



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.....	13
4. Verfahrensvermerke.....	19

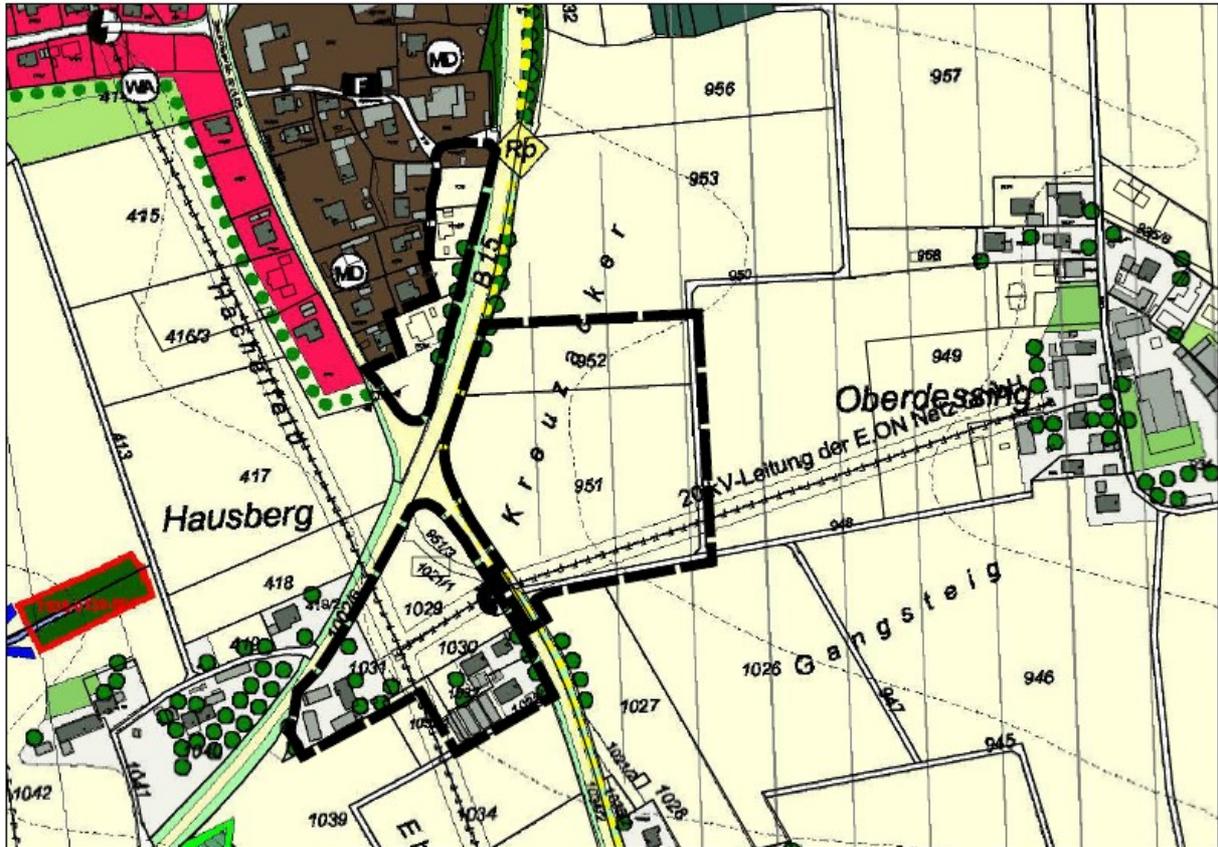
Anhang:

Lagepläne zur Standortalternativen-Prüfung (Kapitel 3.4.3.):

- Blatt 1
- Blatt 2
- Blatt 3
- Legende

1. Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Maßstab 1:5000, Darstellung mit Geltungsbereichen Deckblatt 16



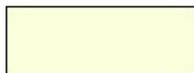
Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Splittersiedlung im Außenbereich mit Umgriff
Die planungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich nach § 35 BauGB

