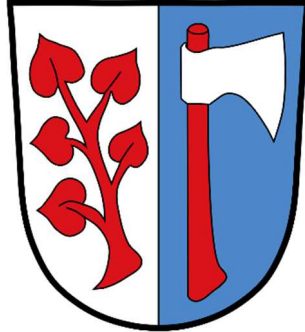


**Flächennutzungsplan mit
integriertem Landschaftsplan**



Gemeinde Langdorf

**Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Regen**

UMWELTBERICHT

Entwurf vom 17.09.2026

Hinweis:

Änderungen zum Vorentwurf vom 07.04.2025 sind nachfolgend in roter Schriftfarbe gekennzeichnet.

Verfahrensträger:

Gemeinde Langdorf

Hauptstraße 8
94264 Langdorf
Fon 09921-9411-0
Fax 09921-9411-30
E-Mail poststelle@langdorf.de
Web www.langdorf.de

Langdorf, den 17.09.2026

.....
Michael Englam
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Fon 09961 – 9421 - 0
Fax 09961 – 9421 - 29
E-Mail ascha@mks-ai.de
Web www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Viktoria Loibl
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhalt

1. Einleitung.....	4
1.1. Abgrenzung des Untersuchungsumfanges	4
1.2. Ziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	5
1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Flächenbedarf.....	5
1.3.1. Innenentwicklungspotenziale	5
1.3.2. Neudarstellungen von Bauflächen.....	6
1.3.3. Rücknahme von Bauflächendarstellungen.....	7
1.3.4. Ortsumgehung Langdorf – St 2132	7
2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1. Geplante Entwicklung.....	9
2.1. Bewertung der Auswirkungen der Planung	15
2.2.1. Schutzgut Mensch / Erholungseignung	15
2.2.2. Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	16
2.2.3. Schutzgut Boden	17
2.2.4. Schutzgut Wasser.....	19
2.2.5. Schutzgut Klima und Luft.....	20
2.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	21
2.2.7. Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	22
2.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	23
3. Entwicklung bei Nichtdurchführung	23
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	23
4.1. Vermeidung.....	23
4.2. Minimierung.....	24
4.3. Kompensation.....	25
4.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	26
5. Planungsalternativen	26
6. Methodik.....	27
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	27
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	28

1. Einleitung

Nach § 1 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht der gesetzliche Auftrag, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten, um die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung zu ordnen. Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden haben gemäß § 1 Absatz 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der Erstellung eines Landschaftsplanes auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die landschaftlichen Grundlagen und Qualitäten bei der Gemeindeentwicklung einzubinden. Gemäß § 8 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Grundlage vorsorgenden Handelns im Rahmen der Landschaftsplanung überörtlich und örtlich konkretisiert und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele dargestellt und begründet. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird für einen Planungshorizont von ca. 10 bis 15 Jahren erstellt.

Daher wurde durch den Gemeinderat die Neuaufstellung des aus dem Jahr 1982 stammenden Flächennutzungsplanes und die Erstaufstellung eines Landschaftsplanes beschlossen.

Der derzeitige Flächennutzungsplan (FNP) wurde am 01.07.1982 rechtswirksam, ein Landschaftsplan wurde bis dato noch nicht erstellt. Aufgrund der Erfordernisse der gemeindlichen Entwicklung wurden bislang 17 Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Für die Flächennutzungsplanaufstellung ist gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.1. Abgrenzung des Untersuchungsumfanges

Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt die sich aus der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den Bedürfnissen der Gemeinde Langdorf dar. Im Folgenden werden nur diejenigen Ziele und Maßnahmen betrachtet, die im Rahmen der Umweltprüfung voraussichtlich eine erhebliche Umweltauswirkung darstellen.

Als umwelterheblich gelten alle baulichen Entwicklungen der Gemeinde (Flächenneuausweisungen) oder durch Dritte (z. B. Verkehrs- und Infrastrukturvorhaben) durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden.

1.2. Ziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind vor allem den entsprechenden Fachgesetzen, dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), dem Regionalplan 12 Donau-Wald und dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Regen zu entnehmen. Auf der Grundlage einer umfassenden Bewertung können darüber hinaus folgende Grundsätze bei der Ausweisung neuer Bauflächen im Gemeindegebiet Langdorf formuliert werden:

- Freihaltung von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten.
- Freihaltung von steilen Hängen.
- Freihaltung von Freiflächen für Grünbestände, aber dennoch kompakte Bebauung.
- Anpassung der Dimensionierung von neuen Baukörpern an die vorhandene Bebauung, Berücksichtigung des Ortsbildes und der Dachformen.
- Reduzierung der Flächenversiegelung.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Sicherung und Erhalt von Gehölz-, Obstbeständen, Einzelbäumen und gewachsenen Ortsrändern.
- Sicherung und Erhalt von gesetzlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft sowie von ökologisch wertvollen Flächen sowie deren Vernetzung.

1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Flächenbedarf

1.3.1. Innenentwicklungspotenziale

Die ermittelten Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Langdorf belaufen sich insgesamt auf einen Umfang von **ca. 7,3 ha (ca. 97 Bauparzellen)** und stellen Flächen mit bestehendem Baurecht (Bebauungspläne, Satzungen) bzw. Innenbereiche nach § 34 BauGB dar. Für diese Flächen sind im Zuge der Neuaufstellung die umweltrelevanten Auswirkungen nicht zu bewerten.

Es ergibt sich für die Gemeinde Langdorf infolge der Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgender Umfang an Innenentwicklungspotenzialen:

Innenentwicklungspotenziale	Umfang in m ²
Langdorf	49.454
Schöneck	4.933
Brandten	3.605
Außenried	9.768
Schwarzach	1.626
Kohlberg	4.075
Gesamt	73.461

Durch die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale können durch die Inanspruchnahme bereits bebauter oder anderweitig genutzter Flächen umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter verringert oder vermieden werden.

1.3.2. Neudarstellungen von Bauflächen

Wohn- und Mischgebietsflächen:

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereitet in Teilbereichen die planungsrechtliche Sicherung und in der Folge eine mögliche Bebauung von bisher baulich nicht genutzten Flächen vor.

Die Gemeinde Langdorf beabsichtigt für den Planungshorizont von ca. 15 Jahren den Fokus auf die Mobilisierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale zu legen und beschränkt sich bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen auf wenige Allgemeine Wohngebietsflächen Östlich Am Sportplatz im Hauptort Langdorf und Dorfgebietsflächen in geringer Ausdehnung im Ortsteil Schöneck. Somit kann neben der Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale dennoch ein angemessenes Angebot an Bauland zur Deckung der örtlichen Nachfrage angeboten werden. Dadurch soll eine ausgeglichene Sozial- und Altersstruktur gefördert werden, die vermeidet, dass im Zuge des zu erwartenden demografischen Wandels größere Defizite entstehen.

Es ergibt sich für die Gemeinde Langdorf infolge der Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgender Umfang an zusätzlichen Bauflächendarstellungen:

Flächenneudarstellungen	Umfang in m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA) Östlich Am Sportplatz	942
Dörfliches Wohngebiet (MDW) Schöneck Ortsteil Süd	2.350
Gesamt	3.292

Durch die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (ca. 0,1 ha) und der Dörflichen Mischgebietsflächen in Schöneck (ca. 0,2 ha) stehen der Gemeinde Langdorf zusammen mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen (ca. 7,3 ha) insgesamt ca. 7,7 ha als künftige Bauflächen für die gemeindliche Entwicklung zur Verfügung.

Gewerbeflächen:

Die Gemeinde Langdorf hat bislang keine größeren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Das Gewerbegebiet GE „Eichenbühl“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Langdorf.

Da die Flächen für die seitens der Gemeinde favorisierten Standortalternativen „Langdorf-Nord“ (vgl. Begründung, Punkt 7.6.2.) und des **zwischenzeitlich angedachten Sondergebietes „Militär“ bei Schöneck** (vgl. Begründung, Punkt 7.5.2.) kurz- bis mittelfristig nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, wurden in den Flächennutzungsplan keine geplanten Gewerbeflächendarstellungen aufgenommen.

