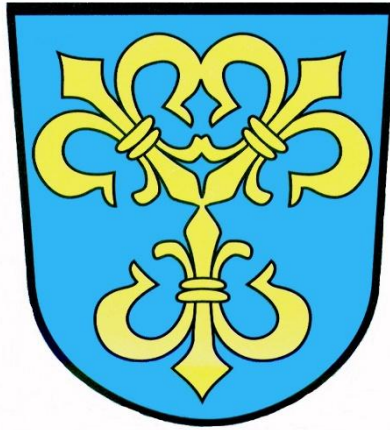




Markt Massing



Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Begründung und Umweltbericht

Fassung vom
18.09.2025

Felicitas Kurmis
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 35307



Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG	6
1.1	Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	6
1.2	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	6
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	6
1.2.2	Regionalplan Landshut (Planungsregion 13).....	6
1.2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 mit genehmigtem Deckblatt 23 vom 26.05.2015 und Parallelverfahren zur 34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost“	7
1.2.4	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung	8
1.3	Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
1.3.1	Lage und Verkehrliche Anbindung des Standorts	8
1.3.2	Naturräumliche Lagebedingungen und Topografie	9
1.3.3	Bestehende Nutzung	9
1.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	9
1.5	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	9
1.5.1	Städtebauliche Konzeption und Zielsetzung	9
1.5.2	1.5.2 Landschaftsplanerische Konzeption und Zielsetzung.....	10
1.5.3	Flächenübersicht	10
1.6	Städtebauliches Konzept.....	11
1.7	Erschließungskonzept	11
1.8	Versorgungs- und Entsorgungskonzept.....	11
1.9	Gutachten und Untersuchungen.....	12
1.9.1	Zu Gutachten und Untersuchungen im Änderungsbereich „GE Ost II“ 2. Deckblatt – GE 1.1. und 2.1	12
1.9.2	Zu Gutachten und Untersuchungen im Erweiterungsbereich „GE Ost II“ – GEe 2.1	12
1.10	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	14
1.10.1	Begründung der Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „GE Ost II“ 2. Deckblatt – GE 1.1 und 2.1	14

Begründung und Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

1.10.2	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes „GE Ost II“ 2. Deckblatt – GEe 2.1	15
1.11	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	16
1.12	Begründung der Hinweise	16
1.13	Zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB	17
1.13.1	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	17
1.13.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	18
1.13.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	18
1.13.4	Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	18
1.13.5	Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	18
1.13.6	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	18
1.13.7	Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	18
1.13.8	Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	18
1.13.9	Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	18
1.13.10	Verteidigung und Zivilschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	18
1.13.11	Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) 2010 nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	19
1.13.12	Hochwasserschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	19
1.13.13	Flüchtlinge und ihre Unterbringung nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	19
1.14	Umweltbelange nach § 1a BauGB	19
1.14.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB	19
1.14.2	Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB	19
1.14.3	Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB	19
1.14.4	Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB	19
1.15	Bodenordnung	19
1.16	Auswirkungen des Bebauungsplanes	20
1.17	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
2	UMWELTBERICHT	22
2.1	Einleitung – Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	22

2.2	Darstellung und Berücksichtigung umweltrelevanter Zielsetzungen aus Fachgesetzen und Fachplänen	22
2.3	Begründung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele	23
2.4	Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung	24
2.5	Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung	24
2.5.1	Übersicht der Belange des Umweltschutzes	25
2.5.2	Aufgabe des Umweltberichts	25
2.5.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan	26
2.5.4	Untersuchungsraum	26
2.6	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
2.6.1	Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten	27
2.6.2	Schutzgut Fläche	28
2.6.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
2.6.4	Schutzgut Landschaft	29
2.6.5	Schutzgut Luft und Klima	30
2.6.6	Schutzgut Menschen, Gesundheit und Erholung	31
2.6.7	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
2.6.8	Schutzgut Wasser	37
2.6.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	38
2.6.10	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	39
2.7	Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung	39
2.7.1	Wechselwirkung Fläche-Boden-Wasser-Klima	39
2.7.2	Wechselwirkung Landschaft-Tiere/Pflanzen-Mensch	40
2.7.3	Summenwirkungen bei Durchführung der Planung	40
2.8	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB (Kumulierung)	40
2.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	40
2.10	Prognose bei Durchführung der Planung	41

2.11	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	41
2.11.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	41
2.11.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	42
2.11.3	Ausgleich	47
2.12	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	49
2.12.1	Prüfung alternativer Standorte	49
2.12.2	Alternative in der Ausgestaltung des Bebauungsplans	50
2.13	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	51
2.14	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	52
2.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung	52
3	LITERATURVERZEICHNIS	55

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: 34. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 sowie genehmigtem Deckblatt 23 vom 26.05.2015, Verortung des Plangebiets grafisch ergänzt.....	7
Abbildung 2: 34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“ und Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 sowie genehmigtem Deckblatt 23 vom 26.05.2015, Stand zur frühzeitigen Beteiligung	7
Abbildung 3: Auszug aus dem BayernAtlas, Webkarte – grafisch ergänzt; Stand 07/2025	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus Brutvogelkartierung 2025 des LPV-Rottal-Inn zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes	33
Abbildung 5: Schematische Darstellung der Biotop-Nutzungs-Typen nach neuem Leitfaden	44
Abbildung 6: Fl.-Nr. 493, Gmk Niedertaufkirchen, Gemeinde Niedertaufkirchen	47
Abbildung 7: Ausschnitt aus Bebauungsplan "GE Ost II" 2. Deckblatt und Erweiterung Teilbereich West, Darstellung externe Ausgleichsfläche Planung Fl.-Nr. 493 (T) Gemeinde Niedertaufkirchen, Gemarkung Roßbach.....	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufteilung	10
Tabelle 2: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarf.....	45
Tabelle 3: Flächenaufteilung und Ausgleichsumfang.....	46
Tabelle 4: Artenspektrum der Flachland-Mähwiese	48

Begründung und Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

**Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
im Regelverfahren**

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Tabelle 5: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung	54
---	----

1 BEGRÜNDUNG

1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Markt Massing beabsichtigt die Entwicklung von Gewerbegebietsflächen entlang der Staatsstraße St 2086 auf den Flurstücknummern 196/1 (T), 196/2, 196/5, 196/8 (T) und 196/17 (T), Gemarkung Wolfsegg. Die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt, erfolgt zur planungsrechtlichen Ermöglichung einer baulichen Erweiterung bestehender gewerblicher Anlagen. Dies umfasst:

- Die Aufstockung eines bestehenden Gewerbegebäudes
- Die Erweiterung der baulichen Anlagen auf bereits versiegelten Flächen
- Umwidmung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Umwidmung bisher als Ortsrandeingrünung festgesetzter Flächen

Ziel ist die effiziente Ausnutzung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbebestände unter Berücksichtigung aktueller betrieblicher Anforderungen und städtebaulicher Rahmenbedingungen.

Aufgrund der vorgesehenen Änderungen, die eine grundlegende Anpassung der bestehenden Festsetzungen erfordern, wird das Verfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches als Regelverfahren durchgeführt. Dies beinhaltet eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange. Zudem wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt angemessen zu erfassen und zu bewerten.

1.2 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Maßnahme steht im Einklang mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), insbesondere mit:

- Grundsatz (G) 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot des LEP: *„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“*
 - ➔ Ziel Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen: Die Erweiterung erfolgt zum größten Teil auf bereits versiegelter Fläche
- Grundsatz (G) 5.1 Wirtschaftsstruktur des LEP: *„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.“*
 - ➔ Ziel: Stärkung der Wirtschaftsstandorte: Bestehende betriebliche Strukturen werden nachhaltig gesichert und ausgebaut.

1.2.2 Regionalplan Landshut (Planungsregion 13)

Gemäß Regionalplan ist der Markt Massing als zentraler Ort mit Entwicklungsschwerpunkt im gewerblichen Bereich als zu bevorzugt entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen. Er wird dem

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet. In nächster Nähe von der Entwicklungsachse zwischen Eggenfelden und Gangkofen gelegen, kommt dem Markt eine hohe Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Region zu. Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung unterstützt, wie auch bereits nach Landesentwicklungsprogramm beschrieben:

- Die Optimierung vorhandener Flächennutzungen
- Die Stärkung des Gewerbebestands Massing

1.2.3

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 mit genehmigtem Deckblatt 23 vom 26.05.2015 und Parallelverfahren zur 34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost“

Wie der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 mit genehmigtem Deckblatt 23 (Gewerbegebiet Ost II) vom 26.05.2015 zeigt, handelt es sich bei den anzupassenden Flächen um bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen, Straßenbegleitgrün, Ortrandeingrünung und landwirtschaftlicher Nutzflächen entlang der Staatstraße St 2086.



Abbildung 1: 34. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 sowie genehmigtem Deckblatt 23 vom 26.05.2015, Verortung des Plangebiets grafisch ergänzt

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich derzeit im Verfahren; die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde bereits durchgeführt.



Abbildung 2: 34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“ und Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 sowie genehmigtem Deckblatt 23 vom 26.05.2015, Stand zur frühzeitigen Beteiligung

Parallel zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange für die 34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung vorbereitet.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

1.2.4 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Für das Gewerbegebiet „GE Ost II“ besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Stand vom 26.05.2015.

Die nun vorliegende Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt betrifft die Flurstücke 196/1 (T), 196/2, 196/5, 196/8 (T) und 196/17 (T), in der Gemarkung Wolfsegg und überlagert in diesem Bereich den bestehenden Bebauungsplan „GE Ost II“. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben grundsätzlich bestehen und behalten ihre Gültigkeit. Lediglich einzelne Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (Höhengestaltung) werden gezielt angepasst, um eine bauliche Entwicklung in die Höhe zu ermöglichen. Diese punktuellen Änderungen ersetzen die entsprechenden bisherigen Regelungen im überlagerten Bereich. Zudem ist auch eine betriebliche Erweiterung über den bisher gültigen Bebauungsplan hinaus erforderlich, womit eine festgesetzte Ortsrandeingrünung durchbrochen und landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen, um diese in Gewerbeflächen umzuwidmen.

