



Gemeinde Kumhausen

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 16

Inhaltsverzeichnis

1. Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan	3
2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 16.....	4
3. Begründung	5
3.1. Ausgangssituation	5
3.2. Lage und Größe	5
3.3. Übergeordnete Planungen	5
3.4. Planungs- und Zielvorstellungen	7
3.5. Umweltbericht nach § 2a.....	10
4. Verfahrensvermerke.....	15

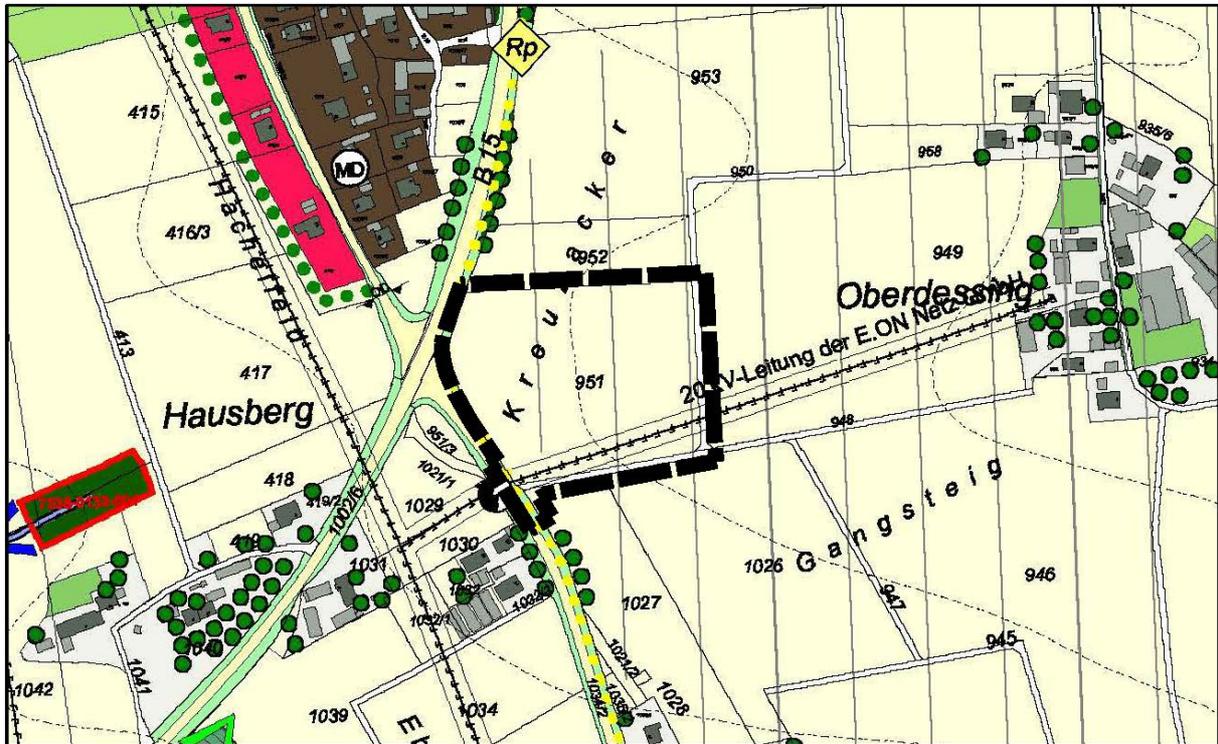
Anhang:

Lagepläne zur Standortalternativen-Prüfung (Kapitel 3.4.1.):

- Blatt 1
- Blatt 2
- Blatt 3
- Legende

1. Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Maßstab 1:5000, Darstellung mit Geltungsbereich Deckblatt 16

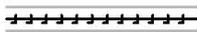


Zeichenerklärung

Flächen für Land- und Forstwirtschaft



Landwirtschaftliche Flächen



20-kV-Leitung der Bayernwerk AG (inzwischen verkabelt)

