



## **GEMEINDE LEIBLFING**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

**FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN  
DECKBLATT NR. 14  
MI / GE „An der Staatsstraße“ Obersunzing**

### **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

Festgestellte Fassung vom 07.12.2020

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Leibl fing**

Schulstraße 6  
94339 Leibl fing  
Tel.: 09427 / 9503-0  
Fax: 09427 / 9503-33  
Mail: info@leibl fing.bayern.de  
Web: www.leibl fing.de

Leibl fing den 07.12.2020

Josef Moll  
1. Bürgermeister

**Planung:**



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: ascha@mks-ai.de  
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:  
Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2. Anlass der Planaufstellung .....	4
1.3. Standortwahl / Standortprüfung.....	4
1.4. Bauflächenbedarf.....	5
1.5. Bestand Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	6
1.6. Änderung durch Deckblatt 14 .....	7
1.7. Landschaftsplanung.....	8
1.8. Erschließung.....	8
1.9. Ver- und Entsorgung.....	8
1.10. Denkmalpflege .....	9
<b>2. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
2.1. Ziele der Planänderung.....	10
2.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	10
2.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	13
2.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	19
2.5. Vermeidungsmaßnahmen / Kompensation .....	19
2.6. Methodik / Grundlagen.....	20
2.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	21
2.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	21

## 1. BEGRÜNDUNG

## 1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 11.09.2019 hat die Gemeinde Leiblfing die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14 für ein Misch- und Gewerbegebiet „An der Staatsstraße Obersunzing“ beschlossen.

## 1.2. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Leiblfing beabsichtigt aufgrund eines kurzfristig notwendigen Erweiterungsbedarfs einer ortsansässigen Firma die Ausweisung von Misch- und Gewerbegebietsflächen östlich der Staatsstraße 2141 im Bereich Obersunzing.

Die Fa. Moll Automatisierung GmbH mit Sitz im Gewerbegebiet „Wolfgangifeld“ in Obersunzing benötigt dringend Flächen für eine Weiterentwicklung. Am bestehenden Betriebssitz im Gewerbepark 2 sind die Flächen vollständig bebaut. Zuletzt wurde im südwestlichen Teil des Betriebsgeländes eine Halle anstelle der dortigen Parkplätze errichtet und die Stellplätze verlagert. Für die weitere betriebliche Entwicklung beabsichtigt die Fa. Moll im südöstlichen Betriebsgelände die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes auf den dortigen Stellplätzen. Die entfallenden Stellplätze können jedoch auf dem Firmengelände nicht mehr unterbracht werden. Nachdem bereits in der Vergangenheit ein Grunderwerb im Anschluss an das westliche Betriebsgelände nicht möglich war, wurden Alternativen gesucht die erforderlichen ca. 67 Ersatzstellplätze in räumlicher Nähe zum Betriebssitz errichten zu können. Hierfür wird eine Fläche von etwa 2.000 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Standortsuche wurden die Flächen östlich der Staatsstraße St 2141 in Betracht gezogen, da diese unmittelbar gegenüber dem bestehenden Firmensitz liegen. Nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Passau ist die Errichtung einer Linksabbiegespur mit Querungshilfe in diesem Abschnitt möglich, so dass eine Erschließung der Flächen und die fußläufige Anbindung zum GE „Wolfgangifeld“ sichergestellt werden können. Für die Fa. Moll eignet sich der Standort gegenüber dem geplanten Verwaltungsgebäude gut.

Im Bereich der bestehenden Bebauung südöstlich der Staatsstraße wurden in den vergangenen Jahren Wohngebäude errichtet, so dass sich hier ein Siedlungsbereich von einigem Gewicht entwickelt hat. Eine Weiterentwicklung mit Wohngebäuden, Büros und nichtstörenden Handwerks- und Gewerbebetrieben wird an diesem Standort befürwortet. Es werden an die Gemeinde immer wieder Anfragen von Betrieben für Gewerbeflächen mit Größen von 2.000 m<sup>2</sup> – 4.000 m<sup>2</sup> gerichtet. Zurzeit hat die Gemeinde Leiblfing keine Gewerbeflächen zur Verfügung, um ansiedlungswilligen Betrieben Flächen anbieten zu können. Durch die Ausweisung des Misch- und Gewerbegebietes „An der Staatsstraße Obersunzing“ sollen für kleine und mittlere Betriebe angemessene Möglichkeiten zur Ansiedlung geschaffen werden, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu stärken.

Daher hat die Gemeinde Leiblfing beschlossen, zur Deckung der dringenden kurzfristigen Nachfrage die Flächen östlich der Staatsstraße 2141 als Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen städtebaulich geordnet zu entwickeln und hierfür den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 14 zu ändern.

## 1.3. Standortwahl / Standortprüfung

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Für die Entwicklung von Gewerbeflächen für die Fa. Moll stehen der Gemeinde Leiblfing keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Die für die ortsansässige Firma Moll benötigten Flächen für Stellplätze müssen in räumlich kurzer Entfernung liegen und eine Möglichkeit zur Anbindung an den Firmensitz haben. Die im

Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen südlich des GE „Wolfgangifeld“ bis zur Rohrhofstraße sind hierfür nicht geeignet, zudem kann das Grundstück bislang nicht erworben werden. Weitere Flächenreserven sind im direkten Umfeld des Firmensitzes nicht gegeben. Die im Flächennutzungsplan weiterhin dargestellten eingeschränkten Gewerbeflächen und Gewerbeflächen nördlich des GE „Wolfgangifeld“ (Deckblatt Nr. 8 FNP-LP Leiblfing) sind als Erweiterungsflächen für die dort angrenzende Firma Hirtreiter Holzbau GmbH vorgesehen und stehen nicht zur Verfügung. Flächen im unmittelbar westlich angrenzenden Bereich an das Firmengelände der Fa. Moll konnten bislang nicht erworben werden, sodass eine Erweiterung des GE „Wolfgangifeld“ nach Westen ausscheidet. Die im Ortsteil Hankofen befindlichen Flächen mit gewerblichen Ansatz (GE „In der Seige“) dienen der Erweiterung eines dort ansässigen gewerblichen Betriebes (Baunternehmen) und stehen für sonstige Ansiedlungen nicht zur Verfügung.

