



Gemeinde Kumhausen

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 17

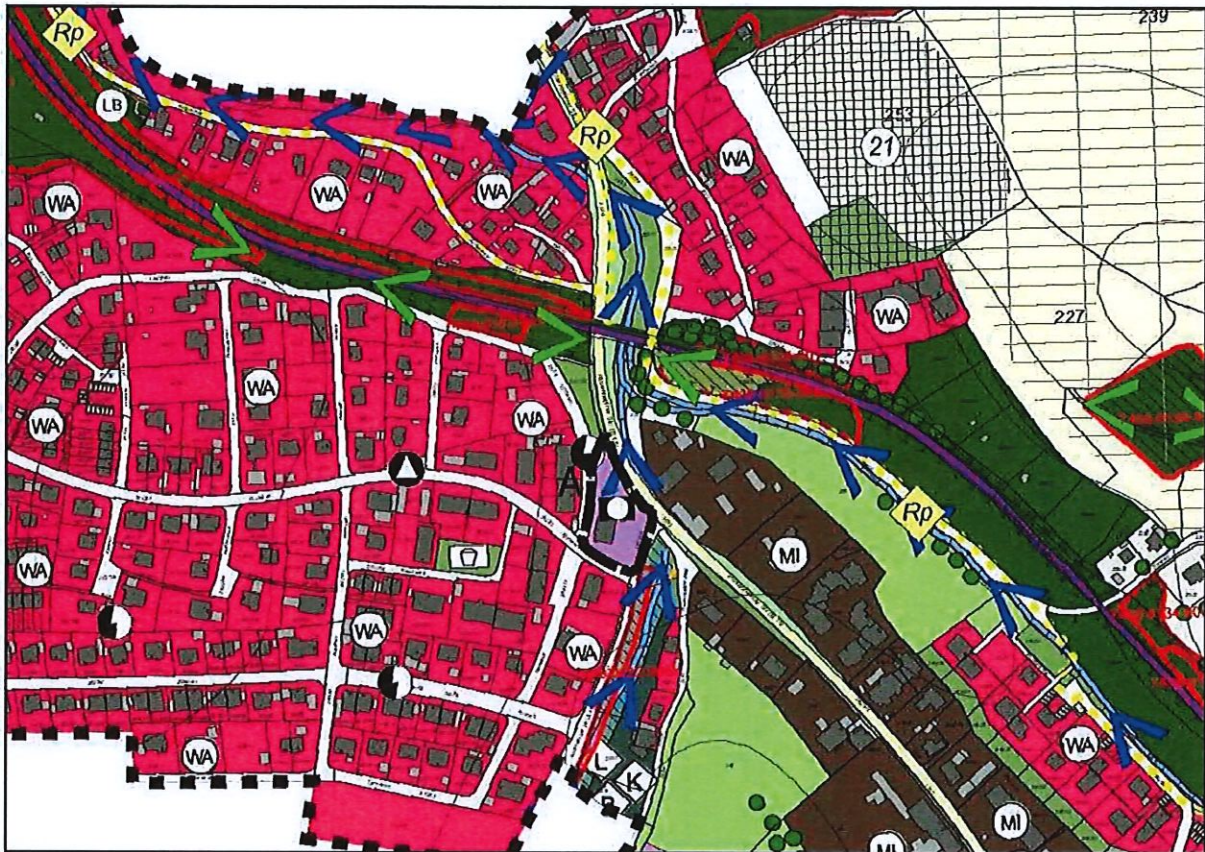
ORIGINAL

Inhaltsverzeichnis

1. Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Teilbereich A.....	3
2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 17 Teilbereich A.....	4
3. Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Teilbereiche B und C	5
4. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 17 Teilbereiche B und C.....	6
5. Begründung.....	7
5.1. Ausgangssituation	7
5.2. Lage und Größe	7
5.3. Übergeordnete Planungen	7
5.4. Planungs- und Zielvorstellungen	9
5.5. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....	10
6. Verfahrensvermerke	15

1. Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Teilbereich A

Maßstab 1:5000, Darstellung mit Geltungsbereich A
(Fl.-Nr. 261/179 und 261/265 (Tfl.) der Gemarkung Niederkam



Zeichenerklärung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf
hier: Rathaus