Zurzeit stehen unter Berücksichtigung geeigneter Flächen und maßgebender Standortanforderungen für Gewerbeflächen für den Planungshorizont von ca. 15 Jahren keine Flächen zur Entwicklung von Gewerbegebieten zur Verfügung.

1.3.3. Rücknahme von Bauflächendarstellungen

Bauflächenrücknahmen Langdorf

Am Hauptort Langdorf wurden Mischgebietsflächen westlich der Regener Straße reduziert, da die dortigen Bauflächenpotenziale nicht verfügbar gemacht werden können.

Südlich der Hauptstraße in Langdorf wurden Dorfgebietsflächen auf eine Bautiefe entlang der Straße verringert oder bislang unbebaute Flächen aus den Darstellungen genommen, um nachteilige Auswirkungen auf geschützte Feuchtf Flächen und das Wiesenbrütergebiet durch eine mögliche Bebauung der Lücken bzw. in zweiter Reihe zu vermeiden. Das Dorfgebiet östlich des WA „Klaftermühlweg“ wurde auf den bislang bebauten Bestand beschränkt und die Flächen östlich davon aus den Darstellungen genommen.

Nördlich des WA „Anis“ in Langdorf wurden bislang bis zum Waldrand dargestellte Wohnbauflächen zurückgenommen.

Bauflächenrücknahmen in den Außenorten

Außenried:

Rücknahme von Dorfgebietsflächen am südöstlichen Ortsrand.

Brandten:

Rücknahme von Dorfgebietsflächen an südöstlichen Ortsrand.

Kohlberg:

Rücknahme von Dorfgebietsflächen am westlichen Ortseingang südlich der Straße.

Schöneck:

Geringfügige Rücknahme Dorfgebiet im Nordwesten.

Schwarzach:

Deutliche Rücknahme des Dorfgebietes im Nordwesten und Nordosten südlich der Bahnlinie sowie am südlichen Ortsrand.

Aufgrund der Änderungen dieser Flächendarstellungen ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung.

1.3.4. Ortsumgehung Langdorf – St 2132

Im Regionalplan 12 Donau-Wald ist für die Staatsstraße St 2132 eine Trasse für eine nördliche Umfahrung des Hauptortes Langdorf und eine Umfahrung im Süden von Schwarzach und Außenried über Burgstall bis zur Anbindung bei Reisachmühle dargestellt.

Diese Trasse befindet sich derzeit jedoch nicht in der Bedarfsplanung für den Ausbau der Staatsstraßen in Bayern. Die Trasse wird daher nicht in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Somit ergeben sich keine im Umweltbericht zu berücksichtigenden Umweltauswirkungen.

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Neudarstellungen von Bauflächen für Wohngebiete sind umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Nachfolgend wird der aktuelle Zustand der relevanten Plangebiete und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

Für die Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter werden folgende Kriterien verwendet:

Schutzgut Mensch / Erholungseignung:

- Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen
- Nutzungskonflikte mit bereits bestehenden Nutzungen
- Erholungspotenzial und Erholungsnutzung
- Konflikt mit Belangen des Tourismus

Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt:

- Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope oder ökologisch wertvoller Flächen
- Betroffenheit streng geschützter Arten
- Beeinträchtigung des Biotopverbundes

Schutzgut Boden:

- Beeinträchtigung durch Versiegelung und sonstigen Nutzungen
- Mögliche Schadstoffeinträge
- Betroffenheit von seltenen oder schutzwürdigen Böden

Schutzgut Wasser:

- Veränderung des Wasserhaushalts (Versickerung)
- Beeinträchtigung des Niederschlagswasserabflusses
- Auswirkungen auf Hochwasser- und Sturzfluten
- Beeinträchtigung von Oberflächengewässern (Stoffeinträge)

Schutzgut Klima und Luft:

- Flächen mit Bedeutung zur Versorgung der Ortslage mit Kalt- und Frischluft
- Beeinträchtigung übergeordneter Kalt- und Frischluftbahnen

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild:

- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Einbindung in die Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Beeinträchtigung von Denkmälern oder sonstigen Sachgütern

Die Bestandsaufnahmen und Beurteilungen in der Umweltprüfung erfolgen verbal-argumentativ, die Detailschärfe ist an die übergeordnete Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan angepasst. Auf der Ebene der

verbindlichen Bauleitplanung können sich daher durch detailliertere Betrachtung ggf. abweichende Beurteilungen ergeben.

2.1. Geplante Entwicklung

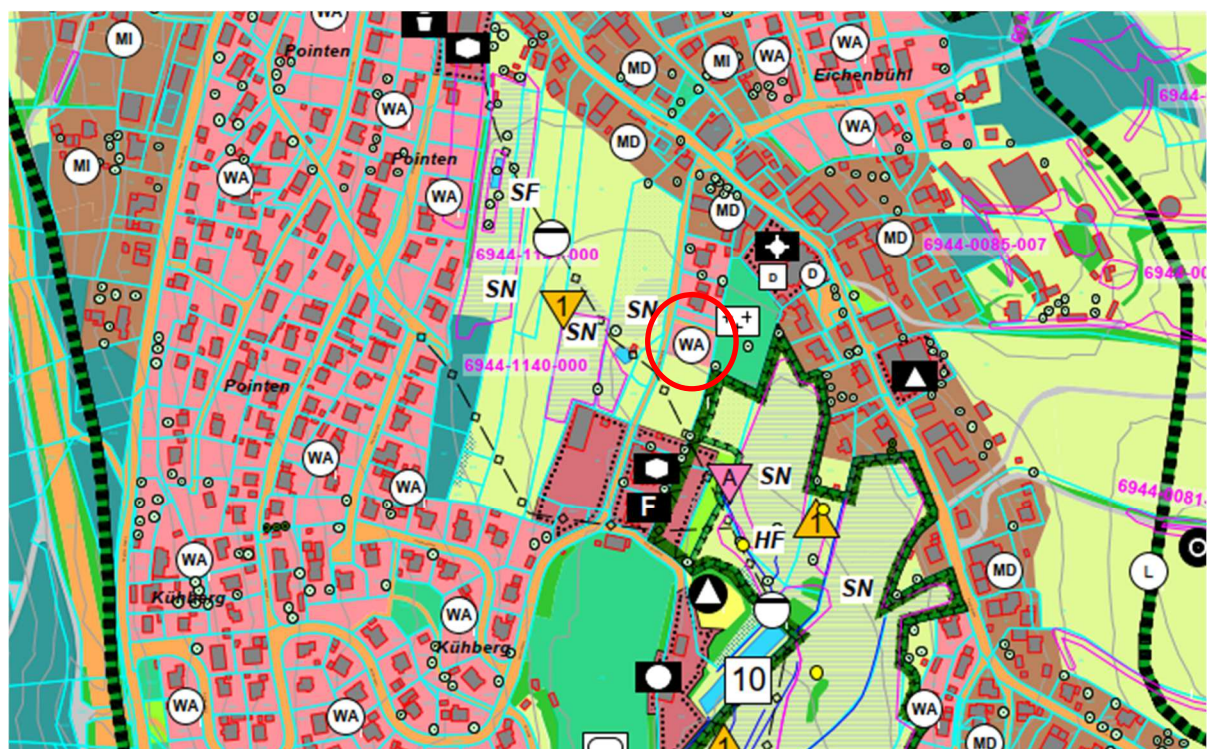
Die Standorte für die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Siedlungsflächen werden jeweils in tabellarischer Form dargestellt. Die jeweiligen Ausschnitte sind dem Flächennutzungsplan entnommen.