Flächen für Land- und Forstwirtschaft



Landwirtschaftliche Flächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



20-kV-Leitung, oberirdisch

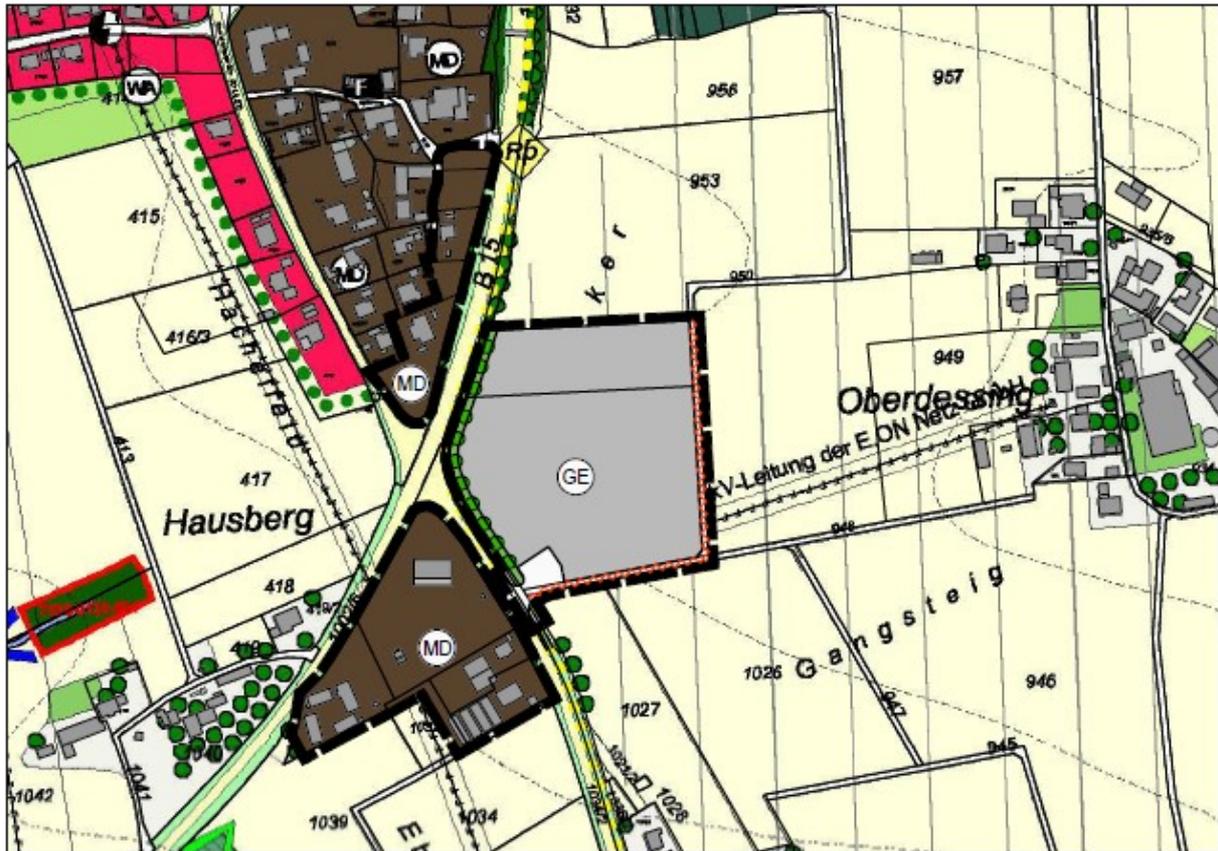
Sonstige Planzeichen



Geltungsbereiche des Deckblatts Nr. 16

2. Ausschnitt mit Änderung durch Deckblatt 16

Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Gemischte Bauflächen



Dorfgebiet

Gewerbliche Bauflächen



Gewerbegebiet

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, Fußwege, Wirtschaftswege

Grünflächen



Grünfläche

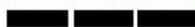


Randeingrünung, Straßenraumbegrünung



Keine weitere Siedlungsentwicklung

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereiche 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.

Im Bereich des Ortsteils Hachelstuhl sollen mehrere Bereiche als Baugebiete dargestellt werden:

Ein Streifen westlich der B15 als Dorfgebiet, ein Bereich östlich der B 15 und nördlich der St 2087 als Gewerbegebiet sowie ein Bereich östlich der B 15 und südlich der St 2087 als Dorfgebiet. Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als „Splittersiedlungen im Außenbereich“ dargestellt. Parallel zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird für den südlichen Bereich der Gewerbegebietsausweisung der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hachelstuhl“ aufgestellt.

3.2. Lage und Größe

Die Änderung bezieht sich auf folgende Flurstücke der Gemarkung Windten:

Teilbereich westlich der B 15 (Fläche ca. 4488 m²):

1008/8, 1008/7 (Tfl.), 1008/6, 1008, 1008/17

Teilbereich östlich der B 15 / nördlich St 2087 (Fläche ca. 25799 m²):

951, 952, 950 (Tfl.), 1027 (Tfl.), 1021/15 (Tfl.), 1021 (Tfl.)

Teilbereich östlich der B 15 / südlich St 2087 (Fläche ca. 13538 m²):

1029, 1031 (Tfl.), 1032, 1032/3, 1032/1 (Tfl.)

Die Gesamtfläche der Änderungsbereiche umfasst ca. 43825 m².