Somit sind aufgrund der vorgesehenen Änderungen grundlegende Anpassungen der bestehenden Festsetzungen erforderlich, die ein Regelverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches bedingen. Es wird eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Eine Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist aus essenziellen städtebaulichen Gründen erforderlich, da eine zeitnahe Entwicklung zur Sicherung der gewerblichen Standortentwicklung notwendig ist. Die drängende Nachfrage nach gewerblicher Baufläche sowie die strategisch günstige Lage entlang der Staatsstraße St 2086 erfordern eine dringende Umsetzung.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen, sondern setzt die Zielsetzungen der parallellaufenden 34. Änderung des Flächennutzungsplans konkret um.

1.3 Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

1.3.1 Lage und Verkehrliche Anbindung des Standorts

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Randbereich des Gemeindegebiets und ist über Staatsstraße St 2086, bzw. über die Siemensstraße zu erreichen.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,34 ha.



Abbildung 3: Auszug aus dem BayernAtlas, Webkarte – grafisch ergänzt; Stand 07/2025

1.3.2 Naturräumliche Lagebedingungen und Topografie

Naturräumlich befindet man sich hierbei nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ sowie der Naturraum-Einheit „Isar-Inn-Hügelland“ nach Meynen/Schmithüsen et. al.

Dementsprechend hügelig ist die Topografie und weist im noch nicht bebauten Plangebiet (Erweiterungsfläche) eine Höhendifferenz von ca. 2 m Metern auf.

1.3.3 Bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich besteht aus Gewerbeflächen und bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Südlich grenzt bestehendes Gewerbegebiet am Geltungsbereich an. Westlich wird dieser durch die Staatsstraße St 2086 begrenzt, nördlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und östlich durch Gewerbe und Landwirtschaft.

1.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost II“ mit dem 2. Deckblatt, wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen, da sich der Planungsanlass ausschließlich auf eine bauliche Höhenentwicklung bestehender gewerblicher Anlagen sowie eine Erweiterung auf bereits versiegelten Flächen und, in geringem Umfang, auf unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beschränkt. Die beabsichtigte Aufstockung eines bestehenden Gewerbegebäudes stellt eine vertikale Nachverdichtung dar, die keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfordert und somit im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung zu bewerten ist. Auch die Erweiterung auf landwirtschaftlich genutzte Flächen erfolgt in direkt räumlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und nutzt die vorhandene Erschließungsstruktur effizient aus. Die Erweiterungsfläche ist funktional mit dem bestehenden Gewerbebestandort verbunden und ermöglicht eine kompakte, zusammenhängende Entwicklung ohne Zersiedelung oder zusätzliche infrastrukturelle Belastung.

Die Maßnahme trägt damit zur sparsamen und nachhaltigen Nutzung des Bodens bei, indem sie bestehende Potenziale innerhalb der Siedlungsstruktur ausschöpft und eine flächenintensive Neuausweisung an anderer Stelle vermeidet. Aufgrund der konkreten Zielsetzung, der effizienten Nutzung vorhandener Gewerbebestände unter Beibehaltung der Grundzüge der bestehenden Planung, war eine Prüfung alternativer Standorte oder Planungsansätze nicht zielführend. Die Maßnahme ist städtebaulich funktional und räumlich eindeutig determiniert, sodass sich alternative Planungsoptionen aus tatsächlichen und planungsrechtlichen Gründen nicht ergeben.

1.5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1.5.1 Städtebauliche Konzeption und Zielsetzung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, bestehende gewerbliche Nutzungen durch eine maßvolle bauliche Höhenentwicklung zu optimieren und gleichzeitig eine Erweiterung des Gewerbegebiets im Westen zu ermöglichen. Die Maßnahme stellt einerseits eine vertikale Nachverdichtung dar und ist damit ein Beitrag zur flächensparenden Innenentwicklung, wie sie im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung angestrebt wird. Andererseits erfolgt die Erweiterung auf bereits teilweise versiegelten sowie unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die funktional und räumlich in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet stehen.

Trotz der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird insgesamt flächensparend gehandelt, da:

- die Erweiterung kompakt und an bestehende Strukturen angebunden erfolgt,



Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

- keine Zersiedelung stattfindet,
- vorhandene Erschließungsinfrastruktur genutzt wird und
- alternative, flächenintensivere Standorte vermieden werden.

Ziele aus städtebaulicher Sicht:

- Die Aufstockung bestehender Gebäude ermöglicht eine bessere Ausnutzung vorhandener Gewerbeflächen, ohne neue Flächen zu versiegeln.
- Die Erweiterung im Westen stärkt die Entwicklung des Gewerbebestands durch maßvolle, funktional angebundene Flächenerweiterung.
- Die Maßnahme fügt sich in die bestehende Planung ein und wahrt die funktionale und räumliche Ordnung des Gewerbegebiets.
- Durch die Erweiterung bestehender Betriebe wird die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit des Standorts gesichert.
- Die Konzentration der Entwicklung auf bereits genutzte und angrenzende Flächen trägt zur Eindämmung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bei.

1.5.2

1.5.2 Landschaftsplanerische Konzeption und Zielsetzung

Die geplanten Maßnahmen erfolgen überwiegend auf bereits versiegelten Flächen sowie auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, die unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet angrenzen. Die landschaftsplanerischen Auswirkungen sind daher als gering einzustufen. Die Erweiterung erfolgt in einem räumlich klar definierten Bereich, wodurch Eingriffe in naturnahe oder ökologisch besonders wertvolle Flächen vermieden werden.

Gleichzeitig wird die landschaftsplanerische Perspektive berücksichtigt, um die ökologische Qualität des Gewerbegebiets zu erhalten und punktuell zu verbessern.

Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht:

- Keine neuen Versiegelungen in ökologisch sensiblen oder naturnahen Bereichen.
- Bestehende Begrünungen und Ausgleichsmaßnahmen bleiben unberührt.
- Die Maßnahme bietet die Möglichkeit, energetische Standards zu verbessern und klimaangepasste Bauweisen zu fördern.
- Die Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer und artenschutzrechtlicher Belange und trägt zur ökologischen Aufwertung des Gewerbegebiets bei.

1.5.3

Flächenübersicht

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,34 ha mit den Flurstücken 196/1 (T), 196/2, 196/5, 196/8 (T) und 196/17 (T), Gemarkung Wolfsegg, Markt Massing.

Tabelle 1: Flächenaufteilung

<u>Nutzung</u>	<u>Flächenanteil in m²</u>	=	<u>Flächenanteil in %</u>
1. <u>öffentliche Flächen</u>		=	
Grünflächen	765	=	5,7

2. Private Flächen		=	
Gewerbegebiet GE 1.1 und GE 2.1	8.903	=	66,3
Gewerbegebiet GEe 2.1	3.210	=	24,0
Grünflächen (Trenngrün)	539	=	4,0
Geltungsbereich gesamt	13.417	=	100,0

1.6 Städtebauliches Konzept

Es liegt ein städtebauliches Konzept der Marktgemeinde Massing von Oktober 2022 vor. Im Ergebnis kann hierzu hervorgehoben werden, dass der Markt

- eine starke, identitätsprägende Wirtschaftskraft hat,
- stark aufgestellte, international wirkende Industriebetriebe beherbergt,
- unternehmensnahe Dienstleistungen wachsen
- die Neuausweisung von Gewerbegebieten vorausschauend geplant wird.
- eine Ausweisung/ Erweiterungsmöglichkeit der Industriebetriebe im Zentrum nicht oder nur begrenzt möglich ist.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird das städtebauliche Entwicklungskonzept des Marktes berücksichtigt und das Ziel der Marktgemeinde Unternehmer zu unterstützen, als auch die Nachhaltigkeit des Entwicklungskonzepts zu sichern beherzigt ([ISEK Markt Massing](#)).

1.7 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Boschstraße, angebunden an die Siemensstraße hin zur Staatstraße St 2086 (Eggenfeldener Straße).

1.8 Versorgungs- und Entsorgungskonzept

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets „GE Ost II“ und ist vollständig an die vorhandene technische und kommunale Infrastruktur angeschlossen. Es handelt sich um einen bereits bestehenden Betrieb, sodass für den Bestand keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Entsorgung erfolgt über die bestehende kommunale Infrastruktur; besondere Anforderungen über den üblichen betrieblichen Rahmen hinaus bestehen nicht.

Für die geplante Erweiterung im Westen liegt derzeit noch keine eigenständige Erschließung vor. Die Versorgung und Entsorgung dieses Bereichs erfolgt jedoch innerhalb der Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Ost II“ 2. Deckblatt über den bestehenden Betrieb, der bereits an das öffentliche Netz angeschlossen ist. Die Erweiterung nutzt somit die vorhandene Infrastruktur mit, wodurch keine zusätzlichen, flächenintensiven Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Dies entspricht dem Grundsatz der sparsamen und effizienten Nutzung bestehender technischer Infrastrukturen.

Die Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom- und Telekommunikationsnetze erfolgt über interne Leitungsführungen innerhalb des Betriebsgeländes. Die Erweiterung ist damit technisch ohne zusätzlichen Aufwand integrierbar und verursacht keine Mehrbelastung der öffentlichen Netze, die über das übliche Maß gewerblicher Nutzung hinausgeht.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

1.9 Gutachten und Untersuchungen

1.9.1 Zu Gutachten und Untersuchungen im Änderungsbereich „GE Ost II“ 2. Deckblatt – GE 1.1. und 2.1

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „GE Ost II“ 2. Deckblatt, die eine Aufstockung eines bestehenden Gebäudes vorsieht, ergeben sich Anpassungsbedarfe hinsichtlich der bestehenden Höhenfestsetzungen. Die Maßnahme erfordert eine Fortschreibung der planungsrechtlichen Vorgaben zur Gebäudehöhe, um die bauliche Erweiterung städtebaulich und rechtlich abzusichern. Die neue Höhenentwicklung wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt und festgesetzt.

