



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DECKBLATT NR. 11
GEMEINDE LANGDORF
LANDKREIS REGEN

VORENTWURF VOM 21.03.2019



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

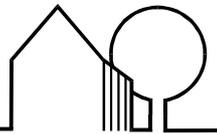
Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

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. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 3

1. PLANDARSTELLUNG

1.1 Luftbild Ortslage Außenried – M = 1 : 2.500



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

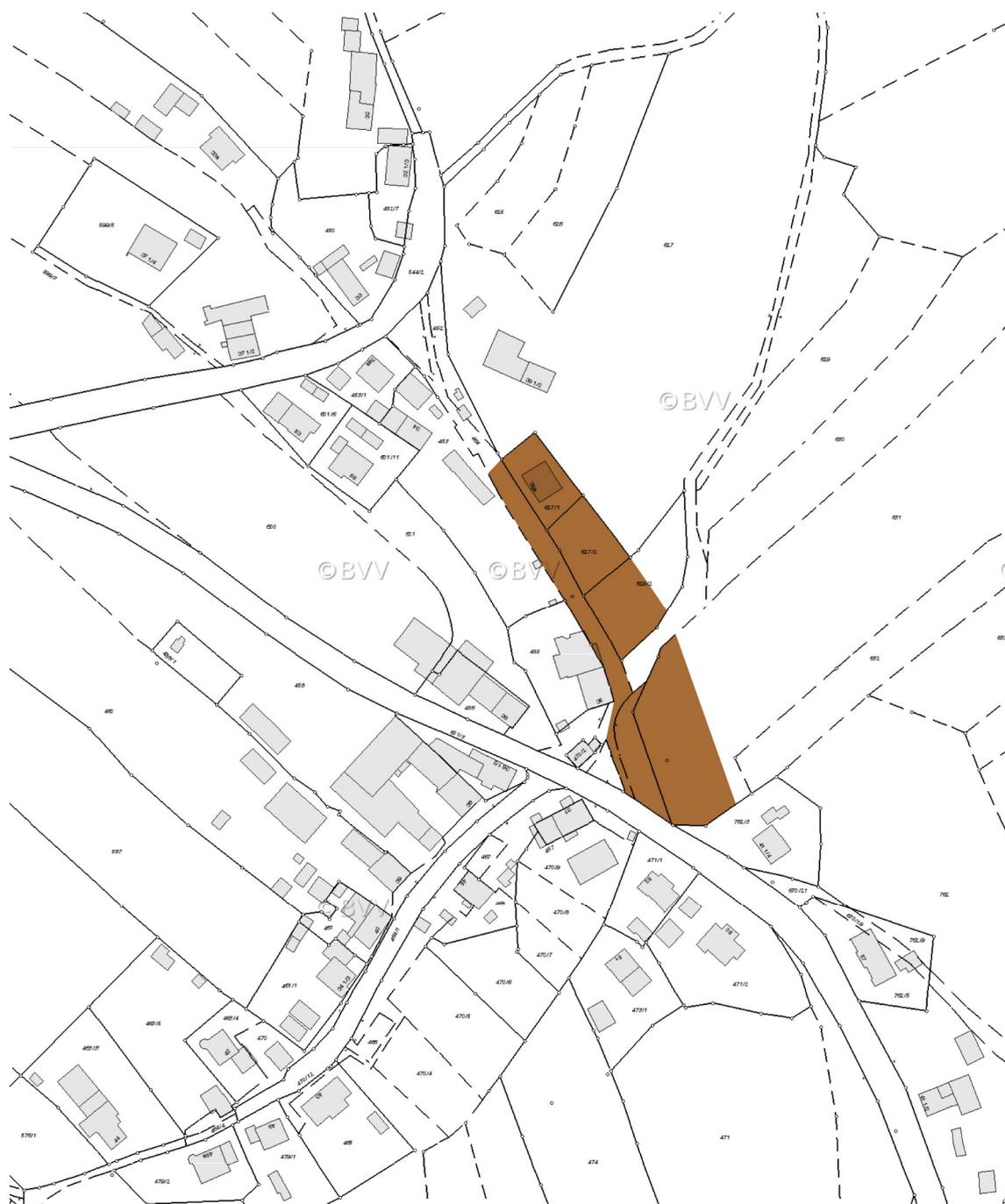


Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

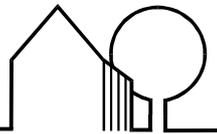
Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 4