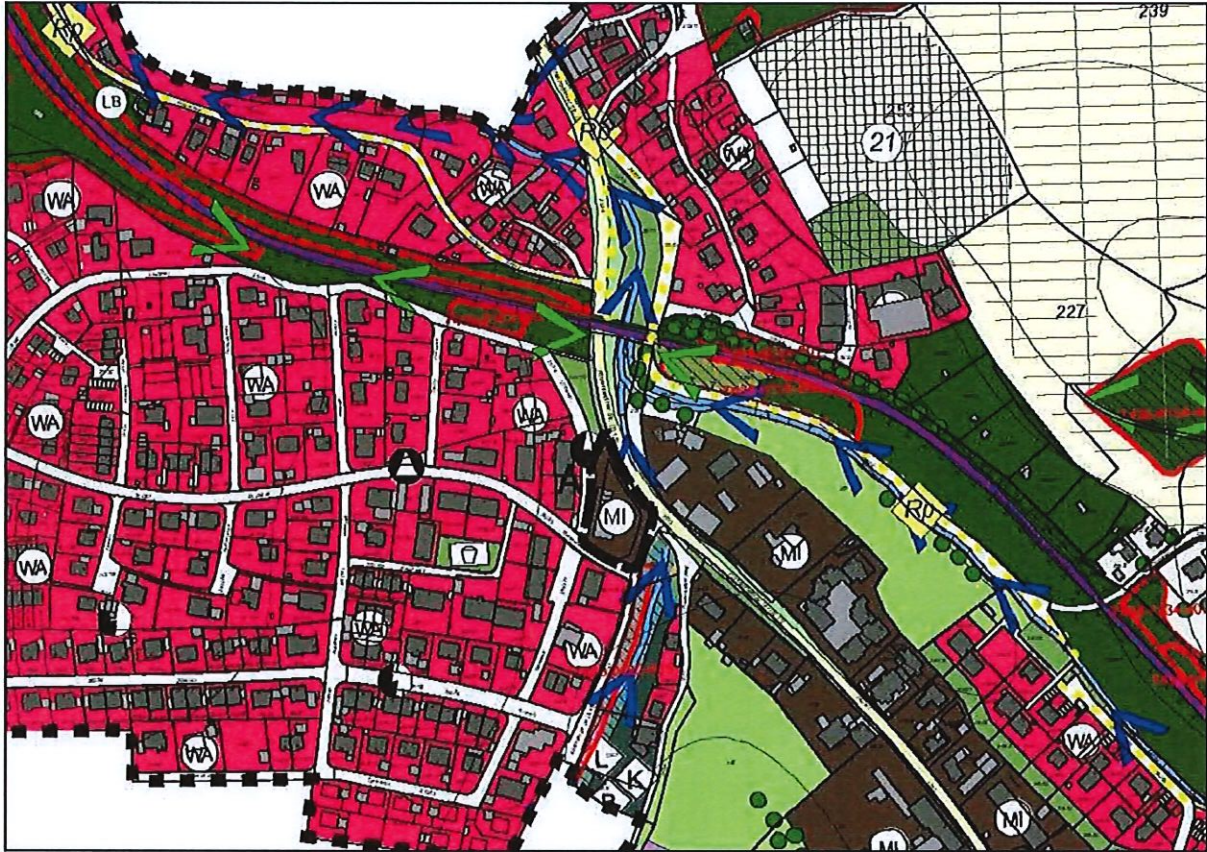
Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 17 - Teilbereich A

2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 17 Teilbereich A

Maßstab 1:5000, Planung Geltungsbereich A
(Fl.-Nr. 261/179 und 261/265 (Tfl.) der Gemarkung Niederkam



