

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 8 GEMEINDE LANGDORF

PLANFASSUNG VOM 18.10.2018

LANDKREIS REGEN



Flächennutzungsplan: Gemeinde:

Landkreis:

Deckblatt Nr. 8 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

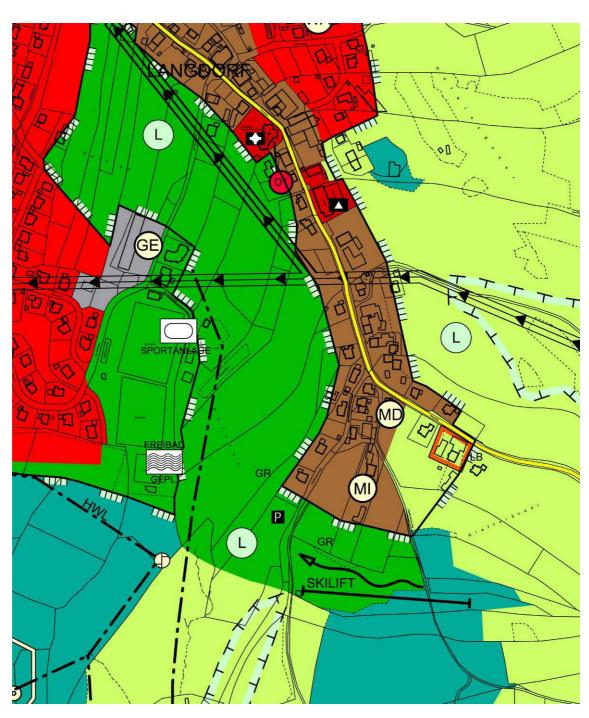
Dipl. Ing. Univ. Nicole Nicklas, Landschaftsplanerin



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 8 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 3
Landkreis: Regen

# 1. PLANDARSTELLUNG

# 1.1 Derzeitiger Flächennutzungsplan - Bereich Klaffermühlweg M = 1:5.000





Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 8
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl. Nr. 4

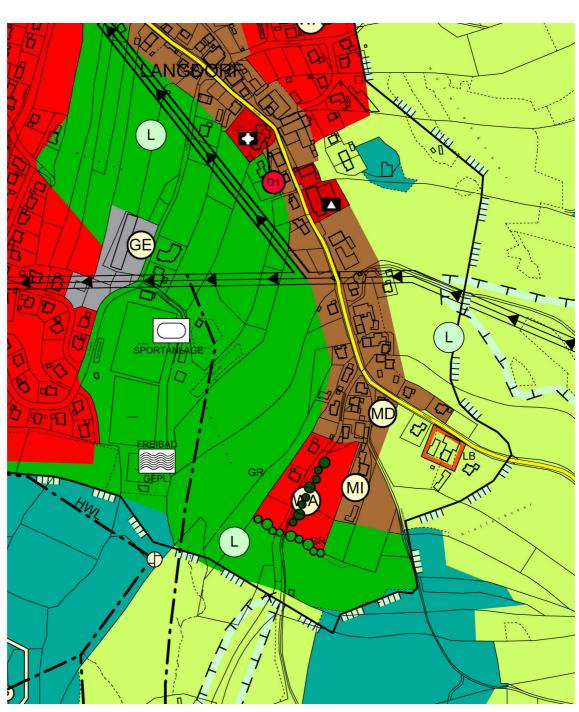
# 1.2 Luftbild Ortslage Langdorf – M = 1 : 5.000





Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 8 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 5
Landkreis: Regen

# 1.3 Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 8 – Bereich Klaffermühlweg M = 1 : 5.000





Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 8 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 6
Landkreis: Regen

#### 2. BEGRÜNDUNG

#### 2.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Langdorf hat in der Sitzung vom 27.04.2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 8 zu ändern, um die Vorraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes WA Klaffermühlweg zu schaffen. Hiermit sollen dringend benötigte Wohnbauflächen geschaffen werden um die derzeitige Nachfrage decken zu können.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung zur kurzfristigen, dringenden Bedarfsdeckung von Wohnbauflächen wird auf eine umfängliche Bedarfsermittlung verzichtet.

#### 2.2 Beteiligte Grundstücke

Der Änderungsbereich umfasst die Fl. Nr. 318/2 und 319/2, 345/2, 345/8 und die Teilflächen (TF) der Fl. Nr. 338 (TF), 345//7 (TF) und 73/1 (TF) der Gemarkung Langdorf und hat eine Größe von ca. 12.000m<sup>2</sup>.

