



Gemeinde Kumhausen

## FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

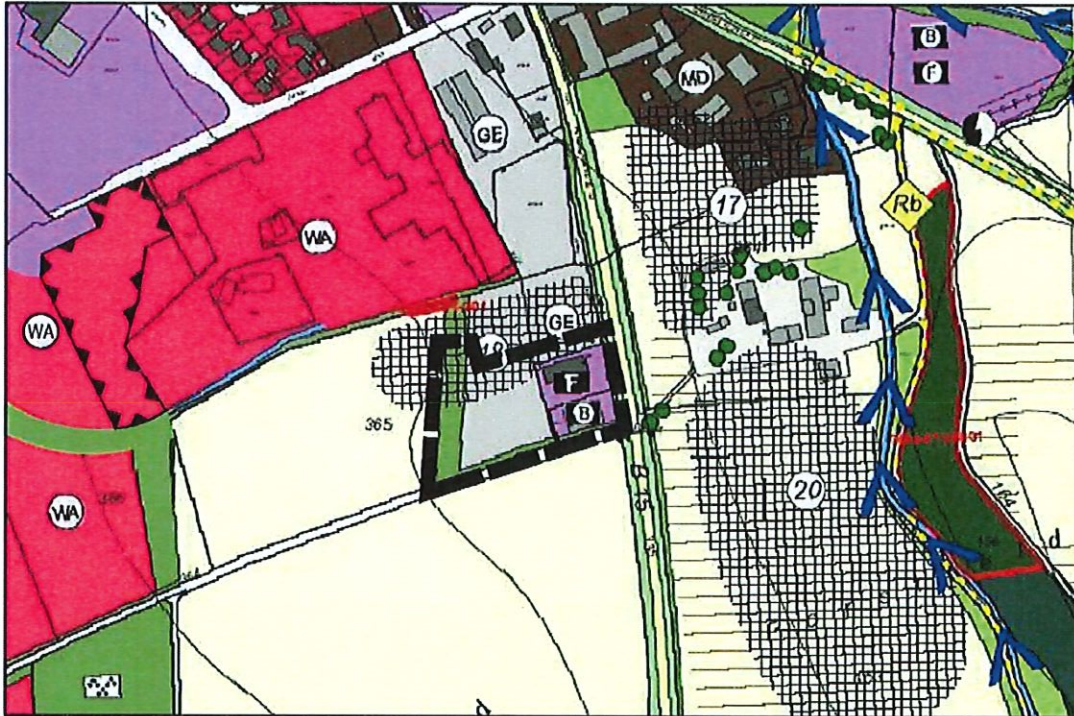
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 21

Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 21 .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>5</b>
3.1.	Ausgangssituation.....	5
3.2.	Lage, Größe und Bestand.....	5
3.3.	Übergeordnete Planungen.....	6
3.4.	Planungs- und Zielvorstellungen.....	11
3.5.	Immissionsschutz.....	11
3.6.	Umweltbericht nach § 2a BauGB.....	12
<b>4.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>17</b>

