



Gemeinde Kumhausen

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

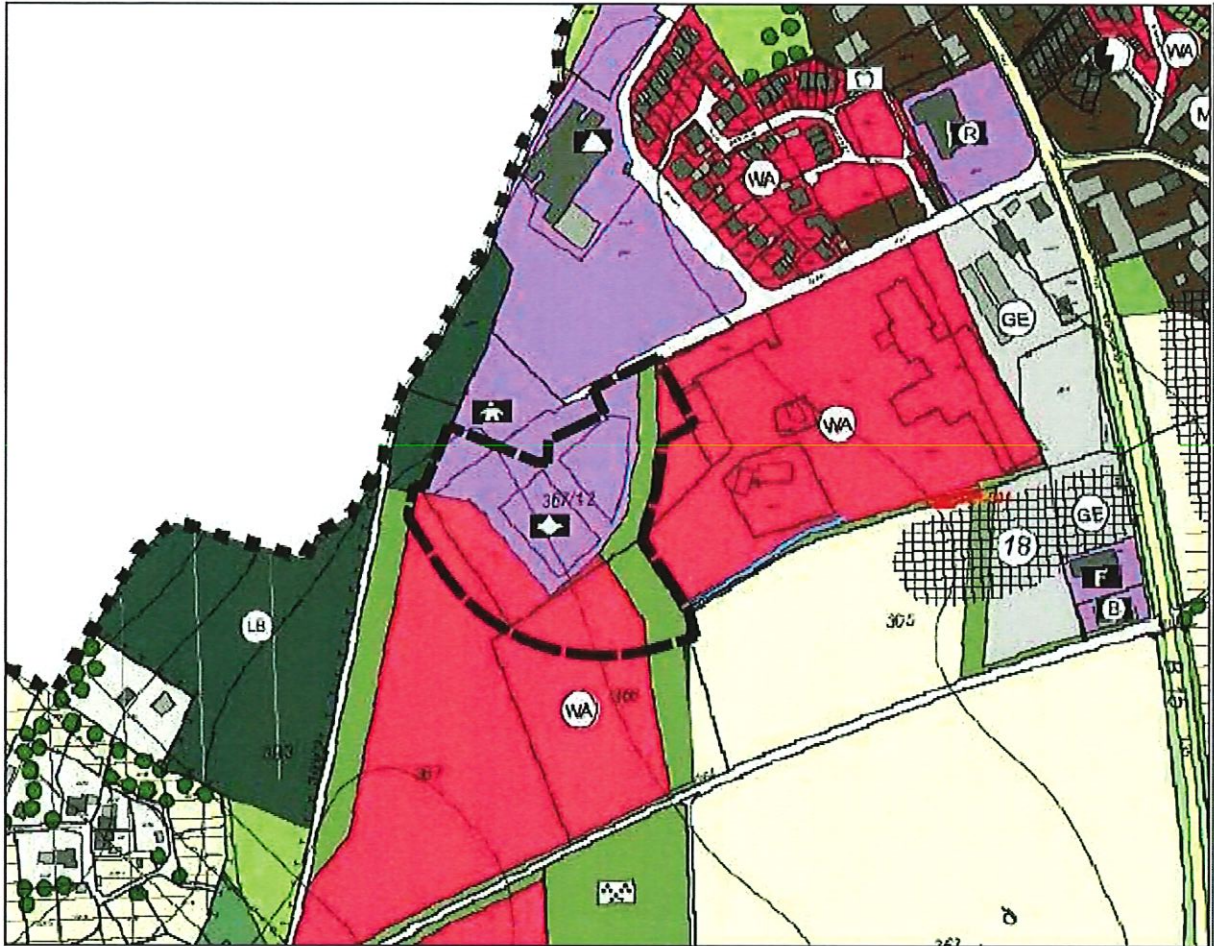
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 18

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan	3
2.	Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 18	4
3.	Begründung.....	5
3.1.	Ausgangssituation.....	5
3.2.	Lage, Größe und Bestand.....	5
3.3.	Übergeordnete Planungen.....	6
3.4.	Bevölkerungsentwicklung und Bedarf.....	8
3.5.	Planungs- und Zielvorstellungen.....	10
3.6.	Umweltbericht nach § 2a BauGB.....	11
4.	Verfahrensvermerke	16

1. Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

Wohnbauflächen



Allgemeines Wohngebiet

Flächen für Gemeinbedarf



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen



Grünfläche

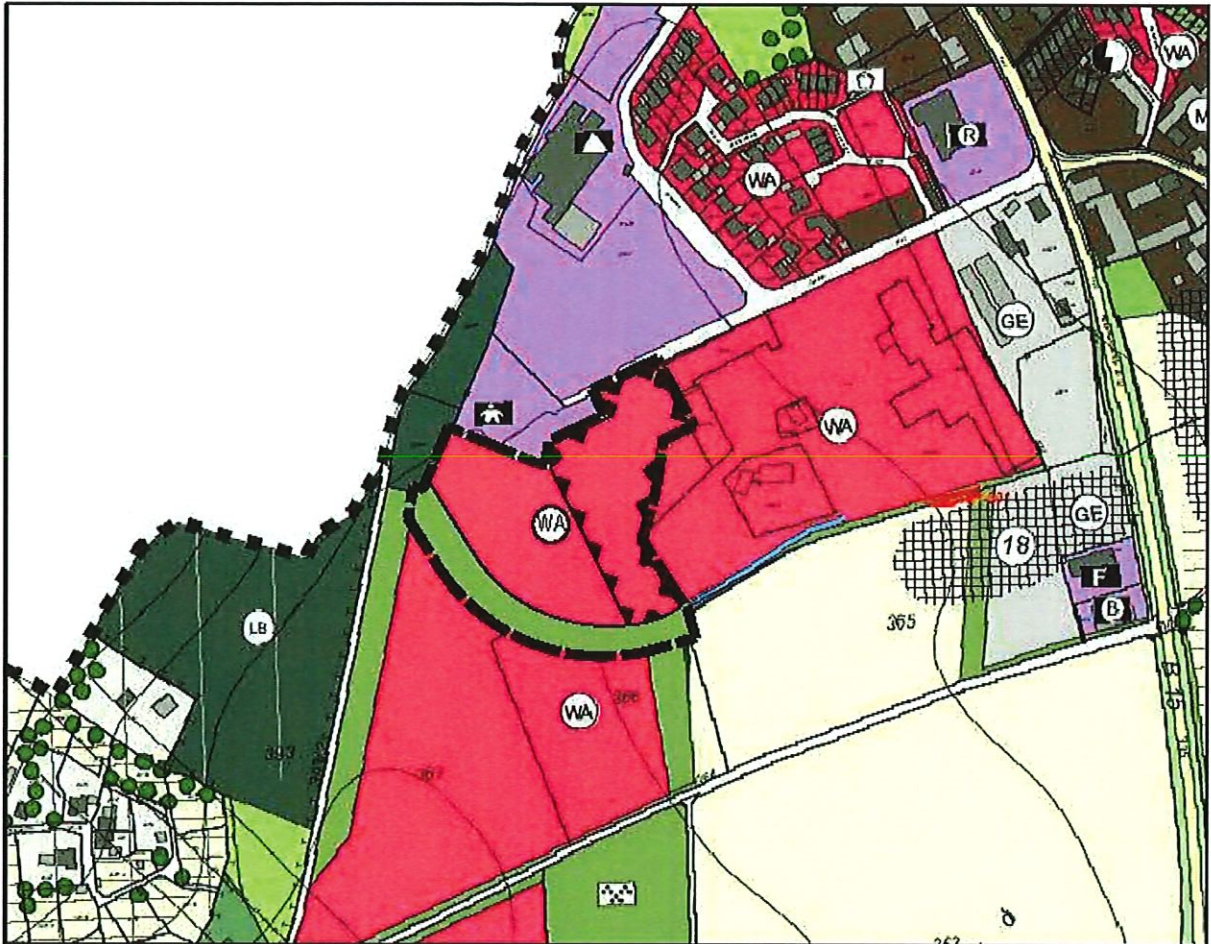
Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 18

2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 18

Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

Wohnbauflächen



Allgemeines Wohngebiet

Grünflächen



Grünfläche

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die Darstellung ist unmaßstäblich, eine genaue Berechnung ist im Zuge der weiterführenden Bauleitplanung durchzuführen.



Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 18

3. Begründung

3.1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat von Kumhausen hat in seiner Sitzung vom 25.01.2022 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 18 beschlossen.

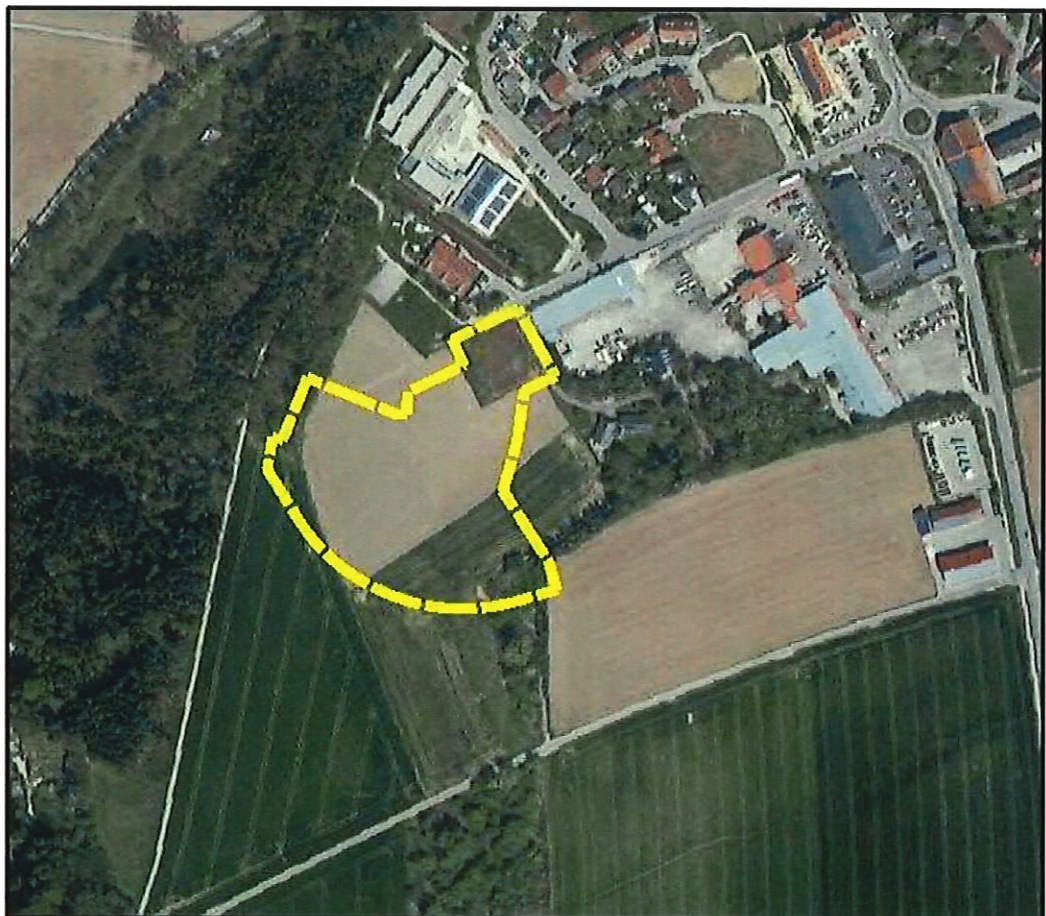
In einem Bereich westlich der Schule im Ortsteil Kumhausen sollen Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vorgenommen werden:

3.2. Lage, Größe und Bestand

Die Änderung bezieht sich auf Teilflächen der Flurstücke 366, 367 und 367/12 der Gemarkung Niederkam und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 20700 m².

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kumhausen aus dem Jahr 2004 sind hier Gemeinbedarfsflächen für Kirchen bzw. kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden bzw. Wohngebietsflächen (WA) sowie Flächen für einen Grünzug vorgesehen. Die Flächen sind Bestandteil des sogenannten „Entwicklungsdreiecks“ Kumhausen-Preisenberg-Niederkam.