# 2.3 Planung

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortskerns von Langdorf und ist im derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als MD und MI dargestellt. Um die Vorraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen soll der Bereich künftig als WA ausgewiesen werden und geringfügig nach Süden erweitert werden.

In dem Erweiterungsbereich sind im aktuellen Flächennutzungsplan eine Skiliftanlage und zugeordnete Stellplätze ausgewiesen, die aber nicht mehr realisiert und in dem Deckblatt gelöscht werden.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 8 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 7
Landkreis: Regen

#### 2.4 Landschaftsschutzgebiet, Biotope

Das im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegt laut den Karten des LFU Bayern erst etwa 80m weiter südlich und ist von der Änderung nicht betroffen. Die Darstellung der Grenze des LSG wird im Deckblatt korrigiert.

Ein kartiertes Biotop am südöstlichen Rand des Plangebietes wird von der Bebauung nicht berührt und im Bebauungsplan als zu erhalten eingetragen.

#### 2.5 Straßenerschließung

Das neue Baugebiet kann über den Klaffermühlweg direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden 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 zur Kläranlage Klaffermühle.

# 2.7 Folgeplanungen

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



Flächennutzungsplan:

Gemeinde:
Langdorf
Landkreis:

Regen

Bl. Nr. 8

#### 3 Umweltbericht

#### 3.1 Einleitung

#### Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit dem Deckblatt verfolgt die Gemeinde eine Umwidmung des ausgewiesenen Mischgebietes (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA), das vor allem Raum schaffen soll für Bauwillige aus der ortsansässigen Bevölkerung. Das geplante WA ragt dabei um die Breite von einer Bauparzelle nach Süden und Südenwesten über die ausgewiesenen Grenzen des MI hinaus.

# 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 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).

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.



Flächennutzungsplan:

Gemeinde:
Langdorf
Landkreis:

Deckblatt Nr. 8

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 anthropogen überprägter Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) 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.

**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.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 8 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 10
Landkreis: Regen

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

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut sind daher Umwelt-auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### SCHUTZGUT WASSER

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

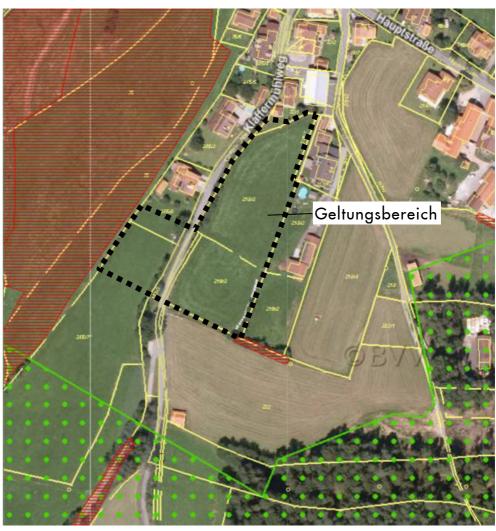
Auswirkungen: Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Eindringen der Baukörper ist in dieser Hanglage nicht zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung wird jedoch der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltepotential des Bodens wird vermindert. Die Grundwasserneubildung wird gegenüber dem Istzustand dadurch verringert.

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



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 8 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 11
Landkreis: Regen

#### SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA



Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche im Luftbild: Biotope (rot schraffiert), Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet). Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Beschreibung: Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Gehölzen oder sonstigen nennenswerten Strukturen wie Gräben, Ranken oder Feuchtflächen. Das Vorkommen landkreisbedeutsame Arten ist aufgrund dieser Vorgaben grundsätzlich nicht zu erwarten.



Bl.

Nr. 12

Flächennutzungsplan:

Gemeinde:
Langdorf
Landkreis:

Regen

Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an eine ca. 40 m lange Feldhecke, die im Arten- und Biotopschutzprogramm als Biotop eingetragen ist. Die Biotopbeschreibung weist als dominante Gehölzarten Hasel, Birke und Pappel aus und weist auf Beeinträchtigungen durch Aufgabe der biotopprägenden Nutzung sowie durch Eutrophierung – va. des Heckensaums – hin.

Westlich des Plangebietes erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 40 m ein gesetzlich geschützte Naß- und Feuchtwiesen-Bereich an einem flachen Hang am südlichen Ortsrand von Langdorf.