# 1. Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Maßstab 1:5000



## Zeichenerklärung

### Gewerbeflächen

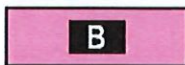


Gewerbegebiet

### Flächen für Gemeinbedarf



Feuerwehr



Bauhof

### Grünflächen



Grünfläche

### Schutzgebiete, schutzwürdige Flächen



Bodendenkmal

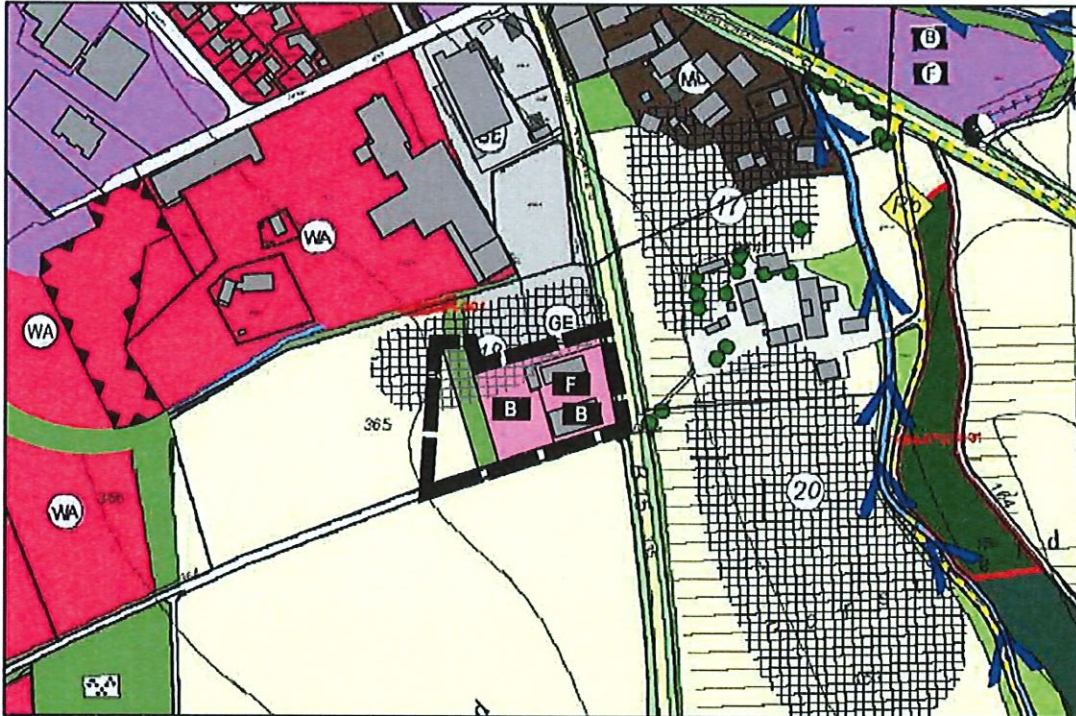
### Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 21

## 2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 21

Maßstab 1:5000



### Zeichenerklärung

#### Flächen für Gemeinbedarf

	Feuerwehr
	Bauhof

#### Flächen für Landwirtschaft und Wald

	Fläche für Landwirtschaft
--	---------------------------

#### Grünflächen

	Grünfläche
--	------------

#### Schutzgebiete, schutzwürdige Flächen

	Bodendenkmal
--	--------------

#### Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 21
--	---------------------------------------

### 3. Begründung

#### 3.1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat von Kumhausen hat in seiner Sitzung vom ..... die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 21 beschlossen.

Der Bereich des bestehenden gemeindlichen Bauhofs soll nach Westen hin erweitert werden. Hierfür wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bauhof Erweiterung“ aufgestellt und im Parallelverfahren der Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 21 geändert.

#### 3.2. Lage, Größe und Bestand

Die Änderung bezieht sich auf die Flurstücke 365/1 und 365 (Tfl.) der Gemarkung Niederkam und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8017 m<sup>2</sup>.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Änderungsbereich (gelb gestrichelt)

Der Änderungsbereich weist im Osten Baubestand auf (Feuerwehr und Bauhof), im westlichen Änderungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker). Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kumhausen aus dem Jahr 2004 sind im Osten entsprechend dem Bestand Gemeinbedarfsflächen für Feuerwehr und Bauhof dargestellt, während im Westen Gewerbegebietsflächen sowie eine Randgrünfläche für einen Grünzug vorgesehen sind.