Wohnbauflächen, **gemischte Dorfgebietsflächen und Sondergebiete:**

Nr.	Bezeichnung
1	WA Östlich Am Sportplatz (Langdorf)
2	MDW Südlicher Ortsteil (Schöneck)
3	SO „Hotel“ im Norden von Langdorf

Im Folgenden werden für die Neudarstellungen in tabellarischer Form Informationen zu Größe und Beschaffenheit der jeweiligen Gebiete, Einfluss auf die Schutzgüter, Aussagen aus übergeordneten Fachplanungen und Bewertungen dargestellt.

Nr. 1 WA Östlich Am Sportplatz (Langdorf)



Flächengröße	942 m²
Flächendarstellung FNP alt	Grünfläche
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland intensiv
Mensch / Erholungseignung	Im Süden Feuerwehr, Kindergarten, Festhalle und Sportplatz, nördlich Kirche, östlich Friedhof.

	Keine kritischen Nutzungen in Bezug auf Lärm im Umfeld Kindergarten und Festhalle mind. 55 m entfernt. Innerörtliche Grünfläche ohne besondere Erholungsfunktion.
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Randbereiche teilweise innerhalb Wiesenbrüterkulisse. Östlich und westlich Feuchtwiesen vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern vermerkt sind. Lebensräume für streng geschützte Arten angrenzend im Osten und Westen nicht auszuschließen. Es sind artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich. Ggf. sind geeignete vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) erforderlich.
Boden	Bodenkomplex: vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem Lehm bis Gruslehm, selten Niedermoor aus Torf (770) und fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem Sand bis Grussand (743). Ackerzahlen von 33-38. Ertragsfähigkeit mittel.
Wasser	Außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Kein Grundwassereinfluss. Oberflächengewässer nicht vorhanden. Zu erwartende Versiegelung mittel. Verringerung der Auswirkungen durch wasserdurchlässige Beläge, örtliche Versickerung und Rückhaltung in Zisternen möglich.
Klima und Luft	Lage außerhalb von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftabflussgebieten.
Landschafts- & Ortsbild	Grünfläche am Ortsrand, mit mäßiger Bedeutung für das Ortsbild. Im Norden, Süden und Südwesten durch Bebauung eingebunden. Durch Friedhof und geplanten Gehölzsaum im Osten eingebunden.
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt. Boden- und Baudenkmal der Kirche St. Magdalena mit Friedhofsmauer in nördlicher Umgebung. Sonstige Sachgüter nicht erkennbar betroffen.
Angrenzende Nutzungen	Dorfgebietsflächen im Norden. Gemeinbedarfsflächen im Norden (Kirche und Friedhof), Süden (Feuerwehr, Kindergarten, Sportgelände) und Südwesten (Festhalle). Im Osten und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Zu erwartende Eingriffsschwere	Mittel. Ausschließlich Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen, angrenzend naturschutzfachlich wertvolle Flächen.
Zu erwartender Beeinträchtigungsfaktor	Voraussichtliche Grundflächenzahl im WA: 0,40
Zu erwartender Ausgleichsbedarf	942 m² x 3 Wertpunkte x 0,40 = 1.130 Wertpunkte

Gesamtbewertung	Flächen mit geringem bis mittleren Konfliktpotenzial
Anmerkung	Prüfung bzgl. Vorkommen streng geschützter Arten und angrenzender Wiesenbrüterkulisse erforderlich. Ggf. Prüfung Immissionsschutz gegenüber Festhalle und Kindergarten erforderlich.

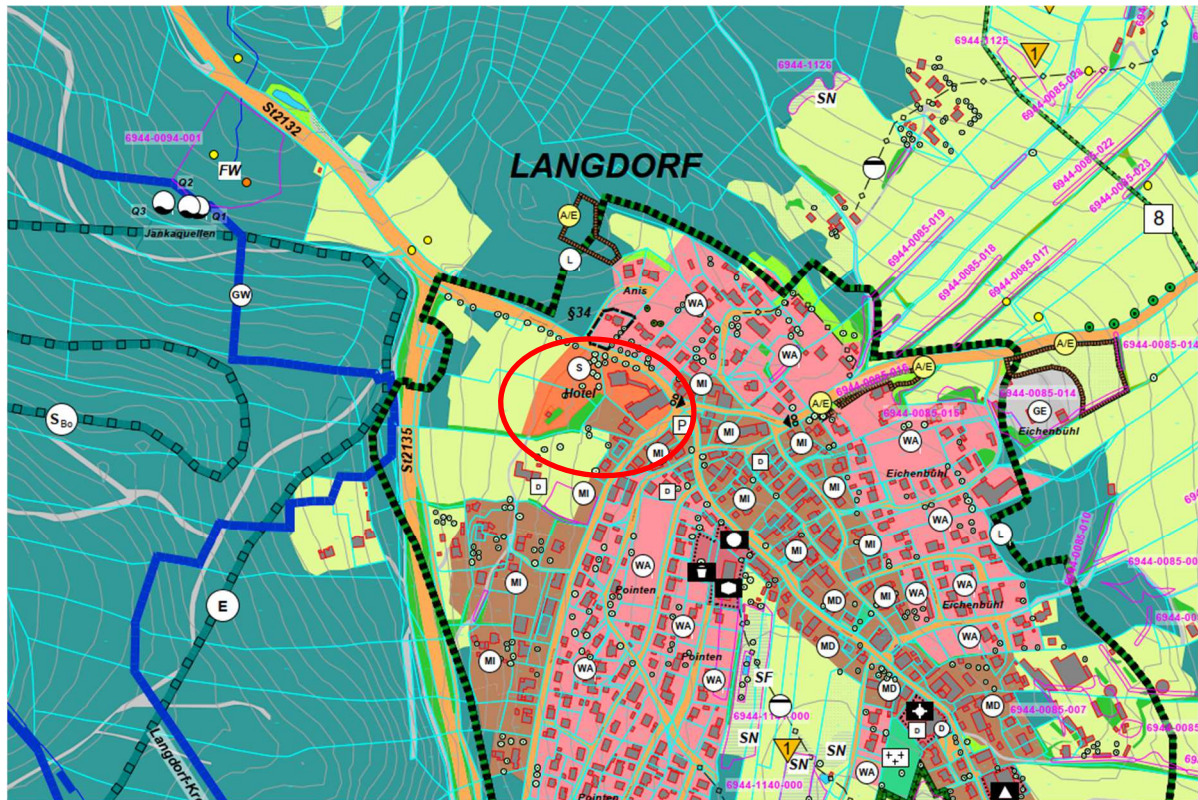
Nr. 2 MDW Südlicher Ortsteil (Schöneck)



Flächengröße	Ca. 2.350 m ²
Flächendarstellung FNP alt	Flächen für die Landwirtschaft
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland intensiv (Westen) und Weidefläche (Osten)
Mensch / Erholungseignung	Angrenzende Nutzungen Verkehrsfläche (Gemeindeverbindungsstraße) und südlich Wohnbebauung. Nördlich, östlich und westlich landwirtschaftliche Nutzung (Grünland). Keine kritischen Nutzungen in Bezug auf Lärm im Umfeld. Fläche am Ortsrand von Schöneck ohne besondere Erholungsfunktion. Keine angrenzenden Wanderwege.
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Wiesenflächen mit geringer Bedeutung für die biologische Vielfalt. Keine wesentliche Lebensraumfunktion für streng geschützte Arten (Fledermäuse, Reptilien, Vögel) zu erwarten. Keine Bedeutung für den Biotopverbund. An Weidefläche im Osten nordöstlich Flächen der

