



## **GEMEINDE LEIBLFING**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

### **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MI / GE „An der Staatsstraße“ Obersunzing**

#### **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

Satzung in der Fassung vom 29.03.2021

**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 29.03.2021

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>5</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss.....	5
1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	5
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	6
1.4. Bauflächenbedarf .....	6
1.5. Standortprüfung.....	7
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b> .....	<b>8</b>
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	8
2.2. Beschaffenheit.....	8
<b>3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
3.1. Flächenverteilung.....	10
3.2. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung.....	10
3.3. Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.4. Bauweise .....	11
3.5. Baugestaltung .....	12
3.6. Flächenbefestigungen.....	13
3.7. Geländemodellierungen .....	13
3.8. Immissionsschutz .....	14
3.9. Flächen für Stellplätze.....	15
3.10. Baubeschränkungen.....	15
<b>4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>15</b>
4.1. Verkehrserschließung .....	15
4.2. Ver- und Entsorgung .....	17
<b>5. GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>18</b>
5.1. Grünordnerisches Konzept .....	18
5.2. Pflanzgebote .....	19
5.3. Sonstige grünordnerische Festsetzungen .....	20
5.4. Kompensationsflächen .....	21
<b>6. ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>21</b>
<b>7. HINWEISE</b> .....	<b>22</b>
7.1. Denkmalpflege .....	22
7.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände .....	22
7.3. Stromversorgung .....	22
7.4. Brandschutz.....	22
7.5. Telekommunikation .....	23
7.6. Regenwassernutzung .....	23
7.7. Wasserwirtschaft .....	23
7.8. Recyclingbaustoffe .....	24
7.9. Abwasserentsorgung.....	24
7.10. Hinweise des Straßenbaulastträgers St2141.....	24
<b>8. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>25</b>
8.1. Ziele der Planung .....	25
8.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen .....	25
8.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	28
8.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	35
8.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	35
8.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	36
8.7. Kompensation.....	38
8.8. Planungsalternativen.....	40
8.9. Methodik / Grundlagen .....	41

---

8.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	41
8.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	42
<b>9. UNTERLAGENVERZEICHNIS.....</b>	<b>43</b>

## 1. BEGRÜNDUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 11.09.2019 hat die Gemeinde Leiblfing die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans MI/GE „An der Staatsstraße Obersunzing“ beschlossen.

### 1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Fa. Moll Automatisierung GmbH mit Sitz im Gewerbegebiet „Wolfgangifeld“ in Obersunzing benötigt dringend Flächen für eine Weiterentwicklung. Am bestehenden Betriebsitz 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 Betriebsitz 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 einen Bauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen.

### 1.3. Flächennutzungs- und 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 sowie die Flächen des Gewerbegebietes „Wolfgangifeld“ 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 Oberwatinger Baches sollen hochwertige 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.

### 1.4. 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“ 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. Standortprüfung

Für die erforderlichen Stellplätze der Fa. Moll Automatisierung sind objektive Standortalternativen nicht gegeben. Die im Ortsteil Hankofen befindlichen Flächen mit gewerblichem Ansatz (GE „In der Seige“) dienen der Erweiterung eines dort ansässigen gewerblichen Betriebes (Bauunternehmen) und stehen für sonstige Ansiedlungen nicht zur Verfügung. 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 begreifen. Möglicherweise lassen sich für einzelne geplante Nutzungen alternative Standorte im Gemeindegebiet finden. Ziel der Planung ist es mit der vorliegenden Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass das Gebiet in seiner Gesamtheit geordnet entwickelt wird.

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

### 2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Leiblfing, östlich der Staatsstraße 2141 und westlich der Ortschaft Obersunzing. Aufgrund der Lage wird das Plangebiet mit „An der Staatsstraße Obersunzing“ bezeichnet. Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 22.571 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurnummern 379 (T), 380 (T), 382 (T), 383, 384 und 433 (T) der Gemarkung Obersunzing.



Luftaufnahme mit Plangebiet  
(rot)

Quelle:  
Bayern-Atlas, 01/2020

### 2.2. Beschaffenheit

Die Flurnummer 379 im südlichen Teil des Plangebietes ist teilweise bebaut. Über die bestehende private Zufahrtsstraße „An der Staatsstraße“ werden die hinterliegenden Mehrfamilienhäuser und landwirtschaftliche Nebengebäude erschlossen. Parallel zur St 2141 befindet sich im Südosten ein Garagengebäude. Der nördliche und östliche Teil des Grundstückes sind noch unbebaut. Auf einem großen Teil der Fläche befindet sich eine Oberbodenmiete. Im Nordosten stockt ein Baumbestand aus Zitter-Pappeln und einzelnen Birken.

Nördlich grenzt die Flurnummer 380 an. Hierbei handelt es sich um einen Feldweg, der die landwirtschaftlichen Flächen im Osten erschließt. Unmittelbar angrenzend verläuft der Oberwaltinger Graben, der im Westen die St 2141 unterquert und nach Osten bis zur Mündung in die Aitrach fließt. Der Graben ist begradigt, weist ein Regelprofil auf und hat keinen begleitenden Ufergehölzbestand. Die Uferbereiche werden von nährstoffliebenden Gras-Brennesselfluren dominiert. Im Norden befindet sich ein ca. 10 m breiter Gewässer-randstreifen auf Ackerland, der mit einer Grünlandmischung eingesät ist.

Bei den Flurnummern 383 und 384 handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die als Acker genutzt werden. Nach Osten und Norden schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Ca. 30 m nördlich sind landwirtschaftliche Wohn- und Nebengebäude vorhanden, die sich bis zur St 2114 erstrecken. Im Westen verläuft die St 2141 von Leiblfing Richtung Straubing. Die Fahrbahn ist hier aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten

bereits so ausgebaut, dass eine Linksabbiegespur zur Anbindung des Plangebietes durch Änderungen der Fahrbahnmarkierung umgesetzt werden kann.



Blick von der Zufahrt im Westen auf den Nordteil der Flurnummer 387.

Quelle:  
mks AI GmbH, 01/2020



Blick von Westen auf den Feldweg und den Oberwaltinger Graben mit dem begleitenden Gewässerrandstreifen.

Quelle:  
mks AI GmbH, 01/2020



Blick von Westen nach Norden über das Plangebiet östlich der St 2141.

Quelle:  
mks AI GmbH, 01/2020

Das Gelände ist sehr schwach geneigt. An der Zufahrt zur Flurnummer 379 beträgt die Höhe ca. 359 m ü. NHN und fällt nach Osten auf ca. 357,25 m ü. NHN ab. Bei einer Strecke von ca. 100 m ergibt sich ein durchschnittliches Gefälle von etwa 1,8 %. Die Flurnummer 383 hat ihren Hochpunkt im Westen bei ca. 358,75 m ü. NHN und fällt von dort nach Südosten und Nordosten ab. Im Südosten beträgt die Geländehöhe am Oberwaltinger Graben ca. 357 m ü. NHN (Gefälle ca. 1,3 %), im Nordosten am Übergang zum dortigen Feldweg ca. 356,50 m ü. NHN (Gefälle ca. 1,8 %). Die St 2141 liegt entlang des westlichen Plangebiets auf Höhen zwischen 359,00 m ü. NHN bis 359,20 m ü. NHN und weist eine geringe Längsneigung auf. Die Straße liegt zwischen 50 cm und 1 m höher als die angrenzenden Ackerflächen.

Im Geltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Flächen nach § 30 BNatSchG oder Flächen der Biotopkartierung Bayern vorhanden.