Zeichenerklärung

Gemischte Bauflächen



Mischgebiet

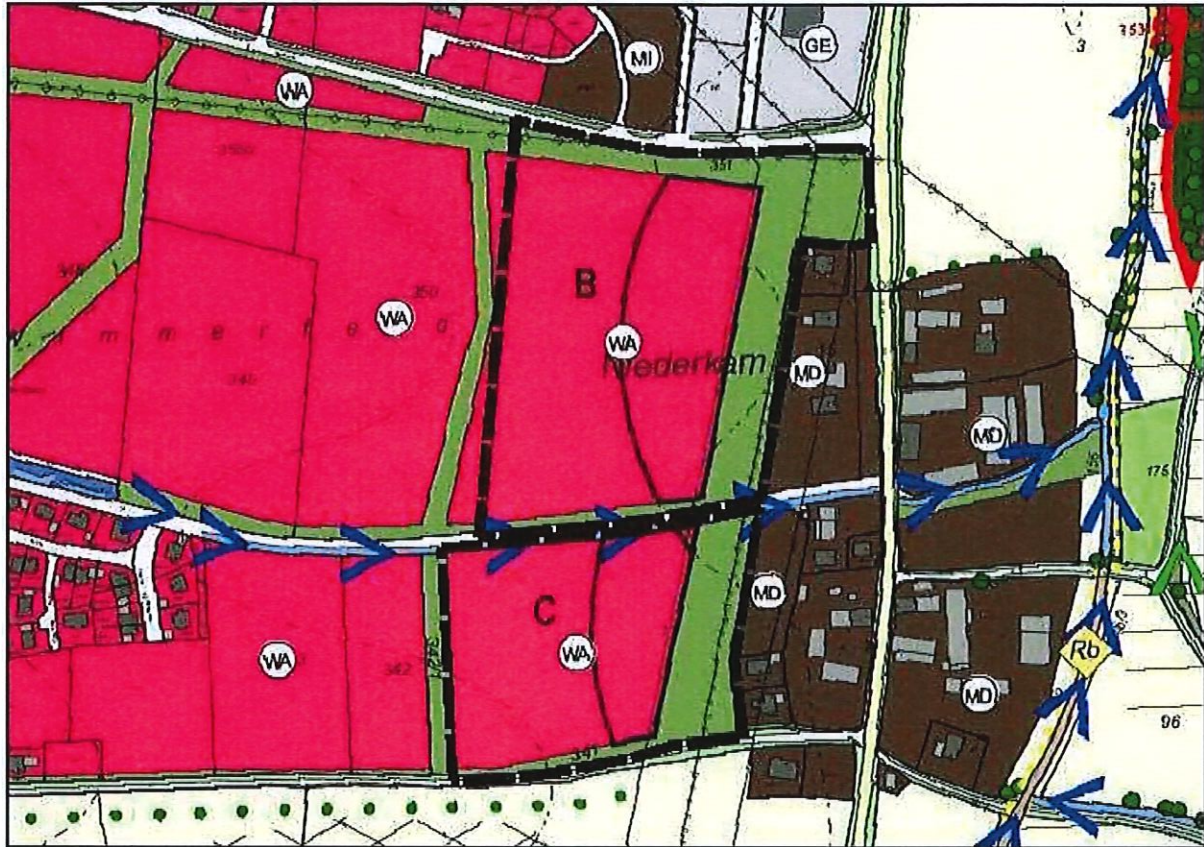
Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 17 - Teilbereich A

3. Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Teilbereiche B und C

Maßstab 1:5000, Darstellung mit Geltungsbereichen B und C (Fl.-Nr. 15 (Tfl.) und 11 (Tfl.) der Gemarkung Niederkam