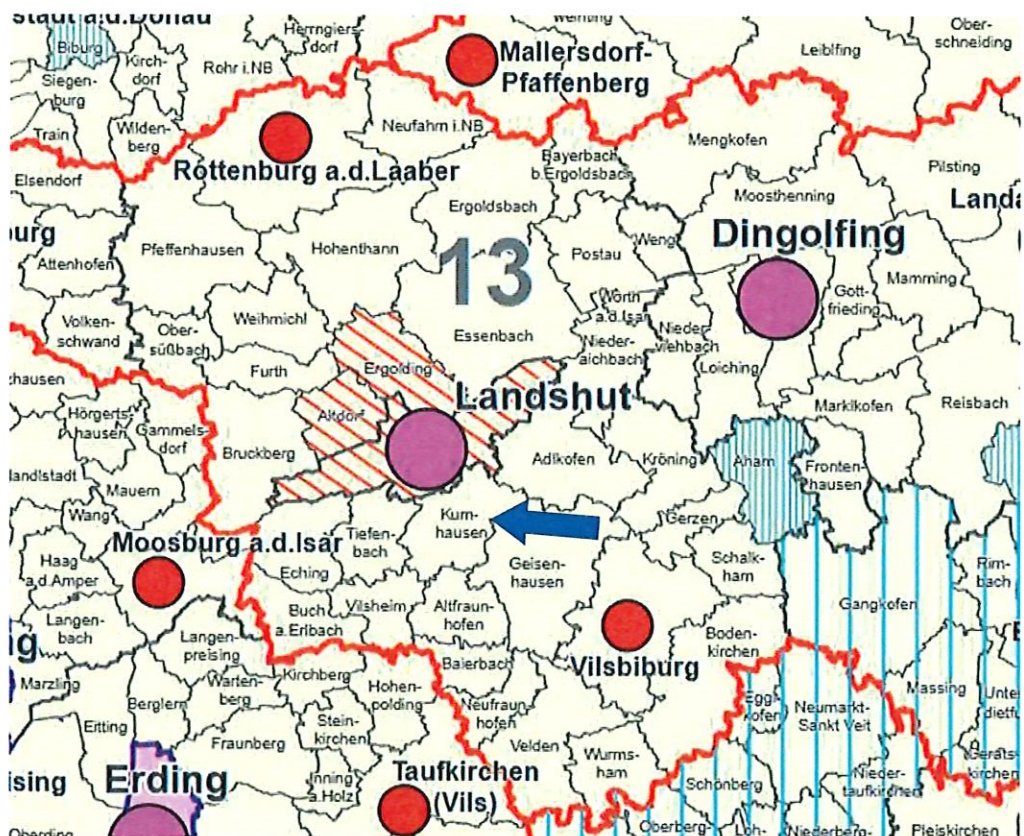
### 3.3. Übergeordnete Planungen

#### 3.3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern weist die Gemeinde Kumhausen der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu. Unter 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums wird hierzu ausgeführt:

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

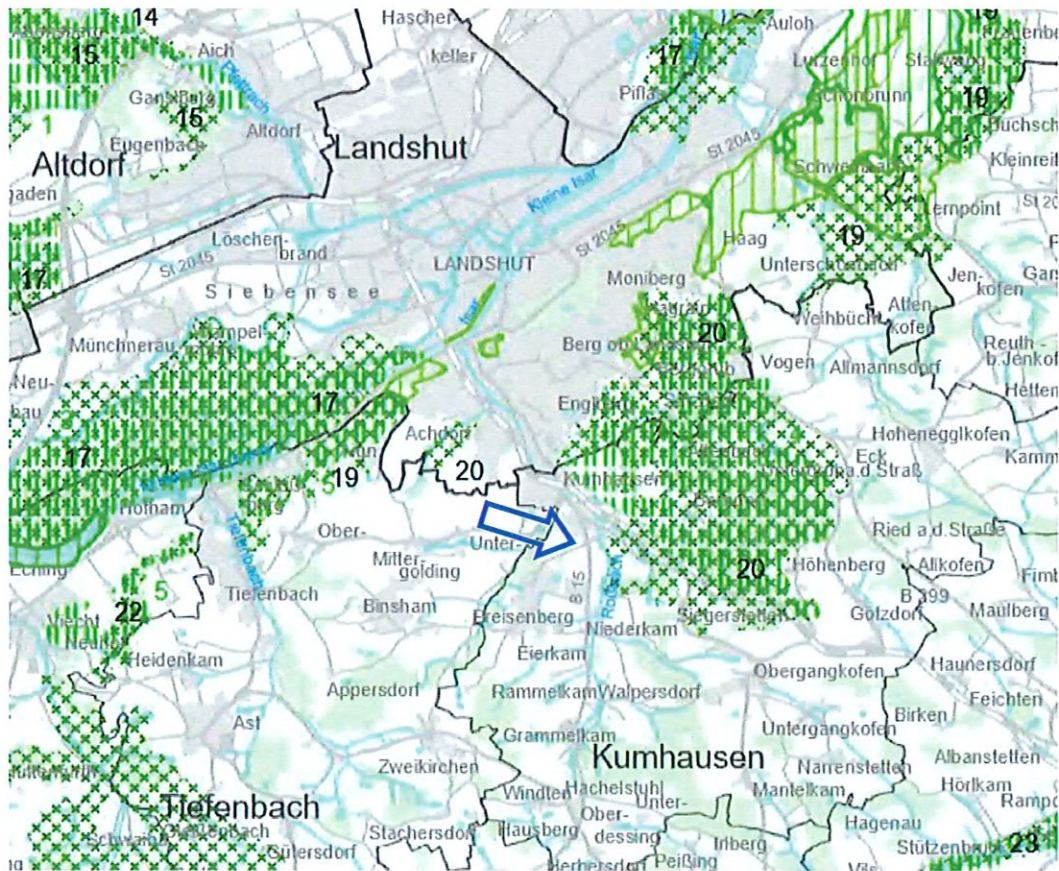


Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Bereich des Gemeindegebiets Kumhausen siehe blauer Pfeil



Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge

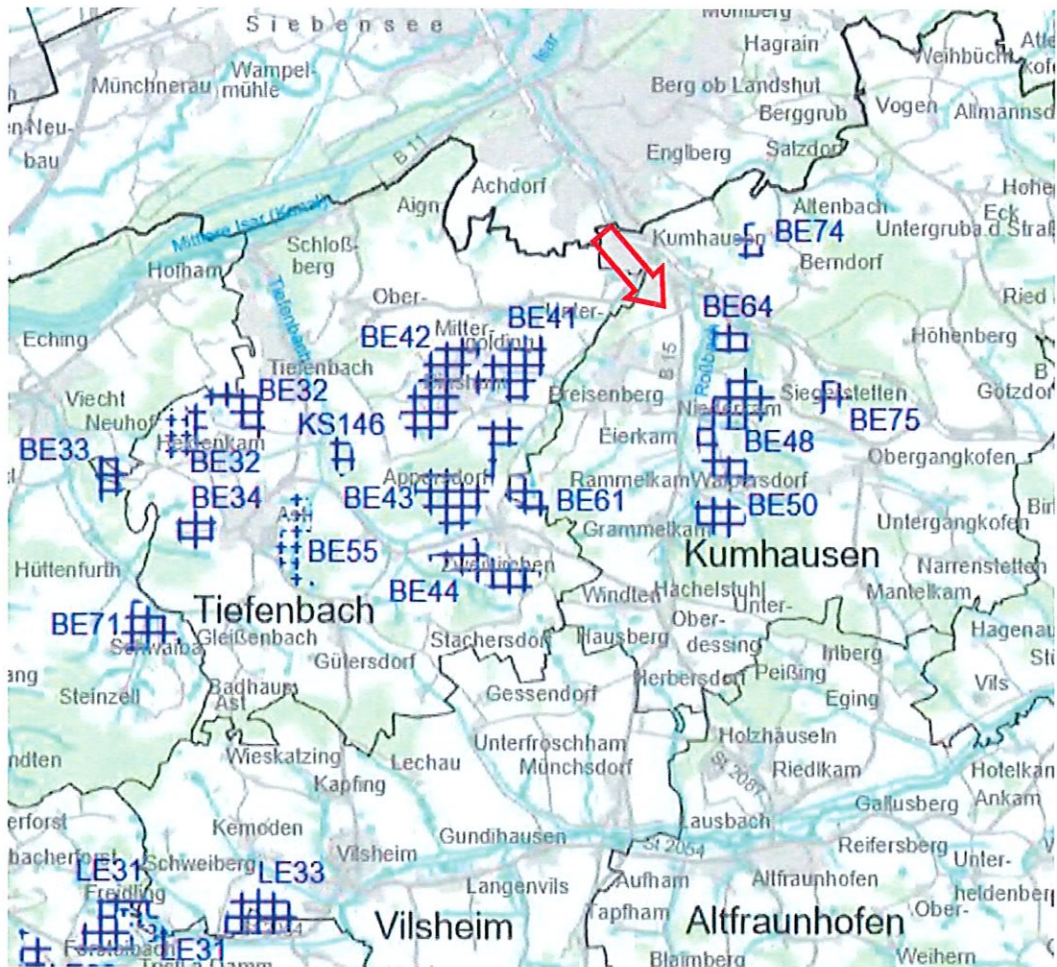
Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und nicht im Bereich eines regionalen Grünzugs.