Darüber hinaus sind keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erforderlich. Die geplante Änderung beschränkt sich auf die bauliche Erweiterung in der Vertikalen und führt zu keinen zusätzlichen oder neuen erheblichen Umweltauswirkungen. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durch die Maßnahme nicht negativ beeinflusst werden.

Für das Gewerbegebiet „GE Ost II“ liegt bereits ein schalltechnisches Gutachten des Sachverständigenbüros hooock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 13.04.2015 vor. Dieses Gutachten wurde zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft gegenüber unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen erstellt. Die darin ermittelten maximal zulässigen Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691:2006-12 wurden auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Emissionsbezugsflächen festgesetzt und sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans mit dem Stand vom 26.05.2015.

Diese Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind durch die geplante Änderung nicht berührt. Es wird daher davon ausgegangen, dass im Zuge der vorliegenden Änderung keine weiteren Gutachten zu erstellen sind. Dies gilt für sämtliche Schutzgüter.

1.9.2 Zu Gutachten und Untersuchungen im Erweiterungsbereich „GE Ost II“ – GEe 2.1

1.9.2.1 Altlasten/Boden

Über das öffentlich zugängliche Altlastenkataster (ABuDIS) kann im Geltungsbereich keine Altlast festgestellt werden. Demnach liegen hierzu nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits anfallender Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Im Rahmen der Niederschlagswasserversickerung wird empfohlen, spätestens auf Bauantragsebene, eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

1.9.2.2 Denkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt.

Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

1.9.2.3 Immissions- und Emissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Zu Immissionsschutz:

Schallschutz:

Das neue Baugebiet liegt direkt an der Staatsstraße St 2086, sowie im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen. Sonstige direkte Einwirkungsbereiche von lärmemittierenden Anlagen als potenzielle Lärmquellen sind nicht bekannt. Ausnahmen, wie Betriebsleiterwohnen, werden im Erweiterungsbereich ausgeschlossen. Eine diesbezüglich unzulässige Einwirkung auf das Plangebiet ist deshalb nicht zu befürchten.

Geruch-/ Staubschutz:

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.

Nordwestlich, auf der linken Uferseite der Bina, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Hühnerhaltung. Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen vorliegen und keine Maßnahmen getroffen werden müssen.

Zu Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Maßnahmen zum Emissionsschutz können gezielt im Rahmen der Baugenehmigung geplant und umgesetzt werden, sobald der konkrete Bedarf an Gebäuden und Hallen feststeht. Dabei bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, um Umweltaspekte frühzeitig zu berücksichtigen, etwa durch den Einsatz moderner Filtertechnik, energieeffizienter Bauweise und durchdachter Verkehrslenkung.

Die für das Gewerbegebiet „GE Ost II“ GE 2.1 festgelegten Emissionskontingente sind ebenfalls für die Erweiterung GEe 2.1 anzusetzen.

1.9.2.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der Bauleitplanung zur parallellaufenden 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Ost II“, wurde von Anfang März bis Ende Juni 2025 eine faunistische Bestandserfassung der vorkommenden Feldvögel durch Fachkräfte des Landschaftspflegeverbands Rottal-Inn durchgeführt. Dabei wurden im erweiterten Untersuchungsraum ein Brutpaar der Wiesenschafstelze (offene Agrarflächen außerhalb des direkt betroffenen Plangebiets), der Dorngrasmücke (offene Agrarflächen außerhalb des direkt betroffenen Plangebiets), der Goldammer (im Gehölzbestand eines Wohnhauses, außerhalb des betroffenen Plangebiets) und der Haussperling (im Dachtraufbereich eines Wohnhauses, außerhalb des betroffenen Plangebiets) festgestellt. Zudem wurde die Feldlerche als Nahrungsgast oder potenzieller Brutvogel erfasst. Ein tatsächliches Brutvorkommen dieser Art im konkreten Erweiterungsbereich konnte nicht festgestellt werden.

Der Haussperling und die Goldammer können aufgrund ihrer typischen Siedlungsnähe bzw. ihrer weiten Verbreitung als nicht planungsrelevant eingestuft werden. Sie halten sich ausschließlich im Bereich des Wohnhauses nördlich, außerhalb des Planungsbereichs, auf.

Wie erwähnt, beziehen sich die Nachweise der Dorngrasmücke und der Wiesenschafstelze auf angrenzende, offene Agrarflächen außerhalb des direkt betroffenen Plangebiets. Im konkreten Eingriffsbereich wurden bisher keine Brutvorkommen der Dorngrasmücke oder Wiesenschafstelze festgestellt.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Ein Brutvorkommen des Kiebitzes kann auf Grundlage langjähriger Daten mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Für die Feldlerche wurde auch im Erweiterungsbereich kein Brutnachweis erbracht.

Ergänzender Hinweis:

Die Bauleitplanung unterliegt den artenschutzrechtlichen Verboten nicht unmittelbar, Bedeutung erlangen sie dadurch, dass ein Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, wenn seiner Durchführung nicht ausräumbare Hindernisse, z.B. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, entgegenstehen. Die Abschätzung, ob derartige Hindernisse entgegenstehen, wird durch die vollständige Abarbeitung des Artenschutzes auf Bebauungsplanebene wesentlich genauer. Dennoch ist der Bauherr eines im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässigen Vorhabens nicht davor geschützt, dass die Realisierung seines Vorhabens an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern kann. Änderungen im Artbestand zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und dem Zeitpunkt der Bebauung sind zu berücksichtigen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Daten als hinreichend aktuell eingestuft werden, die in der Regel nicht älter als 5 Jahre sind. Nach Ablauf dieser Zeitspanne sollte eine erneute Überprüfung durchgeführt werden, sofern keine Baumaßnahmen begonnen wurden, um sicherzustellen, dass sich keine neuen Vorkommen diverser Arten entwickelt haben.

1.9.2.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, im vereinfachten Verfahren, erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Rottal-Inn wird empfohlen.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich außerhalb des Planungsgebietes, befindet sich eine privat genutzte Teichanlage. Diese wird durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt. Überschüssiges sowie gesammeltes und vorgereinigtes Niederschlagswasser wird gedrosselt in das Gewässer II. Ordnung, die Bina, eingeleitet. Die Ableitung erfolgt regelkonform und wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens detailliert abgestimmt und genehmigt.

1.10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und dienen der Sicherung einer geordneten baulichen Nutzung des Plangebiets. Sie berücksichtigen die Belange des Städtebaus, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 BauGB).

1.10.1 Begründung der Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „GE Ost II“ 2. Deckblatt – GE 1.1 und 2.1

Die Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgt im Kontext der funktionalen Weiterentwicklung des Gewerbegebiets. Zudem ist eine vertikale Entwicklung, insbesondere bei begrenzten Flächenressourcen, langfristig sinnvoll. Aufgrund der bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägten Umgebung ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu erwarten. Durch

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

die gleichzeitig geplante Erweiterung des Gewerbegebiets, in Form von Anpassung des bestehenden Baufensters, wird ein bisher geplanter Grünzug zur freien Landschaft hin durchbrochen. Die im bisherigen Planungsstand ausgewiesenen Grünstrukturen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost II“ auf Flurstücknummer 196/5 (T) in Form einer Ortrandeingrünung, bleiben auch mit dem 2. Deckblatt erhalten. Sie werden als Trenngrün in die Erweiterung 1:1 übernommen und lageversetzt dargestellt. Darüber hinaus werden alle zusätzlich aufgrund der Erweiterung erforderlichen Grünstrukturen vollständig neu geschaffen, ohne Anrechnung der bereits bestehenden, übernommenen Grünflächen.

Die Umstellung von der Geschossflächenzahl (GFZ) auf eine Baumassenzahl (BMZ) dient der besseren Abbildung der geplanten baulichen Erweiterung, insbesondere bei nicht geschossweisen strukturierten Gebäuden. Dabei wird eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung auf bereits versiegelten Flächen, ohne dass nachbarschaftliche Belange oder das übergeordnete Landschaftsbild beeinträchtigt werden (verträgliche Einbindung der erhöhten Baukörper). Zudem trägt diese Maßnahme zur Stärkung der betrieblichen Funktionsfähigkeit und zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei.

Die Festsetzung von Stellplätzen im Bebauungsplan stellt sicher, dass die Stellplatzanforderungen für gewerbliche Nutzungen weiterhin verbindlich geregelt sind. Die Bezugnahme auf die GaStellV gewährleistet eine rechtssichere und flexible Anwendung unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgrenzen.

Im Zuge der Novellierung der Bayerischen Bauordnung durch das Erste und Zweite Gesetz zur Modernisierung des Landesrechts wird die Möglichkeit zur planungsrechtlichen Festsetzung eines Freiflächengestaltungsplans aufgehoben. Daher wird die Festsetzung „Freiflächengestaltungspläne“ gestrichen.

1.10.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes „GE Ost II“ 2. Deckblatt – GEe 2.1

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes „GE Ost II“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen weitestgehend übernommen. Die Erweiterung des Gewerbegebiets GE 2.1 um das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2.1 dient der planungsrechtlichen Sicherung einer Hallenerweiterung mit gleichartiger Nutzung. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 BauNVO, um eine Nutzung zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Durch den Ausschluss von Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen schutzbedürftigen Nutzungen entstehen.

Die Emissionskontingente für GEe 2.1 werden durch eine schalltechnische Untersuchung (hook & Partner) ermittelt und zum Entwurf eingepflegt. Die Einhaltung der Kontingente kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, überprüft werden.

