melden.

2.5.4 Brandschutz

Für das im Bebauungsplan neu ausgewiesene Baugebiet muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 100m erreicht werden kann. Die Löschwasserversorgung muss redundant ausgelegt sein.

Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen, dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 12



2.6 Umweltbericht

2.6.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll mit dem Deckblatt in einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes „Eichenbühl“ die Erschließung an die aktuellen Verhältnisse angepasst und somit eine Bebauung einer bislang unbebauten Fläche ermöglicht 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.

Des Weiteren werden im konkreten Fall die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Der gesamte Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

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 voranging 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).



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 13



2.6.2 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 anthropogen überprägter Braunerde unter Dauerbewuchs (intensives Grünland).

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 für die landwirtschaftliche Nutzung 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: Aufgrund des niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrades sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

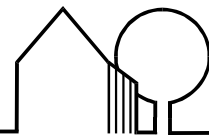
SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

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.

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

Auswirkungen: Da die betroffene Fläche im Osten, Süden und



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 14



Westen an bereits bestehende Bebauung grenzt und die Planung lediglich eine Innenverdichtung darstellt, ist durch eine Wohnbebauung im Planbereich von einer lediglich sehr geringen Beeinträchtigung kleinklimatischer Funktionen auszugehen.

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

SCHUTZGUT WASSER

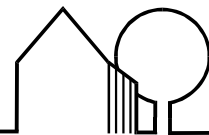
Beschreibung: Oberflächengewässer wie Teiche, Bäche oder Gräben sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Baugrunduntersuchungen liegen keine vor, es kann jedoch aufgrund der umgebenden Bebauung nicht mehr von einem intakten Flurabstand zum Grundwasser ausgegangen werden.

Auswirkungen: Aufgrund dieser Vorbelastung ist die zusätzliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch die geplante Bebauung als gering zu bewerten. Durch Bebauung und Versiegelung wird jedoch der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltepotential des Bodens wird vermindert. Die Grundwasserneubildung wird gegenüber dem Istzustand 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 geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung: Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald in einem ausgewiesenen Wohngebiet. Die gesamte Flurnummer 262/3, auf der die vier neuen Wohnbauparzellen geplant sind, wird derzeit als intensives Grünland bewirtschaftet, naturschutzfachlich bedeutsame Flächen, wie strukturbildende Gehölze, Hecken, Böschungen oder Gräben kommen keine vor. Von drei Seiten grenzen Wohnbebauung bzw. Ziergärten mit geschnittenen Hecken an diese Fläche. Im Norden schließen sich die langgezogenen rückwärtige Gartenfläche von Haus Nr. 16 und wei-



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 15



ter nördlich Grünflächen mit Feldgehölzen an. Ein ca. 40 m nördlich des Geltungsbereichs beginnendes, als Biotop eingetragenes Feldgehölz bleibt von der Planung unbeeinträchtigt.

Die Flurnummer 226/21, auf der die Erschließungsstraße zu den neuen Parzellen geplant ist, ist derzeit mit spontan aufgewachsenen Feldgehölzen heimischer Arten bestockt. Diese werden bei Umsetzung der Planung gerodet.

Auswirkungen: Die Betroffenheit gemäß §44 BNatSchG geschützter oder landkreisbedeutsamer Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund der beschriebenen ungünstigen Vorgaben als unwahrscheinlich zu erachten.

Der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen in Folge der Überbauung kann durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den Privatgärten gemindert werden. Auch bestehen für betroffene Arten Ausweichmöglichkeiten in die nördlich angrenzende Grünflächen und Feldgehölze.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

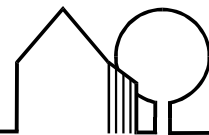
SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRM)

Beschreibung:

Erholung: Das Plangebiet weist bislang keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung auf.

Immissionen aus der Landwirtschaft: Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine landwirtschaftlichen Betriebe, Beeinträchtigungen aus Mistlagerstätten und Stallungen können somit ausgeschlossen werden. Auch grenzen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen an die neu geplante Wohnbebauung an, Immissionen aus der Feldbewirtschaftung sind somit ebenfalls ausgeschlossen.

