



**Gemeinde Kumhausen**

## **Bauhof Erweiterung**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**LANDKREIS LANDSHUT**

**REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN**

**INHALTSVERZEICHNIS**

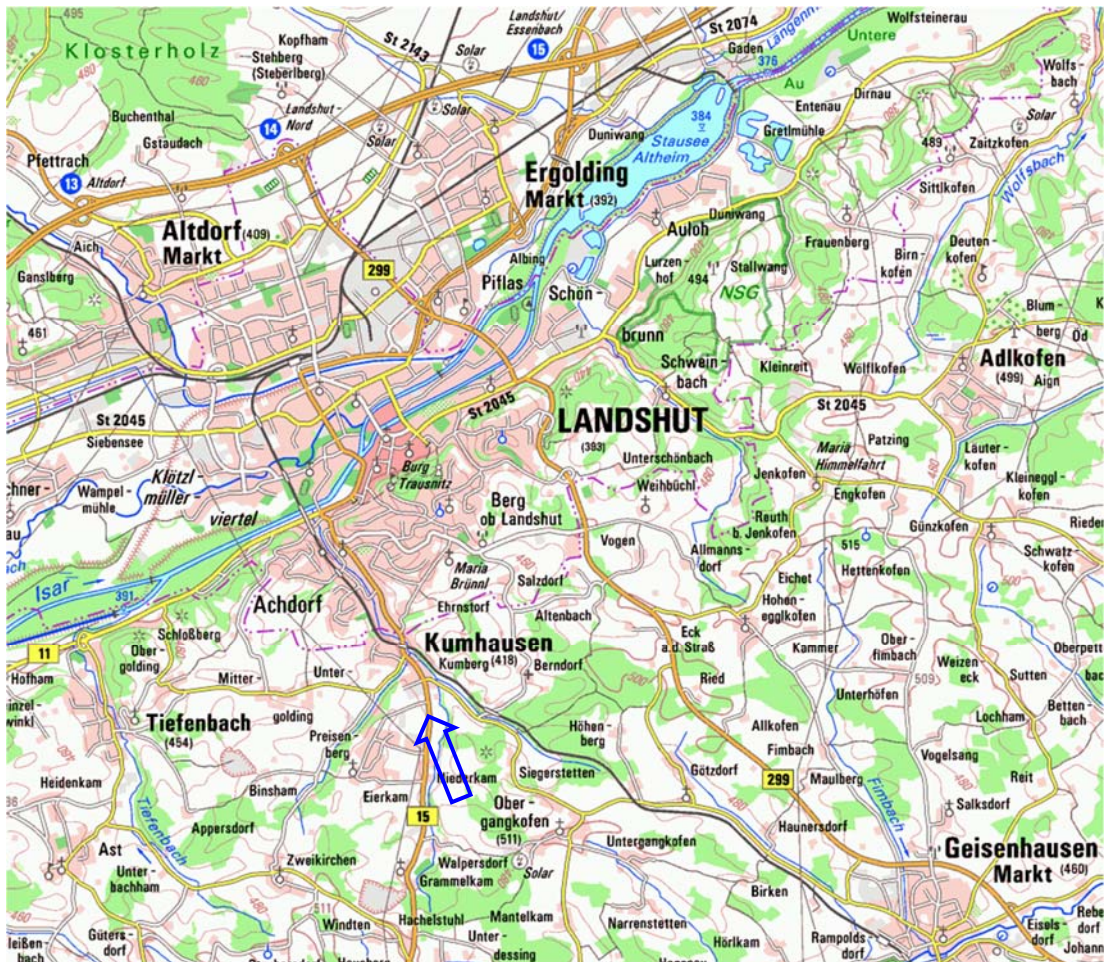
<b>1.</b>	<b>LAGE</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
2.2.	Regionalplan .....	6
2.3.	Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	10
<b>3.</b>	<b>HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL</b> .....	<b>11</b>
3.1.	Städtebauliches Konzept .....	11
3.2.	Grünordnung .....	12
<b>4.</b>	<b>UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB</b> .....	<b>13</b>
4.1.	Einleitung .....	13
4.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
4.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
4.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).....	15
4.5.	Ausgleich .....	16
4.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	17
4.7.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	17
4.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	17
4.9.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	18
<b>5.</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT</b> .....	<b>19</b>
5.1.	Abwasserbeseitigung .....	19
5.2.	Trinkwasserversorgung.....	19
5.3.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	19
<b>6.</b>	<b>MÜLLBESEITIGUNG</b> .....	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>ENERGIEVERSORGUNG</b> .....	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b> .....	<b>20</b>

## Anhang

- Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut
- Lageplan Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 81 Obergangkofen

## 1. LAGE

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



Ausschnitt aus der topografischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Kumhausen. Es umfasst insgesamt ca. 5402 m<sup>2</sup> und betrifft die Flurstücke 365/1 und 365 (Tfl.) der Gemarkung Niederkam. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Osten durch die Bundesstraße B 15
- Im Süden durch die Gemeinde-Erschließungsstraße Bauhof-Preisenberg, daran anschließend landwirtschaftliche Flächen
- Im Westen und Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Norden durch die Flächen des Wertstoffhofs (Landkreis Landshut)



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

Topographisch steigt das Gelände nach Nordwesten hin an von ca. 433,5 m. ü. NHN bis 438 m. ü. NHN.

Die Fläche ist im östlichen Bereich (Fl.-Nr. 365/1) bebaut mit Feuerwehrgebäude sowie dem gemeindlichen Bauhof. Die Zufahrt von der Gemeindeerschließungsstraße im Südosten dient auch als Zufahrt zum Wertstoffhof des Landkreises, der nördlich an das Planungsgebiet anschließt. Ein Streifen des Wertstoffhofs von 5,0 m Breite wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant.

Die westliche Teilfläche des Geltungsbereichs wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Gehölzbestand findet sich nicht im Geltungsbereich.