Die unmittelbar gegenüber dem Firmensitz der Fa. Moll liegenden Flächen östlich der St 2141 sind kurzfristig die einzig verfügbaren Flächen, die über eine Anbindung mit Querungshilfe erschlossen werden können. Für die erforderlichen Stellplätze der Fa. Moll Automatisierung sind kurzfristig keine Standortalternativen gegeben. Da eine Erweiterung des GE „Wolfgangifeld“ mangels Grunderwerbsmöglichkeit ausscheidet und die Firma Moll im direkten Umfeld durch benachbarte Betriebe eingegrenzt ist, bleiben als einziger Bereich die Flächen östlich der St 2141. Ein Parkplatz an einem weiter entfernten Standort ohne direkte Anbindung an das Firmengelände ist nicht zielführend.

Aus dieser Notwendigkeit heraus sind die Flächen östlich der St 2141 vorrangig aus städtebaulicher Sicht über den kurzfristigen Bedarf hinaus geordnet zu entwickeln. Da westlich der St 2141 das großflächige Gewerbegebiet „Wolfgangifeld“ unmittelbar angrenzt, dominieren gewerblich genutzte Flächen das Umfeld. Die im Süden und Norden angrenzenden gemischten Bauflächen entsprechen mit ihren z. T. massiven Gebäudestrukturen dieser städtebaulichen Umgebung. Insofern lassen sich die neu geplanten Mischgebiets- und Gewerbeflächen mit den daraus resultierenden Baustrukturen als städtebaulich auf den Bestand aufbauende Entwicklung ableiten. Ziel der Planung ist es mit der vorliegenden Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass das Gebiet in seiner Gesamtheit geordnet entwickelt wird.

Die geplante bauliche Entwicklung schließt im Süden an die bestehenden Siedlungsbereiche östlich der Staatsstraße 2141 an, die bislang über die bestehende Außenbereichssatzung Obersunzing entwickelt wurden. Diese weisen eine Bebauung von einigem Gewicht auf, so dass die geplante Entwicklung zu einer städtebaulich geordneten Siedlungsstruktur beiträgt und die bestehenden Baustrukturen angemessen weiterentwickelt. Die Bauflächen orientieren sich in der Tiefe an den südlich und nördlich angrenzenden Baustrukturen und sind kompakt angeordnet. Die Erschließung kann durch die Anbindung an vorhandene örtliche und überörtliche Straßen mit geringerem Flächenverbrauch erfolgen, was eine Flächen sparende Erschließung begünstigt. Durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen werden die Standortvoraussetzungen für den ortsansässigen Betrieb verbessert und Ansiedlungsmöglichkeiten für kleine bis mittlere Betriebe geschaffen, die zu einer Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde beitragen. Mit den Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerks- und Gewerbebetriebe können zusätzliche ortsnahe Arbeitsplatzangebote geschaffen werden. Zusätzlich kann durch zulässige Wohnnutzungen im Mischgebiet der Bedarf an Wohnraum ergänzend gedeckt werden.

#### **1.4. Bauflächenbedarf**

Der unmittelbare Bedarf ist der dringenden Notwendigkeit geschuldet, für die ortsansässige Firma Moll Automatisierung Flächen für die Errichtung von Parkplätzen bereitzustellen, die am Standort der Firma infolge notwendiger betrieblicher Entwicklungen entfallen werden. Der bestehende Betriebsstandort der Fa. Moll im Gewerbegebiet „Wolfgangifeld“ ist dicht bebaut. Die geplante Errichtung eines notwendigen Büro- und Verwaltungsgebäudes ist nur möglich, wenn eine Verlagerung der Stellplätze auf räumlich nahe gelegene Flächen erfolgen kann. Hierfür ist der Standort östlich der St 2141 die einzig mögliche Variante. Erweiterungen des GE „Wolfgangifeld“ nach Westen sind mangels Grunderwerbsmöglichkeiten nicht möglich.

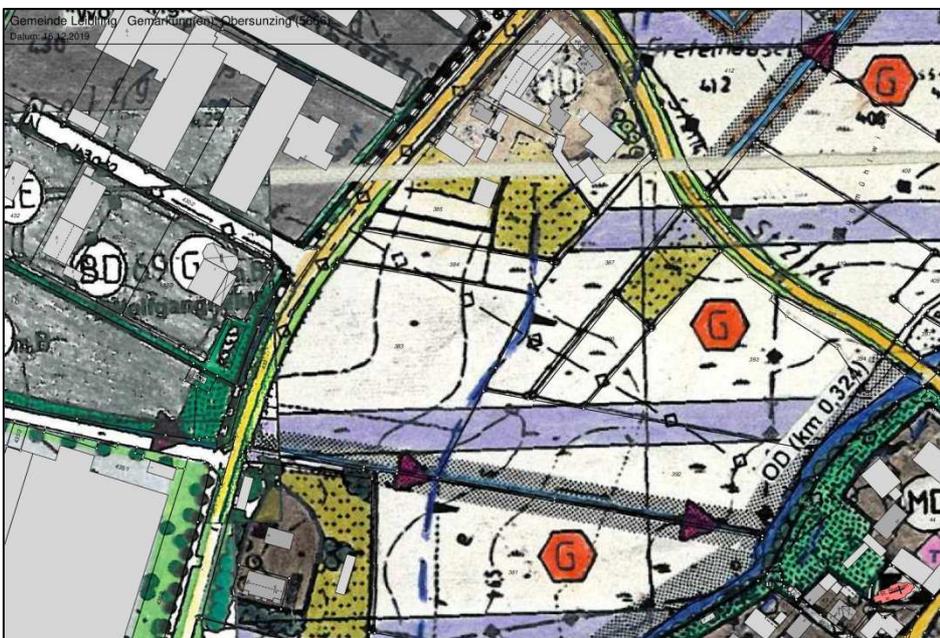
Da eine isolierte Ausweisung von Parkplatzflächen im Außenbereich städtebaulich nicht sinnvoll ist, sollen die bestehenden Siedlungsbereiche im Süden und im Norden durch die Ausweisung von Mischgebiets- und Gewerbeflächen im Zusammenhang mit den neuen Bauflächen geordnet entwickelt werden.