Regionalplan Region 13 Landshut, Ausschnitt Karte B I ‚Natur und Landschaft‘ vom 4.2.2017, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete mit grüner Kreuzschraffur, Regionale Grünzüge gelbgrüne Senkrechtschraffur, Planungsgebiet sh. blauer Pfeil

Rohstoffsicherung

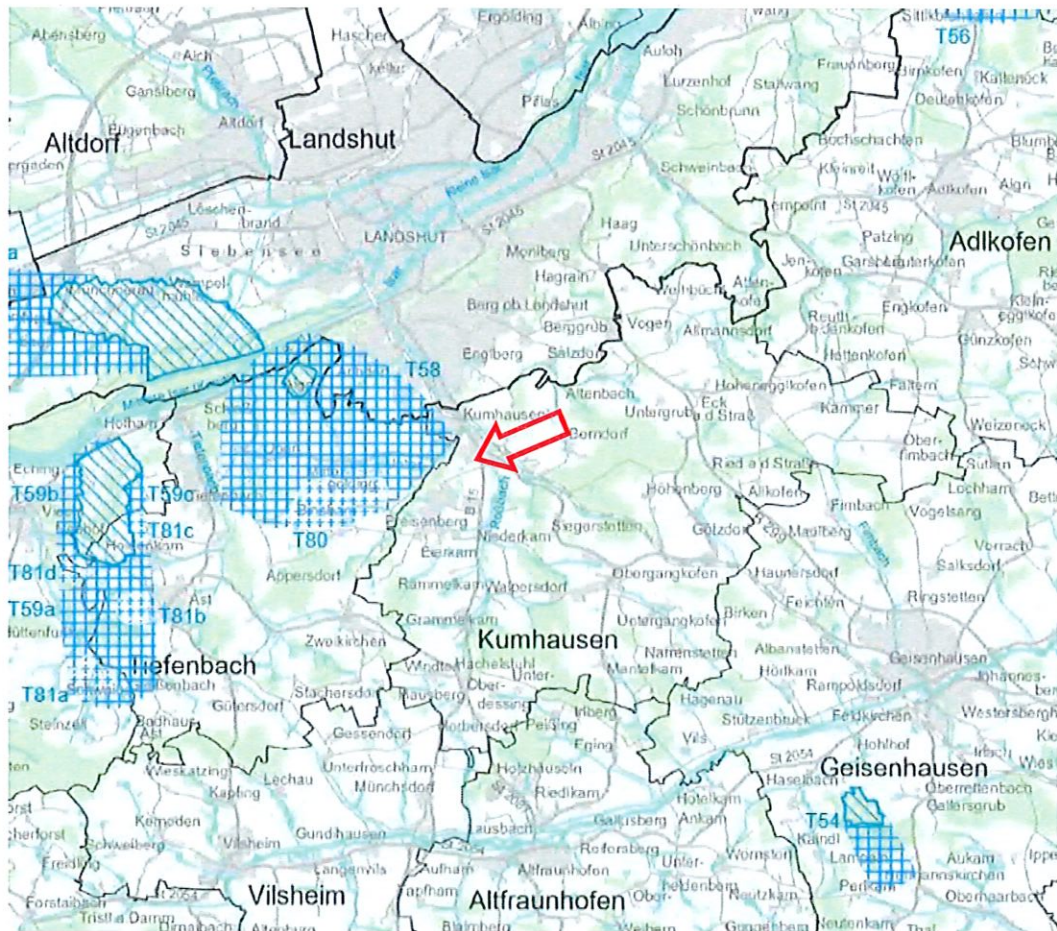
Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffsicherung.



Regionalplan Region 13 Landshut, Ausschnitt Karte B IV 'Rohstoffsicherung' vom 17.12.2016, Vorranggebiete zur Rohstoffsicherung mit violetter Schraffur und Beschriftung, Planungsgebiet sh. roter Pfeil

Wasserversorgung

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zur Wasserversorgung und nicht in einem Wasserschutzgebiet.



Regionalplan Region 13 Landshut, Ausschnitt Tekturkarte zu Karte 2, 'Siedlung und Versorgung' vom 13.12.2017, Vorranggebiete zur Wasserversorgung mit blauer Kreuzschraffur, Wasserschutzgebiete mit blauer Schrägschraffur, Planungsgebiet sh. roter Pfeil