	Biotopkartierung Bayern angrenzend (6944-1003-000 „Beweidete Nasswiese südlich Schöneck“ und 6944-0071-011 „Mehrere, teils breite Hecken bei Schöneck“)
Boden	Bodenkomplex: vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem Lehm bis Gruslehm, selten Niedermoor aus Torf (770). Ackerzahlen von 33-37. Ertragsfähigkeit mittel.
Wasser	Außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Kein Grundwassereinfluss. Oberflächengewässer nicht vorhanden. Zu erwartende Versiegelung mittel. Verringerung der Auswirkungen durch wasserdurchlässige Beläge, örtliche Versickerung und Rückhaltung in Zisternen möglich.
Klima und Luft	Lage am Mittelhang außerhalb von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftabflussgebieten.
Landschafts- & Ortsbild	Lage am Ortsrand an einem mäßig exponierten Westhang. Südlich und westlich durch Bebauung eingebunden. Nach Nordosten und Osten durch Heckenstrukturen und den ansteigenden Hang abgeschildert. 150 m nördlich beginnend nördlicher Ortsteil Schöneck.
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt. Keine Baudenkmäler vorhanden. Sonstige Sachgüter nicht erkennbar betroffen.
Angrenzende Nutzungen	Dörfliche Wohngebietsflächen im Süden und Westen. Landwirtschaftliche Flächen im Norden und Osten. Im Osten ebenfalls Heckenstrukturen und Flächen der Biotopkartierung Bayern. 150 m nördlich weitere Dorfgebietsflächen.
Zu erwartende Eingriffsschwere	Gering bis mittel. Ausschließlich Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen, angrenzend naturschutzfachlich wertvolle Flächen.
Zu erwartender Beeinträchtigungsfaktor	Voraussichtliche Grundflächenzahl im MDW: 0,60
Zu erwartender Ausgleichsbedarf	$2.350 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Wertpunkte} \times 0,60 = 4.230 \text{ Wertpunkte}$
Gesamtbewertung	Flächen mit geringem Konfliktpotenzial
Anmerkung	Ggf. Prüfung auf Vorkommen streng geschützter Arten erforderlich.

Nr. 3 „SO Hotel“ im Norden von Langdorf



Flächengröße	Ca. 11.200 m ² gesamtes SO „Hotel“, davon ca. 6.420 m ² Neuausweisung im Westen
Flächendarstellung FNP alt	Mischgebietsfläche
Derzeitige Nutzung	Grünflächen privat mit Baumbestand im Westen, bebaute Fläche (bestehendes Hotel) im Osten
Mensch / Erholungseignung	Angrenzende Nutzungen Verkehrsfläche (St 2132 Bodenmaier Straße) im Norden und Osten, dahinterliegend Wohngebietsflächen und Mischgebietsflächen. Südlich angrenzend Mischgebietsflächen (Sparkasse). Südwestlich und westlich Baum- und Heckenbestand, Privater Schotterweg und landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland). Erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Wohnbauflächen durch Lärm nicht zu erwarten. Die Erweiterung der Hotelanlage ergänzt das Erholungs- und Freizeitangebot in der Tourismusgemeinde. Nördlich angrenzende Wanderwege, keine negative Auswirkung erwartet.
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Im westlichen Teil nördlich und südlich angrenzend teilweise naturnahe Gehölzstrukturen vorhanden. Grünflächen im Westen mittlere Bedeutung, bebaute Flächen geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft. Innerhalb der Flächen keine Biotop oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Vorkommen streng

	geschützter Arten (Fledermäuse, Reptilien, Vögel) vor allem in den Randbereichen nicht vollständig auszuschließen. Keine konkreten Art-nachweise verfügbar. Keine Bedeutung für den Biotopverbund.
Boden	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)(743). Ackerzahlen im Osten von 41-60, Ertragsfähigkeit mittel. Ackerzahlen im Westen von 28-40, Ertragsfähigkeit gering.
Wasser	Außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Kein Grundwassereinfluss. Oberflächengewässer nicht vorhanden. Zu erwartende Versiegelung mittel bis hoch. Verringerung der Auswirkungen durch wasserdurchlässige Beläge, örtliche Versickerung und Rückhaltung in Zisternen möglich.
Klima und Luft	Lage am Mittelhang außerhalb von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftabflussgebieten.
Landschafts- & Ortsbild	Lage am nördlichen Ortsrand an einem mäßig exponierten Südosthang. Nördlich, östlich und südlich durch Bebauung eingebunden. Nördlich und Südwestlich durch Gehölzstrukturen und durch den ansteigenden Hang abgeschirmt. Lage zentral am Kreuzungsbereich der St2132 und der Regener Straße. Nach Südosten, Süden und Südwesten erstreckt sich der Hauptort Langdorf.
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt. Keine Baudenkmäler vorhanden. Sonstige Sachgüter nicht erkennbar betroffen.
Angrenzende Nutzungen	Mischgebietsflächen im Süden und Osten, nordöstlich Wohngebietsflächen, westlich landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland). Nördlich und Südwestlich angrenzende Gehölzstrukturen.
Zu erwartende Eingriffsschwere	Mittel. Ausschließlich Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen. Östlicher Teil der Fläche bereits bebaut und touristisch als Hotelanlage genutzt.
Zu erwartender Beeinträchtigungsfaktor	Voraussichtliche Grundflächenzahl im SO: 0,80
Zu erwartender Ausgleichsbedarf	$6.420 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Wertpunkte} \times 0,80 = 15.408 \text{ Wertpunkte}$
Gesamtbewertung	Flächen mit geringem Konfliktpotenzial
Anmerkung	Ggf. Prüfung auf Vorkommen streng geschützter Arten erforderlich.

2.1. Bewertung der Auswirkungen der Planung

2.2.1. Schutzgut Mensch / Erholungseignung

Bestand:

Die Gemeinde Langdorf ist ein attraktiver Tourismus- und Wohnstandort im ländlichen Raum. Vor allem die bewaldeten Regenhänge und strukturreichen Uferbereiche der Schwarzach in der traditionell bäuerlich geprägten Kulturlandschaft der Gemeinde bieten den Einwohnern und Touristen ein ansprechendes Erholungsangebot. 10 Beherbergungsbetriebe in der Gemeinde stellen ein breites Angebot für die überwiegend Kurzzeit- und Wochenendtouristen in Langdorf. Neben zahlreichen Wanderwegen bietet die Gemeinde Langdorf eine Vielzahl an weiteren Sommer- und Winteraktivitäten an.

Der Hauptort Langdorf ist durch eine typische Mischung aus dörflichen Mischgebieten im Ortskern, Gemeinbedarfsflächen, öffentlichen Grünflächen und umfangreichen Wohnbauflächen geprägt. Gewerbliche Nutzungen finden sich untergeordnet am nordöstlichen Ortsrand.

Im weitläufigen Außenbereich ist die Siedlungsstruktur von den größeren geschlossenen Siedlungsbereichen Schöneck, Brandten, Schwarzach, Außenried und Kohlberg sowie weiteren kleineren Weilern und Streusiedlungen geprägt.

Die Nutzungen sind untereinander im Wesentlichen verträglich, besondere Vorbelastungen sind nicht gegeben. Beeinträchtigungen gehen vor allem von den stark befahrenen Staatsstraßen St 2132 und St 2135 durch Verkehrslärm aus, der im Nahbereich auf die angrenzenden Siedlungsbereiche einwirkt.

Auswirkungen:

Im Zuge der Neuaufstellung werden wenige neue Wohnbau- und geringfügig neue Dörfliche Wohngebietsflächen und Sondergebietsflächen dargestellt. Das WA Östlich Am Sportplatz liegt im zentralen Ortsbereich von Langdorf und bildet die Verbindung zwischen den Gemeinbedarfsflächen der Kirche und des Friedhofes im Norden und Veranstaltungsgelände, Kindergarten, Feuerwehr und Sportplatz im Süden. Durch ausreichend Abstand zu den umliegenden Gemeinbedarfsflächen ist kein Konfliktpotenzial gegeben. Von den geplanten Wohnbauflächen sind keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu erwarten.