Die Festsetzung gewährleistet eine rechtssichere und konfliktfreie Erweiterung des Gewerbegebiets unter Beibehaltung der bestehenden Lärmschutzregelungen.

Auf die Festsetzung einer konkreten Bauweise wird verzichtet, um individuelle Gestaltungsspielräume zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Anordnung der Stellplätze fördern eine geordnete Bebauung und reduzieren die Flächenversiegelung. Die Festsetzung im Bebauungsplan stellt sicher, dass die Stellplatzanforderungen für gewerbliche Nutzungen verbindlich geregelt sind. Die Bezugnahme auf die GaStellV gewährleistet eine rechtssichere und flexible Anwendung unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgrenzen.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Anbauverbotszonen entlang der Staatstraße St 2086 und technischen Infrastrukturen dienen dem Schutz der öffentlichen Sicherheit und der Funktionsfähigkeit von Versorgungsanlagen.

Die Erschließung des Gebiets ist über das bereits bestehende Betriebsgelände gesichert.

Öffentliche und private Grünflächen tragen zur ökologischen Aufwertung, zur Eingrünung und zur Klimaanpassung bei. Pflanzgebote fördern die Biodiversität und sichern Pflege und Erhalt.

Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft setzen gesetzliche Vorgaben um, fördern den sparsamen Umgang mit Flächen und sichern in Form von Pflanzbindungen Trenngrün und artenschutzrechtliche Belange.

Im Rahmen einer faunistischen Bestandserfassung im Vorfeld der Bauleitplanung (im Zuge der 34. Änderung des parallellaufenden Flächennutzungsplanes) wurde ein Brutvorkommen der besonders geschützten Dorngrasmücke (*Curruca communis*) dokumentiert. Der Nachweispunkt liegt außerhalb des direkten Eingriffsbereichs, in einer Entfernung von ca. 150 m zur geplanten baulichen Entwicklung. Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine erhebliche Störung der Art im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach aktueller Sachlage ausgeschlossen werden. Auch eine Beeinträchtigung funktionaler Lebensräume ist nicht gegeben. Dennoch wird im Sinne einer vorsorgenden und ökologisch verantwortungsvollen Planung eine unterstützende Maßnahme zur Förderung der Habitatqualität für die Dorngrasmücke vorgesehen, da die Art zwar laut Roter Liste Bayern (LFU 2025) einen günstigen Erhaltungszustand aufweist, aber mit negativem Bestandstrend und daher von besonderer naturschutzfachlicher Relevanz ist. Zur Förderung geeigneter Habitatstrukturen wird daher die Anlage des vorgesehenen Trenngrüns mit einer mindestens zweireihigen Hecke aus autochthonen, strukturreichen Gehölzen unter Einbezug von Gehölzen, die der Dorngrasmücke zugutekommen, wie Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*), am nördlichen Rand des Plangebiets festgesetzt. Diese Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung und stellt einen Beitrag zur Sicherung der lokalen Biodiversität dar. Sie ist in die Grünordnungsplanung integriert und gesichert.

Zur Förderung einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung ist im GEe 2.1 eine Vorrichtung zur Sammlung von Niederschlagswasser vorzusehen. Dies dient zudem der Entlastung der öffentlichen Kanalisation. Die flexible Ausgestaltung ermöglicht eine bedarfsgerechte Dimensionierung im Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

1.11 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Sicherung eines einheitlichen und ortsverträglichen Erscheinungsbildes des Baugebiets. Die Regelungen zur Geländemodellierung gewährleisten eine schonende Anpassung an das vorhandene Gelände und schützen angrenzende Grundstücke. Die Vorgaben zur Dachgestaltung sowie zu Einfriedungen und Werbeanlagen tragen zur gestalterischen Qualität und zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei. Gleichzeitig werden funktionale, ökologische und verkehrssicherheitsrelevante Aspekte berücksichtigt.

1.12 Begründung der Hinweise

Die Hinweise dienen der Information und Sensibilisierung der zukünftigen Grundstückseigentümer und Bauherren hinsichtlich relevanter Rahmenbedingungen, die über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehen. Sie betreffen insbesondere den vorsorgenden Umwelt- und Gesundheitsschutz (z. B. Altlasten, Immissionen), den Schutz von Kultur- und Sachgütern (Denkmalschutz). Darüber hinaus werden technische Anforderungen (z. B. Brandschutz, Wasserversorgung, Abfallentsorgung) benannt, um eine ordnungsgemäße Umsetzung der

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Bauvorhaben sicherzustellen und die Vereinbarkeit mit bestehenden Infrastrukturen und gesetzlichen Vorgaben zu gewährleisten.

Im Zuge des vorliegenden des Bebauungsplanes „GE Ost II“ 2. Deckblatt wurden die Hinweise ergänzt.

Im Plangebiet ist aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Die konkrete Ausgestaltung der Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere hinsichtlich der Rückhaltung und gegebenenfalls erforderlichen Vorreinigung, ist zum Zeitpunkt der Planänderung und -aufstellung noch nicht abschließend festgelegt. Es bestehen grundsätzlich sowohl dezentrale Lösungen auf den jeweiligen Baugrundstücken als auch zentrale Maßnahmen, beispielsweise über ein gemeinschaftliches Rückhaltesystem mit vorgelagerter Vorreinigung, als mögliche Varianten. Die endgültige Festlegung der technischen Ausführung erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben sowie der örtlichen Gegebenheiten.

Die ergänzende Regelung zum zweiten Rettungsweg ab einer Gebäudehöhe von 7 m stellt sicher, dass auf die Anforderungen an die Personensicherheit gemäß Bauordnung zur Einhaltung hingewiesen wird.

Weiter wurde ein Hinweis auf die Erdgashochdruckleitungen (HD0902 und HD0835) aufgenommen. Dieser Hinweis auf die im Plangebiet verlaufenden Erdgashochdruckleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG dient dem Schutz von Leben und Gesundheit sowie der Sicherstellung eines störungsfreien Betriebs kritischer Infrastrukturen. Hochdruckleitungen für Erdgas stellen aufgrund des hohen Betriebsdrucks und der transportierten Energiemenge ein erhebliches Gefährdungspotenzial dar. Bereits geringfügige Beschädigungen durch Tiefbauarbeiten oder bauliche Eingriffe im Schutzstreifen können zu Leckagen, Explosionen oder Bränden führen, mit potenziell gravierenden Folgen für Menschen, Sachwerte und Umwelt.

Die Aufnahme des Hinweises in die Planunterlagen stellt sicher, dass alle Beteiligten, insbesondere Bauherren, Planer und ausführende Unternehmen, frühzeitig über die Lage, die Schutzstreifen und die einzuhaltenden Sicherheitsvorgaben informiert sind. Die Einhaltung der Vorgaben aus dem DVGW-Regelwerk (insbesondere G 463 und G 466/i), der Gashochdruckleitungsverordnung (GasHL-VO) sowie des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) ist zwingend erforderlich, um die Betriebssicherheit der Leitungen zu gewährleisten und Gefährdungen auszuschließen.

Darüber hinaus wird durch die Hinweise sichergestellt, dass notwendige Abstimmungen mit dem Leitungsbetreiber rechtzeitig erfolgen und etwaige Maßnahmen im Schutzstreifen nur mit dessen Zustimmung und unter Einhaltung technischer Auflagen durchgeführt werden. Dies dient nicht nur dem Schutz der technischen Anlagen, sondern auch der Vermeidung haftungsrechtlicher Risiken für die Beteiligten.

1.13 Zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten öffentlichen und private Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.13.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Maßgeblich für die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Schaffung eines gesunden Klimas im Gebiet. Auf das Freihalten von Frischluftschneisen, den Erhalt gesunder

klimatischer Bedingungen, Emissionen (Staub/ Geruch/ Schall) und die Einhaltung von Lärmpegeln wird im Zuge der Schutzgüter Klima, Luft und Mensch im Umweltbericht eingegangen.

**1.13.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhalt sozial stabiler
Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB**

Da es sich um ein gewerblich genutztes Gebiet handelt, stehen die Wohnbedürfnisse nicht im Vordergrund. Die Planung trägt jedoch zur wirtschaftlichen Stabilität und Arbeitsplatzsicherung bei.

1.13.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Förderung regionaler Wirtschaftsstrukturen mittelbar unterstützt.

1.13.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets, bzw. grenzt unmittelbar an dieses an. Mit dem geplanten Vorhaben wird eine nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung dieses Gebiets gefördert.

1.13.5 Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmäler bekannt.

1.13.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Derartige Belange werden von der Planung nicht tangiert.

1.13.7 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Belange des Umweltschutzes wurden durch die Umweltprüfung berücksichtigt. Maßnahmen zur Begrünung, Regenwasserrückhaltung und zum Artenschutz sind Bestandteil der Planung.

1.13.8 Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Belange (Wirtschaft, Arbeitsplätze, Post- und Telekommunikationswesen, Sicherung von Rohstoffen, Forstwirtschaft).

Landwirtschaft: Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird auf das notwendige Maß beschränkt. Die Böden weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf, was in der Abwägung berücksichtigt wird.

Arbeitsplätze: Die Ausweisung als Gewerbegebiet fördert die Schaffung neuer Arbeitsplätze und stärkt die kommunale Wirtschaftskraft.

Versorgungssicherheit: Die Anbindung an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) wird durch die Gemeinde sichergestellt.

**1.13.9 Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung
nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB**

Aufgrund der außerörtlichen Lage des Planungsgebiets ist das Gebiet im Bereich des ÖPNV nicht erschlossen.