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:

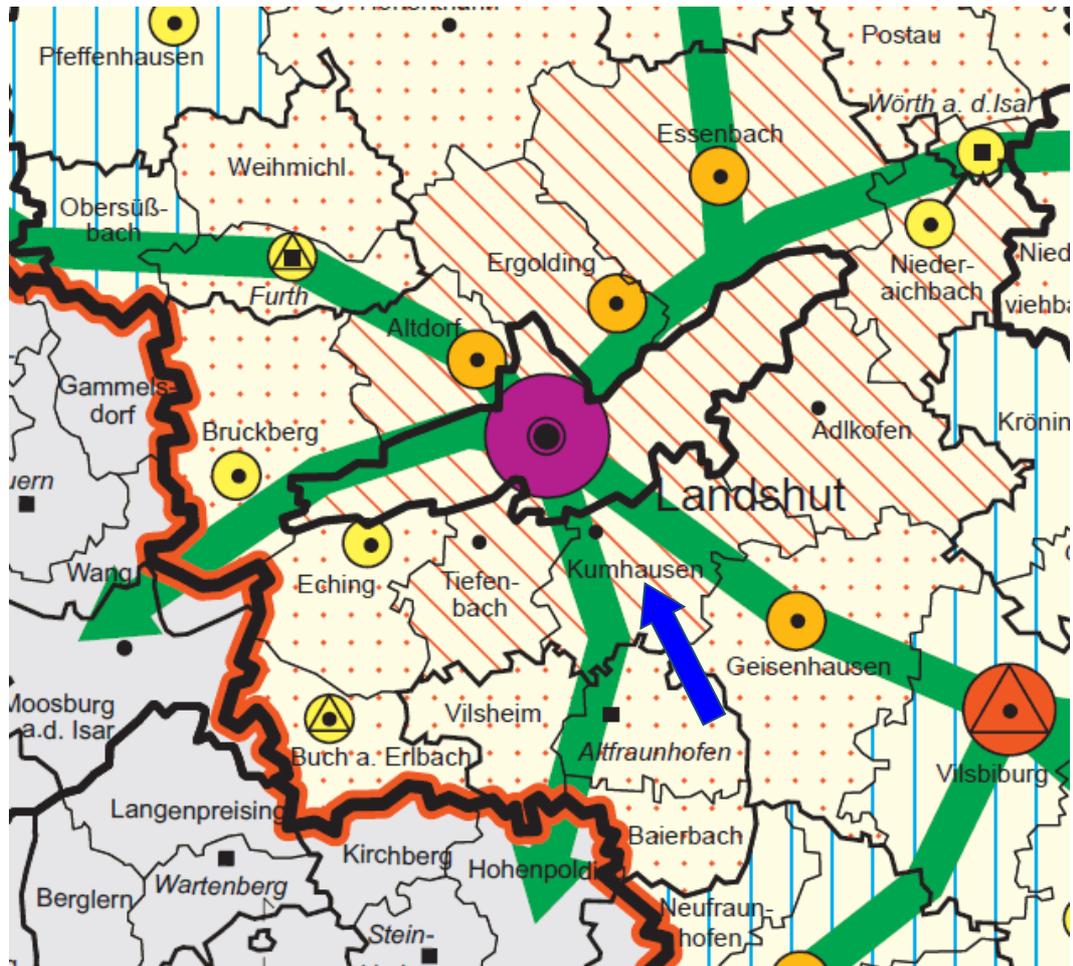
(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *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 Siedlungsflächen 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. Baugebietsausweisungen

Im Rahmen der Änderung durch Deckblatt 16 werden mehrere Bereiche als Baugebiete ausgewiesen:

Westlich der Bundesstraße B 15 wird ein Streifen als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, auf dem bisher eine landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen war. Durch diese Festsetzung wird die Lücke zwischen dem bestehenden Dorfgebiet des Ortsteils Hachelstuhl und der B 15 geschlossen. Die Ausweisung begründet sich daraus, dass in diesem Teilbereich zwei Grundstücke bereits bebaut sind und sich für die restlichen Grundstücke in den verbleibenden Baulücken damit Baurecht nach § 34 BauGB ableiten lässt. Diese Grundstücke sind bereits über die bestehenden Erschließungsstraßen Hauserweg bzw. Zweikirchener Straße erschlossen.

