Gemeinde Kumhausen

Waldstraße Erweiterung

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

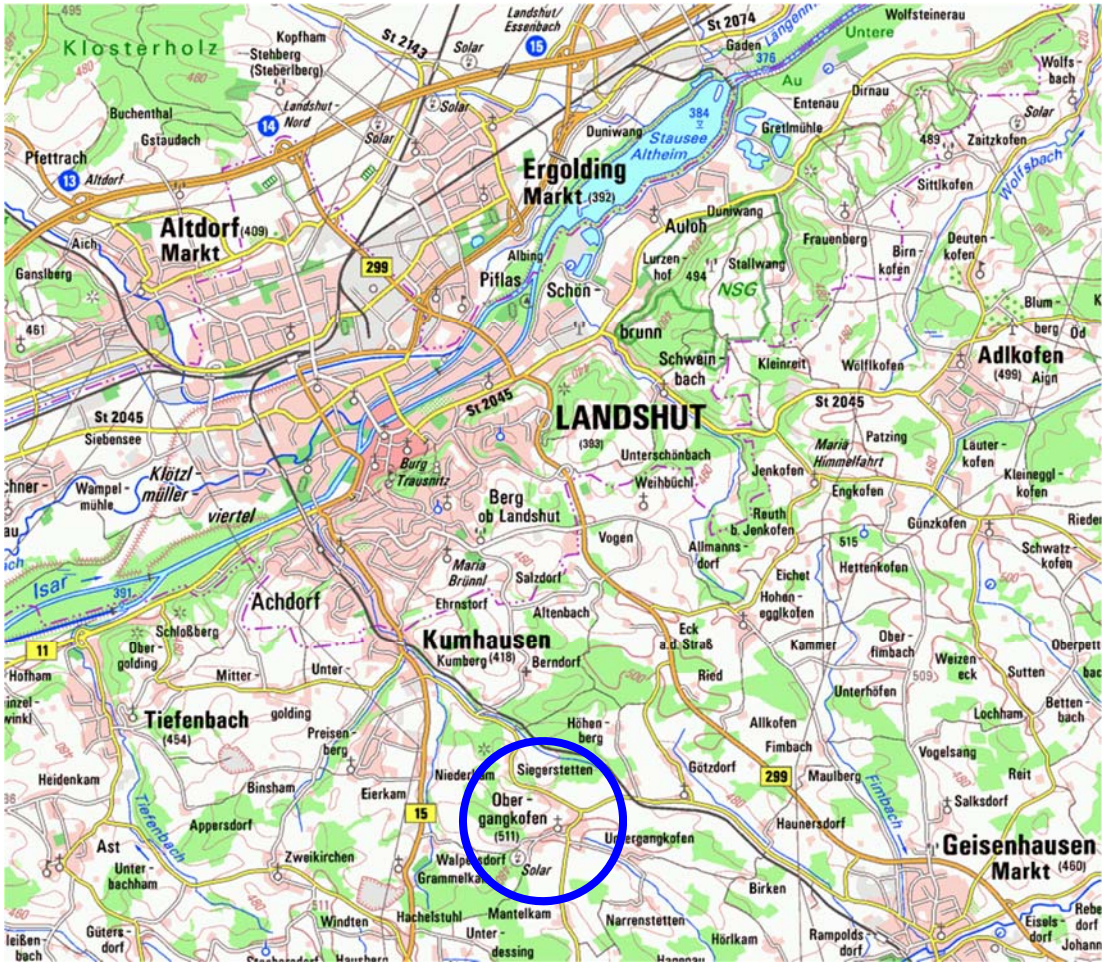
1. LAGE 3
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 5
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 5
2.2. Regionalplan 6
2.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan 8
3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL 9
3.1. Bestand 9
3.2. Städtebauliches Konzept 9
3.3. Grünordnung 10
4. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB 11
4.1. Einleitung 11
4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 11
4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 13
4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) 13
4.5. Ausgleich 14
4.6. Alternative Planungsmöglichkeiten 15
4.7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 15
4.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 15
4.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 15
5. WASSERWIRTSCHAFT 16
5.1. Abwasserbeseitigung 16
5.2. Trinkwasserversorgung 16
5.3. Niederschlagswasserbeseitigung 16
6. MÜLLBESEITIGUNG 16
7. ENERGIEVERSORGUNG 16
8. IMMISSIONSSCHUTZ 16
9. DENKMALSCHUTZ 17
10. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN 18

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. Der Ortsteil Obergangkofen liegt im Süden des Gemeindegebiets.