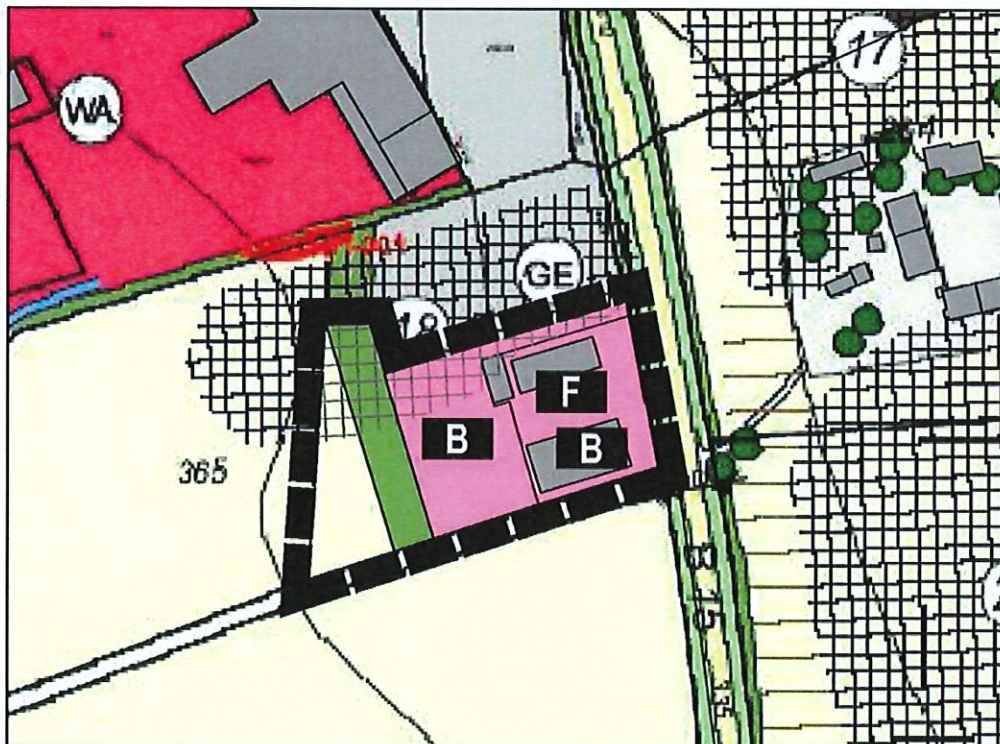
Zusammenfassung

Die Fläche liegt außerdem auch nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen. Insgesamt sind somit durch die Planung keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete berührt. Die Planung ist mit den Zielsetzungen des Regionalplans vereinbar.

Durch die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur kommt die Gemeinde ihren Entwicklungsverpflichtungen nach, die sich aus ihrer Lage und Struktur aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben.

### 3.4. Planungs- und Zielvorstellungen

Im Rahmen der Änderung durch Deckblatt 21 wird die Gemeinbedarfsfläche entsprechend dem Umgriff des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bauhof Erweiterung“ vergrößert und dabei die vorher hier ausgewiesene Gewerbegebietsfläche überplant. Gleichzeitig wird der Randgrünstreifen an den Rand der Gemeinbedarfsfläche verschoben und begradigt, wodurch eine Restfläche am östlichen Rand des Änderungsbereichs als Landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen wird. Aus diesem Grund ist der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung etwas größer als der des Bebauungs- und Grünordnungsplans. Die Darstellung des Bodendenkmals wird unverändert nachrichtlich in die Planung übernommen.



Änderung durch D21, vergrößerte Darstellung

### 3.5. Immissionsschutz

Der Bauhof wird lediglich flächenmäßig erweitert, es werden weder neue Fahrzeuge gekauft, noch ist eine signifikante Aufstockung des Personals geplant. Zudem liegt angrenzend derzeit noch ein größeres Gewerbegebiet (ehemalige Ziegelei), welches aktuell diverse Gewerbebetriebe beherbergt (Casino, Autohändler, Werkstätten, etc.). Das Gebiet ist zwar im Flächennutzungsplan als WA ausgewiesen, wurde aber bisher nicht überplant (kein rechtskräftiger Bebauungsplan). Die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens ist daher aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

### 3.6. Umweltbericht nach § 2a BauGB

Ein Umweltbericht ist zu erstellen, soweit die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Da die Deckblattänderung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann, besteht nach § 2 Abs.4 BauGB bzw. § 2a BauGB die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts.

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung.

