Gemeinde Kumhausen

Bauhof II

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

LANDKREIS LANDSHUT REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE 3
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 5
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 5
2.2. Regionalplan 6
2.3. Hochwasser 10
2.4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan 11
3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL 12
3.1. Städtebauliches Konzept 12
3.2. Grünordnung 13
4. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB 14
4.1. Einleitung 14
4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 14
4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 16
4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) 16
4.5. Ausgleich 17
4.6. Alternative Planungsmöglichkeiten 17
4.7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 18
4.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 18
4.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 18
5. WASSERWIRTSCHAFT 19
5.1. Abwasserbeseitigung 19
5.2. Trinkwasserversorgung 19
5.3. Niederschlagswasserbeseitigung 19
6. MÜLLBESEITIGUNG 19
7. ENERGIEVERSORGUNG 19
8. DENKMALSCHUTZ 20

Anhang
- Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

1. LAGE

Die Gemeinde Kumhausen grenzt unmittelbar südlich an das Stadtgebiet von Landshut an.

Ausschnitt aus der topografischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts, Obergangkofen siehe blauer Kreis

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kumhausen. Es umfasst insgesamt ca. 2896 m² und betrifft eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 273 der Gemarkung Niederkam. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Süden durch die Kreisstraße LA 21, daran anschließend im Südosten landwirtschaftliche Flächen, im Südwesten bestehende Ortsbebauung
- Im Westen durch den Roßbach, daran anschließend landwirtschaftliche Flächen
- Im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Eintragung des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt)

Topographisch fällt das Gelände nach Norden hin ab um ca. 2 m von ca. 424,5 m. ü. NHN bis 422,5 m. ü. NHN.
Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs entspricht der Grenze des Überschwemmungsgebiets (HQ 100) entsprechend dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt.
Die Fläche wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Gehölzbestand findet sich nicht im Geltungsbereich.

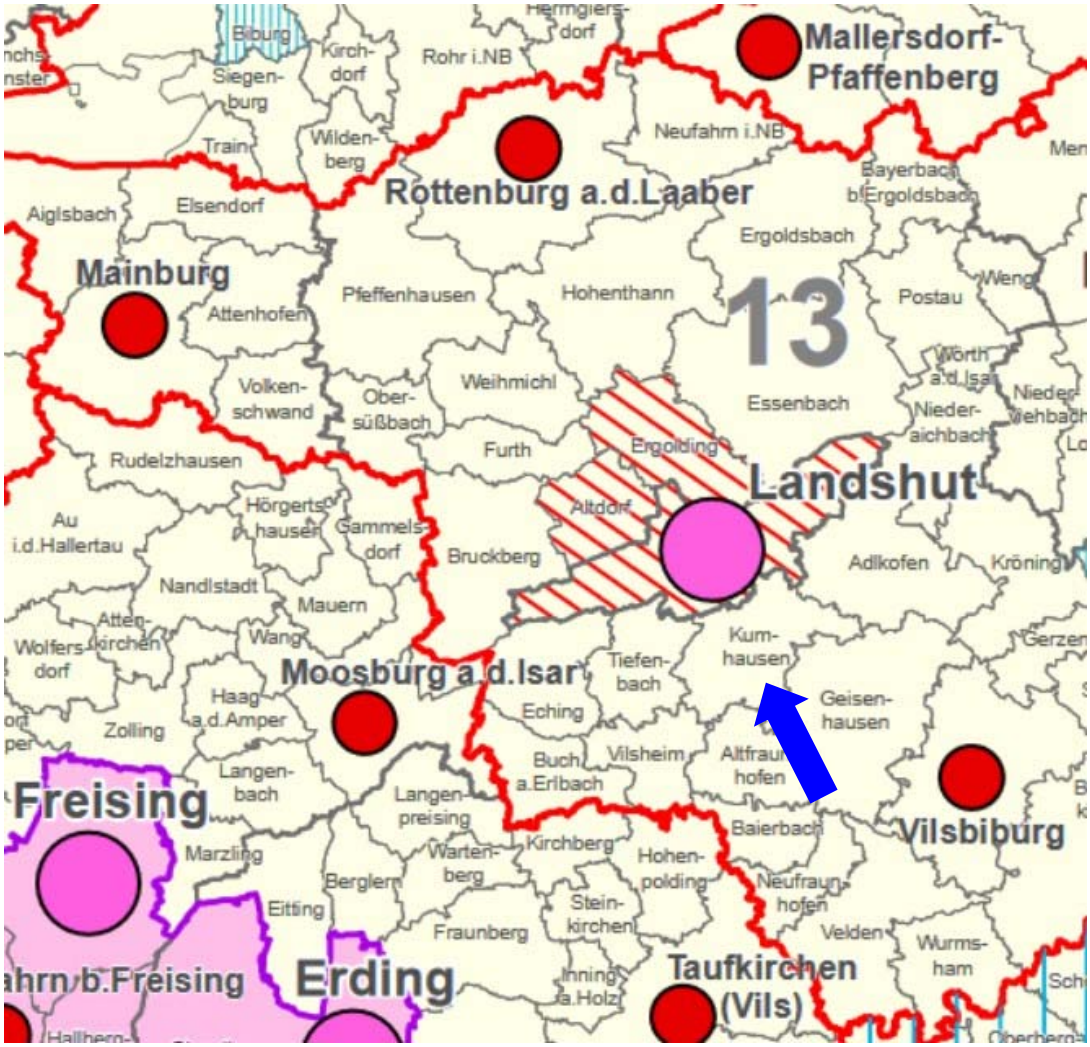
PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern weist die Gemeinde Kumhausen der Gebietskategorie „*Allgemeiner ländlicher Raum*“ zu. Im Kapitel 2 „Raumstruktur“ wird unter 2.2.5 „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums“ 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.
[…]