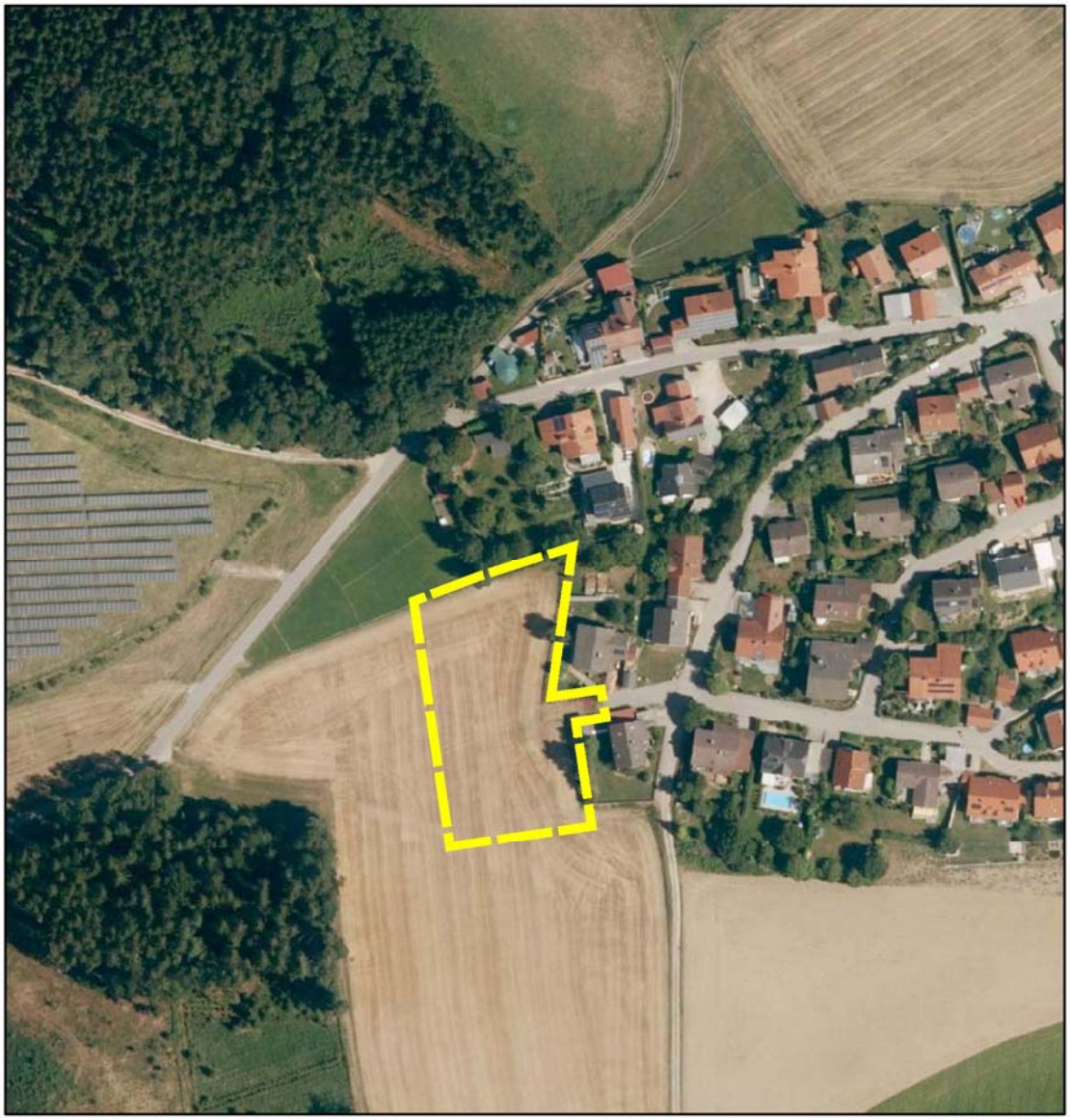


Ausschnitt aus der topografischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts, Obergangkofen siehe blauer Kreis

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Ortsteils Obergangkofen. Es umfasst insgesamt ca. 4055 m² und betrifft eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 66 der Gemarkung Obergangkofen. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Norden und Osten durch bestehende Bebauung des Ortsteils (Bebauungsplan „Windschnur“ aus dem Jahr 1970, im angrenzenden Bereich durch Deckblatt 1 geändert im Jahr 1972 (WA)
- Im Süden und Westen 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 von Obergangkofen mit Eintragung des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt)

Topographisch fällt das Gelände nach Westen hin ab von ca. 490 m. ü. NHN im Nordosten bis auf ca. 482 m. ü. NHN im Westen.