Lärm: Der Planbereich liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) abseits Lärm emittierender Gewerbebetriebe. Nördlich führt die Staatsstraße 2132 von Langdorf nach Zwiesel vorbei. Diese weist laut Verkehrszählung (DTV₂₀₁₅) ein Verkehrsaufkommen von täglich 3540 KFZ (davon 3437 Leichtverkehr, 103 Schwerverkehr) auf. Mit einem Abstand der Parzellen zur Staatsstraße von knapp über 70 m ist ei-



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 16



ne Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist nördlich des Wohngebietes noch ein weiteres Baugebiet geplant, das nach Umsetzung die Schallausbreitung des Verkehrslärms abschirmen wird.

Auswirkungen: In Bezug auf Erholung und Landwirtschaft sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu erwarten. Auch durch die Staatstraße kommt es nicht zu relevanten Beeinträchtigungen durch Luftschall auf das Plangebiet.

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

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung:

Das Planungsgebiet am östlichen Ortsrand von Langdorf liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Oberer Regenbergr, Zwieseler Becken und Kronbergrücken“ auf einer flachen Geländekuppe zwischen den Talräumen der Schwarzach und des Klaffermühlbachs. Das nahezu ebene Gelände weist zwischen dem höchsten und tiefsten Punkt (ca. 672 und 664 Metern über NN) einen maximalen Höhenunterschied von ca. 8 m auf, was einer schwachen Neigung von ca. 1 % entspricht.

Die Erweiterungsfläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald und ist von Westen, Süden und Osten von Bebauung eingerahmt. Im Nordosten bestehen dichte Feldhecken. Somit ist das Gebiet lediglich von Nordwesten einsehbar.

Auswirkungen: Mit der im Deckblatt angepassten Erschließung wird die Bebauung bislang offener Bereiche innerhalb eines ausgewiesenen Wohngebietes und somit die Schließung einer Lücke im Siedlungsgebiet ermöglicht. Dies ist positiv zu werten. Mit massiven Aufschüttungen und den damit verbundenen stärkeren Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist im Zuge der Baumaßnahme nicht zu rechnen. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen in den rückwärtigen Wohngärten bietet die Chance zur Ausbildung einer dorf- und regionaltypischen Ortsrandeingrünung.

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



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 17



SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind auf der Erweiterungsfläche nicht betroffen.

2.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Erweiterung des Gewerbegebietes würde die betroffene Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Lücke im Siedlungsbereich innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sowie die Defizite im Bereich der Eingrünung blieben ebenfalls bestehen.

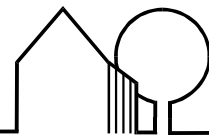
2.6.4 Ausgleich (gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Für den Geltungsbereich besteht bereits eine genehmigte Planung für ein Wohngebiet. Im vorliegenden Deckblatt wird lediglich die Lage der Erschließungswege sowie der Bauparzellen neu organisiert. Da sich sowohl die Gesamtfläche der versiegelten öffentlichen Flächen (Straßen und Gehwege) als auch die Anzahl der Bauparzellen mit entsprechenden Festsetzungen in der neuen Planung nicht ändern, entsteht hier kein zusätzlicher Eingriff gegenüber der genehmigten Planung.

Vergleich des Eingriffs auf Flur-Nr. 226/3 in der genehmigten Fassung von Deckblatt Nr. 8 gegenüber der geänderten Planung in Deckblatt Nr. 13

	Anzahl Parzellen mit privaten Zufahrten und Stellplätzen	Öffentliche Straßen mit Gehwegen und Grün- streifen
Deckblatt Nr. 8	4 Stück	730 m ²
Deckblatt Nr. 13	4 Stück	715 m ²

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 18



2.6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planung wurden unterschiedliche Möglichkeiten untersucht, die Flurnummer 226/3 für die Einrichtung von Bauparzellen zu erschließen. Aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der betreffenden Grundstückseigentümer mussten alle Alternativen ausgeschlossen werden.

Die vorgesehene Variante mit der Zufahrt auf der Flurnummer 226/2 eröffnet die Möglichkeit, die Siedlungslücke innerhalb des bereits ausgewiesenen Wohngebietes zu schließen und erfüllt somit die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie flächensparender Siedlungs- und Entwicklungsformen.