Die dörflichen Wohngebietsflächen in Schöneck schließen unmittelbar am nördlichen Ortsrand des südlichen Teiles des Dorfes an bestehende Wohnbebauung an. Im Neuausweisungsbereich sind abschirmende Grünflächen im Norden geplant. Es ist kein Konfliktpotenzial gegenüber den bestehenden Dorfgebietsflächen gegeben. Von den geplanten Dorfgebietsflächen sind keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu erwarten.

Die Sondergebietsflächen im Norden von Langdorf werden aus bestehenden Mischgebietsflächen entwickelt. Bereits bestehende Flächen der Hotelanlage sollen zukünftig erweitert werden. Durch die Lage am nördlichen Ortsrand und ausreichend Abstand zu den umliegenden Mischgebiets- und Wohnflächen ist kein erkennbares Konfliktpotenzial gegeben. Von den geplanten Sondergebietsflächen „Hotel“ sind keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu erwarten. Das Sondergebiet „Hotel“ hat positiven Einfluss auf den örtlichen Tourismus.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen überwiegend geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Mensch und Erholungseignung zu erwarten.

2.2.2. Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

Bestand:

In der Gemeinde Langdorf lassen sich sechs verschiedene Waldgesellschaften der potentiellen natürlichen Vegetation unterscheiden:

- Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald
- Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald
- Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Habichtskraut-Traubeneichenwald sowie punktuell Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald
- Wollreitgras-(Fichten-)Tannen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Waldmeister-(Fichten-)Tannen-Buchenwald; stellenweise mit Torfmoos-Fichtenwald

Heute sind diese Waldgesellschaften in ihrer ursprünglichen Artenzusammensetzung nur noch in Restbeständen vorhanden. Das Gemeindegebiet ist großflächig durch die land- und vor allem forstwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die ökologisch wertvollsten Vegetationskomplexe in der Gemeinde stellen das Regental mit seinen naturnah ausgebildeten Regenhängen und die Talgebiete der Schwarzach mit ihren Niedermoorrelikten dar.

Zu den derzeit im Gemeindegebiet vorhandenen naturnahen Lebensräumen zählen u.a. Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, sonstige Ufergehölze, Feucht- und Laubwaldreste, Feucht- und Nasswiesen, Hochstaudenfluren, trockene Böschungen, Ranken, usw. Diese Landschaftselemente bieten Lebensräume für gefährdete und seltene Tier- und Pflanzenarten. Aus der Artenschutzkartierung sind umfangreiche Hinweise zu seltenen und gefährdeten Arten nachgewiesen. Lineare Strukturen wie Bäche, Hecken, Böschungen an Straßen und Waldränder übernehmen als Wanderachsen oder Teillebensräume wichtige Aufgaben in der Agrarlandschaft und können bei einer ausreichenden Flächendichte zur Vernetzung von größeren Lebensraumkomplexen beitragen. Die vorhandenen Strukturen liegen zwar häufig in der land- und forstwirtschaftlich genutzten Landschaft, sind aber dennoch wertvolle Lebensräume und bilden wichtige Nahrungs- und Trittsteinbiotope für die unterschiedlichen Tier- und Pflanzenarten.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich die FFH-Gebiete „Moore westlich Zwiessel“ (6944-302.01 westlich Brandten, 6944-302.04 nördlich Außenried), „Silberberg“ (6944-301.01 nördliche Gemeindegrenze), „Oberlauf des Regens und Nebenbäche“ (7045-371.05 südliche Gemeindegrenze) und zahlreiche gesetzlich geschützte Biotopflächen (erfasst in der Biotopkartierung Bayern). Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden, grenzen aber an das Gemeindegebiet im Osten an (NSG „Stockau-Wiesen“). Am Schwarzen Regen befindet sich das Naturdenkmal „Blockmeer bei Paulisäge“. Südlich von Langdorf und nordwestlich von Kohlberg befinden sich Gebiete der Wiesenbrüterkulisse. Insgesamt befindet sich die Gemeinde Langdorf innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Auswirkungen:

In den Bereichen der dargestellten Bauflächen befinden sich überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch die Standortwahl wurde darauf geachtet, ökologisch wertvolle Flächen nicht zu beanspruchen oder zu beeinträchtigen. Für den Artenschutz spielt der Großteil der Flächen eine geringe Rolle, für den Biotopverbund haben sie keine Bedeutung.

Randbereiche der Neuausweisung der Wohngebietsflächen südlich von Langdorf **liegen in der Nähe der** Wiesenbrüterkulisse, welche sich südlich von Langdorf über eine Fläche von ca. 11,6 ha über ausgedehnte Feucht- und Extensivwiesen erstreckt. **Eine unmittelbare Betroffenheit ergibt sich nicht.** Weitere ökologisch wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind durch die geplanten Bauflächendarstellungen nicht betroffen. Die Flächen liegen außerhalb kartierter Biotope, seltener bzw. gesetzlich geschützter Biotope und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund. Auf die im Gemeindegebiet vorkommenden FFH-Gebiete hat die Planung keine erkennbaren Auswirkungen.

Aufgrund der Struktur und der bisherigen Nutzung der Flächen können artenschutzrechtlichen Belange betroffen sein. Daher sind entsprechende Prüfungen erforderlich. Zur Vermeidung von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind ggf. artspezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Ist eine vollständige Vermeidung nicht möglich, sind ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht erkennbar.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

2.2.3. Schutzgut Boden

Bestand:

Der Großteil der Gemeinde Langdorf liegt im Naturraum 403 „Hinterer Bayerischer Wald“, kleinere Bereiche liegen am Rande des Naturraumes 404 „Regensenke“. Diese beiden Naturräume lassen sich im Gemeindegebiet in vier naturräumliche Untereinheiten gliedern:

- Teisnacher Regensenke an der westlichen Gemeindegrenze
- Kronbergmassiv im westlichen Gemeindeteil
- Regental bei Bettmannssäge im zentralen und westlichen Gemeindeteil
- Arber-Kaitersbergzug im Norden, Osten und Süden der Gemeinde Langdorf

Die Böden im Gemeindegebiet können in grundwassernahe und grundwasserferne Bodentypen eingeteilt werden. Im Regen- und Schwarzachtal sowie in den Tälern der Nebenbäche sind oft grundwassernahe Bodentypen anzutreffen. Die vorhandenen Niedermoorböden im Gemeindegebiet sind aufgrund ihrer Seltenheit besonders schützenswert.

Die grundwasserfernen Bodentypen sind überwiegend weit verbreitet und haben keine besondere kulturhistorische Bedeutung. Die Böden in den Bereichen der vorgesehenen Siedlungsentwicklung sind durch die bestehende Nutzung zwar meist anthropogen verändert, aber weitgehend unversiegelt.

Im UmweltAtlas Bayern sind folgende Bodenfunktionen für die Böden im Gemeindegebiet bewertet:

- Standortpotenzial für natürliche Vegetation
- Wasserrückhaltevermögen
- Natürliche Ertragsfähigkeit
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Für diese Bodenfunktionen erfolgt i.d.R. eine Bewertung der einzelnen Böden in folgenden Stufen: sehr hohe, hohe, mittlere, geringe oder sehr geringe Funktionserfüllung.

Standortpotenzial für natürliche Vegetation: Hierbei werden die Böden im Wesentlichen durch die Kombination der Parameter Basen-, Nährstoff- und Wasserhaushalt verschiedenen Standorttypen zugeordnet und extreme Standortausprägungen als Potenzial für die Ansiedlung seltener Lebensgemeinschaften bewertet. Im Gemeindegebiet überwiegen Standorttypen mit durchschnittlichen Bodeneigenschaften. Kleinflächig kommen folgende Standorttypen mit einer sehr hohen Funktionserfüllung vor:

- Nährstoffreiche, organogene Substrate (Niedermoor)
- Böden mit potenziell langanhaltend oberflächennahem Grundwassereinfluss
- Böden mit potenziell starkem Stauwassereinfluss
- Extrem flachgründige Standorte

Wasserrückhaltevermögen: Im Gemeindegebiet kommen Böden von geringer bis sehr hoher Funktionserfüllung vor, wobei der Flächenanteil der Böden mit sehr hoher Bewertung deutlich überwiegt.