Östlich schließt sich der Talraum der Aitrach an. Hier ist außerhalb des Plangebietes ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt (Verordnung vom 02.05.2019).

### 3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

#### 3.1. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 22.571 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

MI 1, Bauflächen Parzelle 1	ca.	2.221 m <sup>2</sup>
MI 1, Gebäude Bestand	ca.	126 m <sup>2</sup>
MI 1, Verkehrsflächen privat, einschl. Feldweg	ca.	703 m <sup>2</sup>
MI 1, Grünflächen privat	ca.	707 m <sup>2</sup>
MI 1, Bepflanzungen zu erhalten	ca.	180 m <sup>2</sup>
MI 2, Bauflächen Parzelle 2	ca.	4.423 m <sup>2</sup>
MI 2, Grünflächen privat	ca.	273 m <sup>2</sup>
GE, Bauflächen Parzelle 3	ca.	5.746 m <sup>2</sup>
GE, Bauflächen Parzelle 4	ca.	2.007 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen MI2 / GE	ca.	1.120 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen und Lärmschutzwall MI2, GE	ca.	2.375 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca.	98 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	397 m <sup>2</sup>
Kompensationsflächen	ca.	1.260 m <sup>2</sup>
Oberwaltinger Graben	ca.	220 m <sup>2</sup>
Flächen für Niederschlagswasserversickerung	ca.	715 m <sup>2</sup>
<b>Summe Gesamtfläche</b>		<b>22.571 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

- MI1:** Das Gebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.  
Bei den zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz Nr. 7. BauNVO (Tankstellen) werden ausschließlich Strom- und Wasserstofftankstellen zugelassen. Nicht zugelassen sind Nutzungen gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 8. BauNVO (Vergnügungsstätten). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
- MI2:** Das Gebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.  
Nicht zugelassen sind Nutzungen gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 8. BauNVO (Vergnügungsstätten).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

**GE:** Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

### 3.3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.3.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt:

**MI1 , MI2:** maximal 0,60  
**GE:** maximal 0,80

Mindestens 20% der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die planlich festgesetzten privaten Grünflächen werden auf die von Überbauung freizuhaltende Fläche angerechnet.

#### 3.3.2 Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird wie folgt festgesetzt:

**MI1:** maximal 1,00. Der Anteil von Wohnnutzungen muss mindestens 30 % der maximal zulässigen Geschossfläche betragen und darf 75 % der maximal zulässigen Geschossfläche nicht übersteigen.  
**MI2:** maximal 1,00. Der Anteil von Wohnnutzungen muss mindestens 30 % der maximal zulässigen Geschossfläche betragen und darf 60 % der maximal zulässigen Geschossfläche nicht übersteigen  
**GE:** maximal 1,00.

#### 3.3.3 Anzahl der Geschosse

**MI1 / MI:**  
**II – III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstmaß. Das Höchstmaß von drei Vollgeschossen ist ausschließlich bei Wohn- und Bürogebäuden zugelassen.  
**GE:**  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

### 3.4. Bauweise

#### 3.4.1 Bauweise

o Es ist die offene Bauweise festgesetzt.  
Im GE sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

#### 3.4.2 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

#### 3.4.3 Baugrenzen

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (Planliche Festsetzung I 3.5) definiert.

### 3.5. Baugestaltung

#### 3.5.1 Gebäudehöhen

Max. zulässige Wandhöhe: MI1 / MI2: Bei Wohn- und Bürogebäuden 8,70 m, sonstige Gebäude 7,00 m, bei Flachdach im MI2: 8,00 m.

GE: 7,00 m, bei Flachdach 8,00 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe: 11,00 m.

Technisch notwendige untergeordnete Aufbauten, Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Daches, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte. Bei Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika gemessen in der Gebäudemitte. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des geplanten Geländes. In den Bauantragsunterlagen sind das Urgelände und das geplante Gelände sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße bezogen auf NHN-Höhen darzustellen.

#### 3.5.2 Baukörperrichtungen

Die Ausrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.

#### 3.5.3 Dachformen / Dachneigung

MI1: Zugelassen sind Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit 15° - 30° Dachneigung.

MI2, GE: Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 20° Dachneigung, Pultdach mit 10°-20° Dachneigung, Flachdach mit maximal 5° Dachneigung.

#### 3.5.4 Dachmaterialien

MI1, MI2: Zulässig sind kleinformatige Ziegel oder Pfannen. Bei gewerblichen Gebäuden sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Dachfarbe: rot- bis rotbraun, grau oder anthrazit.

GE: Es sind alle Dachdeckungen zulässig. Dachfarbe: rot, rotbraun, grau und anthrazit. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind aus Gründen des Wasserschutzes kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer unzulässig.

#### 3.5.5 Photovoltaikanlagen

Im GE sind reine Freiflächen-Photovoltaikanlagen unzulässig.

#### 3.5.6 Fassadengestaltung

Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Für großflächige Glasfassaden (ab 20 m<sup>2</sup> Größe) ist gegen Vogelschlag eine speziell beschichtete Verglasung oder Markierung zu verwenden.

#### 3.5.7 Einfriedungen

Zulässig sind Metallzäune, Holzzäune und Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Urgelände. Mauern, Gabionenwände und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Durchgehende Mauersockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten / Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zu verwenden. Entlang der Erschließungsstraße und entlang der Wendeanlage sind Einfriedungen mit einem Abstand von mindestens 75 cm zum befestigten Fahrbahnrand zu errichten.

Private Grünflächen mit Pflanzgeboten nach planlicher Festsetzung I 13.2 müssen außerhalb von Einfriedungen zu liegen kommen. Die privaten Grünflächen zwischen Erschließungsstraße und St 2141 dürfen nicht eingefriedet werden. Die Kompensationsfläche nach planlicher Festsetzung I 13.1 darf nicht eingefriedet werden.

### 3.5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,5 m über Straßenoberkante zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert sind. Zulässig ist pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage. Die Gesamtfläche aller in die Fassaden integrierten Werbeanlagen darf 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Pro Bauparzelle ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m über Straßenoberkante und einer maximalen Fläche von 3 m<sup>2</sup> zulässig.

Pro Parzelle sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu maximal 5 m über Straßenoberkante zulässig. Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird, sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung. Die Werbeanlagen dürfen ferner keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr haben und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

### 3.5.9 Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Erschließungsstraße, privater Zufahrten, Parkplätze sowie der betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Licht (LED-Beleuchtung) zulässig.

## 3.6. Flächenbefestigungen

Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Feuerwehruzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen.

Betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind ausnahmsweise zulässig.

## 3.7. Geländemodellierungen

### 3.7.1 Festgesetzte Mindestgeländehöhen

Für das Plangebiet werden zum vorsorgenden Hochwasserschutz nachfolgende Mindesthöhen für das geplante Gelände festgesetzt:

MI1:	Mindestgeländehöhe 357,50 m ü.NHN
MI2:	Mindestgeländehöhe 357,35 m ü.NHN
GE:	Mindestgeländehöhe 357,25 m ü.NHN

Liegt das Urgelände tiefer, ist das geplante Gelände mindestens auf die festgesetzte Mindesthöhe herzustellen. Das geplante Gelände darf die festgesetzte Mindesthöhe durch Abgrabungen nicht unterschreiten.

### 3.7.2 Geländeauffüllungen

Geländeauffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 75 cm bezogen auf das Urgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück enden. Ausnahme: Lärmschutzwall gemäß planlicher Festsetzung I 15.15.