Im Rahmen einer bevorstehenden Bebauungsplanaufstellung für Wohnflächen sowie einer Kindertagesstätte sollen die Festsetzungen des Flächennutzungsplans der aktuellen Planung angepasst werden, was eine Verlagerung bzw. Verschiebung von Teilflächen für Wohnen und Grünzug zur Folge hat.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Änderungsbereich (gelb gestrichelt)

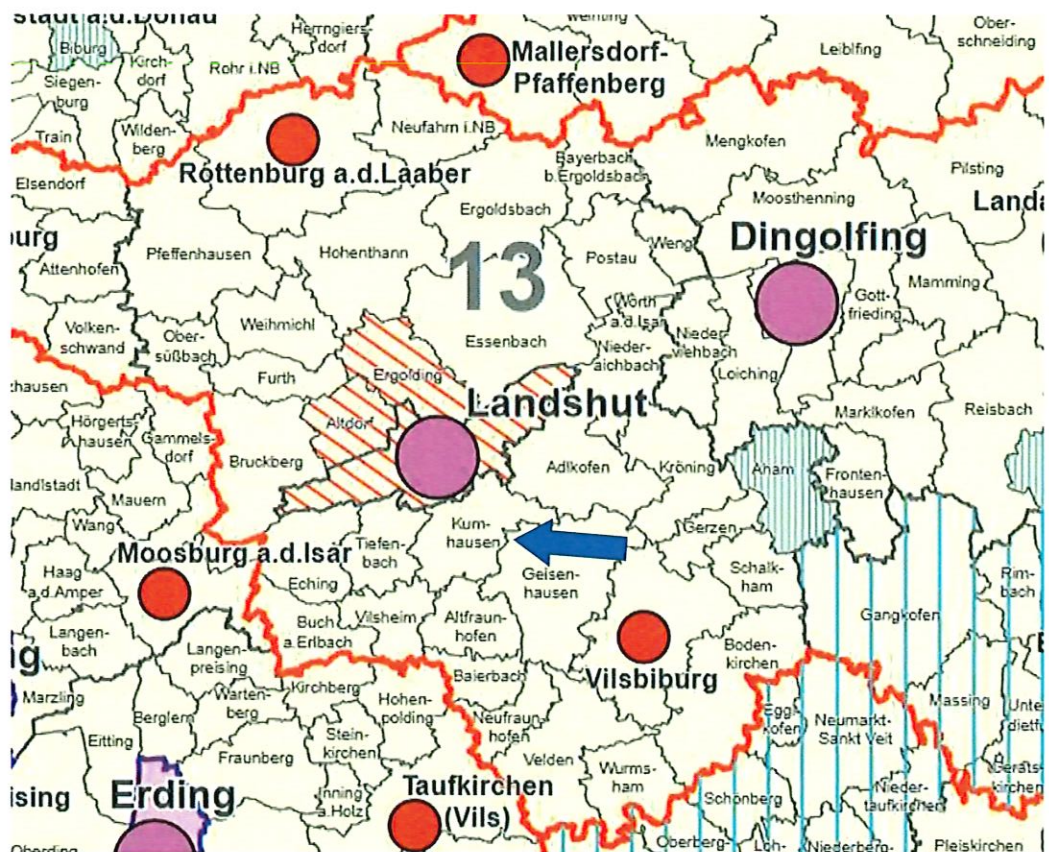
3.3. Übergeordnete Planungen

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.