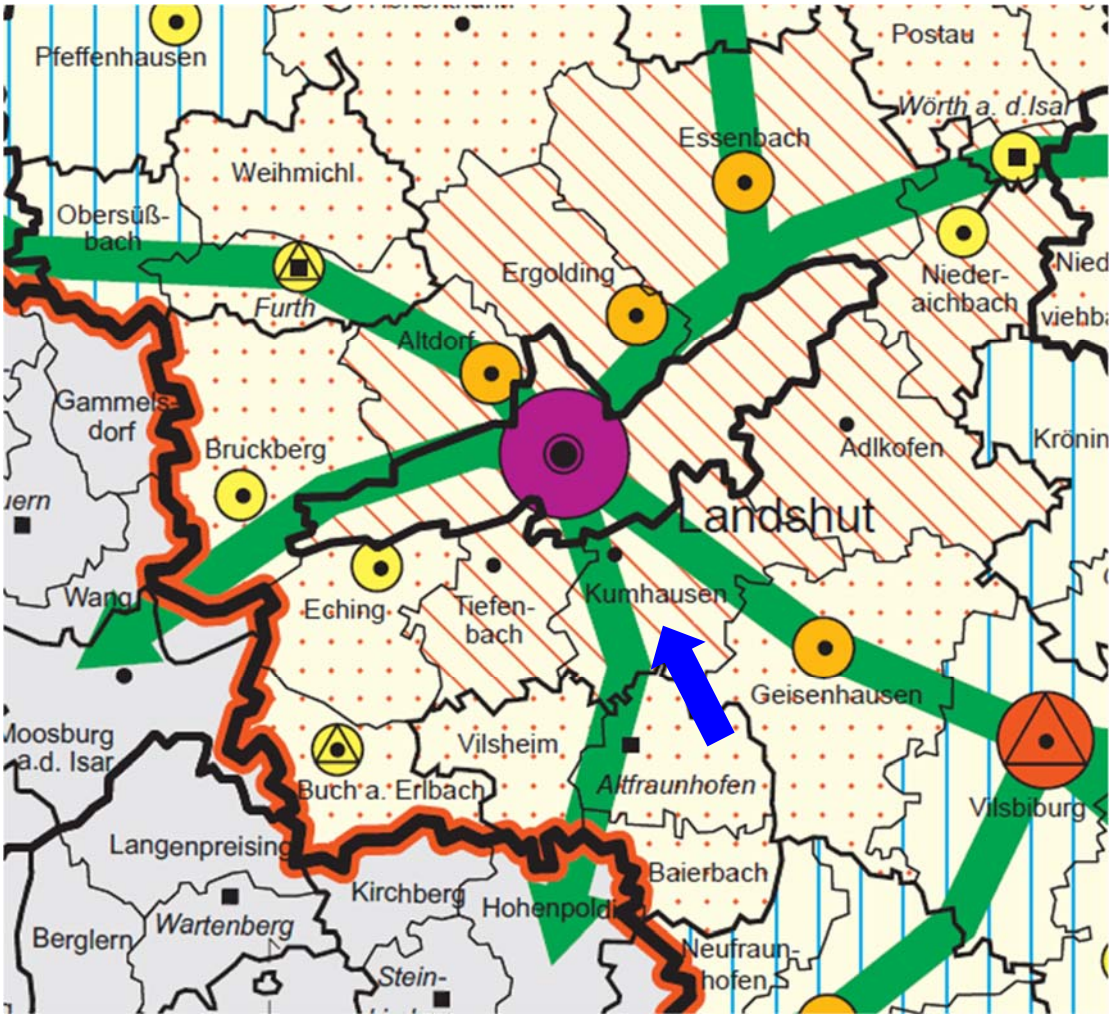


LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022
Gemeinde Kumhausen südlich von Landshut im „allgemeinen ländlichen Raum“. (blauer Pfeil)

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

2.2. Regionalplan

Die Gemeinde Kumhausen gehört zur Region 13 Landshut. Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern formulierten Grundsätze und Zielsetzungen werden hier konkretisiert. Die Gemeinde Kumhausen ist hier nach der Strukturkarte dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet.



Regionalplan der Region 13 Landshut, Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur v. 28.9.2007, Bereich des Gemeindegebiets Kumhausen, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil

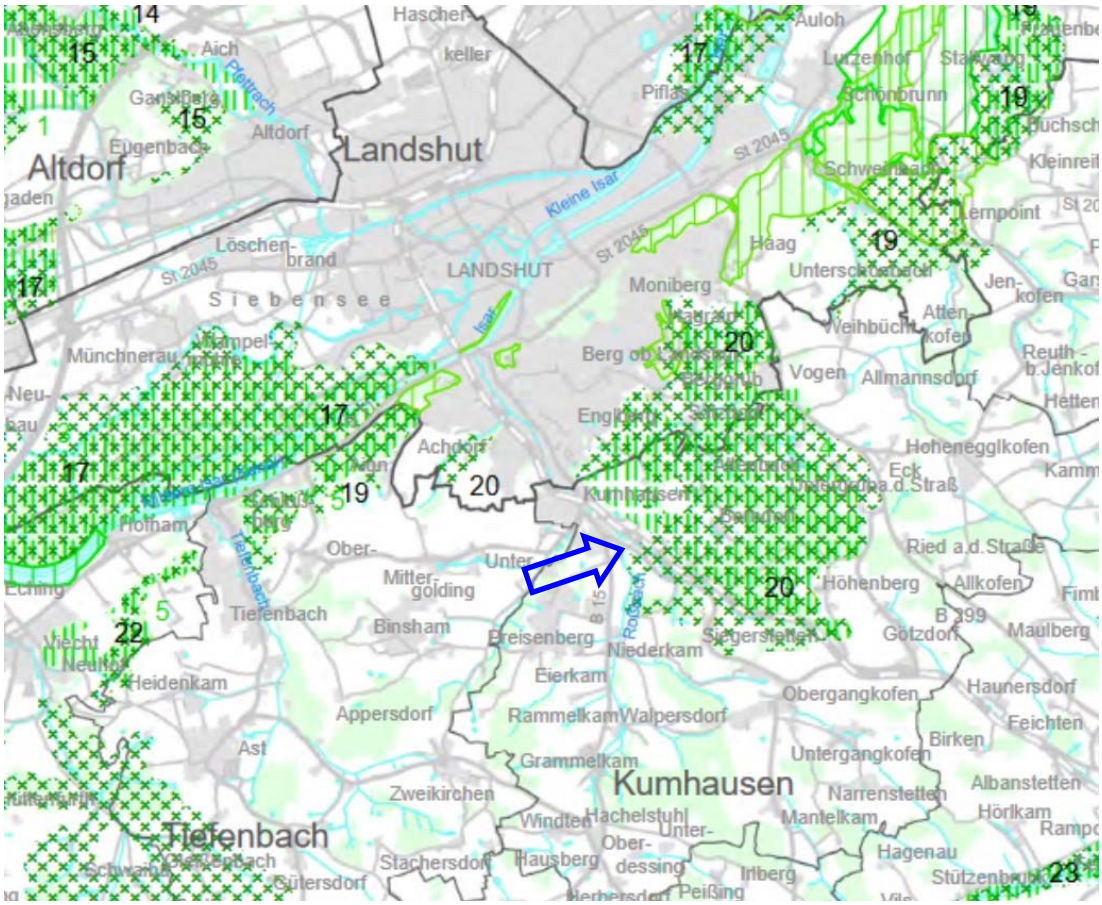
Die grundsätzliche Entwicklungsverpflichtung in struktureller Hinsicht wird für die Gemeinde Kumhausen insbesondere aufgrund der Lage an zwei Entwicklungsachse gestärkt.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, östlich bzw. südöstlich befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 „Stadtnahes Hügelland“. Der regionale Grünzug Nr. 4 ‚Salzdorfer Tal und angrenzendes Hügelland‘ grenzt nordwestlich an das Planungsgebiet an.