### 3.7.3 Geländeabgrabungen

Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Abgrabungen dürfen die festgesetzten Mindesthöhen gemäß textlicher Festsetzung III 6.1 nicht unterschreiten.

### 3.7.4 Plandarstellung

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllungen, Abgrabungen) mit Höhenangaben sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

## 3.8. Immissionsschutz

### 3.8.1 Begrenzung der zulässigen Arbeitszeiten

MI1: Nachtarbeit im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr unzulässig.

Aufgrund der südlich angrenzenden Wohnnutzungen wird zum Schutz der Benachbarung vor Lärmimmissionen Nachtarbeit im MI1 ausgeschlossen.

### 3.8.2 Begrenzung der Immissionswerte

Auf jeder nachfolgend genannten Teilfläche sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle genannten reduzierten Emissionskontingente L EK, ik, nach DIN 45 691 weder tags (06.00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche i	L <sub>EK</sub> tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	L <sub>EK</sub> nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE mit Richtungssektor 180 Grad (Süden)	55	45
GE alle restlichen Richtungssektoren	60	50
MI 2	55	45
MI 1	55	--

### 3.8.3 Schallschutzmaßnahmen

Aktiver Schallschutz:

Westlich des MI2 wird ein Lärmschutzwall festgesetzt. Die maximale Höhe wird auf 3,0 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahnkante der Staatsstraße 2141 festgesetzt. Der Lärmschutzwall wird als Erdwall angelegt und auf mindestens 80 % der Länge des Walls 3-reihig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Maßnahme wird analog zum Lärmschutzwall an der St 2141 südlich des geplanten MI1 vorgesehen, um schutzbedürftige Nutzungen gegenüber dem Verkehrslärm abzuschirmen.

Passiver Schallschutz:

Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen wie z. B. von Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer sowie von Büro- und Aufenthaltsräumen sowie zu diesen Räumen dazugehörige Balkon- und Terrassentüren, die zur Staatsstraße 2141 orientiert sind, haben mindestens der Schallschutzklasse 3 zu entsprechen. Zudem ist an diesen Fassaden eine schallgedämmte Wohnraumlüftung (z. B. schallgedämmte Lüftungsanlage) für schützenswerte Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) sicherzustellen. Alternativ können diese Räume so geplant werden, dass sie durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden.

Empfohlen wird eine grundrissorientierte Planung, bei der schützenswerte Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) nicht an der der Staatsstraße 2141 zugewandten Seite zu liegen kommen.

### **3.9. Flächen für Stellplätze**

Auf der Flurnummer 384 werden Flächen für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt (Planliche Festsetzung I 15.3). In diesen Bereichen soll der Bau der geplanten Stellplätze für die Fa. Moll Automatisierung ermöglicht werden. Die Stellplätze werden in zwei Reihen entlang des Grundstückes angeordnet und über die neu zu errichtende Zufahrt angebunden. Entlang der Nordseite durch private Grünflächen mit Pflanzgeboten eingebunden. Festgesetzte Baumpflanzungen innerhalb der Fläche tragen zur Gliederung bei. Die vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitung (Trinkwasser) kann im westlichen Bereich mit Stellplätzen überbaut werden. Bauliche Anlagen sind auf der Flurnummer 384 nicht vorgesehen.

### **3.10. Baubeschränkungen**

Entlang der St 2141 befindet sich eine 20 m-Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Gemäß Art 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz ist innerhalb des Bereiches die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs. Abweichend hiervon ist die Errichtung von Stellplätzen gemäß planlicher Festsetzung 15.3 bis zu einem Abstand von maximal 12 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zulässig. Westlich der Parzelle 2 ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles als bepflanzter Erdwall gemäß planlicher Festsetzung I 15.15 zulässig.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ist die innere Erschließungsstraße mit ihrem bituminösen Fahrbahnrand mindestens 15 m vom bituminösen Fahrbahnrand der St 2141 abzurücken. Der bituminöse Fahrbahnrand des Wendeplatzes darf bis 10 m an den bituminösen Fahrbahnrand der St 2141 heranrücken.

## **4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1. Verkehrserschließung**

#### **4.1.1 Erschließung MI1:**

Die Verkehrserschließung des Mischgebietes MI1 erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der Staatsstraße 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.

#### **4.1.2 Erschließung MI2 / GE:**

Für die Erschließung der Mischgebietsflächen MI2 und der Gewerbeflächen ist die Errichtung einer Linksabbiegespur in Fahrtrichtung Leiblfing erforderlich.

Die bestehende Fahrbahn der St 2141 ist im Bereich der geplanten Zufahrt ca. 9,85 m breit. Die Richtungsfahrbahnen werden hier bislang durch eine 3 m breite schraffierte Sperrfläche getrennt. Hier kann durch Änderung der Fahrbahnmarkierungen die erforderliche Linksabbiegespur realisiert werden.

Auf Höhe der Flurnummer 384 wird eine neue Zufahrt zum geplanten Misch-/Gewerbegebiet errichtet, die bis in eine Tiefe von im Mittel 20 m öffentlich gewidmet wird. Die Dimensionierung der Einfahrt ist so gewählt, dass Lkw-Lastzüge im Bemessungsfall aus beiden Fahrtrichtungen ungehindert ein- und ausfahren können. Die Parzelle 4 im GE wird unmittelbar an die Zufahrt angebunden, sodass für den dort geplanten Parkplatz der Fa. Moll Automatisierung eine kurze Anbindung besteht.



Blick von Norden nach Südosten auf die St 2141. Im Bereich der Sperrfläche kann die Abbiegespur angelegt werden.

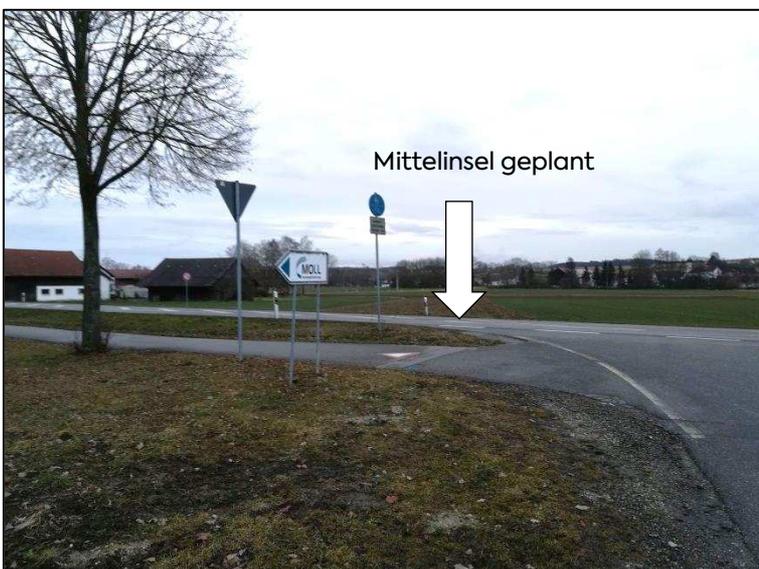
Quelle:  
mks AI GmbH, 01/2020

Die Erschließungsstraße wird ab der Südgrenze der Flurnummer 384 in einem Abstand von 15 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2141 als private Verkehrsfläche zur Erschließung der Parzelle 3 im GE und der Parzelle 2 im MI2 fortgeführt. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m und endet in einer Wendeschleife für Lkws, um sicherzustellen, dass eine ausreichende Wendemöglichkeit gegeben ist. Auch Müllfahrzeuge können so ausreichend zufahren und wenden. Der bituminöse Rand des Wendeplatzes ist in einem Abstand von mindestens 10 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2141 geplant.