Dem allgemeinen Verdichtungsgebot, z.B. in Form von Doppel- oder Reihenhäusern steht entgegen, dass diese in dieser Region nur sehr eingeschränkt marktfähig sind.

2.6.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

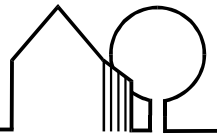
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Abschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen stehen nur eingeschränkt Informationen zur Verfügung. Zurückgegriffen werden kann auf das FIN-Web (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz), die Geodaten des Bayerischen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

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

2.6.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Beim Monitoring, werden nicht sämtliche mögliche Umweltauswirkungen betrachtet, sondern lediglich mögliche erhebliche sowie unerwartete künftige Auswirkungen.

Im Planungsumgriff selbst sind keine unerwarteten und erheblichen Auswirkungen zu erwarten.



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 19



2.6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Deckblatt zum Bebauungsplan WA „Eichenbühl“ beabsichtigt die Gemeinde Langdorf, bauwilligen Dorfbewohnern und jungen Familien Baugrund zu erschließen. Mit der angepassten Erschließung und Parzellenaufteilung soll die Bebauung in diesem Bereich des bestehenden Wohngebietes ermöglicht und damit eine Siedlungslücke geschlossen werden.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft sind aufgrund der Bestandsvorgaben insgesamt als gering einzustufen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da der Eingriff in Bezug auf Intensität und Flächenumfang gegenüber der genehmigten Planung des Deckblatts Nr. 13 gleich bleibt.



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 20



2.7 Flächen- und Dichtedaten

2.7.1 Brutto- und Nettowohnbauland

2.7.1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7.900 m ²
2.7.1.2	Bruttobaugebiet	7.900 m ²
2.7.1.3	Private Verkehrswege (mit begleitenden Grünflächen) Wohnstraßen	720 m ²
2.7.1.4	Öffentliche Fußwege (mit begleitenden Grünflächen) Gehweg	205 m ²
2.7.1.5	Bestehende öffentliche Verkehrswege (mit begleitenden Grünflächen) Zum Eichenbühl	190 m ²
2.7.1.6	Öffentliche Verkehrswege (mit begleitenden Grünflächen) Erschließungsstraße	595 m ²
2.7.1.7	Nettowohnbauland	6.190 m ²

2.7.2 Bebauung mit Wohneinheiten

2.7.2.1	Anzahl der bestehenden Wohngebäude	4 Gebäude
2.7.2.1	Anzahl der geplanten Wohngebäude	4 Gebäude
2.7.2.2	Gebäude/ha Bruttowohnbauland	10 Gebäude/ha
2.7.2.3	Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 775 m ²

2.7.3 Einwohnerdichte

2.7.3.1	Einwohnerzahl	8 x 3	24 EW
2.7.3.2	Bruttowohndichte		30 EW/ha
2.7.3.3	Nettowohndichte		38 EW/ha



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 21



2.8 Erschließungskosten

2.8.1 Erschließung Straßen mit Versorgungsleitungen (Strom, Telekom)

2.8.1.1 private Erschließungsstraße b=3,00m
130 lfdm x 410 €/lfdm 53.300 €

2.8.1.2 öffentliche Erschließungsstraße b=5,00m
70 lfdm x 600 €/lfdm 42.000 €

Summe Erschließung 95.300 €

2.8.2 Erschließung Wasserversorgung

2.8.2.1 Wasserleitung mit Formstücken
120 lfdm x 120 €/lfdm 15.600 €

2.8.2.2 Hydranten
1 St x 2.500 €/St 2.500 €

2.8.2.3 Hausanschlüsse und Anbohrbrücken
4 St x 700 €/St 2.100 €

Summe Wasserversorgung 20.200 €

2.8.3 Kanalbau

2.8.3.1 Mischwasserkanal
130 lfdm x 180 €/lfdm 27.000 €

Summe Kanalbau 27.000 €

2.8.4 Straßenbeleuchtung

Straßenbeleuchtung mit Verkabelung
2 St x 2.600 €/St 5.200 €

2.8.5 Bepflanzung

Bepflanzung pauschal 700 €

BAUGEBIET GESAMT 148.400 €

19% Mwst. 28.196 €

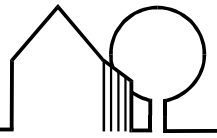
Brutto 176.596 €

+ ca. 16% Baunebenkosten 28.255 €

Gesamt rd. 205.000 €

Anmerkungen:

Beim Boden wurde von normalen Verhältnissen ausgegangen.