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

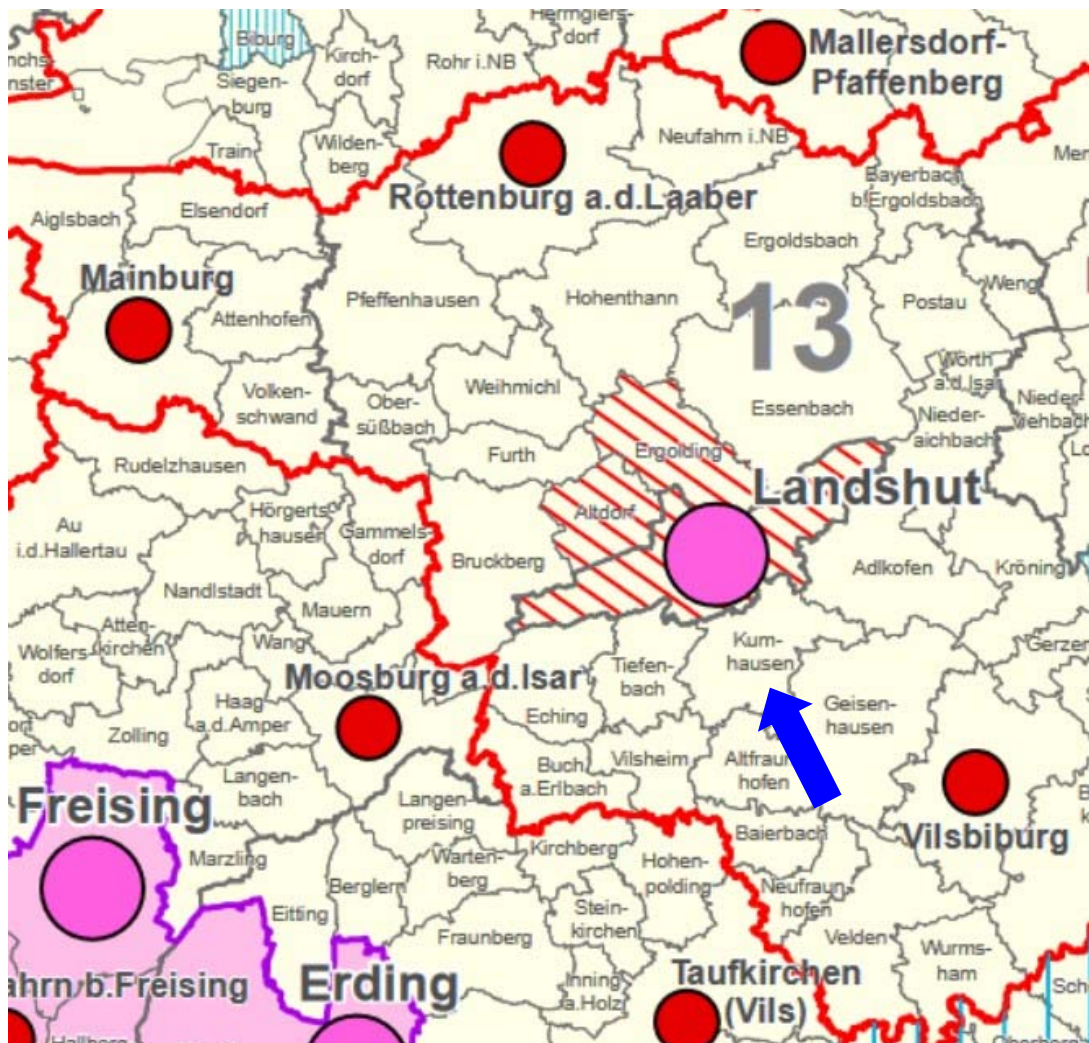
### 2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

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.

[...]