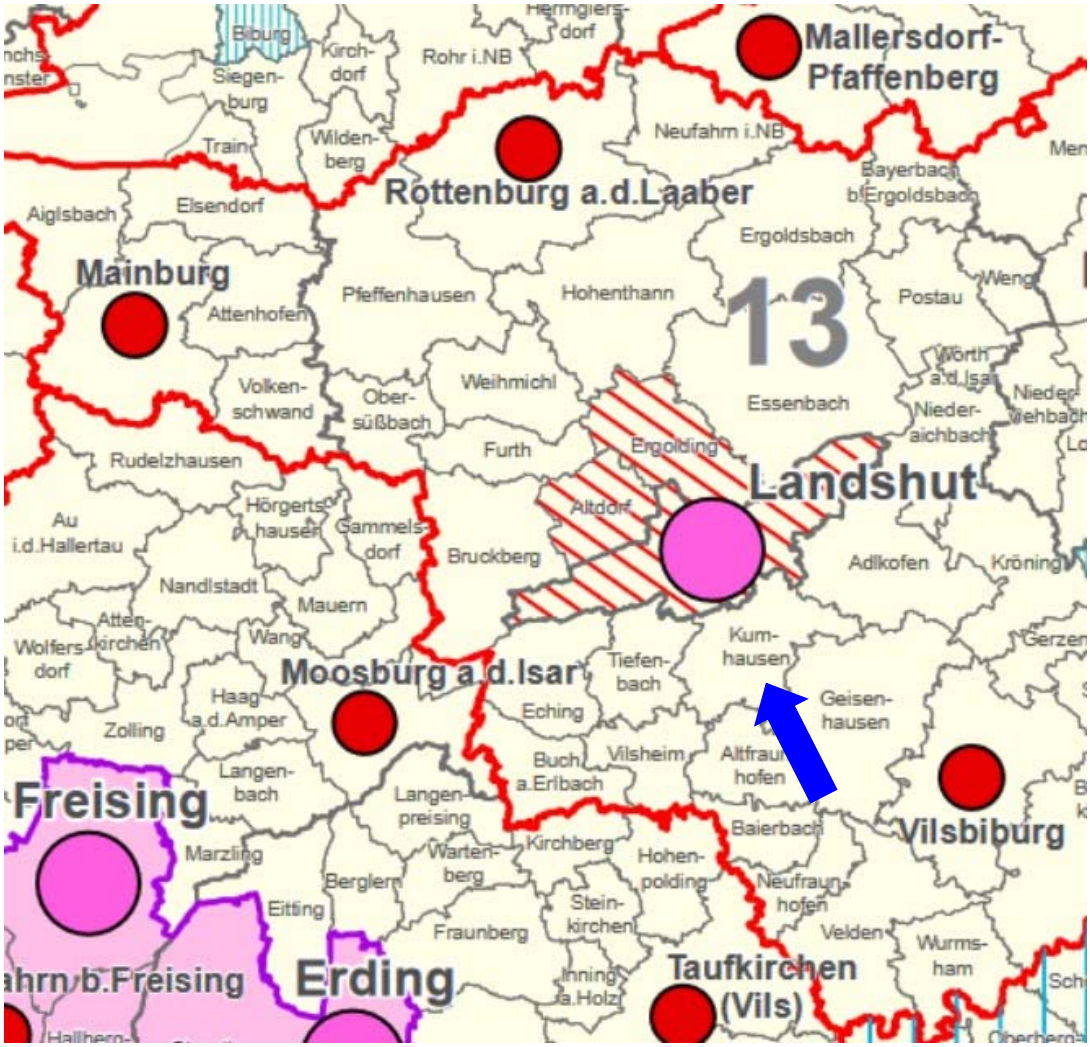
PLANTEAM - STÄDTEBAU - LANDSCHAFTSPLANUNG - ERSCHLIESSUNGSPLANUNG - VERMESSUNG
Mühlenstraße 6 - 84028 Landshut - Fon 0871/9756722 - Fax 0871/9756723 - mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

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.
[…]