Östlich der Bundesstraße B 15 und nördlich der St 2087 wird ein Bereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Für den südlichen Teilbereich dieses Gewerbegebiets (Fl.-Nr. 951) wird im Parallelverfahren der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hachelstuhl“ aufgestellt. Dieses Gewerbegebiet ist als Expansionsfläche für ein ortsansässiges Unternehmen vorgesehen. Die Gründe für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie für die Standortwahl werden in den folgenden Kapiteln umfassend dargelegt. In Verbindung mit den im Rahmen dieses Deckblatts festgelegten Dorfgebietsausweisungen wird die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils einer sinnvollen Ordnung zugeführt und gleichzeitig begrenzt, zumal die Gemeinde durch eine entsprechende planliche Festsetzung klarstellt, dass eine Erweiterung des Baugebiets sowohl nach Osten in Richtung Oberdassing als auch nach Süden ausgeschlossen werden soll.

Östlich der Bundesstraße B 15 und südlich der St 2087 wird ebenfalls ein Bereich als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Hier ist nach dem Flächennutzungsplan bisher eine Splittersiedlung im Außenbereich ausgewiesen. Da mittlerweile auch das Flurstück 1029 bebaut wurde und somit alle Grundstücke in diesem Teilbereich bebaut sind, ergibt sich hier gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan die veränderte Situation, dass zum Einen Bebauung von einem gewissen Gewicht vorhanden ist und zum Anderen diese Fläche zusammen mit den beiden vorgenannten Änderungsbereichen des Deckblatts 16 an der Ortsteil Hachelstuhl angebunden ist. Somit handelt es sich hier nicht mehr um eine Splittersiedlung im Außenbereich, sondern vielmehr hinsichtlich Lage und Gewichtung der Bebauung um einen Bestandteil des Ortsteils Hachelstuhl. Eine Änderung zum Dorfgebiet ist insofern angezeigt.

Durch die vorgenommenen Ausweisungen wird insgesamt der baulichen Entwicklung des Ortsteils Rechnung getragen und das neu geplante Gewerbegebiet sinnvoll an den bestehenden Ortsteil angebunden.

3.4.2. Gewerbegebietsausweisung Hachelstuhl

Umgang mit dem Freiraum und seinen Funktionen:

Kumhausen verfügt über ein vielfältiges Potenzial an öffentlichen Freiräumen mit Erholungseignung, welche es jedoch weiter zu entwickeln gilt. Fast 62 % der Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen, ca. 25 % besteht aus Wald. Lediglich 0,44% des Gemeindegebietes entfällt auf Gewerbe- bzw. Industrieflächen, was im Landkreisvergleich bezogen auf die Einwohnerzahl und die Gemeindegröße unterdurchschnittlich ist. Trotz des hohen Anteils landwirtschaftlicher Nutzflächen bietet der vorhandene Gewässerlauf des Roßbaches mit seinen Geh- und Radwegen ein großes Potenzial zur Naherholung. Die Erlebbarkeit des vorgenannten Gewässers ist aufgrund der vorhandenen Wege bereits größtenteils gegeben. Dieses in der Kulturlandschaft vorhandene Erholungspotenzial soll im Einklang mit der landwirtschaftlichen Nutzung für naturverträgliche Erholungsnutzungen langfristig gesichert und qualitativ aufgewertet werden. Zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität im Ortskern sollen auch die bestehenden öffentlichen Freiräume gesichert und aufgewertet werden.

Bei der als Gewerbegebiet dargestellten Fläche handelt es sich nach Auffassung der Gemeinde Kumhausen um einen bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich ohne Potential an öffentlichen Freiräumen mit Erholungseignung, da die Fläche unmittelbar an der B 15 sowie der Staatsstraße St 2087 gelegen ist. Um Eingriffe und Störungen in die angrenzende Agrarlandschaft auszuschließen, erfolgt die Erschließung über eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2087 über eine größere Wendefläche. Die anschließend vorhandenen gliedernden Freiräume sollen ansonsten erhalten werden. Eine bandartige weitere Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden werden. Eine Weiterentwicklung der dargestellten Gewerbeflächen soll nicht stattfinden. Die Gemeinde Kumhausen plant langfristig keine weitere Gewerbeausweisung. Die dargestellten Gewerbeflächen dienen ausschließlich der Unterbringung des bereits jetzt in der Gemeinde ansässigen Betriebes La Vita GmbH; weitere Gewerbeflächen dieser Größenordnung werden mittel- und langfristig nicht benötigt.

Das Planungsgebiet liegt ferner weder in einem landschaftlichen Vorbehalts- oder Vorranggebiet noch in einem regionalen Grünzug.

Potentielle Raumnutzungskonflikte, z. B. Immissionsschutz:

Die Darstellung der Gewerbeflächen am Ortsteil Hachelstuhl erfolgt projektbezogen. Sie soll dem ortsansässigen Gewerbetreibenden, der La Vita GmbH, die Errichtung eines Logistikzentrums (An-, Ablieferung und Versand) dienen. Potentielle Raumnutzungskonflikte sind daher und aufgrund der verkehrlichen Anbindung unmittelbar an die Staatsstraße St 2087 nicht zu erwarten. Die unmittelbar abgrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann ohne Einschränkungen fortgeführt werden.