1.13.10 Verteidigung und Zivilschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

1.13.11 Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) 2010 nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Im Rahmen der Planung wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Massing aus dem Jahr 2022 berücksichtigt. Dieses Konzept hebt die wirtschaftliche Stärke des Marktes hervor, insbesondere durch international tätige Industriebetriebe und ein wachsendes Angebot unternehmensnaher Dienstleistungen. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen erfolgt laut Konzept vorausschauend und bedarfsgerecht, da Erweiterungsmöglichkeiten im Zentrum nur begrenzt vorhanden sind.

Die vorliegende Planung trägt diesen Zielen Rechnung, indem sie die Erweiterung bestehender gewerblicher Strukturen ermöglicht und gleichzeitig neue Entwicklungsmöglichkeiten für Start-Ups und Jungunternehmen schafft. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „GE Ost II“ 2. Deckblatt, sowie die parallel geführte 34. Änderung des Flächennutzungsplans dienen der nachhaltigen Umsetzung der Entwicklungsstrategie des Marktes. Damit wird ein Beitrag zur wirtschaftlichen Zukunftsfähigkeit und zur Sicherung der lokalen Arbeitsplätze geleistet.

1.13.12 Hochwasserschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Es wird jedoch auf eine angepasste Regenwassernutzung und -rückhaltung geachtet.

1.13.13 Flüchtlinge und ihre Unterbringung nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht explizit vorgesehen. Die Ausweisung hat damit keine negativen Auswirkungen auf die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden.

1.14 Umweltbelange nach § 1a BauGB

1.14.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „GE Ost II“ 2. Deckblatt führt zur Inanspruchnahme von zum Teil bebauten, aber auch unbebauten Flächen, die derzeit für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Das Plangebiet liegt in engem räumlichem Zusammenhang zu anderen gewerblichen Entwicklungen, sodass hier zusammenhängende Freiflächen geschont werden.

1.14.2 Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargelegt.

1.14.3 Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatschG beeinträchtigt.

1.14.4 Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

Zur Entgegenwirkung des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Grünordnung getroffen.

1.15 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist in diesem Fall nicht erforderlich, da das Grundstück vollständig im Privatbesitz ist, sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet befindet und keine strukturellen oder rechtlichen Hindernisse bestehen.

1.16 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan „GE Ost II“ 2. Deckblatt kommt es zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und somit erneute Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese werden jedoch auf das notwendige Maß beschränkt und naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange in der Umsetzung von Festsetzungen zur Grünordnung (Trenngrün) berücksichtigt. Der bilanzierte Eingriff, der nicht innerhalb des Gewerbegebietes kompensiert werden kann, wird auf einer externen Fläche Fl.-Nr.493, Gemarkung Roßbach, Gemeinde Niedertaufkirchen verwirklicht. Dadurch wird sichergestellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft fachgerecht ausgeglichen werden und die Anforderungen des Naturschutzes erfüllt sind.

Somit stellen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „GE Ost II“ 2. Deckblatt eine ausgewogene Maßnahme dar, die wirtschaftliche Entwicklung mit ökologischer Verantwortung und städtebaulicher Ordnung verbindet. Sie trägt zur nachhaltigen Entwicklung der Marktgemeinde Massing bei und schafft eine solide Grundlage für zukünftiges Wachstum.

1.17 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Massing plant die gezielte Erweiterung bestehender gewerblicher Nutzungen entlang der Staatsstraße St 2086 auf den Flurstücken 196/1 (T), 196/2, 196/5, 196/8 (T) und 196/17 (T) in der Gemarkung Wolfsegg. Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt, sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um bestehende Betriebe baulich zu erweitern. Dies umfasst unter anderem die Aufstockung eines Gewerbegebäudes, die Nutzung bereits versiegelter Flächen sowie die Umwidmung landwirtschaftlich genutzter und als Ortsrandeingrünung ausgewiesener Flächen.

Die Erweiterung erfolgt größtenteils auf bereits versiegelten Flächen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1.1 und GE 2.1, wodurch der zusätzliche Flächenverbrauch minimiert und die Umwelt geschont wird. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bleibt auf das notwendige Maß beschränkt und berücksichtigt sowohl bodenschutzrechtliche als auch naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange. Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Eingriffsbereichs kompensiert werden können, werden extern auf Fläche Fl.-Nr.493, Gemarkung Roßbach, Gemeinde Niedertaufkirchen, ausgeglichen. Hierzu erfolgt eine Bilanzierung des Eingriffs, deren Herleitung und Bewertung im Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt wird. Festsetzungen zur Begrünung sowie Hinweise zur Regenwasserrückhaltung tragen zusätzlich zur ökologischen Aufwertung und zur Klimaanpassung bei. Die im bisherigen Planungsstand ausgewiesene Ortsrandeingrünung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost II“ wird auf Flurstücknummer 196/5 (T) in Form von privatem Trenngrün innerhalb des GEe 2.1 weiterhin aufgenommen. Darüber hinaus werden alle zusätzlich aufgrund der Erweiterung erforderlichen Grünstrukturen vollständig neu geschaffen, ohne Anrechnung der bereits bestehenden, übernommenen Grünflächen (Trenngrün).

Besonderes Augenmerk liegt auf dem Schutz der lokalen Biodiversität. So wird beispielsweise zur Förderung der besonders geschützten Dorngrasmücke mit Festsetzung des Trenngrüns gleichzeitig ein strukturreicher Heckenstreifen mit heimischen Gehölzen, wie Schlehe, Hunds-Rose und Haselnuss am nördlichen Rand des Plangebiets festgesetzt. Diese Maßnahme ist fest in die Grünordnungsplanung integriert und dient der ökologischen Aufwertung.

Die Erweiterungsfläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2.1 ausgewiesen. Hier sind bestimmte Nutzungen, wie etwa Betriebsleiterwohnungen, ausgeschlossen, um eine klare gewerbliche Prägung zu sichern.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist über das bestehende Betriebsgelände gewährleistet, und technische Infrastrukturen werden berücksichtigt.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Aufgrund der vorgesehenen Änderungen, die eine grundlegende Anpassung der bestehenden Festsetzungen erfordern, wird das Verfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches als Regelverfahren durchgeführt. Die Maßnahme steht im Einklang mit übergeordneten Planungen wie dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, dem Regionalplan Landshut sowie dem bestehenden Bebauungsplan „GE Ost II“, der parallelaufenden 34. Flächennutzungsplanänderung und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde (2022).

Insgesamt leistet die Planänderung einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Massing. Sie stärkt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, sichert bestehende Arbeitsplätze und schafft neue, während gleichzeitig ökologische und gestalterische Anforderungen berücksichtigt werden.

2 UMWELTBERICHT

2.1 Einleitung – Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „GE Ost II“ 2. Deckblatt verfolgt die Marktgemeinde Massing das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs zu schaffen. Die Fläche zur Erweiterung des Plangebiets befindet sich derzeit im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt. Somit handelt sich um eine Fläche, die bereits durch menschliche Nutzung geprägt ist.

Die Planung steht im Einklang mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde aus dem Jahr 2022, das die gezielte Förderung von Start-Ups, Jungunternehmen und die nachhaltige Entwicklung neuer Gewerbebestände vorsieht. Die verkehrlich gut angebundene Lage des Plangebiets bietet hierfür günstige Voraussetzungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden alle relevanten Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 BauGB untersucht. Eine artenschutzrechtliche Kartierung mit Fokus auf Feldvögel wurde durchgeführt und in die Planung integriert. Umweltbelange wie Eingrünung und Regenwasserrückhaltung wurden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt. Insgesamt verfolgt der Bebauungsplan eine nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige und umweltverträgliche Entwicklung des Standorts.

2.2 Darstellung und Berücksichtigung umweltrelevanter Zielsetzungen aus Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend erfolgt eine Aufstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen, Fach- und Raumordnungsplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes einschließlich der Schutzgebietsabgrenzungen, die für den Bebauungsplan „GE Ost II“ 2. Deckblatt Erweiterung Teilbereich West von Bedeutung sind.

Relevante Fachgesetze

Folgende Fachgesetze bilden durch ihre Inhalte den Rahmen für die Bewertung der Umweltauswirkungen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (BartschV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bundes Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG)

Relevante Fachplanungen und Planungsinstrumente

Weitere Fachplanungen und Planungswerkzeuge werden bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen herangezogen, sofern sich eine Betroffenheit des Planungsgebiets durch diese ergibt.

Bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen wurden herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Rottal-Inn
- Artenschutzkartierung (ASK) nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Fis-Natur online (FIN-Web)
- Waldfunktionsplan (WFP)
- Denkmalatlas online
- Bayern Atlas

Im Folgenden wird das Ergebnis der Prüfung der übergeordneten Planwerke Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan und Flächennutzungsplan sowie sonstiger Planungswerkzeuge auf Ziele des Umweltschutzes für das Planungsgebiet aufgezeigt. Die Inhalte der Planwerke verfolgen das Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung, bei der Umweltschutz als integraler Bestandteil verstanden wird:

- Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere von Boden, Wasser, Luft, Klima, Artenvielfalt und Landschaftsbild;
- Vermeidung von Zersiedelung durch flächensparende Siedlungsentwicklung in Anbindung an bestehende Strukturen;
- Schutz ökologisch bedeutsamer Räume, wie regionaler Grünzüge, Vorbehaltsgebiete und unzerschnittener, verkehrsarmer Landschaftsräume;
- Sicherung der Wasserversorgung und Schutz von Grund- und Oberflächengewässern, insbesondere durch Erhalt von Überschwemmungsgebieten und Förderung der Regenwasserversickerung;
- Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität durch Stärkung des ÖPNV und Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung;
- Berücksichtigung des Klimaschutzes durch ressourcenschonende Planung, Nutzung erneuerbarer Energien und Reduktion von Emissionen.