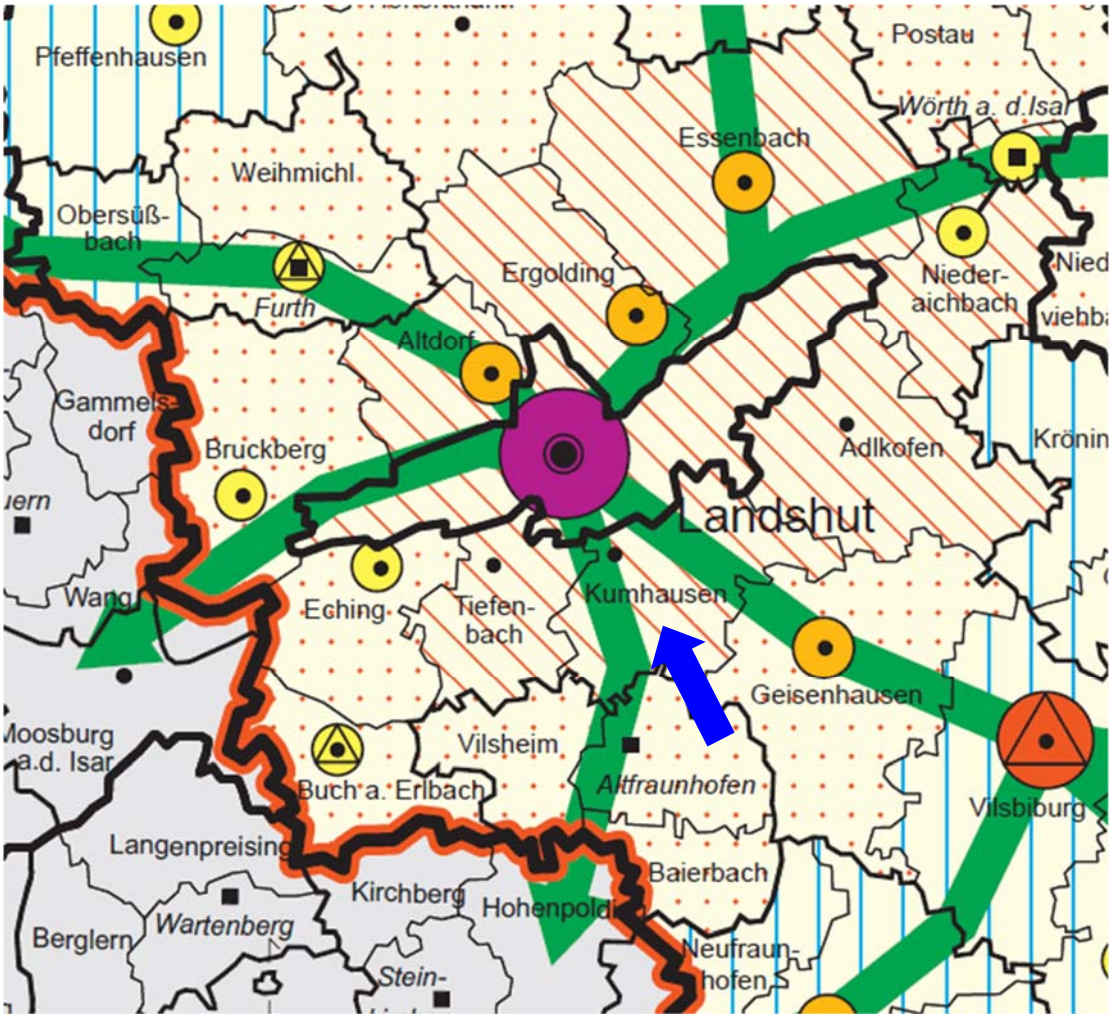


LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022
Gemeinde Kumhausen südlich von Landshut im „allgemeinen ländlichen Raum“. (blauer Pfeil)

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.