Natürliche Ertragsfähigkeit: Hierbei kommen auf den Nicht-Wald-Standorten Böden mit sehr geringer bis mittlerer Funktionserfüllung vor. Die Flächen mit geringer Bewertung überwiegen.

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: Im Gemeindegebiet befinden sich drei Bodendenkmäler. Im Gemeindegebiet kommen keine weiteren Böden vor, die eine bedeutende Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweisen.

Auswirkungen:

Für die geplanten Bauflächenausweisungen werden überwiegend bislang unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- bzw. Grünlandnutzung) in Anspruch genommen bzw. Flächen umgewidmet. Insgesamt ist jedoch ein Verlust an natürlichen Bodenfunktionen durch die geplante Versiegelung zu erwarten.

Im Folgenden werden die geplanten Bauflächenausweisungen hinsichtlich der betroffenen Bodenfunktionen betrachtet:

Standortpotenzial für natürliche Vegetation: Von den geplanten Neuausweisungen sind keine Böden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung (z.B. Moorböden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit) betroffen. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es werden keine Böden beansprucht, die sich für die Entwicklung ökologisch hochwertiger Flächen besonders eignen.

Wasserrückhaltevermögen: Bei einem Großteil der geplanten Neuausweisungen sind Böden mit hohem Rückhaltevermögen betroffen. Da der Anteil genannter Böden jedoch im Gemeindegebiet Langdorf flächenmäßig überwiegt, sind keine erkennbaren

Standortalternativen vorhanden. Nachteilige Auswirkungen auf das Rückhaltevermögen können durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegrünung, örtliche Versickerung und Rückhaltung vor Ort verringert werden.

Natürliche Ertragsfähigkeit: Von den geplanten Neuausweisungen sind Böden mit sehr geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit betroffen. Die Flächen mit geringer Ertragsfähigkeit überwiegen. Wertigere Böden als solche mit einer mittleren Ertragsfähigkeit sind im Gemeindegebiet auf Nicht-Wald-Standorten selten und werden durch die Vorhaben nicht beansprucht.

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: Von den geplanten Neuausweisungen sind keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Bekannte Bodendenkmäler werden nicht berührt.

Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Boden sind nicht erkennbar.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2.4. Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Gemeinde Langdorf ist reich an Oberflächengewässern, die insbesondere in den bewaldeten Hanglagen ein stark verzweigtes Netz bilden. Neben dem Schwarzen Regen, der im Südosten das Gemeindegebiet begrenzt, bilden der Krebsbach, Rothbach und Arnetsbach/Perlbach, welche im Zentrum der Gemeinde in die Schwarzach übergehen mit ihren zahlreichen Nebenbächen die Hauptgewässer.

Aufgrund der geologischen Ausgangslage sind die überwiegenden Flächen in den Hang- und Kuppenlagen grundwasserfern. Es ist mit Schichtenwasser zu rechnen. In den Tallagen ist mit höheren Grundwasserständen und Stauwasserbereichen zu rechnen.

Die gemeindlichen Trinkwasserschutzgebiete mit Quellgewinnungsanlagen liegen im nördlichen und nordwestlichen Gemeindebereich sowie zwischen den Orten Langdorf und Schöneck in den dortigen Waldgebieten.

Die wassersensiblen Bereiche im Gemeindegebiet folgen dem Verlauf der Täler der kleinen Bäche und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers. Überschwemmungsgebiete sind für den Schwarzen Regen amtlich festgesetzt.

Beim überwiegenden Teil der Stillgewässer handelt es sich um künstlich angelegte Teiche, die meist fischereiwirtschaftlich genutzt werden.

Auswirkungen:

Die geplanten Bauflächendarstellungen liegen außerhalb wassersensibler Bereiche und festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Unmittelbare Beeinträchtigungen von Fließ- und Stollgewässern sind nicht gegeben. Mittelbar können sich Belastungen durch abzuleitendes Niederschlagswasser ergeben, die den Gewässern als Vorfluter zugeführt werden. Durch entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung, Sedimentation und

Vorreinigung von Niederschlagswasser können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Auswirkungen verringert werden.

Bei einer Umsetzung der Bauflächen ist mit dem Verlust versickerungsfähiger Bodenfläche durch Überbauung und Versiegelung zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen auf das Versickerungsvermögen können durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegrünung, örtliche Versickerung und Rückhaltung vor Ort im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Vorhabenebene verringert werden.

Die zusätzlichen Bauflächendarstellungen führen zu einem weiteren Bedarf an Trinkwasser, welcher durch die Eigenwasserversorgung der Gemeinde Langdorf ausreichend sichergestellt werden kann.

Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Wasser sind nicht erkennbar.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.2.5. Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Die Gemeinde Langdorf liegt im Klimabezirk "Bayerischer Wald", der durch ein ozeanisch getöntes Klima mit feucht-kühlen Sommern, niederschlagsreichen Wintern und verhältnismäßig geringen mittleren jährlichen Schwankungen der Lufttemperatur gekennzeichnet ist. Weitere Detailangaben zum Regionalklima sind in der Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan unter Punkt 4.3 beschrieben.

Folgende kleinklimatische Wirkungen sind zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung von Bedeutung:

- Frischluftentstehungsgebiete: Hierbei handelt es sich grundsätzlich um die großen zusammenhängenden Waldflächen auf den Kuppen- und Hanglagen des Gemeindegebietes.
- Frischluftschneisen bzw. Kaltluftabflussgebiete: Talräume entlang der Schwarzach, des Rothbaches und des Schwarzen Regen, sowie die Hangflächen entlang des Brandtnerriegels, Kronbergs und Hahnenriegels bilden solche Gebiete. Die Temperaturen können in den Tälern teilweise bis zu 4°C unter denen der umliegenden Gebiete liegen, es kommt im Frühjahr und im Herbst zu erhöhter Frostgefahr. Sogenannte „Kaltluftstauseen“ können gebildet werden, wenn die Kaltluft durch eine Barriere im Tal am Abfluss gehindert wird, wie es z.B. bei dichter Bebauung bis in die Talsohle der Fall sein kann. Bei der weiteren Ortsplanung in den Talbereichen der Gemeinde Langdorf sollte deshalb darauf geachtet werden, dass ein genügend breiter Korridor für den Abfluss der Kaltluft freigehalten wird.
- Aufheizungseffekt: Dicht besiedelte Flächen und versiegelte Wege verursachen einen starken Aufheizungseffekt. Indem die Luftmassenzufuhr aus der umliegenden Umgebung eines Ortes berücksichtigt wird und Luftkorridore freigehalten werden, kann durch ortsplanerische Voraussicht einem solchen Effekt entgegengewirkt werden. Die großzügigen Waldflächen im Gemeindegebiet dienen tagsüber als Spender kühler Luft und geben nachts aufgrund der langsamen Abkühlung

warme Luft ab. Dieser stabilisierende Einfluss wirkt sich positiv auf die umliegenden Agrar- und Siedlungsflächen aus. Ebenso werden durch die Waldflächen zusätzlich Staubpartikel beim Durchströmen der Luft ausgefiltert.

- Schadstoffbelastung: Allgemein wird die Schadstoffbelastung im ländlichen Raum i.d.R. durch den Kraftfahrzeugverkehr verursacht, konzentriert sich jedoch auf die Nahbereiche der Hauptverkehrsachsen. In der Gemeinde Langdorf sind dies die Staatsstraßen St 2135 (Deggendorf – Regen – Langdorf) und St 2132 (Grafenau – Spiegelau – Frauenau – Zwiesel – Langdorf – Bodenmais – Drachselsried – Arnbruck – Bad Kötzing – Chamerau).