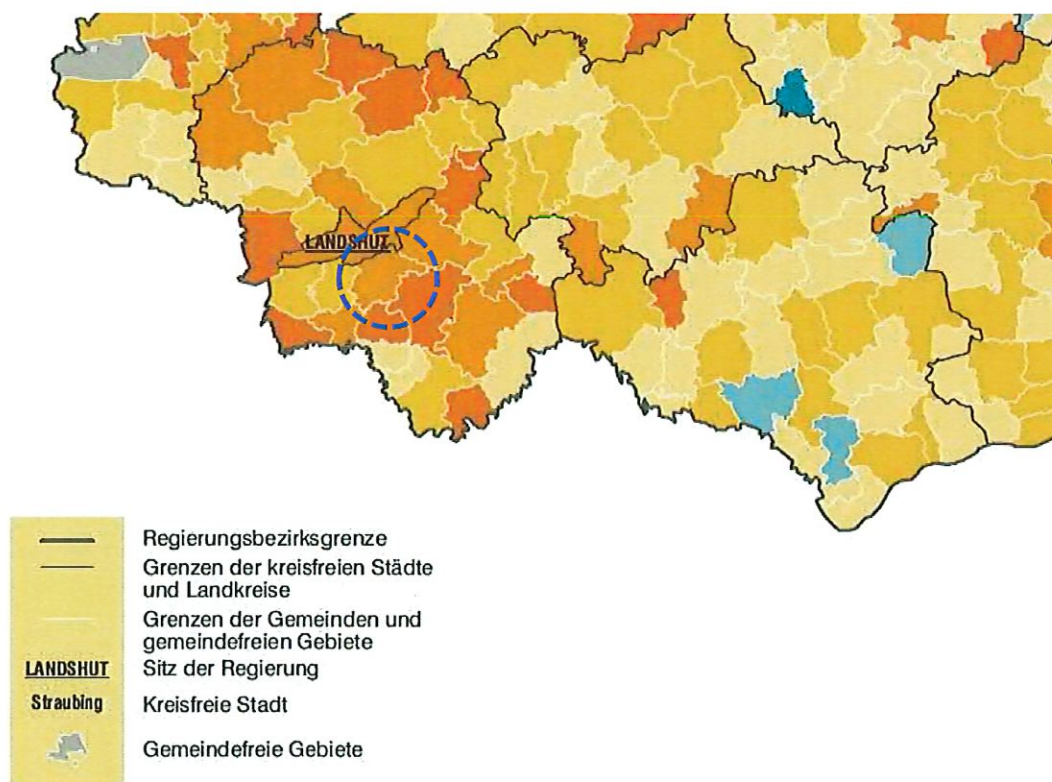


Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 Strukturkarte v. 01.03.2018, Bereich des Gemeindegebiets Kumhausen siehe blauer Pfeil

3.4. Bevölkerungsentwicklung und Bedarf

Die Bevölkerung Kumhausens hat in den 10 Jahren von 2010 bis 2019 von 5161 auf 5463 zugenommen, was einer Steigerung von 5,8 % entspricht. (Daten aus „Statistik kommunal 2020“ für 09 274 146 Kumhausen des Bayerischen Landesamt für Statistik)

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik für die Jahre von 2019 bis 2033 ein weiterer Anstieg um 7,5 bis 10 % prognostiziert.



Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent		Häufigkeit	
	unter -10,0	4	Größte Abnahme: Wallerfing -12,7 %
	-10,0 bis unter -7,5	5	Größte Zunahme: Buch a.Erlbach 17,4 %
	-7,5 bis unter -2,5	29	Bayern: 2,6 %
	-2,5 bis unter 2,5	90	
	2,5 bis unter 7,5	90	
	7,5 bis unter 10,0	23	
	10,0 oder mehr	17	

Auszug aus der Karte **Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Niederbayerns** - Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent des Bayerischen Landesamts für Statistik (Kumhausen siehe blau gestrichelter Kreis)

Im Hinblick auf die Altersentwicklung sagt der Demografie-Spiegel für die Gemeinde voraus, dass die Bevölkerungszunahme insbesondere die Bevölkerungsgruppe der Personen ab 65 und älter betreffen wird.

Datenblatt 09 274 146 Kumhausen

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 463	1 039	3 495	929
2020	5 500	1 100	3 500	1 000
2021	5 600	1 100	3 500	1 000
2022	5 600	1 100	3 500	1 000
2023	5 600	1 100	3 500	1 000
2024	5 700	1 100	3 500	1 000
2025	5 700	1 100	3 500	1 100
2026	5 800	1 100	3 500	1 100
2027	5 800	1 100	3 500	1 100
2028	5 800	1 200	3 500	1 200
2029	5 900	1 200	3 500	1 200
2030	5 900	1 200	3 500	1 300
2031	5 900	1 200	3 500	1 300
2032	6 000	1 200	3 500	1 300
2033	6 000	1 200	3 500	1 400
2034	6 000	1 200	3 400	1 400
2035	6 100	1 200	3 400	1 400
2036	6 100	1 200	3 400	1 500
2037	6 100	1 200	3 500	1 500
2038	6 100	1 200	3 500	1 500
2039	6 200	1 200	3 500	1 500

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Auszug aus dem Demografie-Spiegel Kumhausen des Bayerischen Landesamts für Statistik mit Bevölkerungsprognose bis 2039 mit Aufteilung in Altersgruppen.

