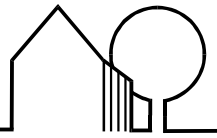




FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DECKBLATT NR. 11  
GEMEINDE LANGDORF  
LANDKREIS REGEN

PLANFASSUNG VOM 24.07.2019



Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

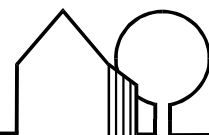
Deckblatt Nr. 11  
Langdorf  
Regen

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

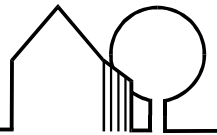
Bl.  
Nr. 3

## 1. PLANDARSTELLUNG

### 1.1 Luftbild Ortslage Außenried – M = 1 : 2.500



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

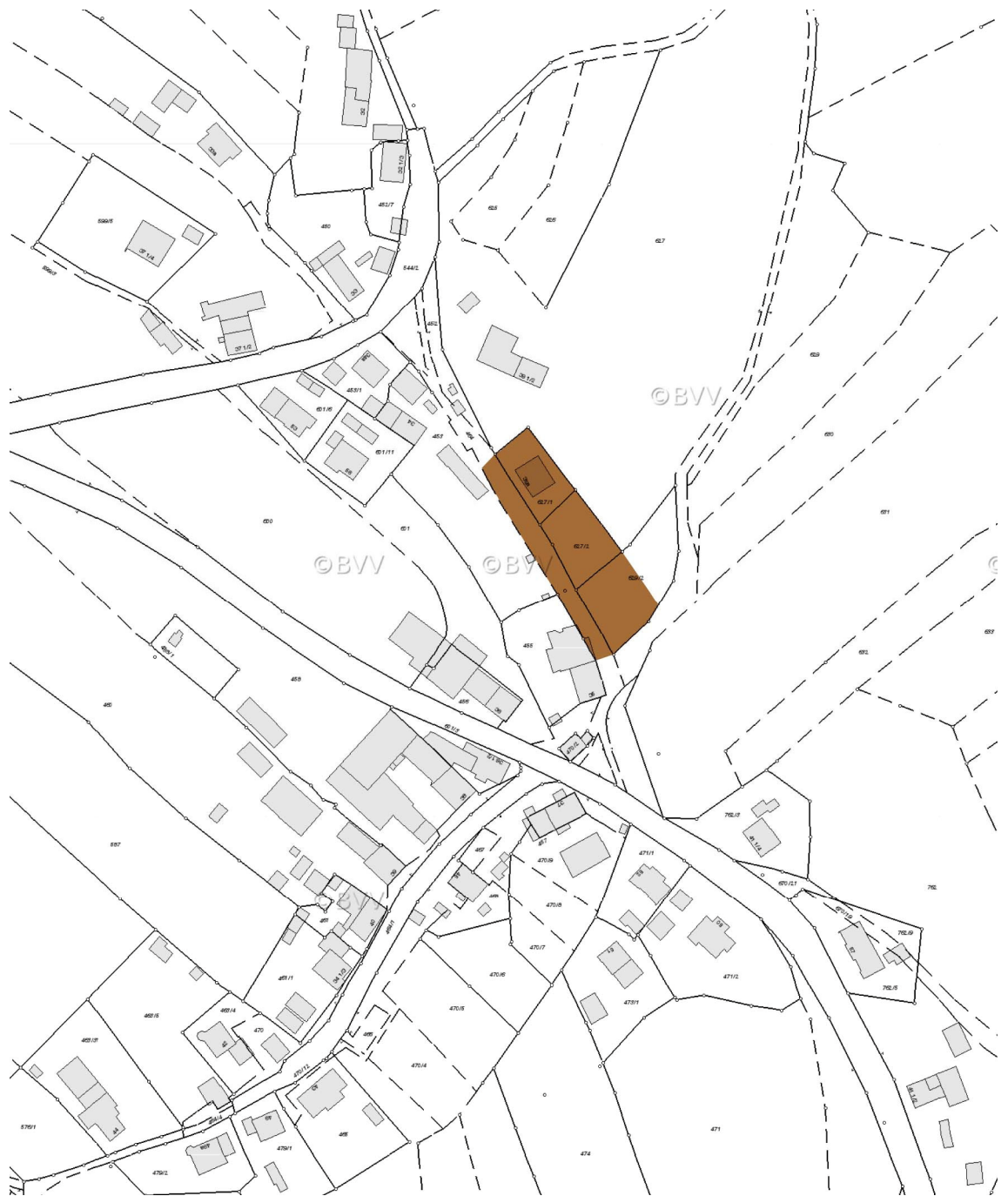


Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

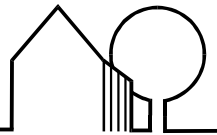
Deckblatt Nr. 11  
Langdorf  
Regen

Bl.  
Nr. 4

## 1.2 Lageplan Änderungsbereich in Außenried – M = 1 : 2.500



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

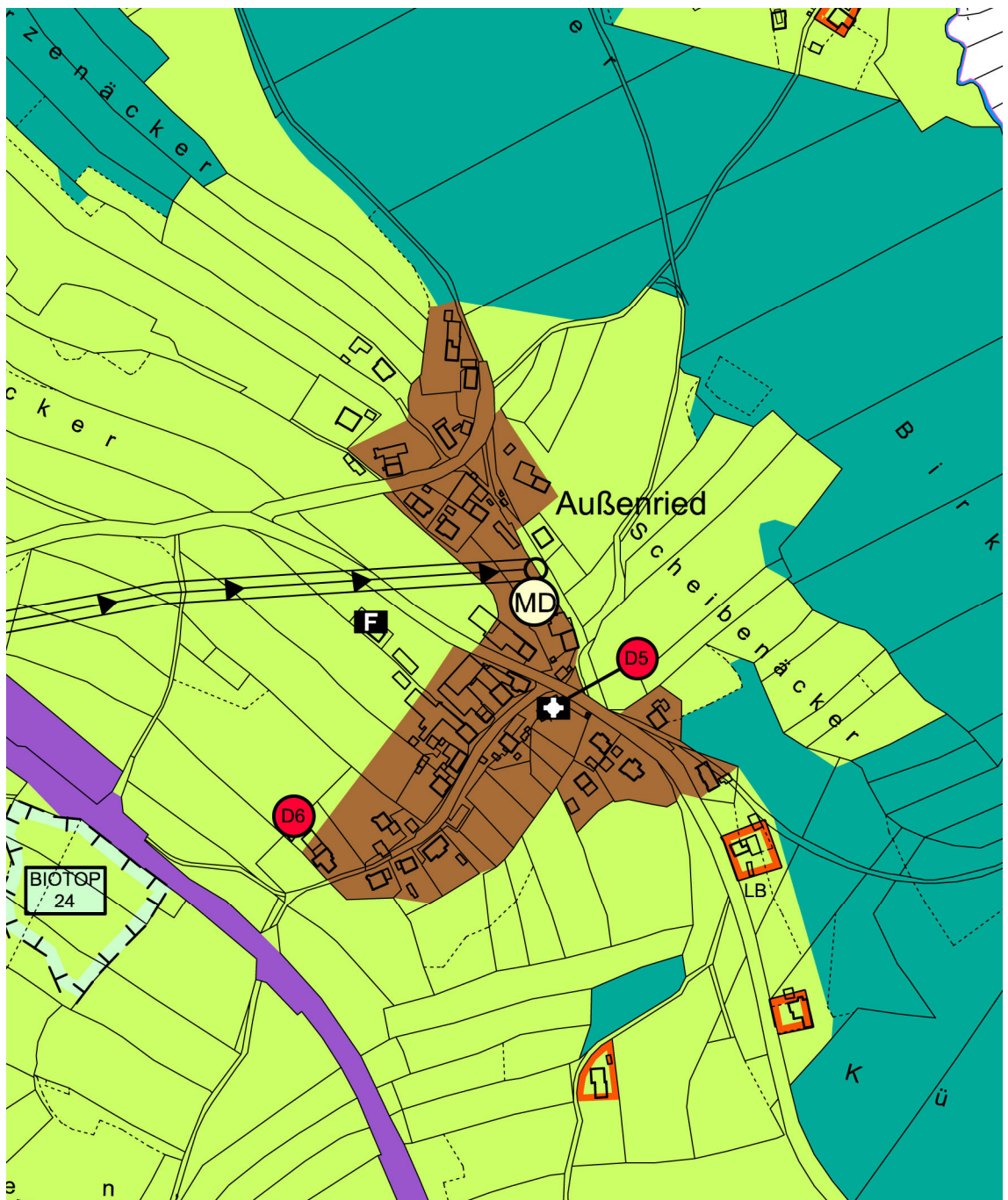


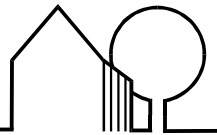
Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11  
Langdorf  
Regen