1.2 Lageplan Änderungsbereich in Außenried – M = 1 : 2.500



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

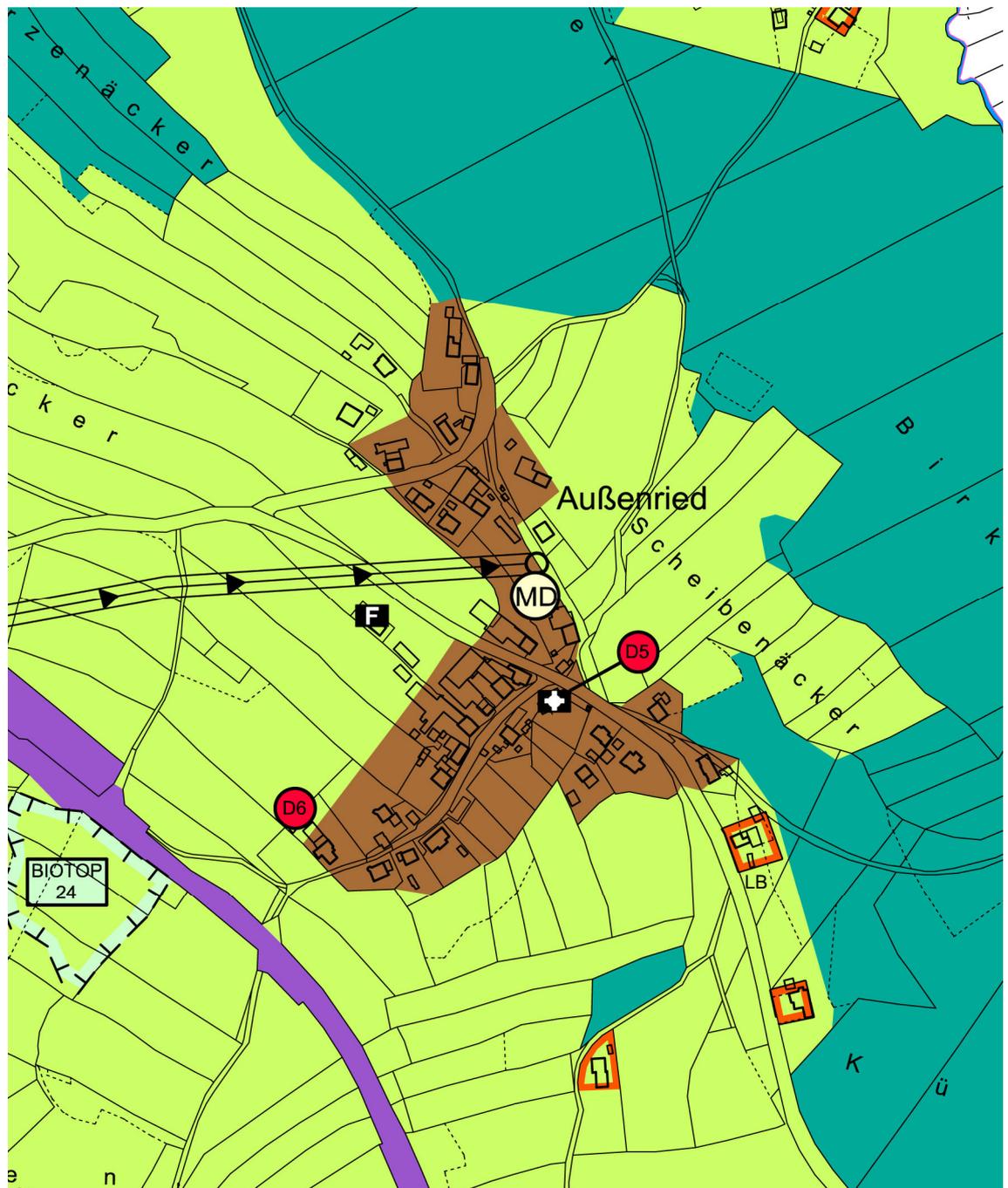


Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 5

1.3 Derzeitiger Flächennutzungsplan - Bereich Außenried M = 1 : 5.000



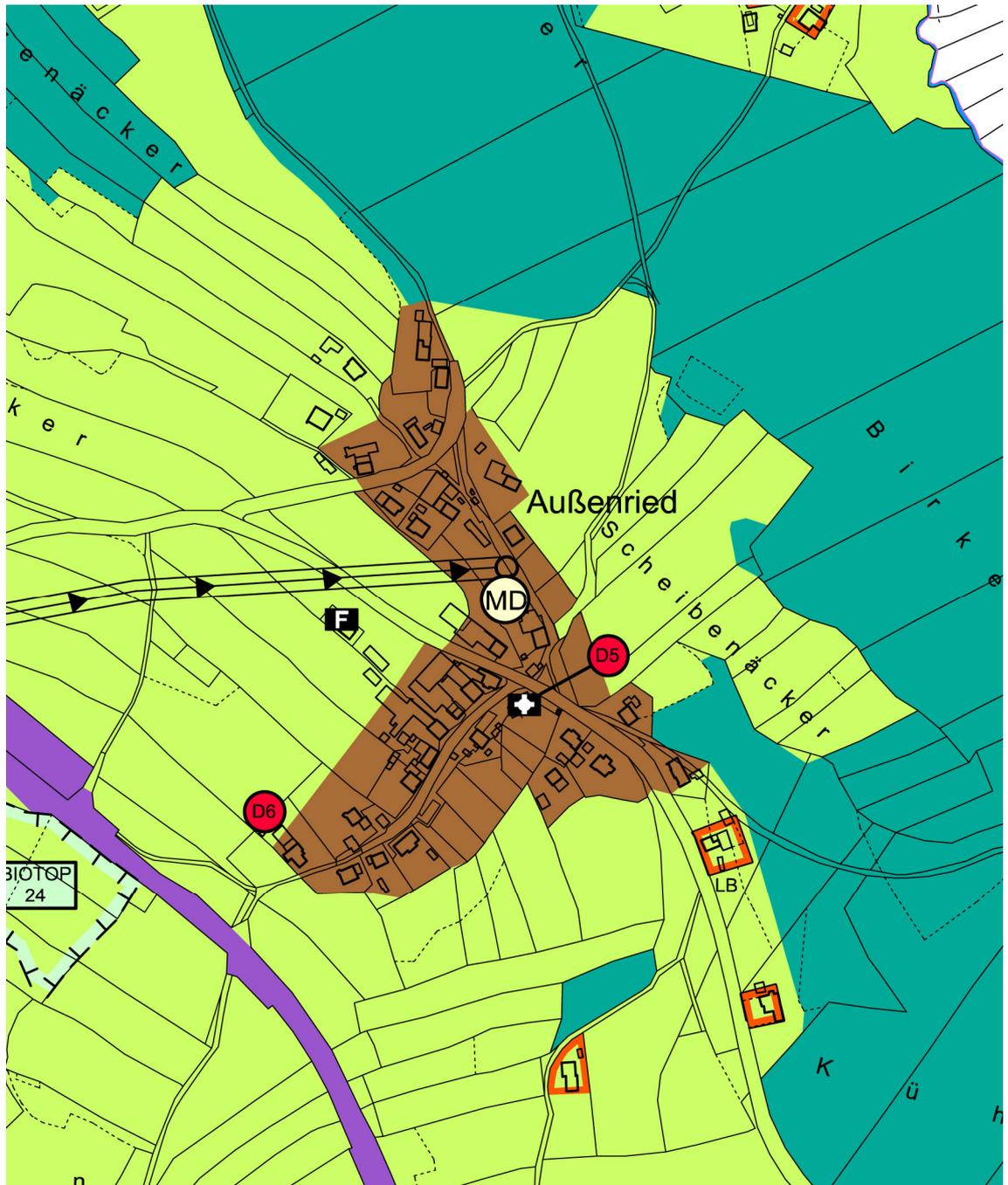


Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 6

1.4 Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 11 – Bereich Außenried M = 1 : 5.000





Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 7

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Langdorf hat in der Sitzung vom 21.03.2019 beschlossen den Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 11 zu ändern. Die Ausweisung soll als ortsplannerische Maßnahme zur Abrundung der Bebauung in Außenried erfolgen. Dadurch entstehen Bauflächen, die durch die Dorfstraße schon erschlossen sind, und für Einheimische in Außenried den zumindest teilweise bereits vorhandenen Bedarf abdecken.

2.2 Beteiligte Grundstücke

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke und Teilflächen (TF) der Fl. Nr. 627/1, Fl. Nr. 627/2, Fl. Nr. 629/2 TF, Fl. Nr. 631 TF, Fl. Nr. 464 TF und Fl. Nr. 470 TF der Gemarkung Brandten und hat eine Größe von ca. 4.800m².