2.3 Begründung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Neben den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wurden bei der Planung auch die umweltrelevanten Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die Regelungen des Baugesetzbuchs, des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der Wasser- und Abfallgesetzgebung sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Diese Vorgaben sichern den Schutz von Menschen, Natur und Umwelt und bilden eine wesentliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

Die umwelt- und raumordnungsrelevanten Vorgaben wurden bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans umfassend geprüft und dargestellt, weshalb sie im Bebauungsplan lediglich in zusammengefasster Form wiedergegeben werden.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023)

Der Markt Massing liegt im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und soll gemäß LEP vorrangig entwickelt und gefördert werden. Die Planung entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung durch die Nutzung bereits vorbelasteter Flächen, die Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsstrukturen sowie die Vermeidung von Zersiedelung. Sie trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen, zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Zudem werden die Anforderungen an den Schutz von Natur, Landschaft und Wasserressourcen beachtet.

Regionalplan Landshut (Planungsregion 13)

Das Plangebiet liegt außerhalb des regionalen Grünzugs Nr. 12 sowie des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 26 und beeinträchtigt deren Funktionen nicht. Darüber hinaus bestehen keine konkreten umweltrelevanten Festlegungen für das Gebiet. Die allgemeinen Ziele des Regionalplans, wie die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Förderung einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Schutz von Landschaft und Ressourcen, werden durch die Planung berücksichtigt. Die Ausweisung erfolgt in direktem Anschluss an bestehende Strukturen, vermeidet Zersiedelung, beeinträchtigt keine sensiblen Landschaftsräume und dient der Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Stärkung des Wirtschaftsstandorts.

Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz

Die Planung entspricht den Zielen des Baugesetzbuchs und der Naturschutzgesetzgebung, indem sie eine nachhaltige, flächensparende Entwicklung fördert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermeidet bzw. ausgleicht. Die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter, naturschutzfachlich unbedenklicher Flächen sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung stehen im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen.

Auch Belange des Artenschutzes werden berücksichtigt. Im Rahmen von faunistischen Erhebungen (März – Juni) 2025, durch den Landschaftspflegeverband Rottal-Inn, wurden Feldvögel kartiert. Die Ergebnisse dieser Kartierung fließen in die Planung ein und werden bei der Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen entsprechend berücksichtigt.

2.4 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „GE Ost II“ 2. Deckblatt durch die Marktgemeinde Massing, ist entsprechend § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Mit dem hier vorliegenden Umweltbericht werden die Ergebnisse dieser Umweltprüfung schriftlich aufbereitet.

2.5 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung bereitet somit die Abwägung vor. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts sind der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB zu entnehmen. Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens können neben der Umweltprüfung auch weitere naturschutzfachliche Prüfungen (z. B. speziell artenschutzrechtliche Prüfung (saP), FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung) integriert werden.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Im Rahmen des Umweltberichts ist ein Konzept zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu erstellen (§ 4c BauGB).

2.5.1 Übersicht der Belange des Umweltschutzes

Die zu prüfenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB festgelegt.

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Umweltbelange nach § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz):

Abs. 2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Abs. 3) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Abs. 4) Berücksichtigung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen in Natura 2000- bzw. europäische Vogelschutzgebiete

Abs. 5) Erfordernisse des Klimaschutzes in Bezug auf den Klimawandel

2.5.2 Aufgabe des Umweltberichts

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Plans (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie der Prognose der Entwicklung im Gebiet ohne Durchführung des Planes (Null-Fall).

Der Umweltbericht besteht im Kern aus den folgenden Bestandteilen:

- Bestandsaufnahme
- Wirkungsprognose und Prognose ohne Durchführung des Planes

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

- Prüfung von Alternativen
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring sowie das Monitoring selbst

2.5.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan

Im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich in Art, Umfang und räumlicher Anordnung festzulegen. Durch die Integrationswirkung der Umweltprüfung eines Bauleitplans auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird grundsätzlich auch die Integration der Grünordnungsplanung in den Umweltbericht ermöglicht.

Ermittlung der Kompensation

Kernstück der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist die qualitative und quantitative Ermittlung der Eingriffe und des dafür erforderlichen Ausgleichsbedarfs. Die Gegenüberstellung der ermittelten naturschutzrechtlich erheblichen Eingriffe und der dafür erforderlichen Kompensation erfolgt in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Bewertungsmaßstäbe und -methoden

Für jedes relevante Umweltschutzgut werden spezifische Kriterien und Indikatoren angewendet. Wesentliche Bewertungsmaßstäbe enthalten Fachgesetze und Fachplanungen. Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (STMB, 2021).

Maßnahmen

Der Umweltbericht beinhaltet die fachliche Herleitung der Maßnahmen für die Grünordnung zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz, sowie deren textliche Beschreibung. Im Bebauungsplan werden diese mit der Grünordnungsplanung kartographisch dargestellt.

Je nach Planungs-, Umsetzungs- und Abstimmungsstand mit den zuständigen Fachbehörden werden die Maßnahmen präzisiert.

2.5.4 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung des Bebauungsplans Änderung und Erweiterung „GE Ost II“ 2. Deckblatt wurde so abgegrenzt, dass sowohl die unmittelbar im Planungsgebiet als auch die außerhalb zu erwartenden Umweltauswirkungen erfasst werden können. Maßgebend für die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Wasser.

Neben der kleinräumigen Analyse im Planungsgebiet, die eine Grundlage der Untersuchung der direkten Veränderung liefert, findet eine grobe Untersuchung im größeren räumlichen Zusammenhang statt, um auch unmittelbare und mittelbare Auswirkungen, die über das Planungsgebiet hinausgehen, zu erfassen.

Die beiden genannten Untersuchungsräume werden in Abhängigkeit von den Wirkungen der Planung für die einzelnen Umweltbelange gegebenenfalls in unterschiedlicher Weise betrachtet. Für die Umweltbelange Pflanzen und Boden liegt der Schwerpunkt der Betrachtung im

Eingriffsraum. Für die Umweltbelange Tiere und biologische Vielfalt wird der Eingriffsraum einschließlich der direkt angrenzenden Kontaktlebensräume betrachtet.

Die Umweltbelange Mensch, Grundwasser, Oberflächengewässer, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden im Wirkungsraum des weiteren Untersuchungsraumes betrachtet.

2.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltbericht orientiert sich an dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2007). Die Inhalte des Umweltberichts, folgen den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Ziel ist die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG.

In den folgenden Unterkapiteln werden die Bestandsbeschreibung, die Umweltauswirkungen bei Durchführen der Planung und Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen) beschrieben.

Die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung resultieren dabei aus den geplanten Flächennutzungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Diese werden abschließend dem Null-Fall (Nichtdurchführung der Planung) gegenübergestellt. Somit können die Auswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, beurteilt werden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ, wobei drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden werden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.6.1 Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Laut Übersichtsbodenkarte des *Geoportal/Bayern* kommt im gesamten Plangebiet der Bodentyp „8a – fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)“ vor.

Die natürliche Ertragsfähigkeit ist laut *UmweltAtlas* des Bayerischen Landesamts für Umwelt als mittel eingestuft.

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel.

Auch im Bereich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen verzeichnet.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung, ist der Boden bereits anthropogen überprägt.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Verdichtung durch Befahren mit schweren Geräten und Fahrzeugen

anlagebedingt

- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in versiegelten Bereichen
- Verbesserung der Bodenfunktionen in begrünten Bereichen

betriebsbedingt

- keine Auswirkungen zu erwarten

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Um eine unnötige Verdichtung von zusätzlichen Flächen zu verhindern ist die Ausweisung von Baustraßen sowie eine fachgerechte Oberbodenlager sinnvoll. Zum Schutz des Bodens hat der Umgang mit bodengefährdenden Stoffen und Materialien im Plangebiet entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) zu folgen.

Es werden **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgelöst.

2.6.2 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Durch die Novellierung des BauGB 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer, im Umweltbericht zu betrachtender Umweltbelang ergänzt (s. §1 Abs. 6 Nr. 7 litt. a). Die Inanspruchnahme von Umweltbelangen wie Boden und Pflanzen/Biotope wird quantitativ und qualitativ betrachtet. Bei dem Schutzgut Fläche wird beurteilt:

- 1) Das Ziel der Bundesregierung eines Flächenverbrauchs von 30 ha/Tag i. Z. der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie.
- 2) Die Erhaltung unzerschnittener Freiräume.

Das Gebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Massing. Der Geltungsbereich selbst liegt direkt an der Staatstraße St 2086 und ist zum Teil bereits durch bestehende Bebauung überprägt. Es kann also nicht von einem unzerschnittenen Freiraum gesprochen werden. Auch die Umgebung des Planungsgebiets kann aufgrund vorhandener, teils vielbefahrener Verkehrswege (z.B. Bundesstraße B 388) nicht als unzerschnittener (verkehrsarmer) Freiraum bezeichnet werden.

Der Markt Massing liegt im ländlichen Raum und hat eine Gesamtfläche von 36,14 km². Die Einwohnerzahl beträgt Stand 12/2023 4.443 Personen. Für das Plangebiet ist bereits in Teilen ein Flächennutzungsplan vorhanden. Im Parallelverfahren wird aufgrund Änderungen und Erweiterung die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Bundesregierung hat sich mit der initiierten Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch in Deutschland im Außenbereich bis 2030 auf 30 ha/ Tag zu senken (Bundesregierung 2018).

Derzeit leben 83,5 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 35,9 cm²/Tag belaufen. Es ergibt sich daher für den Markt Massing eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 15,97 m²/ Tag bzw. 0,58 ha/Jahr und 11,66 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Zur Berücksichtigung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf der Markt somit bis 2037 insg. ca. 11,66 ha an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- keine Auswirkungen

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme von 3.750 m² (nur Erweiterungsfläche – Flächen des bestehenden Bebauungsplanes „GE Ost II“ sind bereits bebaut)
- Überbauung von 80 % der Grundstücksfläche durch Festlegung der GRZ
- Versiegelung von Flächen

betriebsbedingt

- keine Auswirkungen

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Als Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird die Reduzierung der möglichen Flächenversiegelung angesetzt. Mit Ausweisung als Gewerbegebiet ist ein Versiegelungsgrad von 80 %, also ca. 3.000 m², geplant.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen, der Erholungsnutzung oder des Klimas kann durch die Begrenzung der Baufelder und die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen weitgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Es werden somit durch die Planung auf diesen Belang **geringe** Auswirkungen ausgelöst.