Bl.  
Nr. 5

### 1.3 Derzeitiger Flächennutzungsplan - Bereich Außenried M = 1 : 5.000



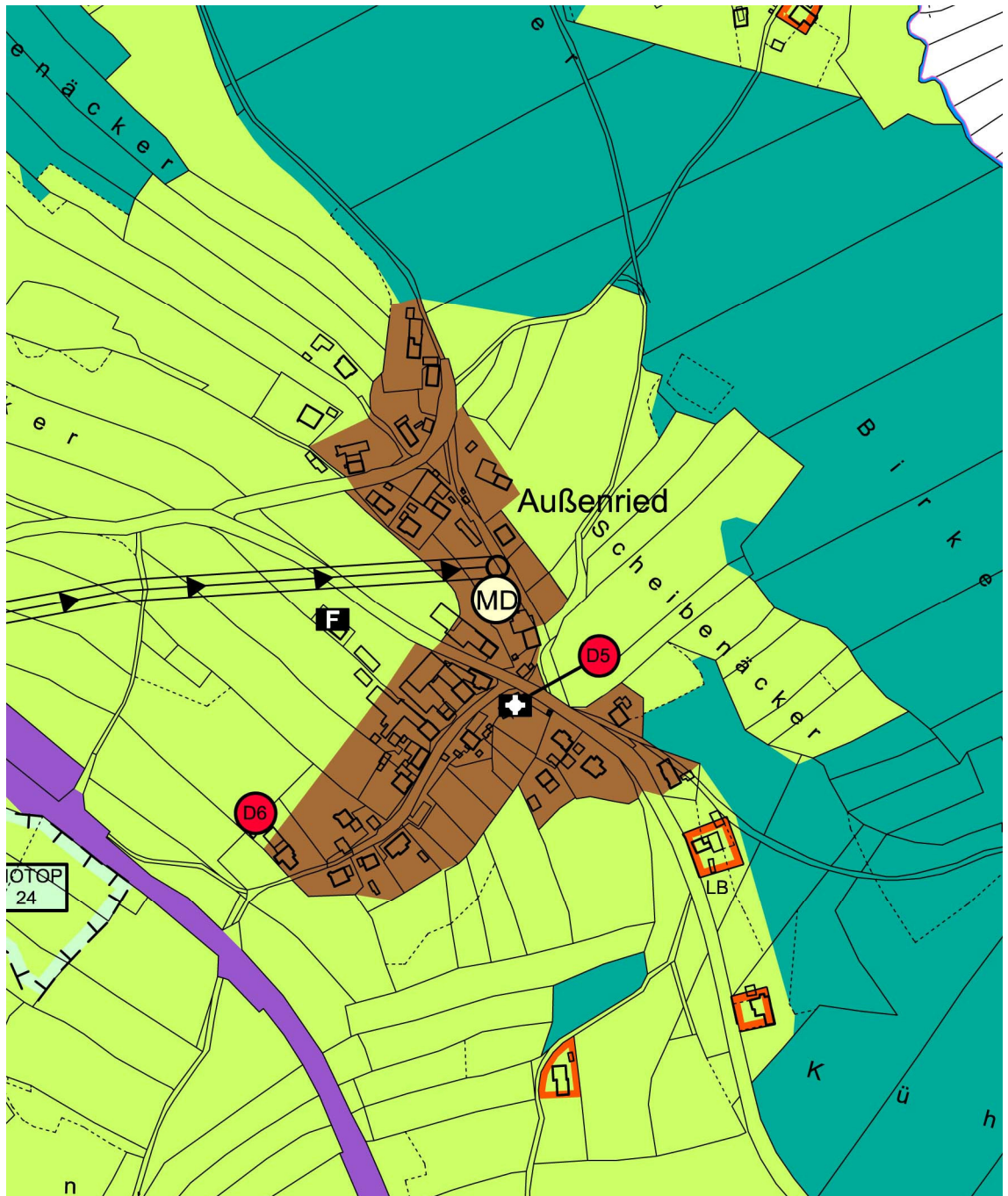


Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

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 ortsplanerische Maßnahme zur Abrundung der Bebauung in Außenried erfolgen. Dadurch entstehen Bauflächen, die durch die Dorfstraße schon erschlossen sind und für Einheimische in Außenried den 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. 464 TF und der Gemarkung Brandten und hat eine Größe von ca. 2.400m<sup>2</sup>.

### **2.3 Planung**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Außenried und ist im derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Geplant ist die Ausweisung als Dorfgebiet (MD). Ziel ist es, 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.

### **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 einfügen hat.

## 2.7 Hinweise der Träger öffentlicher Belange

### 2.7.1 Staatliches Bauamt Passau

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Der Straßenbaulastträger der St 2132 lehnt auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigungen, die von der St 2132 oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Mischgebiet gestellt werden ab.

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

### 2.7.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwilligen zu dulden.

Bei Pflanzungen sind zu den Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.





Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11  
Langdorf  
Regen

Bl.  
Nr. 9

### 2.7.3 Brandschutzdienststelle Landkreis Regen

Für das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiet muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt sichergestellt sein.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist verkehrstechnisch so zu erschließen, dass er für Feuerwehr und Rettungsdienst im notwendigen Umfang zugänglich ist. Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt sein, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10t, einer Länge von 10m, einer Breite von 2,5m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5m zügig befahren werden können. Entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 sind vorzusehen.