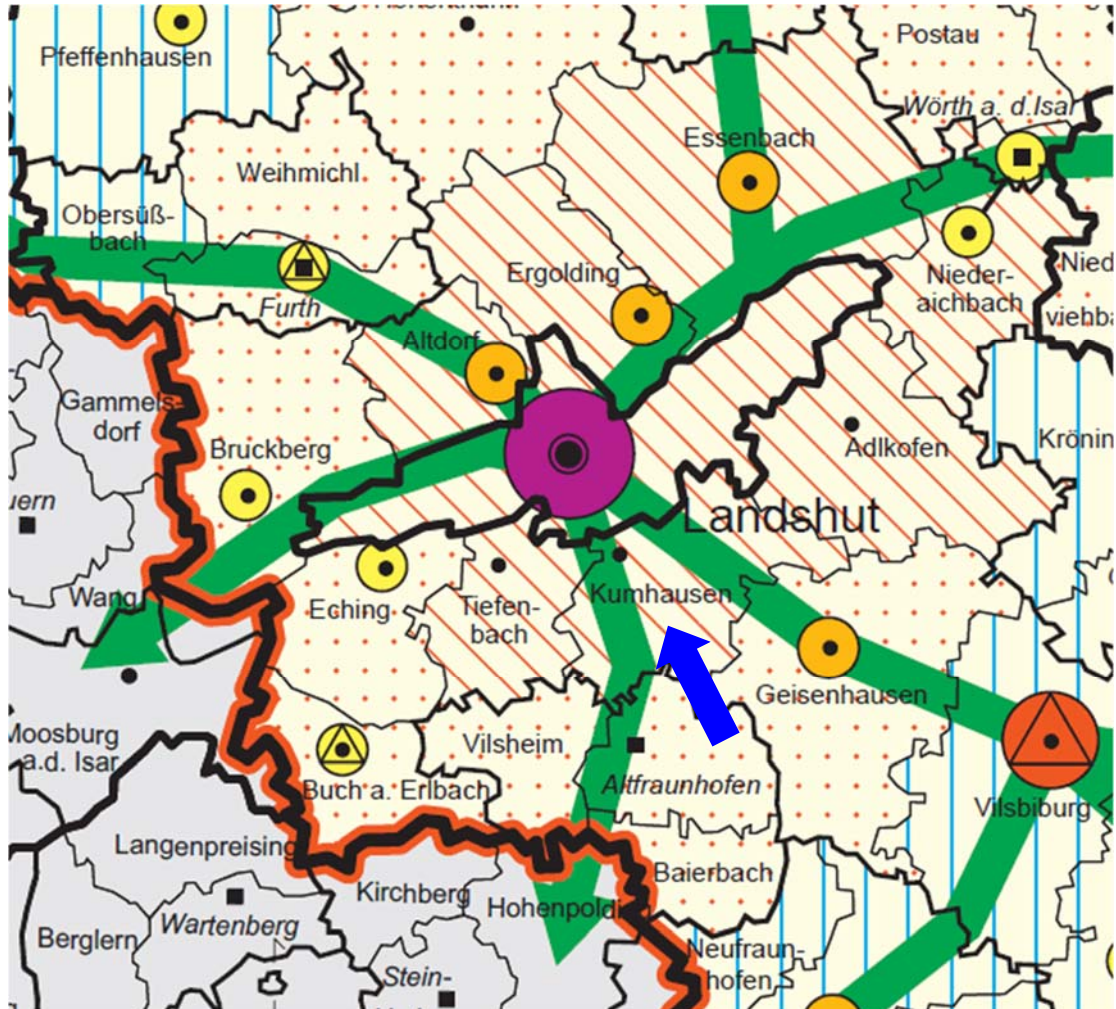


LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022

Gemeinde Kumhausen südlich von Landshut im „allgemeinen ländlichen Raum“. (blauer Pfeil)

## 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.

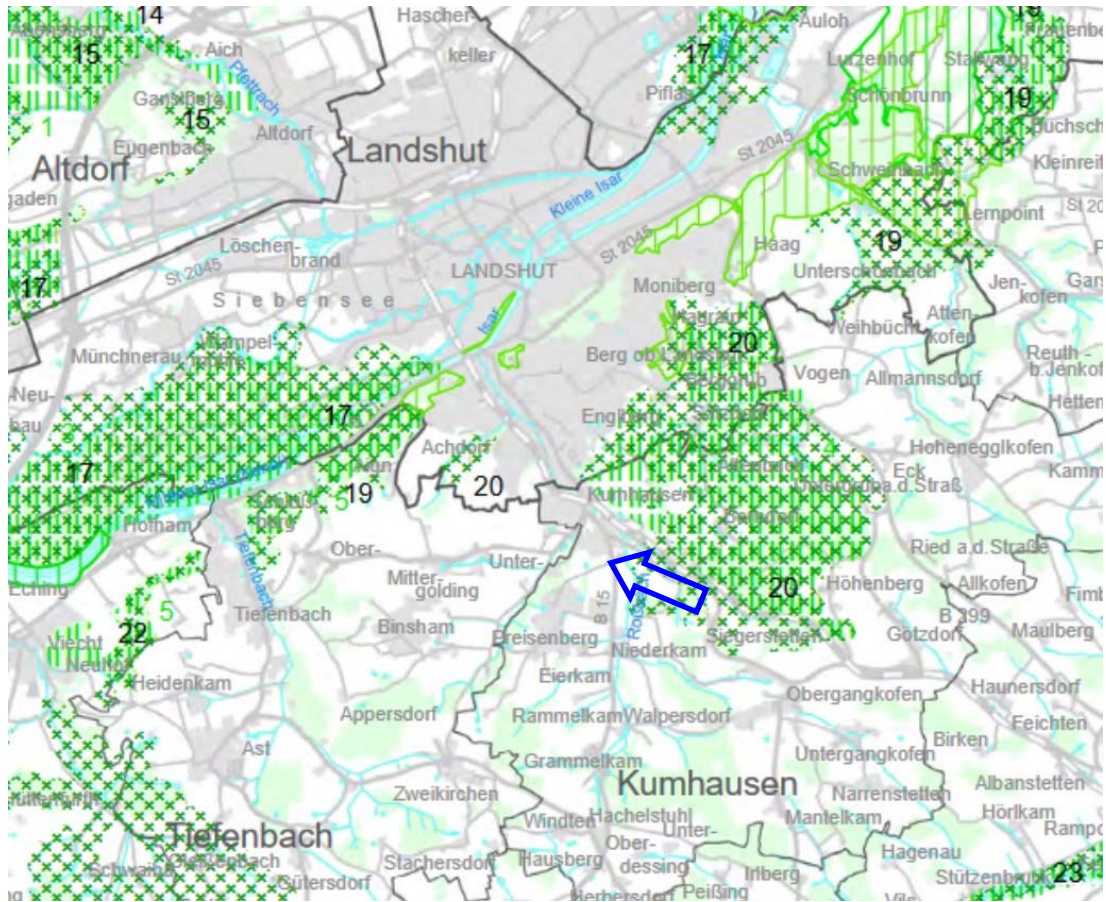


Regionalplan der Region 13 Landshut, Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur v. 28.9.2007, Bereich des Gemeindegebiets Kumhausen, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil

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

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge

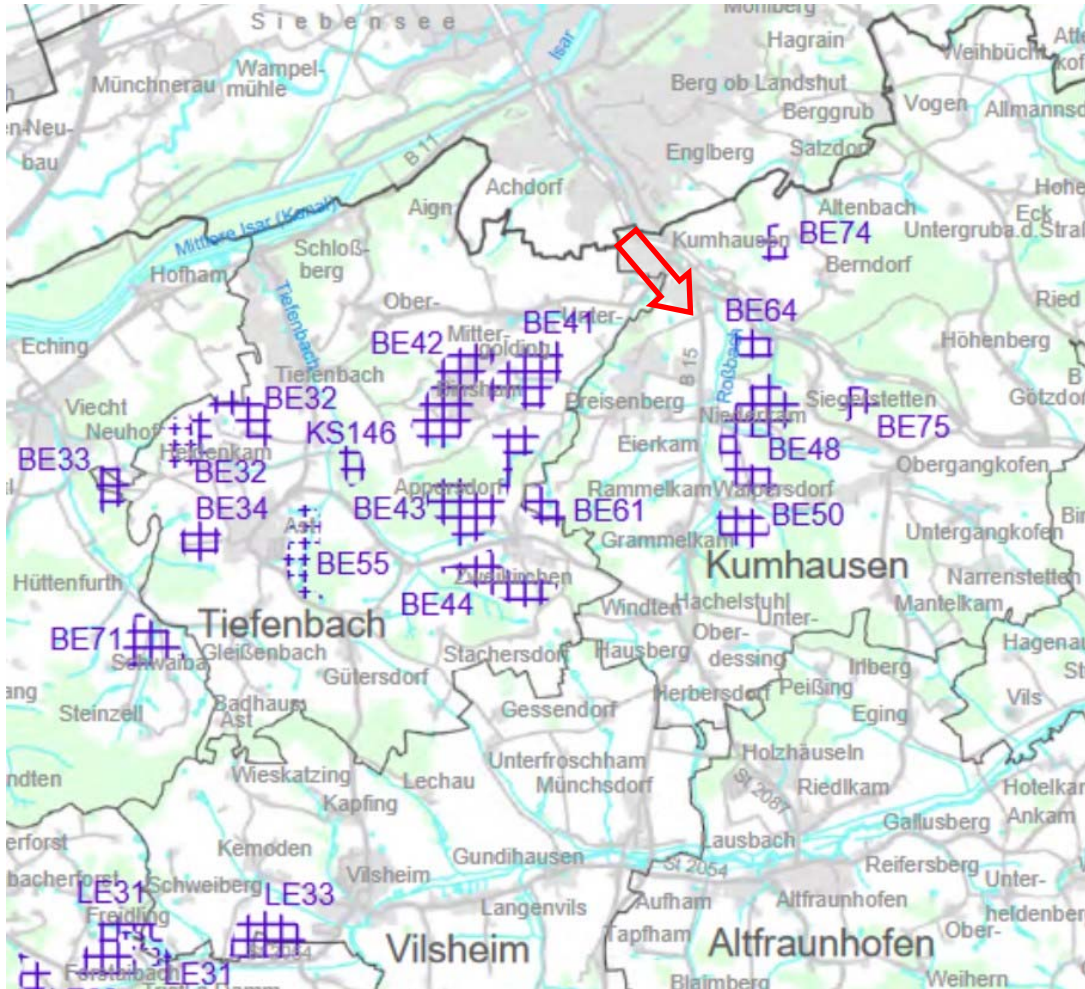
Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und nicht im Bereich eines regionalen Grünzugs.



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

### Rohstoffsicherung

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffsicherung.

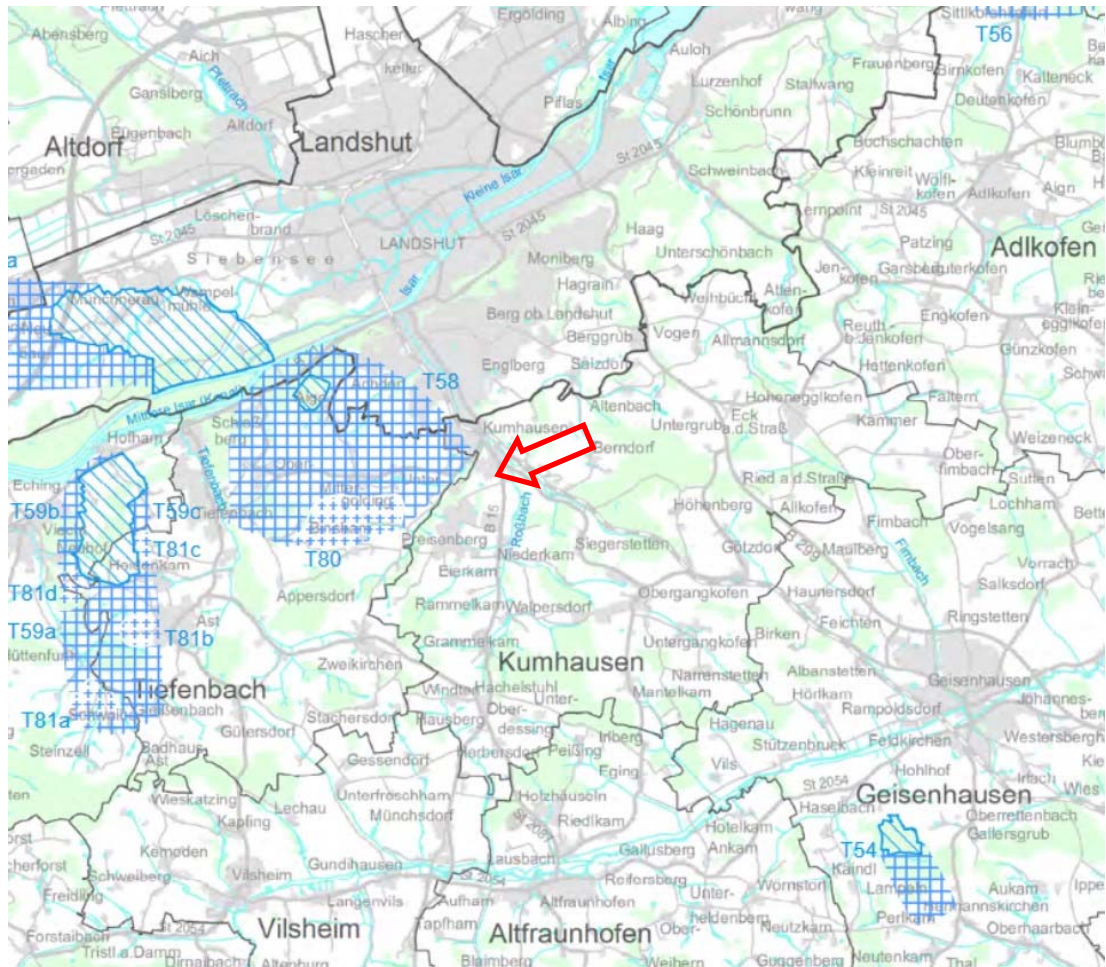


Regionalplan Region 13 Landshut, Ausschnitt Karte B IV ‚Rohstoffsicherung‘ vom 17.12.2016, Vorranggebiete zur Rohstoffsicherung mit violetter Schraffur und Beschriftung, Planungsgebiet sh. roter Pfeil



Wasserversorgung

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zur Wasserversorgung und nicht in einem Wasserschutzgebiet.