In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen. In diesem Fall handelt es sich um die Überplanung einer Ackerfläche. Im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans werden auch Festsetzungen zur Eingrünung getroffen und damit zusätzliche Gehölzstrukturen geplant, die die Einbindung in das Landschaftsbildes verbessern. Zudem ist die Planungsfläche nicht exponiert, daher ist die Planung mit den Zielsetzungen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets vereinbar.



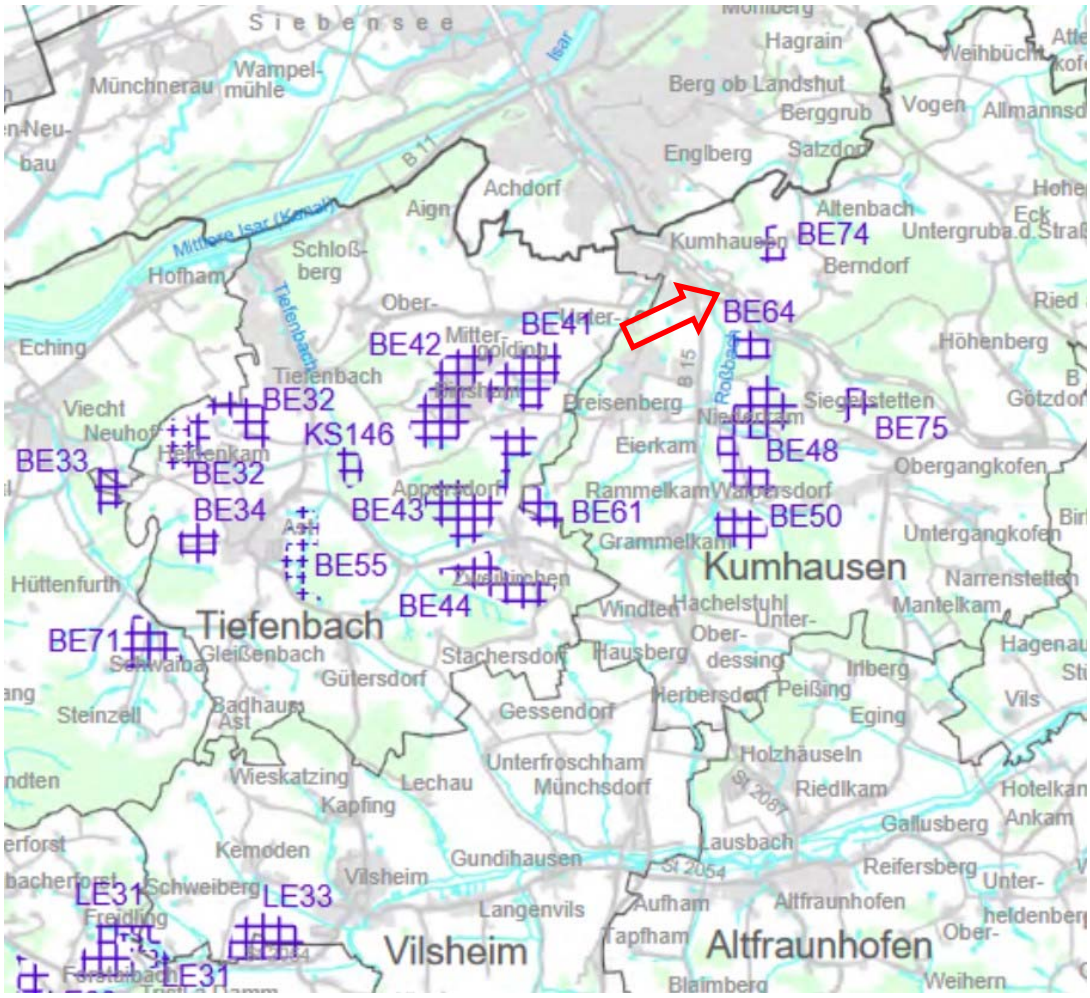
Regionalplan Region 13 Landshut, Ausschnitt Karte B I ‚Natur und Landschaft‘ vom 4.2.2017, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete mit grüner Kreuzschraffur, Regionale Grünzüge gelbgrüne Senkrechtschraffur, Planungsgebiet sh. blauer Pfeil

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Rohstoffsicherung

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffsicherung, südlich der Kreisstraße liegt das Vorranggebiet für Bentonit BE 64 „Niederkam-Nord“.

In den Vorranggebieten soll der Gewinnung von Bentonit Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden. Da das Vorranggebiet nicht durch das Planungsgebiet berührt wird, ist die Planung mit den Zielsetzungen des Vorranggebiets vereinbar.