Eine evtl. Bebauung ist so auszuführen, dass die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen – soweit vorhanden – nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten. Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Gasversorgungsanlagen – soweit vorhanden – sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes muss eine ausreichende Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes sichergestellt sein. Dies kann durch das Telekommunikationsnetz oder durch eine Mobiltelefonanlage mit ausreichender Feldstärke sichergestellt werden.

Alle geltenden Vorschriften hinsichtlich Vorbeugenden und Baulichem Brandschutz sind unabhängig von den hier aufgeführten Bemerkungen selbstverständlich einzuhalten.

Grundsätzlich bleibt die Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.

### 2.7.4 Deutsche Telekom Technik GmbH

Bei der Erschließungsmaßnahme sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.



Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11  
Langdorf  
Regen

Bl.  
Nr. 10

### 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. 11

### 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.

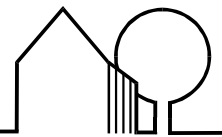
#### SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

##### **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 einrahmenden 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. 12

## SCHUTZGUT WASSER

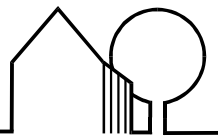
**Beschreibung:** Oberflächengewässer wie Teiche, Bäche oder Gräben sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Baugrunduntersuchungen liegen keine vor, aufgrund der eher spärlichen Bebauung um das Plangebiet kann jedoch von einem intakten Flurabstand zum Grundwasser ausgegangen werden.