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 22



3. Bebauungsplan

3.1 Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.04.1979 und der Änderungen der gültigen Deckblätter für diesen Bereich.



DECKBLATT NR. 13

BL.
NR. 23

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
WA "EICHENBUHL" VOM 30.04.1979

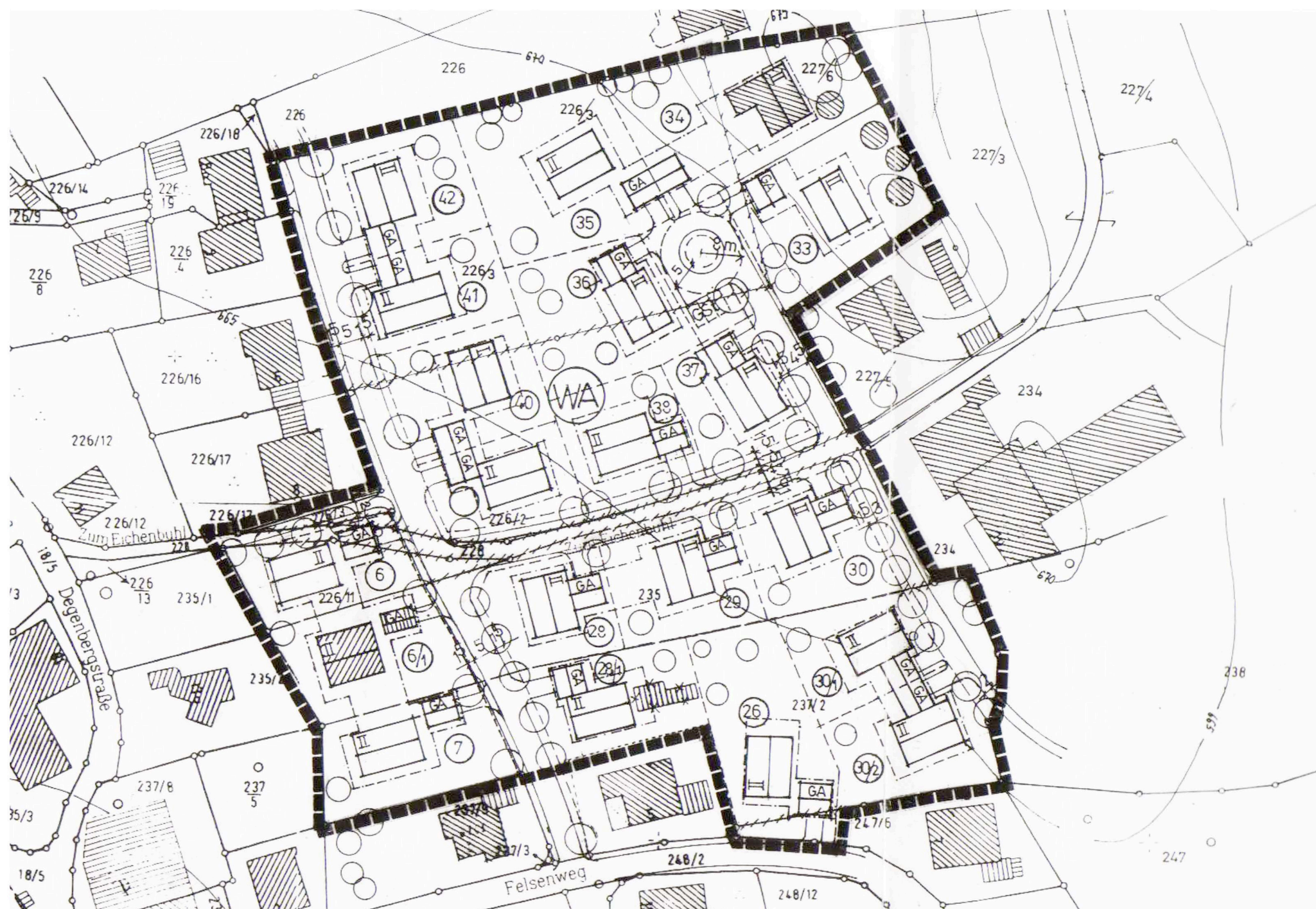
3. BEBAUUNGSPLAN

3.2 BEBAUUNGSPLAN WA EICHENBUHL
VOM 30.04.1979
(URSPRUNGSFASSUNG)

ÜBERSICHT

— — — GELTUNGSBEREICH DES
URSPRÜNGLICHEN
BEBAUUNGSPLANES

2. ENTWURF VOM 21.03.2019



DECKBLATT NR. 13

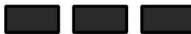
BL.
NR. 24

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
WA "EICHENBUHL" VOM 30.04.1979

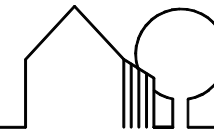
3. BEBAUUNGSPLAN

3.3 BEBAUUNGSPLAN EICHENBUHL
DECKBLATT NR. 8
VOM 17.09.1997
(VORHERIGE PLANUNG)

LAGEPLAN M 1/1000

 GELTUNGSBEREICH
DECKBLATT NR. 8

2. ENTWURF VOM 21.03.2019



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (DECKBLATT NR. 13)
-  GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATT NR. 8
-  GELTUNGSBEREICHES DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES WA "EICHENBUHL" VOM 18.04.1977
-  BAUGRENZE
-  MAX. 2 VOLLGESCHOSSE
-  VORSCHLAG WOHNHAUSSTANDORT
-  3.0 OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
-  2.5 OFFENTLICHER FUSSWEG
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  VORSCHLAG GARAGENSTANDORT
-  GARAGENZUFahrTEN
-  STRASSENBEGLEITENDER SCHOTTERASEN ALS VERSORGUNGSSTREIFEN
-  EMPFOHLENER STANDORT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER NACH ZIFFER 1.6 DER URSPRÜNGLICHEN FESTSETZUNGEN
-  ZU ENTFERNENDE GEHÖLZE
-  HERAUSNAHME VON FLÄCHEN AUS DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WA EICHENBUHL VOM 30.04.1979

DECKBLATT NR. 13

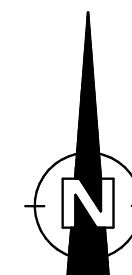
BL.
NR. 25

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
WA "EICHENBUHL" VOM 30.04.1979

3. BEBAUUNGSPLAN

3.4 FESTSETZUNGSPLAN
LAGEPLAN M 1/1000