Auswirkungen:

Große Teile des Gemeindegebietes besitzen derzeit ein noch beinahe ungestörtes Freilandklima mit einer klimaökologischen Ausgleichsfunktion für die angrenzenden bebauten Gebiete. Durch die geplanten Neuausweisungen geht diese Ausgleichsfunktion für die betroffenen Bereiche zwar kleinräumig verloren, durch entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung, Durchgrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie Dachbegrünungen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erhebliche Beeinträchtigungen verringert werden. Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen wie z.B. Grünvernetzung und Randeingrünungen kann das Mikroklima verbessert werden.

Die geplanten Bauflächendarstellungen liegen ausnahmslos außerhalb von Frischluftentstehungsgebieten, hierbei sind keine Beeinträchtigungen gegeben. Frischluftschneisen und Kaltluftabflussgebiete werden von Bebauung freigehalten.

Durch die geplanten Bauflächen werden keine Nutzungen vorbereitet, die zu einer nachteiligen Beeinträchtigung der Luftqualität führen. Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht erkennbar.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

2.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand:

Das Landschaftsbild der Gemeinde Langdorf wird durch die stark bewegte Topografie, bewaldete Höhenlagen und darin eingebettete Rodungsinseln mit einer vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft bestimmt. Der Landschaftsraum ist durch den Siedlungsschwerpunkt Langdorf gekennzeichnet, welcher am Fuß des Oberberges liegt. Im zentralen und östlichen Gemeindegebiet befinden sich verstreute Kleinsiedlungsbereiche. Die bewaldeten Regenhänge bilden im Südwesten die Grenze des Gemeindegebietes entlang des Schwarzen Regens. Im Zentrum der Gemeinde wird die Landschaft durch abfallende und wieder aufsteigende Hänge zum Rothbach bzw. zur Schwarzach von Nordwest nach Südost geteilt. Im Norden wird das Gemeindegebiet durch die fast vollständig bewaldeten Hanggebiete geprägt.

Auswirkungen:

Die vorgesehenen Wohnbauflächen schließen unmittelbar an vorhandene Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen an. Die Lage ist wenig exponiert, eine Einbindung durch vorhandene Heckenstrukturen und neu anzulegende Eingrünungen gut möglich.

Die weiteren kleinflächigen Erweiterungen **des dörflichen Wohngebietes** in Schöneck sind an die bestehende Bebauung angebunden und haben als gebietskonforme Nutzungen keine erkennbar nachteiligen Auswirkungen.

Die Sondergebietsflächen im Norden von Langdorf zur Erweiterung von bestehenden Hotelflächen sind an die bestehende Bebauung des Hauptortes Langdorf angebunden und erweitern die in städtebaulich geordneter Weise. Es werden bestehende Mischgebietsflächen in ein Sondergebiet „Hotel“ umgewandelt und nach Westen angemessen erweitert. Als gebietskonforme Nutzung im touristisch geprägten Langdorf hat die Erweiterung der Hotelflächen keine erkennbar erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

2.2.7. Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Die Gemeinde Langdorf weist aufgrund ihrer eher späten Siedlungsgeschichte und Lage im Bayerischen Wald nur wenige Bau- und Bodendenkmäler auf. Bodendenkmäler fallen wie Baudenkmäler unter das Denkmalschutzgesetz und sind in vollem Umfang zu erhalten. Bau- und Bodendenkmäler sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 5.7 aufgeführt.

Sonstige Sachgüter sind in den geplanten Bauflächendarstellungen nicht erkennbar betroffen.

Auswirkungen:

Von den geplanten Bauflächendarstellungen sind keine Baudenkmäler betroffen.

Bekannte Bodendenkmäler sind durch die Bauflächendarstellungen nicht betroffen, im Bereich der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf den Flächen bislang nicht bekannte und obertägig nicht sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Kulturgüter sind nicht erkennbar.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten.

Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

2.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für die geplanten Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die zu einer Verstärkung der beschriebenen Umweltauswirkungen führen können. Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen zieht nachteilige Umweltauswirkungen nach sich, die gleichermaßen die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Mensch betreffen. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen aber keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, die gesondert untersucht werden müssen.

3. Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Entwicklung der Gemeinde ohne die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht. Die städtebauliche Entwicklung könnte dann weiterhin in dem Rahmen verlaufen, den die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes 1982 setzen.

Obwohl die Gemeinde Langdorf den Fokus der Siedlungsentwicklung im Planungshorizont von ca. 15 Jahren auf Innenentwicklung legt, ist anzumerken, dass Teile der bisherigen Wohnbauflächendarstellungen in der Vergangenheit mangels Grunderwerbsmöglichkeiten nicht umsetzbar waren. Es ist daher davon auszugehen, dass dadurch eine ergänzend zur beschlossenen Innenentwicklung notwendige Bereitstellung von umsetzbaren Wohnbauflächen in angemessenem Umfang unterbleibt. Dadurch wird der Handlungs- und Gestaltungsspielraum der Gemeinde im Hinblick auf eine sozial ausgewogene Bereitstellung von Wohnbauflächen deutlich eingeengt. Es ist davon auszugehen, dass die örtliche Nachfrage nach Bauplätzen in den umliegenden Gemeinden befriedigt werden muss und dadurch eine Abwanderung vor allem junger Familien gefördert wird. Dies kann mittelfristig zu einem demografischen Ungleichgewicht in der Bevölkerungsstruktur führen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Gemäß §15 BNatSchG sind nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Verursacherprinzip so zu kompensieren, dass keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Bei zu erwartenden Eingriffen durch die geplante Bebauung sind daher Maßnahmen zu Gunsten von Natur und Landschaft als Ausgleich oder Ersatz vorzusehen und dafür geeignete Flächen bereit zu stellen.

4.1. Vermeidung

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes liegen wesentliche Vermeidungsmaßnahmen bereits bei der Standortwahl für die geplanten Nutzungen. Durch die Lenkung auf Flächen mit geringer bis mäßiger Empfindlichkeit der Schutzgüter werden erhebliche umweltrelevante Auswirkungen bereits im Vorfeld vermieden.

Durch die Rücknahme von Bauflächendarstellungen werden für diesen Bereich wesentliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft vermieden. Die Gemeinde wird in den kommenden Jahren die Innenentwicklung verstärkt forcieren, um die zum Teil erheblichen Potenziale umzusetzen. Dadurch wird eine flächen sparende Entwicklung unterstützt, die zur Vermeidung einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen führt.

Am konkreten Standort der angeführten Bauflächenneudarstellungen werden weitergehende Vermeidungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Vorhabenebene umgesetzt.

4.2. Minimierung

Die umweltrelevanten Auswirkungen nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen können im Einzelfall durch weitergehende Minimierungsmaßnahmen verringert werden. Dies ist vor allem in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Vorhabenebene umzusetzen. Nachfolgend einige schutzgutbezogene Möglichkeiten zur Minimierung von Umweltauswirkungen:

Schutzgut Mensch

- Anpassung der Bebauung an Topografie unter Ausnutzung der abschirmenden Wirkung des Geländes.
- Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber Straßenlärm (z.B. Schallschutzwand, -wall).

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.
- Festsetzung von autochthonem Pflanzgut für Bepflanzungen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockel, Streifenfundamente). Mindestabstand 15 cm zum Boden bei Einfriedungen.
- Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag.
- Festsetzung insektenschonender Außenbeleuchtung.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Begrenzung der Geländeänderungen durch Beschränkung der zulässigen Höhen für Abgrabungen und Auffüllungen.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für befestigte Flächen.
- Weitestgehend Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort über Grünflächen und Mulden.

Schutzgut Klima / Luft

- Standortwahl außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Geländeänderungen durch Beschränkung der zulässigen Höhen für Abgrabungen und Auffüllungen.
- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.