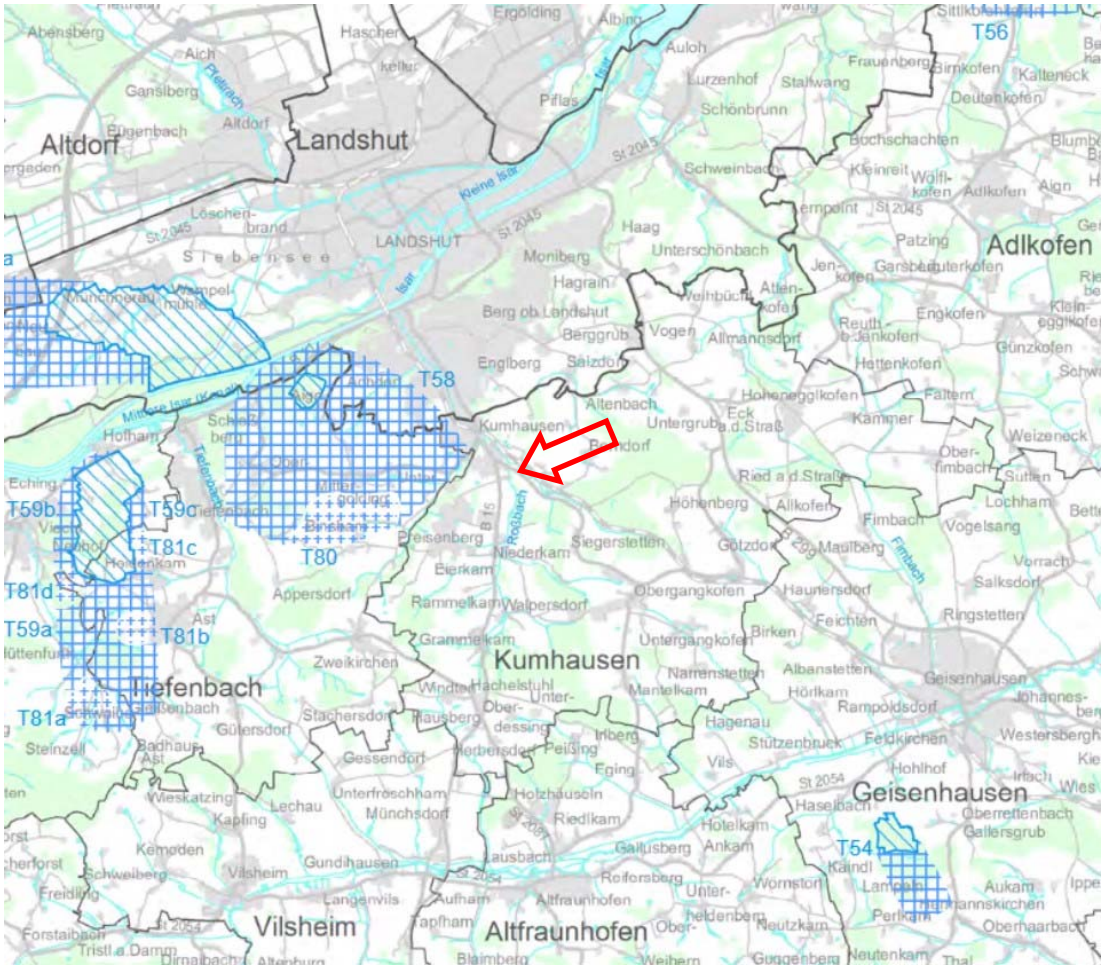


Regionalplan Region 13 Landshut, Ausschnitt Karte B IV ‚Rohstoffsicherung‘ vom 17.12.2016, Vorranggebiete zur Rohstoffsicherung mit violetter Schraffur und Beschriftung, Planungsgebiet sh. roter Pfeil

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

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

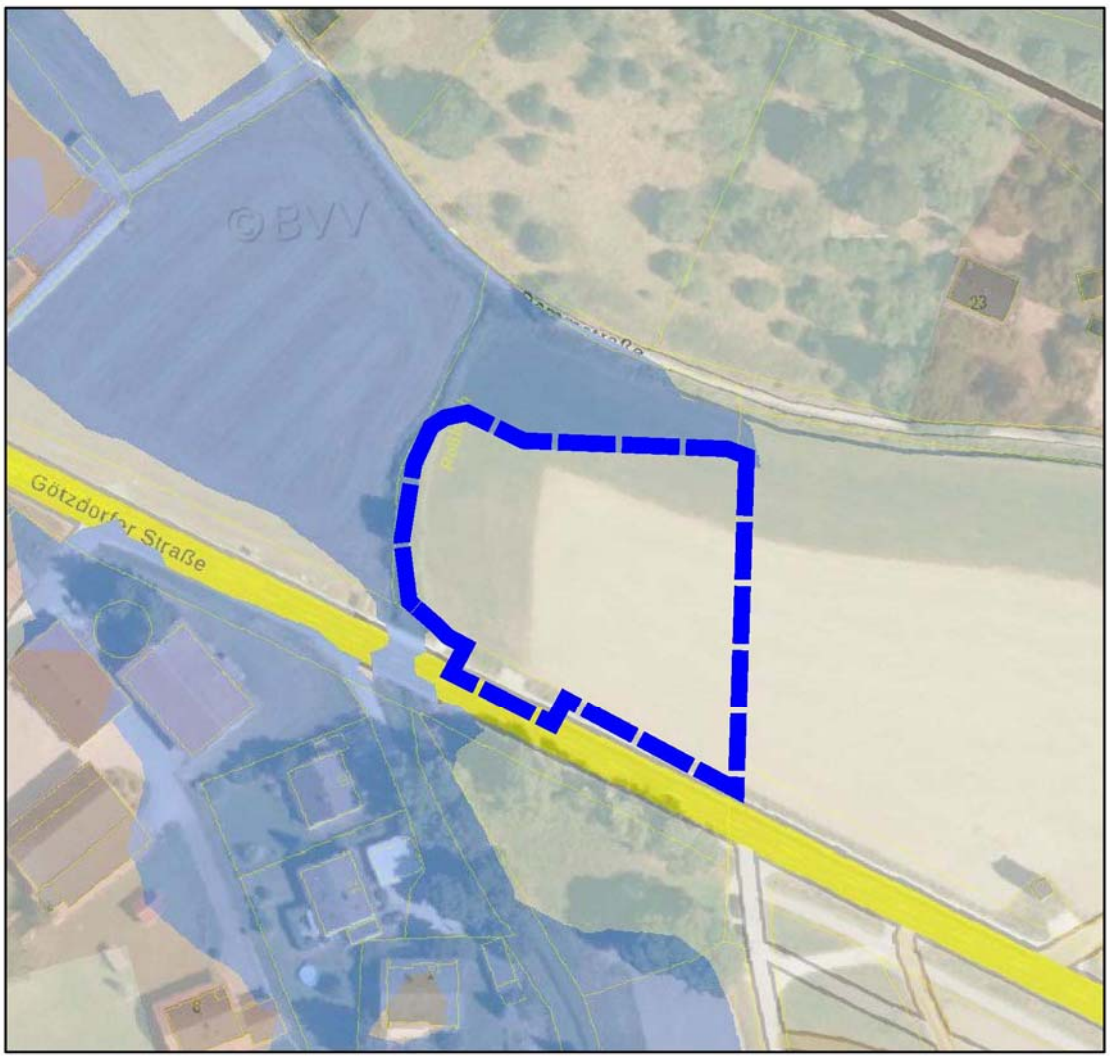
Zusammenfassung

Durch die Planung sind keine Vorbehalts- oder Vorranggebiet berührt. 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.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

2.3. Hochwasser

Im Bereich nordwestlich des Plangebiets mündet der wasserführende Graben an der Dammstraße in den Roßbach. In diesem Bereich gibt es überschwemmungsgefährdete Flächen sowohl am Roßbach als auch am o. g. Graben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so festgesetzt, dass sich die überschwemmungsgefährdeten Flächen HQ 100 außerhalb des Geltungsbereichs befinden.