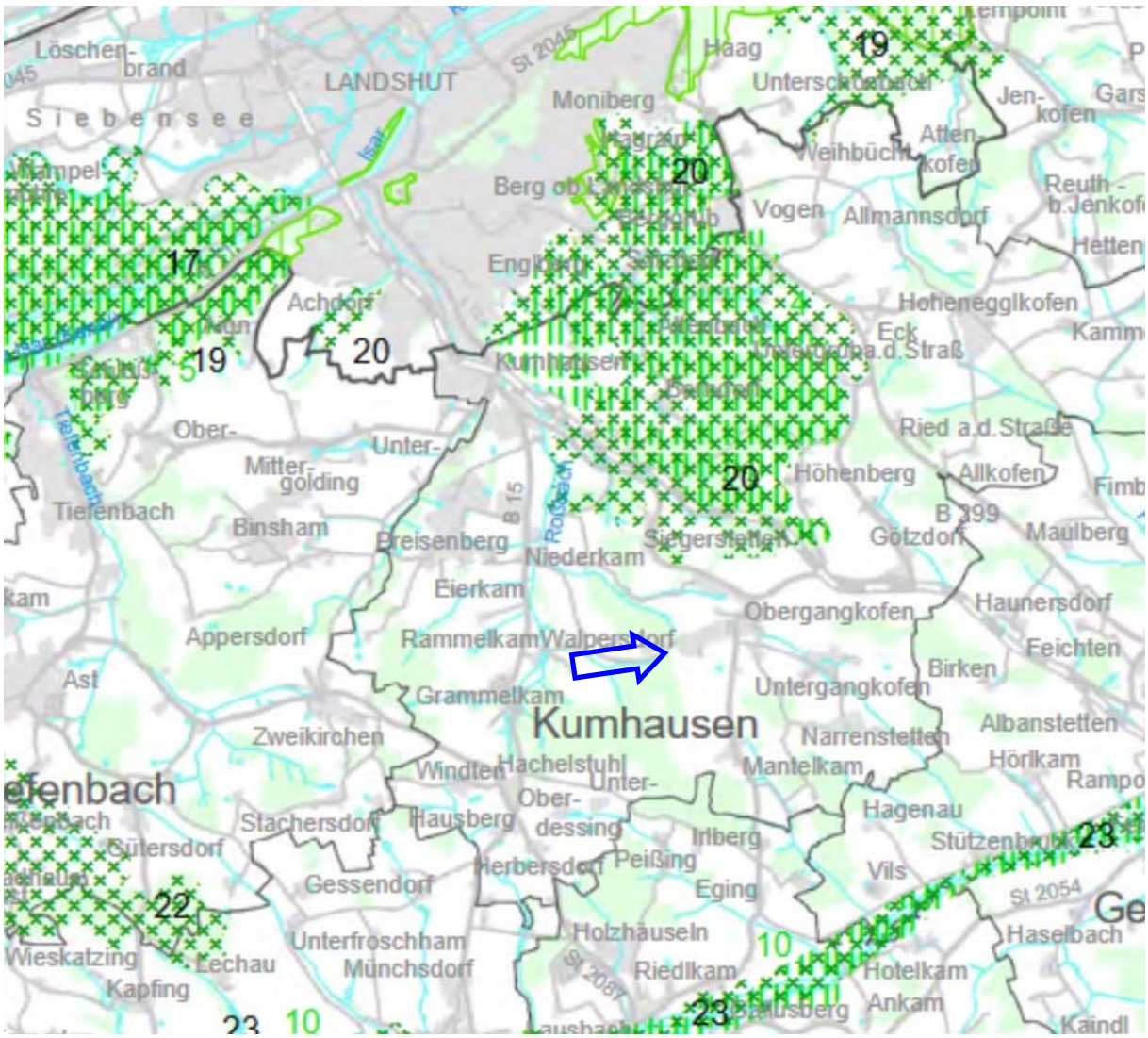
Regionalplan der Region 13 Landshut, Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur v. 28.9.2007, Bereich des Gemeindegebiets Kumhausen, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil

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

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, ebenso keine Regionalen Grünzüge oder sonstige Vorbehalts- oder Vorranggebiete.