Zeichenerklärung

Wohnbauflächen



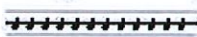
Allgemeines Wohngebiet

Grünflächen



Grünfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



110-kV Leitung, oberirdisch

Sonstige Planzeichen



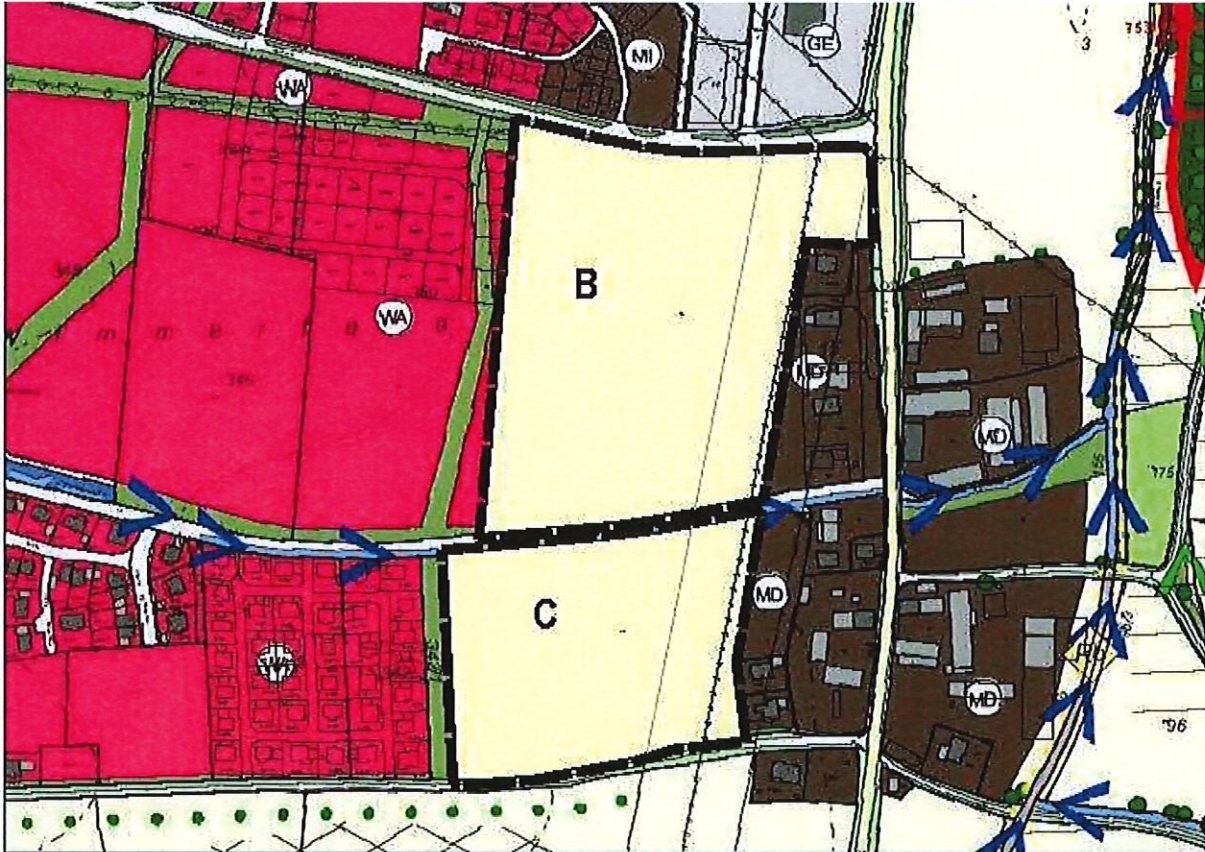
Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 17 - Teilbereiche B und C



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

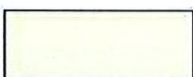
4. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 17 Teilbereiche B und C

Maßstab 1:5000, Planung Geltungsbereiche B und C
(Fl.-Nr. 15 (Tfl.) und 11 (Tfl.) der Gemarkung Niederkam



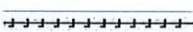
Zeichenerklärung

Flächen für Land- und Forstwirtschaft



Landwirtschaftliche Flächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



110-kV Leitung, oberirdisch

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 17 - Teilbereiche B und C

5. Begründung

5.1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat von Kumhausen hat in seiner Sitzung vom die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 17 beschlossen.

In drei Teilbereichen sollen Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vorgenommen werden:

Teilbereich A betrifft den Bereich des ehemaligen Rathauses. Hier soll an Stelle der Gemeinbedarfsfläche nun der Nutzung entsprechend ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Teilbereiche B und C im westlichen Anschlussbereich an den Orsteil Niederkam sollen vom Allgemeinen Wohngebiet bzw. gliedernden Grünflächen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen geändert werden.

5.2. Lage und Größe

Die Änderung bezieht sich auf folgende Flurstücke der Gemarkung Niederkam:

Teilbereich A: Fl.-Nr. 261/179, 261/265 (Tfl.) - Fläche ca. 1820 m²

Teilbereich B: Fl.-Nr. 15 (Tfl.) - Fläche ca. 48591 m²

Teilbereich C: Fl.-Nr. 11 (Tfl.) - Fläche ca. 28295 m²

Die Gesamtfläche der Änderungsbereiche umfasst ca. 78706 m².