Regionalplan Region 13 Landshut, Ausschnitt Tekturkarte zu Karte 2 ‚Siedlung und Versorgung‘ vom 13.12.2017, Vorranggebiete zur Wasserversorgung mit blauer Kreuzschraffur, Wasserschutzgebiete mit blauer Schrägschraffur, Planungsgebiet sh. roter Pfeil

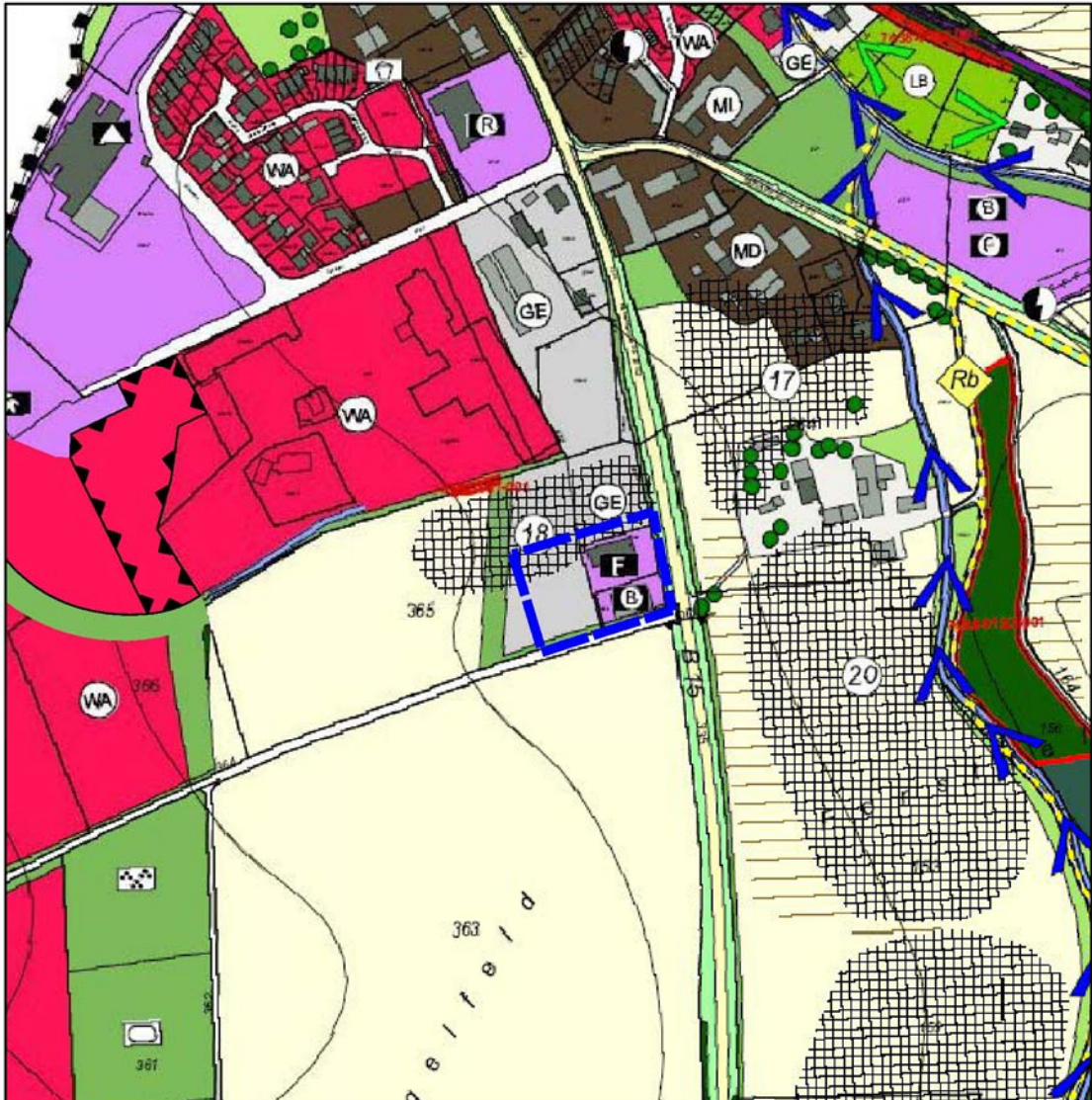
Zusammenfassung

Die Fläche liegt außerdem auch nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen. Insgesamt sind somit durch die Planung keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete berührt. Die Planung ist mit den Zielsetzungen des Regionalplans vereinbar.

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.

### 2.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kumhausen aus dem Jahre 2004 ist das Planungsgebiet teilweise als Gewerbegebiet dargestellt. Es ist somit festzustellen, dass die Planung in Teilbereichen nicht den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entspricht. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird daher im Parallelverfahren durch Deckblatt 21 geändert.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Kumhausen, Originalmaßstab 1:5000, Planungsgebiet Bebauungs- und Grünordnungsplan blau gestrichelt.

### **3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL**

#### **3.1. Städtebauliches Konzept**

Die Planung dient der Erweiterung der bestehenden Flächen von Feuerwehr und Bauhof, wobei die zusätzlichen Flächen ausschließlich für den Bauhof genutzt werden sollen.