Eine 4,0 m breite private Verkehrsfläche entlang der westlichen Grenze der Parzelle 2 (MI2) sichert eine ausreichend Unterhaltszufahrt zur Pflege der Kompensationsfläche.

#### 4.1.3 Fußläufige Erschließung

Nördlich der bestehenden Zufahrt zum GE „Wolfgangfeld“ wird auf der St 2141 eine Querungshilfe für Fußgänger errichtet und an den westlich verlaufenden Geh- und Radweg angebunden. Diese stellt sicher, dass Nutzer des auf Parzelle 4 geplanten Parkplatzes der Fa. Moll Automatisierung die Hauptverkehrsstraße gefahrlos queren und den künftigen Verwaltungsbau sowie das Firmengelände auf dem kürzesten Weg erreichen können. Die Mittelinsel wird mit einer Breite von 2,75 m ausgeführt, die Richtungsfahrbahnen erhalten eine Breite von minimal 3,75 m,



Blick von Westen auf den Standort für die geplante Querungshilfe auf der St 2141.

Quelle:  
mks AI GmbH, 01/2020

Der Standort für die Mittelinsel ist sehr eng begrenzt möglich, da neben der neu anzulegenden Zufahrt zum Plangebiet auch das Ein- und Ausfahren für Lkws in die Straße „Am Gewerbepark“ im GE „Wolfgangfeld“ zu gewährleisten ist.

#### 4.1.4 ÖPNV-Erschließung

Die nächstgelegene Haltestelle Obersunzing liegt in ca. 150 m Entfernung. Das Gebiet ist über den überörtlichen Radweg Straubing – Mengkofen angebunden. Die fußläufige Anbindung erfolgt über den Fuß- und Radweg an der St 2141 und eine neu anzulegende Querungshilfe.

## 4.2. Ver- und Entsorgung

### 4.2.1 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung 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 Leiblfing zugeführt und dort gereinigt.

### 4.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Aus Baugrunduntersuchungen im Bereich der Flurnummer 379 aus dem Jahr 2017 ist bekannt, dass ab etwa 2 m unter Gelände kiesige Sandschichten liegen, die mindestens bis 7 m unter Gelände reichen. In diesen Schichten ist die Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Es ist mit kf-Werten in der Größenordnung von  $1 \times 10^{-5}$  bis  $1 \times 10^{-4}$  zu kalkulieren.

Für die Vorreinigung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan an der Ostseite Flächen mit einer Breite von 6 m festgesetzt (Planliche Festsetzung I 20.2).

#### Öffentliche Verkehrsflächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

#### Private Verkehrsflächen und Bauflächen:

Das Niederschlagswasser ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) auf den privaten Grundstücken bzw. den festgesetzten Versickerungsflächen vor Ort zu versickern. Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß ATV-DVWK M 153 zu bewerten. 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. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungseinrichtungen darzustellen.

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

#### 4.2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung 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. Für eine Umlegung wird an der Ostseite und an der Nordseite der Flurnummer 383 ein 4 m breiter Schutzstreifen vorgesehen, der nicht überbaut werden darf. Im Schutzstreifen sind jegliche bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit Bäumen unzulässig. Zulässig sind betriebliche Wege, Fahrflächen und Stellplätze, sowie unbefestigte Grünflächen und Pflanzungen mit flach wurzelnden Gehölzen. Die Zugänglichkeit des Schutzstreifens für Unterhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen muss sichergestellt werden.

#### 4.2.4 Stromversorgung

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.

#### 4.2.5 Gasversorgung

Für das Plangebiet ist ein Anschluss an das Versorgungsnetz der Erdgas Südbayern (ESB), Wollerstraße 6, 84130 Dingolfing, möglich. Anschlussmöglichkeiten bestehen an die Hauptversorgungsleitung westlich der St 2141.

#### 4.2.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich.

#### 4.2.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den 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.

## 5. GRÜNORDNUNG

### 5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerische Maßnahmen haben das Ziel, die entstehenden Mischgebiets- und Gewerbeflächen landschaftlich angemessen und ortstypisch einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Eingrünungsmaßnahmen sind beim **MI1** an der Ostseite und Nordseite innerhalb von 6 m breiten privaten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Im Norden ist eine 180 m<sup>2</sup> große Gehölzpflanzung zu erhalten, die als Kompensation für den Neubau eines Mehrfamilienhauses festgelegt ist. Die bestehenden Zitter-Pappeln können wegen der Bruchgefahr bei einer angrenzenden Bebauung aus Sicherheitsgründen nicht erhalten werden.

Die landschaftliche Einbindung des **MI2** und des **GE** erfolgt Richtung Aitrachtal und der Ortschaft Obersunzing durch eine 6 m breite private Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen, die nicht eingefriedet werden darf. Im Süden des MI2 übernimmt die dort vorgesehene Kompensationsfläche entlang des Oberwaltinger Baches mit Baum- und Strauchpflanzungen die Eingrünung. Entlang des Südrandes der Parzelle 2 ist eine 3 m breite private Grünfläche ohne Pflanzgebote festgesetzt, die als Pufferzone zur Kompensationsfläche dient. Zur Staatsstraße 2141 ist eine Bepflanzung mit Bäumen und lockeren Strauchpflanzungen vorgesehen. Beide vorgenannten Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Nach Norden binden Baum- und Strauchpflanzungen entlang der dortigen Stellplätze das Plangebiet ein. Zur inneren Durchgrünung sind Pflanzgebote für Baumpflanzungen bei der Errichtung von Stellplätzen festgesetzt.

## 5.2. Pflanzgebote

### 5.2.1 Zu pflanzende Laubbäume:

Auf privaten Flächen sowie der Kompensationsflächen nach Planlicher Festsetzung I 13.1:  
Pro Planzeichen ist ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der Erschließungsstraße sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind, zugelassen.  
Hochstämmige Gehölze müssen einen Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand der St 2141 aufweisen.  
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm. Die dargestellte Anzahl ist als Mindestzahl zwingend.  
Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

#### Liste 1 Artenauswahl Bäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Rot Erle (nur entlang Graben)
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baum-Hasel (nur entlang Straßen)
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Ulmus minor	-	Feld-Ulme

### 5.2.2 Zu pflanzende Sträucher:

Zu pflanzende Sträucher auf privaten Grünflächen.  
Es sind nachfolgende Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten:  
Ostseite und Nordostseite Parzelle 1: 3-reihige Pflanzung auf mindestens 60% der Grundstückslänge.  
Ostseite Parzellen 2 und 3: 3-reihige Pflanzung auf mindestens 80% der Grundstückslänge  
Lärmschutzwall: 3-reihige Pflanzung auf mindestens 80 % der Länge des Walls.  
Westseite entlang Erschließungsstraße: 2-reihige Pflanzung auf mindestens 60% der Grundstückslänge bis zum Südende der Wendeanlage.  
Nordseite Parzelle 4: 1-reihige Pflanzung auf mindestens 80% der Grundstückslänge.  
Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zulässig. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

#### Liste 2 Artenauswahl Sträucher:

Für die Pflanzungen sind mindestens sieben verschiedene Arten der Auswahlliste zu verwenden, die für die jeweiligen Standortbedingungen geeignet sind.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

### 5.2.3 Pflanzenauswahl

Die Auswahl der Baum- und Straucharten sowie deren räumliche Anordnung und Verteilung richtet sich nach den jeweiligen Eingrünungserfordernissen, die sich aus der angrenzenden geplanten Bebauung ergeben

### 5.2.4 Zu erhaltende Bepflanzungen

Nördlich M11: Fläche 180 m<sup>2</sup>.