5.3. Übergeordnete Planungen

5.3.1. 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:

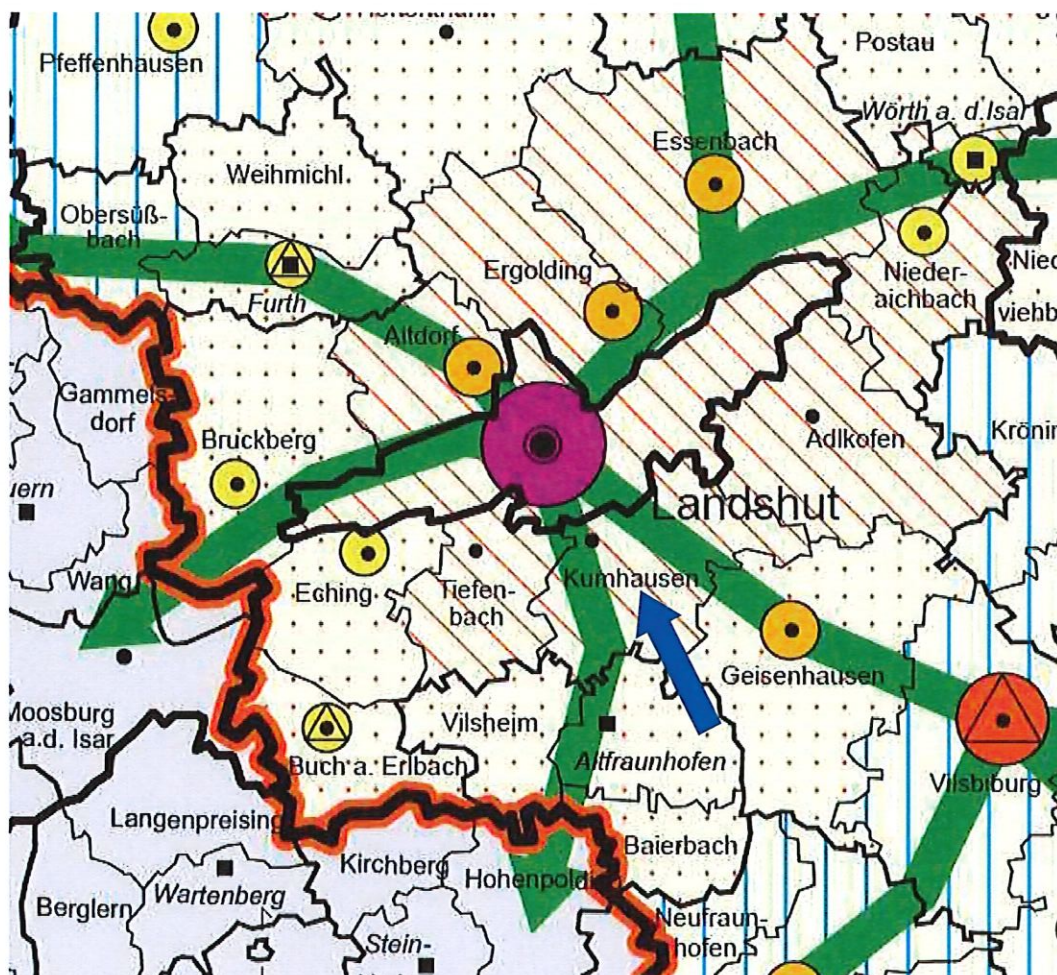
(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *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.*

5.3.2. Regionalplan Region 13 Landshut

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern werden im Regionalplan konkretisiert. Die Gemeinde Kumhausen gehört aus Sicht der Regionalplanung zur Region 13 Landshut.

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 Entwicklungsachsen gestärkt.

Die Änderungsbereiche liegen nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, auch Regionale Grünzüge oder sonstige Vorbehalts- oder Vorranggebiete sind nicht durch die Planänderung betroffen.

5.4. Planungs- und Zielvorstellungen

Im Rahmen der Änderung durch Deckblatt 17 werden mehrere Bereiche geändert:

5.4.1. Änderung Teilbereich A

Teilbereich A betrifft die Flurnummern 261/179, 261/265 (Tfl.) der Gemarkung Niederkam und umfasst eine Fläche von ca. 1820 m². Im Flächennutzungsplan ist hier eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Rathaus) ausgewiesen, da hier das alte Rathaus der Gemeinde untergebracht war. Nach dem Umzug des Rathauses wurden hier andere Nutzungen untergebracht. Aufgrund dieser Nutzungen (Pizzeria, Massagesalon, Wohnungen) erfolgt nun die Ausweisung des Bereichs als Mischgebiet (MI).