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

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

Derzeit existiert noch kein detailliertes Konzept für die Objektplanung, deshalb wird in der Bauleitplanung Wert auf größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der möglichen Bebauung gelegt. Die Baugrenzen wurden insofern großflächig festgesetzt und sind nach Süden, Osten und Norden von Verkehrsflächen umgeben, während nach Westen in Richtung Preisenberg Eingrünungsflächen geplant werden.

Die Wand- und Firsthöhen werden in absoluten Höhen bezogen auf NHN festgesetzt, um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen.

Da die Hoffläche des bestehenden Bauhofs auf etwa demselben Niveau fortgeführt werden soll, sind Abgrabungen bis ca. 350 cm erforderlich.

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

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Gemeinde-Erschließungsstraße und muss somit nicht geändert werden. Die Zufahrt dient gleichzeitig als Zufahrt zum Wertstoffhof des Landkreises.

### 3.2. Grünordnung

Im Geltungsbereich befindet sich kein Gehölzbestand, solcher findet sich lediglich zur B15 hin am östlichen Rand des Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht berührt.

Hinsichtlich der Grünordnung wurden Festsetzungen zur Eingrünung aufgenommen. Für alle Gehölzpflanzungen dürfen nur standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut verwendet werden. Die Liste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei. (Festsetzung 0.2.1.)

Entlang der westlichen Grenze werden Gehölzpflanzungen zur Randeingrünung festgesetzt. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. (Festsetzung 0.2.3., Planzeichen 13.1.1.)

Zudem wird festgesetzt, dass die Bepflanzung in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen muss. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. (Festsetzung 0.2.4.)

Eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen rundet die grünordnerischen Festsetzungen ab. (Festsetzung 0.2.5.)

## **4. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB**

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

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung.

### **4.1. Einleitung**

#### **Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung**

Die Planung beinhaltet die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen für einen Bauhof am südlichen Ortsrand von Kumhausen.

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

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

##### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kumhausen ist die Fläche als teilweise als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, teilweise auch als Gewerbegebiet. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren durch Deckblatt 21 geändert.

##### Regionalplan

Die Gemeinde Kumhausen ist regionalplanerisch der Region 13 Landshut zugeordnet. Sie ist darin dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete nach dem Regionalplan werden durch die Planung nicht berührt.

##### 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 des Bebauungs- und Grünordnungsplans befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7438-0297 „Siedlung der Linearbandkeramik und der Bronzezeit“. Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in die Planung aufgenommen.

### **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.

Da die östliche Teilfläche des Geltungsbereichs bereits entsprechend der festgesetzten Nutzung bebaut ist, ergibt sich für diesen Teilbereich keine Änderung im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter. Im Folgenden wird daher nur die bisher unbebaute Ackerfläche im westlichen Teil des Geltungsbereichs betrachtet.

### **Schutzgut Boden**

- Beschreibung:** Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, somit ist dort eine Beeinträchtigung durch Nährstoffeinträge im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit (Cross-Compliance-Vorschriften) durch Bewirtschaftung aus der Landwirtschaft möglich.
- Auswirkungen:** Durch Festsetzung von Bauflächen auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen wird eine Bebauung geplant, die eine Versiegelung des Bodens zur Folge hat. Die Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.
- Ergebnis:** Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

- Beschreibung:** Im Planungsbereich sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden. Der Geltungsbereich ist nach dem Kartendienst des LfU nicht überschwemmungsgefährdet. Nährstoffeinträge im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit (Cross-Compliance-Vorschriften) durch Bewirtschaftung aus der Landwirtschaft möglich.
- Auswirkungen:** Durch die geplanten Bauungen 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 nicht im Geltungsbereich. 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 getroffen, durch die in Teilbereichen zusätzliche Lebensräume geschaffen werden.
- Ergebnis:** Somit sind insgesamt Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

### **Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr**

- Beschreibung:** Derzeit Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung aus dem Planungsgebiet. Angrenzend Vorbelastung durch bestehende

- Auswirkungen: Bebauung Feuerwehr/Bauhof, Wertstoffhof und durch die Bundesstraße B15. Durch die landwirtschaftliche Nutzung haben die Flächen keine Bedeutung in Bezug auf Freizeit und Erholung.
- Ergebnis: Bei Durchführung der Planung Emissionen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit.
- Ergebnis: Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

- Beschreibung: Derzeit Ackerfläche ohne Gehölzbestand, damit Fläche ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Fläche ist nicht exponiert. Vorbelastung durch bestehende Bebauung Feuerwehr/Bauhof, Wertstoffhof und durch die Bundesstraße B15.
- Auswirkungen: Ein Baugebiet bringt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich. Es werden Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen und einer Randeingrünung getroffen, die die Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild verbessern.
- Ergebnis: Insgesamt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

### **Kultur- und Sachgüter**

- Beschreibung: Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7438-0297 „Siedlung der Linearbandkeramik und der Bronzezeit“. Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in die Planung aufgenommen.
- Auswirkungen: Inwieweit hier Kulturdenkmäler betroffen sind, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.
- Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind derzeit noch nicht bekannt.