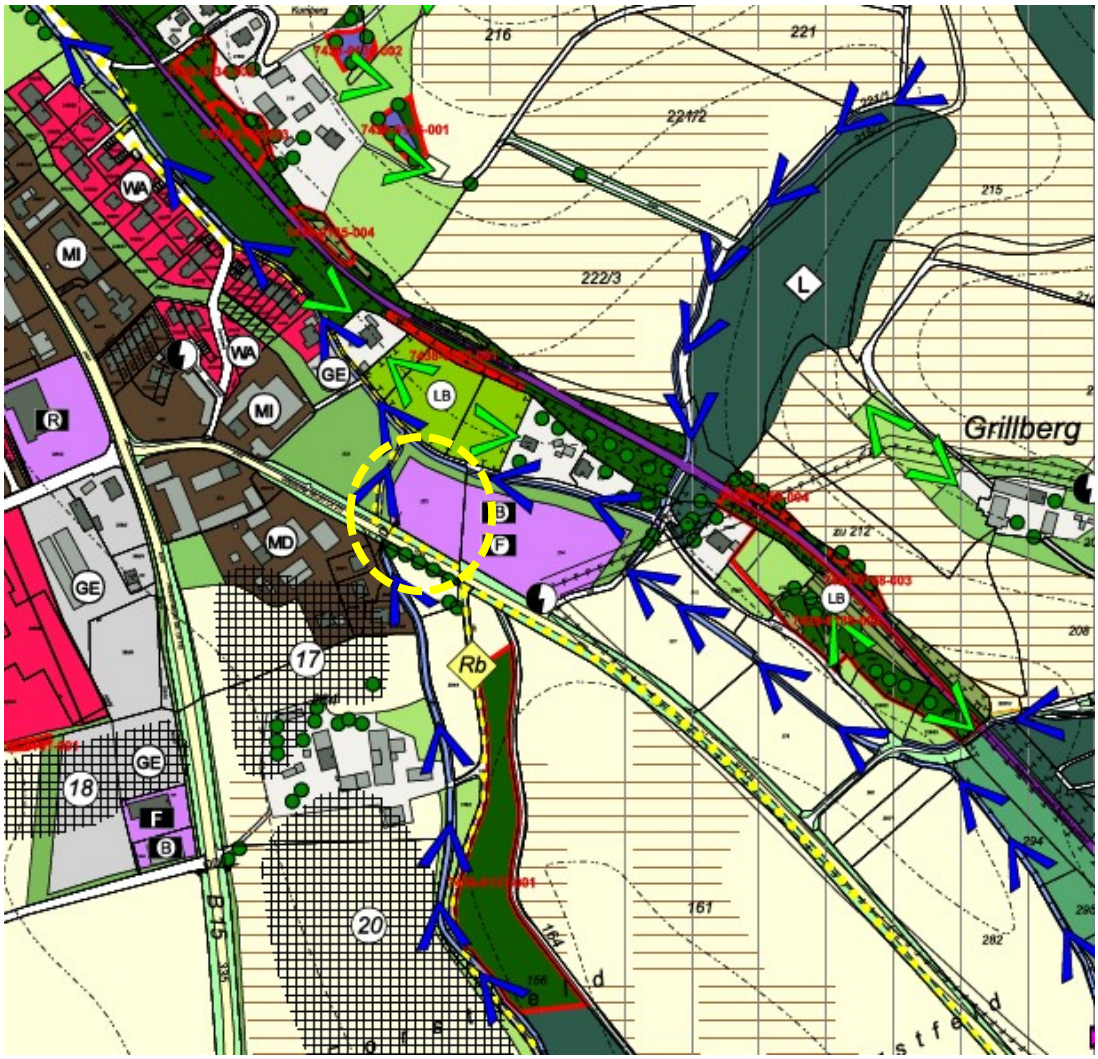


Ausschnitt aus dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt mit Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (halbtransparente blaue Schraffur), Geltungsbereich Bebauungsplan blau gestrichelt

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

2.4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kumhausen aus dem Jahre 2004 ist das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche (Bauhof und Feuerwehr) dargestellt. Es ist somit festzustellen, dass die Planung den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entspricht.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Kumhausen, Originalmaßstab 1:5000, Planungsgebiet sh. gelb gestrichelter Kreis

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

3.1. Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche. Von den dort ausgewiesenen Nutzungen Bauhof und Feuerwehr möchte die Gemeinde zunächst eine Fläche für den Bauhof realisieren, da die Flächen des bestehenden Bauhofs nicht mehr ausreichen.

Im Bebauungsplan wird Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 ff. BauNVO festgesetzt, wobei im Einzelnen folgende Regelungen getroffen und im Plan eingetragen worden sind:

- Art der baulichen Nutzung
- Baugrenzen
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Wand- und Firsthöhen
- Gebäudefestsetzungen

Derzeit existiert noch kein detailliertes Konzept für die Objektplanung, deshalb wird in der Bauleitplanung Wert auf größtmögliche Flexibilität sowohl hinsichtlich der möglichen Bebauung gelegt. Die Baugrenzen wurden insofern großflächig festgesetzt und sind nach Süden, Osten und Westen von Eingrünungsflächen umgeben, die lediglich im Süden durch die Zufahrt von der Kreisstraße unterbrochen werden.
Die Wandhöhe wird mit 10,0 m traufseitig zur natürlichen Geländeoberkante festgelegt. Durch die zusätzliche Festsetzung einer Firsthöhe maximal 4,0 m über der Traufhöhe wird sichergestellt, dass kein überproportional hohes Gebäude entstehen kann.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 entspricht dabei einem üblichen Versiegelungsgrad die vorgesehene Nutzung. Durch die Höchstzahl von 2 Vollgeschossen wird sichergestellt, dass gegebenenfalls 2 Geschosse (z. B. für Verwaltungsaufgaben) errichtet werden können und damit auf der Fläche flächensparend gebaut werden kann.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über eine lagemäßig festgesetzte Zufahrt von der Kreisstraße LA 21.
Die Baufenster rücken in Teilbereichen näher als die anbaufreie Zone von 15,0 m an die Kreisstraße La 21 heran. Dies begründet sich aus der Lage des Planungsgebiets in unmittelbarer Nähe zur Ortstafel. Im weiteren Straßenverlauf ortseinwärts liegt die bestehende Bebauung teilweise näher zum Fahrbahnrand. Durch das Heranrücken des Baufensters bis zu 10,0 m an den Fahrbahnrand wird der Straßenverkehr nicht beeinträchtigt.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

3.2. Grünordnung

Im Geltungsbereich befindet sich kein Gehölzbestand, solcher findet sich am westlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs entlang des Roßbachs.
Hinsichtlich der Grünordnung wurden Festsetzungen zur Eingrünung und Straßenraumbegrünung aufgenommen.
Für alle Gehölzpflanzungen dürfen nur standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut verwendet werden. Die Liste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei. (Festsetzung 0.2.1.)
Entlang der Kreisstraße LA 21 werden Gehölzpflanzungen mit Bäumen der Wuchsklasse 2 festgesetzt. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden, bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Als Pflanzgröße wird Hochstamm mit 12-14 cm Stammumfang vorgeschlagen. (Festsetzung 0.2.3., Planzeichen 13.2.1.)