5-reihige Heister und Strauchpflanzung gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zum Bauvorhaben Neubau eines 12-Familien-Wohnhauses in Leiblfing, An der Staatsstraße 4a, Fl.-Nr. 379/1, Gmk. Obersunzing. BV 41-602-B-2016-437 und BV 41-602-B-2016-438.

## 5.3. Sonstige grünordnerische Festsetzungen

### 5.3.1 Stellplatzbegrünung

Je 10 Stellplätze ist zur Durchgrünung der Parkplatzflächen ein Baum der Liste 1 gemäß Planlicher Festsetzung I 13.2.1 zu pflanzen und zu erhalten.

### 5.3.2 Baumstandorte

Baumstandorte sind mit einer unversiegelten Baumscheibe von mindestens 8 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Baumscheibe ist von jeglichen Leitungen freizuhalten und durch geeignete Einrichtungen vor einem Überfahren zu sichern (z. B. Steine, Baumbügel). Die Bäume sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Pflegemaßnahmen, die eine arttypische Wuchsform erhalten sind zulässig.

### 5.3.3 Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist in der auf die Baufertigstellung (Nutzungsaufnahme der Gebäude) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

### 5.3.4 Freiflächengestaltungsplan:

Zu jedem Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im geeigneten Maßstab, nicht kleiner als 1:500, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die Bepflanzung und Flächenbefestigung.

## 5.4. Kompensationsflächen

### 5.4.1 Kompensationsfläche 1

Ein Teil des erforderlichen Kompensationsbedarfs wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 383, Gemarkung Obersunzing, Gemeinde Leiblfing mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 1.260 m<sup>2</sup> erbracht. Lage und Umfang sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der der Staatsstraße Obersunzing“ im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Entwicklungsziel:	Mäßig artenreiche, frische Mähwiese, extensiv mit gliederndem Gehölzbestand.
Maßnahmen:	Oberboden grob eggen und mit Regio-Saatgut für Frischwiesen für das Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion ansäen.
Pflege:	Mahd zweimal pro Jahr. Schnittzeiträume: 1. Schnitt 01.06. - 15.06. 2. Schnitt 01.09. - 30.09. (optimaler Schnitt 01.09.-15.09) Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig. Zulässig ist eine Beweidung der Wiesenflächen, die den extensiven Charakter erhält. Eine Dauerbeweidung (Standweide) ist nicht zulässig.
Baumpflanzungen:	Pflanzung von mind. 7 Bäumen gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.1. im nördlichen Bereich.
Strauchpflanzungen:	Nordseite Kompensationsfläche: 3-5-reihige Pflanzungen auf mindestens 60 % der Grundstücksgrenze gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.3.
Maßnahmen zur Gewässerentwicklung:	Entlang des Oberwalteringer Grabens sind linksufrig strukturverbessernde Maßnahmen (abschnittsweise Uferabflachung, unregelmäßige Profile, Einbau von Störelementen, Wurzelstöcken oder Totholz) durchzuführen.

### 5.4.2 Kompensationsfläche 2

Kompensationsfläche 2:

Eine anteilige Kompensation im Umfang von 4.423 m<sup>2</sup> wird auf der Ökokontofläche Ö2 "Ackerfläche östlich von Obersunzing" der Gemeinde Leiblfing erbracht. Hierfür wird eine reale Grundstücksfläche von 2.268 m<sup>2</sup> mit einem Anerkennungswert von 4.423 m<sup>2</sup> von der Flurnummer 84 Gmk. Obersunzing abgebucht. Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 3 zum Bebauungsplan im Maßstab 1:2.000 dargestellt.

### 5.4.3 Kompensationsfläche 3

Eine anteilige Kompensation im Umfang von 4.549 m<sup>2</sup> wird auf der Ökokontofläche Ö8 "Ackerbrache östlich Obersunzing" der Gemeinde Leiblfing erbracht. Hierfür wird eine reale Grundstücksfläche von 2.676 m<sup>2</sup> mit einem Anerkennungswert von 4.549 m<sup>2</sup> von der Flurnummer 71(T) Gmk. Obersunzing abgebucht. Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 3 zum Bebauungsplan im Maßstab 1:2.000 dargestellt.

## 6. ARTENSCHUTZ

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (gem. Bestimmungen § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

## 7. HINWEISE

### 7.1. Denkmalpflege

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

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

### 7.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

### 7.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen.

Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

### 7.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu

errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

## 7.5. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

## 7.6. Regenwassernutzung

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Darüber hinausgehende Eigenversorgungsanlagen sind vom Zweckverband genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt werden. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Leiblufing zu informieren.

## 7.7. Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes, grenzt jedoch an einen wassersensiblen Bereich an. Bei Ereignissen, die höher als das festgesetzte HQ100 des angrenzenden Überschwemmungsgebietes der Aitrach sind, werden Teilflächen des Bebauungsplanes betroffen. Aufgrund der nahe beieinander liegenden Parzellen können sich Grundwasserpumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

### **7.8. Recyclingbaustoffe**

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

### **7.9. Abwasserentsorgung**

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist eine Schmutzwasserentsorgung im Freispiegelgefälle nicht möglich. Rückstauenebene ist die Straßenoberkante. Die Eigentümer haben sich gegen einen Rückstau aus Entsorgungsleitungen zu sichern.

### **7.10. Hinweise des Straßenbaulastträgers St2141**

Die Haltesichtweite von 160 m auf der Staatsstraße sind von Leiblfing in Richtung Straubing fahrend in der Innenkurve von jeglicher Bebauung, hohen Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten. Die Anfahrsichtfelder von 3 m / 210 m sind von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.

Es ist sicherzustellen, dass aus dem Einmündungsbereich kein Oberflächenwasser über die Staatsstraße abgeführt wird. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.

Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der St 2141 durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Bereich des MI/GE-Gebietes sowie durch eventuelle Spiegelungen und Reflektionen von ggf. geplanten Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht geblendet oder irritiert werden.

Für die St 2141 wurde 2015 zwischen Leiblfing und Straubing eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 6.914 Kfz/24h mit etwa 8 % Schwerverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von der bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkung auszugehen. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Leiblfing oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten MI/GE-Gebiet gestellt werden, abgelehnt werden. Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

## 8. UMWELTBERICHT

### 8.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Leiblfing beabsichtigt mit der Planung die Ausweisung von Misch- und Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfes.

Die Fa. Moll Automatisierung GmbH mit Sitz im Gewerbegebiet „Wolfgangfeld“ in Obersunzing benötigt dringend Flächen für eine Weiterentwicklung am Standort. 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 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 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 „Wolfgangfeld“ sichergestellt werden können. Für die Fa. Moll eignet sich der Standort gegenüber dem geplanten Büro- und 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 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 einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen.

### 8.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### 8.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.01.2020 (LEP 2020) 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 2020).

### Siedlungsstruktur

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2020).

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 2020).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2020).

### 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 2020).

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

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 flächensparende 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.

### **8.2.2. 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 und Grundsätze der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten (Stand 13.04.2019):

## *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 2019).

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 2019).

## *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 2019). 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 2019).

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 2019). Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung (Grundsatz 2.2 RP12 2019).

### *3 Industrie und Handwerk*

In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden (Ziel 3.1 RP12 2019).