**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

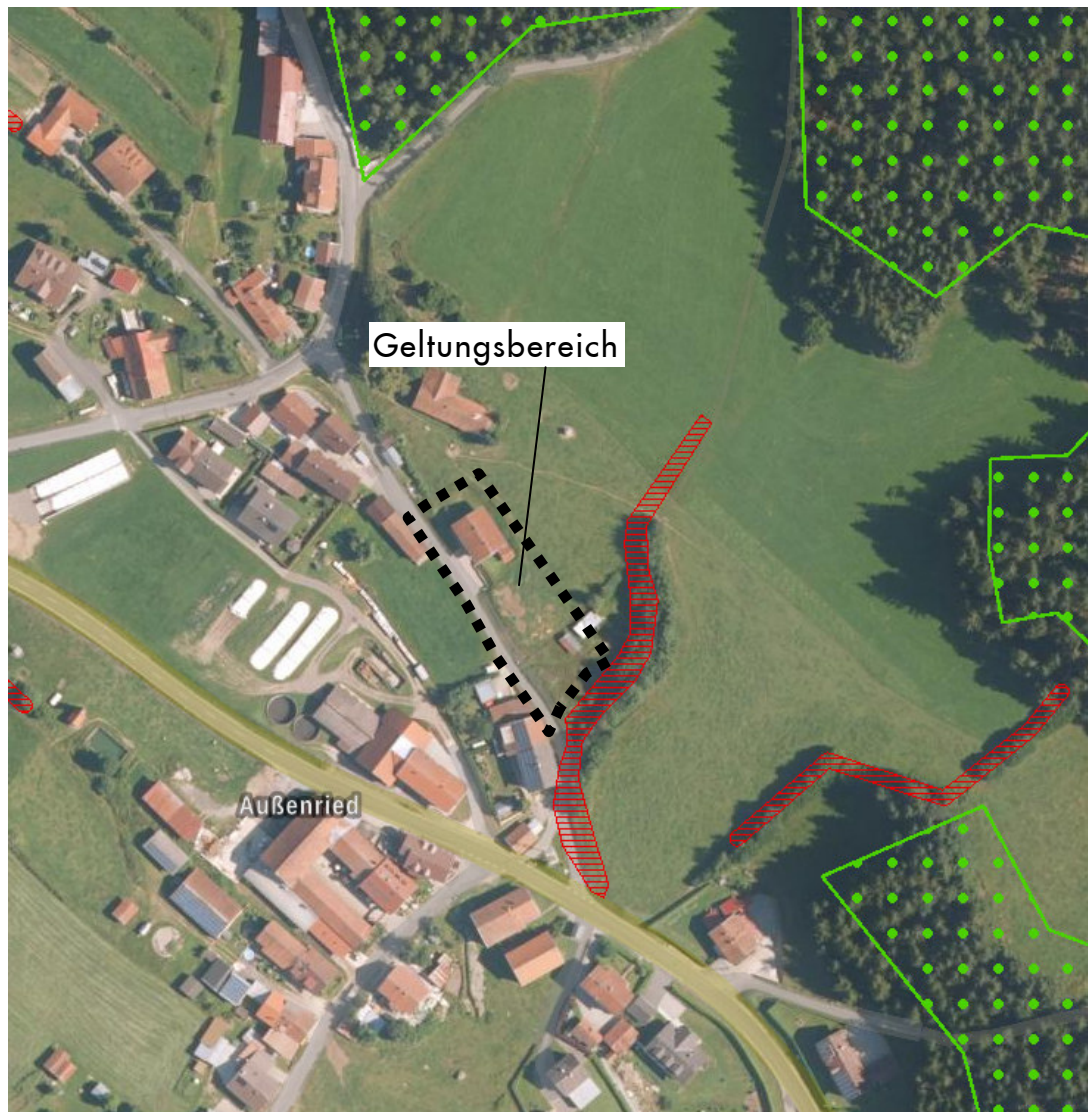
**Beschreibung:** Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Südlichen angrenzend stockt auf einem ehemaligen, heute nicht mehr existenten Feldweg eine Hecke, die als Biotop kartiert ist. Die Biotopkartierung beschreibt sie als Teil eines Biotopverbundsystems 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 durch starke Eutrophierung der Heckensäume.



Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11  
Langdorf  
Regen

Bl.  
Nr. 13



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. 14

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 südöstlichen des Erweiterungsgebietes in einem Abstand von ca. 60 m. 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. 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 von der Mischgebietsfläche ausgespart.