Für die entstehenden Mischgebiets- und Gewerbeflächen wird seitens der Gemeinde ein hinreichender Bedarf gesehen. Die Gemeinde Leiblfing hat zurzeit keine Gewerbeflächen zur Verfügung, um kleinen bis mittleren Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten im Größenbereich von 2.000 m<sup>2</sup> bis 4.000 m<sup>2</sup> zu bieten. Auch Baulücken oder innerörtliche Nachverdichtungsflächen zur Innenentwicklung mit Flächengrößen sind in den Hauptorten Leiblfing, Ober- und Niedersunzing sowie Hailing nicht vorhanden. Hier bestimmen weitgehend geschlossen bebaute Wohnbauflächen und Dorfgebietsflächen die städtebaulichen Strukturen. Das Gewerbegebiet „In der Seige“ in Hankofen dient als Erweiterungsmöglichkeit des dort ansässigen Bauunternehmens und steht für sonstige Ansiedlungen nicht zur Verfügung.

Um für Handwerks- und Gewerbebetriebe ein adäquates Angebot zu schaffen, sind die Flächen östlich der St 2141 bezüglich der Verkehrsanbindung und Lage gut geeignet. Zudem können in den Mischgebieten auch Wohnungen geschaffen werden, die für Leiblfing aufgrund der hohen Nachfrage und des starken, prognostizierten Bevölkerungszuwachses dringend notwendig sind. Die Gemeinde hat zum 19.11.2019 4.443 Einwohner und damit bereits 233 (!) Einwohner mehr als in der Bevölkerungsprognose bis 2031 für das Jahr 2019 angegeben. Dies zeigt, dass die Gemeinde Leiblfing als Wohnstandort sehr gefragt ist. Der vorausberechnete Bevölkerungszuwachs von etwa 9 % bis 2031 erfordert ein entsprechendes Angebot. Dies kann durch die Ausweisung der Mischgebietsflächen teilweise unterstützt werden.

Somit ist die Planung nach Auffassung der Gemeinde Leiblfing mit dem Grundsatz einer nachhaltigen und bedarfsangepassten Siedlungsentwicklung vereinbar.

## 1.5. Bestand Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Auszug aus dem  
Flächennutzungsplan mit  
Landschaftsplan Leiblfing

Quelle:  
Gemeinde Leiblfing, 01/2020

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing stellt die Flächen östlich der Staatsstraße 2141 als landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich dar. Westlich grenzen die Staatsstraße 2141 sowie die Flächen des Gewerbegebietes „Wolfgangfeld“ an. Nördlich liegen landwirtschaftliche Betriebsflächen sowie ein Gewerbebetrieb (Rundholz Sers), die sich bis zur Einmündung der St 2114 erstrecken. Im Süden grenzen teilbebaute Flächen mit Mehrfamilienhäusern an.

Entlang des Oberwaltinger Baches sollen strukturreiche Uferschutz- und Pufferstreifen entwickelt werden. Der östlich angrenzende Talraum der Aitrach soll von Bebauung freigehalten werden. Entlang der Aitrach ist eine Grünlandnutzung anzustreben.

Das dargestellte Überschwemmungsgebiet hat keine Relevanz mehr, da es mittlerweile durch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet entlang der Aitrach ersetzt wurde.

## 1.6. Änderung durch Deckblatt 14

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Leiblfing, östlich der Staatsstraße 2141 und westlich der Ortschaft Obersunzing und umfasst eine Größe von ca. 2,26 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 379 (Tfl.), 380 (Tfl.), 382 (Tfl.), 383, 384 und 433 (Tfl.) der Gemarkung Obersunzing.

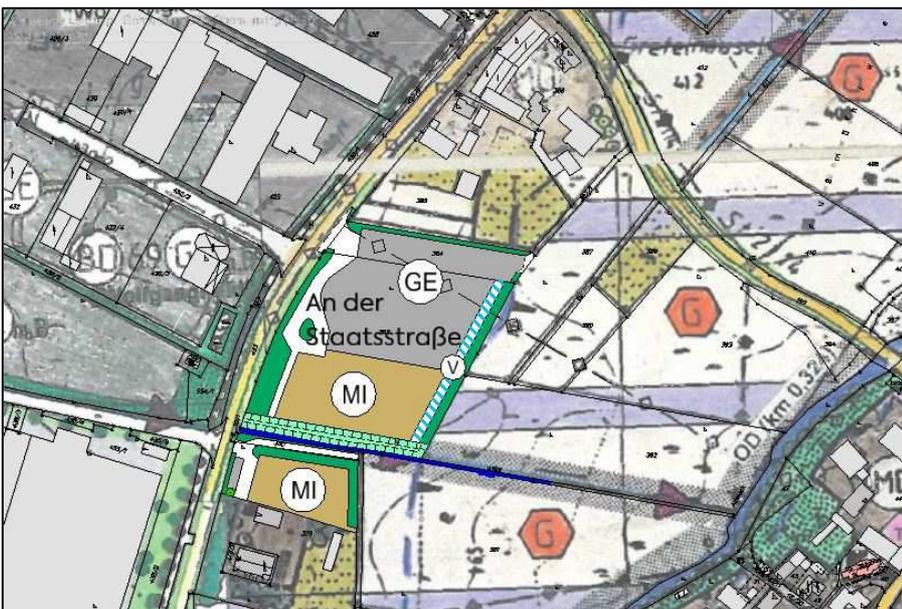


Luftaufnahme mit Änderungsbereich (rot gestrichelt)

Quelle:

Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, EuroGraphics

### Änderungen durch Deckblatt Nr. 14:



Änderungen durch  
Deckblatt Nr. 14

Quelle:

mks AI 07/2020

Östlich der Staatsstraße 2141 werden Misch- und Gewerbegebietsflächen gem. §§ 6 und 8 BauNVO mit der Bezeichnung „An der Staatsstraße Obersunzing“ dargestellt. Die Darstellungen umfassen folgende Flächengrößen:

Darstellung <b>MI</b> :	ca. 0,69 ha
Darstellung <b>GE</b> :	ca. 0,79 ha
Darstellung <b>Grünflächen</b> :	ca. 0,32 ha
Darstellung <b>Kompensationsflächen</b>	ca. 0,12 ha
Darstellung <b>Verkehrsflächen</b> :	ca. 0,22 ha
Darstellung <b>Regenwasserrückhaltung (V)</b> :	ca. 0,07 ha
Darstellung <b>Wasserflächen (Graben)</b> :	ca. 0,05 ha

## 1.7. Landschaftsplanung

Als gliedernde Struktur zum östlich gelegenen Aitrachtal und der Ortschaft Obersunzing, sowie zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bauflächen im Änderungsbereich Deckblatt Nr. 14 werden entlang der Außengrenzen im Bereich nördlich des Oberwaltinger Grabens abschirmende Grünflächen dargestellt.