Entlang der westlichen und östlichen Grenze werden Gehölzpflanzungen zur Randeingrünung festgesetzt. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. (Festsetzung 0.2.4., Planzeichen 13.2.2.)

Zudem wird festgesetzt, dass die Bepflanzung in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen muss. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. (Festsetzung 0.2.5.)

Eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen rundet die grünordnerischen Festsetzungen ab. (Festsetzung 0.2.6.)

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

4. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB

Nach § 2 Abs.4 BauGB bzw. § 2a BauGB i. V. mit § 12 BauGB besteht die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts, da der Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 bzw. als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wird.
Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung.

4.1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung
Die Planung beinhaltet die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen für einen Bauhof am östlichen Ortsrand von Kumhausen.

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

Die wichtigste Grundlage für die Planung stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kumhausen sowie die übergeordneten Planungen (Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm Bayern) dar.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan
Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kumhausen ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Planung entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Regionalplan
Die Gemeinde Kumhausen ist regionalplanerisch der Region 13 Landshut zugeordnet. Sie ist darin dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet.

Arten- und Biotopschutz und sonstige Schutzgebiete
Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG).

Gesetz zum Schutz der Bodendenkmäler
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Da nicht bekannt ist ob sich im Bearbeitungsgebiet oberflächlich nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden, wird auf den Art. 8 des DSchG hingewiesen.

4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich einer Bestandsaufnahme ist vom bestehenden Zustand sowie von den Festsetzungen im Flächennutzungsplan 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.

Schutzgut Boden
Beschreibung: Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, somit ist dort eine Beeinträchtigung durch

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Nährstoffeinträge im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit (Cross-Compliance-Vorschriften) durch Bewirtschaftung aus der Landwirtschaft möglich.

Auswirkungen: Durch Festsetzung von Bauflächen auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen wird eine Bebauung geplant, die eine Versiegelung des Bodens zur Folge hat. Die Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Planungsbereich sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden. Westlich angrenzend verläuft der Roßbach, nördlich ein weiterer wasserführender Graben. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an eine überschwemmungsgefährdete Fläche an. Nährstoffeinträge im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit (Cross-Compliance-Vorschriften) durch Bewirtschaftung aus der Landwirtschaft möglich.

Auswirkungen: Durch die geplanten Bebauungen wird eine Versiegelung zugelassen. Infolge der Bebauung werden landwirtschaftliche Stoffeinträge reduziert.

Ergebnis: Insgesamt sind durch die Planung Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Lage im Isar-Vils-Hügelland, aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkte Bedeutung in Bezug auf Kaltluftentstehung.

Auswirkungen: Durch die Festsetzung von Baugebieten werden kleinklimatische Bedingungen in Teilbereichen verändert, aber auch Verdunstungsflächen angelegt.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Weitgehend ausgeräumte strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen. Gehölzbestand findet sich nicht im Geltungsbereich. Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan, liegt aber in unmittelbarer Nähe eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Auswirkungen: Durch die Planung von Baugebietsflächen wird eine Versiegelung zugelassen. Gleichzeitig werden Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen getroffen, durch die in Teilbereichen zusätzliche Lebensräume geschaffen werden.

Ergebnis: Somit sind insgesamt Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

Beschreibung: Derzeit Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung aus dem Planungsgebiet. Durch die landwirtschaftliche Nutzung haben die Flächen keine Bedeutung in Bezug auf Freizeit und Erholung.

Auswirkungen: Bei Durchführung der Planung Emissionen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit.

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

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Derzeit Ackerfläche ohne Gehölzbestand, damit Fläche ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Fläche ist nicht exponiert.

Auswirkungen: Ein Baugebiet bringt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich. Es werden Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen und einer Randeingrünung getroffen, die die Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild verbessern.

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

Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Keine Baudenkmäler vorhanden, keine Bodendenkmäler bekannt.

Auswirkungen: Durch die Planänderung sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis: Das Schutzgut ist durch die Planänderung voraussichtlich nicht betroffen.

4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Eine strukturelle Weiterentwicklung des Gemeindegebiets findet nicht statt.
Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter ergibt sich die Situation, dass bei weitergeführter landwirtschaftlicher Nutzung weiterhin Nährstoffeintrag in den Boden stattfindet und die relative Strukturarmut im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erhalten bleibt.

4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Im Wesentlichen ergeben sich aus der Planung folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Verbot Tiergruppenschädigender Anlagen (Sockel und Mauern bei Zäunen)

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

4.5. Ausgleich

Für den BBP/ GOP wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt.
Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" 2021 in überarbeiteter Form herausgegeben. Der Leitfaden sieht für das hier angewandte Regelverfahren die folgenden Arbeitsschritte vor:

- Schritt 1 - Bestandserfassung / -bewertung
- Schritt 2 - Eingriffsschwere
- Schritt 3 - Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs
- Schritt 4 - Auswahl geeigneter Maßnahmen.
- Schritt 5 – Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen

Bestandserfassung und -bewertung
Als Eingriffsfläche wird der Geltungsbereich abzüglich der Flächen im Bereich der Kreisstraße herangezogen. Die Eingriffsfläche umfasst 2795 m².
Ausgangszustand Ackerfläche (A11), Biotop- und Nutzungstyp (BNT) geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.
Pauschale Bewertung mit **3 WP**.
Eingriffsfläche 2795 m² x 3 WP = 8385 WP

Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans
Im Planungsgebiet wird eine Grundfläche (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Beeinträchtigungsfaktor = 0,6

Planungsfaktor
Aufgrund der oben stehenden Vermeidungsmaßnahmen wird ein Planungsfaktor von 10 % angesetzt

Summe **Planungsfaktor 10 %**

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
Ausgleichsbedarf = 8385 WP x 0,6 x 0,9 = **4528 WP**

Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsflächen werden auf dem gemeindlichen Ökokonto Fl.-Nr. 81 der Gemarkung Obergangkofen nachgewiesen.
Der Lageplan wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

Die Flächen sind, soweit sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, nach § 1090 BGB in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern, die Durchführung der Maßnahmen ist in Form einer Reallast gemäß §1105 BGB zu sichern. Alle Flächen sind an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Dienststelle Hof, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof I Saale, Telefon 09281 1800-46 76, Fax 09281 -1800 -46 97, oefk@lfu.bayern.de, zu melden.