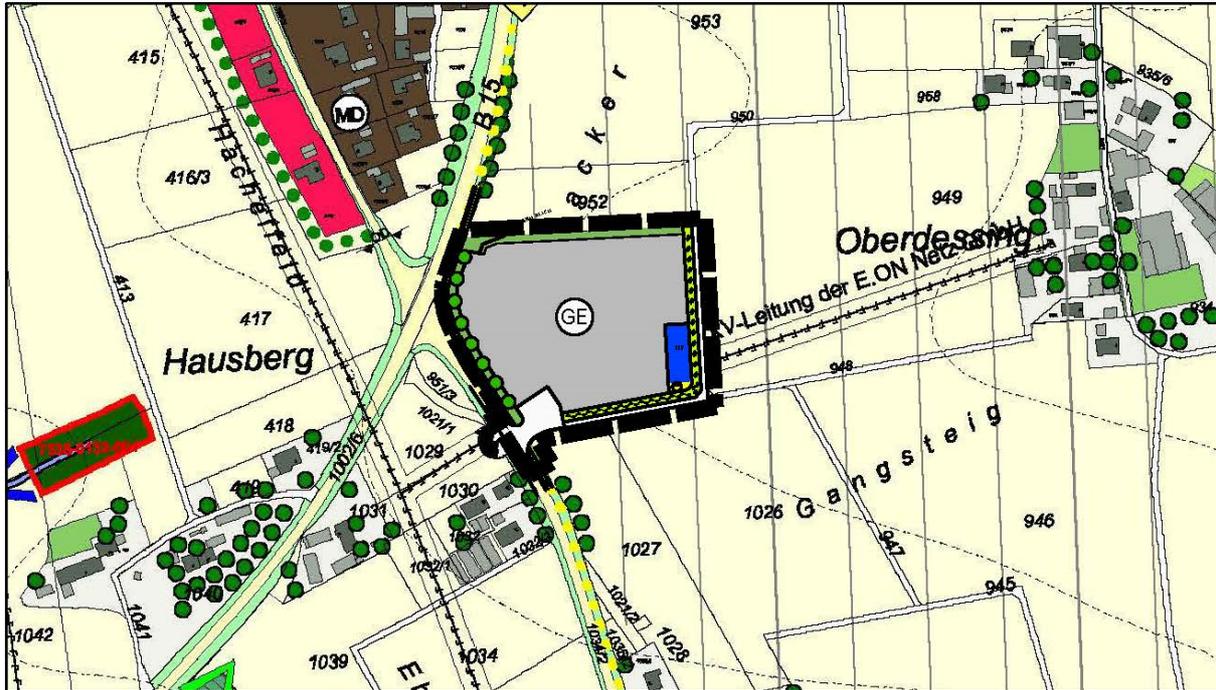
Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 16

2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 16

Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

Gewerbliche Bauflächen



Gewerbegebiet

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, Fußwege, Wirtschaftswege

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung

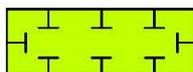


Abwasser

Grünflächen



Grünfläche



Ausgleichsflächen



Randeingrünung, Straßenraumbegrünung

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 16

3. Begründung

3.1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat von Kumhausen hat in seiner Sitzung vom 24.11.2020 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 16 beschlossen.

Der Bereich im Ortsteil Hachelstuhl soll als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hachelstuhl“ aufgestellt.

3.2. Lage und Größe

Die Änderung bezieht sich auf eine Fläche von ca. 19.485 m² im Bereich des Ortsteils Hachelstuhl und betrifft im Wesentlichen das Flurstück Nr. 951 der Gemarkung Windten. Außerdem sind noch Teilflächen der Fl.-Nr. 950, 948, 1027, 1021/15 und 1021 betroffen.

3.3. Übergeordnete Planungen

3.3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 weist die Gemeinde Kumhausen der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu. Unter 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums wird hierzu ausgeführt:

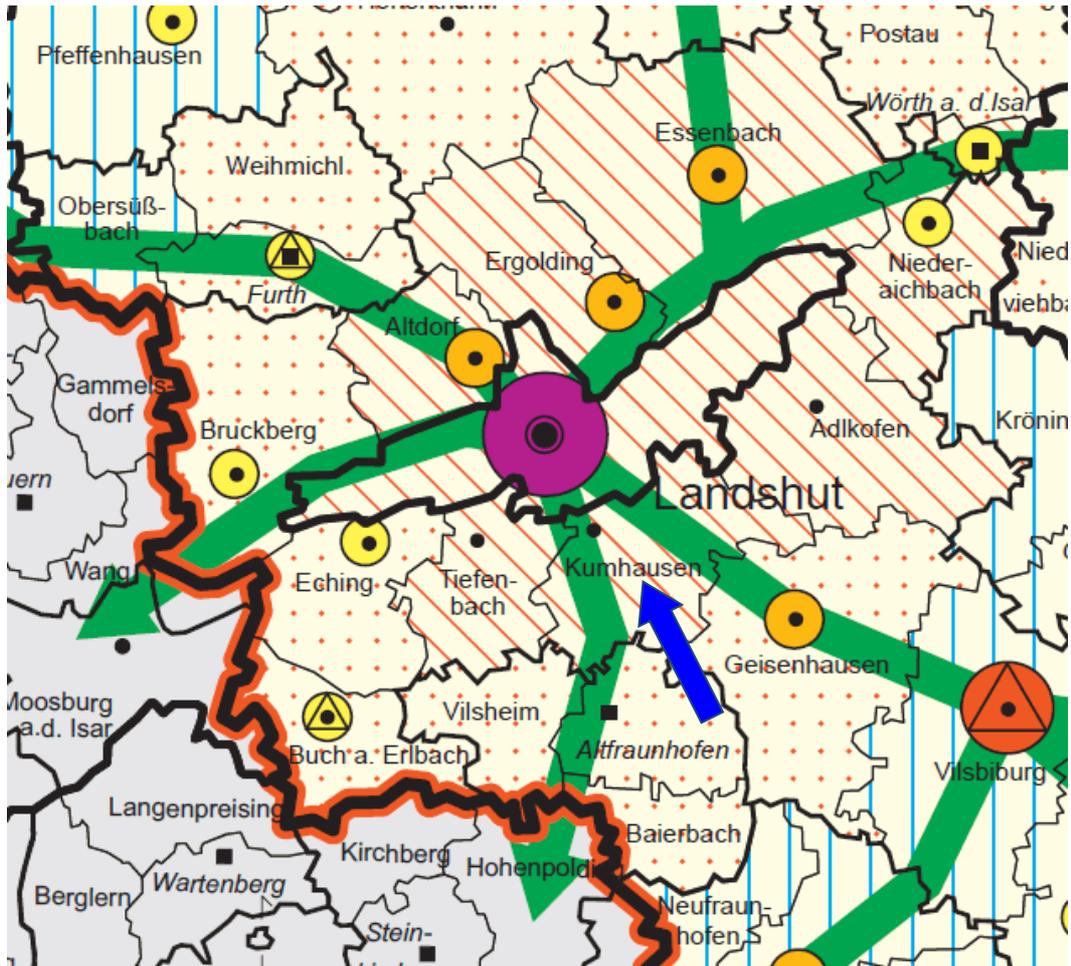
(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *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.*