2.3 Planung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Außenried und ist im derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und soll als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden. Ziel ist es hier den Ortsrand baulich abzurunden. Es stellt eine wirtschaftliche Dorferweiterung dar, da die Erschließung bereits vorhanden ist.

2.4 Landschaftsschutzgebiet, Biotop

Der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 11 liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Das kartierte Biotop wird von der vorgesehenen Bebauung ausgenommen und als Grünfläche ausgewiesen.

2.5 Erschließung

Verkehr

Die geplante Bebauung kann direkt an die vorhandene Dorfstraße Außenried angebunden werden.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 8

Wasserversorgung

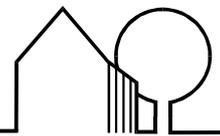
Der Bereich des Abrundungsgebietes besitzt eine eigene Versorgung mit Trink- und Brauchwasser. Für Löschwasser gibt es ebenfalls eine eigene Versorgung.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation in die Kläranlage Langdorf.

2.6 Folgeplanungen

Weitere Planungen sind für den Änderungsbereich nicht vorgesehen, da es sich hier um eine einreihige Bebauung handelt, welche sich in die Größen der vorhandenen dörflichen Bebauung einzufügen hat.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 9

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt will die Gemeinde mit der Ausweisung von dörflichen Mischgebietsflächen auf bereits erschlossenen Grundstücken entlang einer Dorfstraße den Siedlungsbereich abrunden und eine Bebauung durch ortsansässige Familien ermöglichen.

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. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 10

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 Grus-sand (Granit oder Gneis) unter Dauerbewuchs (Grünland).

Auswirkungen: Durch Überbauung 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 beeinträchtigt.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut sind 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 einrahmenen Bewaldung keine nennenswerte Funktion als Luftaustauschbahn aufweist.

Auswirkungen: Da die neu ausgewiesene Fläche auf drei Seiten bereits an bestehende Bebauung grenzt und die Planung somit lediglich eine Verdichtung entlang der Ortsstraße darstellt, ist durch eine Bebauung im Planbereich von einer lediglich sehr geringen Beeinträchtigung kleinklimatischer Funktionen auszugehen.