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 2019).

### **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 Wohnen und 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 Oberwältinger Grabens werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt.

### 8.2.3. 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:

Aitrachau: 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 Aitrach.

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 Oberwältinger Graben einzustufen, der von Westen aus dem Talraum von Oberwältling 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 Aitrachau entwickelt.

### 8.2.4. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet selbst oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

## 8.3. 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.

### 8.3.1. 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 wurden auf die jeweiligen Baubereiche bezogene maximal zulässige Emissionskontingente für die Tagzeit und Nachtzeit festgesetzt. Diese werden abgestuft festgelegt: Im MI1 wird zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen Nachtarbeit im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr grundsätzlich ausgeschlossen. Die maximal zulässigen Emissionskontingente werden für die Tagzeit mit 55 dB(A) wie für ein Wohngebiet festgesetzt.

Für das MI2 wird ein maximal zulässiges Emissionskontingent von 55 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts festgesetzt. Für das GE gelten für Teilflächen mit Richtungssektor 180 Grad (Süden) ebenfalls reduzierte Emissionskontingente von 55 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts. In den übrigen GE-Flächen sind maximal zulässige Emissionskontingente von 60 dB(A) tagsüber und von 50 dB(A) nachts festgesetzt. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Lärmimmissionen durch Verkehr:

Die auf das MI1, MI2 und GE im westlichen Bereich einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der St 2141 können empfindliche Nutzungen ebenfalls beeinträchtigen. Als aktive Schallschutzmaßnahme ist westlich des MI2 ein Lärmschutzwall vorgesehen um die empfindlichen Nutzungen des MI2 (zulässige Wohnnutzungen) gegenüber den Lärmemissionen des Verkehrs der St 2141 zu schützen. Passive Schallschutzmaßnahmen sehen bei Fenstern von schutzbedürftigen 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, mindestens einer Entsprechung der Schallschutzklasse 3 vor. Zudem ist an diesen Fassaden eine schallgedämmte Wohnraumlüftung (z. B. schallgedämmte Lüftungsanlage) für schützenswerte Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) sicherzustellen. Alternativ können diese Räume so geplant werden, dass sie durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden. Soweit Außenwohnbereiche (Balkon, Loggia, Terrasse) in Richtung der Staatsstraße 2141 orientiert sind, müssen diese mit fugendichten Abschirmungen (z. B. Holz-, Plexiglas- oder Glaswand) abgeschlossen werden.

#### Bewertung:

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

### **8.3.2. 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 Pufferstreifen auf Ackerland angelegt.

Die Flächen im MI1 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 MI1 können die im Nordosten stockenden Zitter-Pappeln wegen der Bruchgefährdung nicht erhalten werden, es werden aber Ersatzpflanzungen von Laubbäumen festgesetzt, 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 Gehölzbeständen eine kleinräumige Vernetzungsstruktur ins Aitrachtal. Durch Verbesserungsmaßnahmen entlang der linken Uferseite kann die Strukturvielfalt des Gewässers erhöht 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 Aitrach 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. Für 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 Aitrachtal. Die Art kann als nicht betroffen gelten.

Kiebitz und Feldlerche, die die großflächig offenen (Agrar)Landschaften ohne Sichthindernisse (z. B. durch Kulissen von Hecken, Gehölzbeständen, Gebäuden o. ä.) bevorzugen, können 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 Aitrach 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, 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 Oberwaltinger Graben als Zulauf zur Aitrach 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.

### **8.3.3. 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 werden diese auf ein verträgliches Maß begrenzt. Durch die erforderliche Befestigung der Verkehrsflächen für die Zufahrt, Erschließungsflächen und Stellplätze wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden möglichst wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

#### Bewertung:

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

### **8.3.4. Wasser**

#### Bestand:

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Östlich grenzt im Talraum der Aitrach 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 MI1 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 Aitrach 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 für die Befestigung von Nebenflächen, Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. 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 festgesetzt. Der Untergrund ist gut wasserdurchlässig, so dass eine Versickerung vor Ort möglich ist. Im Rahmen des vorsorgenden Hochwasserschutzes sind differenzierte Mindesthöhen für die Auffüllung des geplanten Geländes für das MI1, MI2 und GE festgesetzt. 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.

### **8.3.5. Luft**

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von klimatisch bedeutsamen Luftaustauschbahnen. Der Talgrund entlang der Aitrach von Leiblfing kommend Richtung Niedersunzing bleibt frei von Bebauung. Auch entlang des Oberwaltinger 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 Aitrach über die vorhandenen Frischluftschneisen abgeführt werden.

#### Bewertung:

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

### **8.3.6. 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 Aitrach werden durch das Vorhaben nicht berührt. Entlang des Oberwaltinger 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.

### 8.3.7. Landschaft / Erholung

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum des Isar-Donau-Hügellandes. Die Landschaft um Obersunzing ist durch ihre schwach ausgeprägte Topografie 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 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 zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen wird die bauliche Entwicklung an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst.

Eine angemessene Ortsrandeingrünung kann entlang der Außengrenzen von MI2 und GE und entlang der Nord- und Ostseite von MI1 durch die Bepflanzungen auf privaten Grünflächen erreicht werden. Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Straßenraumes des Misch- und Gewerbegebietes (MI2 und GE) entlang der Wendeanlage sichern ein abwechslungsreiches Ortsbild.

Bewertung:

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

### 8.3.8. 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.

## 8.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen des MI2 und GE voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten. Die Flächen im MI1 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 Leiblving 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.

## 8.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter wurden im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen:

### Schutzgut Mensch

- Festsetzung maximaler flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel tags und nachts zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen.
- Ausschluss von Nachtarbeit im MI1
- Ausschluss der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im GE (Betriebsleiterwohnen).

### Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume, Obstbäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verbot von Streifenfundamenten und Sockeln).
- Festsetzung von autochthonem Pflanzgut für Bepflanzungen.
- Festsetzung insektenschonender Straßenbeleuchtung.

### Schutzgüter Boden / Wasser

- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Wege zur Verringerung des Flächenverbrauches.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Nebenflächen, Stellplätze und Grundstückszufahrten.
- Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort in den Untergrund.

### Schutzgüter Klima/Luft

- Standortwahl außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

### Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung einer maximal zulässigen Wandhöhe.
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Aufschüttungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher.

## 8.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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 die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

Nicht in der Eingriffsregelung berücksichtigt werden Teilflächen im Plangebiet, die bereits versiegelt sind bzw. durch das Vorhaben keine nachhaltige Veränderung erfahren.

### 8.6.1. Flächennutzung Bestand

Die Flächennutzung des Bestandes im Geltungsbereich ist in Anlage 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan MI/GE „An der Staatsstraße Obersunzing“ im Maßstab 1 : 1.500 dargestellt.

### 8.6.2. Ermittlung der Eingriffsflächen

Die Eingriffsflächen im Geltungsbereich mit Zuordnung zum Eingriffstyp sind in Anlage 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan MI/GE „An der Staatsstraße Obersunzing“ im Maßstab 1 : 1.500 dargestellt.

Das Misch- und Gewerbegebiet ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,60 bis 0,80 dem **Typ A – hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen.

Als Eingriffsflächen werden die Parzellen der geplanten Bau- und Gewerbeflächen einschließlich der zugehörigen privaten Grünflächen sowie die öffentlichen und privaten Erschließungsflächen mit Neubau einer Wendeanlage herangezogen.