3.3.2. 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.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, auch Regionale Grünzüge oder sonstige Vorbehalts- oder Vorranggebiete sind nicht durch die Planung betroffen.

Durch die Entwicklung von Gewerbegebietsflächen leistet die Gemeinde Kumhausen einen wichtigen Beitrag für die strukturelle Entwicklung im Gemeindegebiet und kommt ihren Entwicklungsverpflichtungen nach, die sich aufgrund der Lage des Gemeindegebiets aus landesplanerischer Sicht ergeben.

3.4. Planungs- und Zielvorstellungen

3.4.1. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen - Standortprüfung

Nach Satz 4 § 1a Absatz 2 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden.

Das Gewerbegebiet ist als Expansionsfläche für ein Ortsansässiges Unternehmen vorgesehen. Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung über einen Zeitraum von eineinhalb Jahre in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen im Gemeindegebiet unterschiedliche Standorte geprüft. Diese Standortprüfung der Gemeinde wird im Folgenden wiedergegeben.

Folgende Flächen wurden geprüft:

Flur-Nr. 3 und auch Fl.-Nr. 339, Gemarkung Niederkam (Anhang Blatt 1);

Der favorisierte Standort der Gemeinde wäre die gut geeignete Flur-Nr. 3 zur GE-Ausweisung gewesen. Dies zum einen, da ein enger räumlicher Bezug zum Hauptstandort gegeben ist, gleichzeitig aber evtl. die Möglichkeit gewesen wäre um im Kreuzungsbereich B15 / Preisenberger Hauptstraße den lang gewünschten Kreisverkehr zu realisieren. Durch einen Kreisel an dieser Stelle wäre die gefährliche Kreuzung, gerade beim Einbiegen auf die B 15 Richtung Landshut, entschärft und zusätzlich würde der An- und Ablieferverkehr aus dem Gewerbegebiet idealerweise über den Kreisel direkt auf die Bundesstraße erfolgen.

Ein Grunderwerb ist leider nach vielen und intensiven Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer **nicht möglich**.

Der Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 3 ist ebenfalls Eigentümer der Flur-Nr. 339 welches grundsätzlich ebenfalls geeignet wäre, auch wenn dieses außerhalb des Entwicklungsdreiecks im Süden von Niederkam liegt. Das Flurstück grenzt jedoch direkt an Bebauung (MD) an. Dieses Grundstück liegt zum Großteil im Vorranggebiet für Bentonitabbau BE47. Neben dem, dass das Grundstück im Vorranggebiet liegt, **ist aber ein Grunderwerb** auch hier **nicht möglich**.

Flur-Nr. 363, sowie Flur-Nummern 365, 153 und 161, Gemarkung Niederkam (Anhang Blatt 1);

Die sehr gut für eine GE-Ausweisung geeignete Flur-Nr. 363 wäre der seit jeher favorisierte Standort des Unternehmens, da diese Fläche, lediglich durch einen Feldweg getrennt direkt an das Betriebsgrundstück angrenzt. Eine Erschließung wäre auch ohne zusätzliche Anbindung von der Bundesstraße aus möglich gewesen. **Ein Grunderwerb ist** nach Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer leider **nicht möglich**.

Der Grundstückseigentümer ist auch Eigentümer weiterer grundsätzlich geeigneter GE-Standorte wie z. B. die Flur-Nummern 365, 153 (mit Bodendenkmal 19 und 20) und ggfs. 161. **Ein Grunderwerb ist** aber auch hier **nicht möglich**. Grundsätzlich war, trotz Jahrzehnte langem Bemühen um Flächen dieses Eigentümers, bis dato ein Grunderwerb zur Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebietsflächen nicht möglich.

Flur-Nr. 154, Gemarkung Niederkam (Anhang Blatt 1);

Die Fläche wäre grundsätzlich geeignet, ist alleine betrachtet aber nur bedingt brauchbar, sowie die verkehrliche Anbindung schwierig. Ebenso befindet sich nahezu auf dem gesamten Grundstück ein Bodendenkmal (19). **Ein Grunderwerb ist** aber auch hier **nicht möglich**, lediglich wie in mehreren Gesprächen über andere in dessen Besitz befindliche, innerorts liegende, Flächen nur auf Erbpacht.

Flur-Nr. 676/2, Gemarkung Niederkam (Anhang Blatt 2):

Die Fläche wäre grundsätzlich von der Lage durch die Anbindung an den Ort Grammelkam geeignet. Die Topographie durch den starken Anstieg von der Bundesstraße Richtung Westen schränkt die Nutzung für ein GE stark ein und ist dadurch nur bedingt geeignet. Der Eigentümer dieses Grundstücks auch Eigentümer der vor aufgeführten Grundstücke Flur-Nr. 3 und 339.