Auswirkungen: Die Bebauung und Anlage von Erschließungsstraßen bewirkt den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, wobei die nach Osten und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Flächen Ausweichräume für die meisten Arten bieten. Durch die Anlage von Gärten sowie durch die Pflanzung frei wachsender Hecken zur Ortsrandeingrünung entstehen in dem Wohngebiet neue Lebensräume, sodass gegenüber dem gegenwärtigen relativ artenarmen Intensivgrünland von einem Anstieg an Arten- und Lebensraumvielfalt auszugehen ist. Der westlich gelegene Feuchtwiesenbereich wird durch die Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

**Ergebnis:** Aufgrund der 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:

Deckblatt Nr. 8

Gemeinde: Landkreis: Langdorf Regen Bl. Nr. 13

# SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRM)

## Beschreibung:

- erischer Wald, in dem Tourismus und naturgebundene Erholung allgemein eine große Rolle spielen. Das Plangebiet selbst weist allerdings keine explizite Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Auf dem Klaffermühlweg führt ein Mountainbikeweg der Mountainbike-Region Arberland sowie ein örtlicher Wanderweg vorbei. Beide werden durch die geplante Wohnbebauung allerdings nicht beeinträchtigt. Im Süden grenzt im aktuellen Flächennutzungsplan unmittelbar an die WA-Erweiterung eine Fläche für einen Skilift, der jedoch schon seit mehreren Jahren nicht mehr besteht. Eine Genehmigung für einen Skilift liegt nicht vor.
- Olmmissionen aus der Landwirtschaft: Das geplante WA ist im nördlichen Bereich auf drei Seiten von Bebauung umgeben. Der südliche Erweiterungsteil grenzt im Süden und Westen an Grünland. Für den Pferdestall auf der Flur-Nr. 318/3 im Osten des geplanten WA liegt keine nach Angaben der Gemeinde keine Baugenehmigung vor.
- Cärm: Der Planbereich liegt abseits übergeordneter Straßen, allerdings in Nachbarschaft zu einem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb (Zimmerei). Der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Skilift mit Parkplatz wurde nie realisiert und wird im vorliegenden Deckblatt herausgenommen.

# Auswirkungen:

 Erholung: Die Freizeitanlage (Skilift) und ein WA wären nicht vereinbar. Daher entfällt die vorgesehene Fläche für den Skilift. Somit sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 8
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl. Nr. 14

 Landwirtschaft: Immissionen aus der Feldbewirtschaftung der im Süden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind lediglich in geringem Umfang zu erwarten (Grünland) und unterliegen der Duldungspflicht.

Cärm: Die Einfahrt zu der angrenzenden Zimmerei mit lärmerzeugendem Verkehr verläuft über den Klaffermühlweg von Nordwesten her, auch die Hoffläche und die Eingangstore zur Halle befinden sich westlich des Gebäudes. Südwestlich davon schirmt die bestehende Wohnbebauung einen Teil des Lärms zum Plangebiet hin ab. Um einen ausreichenden Abstand zwischen emittierender Anlage und neuen Wohnhäusern zu gewährleisten wird die unmittelbar angrenzende, von Lärmemissionen betroffene Fläche im dem im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplan als Lärmschutzfläche von Wohnbebauung frei gehalten.

**Ergebnis:** Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit "Oberer Regenberg, Zwieseler Becken und Kronbergrücken" an einem westexponierten Hang am südlichen Ortsrand von Langdorf. Zwischen dem höchsten und tiefsten Punkt (ca. 640 und 630 Metern über NN) weist das Gelände einen maximalen Höhenunterschied von ca. 10 m auf, was einer relativ starken Neigung von ca. 20 % entspricht.

Die Erweiterungsfläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und ist von Westen und Osten von vereinzelter Bebauung eingerahmt. Aufgrund der Hanglage ist es von Westen und Süden her einsehbar. Eine Ortsrandeingrünung ist in Form von einzelnen Laubbäumen und –sträuchern in Ansätzen vorhanden, jedoch nicht überall, va. nicht im östlichen Teil, ausreichend ausgeprägt.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 8 Gemeinde: Langdorf

Landkreis: Regen

Bl. Nr. 1*5* 

Auswirkungen: Die Veränderung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Lage zwischen bestehender Bebauung als nicht signifikant zu werten. Mit stärkeren Geländeveränderungen ist aufgrund der Hanglage jedoch im Zuge der Baumaßnahmen zu rechnen. Eine Randeingrünung mit Gehölzen entlang der Wohngebietsgrenzen zur freien Landschaft hin bietet die Chance zur Ausbildung einer dorf- und regionaltypischen Ortsrandeingrünung.

**Ergebnis**: In Bezug auf dieses Schutzgut sind 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 betroffene Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden mit der damit einhergehenden Eutrophierung des Feldgehölzbiotops am Südostrand des Plangebietes. Die Anbindung des isolierten Biotops an westlich gelegene Feldgehölze durch Pflanzung eines Gehölzstreifens würde unterbleiben.