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt nach wie vor über die bestehende Tannenstraße und wird nicht geändert. Festsetzungen des Landschaftsplans sind nicht betroffen und werden auch künftig für den Bereich nicht getroffen.

5.4.2. Änderung Teilbereiche B und C

Die Teilbereiche B und C betreffen die Flurnummern 15 (Tfl.) und 11 (Tfl.) der Gemarkung Niederkam und umfassen zusammen eine Fläche von ca. 76886 m². Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind hier Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie gliedernde Grünflächen als Trenngrün zu den Dorfgebietsflächen des Ortsteils Niederkam hin ausgewiesen. Am östlichen Rand der Änderungsbereiche verläuft eine 110-kV Hochspannungsfreileitung der DB.

Die Flächen gehörten bisher zum Bereich des sogenannten ‚Entwicklungsdreiecks‘ Kumhausen – Preisenberg – Niederkam und wurden daher bei der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Jahr 2005 als Wohngebietsflächen (WA) ausgewiesen.

Die Entwicklung der Baugebiete im Entwicklungsdreieck in den vergangenen 15 Jahren hat gezeigt, dass zum Einen eine stetige Entwicklung vorhanden ist, wie die Baugebiete „Preisenberg V“, „Preisenberg V Erweiterung“, „Preisenberg VI“, „Preisenberg – Am Holz“, „Eierkam“ und Eierkam II“ zeigen. Dennoch sind auch bei kontinuierlicher Weiterentwicklung des Bereichs noch genügend Flächenreserven vorhanden. Gemeint sind hier beispielsweise die Flächen nördlich der Bauhofstraße sowie zwischen der Preisenberger Hauptstraße und Eierkam.

Daher sollen die hier überplanten Teilflächen, die auf absehbare Zeit ohnehin nicht verfügbar sein werden, aus den Baugebietsflächen des Entwicklungsdreiecks entfernt und entsprechend ihrer Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt werden.

Die Änderung erfolgt somit auch zur Schonung von Flächen vor einer, auf die Laufzeit der Flächennutzungsplanung von 20 bis 25 Jahren bezogenen, nicht erforderlichen Wohnnutzung.

Bei der angesprochenen angestrebten Laufzeit des Flächennutzungsplans von 20 bis 25 Jahren sind bei einer Neuaufstellung ohnehin die Zielsetzungen der Siedlungsentwicklungen zu überprüfen und gegebenenfalls neu zu definieren. Bis dahin werden in jedem Fall die noch vorhandenen Flächenreserven im Entwicklungsdreieck als ausreichend erachtet.

5.5. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a 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.

5.5.1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanänderung

Die Planung beinhaltet im Teilbereich A die Änderung einer Gemeinbedarfsfläche in Kumhausen zu einer Mischgebietsfläche sowie in den Teilbereichen B und C die Änderung von Wohngebietsflächen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen.

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.

5.5.2. 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.

Auf den Teilflächen finden sich dabei unterschiedliche Ausweisungen bzw. Bestandssituationen:

Teilbereich A:

Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche, der Bereich ist bebaut (altes Rathaus). Durch die Flächennutzungsplanänderung zum Mischgebiet wird hier lediglich der geänderten Nutzung infolge des Rathausumzugs Rechnung getragen, eine Änderung des Baubestands ist mit der Flächennutzungsplanänderung nicht verbunden. Insofern ergeben sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans keinerlei Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter, der Teilbereich A muss daher im Rahmen des Umweltberichts nicht weiter betrachtet werden.

Teilbereiche B und C:

Ausweisung Wohngebietsflächen (WA) und gliedernde Grünflächen, Bestand landwirtschaftliche Nutzflächen. In diesem Bereich sind die Umweltauswirkungen

hinsichtlich der Änderung von Baugebietsflächen hin zu landwirtschaftlichen Flächen.

Somit werden im Folgenden lediglich die Umweltauswirkungen in den Teilbereichen B und C betrachtet.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Ausweisung von Wohngebietsflächen mit entsprechender Versiegelung, Bestand von landwirtschaftlichen Flächen. Stoffeinträge durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) Erträge durch landwirtschaftliche Nutzung.