Ein Grunderwerb ist aber auch hier nicht möglich.

Flur-Nr. 631/1, Gemarkung Niederkam (Anhang Blatt 2):

Eine weitere grundsätzlich geeignete Fläche in Anbindung um den Ort Grammelkam liegt im südwestlichen Bereich. Auf dieser Fläche wurde seit über 20 Jahren Kies und Bentonit abgebaut. Eine Teilfläche der Flur-Nr. 631/1 wurde mit Abraummaterial verfüllt und rekultiviert und vor fünf bzw. vier Jahren aus der Bergaufsicht entlassen. Diese Teilfläche ist nun seit dieser Zeit als Straußenfarm gewerblich (eigenständiger Gewerbebetrieb) genutzt. Hierzu wurden auch entsprechende eingeschossige Gebäude zur Tierhaltung und mit sonstigen Räumen errichtet um einen langfristigen Betrieb der Straußenfarm zu sichern. Eine Aufgabe des Gewerbebetriebs ist nicht angedacht.

Grundsätzlich ist eine andere als die bestehende Bebauung auf dieser Fläche wie z. B. durch eine größere Halle aufgrund der Verfüllung äußerst kritisch zu sehen und eine Haftung für die Gemeinde beim Weiterverkauf (Bauleitplanung) nicht gänzlich ausgeschlossen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung **steht die** bedingt geeignete **Teilfläche nicht zur Verfügung.**

Der restliche Teil der Flur-Nr. 631/1 befindet sich nach wie vor auch wenn die Verfüllung abgeschlossen ist bis voraussichtlich 2027 unter Bergrecht. Auf dieser Fläche wurde auch mit belastetem Material verfüllt und durch eine Schutzschicht ca. 2 m unter dem Gelände abgedichtet.

Grundsätzlich ist das Grundstück aber auch nicht geeignet, da im Zuge einer geordneten städtebaulichen Planung / Entwicklung sich die Gewerbefläche über beide Teilflächen erstrecken müsste. Dies ist aufgrund des Bergrechtes auf einer der beiden Teilflächen jedoch nicht möglich.

Flur-Nr. 417 und Flur-Nr. 418, Gemarkung Windten (Anhang Blatt 3):

Die Fläche würde sich grundsätzlich für eine Bebauung anbieten. Eine Ausweisung als GE ist jedoch aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung (teilweise WA) als äußerst kritisch zu sehen. Ebenso ist eine für ein Gewerbegebiet geeignete Zufahrt nahezu ausgeschlossen, da sich alle freien Seiten der angrenzenden Straßenflächen im direkten Kreuzungsbereich der Bundesstraße B15 mit der Kreisstraße LA 27 befinden. Auch eine Zufahrt über die aufgrund Ihrer Beschaffenheit ungeeigneten Dorfstraße von Hausberg ist nicht möglich. **Diese Fläche ist** aufgrund der v. g. Punkte für ein Gewerbegebiet **ungeeignet.**

Flur-Nr. 951, Gemarkung Windten (Anhang Blatt 3):

Aufgrund seiner Lage im Kreuzungsbereich der B 15 mit der Staatsstraße 2087 und der gebotenen Anbindung an den Ort Hachelstuhl auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße ist diese Fläche sehr gut für die Ausweisung eines Gewerbegebiets geeignet. Weiter befindet sich an der Staatsstraße sowie an der Bundesstraße in der direkten Nähe Bebauung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Staatsstraße im Kreuzungsbereich eine relativ neu errichtete Gerätehalle mit Stall und Aufenthaltsräumen, sowie etwas südlicher ein Lebensmittel-Biomarkt mit Wohngebäude. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet ist unproblematisch

in ausreichender Entfernung zum Kreuzungsbereich von der Staatsstraße aus möglich. **Ein Grunderwerb ist hier möglich.**

Ergebnis / Fazit der Untersuchungen:

Nach Abwägung und Prüfung aller geeigneten Standorte entlang der Entwicklungsachse der Bundesstraße B 15, ist einzig von den geeigneten der sehr gute Standort, die Flur-Nr. 951, Gemarkung Windten umsetzbar.

3.4.2. Planung

Im Änderungsbereich werden Gewerbegebietsflächen vorgesehen.

Eine genauere Differenzierung der Flächen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Hachelstuhl“ vorgenommen.

Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2087, von der eine größere Wendefläche erreicht wird, die wiederum die Gewerbebarzelle erschließt. Am südlichen und östlichen Rand des Deckblatts verlaufen 2 bestehende Wirtschaftswege, die nicht geändert werden.

Grünordnung

Es werden Grünstreifen nach allen Seiten im Änderungsbereich vorgesehen:

Nach Westen als Straßenbegleitgrün mit straßenbegleitender Gehölzpflanzung auf öffentlichen Flächen.

Nach Süden und Osten als Ausgleichsfläche, die im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Hachelstuhl“ als Blühstreifen festgesetzt wird.

Nach Norden als privater Grünstreifen zur Randeingrünung.

Außerdem wird die öffentliche Grünfläche für die Regenrückhaltung im Flächennutzungsplandeckblatt dargestellt.

3.5. 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.