# 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 werden die bislang unbebauten Flurstücke mit ca. 8.230 m² einheitlich bewertet. (Auf den bereits bebauten Flurstücken innerhalb des Änderungsbereichs mit den Nummern 345/2 und 345/8 sowie auf dem abgemarkten Flurstück des Klaffermühlweges sind keine Nutzungsänderungen geplant, für die ein Ausgleich erforderlich wäre.)



Flächennutzungsplan: Gemeinde: Deckblatt Nr. 8 Langdorf Regen Bl. Nr. 16

Landkreis:

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich für den Eingriffsbereich mit geringer Bedeutung (intensiv genutztes Grünland, Kategorie I) und niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere (GRZ < 0,35, Typ B) ein Kompensationsfaktor von 0,2-0,5.

Daraus ergibt sich eine maximal erforderliche Ausgleichsfläche von  $(8.230 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ =}) 4.115 \text{ m}^2$ .

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 Gemeinde eine Teilfläche von Flur-Nr. 661, Gemarkung Brandten, nördlich der Ortschaft Außenried geplant. Zur Aufnahme in ein späteres Ökokonto wurde 2003 vom Landschaftsarchitekturbüro Lucia Wagner aus Rinchnach ein naturschutzfachliches Entwicklungskonzept für diese Fläche erstellt.

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



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 8 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 17
Landkreis: Regen

#### 3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde steht vor dem Problem, dass im Flächennutzungsplan zwar zahlreiche unbebaute Bauflächen ausgewiesen, jedoch aktuell nicht verfügbar sind (s. Plandarstellung unten). Für die Zukunft ist daher geplant, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Hierbei soll dann nicht mehr verfügbares Bauland in Randlagen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

Bei der vorliegenden Planung wird auf eine Flächenbilanzierung bzw. Herausnahme nicht verfügbarer Bauflächen aufgrund von Geringfügigkeit verzichtet. Handelt es sich hier doch lediglich um eine Baulandausweisung von 7 Parzellen, von denen 4 in ausgewiesenen Bauflächen des Flächennutzungsplans zu liegen kommen. Lediglich für 3 Bauparzellen wird der F-Plan geringfügig erweitert.

Um den momentanen dringenden Bedarf an Bauland für Wohnhäuser zu decken, hat die Gemeinde im Zuge der Flächennutzungsplanung mehrere Standorte im Gemeindegebiet geprüft, die nachfolgend im Plan dargestellt und textlich erläutert werden.

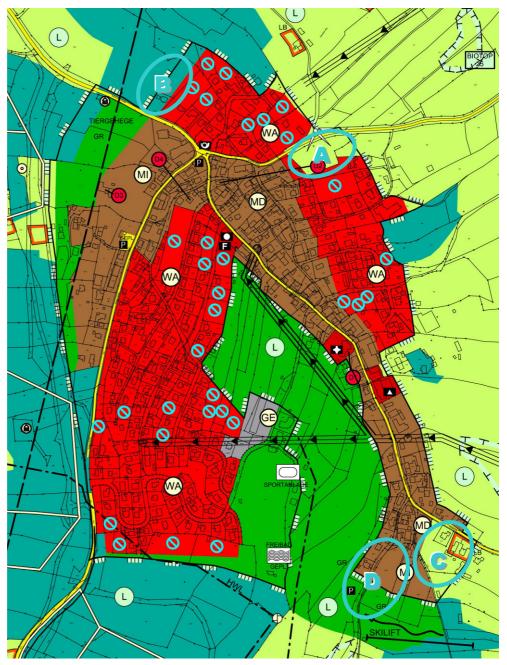
Da entsprechend der raumplanerischen Ziele Standorten in städtebaulich angebundener Lage der Vorrang zu geben ist, wurden keine Standorte in den Außendörfern untersucht.



Flächennutzungsplan: Gemeinde:

Landkreis:

Deckblatt Nr. 8 Langdorf Regen Bl. Nr. 18



# Alternative Standortuntersuchung

(auf Grundlage des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes überlagert mit der aktuellen Flurkarte)



Ausgewiesener Baugrund, aktuell nicht verfügbar



Untersuchte Standorte für Wohnbebauung



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 8 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 19

Landkreis: Regen

#### Variante A:

Am nordöstlichen Ortsrand könnte durch eine Wohngebietsausweisung der Ortsrand sinnvoll abgerundet werden. Dagegen steht allerdings die erhebliche Lärmbelastung durch die Staatsstraße St 2134, die mit einer Wohnbebauung nicht vereinbar wäre.