Im Hinblick auf den Bedarf an Baugrundstücken ist die Nachfrage im Gemeindegebiet ungebrochen hoch wie die Vermarktung der zuletzt erschlossenen Baugebiet „Preisenberg V Erweiterung“ und „Preisenberg VI“ gezeigt hat. Die Entwicklung weiterer Baugebiete wird von daher aus Sicht der Gemeinde notwendig werden, wobei das vorliegende Flächennutzungsplandeckblatt als Vorbereitung für eine anstehende konkrete Planung zu sehen ist. Das aufgrund des demografischen Wandels auch die Schaffung von Wohnraum für Senioren zunehmend in den Fokus rückt, ist der Gemeinde bewusst. Im Baugebiet „Preisenberg VI“ wurden beispielsweise Flächen für seniorengerechtes Wohnen sowie für Tagespflege ausgewiesen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird auf diese Thematik nicht Bezug genommen, da hier nur allgemeine Wohngebiete ohne weitergehende Spezifizierung ausgewiesen werden.

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 Gemeinbedarfsfläche in Kumhausen zu einer Wohngebietsfläche sowie die Verlagerung eines Grünzugs.

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, Wohngebietsflächen und Grünflächen. Der Änderungsbereich ist unbebaut, die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Ausweisung von Baugebietsflächen (Wohngebiet, Gemeinbedarf) mit entsprechender Versiegelung. Im Bereich der Grünflächen keine Versiegelung. Bestand von landwirtschaftlichen Flächen.

Auswirkungen: Durch Festsetzung von Wohngebietsflächen an Stelle von Gemeinbedarfsflächen bleiben die möglichen Versiegelungsflächen etwa gleich, da auch der Grünzug nur lagemäßig geändert wird, aber flächenmäßig etwa gleich bleibt.

Ergebnis: Verglichen mit der Bestandssituation ergeben sich durch die Planänderung Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

SCHUTZGUT WASSER

- Beschreibung:** Keine Oberflächen- oder Fließgewässer im Änderungsbereich. Eine Überschwemmungsgefährdung ist nach dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt sowie nach Erfahrungen vor Ort für den Bereich nicht gegeben. Stoffeinträge durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen). Durch Festsetzung von Wohngebiets- bzw. Gemeinbedarfsflächen ist eine Versiegelung (außerhalb des Grünzugs) zulässig.
- Auswirkungen:** Durch Änderung von Gemeinbedarfsflächen zu Wohngebietsflächen ist keine Änderung hinsichtlich der Versiegelungsmöglichkeit gegeben.
- 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 landwirtschaftlichen Nutzung auch eingeschränkte Bedeutung in Bezug auf Kaltluftentstehung. Bei Umsetzung von Bebauungsmöglichkeiten ist lediglich mit kleinklimatischen Änderungen zu rechnen.
- Auswirkungen:** Durch die Änderung von Gemeinbedarfsflächen zu Wohngebietsflächen 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 im Änderungsbereich insbesondere in der südöstlichen Ecke, am westlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs. Bei den Gehölzen und Heckenstrukturen handelt es sich um geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG. Ansonsten befinden sich im Planungsgebiet keine Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG geschützte Biotop- und Lebensstätten (§ 21 BNatSchG 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 Wohngebiets- bzw. Gemeinbedarfsflächen sind Versiegelungen zulässig.
- Auswirkungen:** Durch Änderung von Gemeinbedarfsflächen zu Wohngebietsflächen keine wesentliche Änderung.
Die Biotopfläche wird durch die Planänderung nicht berührt bzw. liegt nach wie vor im Bereich des festgesetzten Grünzugs.
- Ergebnis:** Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

MENSCH (ERHOLUNG/LÄRM)

- Beschreibung:** Emissionen aus landwirtschaftlichen Nutzungen, auch bei Umsetzung von Wohngebiets- bzw. Gemeinbedarfsflächen keine wesentliche Bedeutung für die Erholung. Im östlich angrenzenden Bereich gewerbliche Nutzung.
- Auswirkungen:** Bei Änderung der Planung hinsichtlich des Erholungswertes keine Änderung. Bezüglich der angrenzenden gewerblichen Nutzung wird ein entsprechendes Planzeichen als Hinweis eingetragen. Genauere Berechnungen sind im Zuge der weiterführenden Bauleitplanung durchzuführen.
- 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 Gemeinbedarfsflächen zu Wohngebietsflächen bleibt die Bestandssituation unverändert.
- Ergebnis:** Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