4.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bei Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Ein Bauhoffläche muss bezogen auf das Gemeindegebiet relativ zentral liegen

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

und über einen guten Anschluss zum gemeindlichen Straßennetz verfügen. Beides ist hier der Fall.

4.7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet.

4.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überprüfung der Gehölzentwicklung bzw. ihrer Wirkung als Randeingrünung nach 5 Jahren.

4.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bereich des Ortsteils Obergangkofen werden im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans Flächen für eine bauliche Entwicklung des Ortsteils geplant. Durch die Planung werden Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit festgestellt.
Insgesamt ist die Planänderung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens als umweltverträglich zu beurteilen.
Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	**Ergebnis**
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

5. WASSERWIRTSCHAFT

5.1. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalsystem.

5.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Isar-Vils in Hofham und ist gesichert.

5.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei Neubauvorhaben sind für die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücksflächen Pufferungen vorzusehen, so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewährt.
Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser" und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren.
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

6. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt.

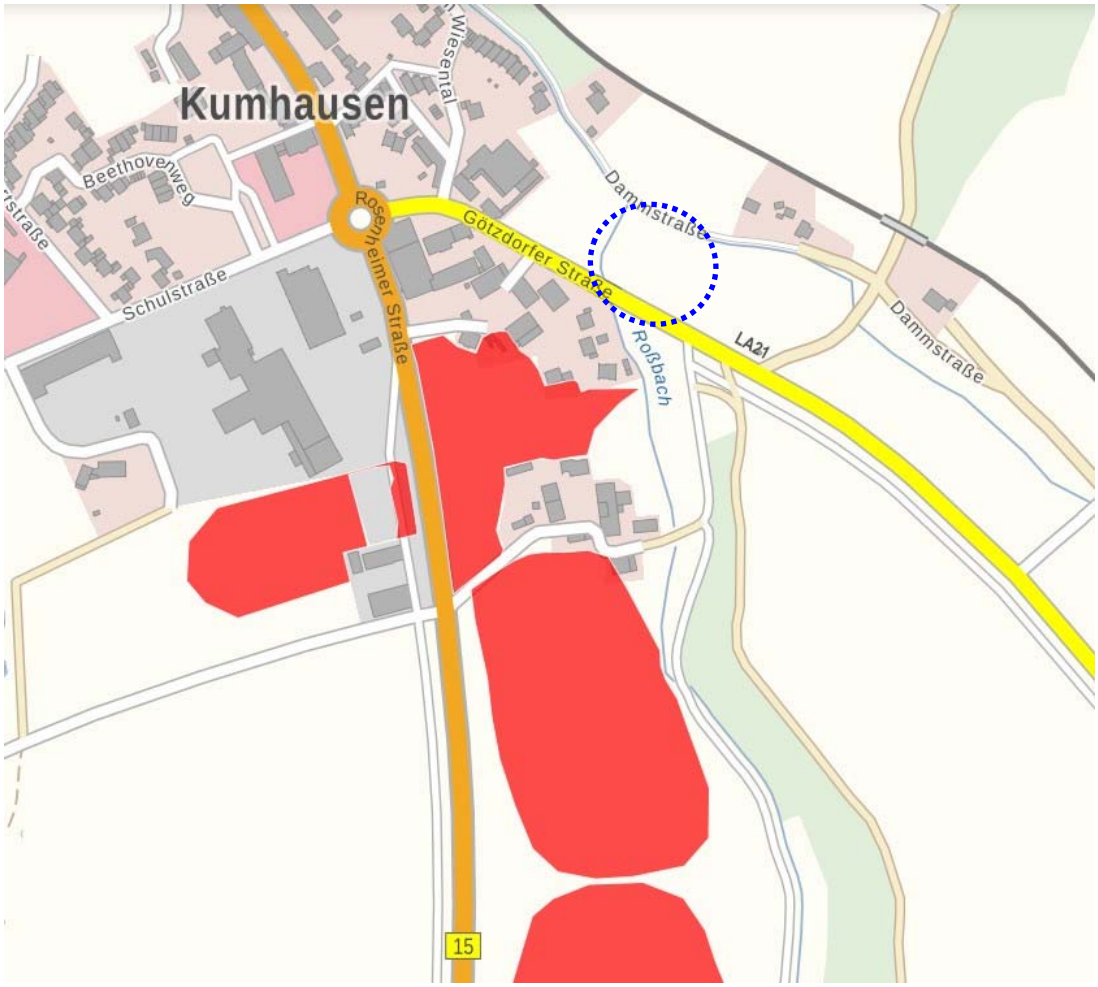
7. ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Bayernwerk AG durchgeführt und kann als gesichert betrachtet werden.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

8. DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich Baugebiet bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 1/2024
Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Kreis

Auf Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Landshut, den	16.01.2024	Gebilligt laut Gemeinderatsbeschluss
Vorentwurf	16.01.2024	vom.....
Entwurf		
		Kumhausen, den .....
Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Landshut		……..... 1. Bürgermeister Thomas Huber

Anhang

- Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut

PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

Landratsamt Landshut
Untere Naturschutzbehörde

Veldener Straße 15
84036 Landshut

Landkreis Landshut

Bauplannummer:

MERKBLATT

Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut

Die nachfolgende Liste gibt die seit alters her im Landkreis Landshut einheimischen Baum- und Straucharten wieder. Besonders bei Verwendung in der freien Natur ist darauf zu achten, dass für das Vorkommensgebiet Alpenvorland autochthones und entsprechend zertifiziertes Pflanzgut verwendet wird.