3.5.1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanänderung

Die Planung beinhaltet die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Ortsteil Hachelstuhl nahe der Bundesstraße B 15 und der Staatsstraße St 2087.

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.

Durch die strukturelle Weiterentwicklung wird die Gemeinde den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen gerecht.

3.5.2. 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 Baubestand 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: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche. Stoffeinträge durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen).

Auswirkungen: Durch Festsetzung als gewerbliche Bauflächen wird eine Bebauung geplant, die eine hochgradige Versiegelung des Bodens zur Folge hat. Zur Durchführung der Planung sind außerdem aufgrund der Geländetopographie Erdbewegungen erforderlich.

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

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Keine Oberflächen- oder Fließgewässer im Änderungsbereich. 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).
- Auswirkungen: Durch die geplante Gewerbebebauung wird eine hochgradige Versiegelung zugelassen. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechende Pufferungen vorzusehen, um eine Verschärfung der Abfluss-Situation zu vermeiden. Reduzierung der landwirtschaftlichen Stoffeinträge.
- Ergebnis: Durch die Planänderungen sind Auswirkungen mittlerer 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.
- Auswirkungen: Durch die Festsetzung eines gewerblichen Baugebiets werden kleinklimatische Bedingungen in Teilbereichen verändert, aber auch Verdunstungsflächen angelegt.
- Ergebnis: Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

- Beschreibung: Weitgehend ausgeräumte strukturarme landwirtschaftliche Nutzfläche. Gehölzbestand findet sich nicht im Änderungsbereich. 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 Biotope 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.
- Auswirkungen: Nach den grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hachelstuhl“ werden Festsetzungen zur Randeingrünung nach Westen zur Bundes- und Staatsstraße hin sowie nach Norden hin auf der Privaten Fläche getroffen. Damit werden in diesen Bereichen zusätzliche Lebensräume geschaffen.
- Ergebnis: Insgesamt sind durch die Planänderung Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

MENSCH (ERHOLUNG/LÄRM)

- Beschreibung: Emissionen aus landwirtschaftlichen Nutzungen, keine wesentliche Bedeutung für die Erholung, Vorbelastung durch Bundes- und Staatsstraße.
- Auswirkungen: Bei Durchführung der Planung geringere 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 ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, Vorbelastung durch Bundes- und Staatsstraße
Keine landschaftsbildprägenden Elemente im Änderungsbe-
reich. Topographisch Hanglage.

Auswirkungen: Landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden bzw. werden nicht beeinträchtigt oder entfernt. Die Flächen weisen keine besondere Exposition auf. Im Bebauungsplan werden Grünstreifen an den Rändern geplant sowie eine Randeingrünungen nach Westen und Norden hin festgesetzt. Dennoch wird durch gewerbliche Bebauung das Landschaftsbild vom Grund-
satz her beeinträchtigt.

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

KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung: Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Planungsgebiet be-
kannt, 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 betrof-
fen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planänderung behält der rechtskräftige Flächennutzungsplan weiterhin Gültigkeit. Es bleibt die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche bestehen. Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter hat dies in dieser Ebene keine wesentlichen Auswirkungen, es bleibt eine Ackerfläche bestehen, mit den entsprechenden Vorteilen hinsichtlich Bodennutzung mit geringerer Versiegelung und den Nachteilen hinsichtlich Nährstoffeinträgen und Strukturarmut. Bei Nichtdurchführung der Planung wird - in gewissem Maße - die strukturelle Entwicklung der Gemeinde gehemmt.

3.5.4. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind Vermeidungsmaßnahmen für diesen Teilbereich nicht festzusetzen. Dies hat auf Bebauungsplanebene zu erfolgen.

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 Ausweisung einer Baufläche wird ein Eingriff verursacht. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

gemäß Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestimmt und nachgewiesen.

3.5.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Gewerbegebietsflächen stehen in der hier geplanten Größenordnung im gesamten Gemeindegebiet nicht mehr zur Verfügung. Es musste deswegen ein alternativer Standort gefunden werden.

Für den gewählten Standort gaben folgende Kriterien den Ausschlag:

- gute Verkehrsanbindung (Bundesstraße B15, Staatsstraße St 2087)
- Verfügbarkeit der Grundstücke
- Vorbelastungen durch Bundes- und Staatsstraße

Eine detaillierte Beschreibung der überprüften alternativen Standorte ist unter 3.4.1. der Begründung aufgeführt.

Auf der Grundlage dieser Kriterien wurde kein günstigerer Standort auf dem Gebiet der Gemeinde gefunden. Planungsalternativen auf dem Standort werden im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt.

3.5.6. 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.

3.5.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da Auswirkungen der Planänderung auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung quantifiziert werden können und auf dieser Ebene lediglich grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen als Eingrünung und Gehölzpflanzung festgesetzt werden können, ergeben sich diesbezüglich keine Ansätze zur Überwachung.

Diese sind auf Ebene des Bebauungsplans festzulegen und durchzuführen.

3.5.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einem bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Bereich sollen Gewerbegebietsflächen im Anschluss an bestehende Bebauung (Dorf- und Wohngebietsflächen jenseits der B15, Splittersiedlung im Außenbereich diesseits der B 15) festgesetzt werden. Durch die geplante Nutzungsänderung werden Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter festgestellt.

Insgesamt ist damit die Planänderung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens als umweltverträglich zu beurteilen.