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



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 11

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Oberflächengewässer wie Teiche, Bäche oder Gräben sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Baugrunduntersuchungen liegen keine vor, aufgrund der eher 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 nicht zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung wird jedoch der Oberflächenabfluss gegenüber dem Ausgangszustand vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltepotential des Bodens wird 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: In Bezug auf dieses Schutzgut sind daher Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA

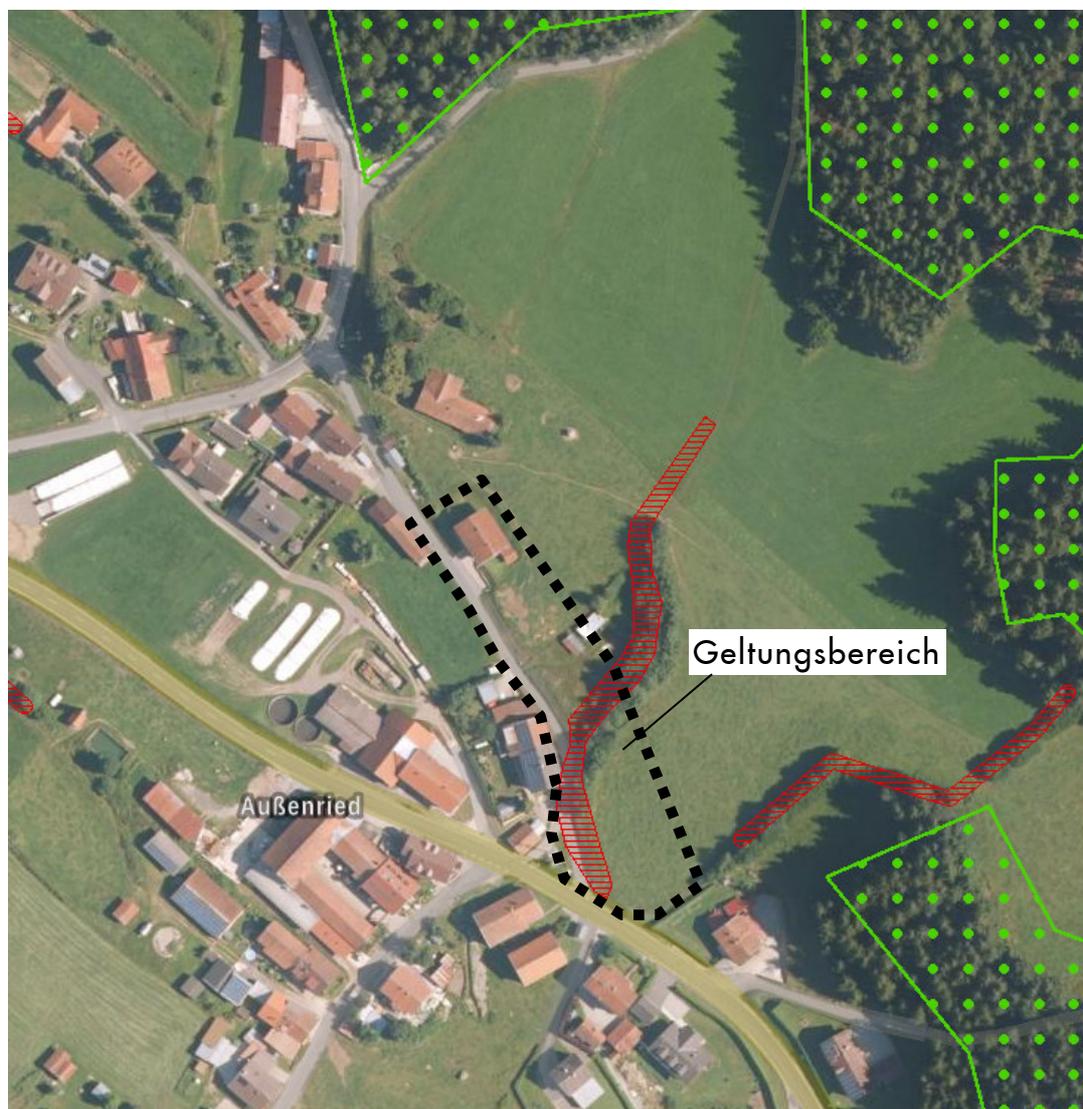
Beschreibung: Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Im mittleren Bereich stockt auf einem ehemaligen, heute nicht mehr existenten Feldweg eine Hecke, die als Biotop kartiert ist. Die Biotopkartierung beschreibt sie als Teil eines Biotopverbundsystems aus Hecken und Rankenstrukturen um Außenried, die in diesem Bereich des Ortes jedoch nur noch in Resten vorhanden sind. Es werden Beeinträchtigungen erwähnt durch Aufgabe der biotopprägenden Nutzung regelmäßiges Auf-den-Stock-Setzen sowie starke Eutrophierung der Heckensäume.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 12



Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche im Luftbild: eingetragen ist hier das ursprünglich kartierte Biotop (rot schraffiert) sowie eine weitere kartierte Heckenstruktur im Südosten.

Die Ränder des Landschaftsschutzgebietes sind grün gepunktet dargestellt.

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 13

Wie in der Überlagerung von Biotopkartierung und Luftbild (s.o.) erkennbar, ist das südliche Ende der kartierten Hecke in der Vergangenheit dem Ausbau der Dorfstraße zum Opfer gefallen. Auch der nördliche Abschnitt des Biotops ist intensiver landwirtschaftlicher Nutzung gewichen. Weitere Biotopreste finden sich am südöstlichen Rand des Erweiterungsgebietes. Die beiden Hecken haben einen Abstand von ca. 60 m untereinander. Von einer nennenswerten Vernetzung mit weiteren Hecken ist hier nicht mehr auszugehen. Das Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten ist aufgrund dieser Vorgaben grundsätzlich nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Eine Bebauung bewirkt den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, wobei die nach Osten anschließenden landwirtschaftlichen Flächen Ausweichräume für die meisten Arten bieten. Das schützenswerte Restbiotop ist in der Planung von der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ausgenommen, sein Erhalt wird durch die Ausweisung als Grünfläche gesichert. Um Beeinträchtigungen der Heckensäume durch die Mischgebietsnutzung zu minimieren, wird ein 2 m breiter Streifen beidseits über die Flurgrenzen der bestockten Fläche (Flur Nr. 653) hinaus als Grünfläche ausgewiesen.

Ergebnis: Aufgrund der geringen Wertigkeit der überbauten Flächen für Flora und Fauna und die Sicherung des Biotops als Grünzug sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringerer Erheblichkeit zu erwarten.

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. Durch die nördlich und östlich angrenzenden Wälder verlaufen Wanderwege, entlang der südlich vorbei führenden Straßen ein Radweg. Diese werden durch die geplante Wohnbebauung allerdings nicht beeinträchtigt.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 14

- **Immissionen aus der Landwirtschaft:** Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind kaum zu erwarten, da die einzige angrenzende landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich des Geltungsbereichs lediglich als Grünland genutzt wird.
- **Lärm:** Der Planbereich liegt in einem Mischgebiet Dorf (MD) abseits Lärm emittierender Gewerbebetriebe. Nördlich führt die Staatstraße 2132 von Langdorf nach Zwiesel vorbei. Diese weist laut Verkehrszählung (DTV₂₀₁₅) ein Verkehrsaufkommen von täglich 3540 KFZ (davon 3437 Leichtverkehr, 103 Schwerverkehr) auf. Da die Fahrgeschwindigkeit hier im Ortsbereich auf 50 km/h beschränkt ist eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für dörfliche Mischgebiete nicht zu erwarten.