Die landschaftliche Einbindung der geplanten Baufläche südlich des Oberwaltinger Grabens erfolgt über abschirmende Grünflächen im Norden und Osten.

Entlang der Nordseite des Oberwaltinger Grabens sind Flächen für die Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft dargestellt. Diese sichern einen von Bebauung frei zu haltenden Entwicklungskorridor entlang des Gewässers.

## 1.8. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Mischgebietes südlich des Oberwaltinger Grabens erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der Staatsstraße St 2141 im Bereich nördlich des bestehenden Garagengebäudes. An diese Zufahrt ist auch der nach Osten führende Feldweg auf Flurnummer 380 angebunden, der zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dient. Weitere Zufahrten zur St 2141 bestehen nicht.

Für die Erschließung der Mischgebiets- und der Gewerbeflächen nördlich des Oberwaltinger Grabens wird auf Höhe der Flurnummer 384 eine neue Zufahrt zum geplanten Misch-/Gewerbegebiet errichtet. Die Dimensionierung der Einfahrt ist so gewählt, dass Lkw-Lastzüge im Bemessungsfall aus beiden Fahrtrichtungen ungehindert Ein- und Ausfahren können. Der Nordteil des GE wird unmittelbar an die Zufahrt angebunden, so dass für den dort geplanten Parkplatz der Fa. Moll Automatisierung eine kurze Anbindung besteht.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine 6,50 m breite Straße parallel zur Staatsstraße und endet in einer Wendeschleife für Lkws, um sicherzustellen, dass eine ausreichende Wendemöglichkeit gegeben ist. Auch Müllfahrzeuge können so ausreichend zufahren und wenden. Eine 4,0 m breite Verkehrsfläche entlang der westlichen Grenze des Mischgebietes sichert eine ausreichend Unterhaltszufahrt zur Pflege der Kompensationsfläche am Oberwaltinger Graben.

## 1.9. Ver- und Entsorgung

Die **öffentliche Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Wasserzweckverband Straubing-Land. Die Flurnummern 383 und 384 werden derzeit durch eine Hauptversorgungsleitung DN 125 gequert, die einen Schutzbereich von beiderseits 2 m der Leitungstrasse aufweist. Für die Versorgung des MI1 auf Flurnummer 379 kann an die bestehende Grundstücksleitung DN 40 angeschlossen werden. Für die Versorgung des MI2 und des GE sind neue Grundstücksanschlussleitungen herzustellen.

Im Falle einer Bebauung der Parzelle 3 (Flurnummer 383) ist ggf. die Verlegung eines Teils der Hauptversorgungsleitung erforderlich, wenn bauliche Anlagen im Schutzbereich der Leitung errichtet werden sollen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt grundsätzlich über das vorhandene Abwasser-Druckleitungssystem mittels Pumpstationen. Ein Freispiegelkanal ist nicht vorhanden. Das MI1 kann an eine vorhandene Abwasserpumpstation auf Flurnummer 379 südlich der bestehenden Garagen angeschlossen und über die bestehende Druckleitung dem Entsorgungsnetz zugeleitet werden. Für das MI2 und das GE ist die Errichtung einer eigenen Pumpstation mit Abwasserdruckleitung im Plangebiet erforderlich. Abschlussmöglichkeiten bestehen westlich der St 2141 an die dortige Abwasserdruckleitung bzw. Abwasserpumpstation. Eine Querung der St 2141 ist für den Anschluss erforderlich. Das Abwasser wird der Kläranlage Leibliling zugeführt und dort gereinigt.

#### **Niederschlagswasser:**

Das Niederschlagswasser aus den **öffentlichen Verkehrsflächen** ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort zu versickern.

Das Niederschlagswasser aus den **privaten Verkehrsflächen und Bauflächen** ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) auf den privaten Grundstücken bzw. den festgesetzten Versickerungsflächen vor Ort zu versickern.

Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Versickern sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche zu errichten. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder Einleitung in öffentliche Versickerungsanlagen ist nicht zulässig.

Die **Stromversorgung** obliegt der Bayernwerk AG. Für die Versorgung des MI1 auf Flurnummer 379 ist ein Anschluss an das bestehende Niederspannungsnetz möglich. Für die Versorgung des MI2 und des GE sind neue Versorgungsleitungen herzustellen.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Vom MI1 sind die Abfallbehältnisse am Abfuhrtag an der Zufahrt zur St 2141 bereitzustellen. Das MI2 und das GE können über die Erschließungsstraße mit Wendeanlage angefahren werden. Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Erschließungsstraße bzw. Wendeanlage bereitzustellen.

#### **Brandschutz:**

Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sicherzustellen.

### **1.10. Denkmalpflege**

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal verzeichnet. Aufgrund des Vorkommens im Nahbereich sind oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler nicht auszuschließen.

Auf Artikel 8 Absatz 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

## 2. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 14 wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt in dem für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglichen Detaillierungsgrad.

### 2.1. Ziele der Planänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 14 sollen östlich der Staatsstraße 2141 im Ortsbereich Obersunzing die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung von Misch- und Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe sowie für Wohnnutzungen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geschaffen werden.

### 2.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### 2.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1. März 2018 (LEP 2018) sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

##### Raumstruktur

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und dass er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Grundsatz 2.2.5 LEP 2018).

##### Siedlungsstruktur

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2018).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP 2018).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz 3.3 LEP 2018).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2018).

##### Wirtschaftsstruktur

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (Grundsatz 5.1 LEP 2018).

#### Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Auf die Standortprüfung gemäß Punkt 1.3. wird verwiesen. Für die Entwicklung der Gewerbeflächen stehen der Gemeinde Leiblfing keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Die für die ortsansässige

Firma Moll benötigten Flächen für Stellplätze müssen in räumlich kurzer Entfernung liegen und eine Möglichkeit zur Anbindung an den Firmensitz haben. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen südlich des GE „Wolfgangfeld“ sind hierfür nicht geeignet, zudem kann das Grundstück bislang nicht erworben werden. Die im Norden des GE „Wolfgangfeld“ im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen und eingeschränkten Gewerbeflächen sind als Erweiterungsflächen für die dort unmittelbar angrenzende Firma Hirtreiter Holzbau GmbH vorbehalten und stehen nicht zur Verfügung. Weitere Flächenreserven sind im direkten Umfeld nicht gegeben. Die unmittelbar gegenüber dem Firmensitz liegenden unbebauten Flächen östlich der St 2141 sind kurzfristig die einzig verfügbaren Flächen, die über eine Anbindung mit Querungshilfe in geeigneter Weise erschlossen werden können.