2.6.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Im gesamten Geltungsbereich sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmäler sowie Ensembles bekannt.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Keine Beeinträchtigung

anlagebedingt

- Keine Beeinträchtigung

betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Es sind keine Maßnahmen notwendig. Es werden somit auch **keine** Auswirkungen ausgelöst.

2.6.4 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Landschaftlich gesehen, kann das Plangebiet als ausgeräumt bezeichnet werden. Es wird von Staatstraße und Gewerbegebiet, sowie angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eingerahmt. Im erweiterten Umgriff, nördlich des Plangebiets, sind der regionale Grünzug Nr. 12 (Binatal unterhalb Binabiburg) und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 26 (Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes), die Bina (Gewässer 2. Ordnung) begleitend, vorhanden.

Weitere Gehölze sind nur in Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung zu sehen.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Keine Beeinträchtigungen

anlagebedingt

- großflächige Hallengebäude

betriebsbedingt

- erhöhtes Verkehrsaufkommen, besonders LKW-Verkehr

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Aufgrund der bereits bestehenden strukturellen Armut innerhalb des Geltungsbereichs wird von keiner Verschlechterung ausgegangen. Eine umfangreiche Eingrünung leistet einen positiven Beitrag zum Landschaftsbild.

Es werden somit durch die Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild **geringe** Auswirkungen ausgelöst.

2.6.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Klima allgemein

„Der Klimawandel äußerte sich in Bayern in der Vergangenheit durch einen allgemeinen Temperaturanstieg, eine Umverteilung der innerjährlichen Niederschläge, eine Tendenz zur Zunahme von Starkniederschlägen und zur Abnahme der Schneebedeckung sowie durch eine Verschiebung der phänologischen Phasen. [...] Starkregenereignisse haben [...] seit 1951 bereits messbar an Intensität und Häufigkeit zugenommen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung weiterhin forsetzt – mit Folgen für die Gefährdungslage Bayerns gegenüber Hochwasser und Sturzfluten. Vor allem im Sommerhalbjahr sind häufigere und länger anhaltendere Trockenphasen zu erwarten, mit regional geringeren Abflüssen und niedrigeren Wasserständen in den bayerischen Fließgewässern“ (Umweltbundesamt 2019).

„Der Landkreis liegt im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland", der durch ein mild kontinentales Klima mit im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C. Die jährlichen Niederschläge liegen im Rott- und Inntal sowie im Tertiärhügelland nördlich der Rott bei 750 mm. Im Hügelland südlich der Rott fallen rund 100 mm mehr Niederschläge im Jahr und können bis auf 1000 mm in den höchst gelegenen Bereichen ansteigen. Bei den Niederschlägen macht sich der Einfluss der Alpen bemerkbar, der aufgrund der Staubildungen am Alpenrand bei Strömungen aus nördlichen Richtungen zu relativ großen Niederschlagshöhen und zu lang anhaltenden Dauerregen führt.

Flusstäler und grünlandgenutzte Talmulden sind durch eine erhöhte Spät- und Frühfrostgefahr gekennzeichnet. Im Vergleich zum übrigen Hügelland liegen hier die Temperaturen in klaren April- und Mainächten um 4 - 7° C tiefer. Auch die Nebelhäufigkeit erreicht mit mehr als 50 Tagen im Jahr höhere Werte als im Umland.“ (Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Rottal-Inn, Stand 09/2008).

„Das Klima in Massing im Rottal wird als warm und gemäßigt eingestuft. Selbst im trockensten Monat fällt in Massing im Rottal viel Regen. Nach der Klimaklassifikation nach Köppen-Geiger

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

entspricht dieses Klima dem Typ Cfb¹. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,9 °C (entspricht 49,8 °F). Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 1040 mm (entspricht 40,9 Zoll)“ (climate-data.org; Stand 06.08.2025).

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Klimaregion "Donauregion". In der schon immer warmen und trockenen Donauregion war die Erwärmung innerhalb Bayerns bislang überdurchschnittlich. Neben der Hitze ist die Region von Flusshochwasser und mehr Starkregentagen bei gleichzeitig zunehmender Sommertrockenheit betroffen.

Kleinklima

Derzeit fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Kaltluftabfluss findet mit dem Gelände des Plangebiets nach Norden und Osten zur Bina hin statt. An das Planungsgebiet westlich begrenzt die Staatstraße den Geltungsbereich, nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zur Kaltluftproduktion beitragen. Im Zuge der Bewirtschaftung kommt es hier zeitweise zu Belastungen des lokalen Klimas durch Staub- und Geruchsemissionen. Südlich wird das Gebiet von bestehenden Gewerbebauten begrenzt.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Emissionen durch Baustellenbetrieb

anlagebedingt

- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen
- Verstärkte Erwärmung durch zusätzliche Bebauung

betriebsbedingt

- Erhöhter Schadstoffausstoß aufgrund von erhöhtem Verkehrsaufkommen

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Es werden Grünflächen in Form von Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ausgewiesen, um keine Verschlechterung der Frischluftentstehung zu verursachen und einer Überhitzung des Plangebietes entgegenzusteuern.

Derzeit sind **mittlere** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.6 Schutzgut Menschen, Gesundheit und Erholung

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist das Plangebiet aufgrund seiner strukturellen Defizite und der Nutzungsart wenig einladend für eine Erholungsnutzung. In unmittelbarer Nähe entlang der Bina sind Erholungsmöglichkeiten vorhanden.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

¹ Die Klimaklassifikation **Cfb** nach Köppen-Geiger steht für ein gemäßigtes, feuchtes Klima mit warmen Sommern. Hier ist eine kurze Erklärung der einzelnen Buchstaben:

- **C**: Warmgemäßigtes Klima – die kältesten Monate liegen über –3 °C, aber unter 18 °C.
- **f**: Feucht – es gibt keinen ausgeprägten Trockenmonat, Niederschlag fällt ganzjährig.
- **b**: Warme Sommer – der wärmste Monat bleibt unter 22 °C, aber mindestens vier Monate liegen über 10 °C.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

baubedingt

- Baulärm

anlagebedingt

- Keine anlagebedingte Beeinträchtigung

betriebsbedingt

- Mögliche Störung der Anwohner durch Verkehr

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebiets GE 2.1 um das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 2.1 wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung berücksichtigt. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO stellt sicher, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch den Ausschluss von Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, insbesondere von Betriebsleiterwohnungen, wird eine zusätzliche Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets vermieden.

Zur Vermeidung zusätzlicher Lärmbelastungen werden die bestehenden Emissionskontingente des angrenzenden GE 2.1 übernommen (60 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts). Damit ist gewährleistet, dass die Erweiterung keine über die bisherige Planung hinausgehenden Geräuschemissionen verursacht. Die Einhaltung dieser Kontingente kann im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 überprüft werden.

Zur Verminderung verbleibender Auswirkungen auf die Erholungsfunktion angrenzender Bereiche werden landschaftsplanerische Maßnahmen vorgesehen, wie die Anlage von begrünten Randstreifen und Sichtschutzpflanzungen entlang sensibler Übergänge. Diese dienen sowohl der optischen Abschirmung als auch der Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Die Ausrichtung lärmemittierender Gebäudeteile wird so gesteuert, dass sie nicht auf angrenzende Wohn- oder Erholungsbereiche wirkt.

Ein Ausgleich bezogen auf die Erholungsfunktion ist aufgrund der geringen räumlichen und funktionalen Ausdehnung der Erweiterung sowie der gleichartigen Nutzung nicht erforderlich.

Derzeit sind **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.7 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Rahmen der parallellaufenden 34. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Brutvogelkartierung durch Fachkräfte des Landschaftspflegeverbands Rottal-Inn von März bis Juni 2025 durchgeführt.

Dabei wurden im erweiterten Untersuchungsraum ein Brutpaar der Wiesenschaufstelze (offene Agrarflächen außerhalb des direkt betroffenen Plangebiets), der Dorngrasmücke (offene Agrarflächen außerhalb des direkt betroffenen Plangebiets), der Goldammer (im Gehölzbestand eines Wohnhauses, außerhalb des betroffenen Plangebiets) und der Haussperling (im Dachtraufbereich eines Wohnhauses, außerhalb des betroffenen Plangebiets) festgestellt. Zudem

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

wurde die Feldlerche als Nahrungsgast oder potenzieller Brutvogel erfasst. Ein tatsächliches Brutvorkommen dieser Art im konkreten Erweiterungsbereich konnte nicht festgestellt werden.

Der Haussperling und die Goldammer können aufgrund ihrer typischen Siedlungsnähe bzw. ihrer weiten Verbreitung als nicht planungsrelevant eingestuft werden. Sie halten sich ausschließlich im Bereich des Wohnhauses nördlich, außerhalb des Planungsbereichs, auf.

Wie erwähnt, beziehen sich die Nachweise der Dorngrasmücke und der Wiesenschafstelze auf angrenzende, offene Agrarflächen außerhalb des direkt betroffenen Plangebiets. Im konkreten Eingriffsbereich wurden bisher keine Brutvorkommen der Dorngrasmücke oder Wiesenschafstelze festgestellt.

Ein Brutvorkommen des Kiebitzes kann auf Grundlage langjähriger Daten mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Für die Feldlerche wurde auch im Erweiterungsbereich kein Brutnachweis erbracht.