Auch durch die Darstellung der Gewerbeflächen am Ortsteil Hachelstuhl kann weiterhin sichergestellt werden, dass die Wohnbau-, Gewerbe- und Verkehrsflächen im Gemeindegebiet so gegliedert und einander zugeordnet werden, dass Lärmbelastungen vor allem in Bereichen, die überwiegend dem Wohnen und der Erholung dienen, vermieden werden.

Geringe Größe des Ortsteils Hachelstuhl, dazu kaum gewerbliche Prägung:

Der Ortsteil Hachelstuhl eignet sich für eine entsprechende angemessene Weiterentwicklung, da er auf die Fläche gesehen die dichteste Gewerbeansammlung pro Einwohner aufweist. Unter den bestehenden Gewerbebetrieben in Hachelstuhl sowie den direkt umliegenden Ortschaften Windten, Hausberg, Herbersdorf, Neukreuth und Oberdassing befinden sich folgende gewerbliche Nutzungen: Schlosserei, Druckformherstellung, Autopflege, Landgasthof, An- und Verkauf KfZ und Teilehandel, Anlagenbau und Industriemontage, Handelsvertretungen, Lebensmittelhandel, Schneiderei, Fuhrunternehmen, Frisör, Sanierungs- und Entkernungsarbeiten.

Anbindung:

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Die dargestellten Gewerbeflächen schließen an den Ortsteil Hachelstuhl an und werden lediglich durch die Hauptverkehrsachsen der B 15 und der Staatsstraße St 2087 von diesem getrennt. Die Anbindung erfolgt unmittelbar über die bereits bestehende Staatsstraße St 2087. Infrastrukturkosten werden so weitestgehend vermieden. Die Ortschaft Hachelstuhl auf der gegenüberliegenden Seite der B 15 ist rad- und fußläufig über eine im Jahr 2015 errichtete Unterführung der B 15 auf halber Höhe der Ortschaft an das neue Gewerbegebiet angebunden. Dieser Geh- und Radweg führt nach Landshut und in anderer Richtung nach Altfraunhofen und somit direkt am geplanten Gewerbegebiet vorbei.

Eine unmittelbare Anbindung an andere geeignete Siedlungseinheiten scheitert an der jeweiligen Flächenverfügbarkeit der in Frage kommenden Flächen, wie im folgenden Kapitel dargestellt wird.

3.4.3. Standortprüfung Gewerbegebiet

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Gemeinde ist sich der Problematik des Flächenverbrauchs landwirtschaftlicher Böden bewusst und ist bemüht, den Verbrauch für neue Baugebiete möglichst gering zu halten. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde eine intensive Standortsuche betrieben, um eine geeignete Fläche für die Betriebserweiterung eines für die Gemeinde wichtigen Arbeitgebers zu finden. Diese werden im Folgenden ausführlich dargestellt.

Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung können keine geeigneten Flächen in der hier erforderlichen Größenordnung im Gemeindegebiet für die vorgesehene Nutzung bereitgestellt werden. Im Gemeindegebiet gibt es außerdem keine freien bzw. verfügbaren Gewerbegebietsflächen in dieser Größenordnung.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat für die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen entschieden.

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. 368 und weitere, Gemarkung Niederkam (ehem. Ziegelei):

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kumhausen im Anschluss an die B 15 als GE und im weiteren als WA dargestellt. Seit ca. 30 Jahren laufen immer wieder Versuche die mit Altlasten belasteten Grundstücke im Zuge einer Innenentwicklung in Wohnbauland, sofern WA, umzuwandeln. Auf der im FNP dargestellten GE-Fläche neben dem Discounter LIDL befindet sich eine Spielothek mit langfristigem Vertrag. Für das gesamte Areal hat die Gemeinde aktuell ein Plangutachten von drei Planungsbüros zur Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum im Raum Landshut zu schaffen. Eine Umsetzung ist jedoch nach heutiger Sicht nach zuletzt mehreren Gesprächen mit den Grundstückseigentümern genau so realistisch wie die letzten 30 Jahre. Somit scheiden die Flächen, neben dem das sie künftig für eine Gewerbefläche ungeeignet sind, aus.

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. 15, Gemarkung Niederkam

Diese Fläche wäre auch wenn sie im FNP als WA ausgewiesen ist, auch aufgrund seiner Lage und Anbindung als GE geeignet. Der Eigentümer der Flur-Nr. 15 ist der gleiche Eigentümer wie bei der Flur-Nr. 3, dem favorisierten Grundstück der Gemeinde für ein GE (siehe Begründung zu FNP-Änderung mit Deckblatt 16). Ein **Grunderwerb** ist auch für die Flur-Nr. 15 **nicht möglich**.