Diese Beurteilung beruht auf folgenden Voraussetzungen:

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

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

4. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss des Gemeinderates	vom	.....	
Ortsüblich bekannt gemacht	am	.....	
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	.....	bis	.....
Ortsüblich bekannt gemacht	am	.....	
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom	.....	bis	.....
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	.....	bis	.....
Ortsüblich bekannt gemacht	am	.....	
Fachstellenanhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom	.....	bis	.....
Feststellungsbeschluss	vom	.....	

Kumhausen, den

 1. Bürgermeister Thomas Huber

GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 16 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom
 Nr. gem. § 6 BauGB genehmigt.

Kumhausen, den

 1. Bürgermeister Thomas Huber

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung gem. § 6 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird das Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wirksam.

Kumhausen, den

 1. Bürgermeister Thomas Huber

Landshut, den 24.11.2020
 Vorentwurf: 24.11.2020
 Entwurf:



Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl

PLANTEAM
 Mühlenstraße 6
 84028 Landshut

Anhang:

Lagepläne zur Standortalternativen-Prüfung (Kapitel 3.4.1.):

- Blatt 1
- Blatt 2
- Blatt 3
- Legende

AUSZUG FNP DER
GEMEINDE KUMHAUSEN
MIT ENTWICKLUNGSECKEN
KUMHAUSEN - PREISENBERG
- NIEDERKAM

ENTWICKLUNGSECKE

"B15"

BLATT 1

GEMARKUNG NIEDERKAM

GRUNDERWERKS
NICHT MÖGLICH!

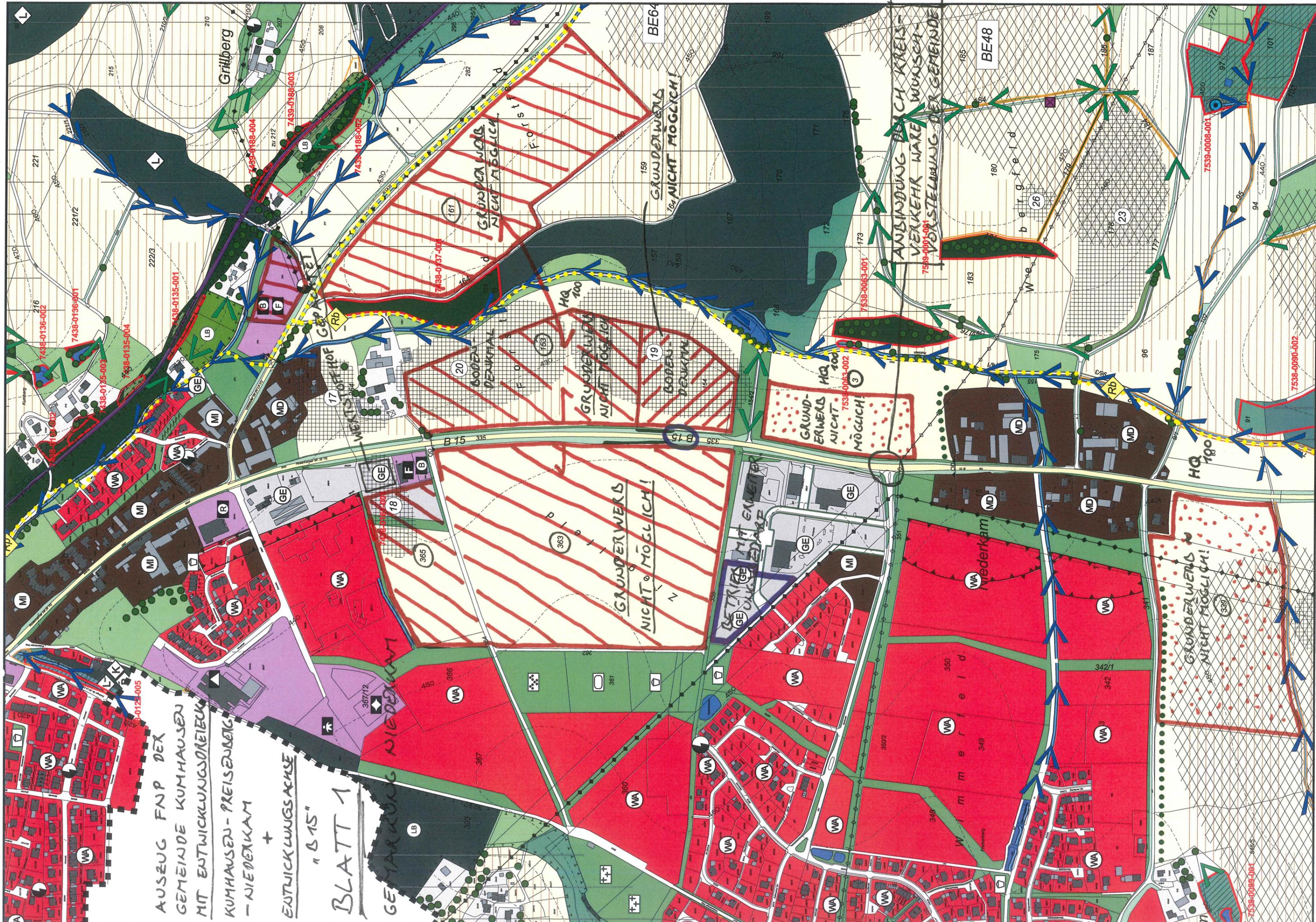
GRUNDERWERKS
NICHT MÖGLICH!