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

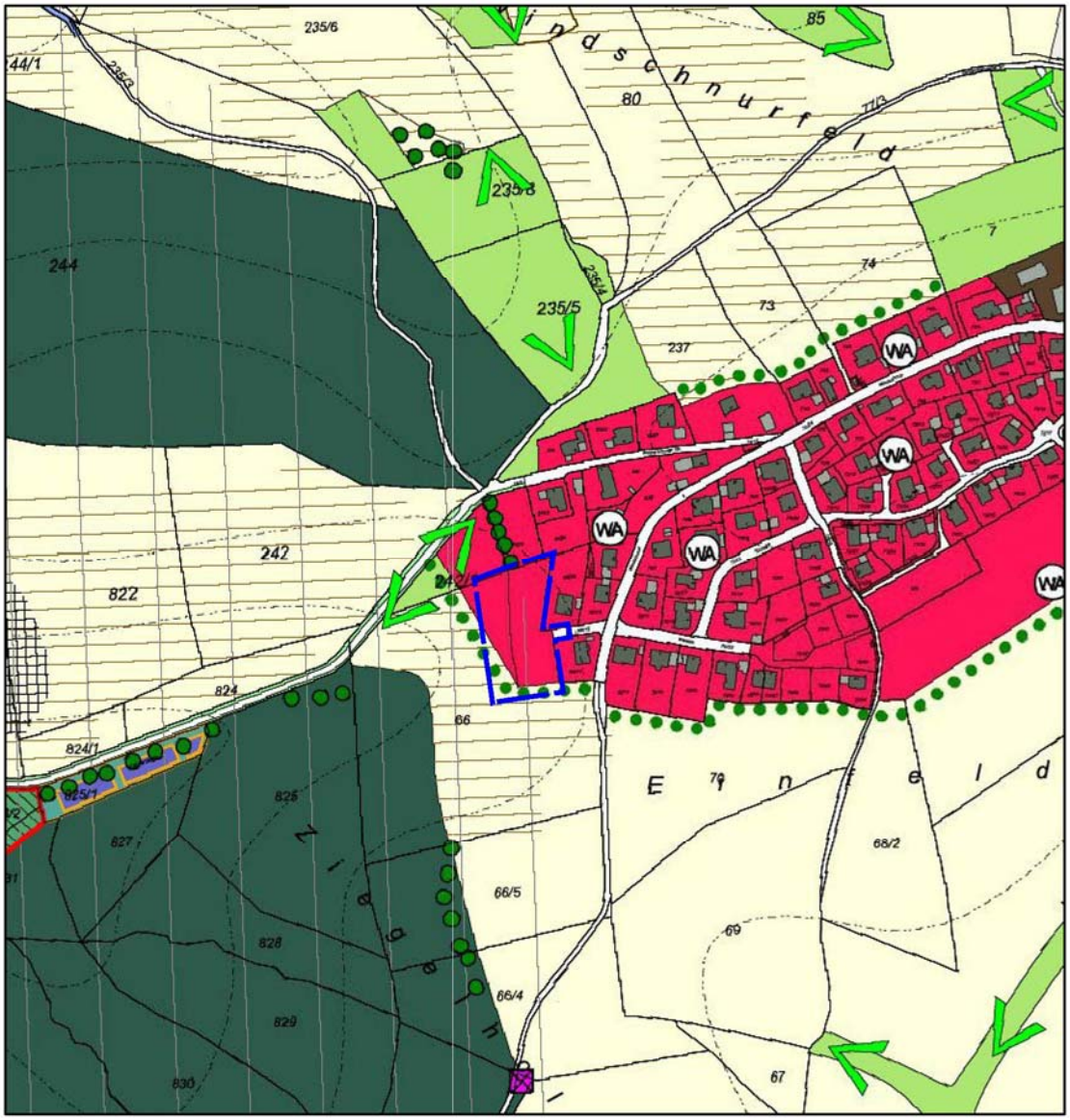
Zusammenfassung

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. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kumhausen aus dem Jahre 2004 ist das Planungsgebiet als Wohngebiet dargestellt. Die dargestellte Randeingrünung wird lediglich im nördlichen Bereich etwas weiter ortseinwärts realisiert. 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 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

3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

3.1. Bestand

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Obergangkofen. Östlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Windschnur‘ aus dem Jahr 1970, der in diesem Bereich im Jahr 1972 durch Deckblatt 1 geändert wurde. Der Bebauungsplan weist in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Bebauungsplan ‚Windschnur‘, Deckblatt 1 aus dem Jahr 1972

3.2. Städtebauliches Konzept

Durch die Planung soll eine geringfügige Erweiterung der Ortsbebauung nach Westen ermöglicht werden. Zur Verfolgung dieser Zielsetzungen soll nun entgegen der ersten Auslegung ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Geplant wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) in offener Bauweise mit insgesamt 5 Bauparzellen für Einzelhäuser. Dabei sollen entsprechend der angrenzenden Ortsbebauung Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten und 2 Vollgeschossen zugelassen werden.
Die Grundstücksgrößen liegen für die südlichen Parzellen (1 und 2) bei 600 m², während die nördlichen Parzellen mit Größen zwischen ca. 390 und ca. 470 m² minimiert wurden, um so auch den Zielsetzungen des Flächensparens zu entsprechen. Damit wird eine Bebauungsdichte erreicht, die einem Wohngebiet in dieser Ortslage angemessen ist und gleichzeitig den Flächenbedarf für Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten so gering wie möglich hält.
Entsprechend der Bauweise in den angrenzenden Baugebieten wird für das Wohngebiet generell als Dachform Satteldach festgesetzt, wobei unterschiedliche Gebäudetypen zur Auswahl stehen:
Ein Typ mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+D) und entsprechend steiler Dachneigung (35° bis 48°) wird mit einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m

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

bezogen auf OK FFB EG. Ein weiterer Typ mit Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1) und nicht ausgebautem Dachgeschoss mit flacherer Dachneigung (15° bis 26°) erhält eine maximale Wandhöhe von 6,0 m bezogen auf OK FFB EG.

Die Höhenfestsetzungen für die maximalen Wandhöhen werden auf Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bezogen (OK FFB EG). Für OK FFB EG werden wiederum für jede Bauparzelle individuelle Höchstwerte bezogen auf NHN festgesetzt. Da die Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt wurden, wird durch diese Festsetzungssystematik sichergestellt, dass keine zu großen Gebäudehöhen entstehen, weil die Bezugshöhe EG mit der Lage des Gebäudes im Gelände wandert.

Die GRZ wird mit 0,4 entsprechend dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Bau NVO festgesetzt. Für die GFZ wird 0,6 festgesetzt.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt durch Verlängerung der bestehenden ‚Waldstraße‘ nach Westen. Die Straße wird dabei bis zum Rand des Geltungsbereichs verlängert, um auch noch zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen zu können.
Zur Erschließung der Parzellen 4 und 5 wird ein Privatweg mit 4,0 m Breite entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs geplant. Dieser Privatweg dient zugleich als Zufahrt zum Flurstück 66/29 nordöstlich außerhalb des Geltungsbereichs.