Flur-Nr. 11, Gemarkung Niederkam

Diese Fläche ist im FNP als WA ausgewiesen. Grundsätzlich ist der Bereich aufgrund seiner Lage bedingt geeignet. Wegen der fehlenden ausreichenden Anbindung zur B15 ungeeignet. Die Gemeindeverbindungsstraße von Niederkam nach Eierkam, von der aus die Erschließung erfolgen müsste, ist mit einer Breite von ca. 4,50 m nicht ausreichend um ein Gewerbegebiet mit logistischem Verkehr anzubinden. Eine Verbreiterung der Straße im Bereich der Ortschaft Niederkam ist aufgrund der sich links und rechts gelegenen Wohnbebauung nicht möglich. Noch weit ausschlaggebender als die grundsätzliche Eignung, ist die Verfügbarkeit des Grundstücks. Der Eigentümer des Grundstücks ist seit 20 Jahren bis dato zu keiner Umwandlung von, in seinem Besitz befindlichen, geeigneten landwirtschaftlichen Flächen in Bauland bereit. So ist die Flur Nr. 354 Gemarkung Niederkam, welche zwischen den beiden Baugebieten bzw. Bebauungsplänen Preisenberg IV und Gewerbe an der B15 liegt in seinem Eigentum. Bei dieser

Fläche handelt es sich um „die“ prädestinierteste Fläche zur Ausweisung von Bauland.

An dieser Situation hat sich grundsätzlich nach Gesprächen in jüngster Zeit, gerade in Bezug auf die Flur-Nr. 354, nichts geändert.

Somit ist ein Grunderwerb von der Flur-Nr. 11 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.

3.4.4. Erschließung

Die Erschließung der Flächen erfolgt weitgehend über die bestehenden Straßen, die Bundesstraße B 15, die Staatsstraße St 2087 sowie die Gemeindestraßen Zweikirchener Straße und Hauserweg. Das neue Gewerbegebiet wird über eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2087 erschlossen, von der eine größere Wendefläche erreicht wird, die wiederum die Gewerbeparzelle erschließt. Am südlichen und östlichen Rand der Gewerbefläche verlaufen 2 bestehende Wirtschaftswege, die nicht geändert werden.

3.4.5. Grünordnung

Auf der Ostseite der B 15 bzw. St 2087 wird ein Grünstreifen als Straßenbegleitgrün mit straßenbegleitender Gehölzpflanzung vorgesehen. Damit wird die bestehende Gehölzpflanzung an der B15 nach Süden hin verlängert.

Detaillierte grünordnerische Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Hachelstuhl“ getroffen.

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 Dorf- und 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.

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

Änderungsbereich westlich der B 15:

Ausweisung als landwirtschaftliche Nutzflächen, zwei Grundstücke sind bereits bebaut. In diesem Bereich sind somit nur noch die Umweltauswirkungen auf die unbebauten Flächen zu betrachten, da die bebauten Flächen bereits dem Status nach Änderung des Flächennutzungsplans entsprechen.

Änderungsbereich östlich der B 15 / nördlich der St 2087:

Ausweisung und Bestand landwirtschaftliche Nutzflächen. In diesem Bereich sind die Umweltauswirkungen hinsichtlich der Änderung von landwirtschaftlichen Flächen zu Gewerbeflächen zu betrachten.

Änderungsbereich östlich der B 15 / südlich der St 2087:

Ausweisung als Splittersiedlung im Außenbereich bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen, alle Flächen weisen bereits Bebauung auf. In diesem Bereich sind keine Umweltauswirkungen zu betrachten, da die bebauten Flächen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Schutzgüter bereits dem Status nach Änderung des Flächennutzungsplans (Dorfgebiet) entsprechen.

Somit werden im Folgenden lediglich die Umweltauswirkungen im westlichen Teil im Bereich der unbebauten Grundstücke sowie im östlichen Teil im Bereich des geplanten Gewerbegebiets betrachtet.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Ausweisung und Bestand von landwirtschaftlichen Flächen. Stoffeinträge durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen). Die Böden in diesem Bereich weisen eine überdurchschnittlich hohe Güte auf. (Ackerzahl 60)

Auswirkungen: Durch Festsetzung als gewerbliche Bauflächen bzw. einer Dorfgebietsbebauung auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen wird eine Bebauung geplant, die eine Versiegelung des Bodens zur Folge hat. Im Bereich des Gewerbegebiets ist diese Versiegelung als hochgradig zu erwarten. Zur Durchführung der Planung sind außerdem aufgrund der Geländetopographie Erdbewegungen erforderlich. Die Flächen hoher Wertigkeit werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Gleichzeitig werden auf den anteilmäßig festgesetzten Grünflächen die Stoffeinträge reduziert.