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 südwestexponierten Hang am östlichen Ortsrand von Außenried. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 600 m über NN und steigt mit einer Neigung von ca. 7% in Richtung Nordosten an. Hier schließt sich zunächst Grünland, in ca. 170 m Entfernung zur Ortsstraße der Rand eines größeren Waldgebietes um den *Hennenkobel* an.

Die Erweiterungsfläche liegt *außerhalb* des Landschaftsschutzgebietes und ist im Nordosten von Wäldern, im Süden, Westen und Nordwesten von Dorfbebauung 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. Die Ausweisung des Heckenbiotops als Grünfläche bietet die Chance, Reste des in diesem Bereich von Außenried weitgehend verschwundenen Feldheckenkomplexes zu erhalten.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 15

Ergebnis: Aufgrund der Einbindung des Erweiterungsgebiets in rundum bestehende Siedlungsbereiche sowie Maßnahmen zur Sicherung des Heckenbiotops 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 Abrundung des Dorfgebietes ist davon auszugehen, dass die bestehende Nutzung als Weideland entlang der Erschließungsstraße aufrecht erhalten bliebe. Die in der Biotopbeschreibung beschriebenen Belastungen der Heckensäume durch Verbiss und Düngereintrag blieben bestehen. Ortsansässige Familien müssten außerhalb ihres Heimatortes nach Bauflächen suchen.

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 Mischgebiet ausgewiesene Bereich mit ca. 4500 m² (mit Ausnahme des als Grünfläche ausgewiesenen Biotopbereichs Grundstücks mit der Flur Nr. 108/12) einheitlich bewertet.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Leitfaden S. 13) 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.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 16

Der Erhalt der Hecke und deren Sicherung incl. einem beidseitigen Pufferstreifen kann als den Eingriff minimierende Maßnahme angerechnet werden. Somit kann der Kompensationsfaktor um 0,1 verringert werden.

Daraus ergibt sich eine maximal erforderliche Ausgleichsfläche von $(4500 \text{ m}^2 \times 0,4 =) 1800 \text{ m}^2$.

Auf Ebene des Bebauungsplanes kann der Ausgleichsfaktor durch geeignete Minimierungsmaßnahmen (wie z.B. offenporige Beläge auf Zufahrten und Terrassen, Durchgrünung der Grundstücke mit heimischen Laubgehölzen, etc.) noch verringert werden. Dadurch würde sich auch die erforderliche Ausgleichsfläche verringern.

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

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.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 17

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 Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Langdorf, den Siedlungsbereich des Außendorfes Außenried zu erweitern. Mit der Erweiterungsfläche soll der nordöstliche Ortsrand abgerundet und die Flächen entlang der vorhandenen Erschließungsstraße ressourcenschonend für eine Bebauung erschlossen werden.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft sind aufgrund der Bestandsvorgaben insgesamt als gering einzustufen. Ein kartiertes Heckenbiotop wird im Bereich der Erweiterung erhalten und gesichert. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann lediglich eine vorausschauende Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgen.

Der erforderliche Ausgleich beträgt maximal 1.800 m². Auf Ebene des Bebauungsplanes kann die erforderliche Ausgleichsfläche durch geeignete Minimierungsmaßnahmen noch verringert werden.

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



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 18

4. Verfahren

Änderungsbeschluss	vom 21.03.2019	
Behördenbeteiligung	vom	bis
Öffentliche Auslegung	vom	bis
Feststellungsbeschluss	vom	

Langdorf,

.....

1. Bürgermeister (Probst)

Genehmigung: Das Landratsamt Regen hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 11) mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Regen,

.....

Bekanntmachung: Die Gemeinde Langdorf hat am die Genehmigung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 11) nach § 6 Abs. 5 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 11) wird mit der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Langdorf,

.....

1. Bürgermeister (Probst)

Planungsablauf: Entwurfsfassung: Kirchdorf i. Wald, 21.03.2019
Planfassung: Kirchdorf i. Wald,

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