Die geplante bauliche Entwicklung schließt im Süden an die bestehenden Siedlungsbereiche östlich der Staatsstraße 2141 an, die bislang über die Außenbereichssatzung Obersunzing bauplanungsrechtlich entwickelt wurden. Diese Flächen weisen eine Bebauung von einigem Gewicht auf, so dass die geplante Erweiterung nach Norden zu einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung beiträgt und die bestehenden Baustrukturen angemessen fortführt. Die Bauflächen orientieren sich in der Tiefe an den südlich und nördlich angrenzenden Baustrukturen und sind kompakt angeordnet. Die Erschließung kann durch die Anbindung an vorhandene örtliche und überörtliche Straßen mit geringerem Flächenverbrauch erfolgen, was eine Flächen sparende Erschließung begünstigt. Durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen werden die Standortvoraussetzungen für den ortsansässigen Betrieb verbessert und Ansiedlungsmöglichkeiten für kleine bis mittlere Betriebe geschaffen, die zu einer Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde beitragen. Mit den Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerks- und Gewerbebetriebe können zusätzliche ortsnahe Arbeitsplatzangebote geschaffen werden.

## **2.2.2. Regionalplan Donau-Wald**

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für die Gewinnung von Rohstoffen. Es gibt keine regionalplanerischen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Für die Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten:

### **B II Siedlungswesen**

#### ***1 Siedlungsentwicklung***

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Grundsatz 1.1 RP12 2016).

Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden (Grundsatz 1.3 RP12 2016).

### **B IV Wirtschaft**

#### ***2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung***

Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden (Ziel 2.1 RP12 2009). Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden (Grundsatz 2.1 RP12 2009).

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden (Ziel 2.2 RP12 2009). Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung (Grundsatz 2.2 RP12 2009).

### **3 Industrie und Handwerk**

In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden (Ziel 3.1 RP12 2009).

Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden (Grundsatz 3.1 RP12 2009).

#### **Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:**

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt eine für die Sicherung des Standortes der Fa. Moll kurzfristig notwendige und bedarfsorientierte Weiterentwicklung. Die aus städtebaulichen Gründen erforderliche Anbindung an die südlich angrenzenden Baustrukturen über die Ausweisung gemischter Bauflächen ermöglicht es der Gemeinde Leiblfing, Flächen für Wohnen, Handwerk und nichtstörendes Gewerbe zu entwickeln, die sich aus den bestehenden Siedlungsstrukturen ableiten und diese geordnet weiterführen. Durch die gemischte Nutzungsstruktur kann ein vielseitiges Angebot für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe ermöglicht werden, das zu einer Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur beiträgt.

Die Entwicklung sichert den Standort der Fa. Moll und schafft die Voraussetzungen weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Landschaftlich wertvolle Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Der Talraum der Aitrach mit seinen wesentlichen Funktionen als Naturraum, Überschwemmungsgebiet und Luftaustauschkorridor wird nicht beeinträchtigt. Durch Eingrünungsmaßnahmen an den relevanten Außengrenzen und die Freihaltung eines Schutzstreifens entlang des Oberwalteringer Grabens werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt.

#### **2.2.3. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, Stand Oktober 2007) Landkreis Straubing-Bogen macht zum Plangebiet und zum Umfeld folgende Aussagen:

##### **Allgemeine Ziele Gewässer:**

Vorrangige Optimierung als ökologische Schwerpunktlinien mit hohem Biotopentwicklungspotenzial; Einrichtung von Pufferstreifen und ausreichend breiten Retentions- und Entwicklungsräumen, in denen die Bäche ihre natürliche Dynamik zur Entfaltung bringen können.

##### **Allgemeine Ziele Feuchtgebiete:**

Aiterachau: Optimierung als ökologische Schwerpunktlinie mit hohem Biotopentwicklungspotenzial; Reaktivierung des für Bachauen typischen Arten- und Lebensraumspektrums, Verbesserung der ökologischen Wechselwirkungen von Bach und Aue.

##### **Allgemeine Ziele Wälder und Gehölze:**

Wahrung des Offenlandcharakters in den Wiesenbrüteregebieten des Donautales sowie in den Talräumen von Kleiner Laaber und Aiterach.

Durch das Vorhaben werden Flächen in Anspruch genommen, die zum Teil bereits baulich genutzt und stark überprägt sind (MI1) sowie Ackerflächen im unmittelbaren Anschluss an die stark frequentierte St 2141, die für den Arten- und Biotopschutz geringe Bedeutung haben. Als relevante Entwicklungslinie ist der Oberwaltinger Graben einzustufen, der von Westen aus dem Talraum von Oberwalting kommend in die Aitrach bei Obersunzing mündet. Dieser stellt in eingeschränktem Umfang eine gewässergebundene Vernetzungsstruktur dar. Durch die Festsetzung eines 10-11 m breiten Uferstreifens mit extensiver Wiesennutzung und Bepflanzungen werden die gewässernahen Flächen als Trittsteinbiotop zur Aiterachau entwickelt.

#### **2.2.4. Biotopkartierung Bayern**

Weder im Änderungsbereich noch im unmittelbaren Umfeld sind Flächen vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

### **2.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), § 1 Absatz 6 Nr. 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), § 1 Absatz 6 Nr. 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie § 1 Absatz 6 Nr. 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

#### **2.3.1. Schutzgut Mensch**

##### Bestand:

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Leiblfing, östlich der Staatsstraße 2141 und westlich der Ortschaft Obersunzing. Im Süden schließen gemischte Bauflächen mit Wohnen und nichtstörendem Handwerk an. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Wohn- und Nebengebäude sowie ein Holz verarbeitender Betrieb. Westlich der St 2141 befinden sich ausschließlich gewerblich genutzte Flächen. Die Ortslage Obersunzing mit seinen Dorfgebietsflächen liegt in ca. 220 m Entfernung östlich des Plangebietes.