Auswirkungen: Durch Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen an Stelle von Wohngebietsflächen bleiben die Flächen für die Landwirtschaft mit den damit verbundenen Ertragsmöglichkeiten erhalten. Eine Versiegelung durch Bebauung ist nicht mehr möglich.

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

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Keine Oberflächen- oder Fließgewässer in den Änderungsbereichen. Eine Überschwemmungsgefährdung ist nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt sowie nach Erfahrungen vor Ort für den Bereich nicht gegeben. Stoffeinträge durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen). Durch Festsetzung eines Wohngebiets Versiegelung zulässig.

Auswirkungen: Durch Änderung von Wohngebietsflächen zu landwirtschaftlichen Flächen ist keine Versiegelung mehr zugelassen.

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 Wohnbebauung ist lediglich mit kleinklimatischen Änderungen zu rechnen.

Auswirkungen: Durch die Änderung vom Baugebiet zu landwirtschaftlichen Flächen werden kleinklimatische Bedingungen nicht verändert, da bereits landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind.

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 Wohngebietsfestsetzung Versiegelung zulässig.

Auswirkungen: Durch Änderung von WA zu landwirtschaftlichen Nutzflächen keine Versiegelung, aber auch weiterhin Strukturarmut.

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

MENSCH (ERHOLUNG/LÄRM)

Beschreibung: Emissionen aus landwirtschaftlichen Nutzungen, auch bei Umsetzung WA keine wesentliche Bedeutung für die Erholung.

Auswirkungen: Bei Änderung der Planung von WA zu landwirtschaftlichen Flächen weiterhin landwirtschaftliche Emissionen, hinsichtlich des Erholungswertes keine Änderung.

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

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Lage am Rand des Ortsteils Niederkam ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Keine landschaftsbildprägenden Elemente in den Änderungsbereichen.

Auswirkungen: Durch Änderung von WA zu landwirtschaftlichen Flächen 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.

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

Bei Nichtdurchführung der Planänderung behält der rechtskräftige Flächennutzungsplan weiterhin Gültigkeit. Es bleibt die Ausweisung eines Wohngebiets bestehen, was aber aufgrund fehlender Verfügbarkeit der Flächen keine Auswirkungen auf die Bestandssituation hat, für die naturschutzfachlichen Schutzgüter ergeben sich somit durch die Planänderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

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

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Da in diesem Fall Baugebietsausweisungen zurückgenommen werden, 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. Durch die Rücknahme von Bauflächen wird kein Eingriff im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verursacht.

5.5.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten zur Rücknahme der Planung stellen sich nicht.

5.5.6. 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.

5.5.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da es sich um die Rücknahme eines Baugebiets handelt und die Bestandssituation gleich bleibt sind Ansatzpunkte zum Monitoring nicht gegeben.

5.5.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf bisher als Wohngebiet (WA) festgesetzten bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollen wieder landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzt werden. 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

6. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss des Gemeinderates	vom	14.04.2021		
Ortsüblich bekannt gemacht	am	16.04.2021		
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	15.06.2021	bis	23.07.2021
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	15.06.2021	bis	23.07.2021
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	29.04.2022	bis	31.05.2022
Ortsüblich bekannt gemacht	am	21.04.2022		
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	29.04.2022	bis	31.05.2022
Feststellungsbeschluss	vom	19.07.2022 i. d. F. v.		18.07.2022

Kumhausen, den **05. Aug. 2022**



[Handwritten signature]

 1. Bürgermeister Thomas Huber

GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 17 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom **24. Nov. 2022** Nr. Az 40/FLnpLn.D17/Kumhausen gem. § 6 BauGB genehmigt.

Kumhausen, den **15. Dez. 2022**



[Handwritten signature]

 1. Bürgermeister Thomas Huber

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 6 BauGB wurde am **11. Jan. 2023** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird das Deckblatt Nr. 17 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wirksam.

Kumhausen, den **11. Jan. 2023**



[Handwritten signature]

 1. Bürgermeister Thomas Huber

Landshut, den 18.07.2022
 Vorentwurf: 10.06.2021
 Entwurf: 22.02.2022

[Handwritten signature]

Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl

PLANTEAM
 Mühlenstraße 6
 84028 Landshut