GRUNDERWERKS
NICHT MÖGLICH!

GRUNDER-
WERKS
NICHT
MÖGLICH!

GRUNDERWERKS
NICHT MÖGLICH!

ANBIANDUNG DURCH KREIS-
VERKEHR WÄREN WÜNSCH-
WARTUNG DER GEMEINDE



BLATT 2

GEMARKUNG NIEDERKAM

7538-0091-001

BE49

7538-0092-001

GRUNDEWERK NICHT MÖGLICH

Walpersdorf

676/2

Grammelkam

UNGEEIGNET

Rb

7538-0094-001

WA

MD

WA

MD

MD

MD

MD

MD

MD

MI

MD

7538-0095-001

7538-0095-001

ABBAUFLÄCHE

BERGRECHT NOCH VORHANDEN

631/1

631/1

"STRAUSSENFARM" GENERAL. BETRIEB

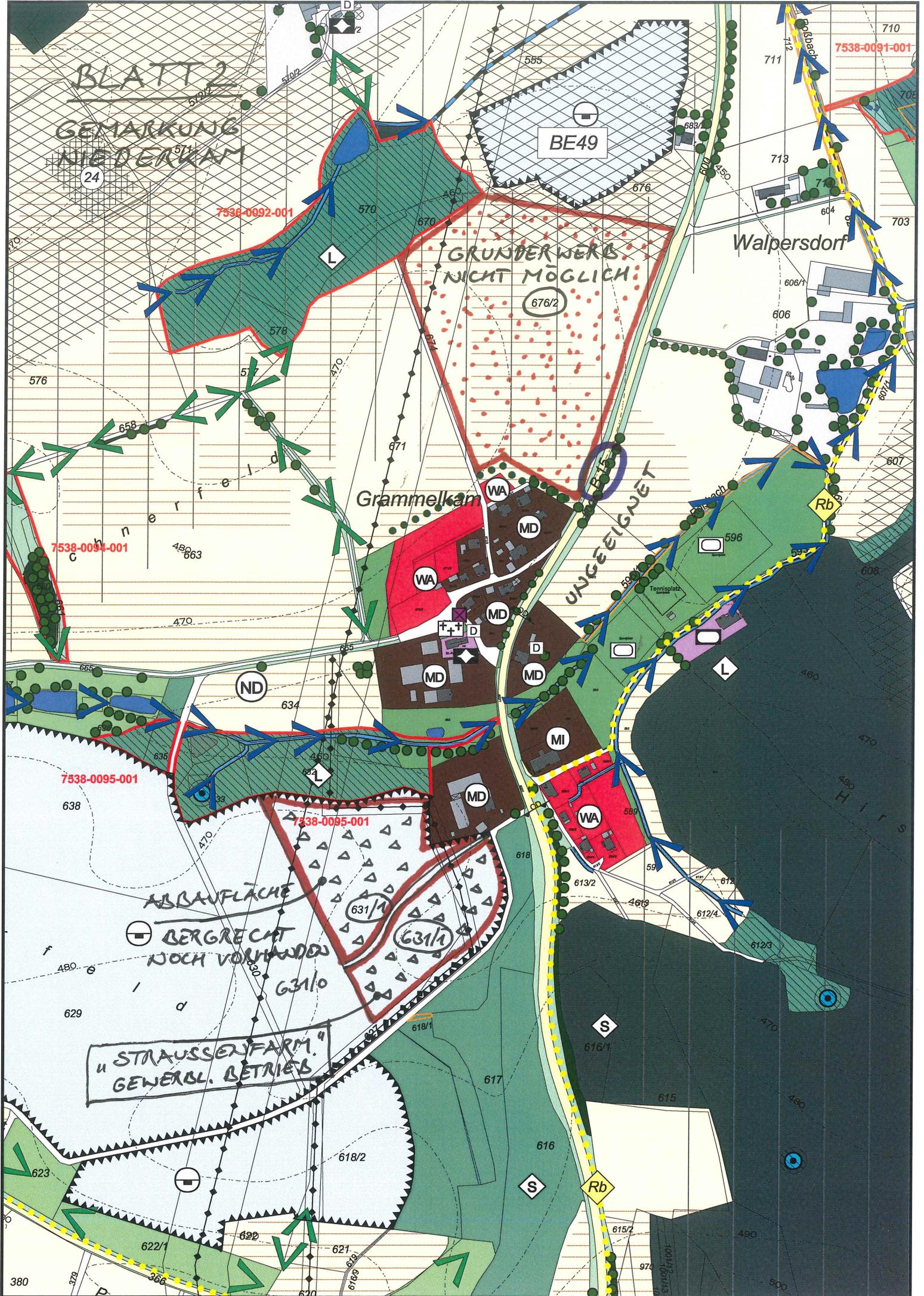
S

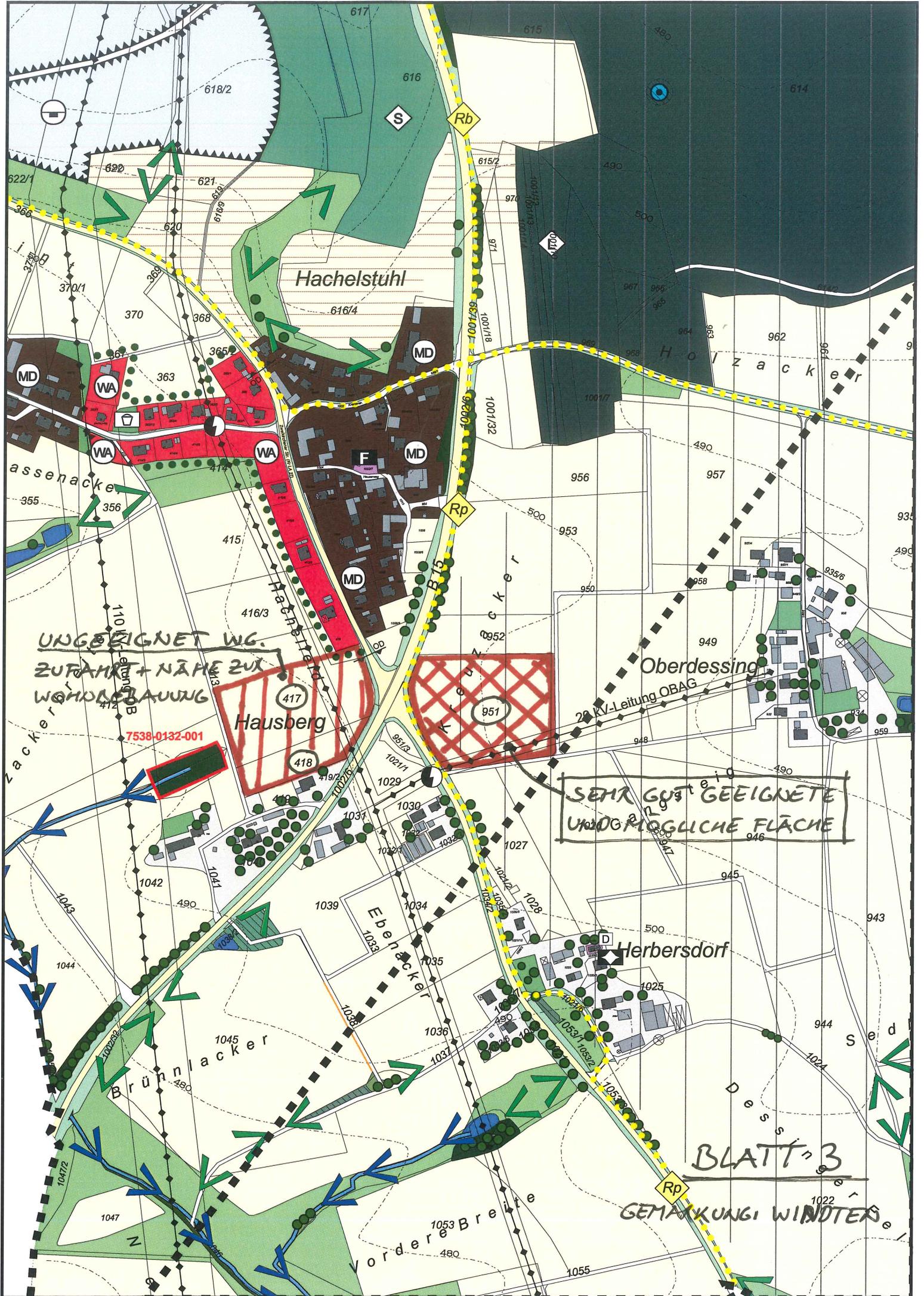
616/1

Rb

615/2

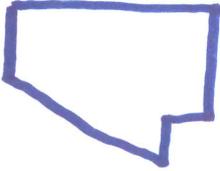
380





LEGENDE:

BLATT
1