3.3. Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung wurden Festsetzungen aufgenommen, um die gute bestehende Eingrünung des Ortsteils fortzuführen.
Zur Gehölzpflanzung wird generell die Verwendung von Gehölzen aus der Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut, die dieser Begründung im Anhang beiliegt. (Festsetzung 0.2.1.)
Zur Begrünung des Baugebiets werden Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken mit Bäumen der Wuchsklasse 2 festgesetzt. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Als Pflanzgröße wird Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm vorgeschlagen. (Festsetzung 0.2.2. / Planzeichen 13.2.1.)

Die grünordnerischen Festsetzungen werden ergänzt durch eine Ausgleichsfläche, die gleichzeitig als Randeingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft hin fungiert. Hierfür sind im Bereich der Ausgleichsflächen mesophile Gebüsche / Hecken anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. (Festsetzung 0.2.3. / Planzeichen 13.2.2.)

Grünordnerische Festsetzungen werden außerdem getroffen zu wasserdurchlässigen Belägen im Bereich privater Stellplätze und Zufahrten (Festsetzung 0.2.4.1.)
Zudem werden Schotterflächen in den Vorgartenbereichen aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen. (Festsetzung 0.2.4.2.)

Schließlich wird zur Bepflanzung und Pflege noch geregelt, dass die Bepflanzung in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen muss und Ausfall auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden muss. (Festsetzung 0.2.5.)

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 eines allgemeinen Wohngebiets im Bereich des Ortsteils Obergangkofen.

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Randeingrünung 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 Nährstoffeinträge im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit (Cross-

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

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. Eine Überschwemmungsgefährdung ist nach dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt für den Bereich nicht gegeben. 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: Ausgeräumte strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen. Gehölzbestand findet sich nur angrenzend in den bereits bebauten Bereichen. Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.

Auswirkungen: Durch die Planung von Baugebietsflächen wird eine Versiegelung zugelassen. Gleichzeitig werden Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen und einer Randeingrünung getroffen.

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. Durch unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortsbebauung sowie durch Festsetzungen zur Randeingrünung wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hier sehr gering gehalten.

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

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
  Hier: Zaunsockel und Mauern
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

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 festgesetzten Ausgleichsfläche herangezogen. Die Eingriffsfläche umfasst 3001 m². Die Berechnung wird im Folgenden aufgeteilt in Ausgleichsfläche Süd für die Parzellen 1 und 2 (zuzügl. 50 % der Straßenfläche) sowie Ausgleichsfläche Nord für die Parzellen 3 bis 5 (zuzügl. 50 % der Straßenfläche)
Aus dieser Aufteilung ergibt sich:
Eingriffsfläche Süd 1388 m²
Eingriffsfläche Nord 1613 m²

Ausgangszustand Ackerfläche (A11), Biotop- und Nutzungstyp (BNT) geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.
Pauschale Bewertung mit **3 WP**.
Eingriffsfläche Süd 1388 m² x 3 WP = 4164 WP
Eingriffsfläche Nord 1613 m² x 3 WP = 4839 WP

Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans
Im Planungsgebiet wird eine Grundfläche (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Beeinträchtigungsfaktor = 0,4

Planungsfaktor
Auf Grundlage der Vermeidungsmaßnahme „Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge“ wird ein Planungsfaktor von 5 % ausgewählt.

Summe **Planungsfaktor 5 %**

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ausgleichsbedarf Süd = 4164 WP x 0,4 x 0,95 = **1582 WP**
Ausgleichsbedarf Nord = 4839 WP x 0,4 x 0,95 = **1839 WP**

Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen:

Ausgangszustand Ackerfläche (A11), 3 WP
Zielzustand: Mesophiles Gebüsch /Hecke (B112), 10 WP

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

Aufwertung 7 WP
Erforderliche Fläche somit
Ausgleichsfläche Süd 1582 WP / 7 WP = **226 m²**
Ausgleichsfläche Nord 1839 WP / 7 WP = **263 m²**

Die im Bebauungsplan **festgesetzte Fläche** umfasst insgesamt **1054 m²**, davon **457 m²** im südlichen und **597 m²** im nördlichen Bereich. Somit stehen in beiden Teilbereichen **Restflächen** für das gemeindliche **Ökokonto** zur Verfügung:
Ausgleichsfläche Süd 457 m² - 226 m² = **231 m² Ökokonto**
Ausgleichsfläche Nord 597 m² - 263 m² = **334 m² Ökokonto**

Die genaue Lage der Ausgleichsfläche ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

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 im Bereich des Ortsteils wurden nicht geprüft.