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

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

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

### **Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Im Wesentlichen ergeben sich aus der Planung folgende Vermeidungsmaßnahmen:

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

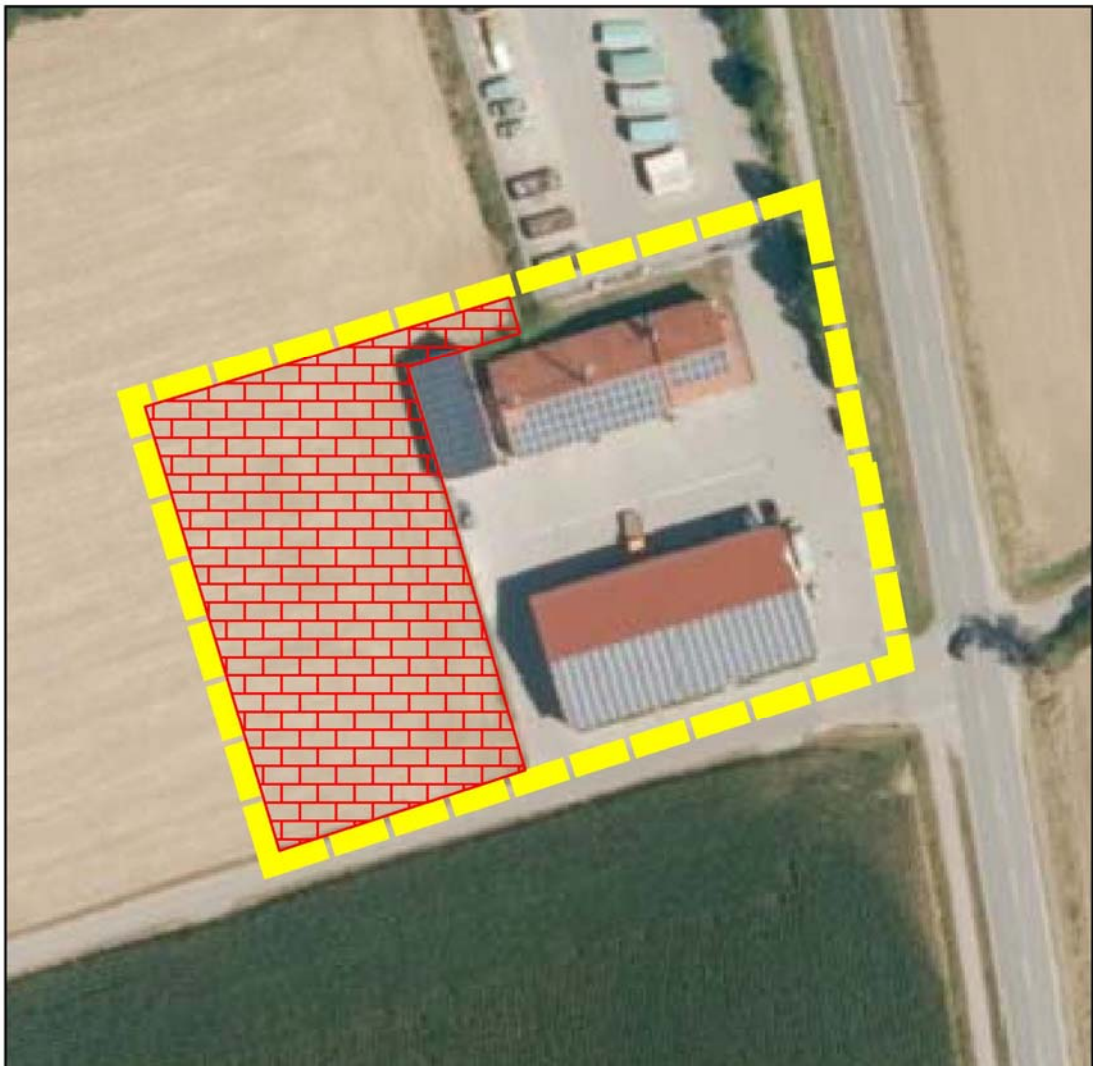
#### 4.5. Ausgleich

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 bereits bebauten Flächen auf Fl.-Nr. 365/1 sowie des Wertstoffhofs herangezogen. Die Eingriffsfläche ist auf dem folgenden Luftbild dargestellt. Sie umfasst 2227 m<sup>2</sup>.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt) und der Eingriffsfläche (rote Ziegelschraffur)



Ausgangszustand Ackerfläche (A11), Biotop- und Nutzungstyp (BNT) geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Pauschale Bewertung mit **3 WP**.

Eingriffsfläche  $2227 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} = 6681 \text{ WP}$

#### **Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans**

Im Planungsgebiet wird eine Grundfläche (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

**Beeinträchtigungsfaktor = 0,6**

#### **Planungsfaktor**

Aufgrund der oben stehenden Vermeidungsmaßnahmen wird ein Planungsfaktor von 5 % angesetzt

Summe **Planungsfaktor 5 %**

#### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

**Ausgleichsbedarf =  $6681 \text{ WP} \times 0,6 \times 0,95 = 3808 \text{ WP}$**

#### **Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsflächen werden auf dem gemeindlichen Ökokonto Fl.-Nr. 81 der Gemarkung Obergangkofen nachgewiesen.

Die genaue Lage ist dem beiliegenden Ausgleichsflächen-Lageplan 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 | Saale, Telefon 09281 1800-46 76, Fax 09281 -1800 -46 97, [oeffk@lfu.bayern.de](mailto:oeffk@lfu.bayern.de), zu melden.

#### **4.6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde hat für den Bauhof ursprünglich einen Standort an der Kreisstraße LA 21 überplant. Dieser Standort stellte sich allerdings aufgrund der Überschwemmungsgefährdung als sehr problematisch heraus und wird daher nicht weiterverfolgt. Aufgrund des bereits vorhandenen Bauhof-Bestands eignet sich die Fläche gut für eine Erweiterung und damit für die geplante Nutzung. Ein Bauhoffläche muss bezogen auf das Gemeindegebiet relativ zentral liegen und über einen guten Anschluss zum gemeindlichen Straßennetz verfügen. Auch das ist hier der Fall.

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

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

#### **4.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

#### 4.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bereich des Ortsteils Kumhausen werden im Rahmen eines Bebauungs- und Grünordnungsplans Flächen für eine bauliche Erweiterung des bestehenden Bauhofs 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.

<b>Schutzgut</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt

## **5. WASSERWIRTSCHAFT**

### **5.1. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalsystem.

### **5.2. Trinkwasserversorgung**

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

### **5.3. Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei Neubauvorhaben sind für die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücksflächen Pufferungen vorzusehen, so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewährt.

Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalte-räumen“) zu dimensionieren.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

## **6. MÜLLBESEITIGUNG**

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt.

## **7. ENERGIEVERSORGUNG**

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

## 8. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7438-0297 „Siedlung der Linearbandkeramik und der Bronzezeit“. Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in die Planung aufgenommen.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 7/2024  
Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blauer Kreis

Auf Art. 7 DSchG wird hingewiesen:

### **Ausgraben von Bodendenkmälern**


(1) <sup>1</sup> Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. <sup>2</sup> Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

(2) <sup>1</sup> Die Bezirke können durch Verordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. <sup>2</sup> In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäler gefährden können, der Erlaubnis. <sup>3</sup> Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. <sup>4</sup> Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.

(3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.

(4) <sup>1</sup> Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf

der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann.<sup>2</sup> Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. (5)<sup>1</sup> Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, daß ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht.<sup>2</sup> Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

Landshut, den	16.07.2024	Gebilligt laut Gemeinderatsbeschluss
Vorentwurf Entwurf	16.07.2024	vom.....
		Kumhausen, den .....
Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl <b>PLANTEAM</b> Mühlenstraße 6 84028 Landshut		..... 1. Bürgermeister Thomas Huber

Anhang

- Liste der einheimischen Gehölzarten für den Landkreis Landshut
- Lageplan Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 81 Obergangkofen

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.

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

Weißtanne, Edeltanne	<i>Abies alba</i>	827 11 <sup>1</sup> 827 12 <sup>1</sup>	Alpen und Alpenvorland – submontane Stufe bis 900 m und hochmontane Stufe über 900 m
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	823 07 <sup>1</sup>	Süddeutsches Hügel- und Bergland

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

<sup>1</sup> **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 <sup>2</sup>	Anmerkungen
Aschweide	<i>Salix cinerea</i>	6.1.	Alpenvorland
Berberitze, Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>	6.1.	Alpenvorland
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	6.1.	- Alpenvorland - möglichst durch <i>Crataegus laevigata</i> oder <i>Crataegus rhipidophylla</i> ersetzen!
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	6.1.	Alpenvorland
Gekrümmtzähniger Weißdorn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>	6.1.	Alpenvorland
Gewöhl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	6.1.	Alpenvorland
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	6.1.	Alpenvorland
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>	6.1.	Alpenvorland

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

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

**<sup>2</sup> 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](http://www.lfu.bayern.de/natur/gehoelze_saatgut/gehoelze/index.htm)

<b>Streuobst</b>			
Alle Sorten erlaubt	Halb- oder Hochstamm		

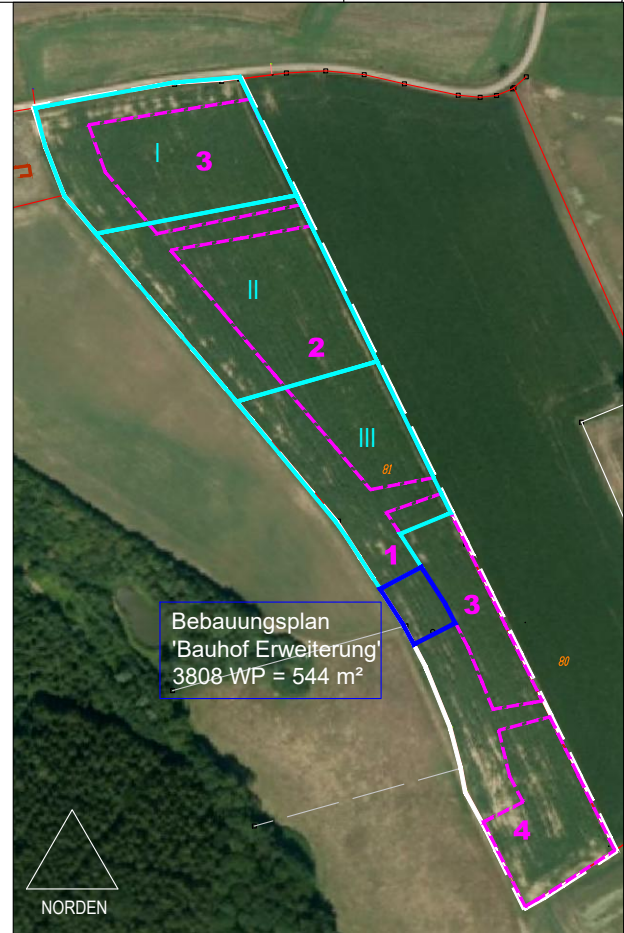
**Mindestpflanzgröße Streuobst:** H 3xv mDb 12-14 (Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, 12 bis 14cm Stammumfang)



# Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Bauhof Erweiterung'

Gemeinde: Kumhausen  
Landkreis: Landshut  
Re.-Bezirk: Niederbayern

NORDEN  
M. 1:1.000



Übersicht Ausgleichsflächen auf FLNR. 81, Gmk. Übergangkofen, o.M.

## Konzeptzone 1

Bestand Acker (A11)  
Entwicklungsziel Feldgehölz zunächst junger Ausprägung (B211) in Kombination mit Blühstreifen ('Bienenweide') > Ziel (B212)

*Zielbiotop WP (10\*) 9 abzgl. Ausgangszustand WP 2 = Potential zur Aufwertung in der Flächen: WP 7*

Bedarf 3808WP : 7WP/m² = 544 m² Ausgleichsfläche

Anrechenbare Fläche gesamt: 8.470 m² x 1,0 = 8.470 m²

  anteilig für BP 'Bauhof Erweiterung': 544 m² für Bedarf an 3808 WP

LEGENDE - Verteilung der Ausgleichsflächenanteile (siehe Übersichtsplan)

- I BP 'Preisenberg V - Erweiterung' 4.876 m²
- II BP 'GE Hachelstuhl' 5.811 m²
- III BP 'Westlich der Schule' 4.142 m²