FIRMENSITZ DER EXPANDIERENDEN FIRMA

BLATT
1



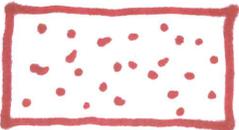
FLUR-NUMMERN 363, 365, 153 UND 161
EIN EIGENTÜMER GEM. NIEDERKAM

BLATT
1



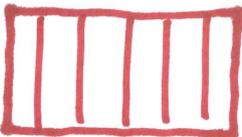
FLUR-NR. 154
EIN EIGENTÜMER

BLATT
1+2



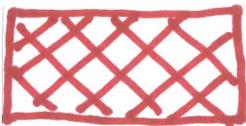
FLUR-NUMMERN 3 UND 339, GEM. NIEDERKAM
UND FLUR-NR. 676/2, GEM. NIEDERKAM
EIN EIGENTÜMER

BLATT
3



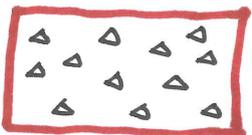
FLUR-NUMMERN 417 + 418, GEM. WINDTEN
ZWEI EIGENTÜMER

BLATT
3



FLUR-NR. 951, GEMARKUNG WINDTEN
GEPLANTE GEWERBEGEBIETSFLÄCHE

BLATT
2



FLUR-NR. 631/1, GEMARKUNG NIEDERKAM
TEILFLÄCHE GEWERBLICHE NUTZUNG „STRAUSSENFARM“
ANDERE TEILFLÄCHE BERGRECHT