#### 3.6.1. Einleitung

##### Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanänderung

Die Planung beinhaltet die Änderung einer Gewerbegebietsfläche zu einer Gemeinbedarfsfläche im Süden von Kumhausen. Gleichzeitig wird am westlichen Rand des Änderungsbereichs der Randgrünstreifen angepasst und die verbliebene Restfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

##### Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Ihrer Berücksichtigung

Die wichtigste Grundlage für die Planänderung stellt der bestehende rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit den bisher durchgeführten Änderungen dar.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde auf der Grundlage und im Einklang mit den übergeordneten Planungen, also dem Regionalplan der Region 13 Landshut und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern entwickelt.

#### 3.6.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich einer Bestandsaufnahme ist vom Zustand im Hinblick auf den rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und vom derzeitigen Bestand auszugehen. Im Einzelnen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden aufgelistet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Im Änderungsbereich finden sich dabei Ausweisungen von Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen im Bereich bisheriger Gemeinbedarfsflächen, Gewerbeflächen und Grünflächen. Der Änderungsbereich ist teilweise bereits bebaut, die übrigen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Da sich für den bereits bebauten Bereich (Gemeinbedarfsflächen) keine Änderung im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter ergibt, werden im Folgenden lediglich die übrigen Flächen betrachtet.

##### SCHUTZGUT BODEN

**Beschreibung:** Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen im Bereich bisheriger Gewerbeflächen. Verschiebung eines Grünzugs, Ausweisung landwirtschaftlicher Flächen im Bereich bisheriger Grünflächen und Gewerbeflächen.

**Auswirkungen:** Durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen entsteht im Vergleich zu den bisher dargestellten Gewerbegebietsflächen kein höherer Versiegelungsgrad. Da die Fläche des Grünzugs etwa gleich bleibt, gilt dies auch für diesen Bereich. Insgesamt wird die mögliche Versiegelung sogar reduziert, was sich in der

Ausweisung zusätzlicher landwirtschaftlichen Flächen niederschlägt.  
Ergebnis: Verglichen mit der Bestandssituation ergeben sich durch die Planänderung Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

#### SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächen- oder Fließgewässer. Eine Überschwemmungsgefährdung ist nach dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt sowie nach Erfahrungen vor Ort für den Bereich nicht gegeben. Versiegelung im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen zulässig.

Auswirkungen: Durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen entsteht im Vergleich zu den bisher dargestellten Gewerbegebietsflächen kein höherer Versiegelungsgrad. Da die Fläche des Grünzugs etwa gleich bleibt, gilt dies auch für diesen Bereich. Insgesamt wird die mögliche Versiegelung sogar reduziert, was sich in der Ausweisung zusätzlicher landwirtschaftlichen Flächen niederschlägt. In diesem Bereich sind dann wie in der tatsächlichen Nutzung weiterhin Stoffeinträge im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit möglich.

Ergebnis: Durch die Planänderungen sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

#### SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beschreibung: Lage im Hügelland, keine bedeutsamen Frischluftschneisen betroffen, aufgrund der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung auch eingeschränkte Bedeutung in Bezug auf Kaltluftentstehung, was auch in Bezug auf die bisher dargestellten Gewerbegebietsflächen gilt.

Auswirkungen: Durch die Änderung von Gewerbegebietsflächen zu Gemeinbedarfsflächen werden kleinklimatische Bedingungen nicht verändert.

Ergebnis: Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung: Weitgehend ausgeräumte strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen. Gehölzbestand findet sich nicht in den Änderungsbereichen. Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotopverbund, Biotopvernetzung), FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG). Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan. Durch Festsetzung von Gewerbegebiets- bzw. Gemeinbedarfsflächen sind Versiegelungen zulässig.

- Auswirkungen: Durch Änderung von Gewerbegebietsflächen zu Gemeinbedarfsflächen keine wesentliche Änderung.  
Der Grünzug wird lediglich verschoben und bleibt in etwa flächengleich. Die Ausweisung einer Restfläche als landwirtschaftliche Fläche bringt ebenfalls keine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut mit sich.
- Ergebnis: Durch die Planänderung Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

#### MENSCH (ERHOLUNG/LÄRM)

- Beschreibung: Emissionen aus der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung, auch bei Umsetzung der bisher dargestellten Gewerbegebietsflächen keine Bedeutung für die Erholung,.
- Auswirkungen: Bei Änderung der Planung hinsichtlich des Erholungswertes keine Änderung.
- Ergebnis: Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