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm auf der regional bedeutsamen Staatsstraße 2141 Straubing – Mengkofen vorbelastet, die als Zubringer zur B8 Regensburg – Passau sowie zur Bundesautobahn A92 Deggendorf – München dient.

##### Auswirkungen:

Lärmemissionen aus der geplanten Nutzung:

Die Ausweisung von Mischgebiets- und Gewerbeflächen führt zu nutzungsspezifischen Emissionen, die auf die vorhandenen angrenzenden Bauflächen im Süden und Norden einwirken. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen sind im Bebauungsplan auf der Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Tagzeit und Nachtzeit festzusetzen.

Lärmemissionen Verkehr:

Die auf das MI1, MI2 und GE im westlichen Bereich einwirkenden Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr der St 2141 können empfindliche Nutzungen ebenfalls beeinträchtigen. Daher sind im Bebauungsplan Festlegungen zum Schallschutz für schutzbedürftige Räumen wie z. B. von Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer sowie von Büro- und Aufenthaltsräumen sowie zu diesen Räumen dazugehörige Balkon- und Terrassentüren, die zur Staatsstraße St 2141 orientiert sind, zu treffen.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **2.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt**

#### Bestand:

Das Plangebiet nördlich des Oberwaltinger Grabens (MI2 und GE) hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Der Oberwaltinger Graben ist weitgehend geradlinig im Regelprofil ausgebaut, ein begleitender Ufergehölzbestand fehlt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind in ca. 10 m Breite als Uferschutzstreifen mit Grünland angelegt.

Die Flächen im MI südlich des Grabens sind teilweise mit Pflasterflächen für Zufahrten befestigt und im gebäudenahen Bereich als Grünfläche gestaltet. Der nördliche Teil wird durch eine große Oberbodenmiete belegt. Lediglich im Nordosten sind Zitter-Pappeln mittleren Alters vorhanden.

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der § 23-29 BNatSchG und hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 21 BNatSchG).

#### Auswirkungen:

Im südlichen Mischgebiet können die im Nordosten stockenden Zitter-Pappeln wegen der Bruchgefährdung nicht erhalten werden. Hier sind Ersatzpflanzungen festzulegen, die eine Eingrünung sicherstellen. Zusammen mit bereits festgesetzten Pflanzungen (LBP für Mehrfamilienhausbau) entstehen hier neue Heckenstrukturen.

Die Bauflächen im Bereich des MI2 und GE bieten nach Fertigstellung in eingeschränktem Umfang zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da die Flächen einer intensiven Dauerbewirtschaftung entzogen werden. Die erforderlichen Gehölze für Begrünungsmaßnahmen schaffen zusätzliche Lebensraumangebote für Arten des Siedlungsbereichs.

Die vorgesehene Kompensationsfläche entlang des Oberwaltinger Grabens in 10-11 m Breite sichert den gewässernahen Korridor und ermöglicht durch die Anlage extensiver Wiesen und von Gehölzbeständen eine kleinräumige Vernetzungsstruktur ins Aiterachtal. Durch Gestaltungsmaßnahmen im linken Uferbereich kann die Gewässerstruktur verbessert werden.

#### ***Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:***

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für das Blatt 7241 – Pilsting – der topografischen Karte Bayerns (M 1.25.000) herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen. Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder, u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“, „Hecken und Gehölze“ und „Gewässer“ reduziert.

#### **Pflanzen**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Es ergibt sich keine Betroffenheit. Vorkommen von landkreisbedeutsamen Pflanzenarten sind im Wirkraum der Maßnahme nicht vorhanden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

#### **Tiere**

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich demnach auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse) und der Vögel. Die Artengruppen der Lurche und Libellen können als nicht betroffen gelten, da weder Stillgewässer im Gebiet vorkommen noch in den unmittelbaren Bereich des Oberwaltinger Grabens durch das Vorhaben eingegriffen wird.

#### Artengruppe Fledermäuse:

Für die Artengruppe der Fledermäuse weist das unmittelbare Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z. B. alter Baumbestand mit Höhlen). Die im Nordosten der Flurnummer 379 stockenden Zitter-Pappeln und Birken sind mittleren Alters. Ein Totholzanteil oder Höhlen konnten hier nicht festgestellt werden. Gebäude, die sich als Lebens- oder Fortpflanzungsraum eignen sind nicht vorhanden. Die siedlungsnahen Flächen sowie der Talraum der Aiterach mit dem Oberwaltinger Graben sind als Jagd- und Nahrungsraum geeignet.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppe der Fledermäuse kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere die neu entstehenden Pflanzungen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sowie entlang des Oberwaltinger Grabens als Jagdlebensraum genutzt werden kann.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht erkennbar.

#### Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel können diejenigen Arten als nicht betroffen gelten, die als Lebens-, Nahrungs- und Fortpflanzungsraum auf Feucht- oder Trockenlebensräume, naturnahe Fließgewässer, extensive Wiesenflächen oder geschlossene Waldflächen angewiesen sind. Demnach sind nach diesen Gesichtspunkten folgende Arten aus dem Artinformationssystem auszuschließen:

Habicht, Sperber, Teichrohrsänger, Baumpieper, Eisvogel, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Bluthänfling, Erlenzeisig, Flussregenpfeifer, Rohrweihe, Wiesenweihe, Hohлтаube, Dohle, Blaukehlchen, Kleinspecht, Schwarzspecht, Ortolan, Baumfalke, Teichhuhn, Gelbspötter, Rauchschwalbe, Raubwürger, Feldschwirl, Nachtigall, Wiesenschafstelze, Großer Brachvogel, Wespenbussard, Grünspecht, Uferschwalbe, Braunkehlchen und Waldkauz.

Für die Gebäude bewohnenden Arten Schleiereule, Turmfalke, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe sind keine geeigneten Gebäude vorhanden. Eine Betroffenheit der Arten ist auszuschließen.

Für die Hecken und Gehölze sowie Siedlungs- und Gartenflächen bewohnenden Arten wie Goldammer, Kuckuck, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Pirol, Turteltaube, Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind im MI1 nur wenige Gehölze im Norden und Nordosten vorhanden. Diese können potenziell durch Rodungen betroffen sein. Dies kann durch eine Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit vermieden werden.