**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 geringer 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. 15

- **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 (DTV<sub>2015</sub>) 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. Der Erhalt des Heckenbiotops 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. 16

**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 werden die Flächen gewertet, auf denen durch das Deckblatt die Möglichkeit zu neuer Bebauung entsteht. Die Ausweisung bereits bebauter Grundstücke (wie Flur-Nr. 627/1) oder bestehende Straßen (Flur-Nr. 464 TF) als MI stellt lediglich einen Abgleich des Flächennutzungsplans mit der aktuellen Situation dar und verursacht keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft.

Die Eingriffsfläche umfasst somit die Flurnummern 627/2 und die betroffene Teilfläche der Flurnummer 629/2 und beträgt rund 1250 m<sup>2</sup>.





Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11  
Langdorf  
Regen

Bl.  
Nr. 17

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.

Der Erhalt der Hecke und deren Sicherung incl. einem 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 (1.250 m<sup>2</sup> x 0,4 =) 500 m<sup>2</sup>.

Auf Ebene der Genehmigungsplanung ist eine weitere Reduzierung des Kompensationsfaktors aufgrund üblicher Maßnahmen wie Eingrünung usw. nicht möglich.

Das ermittelte Ausgleichserfordernis wird von dem Ökokonto der Gemeinde Langdorf abgezogen. Eine detaillierte Darstellung der abgebuchten Fläche und Festsetzung der darauf geplanten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der Genehmigungsplanung.

### 3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung prüfte die Gemeinde neue Standorte für die Schaffung von Baurecht in Außenried. Um Dorfgemeinschaften zu stärken, sollte einheimischen Bauwilligen in den Außenorten die Möglichkeit gegeben werden, innerhalb ihres Ortes zu bleiben.

Zielsetzung war dabei, dass ergänzende Bebauung nur entlang der vorhandenen Dorfstraße erfolgen sollte, ohne dass man zusätzliche Erschließungsstrukturen benötigt.

Eine Prüfung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung ergab, dass die im Flächennutzungsplan für Außenried dargestellten bebaubaren Flächen in privatem Besitz sind, nur in Teilabschnitten von den Dorfstraßen her erschlossen sind und daher nicht zur allgemeinen Verfügung stehen.



Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11  
Langdorf  
Regen

Bl.  
Nr. 18

Daher wurde eine Ausweisung zusätzlicher Parzellen durch Lückenschluß an der vorhandenen Dorfstraße mit vorhandener Erschließungsstruktur beschlossen. Der ursprünglich 4 Parzellen umfassende Geltungsbereich wurde im Planungsablauf auf zwei Parzellen reduziert, da ein größerer Siedlungsdruck in Außenried nicht vorhanden ist.

### **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 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.



Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11  
Langdorf  
Regen

Bl.  
Nr. 19

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

Der erforderliche Ausgleich beträgt 500 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird vom Ökokonto der Gemeinde Langdorf abgezogen. Die Darstellung der abgebuchten Ausgleichsfläche sowie die Festsetzung detailliert Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der Genehmigungsplanung.



Flächennutzungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11  
Langdorf  
Regen

Bl.  
Nr. 20

#### 4. Verfahren

Änderungsbeschluss	vom 21.03.2019	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 11.04.2019	bis 20.05.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung	vom 16.04.2019	bis 20.05.2019
Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	vom 16.08.2019	bis 16.09.2019
Öffentliche Auslegung	vom 16.08.2019	bis 16.09.2019
Feststellungsbeschluss	vom 30.09.2019	

Langdorf, .....

.....  
1. Bürgermeister (Probst)

Genehmigung: Das Landratsamt Regen hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 11) mit Bescheid Nr. F006-L90-D11 vom 27.11.2019 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: Vorentwurfsfassung: Kirchdorf i. Wald, 21.03.2019  
Entwurfsfassung: Kirchdorf i. Wald, 24.07.2019  
Planfassung: Kirchdorf i. Wald, 24.07.2019

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

.....  
G. Oswald Dipl. Ing. Univ.