Nachfolgende Flächen bleiben unverändert und werden nicht berücksichtigt:

- Geplante öffentliche Grünflächen (Zufahrt nordwestliches Plangebiet)
- Geplante Kompensationsfläche (nördlich Oberwaltinger Graben)
- Bestehender Feldweg (südlich Oberwaltinger Graben)
- Bestehende private Hof- und Erschließungsflächen (südliches Plangebiet MI1)
- Bestehende private Grünflächen (südliches Plangebiet MI1)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Nordgrenze MI1)
- Gebäudebestand (südwestliches Plangebiet MI1)

Als Eingriffsflächen **Typ A** werden demnach festgelegt:

MI 2 und GE / öffentliche und betriebliche Verkehrsflächen / Flächen für Stellplätze / Anlage von Grünflächen mit Pflanzgeboten / Regenwasserrückhalteflächen: 17.063 m<sup>2</sup>

MI 1 (Tfl.) / Gehölzbestand (südlich d. bestehenden Feldwegs) / landwirtschaftlich genutzte Lagerfläche / brachgefallenes Intensivgrünland: 1.979 m<sup>2</sup>

### 8.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Einstufung der Eingriffsflächen in die jeweiligen Kategorien gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung erfolgt hinsichtlich ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild getrennt nach Schutzgütern auf Basis der Listen 1a – 1c des Leitfadens. Bei der Wahl der jeweiligen Kompensationsfaktoren innerhalb der angegebenen Spanne werden die angegebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen berücksichtigt, soweit dies möglich ist. Die Ermittlung erfolgt getrennt für die im Bestandsplan erfassten Flächen in Abhängigkeit des jeweiligen Ausgangszustandes.

#### 8.6.3.1 Eingriffsflächen E1

Ausgangszustand Acker / öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün St 2141).

Eingriffsfläche: 17.063 m<sup>2</sup>.

Schutzgut	Kategorie gem. Leitfaden	Flächentyp	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	I	Ackerflächen	Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur Schaffung von Ersatzhabitaten. Verbot tiergruppenschädigender Elemente. Festsetzung insekten-schonender Beleuchtung.	0,40
Boden	II	Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion	Begrenzung der Bodenversiegelung auf notwendiges Maß. Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für bspw. Stellplätze, Feuerwehrzufahrt, Ausstellungsplätze. Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.	0,90
Wasser	II	Gebiete mit hohem Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	Versickerung Niederschlagswasser vor Ort über wasserdurchlässige Beläge und in angrenzende Grünflächen.	0,80
Luft / Klima	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur kleinklimatischen Verbesserung.	0,40
Landschaftsbild	I	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften	Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in Ortsbild.	0,30
Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor				0,56

Kompensationsbedarf:

Eingriffsfläche 17.063 m<sup>2</sup> x 0,56 = **9.555,28 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche.**

### 8.6.3.2 Eingriffsflächen E2

Ausgangszustand Acker intensiv zu Misch- und Gewerbeflächen. Eingriffsfläche: 6.334 m<sup>2</sup>.

Schutzgut	Kategorie gem. Leitfaden	Flächentyp	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	II	Landwirtschaftliche Lagerfläche, brachgefallenes Intensivgrünland, Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten	Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur Schaffung von Ersatzhabitaten. Verbot tiergruppenschädigender Elemente. Festsetzung insekten-schonender Beleuchtung.	0,80
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	Begrenzung der Bodenversiegelung auf notwendiges Maß. Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für bspw. Stellplätze, Feuerwehruzufahrt, Ausstellungsplätze. Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.	0,80
Wasser	I	Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser, Flächen ohne Versickerungsleistung	Versickerung Niederschlagswasser vor Ort über wasserdurchlässige Beläge und in angrenzende Grünflächen.	0,50
Luft / Klima	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur kleinklimatischen Verbesserung.	0,40
Landschaftsbild	II	Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in Ortsbild.	0,80
Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor				0,66

Kompensationsbedarf:

Eingriffsfläche 1.979 m<sup>2</sup> x 0,66 = **1.306,14 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche.**

### 8.6.4 Summe Kompensationsbedarf gesamt

Für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan MI/GE „An der Staatsstraße Obersunzing“ sind insgesamt **Kompensationsflächen** im Umfang von 9.555,28 m<sup>2</sup> + 1.306,14 m<sup>2</sup> = **10.861,42 m<sup>2</sup>** erforderlich.

## 8.7. Kompensation

### 8.7.1. Kompensation innerhalb Plangebiet

Ein Teil des Kompensationsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird durch die Gemeinde Leiblfing innerhalb des Misch- und Gewerbegebiets „An der Staatsstraße Obersunzing“ erbracht.

Hierfür wird eine Teilfläche der Flurnummer 383, Gemarkung Obersunzing, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (planliche Festsetzung I 13.1) mit Pflanzgeboten (planliche Festsetzungen I 13.2.1 und I 13.2.3) festgesetzt.

Folgende Festsetzungen zur Kompensationsfläche innerhalb des Plangebiets rechtfertigen einen **Kompensationsfaktor** von **1,5**:

- Anlage einer 3–5reihigen gegliederten Strauchpflanzung auf mind. 60% der Grundstücksgrenze entlang der Nordseite der Kompensationsfläche
- Pflanzung von mind. 7 Laubbäumen. Erhalt der natürlichen Wuchsform der Bäume und Verbot der Einkürzung der Kronen und Leittriebe
- Entwicklung, Erhalt und Pflege der Fläche als mäßig artenreiche, frische Mähwiese mit gliederndem Gehölzbestand
- Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut (Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
- Verbot des Einsatzes von organischen und mineralischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln
- Verbot der Kalkung
- Verbot einer Dauerbeweidung
- Entlang des Oberwaltinger Grabens linksufrig strukturverbessernde Maßnahmen (abschnittsweise Uferabflachung, unregelmäßige Profile, Einbau von Störelementen, Wurzelstöcken oder Totholz).

Die anteilige reale Grundstücksfläche von 1.260 m<sup>2</sup> hat somit einen **Kompensationsflächenwert** von 1.260 m<sup>2</sup> x 1,5 = **1.890 m<sup>2</sup>**.

Lage und Umfang der Kompensationsfläche sind im Bauungs- und Grünordnungsplan MI/GE „An der Staatsstraße Obersunzing“ im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt (Planliche Festsetzung I 13.1).

## 8.7.2. Kompensation außerhalb Plangebiet

### Kompensationsfläche 2

Nach Abzug der Kompensationsfläche innerhalb des Plangebiets errechnet sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 10.861,42 m<sup>2</sup> - 1.890 m<sup>2</sup> = **8.971,42 m<sup>2</sup>** der für die Eingriffe der vorliegenden Bauleitplanung zu erbringen ist.

Ein Teil der noch zu leistenden Kompensation wird durch die Gemeinde Leiblfing auf der **Ökokontofläche Nr. 2 „Ackerfläche östlich von Obersunzing“** nahe Obersunzing erbracht.

Die Kompensationsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche der Flurnummer 84 der Gemarkung Obersunzing erbracht. Für die Ökokontofläche Nr. 2 „Ackerfläche östlich von Obersunzing“ im Umfang von 8.971 m<sup>2</sup> wurde ein **durchschnittlicher Anerkennungsfaktor von 1,95** pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche errechnet. Vom errechneten Gesamt-Kompensationswert im Umfang von 17.542 m<sup>2</sup> sind bislang folgende Abbuchungen vorgenommen worden:

- Abbuchung für Kompensationsbedarf B-Plan „WA Dorffeld BA I“. Anteilige Grundstücksfläche im Umfang von 1.641 m<sup>2</sup>. Kompensationswert von 3.200 m<sup>2</sup>.
- Abbuchung für Kompensationsbedarf B-Plan GE „Auf der Heide“. Anteilige Grundstücksfläche im Umfang von 5.062 m<sup>2</sup>. Kompensationswert von 9.919 m<sup>2</sup>.