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

Für die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücksflächen sind 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.
Mit den Bauanträgen sind Entwässerungspläne einzureichen.

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.

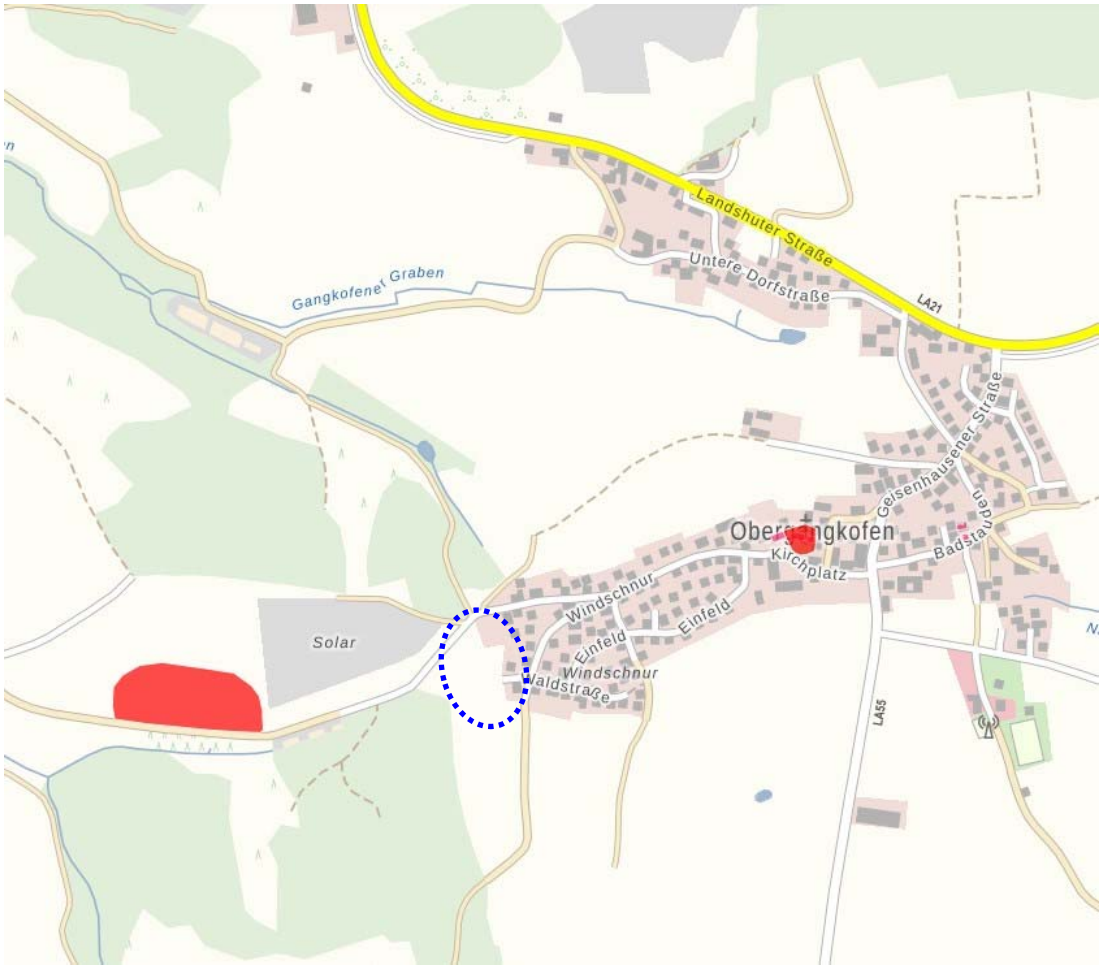
8. IMMISSIONSSCHUTZ

Westlich des Planungsgebiets befindet sich die Freiflächen-Photovoltaikanlage „Walpersdorfer Straße“. Um das nächstliegende Photovoltaikmodul wurde ein Kreis mit einem Radius von 100 m gezogen und im Bebauungsplan dargestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so angeordnet, dass sie außerhalb dieses Abstands liegen. Es ist insofern davon auszugehen, dass von der Freiflächen-Photovoltaikanlage keine unzulässigen Blendwirkungen auf das Baugebiet ausgehen.

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

9. DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet ist kein Bodendenkmal bekannt.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 11/2023
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

10. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Im Zuge des Verfahrens erfolgte die Änderung des Bebauungsplans von einem einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB zum qualifizierten.

Landshut, den	02.02.2024	Gebilligt laut Gemeinderatsbeschluss
Vorentwurf	13.11.2023	vom.....
Entwurf	02.02.2024	
		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)