- Beschreibung: Lage am Rand des Ortsteils Kumhausen ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Keine landschaftsbildprägenden Elemente im Änderungsbereich.
- Auswirkungen: Durch Änderung von Gewerbegebietsflächen zu Gemeinbedarfsflächen keine wesentliche Änderung. Da der Grünzug als Eingrünung weiterhin dargestellt wird, ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.
- Ergebnis: Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

#### KULTUR- UND SACHGÜTER

- Beschreibung: Im Änderungsbereich befinden sich Teilflächen eines bekannten Bodendenkmals.
- Auswirkungen: Die Darstellung des bekannten Bodendenkmals wird nach wie vor in der Planung vorgenommen, insofern ergibt sich durch die Deckblattänderung keine Änderung für das Schutzgut.
- Ergebnis: Welche Auswirkungen sich für das Schutzgut ergeben, kann erst bei Umsetzung der Planung festgestellt werden.

### 3.6.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung behält der rechtskräftige Flächennutzungsplan weiterhin Gültigkeit. Es bleibt die Ausweisung von Gemeinbedarfs- bzw. Gewerbegebietsflächen sowie die des Grünzugs bestehen, für die naturschutzfachlichen Schutzgüter ergeben sich somit durch die Planänderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

#### **3.6.4. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)**

##### Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Der bisher dargestellte Grünzug wird verlegt, bleibt aber etwa mit der gleichen Flächengröße erhalten, ansonsten sind keine Vermeidungsmaßnahmen angezeigt.

##### Ausgleich

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist für Bauleitplanungen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erstellt.

Durch die Ausweisung von Baugebietsflächen wird vom Grundsatz her ein Eingriff verursacht. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird in diesem Fall die Eingriffsfläche nicht erhöht da bereits vorher Gewerbegebietsflächen dargestellt waren.

Die gegebenenfalls auf Bebauungsplanebene erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestimmt und nachgewiesen.

#### **3.6.5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde hat im Vorfeld einen anderen Standort für den Bauhof geprüft bzw. überplant. Dieser Standort an der Kreisstraße LA 21 wird allerdings aufgrund der dort auftretenden Überschwemmungsproblematik nicht weiter verfolgt. Sonstige alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht verfolgt.

#### **3.6.6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

#### **3.6.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da es sich auf Flächennutzungsplanebene lediglich um eine Nutzungsänderung von Baugebietsflächen handelt, sind Ansatzpunkte zum Monitoring nicht gegeben.

### 3.6.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bisher als Gewerbegebietsflächen festgesetzte Flächen sollen nun als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden. Die Fläche eines Grünzugs wird verlegt. Restflächen werden als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Durch die geplanten Nutzungsänderungen werden Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter festgestellt.

**Insgesamt sind damit die Planänderungen am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens als umweltverträglich zu beurteilen.**

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
<b>Boden</b>	gering
<b>Wasser</b>	gering
<b>Klima/Luft</b>	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	gering
<b>Mensch (Erholung, Lärm)</b>	gering
<b>Landschaft</b>	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht bekannt

#### 4. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss des Gemeinderates	vom	23.07.2024		
Ortsüblich bekannt gemacht	am	24.07.2024		
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	29.07.2024	bis	29.08.2024
Ortsüblich bekannt gemacht	am	29.07.2024		
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	29.07.2024	bis	29.08.2024
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	17.10.2024	bis	18.11.2024
Ortsüblich bekannt gemacht	am	17.10.2024		
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	17.10.2024	bis	18.11.2024
Feststellungsbeschluss	vom	10.12.2024		

Kumhausen, den 1.2. DEZ. 2024




  
.....  
1. Bürgermeister Thomas Huber

#### GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 21 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom 1.9. DEZ. 2024 Nr. AZ. 40/Flnpln.D21/Kumhausen gem. § 6 BauGB genehmigt.

Kumhausen, den 1.5. JAN. 2025



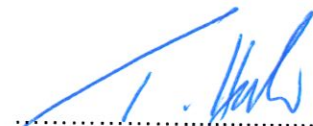
  
.....  
1. Bürgermeister Thomas Huber

#### INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 6 BauGB wurde am 1.6. JAN. 2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird das Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wirksam.

Kumhausen, den 1.6. JAN. 2025



  
.....  
1. Bürgermeister Thomas Huber

Landshut, den 06.12.2024  
Vorentwurf: 11.07.2024  
Entwurf: 09.10.2024



Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl

**PLANTEAM**  
Mühlenstraße 6  
84028 Landshut