Die verbliebene anteilige Grundstücksfläche von 2.268 m<sup>2</sup> hat einen durchschnittlichen Anerkennungsfaktor von 1,95 pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Damit steht eine Ökokontofläche von **4.423 m<sup>2</sup>** für die Kompensation zur Verfügung, die für die vorliegende Planung vollständig beansprucht wird. Lage und Umfang der Abbuchung sind in **Anlage 3** – Kompensationsfläche 2 zum Bauungs- und Grünordnungsplan MI / GE „An der Staatsstraße Obersunzing“ im Maßstab 1:2.000 dargestellt.

### **Kompensationsfläche 3**

Nach Abzug der Kompensationsfläche 2 errechnet sich ein **verbleibender Kompensationsbedarf** von 8.971,42 m<sup>2</sup> - 4.423,00 m<sup>2</sup> = **4.548,42 m<sup>2</sup>** der für die Eingriffe der vorliegenden Bauleitplanung zu erbringen ist.

Die noch zu leistende Kompensation wird durch die Gemeinde Leiblfing auf der **Ökokontofläche Nr. 8 „Ackerbrache östlich Obersunzing“** nahe Obersunzing erbracht.

Die Kompensationsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche der Flurnummer 71 (Tfl.) der Gemarkung Obersunzing erbracht. Für die Ökokontofläche Nr. 8 „Ackerbrache östlich Obersunzing“ im Umfang von 4.872 m<sup>2</sup> wurde ein **durchschnittlicher Anerkennungsfaktor von 1,70** pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche errechnet. Vom errechneten Gesamt-Kompensationswert im Umfang von 8.282 m<sup>2</sup> sind bislang folgende Abbuchungen vorgenommen worden:

- Abbuchung für Kompensationsbedarf „Ausbau GVS Linienweg“. Anteilige Grundstücksfläche im Umfang von 1.000 m<sup>2</sup>. Kompensationswert von 1.700 m<sup>2</sup>.

Die verbliebene anteilige Grundstücksfläche von 3.872 m<sup>2</sup> hat einen Anerkennungsfaktor von 1,70 pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Damit steht eine Ökokontofläche von **6.582 m<sup>2</sup>** für die Kompensation zur Verfügung. Für die vorliegende Planung werden 4.549 m<sup>2</sup> der anerkannten Fläche beansprucht. Dies entspricht einer realen Grundstücksfläche von 2.676 m<sup>2</sup>. Lage und Umfang der Abbuchung sind in **Anlage 3** – Kompensationsfläche 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan MI / GE „An der Staatsstraße Obersunzing“ im Maßstab 1:2.000 dargestellt.

Somit kann der **gesamte Kompensationsbedarf** für den Bebauungs- und Grünordnungsplan MI / GE „An der Staatsstraße Obersunzing“ vollständig abgegolten werden.

**Anmerkung:** Auf der Ökokontofläche Nr. 8 „Ackerbrache östlich Obersunzing“ verbleibt eine reale Grundstücksfläche von 1.196 m<sup>2</sup> mit einem Anerkennungswert von 2.033 m<sup>2</sup>, die der Gemeinde für anderweitige Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

## **8.8. Planungsalternativen**

Mögliche alternative Flächen für die notwendigen Stellplätze für die Fa. Moll sind innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes nicht gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten durch Grunderwerb im Anschluss an das westliche Betriebsgelände wurden in Erwägung gezogen. Da ein Grunderwerb in diesem Bereich nicht möglich war, scheidet dieser Ansatz aus.

Die im Ortsteil Hankofen befindlichen Flächen mit gewerblichem Ansatz (GE „In der Seige“) dienen der Erweiterung eines dort ansässigen gewerblichen Betriebes (Bauunternehmen) und stehen für sonstige Ansiedlungen nicht zur Verfügung.

Die im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Leiblfing dargestellten Gewerbegebietsflächen südlich der Tankstelle sind aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Anbindung an das bestehende Betriebsgelände der Fa. Moll nicht als tragfähige Planungsalternative geeignet. Zudem kann auch hier das Grundstück kurzfristig nicht erworben werden.

Daher hat die Fa. Moll Automatisierung GmbH die Flächen östlich der Staatsstraße St 2141 in Betracht gezogen, da diese unmittelbar gegenüber und somit in engem räumlichem Bezug zum bestehenden Betriebsgelände liegen und zu erwerben sind. In Vorgesprächen mit dem Staatlichen Bauamt Passau konnte geklärt werden, dass die Erschließung durch die Errichtung einer Linksabbiegespur mit einer Querungshilfe für Fußgänger möglich ist. Dadurch kann die angestrebte Parkplatznutzung gesichert umgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ist für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebs der vorliegende Standort als die bestmögliche Alternative zu bewerten. Hier sind die Voraussetzungen in topografischer, verkehrlicher und funktionaler Hinsicht gegeben, ein Misch- und Gewerbegebiet herzustellen, welches kurzfristig den Erweiterungsbedarf für die Fa. Moll deckt, aber auch mittelfristig zusätzliche Angebote für kleine bis mittlere Betriebe schafft.

## 8.9. Methodik / Grundlagen

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

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Leiblufing
- 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.
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Öffentlichen Auslegung.

## 8.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

Begründung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grünflächen sind etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte im Abstand von 5 Jahren die zielgemäße Entwicklung geprüft werden. Frühestens 15 Jahre nach Pflanzung kann die Überwachung bei erreichtem Zielzustand entfallen.

Kompensationsfläche innerhalb des Plangebietes:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen sowie der extensiven Wiesenflächen auf den Kompensationsflächen ist etwa 5 Jahre nach der Erstanlage erstmals zu prüfen. Danach sollte im Abstand von 5 Jahren die zielgemäße Entwicklung geprüft werden. Frühestens 10 Jahre nach Anlage der Wiesenflächen sowie frühestens 15 Jahre nach der Pflanzung der Gehölzbestände kann die Überwachung bei erreichtem Zielzustand entfallen.

Das Monitoring der Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Umsetzungs- und Pflegemaßnahmen der entsprechenden Ökokontoflächen.

## 8.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes MI/GE „An der Staatsstraße Obersunzing“ soll der dringende kurzfristige Bedarf an Gewerbeflächen für die ortsansässige Firma Moll gedeckt werden. Zudem sollen ergänzend Angebote für Wohnen und für Betriebsflächen für kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetrieb 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. Durch differenzierte Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Grünordnung auf privaten Flächen wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sollen durch Maßnahmen des Naturschutzes innerhalb des Plangebietes sowie an anderer Stelle ausgeglichen werden.

**Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 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

## 9. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan MI/GE „An der Staatsstraße Obersunzing“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

- Lageplan B 1.0 – Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen M 1: 1.000
- Lageplan B 1.1 – Anlage 1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Flächennutzung Bestand M 1 : 1.500
- Lageplan B 1.2 – Anlage 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Eingriffsflächen M 1 : 1.500
- Lageplan B 1.3 – Anlage 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Kompensationsflächen M 1 : 2.000

Texte:

- Begründung und Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan MI/GE „An der Staatsstraße Obersunzing“, Seiten 1–43.