Bäume **Wuchsklasse I** (großkronig)	**Botanischer Name**	**Herkunfts-angabe**	**Anmerkungen**
Bergahorn	*Acer pseudo-platanus*	801 08 [1] 801 09 [1]	Süddeutsches Hügel- und Bergland – kolline Stufe bis 600m Süddeutsches Hügel- und Bergland – montane Stufe über 600 m
Bergulme	*Ulmus glabra*	6.1. [2]	Alpenvorland
Bruchweide	*Salix fragilis*	6.1. [2]	Alpenvorland
Esche	*Fraxinus excelsior*	811 07 [1]	Süddeutsches Hügel- und Bergland
Grauerle, Weißerle	*Alnus incana*	803 02 [1]	Alpen und Alpenvorland südlich der Donau
Moorbirke	*Betula pubescens*	805 04 [1]	- West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland - Nur auf Niedermoorstandorten im Isartal
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	810 24 [1]	Alpenvorland
Schwarzerle, Roterle	*Alnus glutinosa*	802 07 [1]	Süddeutsches Hügel- und Bergland
Silberweide	*Salix alba*	6.1. [2]	Alpenvorland
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*	824 04 [1]	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Spitzahorn	*Acer platanoides*	800 04 [1]	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Stieleiche	*Quercus robur*	817 09 [1]	Süddeutsches Hügel- und Bergland sowie Alpen
Traubeneiche	*Quercus petraea*	818 13 [1]	- Süddeutsches Mittelgebirgsland sowie Alpen - Nur auf gut durchlüfteten, basenarmen Standorten
Traubenkirsche	*Prunus padus*	6.1. [2]	Alpenvorland
Waldkiefer	*Pinus sylvestris*	851 21 [1]	Alpenvorland
Warzenbirke, Sandbirke	*Betula pendula*	804 04 [1]	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland

Weißtanne, Edeltanne	*Abies alba*	827 11 [1] 827 12 [1]	Alpen und Alpenvorland – submontane Stufe bis 900 m und hochmontane Stufe über 900 m
Winterlinde	*Tilia cordata*	823 07 [1]	Süddeutsches Hügel- und Bergland

Bäume **Wuchsklasse II** (kleinkronig)	**Botanischer Name**	**Herkunfts-angabe [1]**	**Anmerkungen**
Aspe, Espe	*Populus tremula*	6.1. [2]	Alpenvorland
Echte Eberesche	*Sorbus aucuparia s. str.*	6.1. [2]	Alpenvorland
Feldahorn	*Acer campestre*	6.1. [2]	Alpenvorland
Flatterulme	*Ulmus laevis*	6.1. [2]	Alpenvorland; nur in der Auwaldstufe des Isartals
Hainbuche, Weißbuche	*Carpinus betulus*	806 04 [1]	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland
Salweide	*Salix caprea*	6.1. [2]	Alpenvorland
Vogelkirsche	*Prunus avium*	814 04 [1]	West- und Süddeutsches Bergland sowie Alpen und Alpenvorland (außer zur Verwendung im Obstbau)

Mindestpflanzgröße Solitärbäume: H 3xv mDb 12-14 (Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, 12 bis 14cm Stammumfang)

Mindestpflanzgröße von Bäumen im Verbund: StB/Hei 1+1 oB 50 – 80 (Stammbusch/Heister, 2-jährig verpflanzte Sämlinge, ohne Ballen/ Wurzelware, 50 – 80cm hoch)

[1] **Herkunftsangabe für forstliches Vermehrungsgut in Bayern**: Die vorliegenden Empfehlungen wurden vom Bayerischen Amt für forstliche Saat- und Pflanzenzucht in Teisendorf erarbeitet. Grundlage ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) in Umsetzung der EU-Richtlinie 1999/105/EG. Es soll bei der Auswahl der Herkunftsgebiete von Baumarten helfen. Nähere Informationen finden Sie unter: http://www.asp.bayern.de/074380/index.php

Sträucher	**Botanischer Name**	**Herkunfts-angabe [2]**	**Anmerkungen**
Aschweide	*Salix cinerea*	6.1.	Alpenvorland
Berberitze, Sauerdorn	*Berberis vulgaris*	6.1.	Alpenvorland
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	6.1.	- Alpenvorland - möglichst durch *Crataegus laevigata* oder *Crataegus rhipidophylla* ersetzen!
Faulbaum	*Frangula alnus*	6.1.	Alpenvorland
Gekrümmtzähniger Weißdorn	*Crataegus rhipidophylla*	6.1.	Alpenvorland
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	6.1.	Alpenvorland
Hasel	*Corylus avellana*	6.1.	Alpenvorland
Heckenrose	*Rosa corymbifera*	6.1.	Alpenvorland

Heidewacholder	*Juniperus communis*	6.1.	Alpenvorland
Hundsrose	*Rosa canina*	6.1.	Alpenvorland
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*	6.1.	Alpenvorland
Kriechrose	*Rosa arvensis*	6.1.	Alpenvorland
Lederblättrige Rose	*Rosa caesia*	6.1.	Alpenvorland
Liguster	*Ligustrum vulgare*	6.1.	Alpenvorland
Mandelblättrige Weide	*Salix triandra*	6.1.	Alpenvorland
Öhrchenweide	*Salix aurita*	6.1.	Alpenvorland
Purpurweide	*Salix purpurea*	6.1.	Alpenvorland
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	6.1.	Alpenvorland
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea ssp. sanguinea*	6.1.	Alpenvorland
Sanddorn	*Hippophae rhamnoides*	6.1.	- Alpenvorland - nur auf Schotterstandorten im Isartal
Schlehe	*Prunus spinosa*	6.1.	Alpenvorland
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*	6.1.	Alpenvorland
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	6.1.	Alpenvorland
Seidelbast	*Daphne mezereum*	6.1.	Alpenvorland
Traubenholunder, Roter Holunder	*Sambucus racemose*	6.1.	Alpenvorland
Wasser-Schneeball	*Viburnum opulus*	6.1.	Alpenvorland
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	6.1.	Alpenvorland
Zimtrose	*Rosa majalis*	6.1.	Alpenvorland
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	6.1.	Alpenvorland

Mindestpflanzgröße Sträucher: Str 2xv 60-100 (Sträucher, zweimal verpflanzt, 60-100cm Höhe)

[2] **Herkunftsangabe für gebietseigene Gehölze:** Die vorliegenden Empfehlungen wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt erarbeitet. Grundlage ist der § 40 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG. Es soll bei der Auswahl der Herkunftsgebiete von gebietseigenen Gehölzen helfen. Nähere Informationen finden Sie unter: http://www.lfu.bayern.de/natur/gehoelze_saatgut/gehoelze/index.htm

Streuobst			
Alle Sorten erlaubt	Halb- oder Hochstamm		

Mindestpflanzgröße Streuobst: H 3xv mDb 12-14 (Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, 12 bis 14cm Stammumfang)