2. ENTWURF VOM 21.03.2019





Bebauungsplan
Gemeinde:
Landkreis:

WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 26



4. VERFAHREN

Aufstellungs-
beschluss:

Die Aufstellung des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan WA „Eichenbühl“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB hat der Gemeinderat von Langdorf in seiner Sitzung am 15.11.2018 beschlossen.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Billigungs-
beschluss:

Der Gemeinderat von Langdorf hat den Entwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 13 und die Begründung in seiner Sitzung vom gebilligt.

1. Auslegung:

Die Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
Die Öffentliche Auslegung wurde am bekannt gemacht, die beteiligten Behörden und Fachstellen wurden mit Schreiben vom um Stellungnahme bis gebeten.

Billigungs-
beschluss:

Der Gemeinderat von Langdorf hat den Entwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 13 und die Begründung in seiner Sitzung vom gebilligt.

2. Auslegung:

Die Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom bis erneut durchgeführt.
Die erneute Öffentliche Auslegung wurde am bekannt gemacht, die beteiligten Behörden und Fachstellen wurden mit Schreiben vom um Stellungnahme bis gebeten.

Satzung:

Die Gemeinde Langdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan WA „Eichenbühl“ gemäß § 10 BauGB Abs. 1 und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Langdorf, den

.....
Otto Probst, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 13 des Bebauungsplanes WA „Eichenbühl“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist derzeit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfrage des § 214 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Langdorf, den

.....
Otto Probst, 1. Bürgermeister

Planungsablauf:

1. Entwurfsfassung: Kirchdorf, 15.11.2018
2. Entwurfsfassung: Kirchdorf, 21.03.2019
Planfassung: Kirchdorf,

Planung:

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