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

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).

Auswirkungen: Durch die geplanten Bauungen wird Versiegelung zugelassen, die in den Bereich des Gewerbegebiets bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechende Pufferungen vorzusehen, um eine Verschärfung der Abfluss-Situation zu vermeiden. Infolge der Bebauung werden landwirtschaftliche Stoffeinträge reduziert.

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 von Baugebieten 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 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 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. In den geplanten Dorfgebieten ist bei Bebauung ebenfalls von Gartenanteilen auszugehen (GRZ max. 0,6), die dann Lebensräume für Tiere und Pflanzen beinhalten. Dennoch werden durch Bebauungen und die damit verbundenen Flächenversiegelungen auch Lebensräume zerstört.
- 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 in den Änderungsbereichen. Topographisch Hanglagen.
- Auswirkungen:** Landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden bzw. werden nicht beeinträchtigt oder entfernt. Die Flächen weisen keine besondere Exposition auf. Im Bebauungsplan werden für die Gewerbegebietsfläche Grünstreifen an den Rändern geplant sowie eine Randeingrünungen nach Westen und Norden hin festgesetzt. Dennoch wird durch gewerbliche Bebauung das Landschaftsbild vom Grundsatz her beeinträchtigt. Die geplante Dorfgebeitsbebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung des Ortsteils Hachelstuhl an. In diesem Bereich ist von Bebauung gemäß § 34 BauGB auszugehen, d. h., eine neue Bebauung hat sich in Art und Maß der Nutzung an der bestehenden Bebauung zu orientieren und wird insofern keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich bringen.
- Ergebnis:** Insgesamt sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung: Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Planungsgebiet bekannt, auch keine Bodendenkmäler.

Auswirkungen: Durch die Planänderung ergeben sich nach Voreinschätzung keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planänderung behält der rechtskräftige Flächennutzungsplan weiterhin Gültigkeit. Es bleibt die Ausweisung landwirtschaftlicher Fläche bzw. in Teilbereichen von Splitterbebauung im Außenbereich bestehen. Für die naturschutzfachlichen Schutzgüter hat dies im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen keine wesentlichen Auswirkungen, es bleibt eine Ackerfläche bestehen, mit den entsprechenden Vorteilen hinsichtlich Bodennutzung mit geringerer Versiegelung und den Nachteilen hinsichtlich Nährstoffeinträgen und Strukturarmut. In den bebauten Bereichen hat dies ebenfalls auf dieser Ebene keine Auswirkungen auf die Schutzgüter, allerdings entsprechen hier die Ausweisungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in Teilen nicht mehr der Bestandssituation. Bei Nichtdurchführung der Planung wird - in gewissem Maße - die strukturelle Entwicklung der Gemeinde gehemmt. Zudem wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Ortsteil in diesem Bereich nicht vollzogen.

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 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 von Bauflächen 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 3.4.3. 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 bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen und genutzten Bereichen sollen Dorf- und Gewerbegebietsflächen im Anschluss an bestehende Bebauung (Dorf- und Wohngebietsflächen jenseits der B15) festgesetzt werden. Teilflächen waren außerdem bisher als Splittersiedlung im Außenbereich festgesetzt. Durch die geplanten Nutzungsänderungen werden Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter festgestellt.

Insgesamt sind damit die Planänderungen 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 Bauungsplanverfahrens 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 11.05.2021
 Vorentwurf: 24.11.2020
 Entwurf: 11.05.2021