Als potenziell betroffen können die bodenbrütenden Agrarvögel (Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel, Feldlerche) gelten. Die Feldlerche als bodenbrütende Art der Agrarräume sind im MI2 und GE aufgrund der häufigen Störungen entlang der Staatsstraße 2141 keine geeigneten Lebensraumbedingungen vorhanden. Im MI1 sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden, eine Betroffenheit der Art ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Die Wachtel brütet in der offenen Kulturlandschaft auf Flächen mit einer relativ hohen Krautschicht, die ausreichend Deckung bietet, aber auch mit Stellen schütterer Vegetation, die das Laufen erleichtert. Wichtige Habitatbestandteile sind Weg- und Ackerraine sowie unbefestigte Wege zur Aufnahme von Insektennahrung und Magensteinen. Das Plangebiet bietet keine ausreichenden Lebensraumbedingungen und ist zudem durch Beunruhigung aus Verkehr und Wohnnutzung vorbelastet. Die Art kann als nicht betroffen gelten.

Das Rebhuhn findet aufgrund des fehlenden Deckungsangebotes wie Staudenfluren, Hecken und Feldraine im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen im intensiv, agrarisch geprägten Aiterachtal. Die Art kann als nicht betroffen gelten.

Der Kiebitz, der die großflächig offenen (Agrar)Landschaften ohne Sichthindernisse (z. B. durch Kulissen von Hecken, Gehölzbeständen, Gebäuden o. ä.) bevorzugt kann aufgrund der angrenzenden kleinteiligen Siedlungsbereiche als nicht betroffen gelten.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen.

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG kann durch Vermeidungsmaßnahmen (Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit) vermieden werden.

#### Artengruppe Lurche:

Für die Artengruppe der Lurche weist das unmittelbare Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z. B. vegetationsreiche Stillgewässer in Verbindung mit offenen und wenig beschatteten lockeren Böden). Es ist davon auszugehen, dass der im Plangebiet befindliche Oberwältinger Graben als Zulauf zur Aiterach keine Bedeutung als Laichgebiet hat. Als Wanderkorridor ist das Gewässer als vernetzungsraum geeignet. Da der Graben nicht durch die Planung verändert wird und die nördlich angrenzenden Flächen als Kompensationsflächen entwickelt werden, ist kann eine Betroffenheit der Artengruppe Lurche ausgeschlossen werden.

Bei der Artengruppe der Lurche ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44o Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht erkennbar.

#### Artengruppe Libellen:

Für die Artengruppe der Libellen weist das unmittelbare Plangebiet keine Strukturen auf, die als Lebensraum geeignet sind (z. B. sauberes Wasser mit steinigem/ kies-sandigem Grund). Es ist davon auszugehen, dass der im Plangebiet befindliche Oberwältinger Graben als Zulauf zur Aiterach durch seine begradigte, naturferne Gestaltung als Entwässerungsgraben und Nährstoffeinträge durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Äcker eine geringe Bedeutung als Lebensraum hat. Da der Graben durch das Vorhaben nicht berührt wird kann eine Betroffenheit der Artengruppe Libellen ausgeschlossen werden.

Bei der Artengruppe der Libellen ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht erkennbar.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind unter Berücksichtigung konfliktvermeidender Maßnahmen für Gehölze bewohnende Arten Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

### **2.3.3. Boden**

#### Bestand:

Das Vorhabensgebiet wird nördlich des Oberwaltinger Grabens als Acker genutzt. Südlich des Oberwaltinger Grabens im Bereich der Wohnbebauung findet man teilversiegelte private Erschließungsflächen, eine Oberbodenmiete und landwirtschaftlich genutzte Lagerflächen vor. Nordöstlich von Leiblfing herrschen Kolluvisol aus Schluff bis Lehm, Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor.

#### Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert und verliert teilweise wesentliche Funktionen. Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert. Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Geländeauffüllungen können diese auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Durch die erforderliche Befestigung der Verkehrsflächen für die Zufahrt, Erschließungsflächen und Stellplätze wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind im Bebauungsplan möglichst wasserdurchlässige Beläge festzusetzen.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **2.3.4. Wasser**

#### Bestand:

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Östlich grenzt im Talraum der Aiterach ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet an, das außerhalb des Plangebietes liegt. Das Niederschlagswasser versickert überwiegend vor Ort über den belebten Bodenkörper in den Untergrund oder fließt über die natürliche Geländeneigung oberflächlich ab. Aus Baugrunderkundungen im südlichen MI ist bekannt, dass der Grundwasserspiegel etwa 2 m unter dem anstehenden Gelände liegt (Stand 2017).

Der Oberwaltinger Graben durchquert als Vorfluter das Plangebiet von West nach Ost und fließt weiter östlich der Aiterach bei Obersunzing zu. Starkregenereignisse können in diesem Abschnitt zu Überschwemmungen (vgl. festgesetztes Überschwemmungsgebiet) führen, in denen der Oberwaltinger Graben geringfügig über seine Ufer hinaustritt.

#### Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf zusätzliche Verkehrsflächen und Nebenflächen zu. Zur Verringerung der Auswirkungen sind im Bebauungsplan für die Befestigung von Nebenflächen, Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge festzusetzen. Das Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist vor Ort durch geeignete Versickerungseinrichtungen zu versickern und steht so dem lokalen Wasserkreislauf zur Verfügung. Hierfür sind im Osten des MI2 und GE eigene Flächen dargestellt. Der Untergrund ist gut wasserdurchlässig, so dass eine Versickerung vor Ort möglich ist. Nördlich des Oberwaltinger Grabens ist eine Kompensationsfläche festgesetzt, die als extensiver Pufferstreifen entlang des Grabens Stoffeinträge reduziert.

#### Bewertung:

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

### **2.3.5. Luft**

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von klimatisch bedeutsamen Luftaustauschbahnen. Der Talgrund entlang der Aiterach von Leiblfing kommend Richtung Niedersunzing bleibt frei von Bebauung. Auch entlang des Oberwältinger Grabens bleibt ein Korridor als Kaltluftabflussbereich frei von Bebauung.

Wesentliche Vorbelastungen der Luftqualität sind im Gebiet durch die Emissionen aus dem Straßenverkehr der Staatsstraße 2141 gegeben. Die im ländlichen Raum üblichen Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind zu erwarten.

#### Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als verhältnismäßig gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Von den gewerblichen Gebäuden sind gebietstypische Emissionen aus Gebäudeheizungen sowie aus dem betrieblichen Verkehr zu erwarten. Diese können aufgrund der Lage am Talraum der Aiterach über die vorhandenen Frischluftschneisen abgeführt werden.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

### **2.3.6. Klima**

#### Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch in einer Ebene, die zum Vorland der Donau gehört. Die zu bebauende Fläche liegt außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Die für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtigen Offenlandbereiche entlang der Aiterach werden durch das Vorhaben nicht berührt. Entlang des Oberwältinger Grabens ist ein Luftaustausch über die von Bebauung freie Kompensationsfläche gewährleistet.

#### Auswirkungen:

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf klimatische Verhältnisse.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

### **2.3.7. Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung**

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum des Isar-Donau-Hügellandes. Die Landschaft um Obersunzing ist durch ihre schwach ausgeprägte Topographie und die weitläufigen agrarisch genutzten Flächen bestimmt, die nur vereinzelt naturnahe Strukturen aufweisen. Der Landschaftsraum hat einen eingeschränkten Erholungswert und ist für die Naherholung nicht erschlossen. Die stark frequentierte Staatsstraße St 2141 und die westlich davon vorhandene gewerbliche Nutzung haben keine Naherholungsfunktion.

#### Auswirkungen:

Durch die Misch- und Gewerbegebietsentwicklung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes im Ortsrandbereich der bestehenden Gewerbegebiete. Die Ausdehnung der Flächen ist der Struktur der angrenzenden Bebauung angemessen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen kann die bauliche Entwicklung an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst werden.

Eine angemessene Ortsrandeingrünung kann entlang der Außengrenzen des nördlichen MI und GE und entlang der Nord- und Ostseite des südlichen MI durch die Bepflanzungen auf privaten Grünflächen erreicht werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **2.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter**

Bestand:

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes ist kein Bodendenkmal bekannt. Im Nahbereich sind Bodendenkmäler verzeichnet, daher kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Evtl. oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler können durch die Bauarbeiten zerstört werden. Durch frühzeitige bauvorgreifende Sondagegrabungen können das Vorhandensein von Bodendenkmälern festgestellt und deren Umfang ermittelt werden. Ggf. sind Grabungen nach den Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen. Sonstige Kultur- oder Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter zu erwarten.

## **2.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen des nördlichen MI und GE voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten. Die Flächen im südlichen MI bleiben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, so dass eine mögliche bauliche Entwicklung unterbleibt.

Für die Fa. Moll würde dies bedeuten, dass der geplante Büro- und Verwaltungsbau auf dem bestehenden Firmengelände nicht realisierbar ist. dadurch würde die Firma in ihrer Entwicklung geschwächt. Für die Gemeinde Leiblufing würde dies bedeuten, dass für die örtliche Nachfrage nach Flächen für kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe kein adäquates Angebot zur Verfügung steht und mit der Abwanderung örtlicher Betriebe in das Umland zu rechnen ist.

## **2.5. Vermeidungsmaßnahmen / Kompensation**

### **2.5.1. Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen auf die vorrangig betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild wurde die Darstellung der Bauflächen auf ein verträgliches Maß beschränkt, das in einem adäquaten Verhältnis zur bestehenden Bebauung steht. Durch die Darstellung gliedernder und ortsrandeingrünender Flächen ist eine landschaftlich angemessene Einbindung gewährleistet und ein ausreichender Schutzabstand zum östlich angrenzenden Aitrachtal sichergestellt.

Weitere detaillierte Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten.

## 2.5.2. Naturschutzfachliche Kompensation

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann für den erforderlichen Kompensationsbedarf eine erste Abschätzung getroffen werden:

Die bislang un bebauten intensiv genutzten Ackerflächen sind gem. dem Leitfaden überwiegend in Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Die teils bereits versiegelten, als landwirtschaftliche Lagerflächen und für eine Oberbodenmiete genutzte Flächen und Flächen mit Gehölzbestand sind gem. dem Leitfaden überwiegend in Kategorie II – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Die Flächen des **Misch- und Gewerbegebiets** können bei Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,60 bis 0,80 dem Typ A – hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad zugeordnet werden. Da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine detaillierten schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abzuleiten sind, ist der Kompensationsfaktor im Bereich des nördlichen MI und GE zunächst an der oberen Grenze der Spanne mit 0,60 anzusetzen. Im Bereich des südlichen MI ist der Kompensationsfaktor an der oberen Grenze der Spanne mit 1,0 anzusetzen. Für die Eingriffsflächen errechnet sich auf der Basis der genannten Einstufungen folgender überschlägiger Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche nördl. MI /GE ca. 1,71 ha x Kompensationsfaktor 0,80	= 1,368 ha Kompensationsbedarf.
<u>Eingriffsfläche südl. MI ca. 0,27 ha x Kompensationsfaktor 1,0</u>	<u>= 0,270 ha Kompensationsbedarf.</u>
<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>	<b>= 1,638 ha Kompensationsbedarf.</b>

In der verbindlichen Bauleitplanung kann der Kompensationsbedarf durch geeignete schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen noch gesenkt werden.

## 2.6. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Leibliling
- Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 02/2020
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 02/2020
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.03.2018
- Landschaftsrahmenplan Region 12, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 31.03.2011
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Regionalplan Region 12 – Donau-Wald (RP12), Stand 13.04.2019
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2008
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 02/2020
- Umweltatlas Bayern: Fachdaten Böden, Geologie. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 02/2020
- Örtliche Erhebungen, mks AI, 2019, 2020
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.

## 2.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der Planänderung resultieren sind in der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen.

## 2.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 14 MI / GE „An der Staatsstraße Obersunzing“ soll der dringende kurzfristige Bedarf an Gewerbeflächen (Stellplatzflächen) für die ortsansässige Firma Moll gedeckt werden. Zudem sollen ergänzend Angebote für Betriebsflächen für kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie für Wohnnutzungen ermöglicht werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. In der verbindlichen Bauleitplanung können durch differenzierte Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Grünordnung auf öffentlichen und privaten Flächen insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 14 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
Mensch	gering	gering	mittel	gering
Tiere / Pflanzen / Biotopvielfalt	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	hoch	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Luft / Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	-	-	-	nicht betroffen
Kulturgüter	Noch nicht abschätzbar	-	-	Noch nicht abschätzbar