KULTUR- UND SACHGÜTER

- Beschreibung:** Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Änderungsbereich bekannt, auch keine Bodendenkmäler.
- Auswirkungen:** Durch die Planänderung ergeben sich nach Voreinschätzung keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.
- Ergebnis:** Das Schutzgut ist durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen.

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. Wohngebietsflächen 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 (früher Landesentwicklung und Umweltfragen) der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" erstellt. Da die Baugebietsflächen in etwa gleich bleiben, wird durch die Planänderung kein Eingriff im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verursacht. Eine quantitativ genaue Beurteilung des Eingriffs wird auf Bebauungsplanebene vorgenommen.

3.6.5. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Änderung des Flächennutzungsplans beruht auf einem Baukonzept, das nach dem Willen der Gemeinde umgesetzt werden soll. Dieses Gesamtkonzept beinhaltet auch die Errichtung einer Kindertagesstätte (außerhalb des Änderungsbereichs), die sinnvollerweise an die bestehenden Schul- und Kindergartenstrukturen angegliedert werden soll. Auf Grundlage dieses Gesamtkonzepts soll deswegen zunächst auf Flächennutzungsplanebene eine Neuorganisation des Bereichs vorgenommen werden, um in der Folge die Konzeptumsetzung auf Bebauungsplanebene zu ermöglichen.

Hinzu kommen neue Erkenntnisse, dass die bisher ausgewiesene Fläche für kirchliche Zwecke nicht mehr erforderlich ist. Die Gemeinde hat diesbezüglich in der Vergangenheit bereits 2 Standorte planerisch gesichert. Im Bereich des Baukonzeptes „Kumpfmühle“ - dieser Standort wurde auf Wunsch der Kirche verlegt in den Bereich oberhalb des Rathauses. Bei der Kirche laufen aktuell Bestrebungen diesen Standort einer WA Nutzung zuzuführen. Dies wird durch die Aussage von Kirchenverantwortlichen bekräftigt, wonach aktuell und künftig nicht angeordnet ist, in Kumhausen eine Kirche zu errichten. Somit erscheint es zwingend erforderlich und geboten, die planerische Änderung vorzunehmen und den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Eine Flächenalternative in anderen Wohngebieten, beispielsweise südlich in Preisenberg, kommt aufgrund der gewünschten Anbindung zum bestehenden Schul- und Kindergartenbereich nicht in Betracht.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

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 Verschiebung von Baugebietsflächen handelt, sind Ansatzpunkte zum Monitoring nicht gegeben.

3.6.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bisher als Gemeinbedarfsflächen festgesetzte Flächen sollen nun als Wohngebietsflächen festgesetzt werden. Die Fläche eines Grünzugs wird verlegt. 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.

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

4. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss des Gemeinderates	vom	25.01.2022		
Ortsüblich bekannt gemacht	am	02.03.2022		
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	25.03.2022	bis	28.04.2022
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	25.03.2022	bis	28.04.2022
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	02.08.2022	bis	02.09.2022
Ortsüblich bekannt gemacht	am	25.07.2022		
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	02.08.2022	bis	02.09.2022
Feststellungsbeschluss	vom	20.09.2022		


Kumhausen, den 10. Okt. 2022


.....
1. Bürgermeister Thomas Huber

GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 18 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom 11.01.2023
Nr. 40/Flnpln.D18/Kumhausen gem. § 6 BauGB genehmigt.


Kumhausen, den 18. Jan. 2023


.....
1. Bürgermeister Thomas Huber

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 6 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird das Deckblatt Nr. 18 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wirksam.

Kumhausen, den 19. Jan. 2023


.....
1. Bürgermeister Thomas Huber

Landshut, den 19.09.2022
Vorentwurf: 16.03.2022
Entwurf: 05.07.2022



Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl

PLANTEAM

Mühlenstraße 6
84028 Landshut