#### Variante B:

Am westlichen Ortsrand ragt die Wohnbebauung in den Außenbereich hinaus. Der Waldbestand (ehemaliger Fichtenforst) ist westlich und nördlich davon großflächig gerodet. Für diesen Bereich besteht bereits das konkrete Interesse seitens der Grundstückseigentümer, drei Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe zu dem im Familiensitz befindlichen Hotelbetrieb gegenüber der Staatsstraße zu errichten.

Der Südhang ist relativ steil geneigt, wäre aber für eine Bebauung noch geeignet. Auch naturschutzfachlich handelt es sich hier um ein Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung.

Eine kleinflächige Erweiterung des WA in diesem Bereich nach Westen eröffnet die Chance, den Flächennutzungsplan an die aktuellen Verhältnisse anzupassen und im gleichen Zuge eine sinnvolle Ortsrandabrundung vorzunehmen.

Diese Variante wird daher in einem gesonderten Deckblatt ebenfalls realisiert.

#### Variante C:

Am südöstlichen Ortsausgang südlich der Hauptstraße könnte ebenfalls aktuelle Bebauung in die Flächennutzungsplanung aufgenommen und der Ortsrand sinnvoll abgerundet werden. Diese Option ist auch Bestandteil der städtebaulichen Planung der Gemeinde für die Zukunft. Die Mischnutzung der aktuellen Bebauung (u.a. landwirtschaftliche Betriebe) wird hier jedoch lediglich eine Erweiterung des Mischgebietes erlauben. Ein reines Wohngebiet wäre aufgrund von Nutzungskonflikten ausgeschlossen.



Flächennutzungsplan: Gemeinde: Deckblatt Nr. 8 Langdorf Bl. Nr. 20

Landkreis:

Regen

#### Variante D:

Der vorgesehene Standort am südlichen Ortsausgang entlang des Klaffermühlweges erfüllt die folgenden Eignungskriterien:

- Der Großteil des Wohngebietes kommt nach Umwidmung des bestehenden Mischgebietes im Flächennutungsplan zu liegen. Es ist lediglich eine relativ geringfügige Erweiterung des Flächennutzungsplans über das bestehende Mischgebiet hinaus notwendig. Diese kommt zudem in einem ehemals für Skilift und Parkplatz vorgehaltene Fläche zu liegen.
- gute Anbindung an die bestehende Siedlungsfläche
- gute Verkehrsanbindung an den bestehenden Klaffermühlweg
- topographisch in geneigtem, aber noch gut bebaubaren Gelände
- Gebiet mit relativ geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

Im Erweiterungsbereich waren eine Skiliftanlage und zugeordnete Stellplätze ausgewiesen, die aber nicht mehr realisiert werden. Die Eintragungen werden im Zuge des Deckblatts gelöscht.

Als Ergebnis der Alternativenuntersuchung kann zusammengefasst werden, dass eine Umwidmung des bestehenden MI in ein WA mit einer geringfügigen Erweiterung nach Süden landes- und bauleitplanerisch, städtebaulich aber auch erschlie-Bungstechnisch die am besten geeignete Lösung ist.



Flächennutzungsplan:

Gemeinde:
Langdorf
Landkreis:

Deckblatt Nr. 8

Langdorf
Regen

Bl. Nr. 21

# 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 der Umwidmung des MI am Klaffermühlweg in ein WA und der geringfügigen Erweiterung um eine Parzellentiefe nach Süden beabsichtigt die Gemeinde Langdorf, bauwilligen Dorfbewohnern und jungen Familien Baugrund zu erschließen.

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

Der erforderliche Ausgleich in einem Umfang von maximal 4.115 m² soll voraussichtlich auf einem im Gemeindebesitz befindlichen Grundstück nördlich von Außenried 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: Deckblatt Nr. 8 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 22
Landkreis: Regen

Verfahren 4. Änderungsbeschluss vom 27.04.2017 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) Das Landratsamt Regen hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Genehmigung: gemäß § 6 BauGB genehmigt. Regen, ..... ..... Bekanntmachung: Die Gemeinde Langdorf hat am ...... die Genehmigung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 8) nach § 6 Abs. 5 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 8) wird mit der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam. Langdorf, ..... 1. Bürgermeister (Probst)

Planungsablauf: Vorentwurfsfassung: Kirchdorf i. Wald, 20.04.2017

Entwurfsfassung: 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