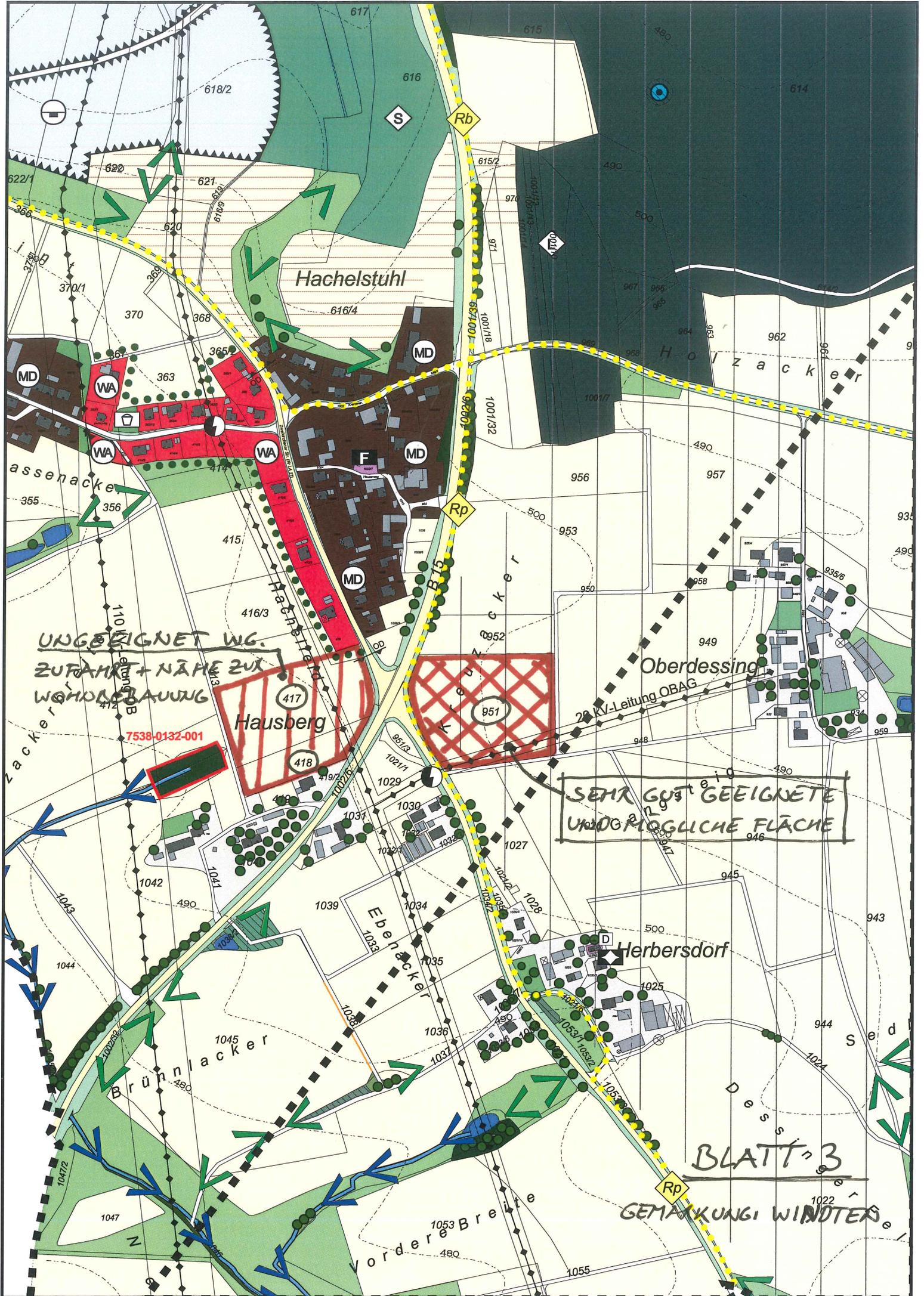
Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl

PLANTEAM
 Mühlenstraße 6
 84028 Landshut

Anhang:

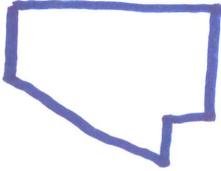
Lagepläne zur Standortalternativen-Prüfung (Kapitel 3.4.3.):

- Blatt 1
- Blatt 2
- Blatt 3
- Legende



LEGENDE:

BLATT
1



FIRMENSITZ DER EXPANDIERENDEN FIRMA

BLATT
1



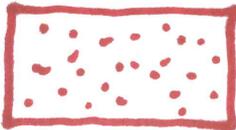
FLUR-NUMMERN 363, 365, 153 UND 161
EIN EIGENTÜMER GEM. NIEDERKAM

BLATT
1



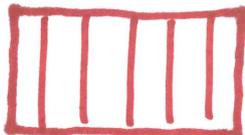
FLUR-NR. 154
EIN EIGENTÜMER

BLATT
1+2



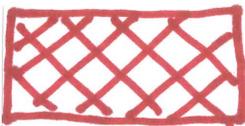
FLUR-NUMMERN 3 UND 339, GEM. NIEDERKAM
UND FLUR-NR. 676/2, GEM. NIEDERKAM
EIN EIGENTÜMER

BLATT
3



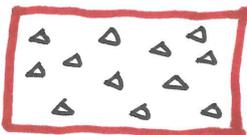
FLUR-NUMMERN 417 + 418, GEM. WINDTEN
ZWEI EIGENTÜMER

BLATT
3



FLUR-NR. 951, GEMARKUNG WINDTEN
GEPLANTE GEWERBEGEBIETSFLÄCHE

BLATT
2



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