4.3. Kompensation

Zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Da sich die Flächenverfügbarkeit und die Umsetzung nach den Möglichkeiten zum Grunderwerb richten, ist eine konkrete Darstellung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Flächennutzungsplan nicht möglich. Diese sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung oder auf Vorhabenebene im Zuge einer landschaftspflegerischen Begleitplanung zu ermitteln und festzulegen.

Da der Bedarf an Kompensationsflächen in Konkurrenz zu anderen Flächennutzungen (z.B. Land- und Forstwirtschaft) steht, soll die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Gebieten erfolgen, die eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung haben.

Im **Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie im Landschaftsplan, Karte E 3.0** sind **11 Schwerpunktgebiete für Maßnahmen des Naturschutzes abgegrenzt**, die sich vorrangig eignen und in denen solche Maßnahmen vordringlich in Frage kämen. Die Schwerpunktgebiete für den Naturschutz befinden sich hauptsächlich entlang des Regenufers und der Schwarzach, sowie in den nördlichen Wald- und Feuchtwaldgebieten. **Zudem beinhalten sie die beiden Wiesenbrüterkulissen im Gemeindegebiet.** Diese Bereiche sind vorrangig für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Heckenstrukturen um Schöneck und Außenried gut für Kompensationsflächen und -maßnahmen geeignet.

Als vorbereitender Bauleitplan legt der Flächennutzungsplan keine konkreten Vermeidungsmaßnahmen fest, sondern nennt nur Rahmenbedingungen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Formulierung konkreter Festsetzungen zur Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen konkretisiert werden müssen. Innerhalb der Schwerpunktgebiete können beispielsweise folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Extensivierung der Grünlandnutzung, Entwicklung arten- und strukturreichen Dauergrünlandes
- Anlage und Entwicklung extensiver, artenreicher Streuobstwiesen an der freien Landschaft und an Siedlungsrandern
- Wiedervernässung, z.B. entwässerter Feuchtwiesen und Moore im Freiland und im Wald
- Anlage von Kleingewässern für Amphibien
- Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern
- Förderung standortgerechter Laubwaldbestände, Umbau nicht standortgerechter Wälder

- Anlage von mageren Säumen und Randstreifen, z.B. entlang von Waldrändern und Wegen
- Anlage von Hecken, Feldgehölzen oder Baumreihen aus standortgerechten Laubgehölzen
- **Freihalten von Bebauung und Aufforstung**

4.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langdorf bereitet die planungsrechtliche Sicherung und in der Folge eine mögliche Bebauung von bisher baulich nicht genutzter Flächen vor. Die damit verbundenen, möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in den vorangegangenen Kapiteln erläutert worden.

Einschätzungen hinsichtlich der Wertigkeit von Naturhaushalt und Landschaft, des zu erwartenden Kompensationsumfangs sowie Vorschläge zum Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarf wurden getätigt. Insbesondere die Anordnung und Dichte der späteren Bebauung beeinflusst die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann der Kompensationsbedarf daher nur grob überschlägig aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden.

Die folgende Tabelle fasst an dieser Stelle den unter Punkt 2.1 bei den Flächenbewertungen prognostizierten Kompensationsumfang der einzelnen Bauflächen zusammen:

Bauflächentyp	Eingriffsfläche	Voraussichtlicher Kompensationsumfang in Wertpunkten
WA Östlich Am Sportplatz (Langdorf)	942 m ²	1.130
MDW Südlicher Ortsteil (Schöneck)	2.350 m ²	4.230
SO „Hotel“ (Langdorf)	6.420 m ²	15.408
Gesamt		20.768

Bei Umsetzung der dargestellten Bauflächen ist mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt ca. **20.768 Wertpunkten** zu rechnen.

5. Planungsalternativen

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann die Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Wesentlichen durch die Standortoptimierung erfolgen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Standorte für Bauflächenausweisungen stellen im Vergleich zum Flächennutzungsplan 1982 im Wesentlichen optimierte Standorte dar.

Aufgrund der großen Flächenanzahl an ermittelten Bauflächenpotenzialen innerhalb der Ortschaften wurde die Summe der Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes deutlich reduziert, **die Neuausweisungen für Wohnbauflächen und vereinzelter Flächen für Dörfliche Wohngebietsflächen sowie Sondergebietsflächen liegen alle außerhalb ökologisch wertvoller und sensibler Bereiche und schließen an bestehende Baustrukturen in den Ortschaften an oder**

schließen deren Lücken. Darüber hinaus sind aufgrund der Planung keine Sachverhalte erkennbar, für die eine Prüfung von Alternativen erforderlich ist.

6. Methodik

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan Gemeinde Langdorf, Stand 01.07.1982.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023.
- Landschaftsrahmenplan Region 12, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 31.03.2011.
- Regionalplan Donau-Wald (RP12), Stand 13.04.2019.
- UmweltAtlas Bayern Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 03/2024.
- BayernAtlas Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 03/2024.
- EnergieAtlas Bayern Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 03/2024.
- Statistik kommunal 2023 für Bayern, Landkreis Regen und Gemeinde Langdorf, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand 03/2024.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Regen, Stand 03/2013.
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 01/2020.
- FIS-Natur Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 03/2024.
- Biotopkartierung Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 01/2023.
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.), Geographische Landesaufnahme 1:200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, "Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 165/166 Cham" und „Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 174 Straubing“, Selbstverlag - Bonn - Bad Godesberg, 1973, 1967
- Bayerisches Klimainformationssystem (BayKIS) Online, Stand 03/2024.
- Klima-Faktenblätter Ostbayerisches Hügel- und Bergland, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 05/2021.
- Denkmalliste Gemeinde Langdorf, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand 02/2023.
- Bayerisches Straßeninformationssystem (BaySIS) Online, Landesbaudirektion Bayern, Stand 2022.
- Internetseite der Gemeinde Langdorf (<https://www.langdorf.de/>), Stand 03/2024.
- Waldfunktionskartierung, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg, Stand 03/2021.
- Diverse Informationen und Daten, Gemeinde Langdorf, Stand 11/2021.
- Örtliche Erhebungen, mks Architekten-Ingenieure GmbH, ab 06/2022.
- **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.**
- **Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerversammlung vom 07.05.2025 und Bürgersprechstunde vom 27.05.2025.**

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die Flächennutzungsplanung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen erzeugt, kann auch keine Überwachung erfolgen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können allerdings Hinweise zu Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen notwendig sein.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Aufgrund von mangelnder Aktualität und fehlendem Informationsgehalt beschloss der Gemeinderat die Neuaufstellung des aus dem Jahr 1982 stammenden Flächennutzungsplanes und die Erstaufstellung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Langdorf. Der vorliegende Flächennutzungsplan der Gemeinde Langdorf soll die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen darstellen. Zahlreiche Ziele und Maßnahmen des kommunalen Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan integriert worden.

Es sind Wohngebiets- und Dörfliche Wohngebietsneuausweisungen in einer Größenordnung von ca. 0,3 ha sowie Sondergebietsausweisungen von ca. 1,1 ha (0,6 davon Neuausweisung) vorgesehen. Die Flächen sind neben zahlreichen Bauflächenpotenzialen (ca. 7,3 ha) innerhalb der Ortschaften (unbebaute Grundstücke, Leerstände) ausreichend, um den voraussichtlichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum der Gemeinde Langdorf für die nächsten 10 bis 15 Jahre zu decken.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargestellt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht aufgeführt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschafts- und Ortsbild durch die zu erwartenden Versiegelungen infolge der möglichen Bebauungen werden dauerhaft und erheblich sein. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Lokalklima und die Luft sind im Wesentlichen als gering zu beschreiben. Die Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind als voraussichtlich mittel zu bewerten. Die weiteren Schutzgüter Mensch bzw. Erholungseignung, Kulturgüter und Sonstige Sachgüter werden voraussichtlich Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit erfahren.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Langdorf als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	GESAMTBEWERTUNG
Mensch / Erholungseignung	gering
Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Luft / Klima	gering
Landschafts- und Ortsbild	gering
Kulturgüter	gering
Sonstige Sachgüter	gering