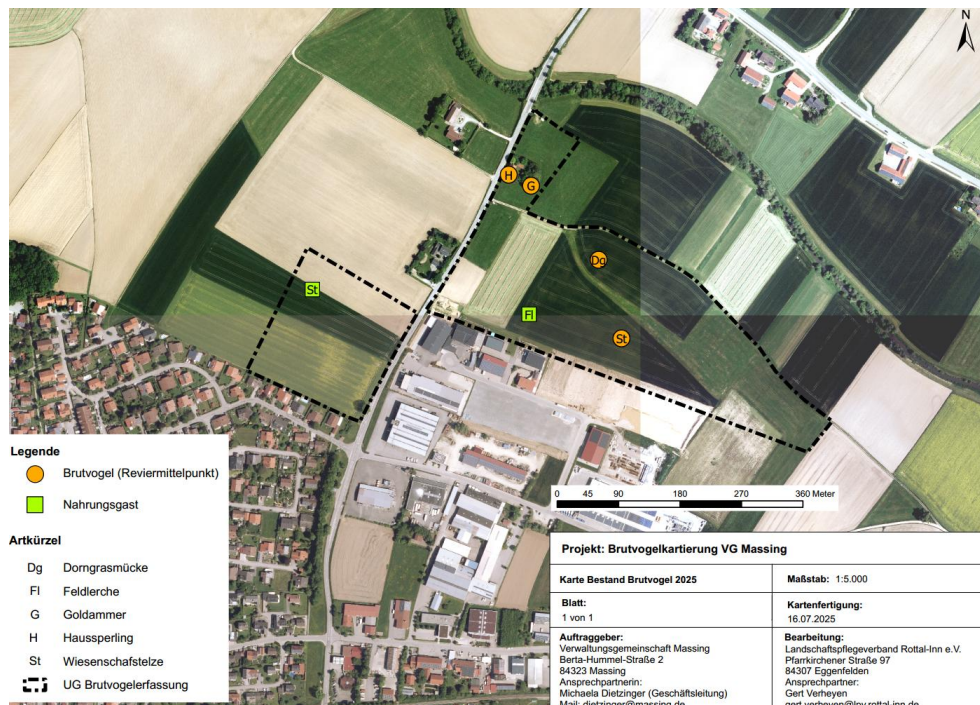


Abbildung 4: Ausschnitt aus Brutvogelkartierung 2025 des LPV-Rottal-Inn zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

Baubedingt

- Temporäre Störung von Brutvögeln durch Lärm, Bewegung und Erschütterungen während der Bauphase (z. B. Dorngrasmücke, Wiesenschafstelze)
- Verlust von Vegetationsstrukturen (z. B. Saumvegetation, Ruderalflächen), die als Nahrungshabitat oder Deckung dienen
- Gefährdung bodennaher Fauna (z. B. Kleinsäuger, Insekten) durch Maschinen und offene Baugruben
- Verdrängung empfindlicher Arten aus angrenzenden Habitaten durch temporäre Störungen

anlagebedingt

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

- Dauerhafte Versiegelung führt zum Verlust von Lebensräumen für Offenlandarten und Bodenorganismen
- Fragmentierung von Lebensräumen, Einschränkung der Durchlässigkeit für wandernde Arten
- Verdrängung konkurrenzschwacher Arten durch veränderte Standortbedingungen (z. B. Mikroklima, Lichtverhältnisse)

betriebsbedingt

- Licht- und Lärmemissionen können zu dauerhafter Störung empfindlicher Tierarten führen
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen beeinträchtigt die Nutzung angrenzender Flächen durch störungsempfindliche Arten

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt werden die Kartierungsergebnisse in Bezug auf die Erweiterung näher betrachtet, die einen Einfluss auf diese haben können, hier auf das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 2.1.

Allgemein kann festgehalten werden, dass mit der gewerblichen Erweiterung ein weiteres Gewerbegebiet ausgewiesen wird, das die strukturelle Fragmentierung und anthropogene Prägung des Raumes weiter verstärken wird.

Bezüglich der Kartierungsnachweise wird festgehalten:

Zum Kiebitz

Wie im Kartierungsbericht bereits festgehalten, kann auf Grundlage langjähriger Daten mit hoher Sicherheit ein Brutvorkommen des Kiebitzes ausgeschlossen werden.

Fazit:

- Es sind folglich keine Maßnahmen notwendig.

Zur Goldammer und dem Haussperling

Wie im Kartierungsbericht bereits festgehalten, können der Haussperling und die Goldammer aufgrund ihrer typischen Siedlungsnähe bzw. ihrer weiten Verbreitung als nicht planungsrelevant eingestuft werden. Sie halten sich ausschließlich im Bereich des Wohnhauses nördlich, außerhalb des Planungsbereichs, auf.

Fazit:

- Es sind folglich keine Maßnahmen notwendig.

Zur Feldlerche

Die Feldlerche wurde im Untersuchungsgebiet ausschließlich als Nahrungsgast festgestellt. Es liegen keine Brutnachweise vor, weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in der näheren Umgebung. Auch die Kartierung bestätigt das Fehlen von Brutvorkommen. Nach Kenntnisstand von Fachkräften der COPLAN AG ist eine funktionale Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG damit nicht gegeben.

Die Behauptung, das Gebiet hätte ein potenzielles Brutareal darstellen können, ist aus fachlicher Sicht nicht belastbar, da die Fläche strukturell ungeeignet ist und keine realistische Aussicht auf

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

eine erfolgreiche Ansiedlung besteht. Das Vorsorgeprinzip greift nur bei tatsächlicher Unsicherheit über erhebliche Beeinträchtigungen, die hier nicht gegeben ist.

Die Habitatsprüche der Feldlerche sind hochspezifisch und umfassen:

- Offene Landschaften mit freiem Horizont, ohne Gehölze oder anthropogene Strukturen,
- Geringe Hangneigung ($<15^\circ$), keine engen Tallagen,
- Abstand zu Vertikalstrukturen: >50 m bei Einzelbäumen, >120 m bei Baumhecken, >160 m bei geschlossener Gehölzkulisse,
- Mindestabstand zu Straßen und Wegen: >100 m,
- Keine Hochspannungsleitungen im Nahbereich.

Das Untersuchungsgebiet weist jedoch erhebliche strukturelle Einschränkungen auf:

- Im Westen grenzt das Gebiet direkt an die Staatsstraße St 2086.
- Im Süden schließt es unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „GE Ost II“ an.
- Im Norden befindet sich in ca. 130 m Luftlinie ein Einzelhaus mit Gehölzgürtel.
- Richtung Westen öffnet sich das Gelände zwar zur freien Landwirtschaft, ist jedoch durch deutliche Höhenunterschiede uneben.
- Die landwirtschaftlichen Flächen sind durch Feldwege durchzogen und werden durch das Gewerbegebiet im Süden sowie das gewässerbegleitende Gehölz im Norden räumlich stark eingengt.
- Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, sowie außerhalb des Geltungsbereichs werden intensiv bewirtschaftet. Diese Gegebenheiten widersprechen den ökologischen Anforderungen an ein geeignetes Brutrevier der Feldlerche fundamental und erfüllen nicht die Kriterien für eine funktionale Brutstätte. Insbesondere fehlt es an lückiger Vegetation, Offenbodenstellen und störungsarmen Bereichen, die für die Nestanlage und Nahrungssuche essenziell sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Zugriffsverbote nur dann relevant, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten tatsächlich vorhanden und funktional sind.

Aus planerischer Sicht liegt kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, da:

- keine Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang existiert,
- die ökologische Funktion einer hypothetischen Brutstätte nicht beeinträchtigt wurde,
- die genehmigten Baumaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs lagen und durch die zuständige Behörde freigegeben wurden,
- die geplante Ausweisung eines Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu artenschutzrechtlichen Verboten steht, da keine relevanten Brutvorkommen betroffen sind.

Eine Verpflichtung zur Durchführung von CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) besteht somit nicht, da deren Voraussetzung, die Beeinträchtigung einer funktionalen Fortpflanzungsstätte, nicht gegeben ist.

Fazit:

- Es liegt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vor.
- Die Feldlerche ist nicht als Brutvogel im Gebiet nachgewiesen.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

- Die genehmigten und geplanten Baumaßnahmen haben keine relevante Beeinträchtigung ausgelöst.
- Maßnahmen zur Kompensation oder Vermeidung sind nicht erforderlich, da keine ökologische Funktion beeinträchtigt wurde.
- Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahme bezüglich der Feldlerche ist nicht erforderlich, da keine geschützten Lebensstätten betroffen sind.

Zur Dorngrasmücke

Der Nachweispunkt liegt außerhalb des direkten Eingriffsbereichs, in einer Entfernung von ca. 160 m zur geplanten Erweiterungsfläche GEe 2.1, innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche, bestanden mit einer Winterung (Fl.-Nr. 194).

Nach Kenntnisstand von Fachkräften der COPLAN AG, nutzt die Dorngrasmücke solche agrarischen Übergangsstrukturen als Teil ihres Lebensraums, insbesondere wenn Hecken, Einzelsträucher oder Stauden in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Ein Brutnachweis auf einer Winterung bedeutet daher nicht, dass die Art im Getreide selbst brütet, sondern dass sie die Randstrukturen oder Begleitvegetation dieser Fläche als Brutplatz nutzt. Die Vermutung liegt nahe, dass demnach die Gehölzstrukturen, die das Wohnhaus an der Staatstraße umgeben (Fl.-Nr. 191), hierfür in Frage kommen.

Demnach sind durch die geplante Gebietsentwicklung weder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen, noch ist von einer erheblichen Störung oder einer Beeinträchtigung funktionaler Lebensräume auszugehen. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt somit nicht vor.

Fazit

- Es liegt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vor.
- Ungeachtet dessen wird im Sinne einer vorsorgenden und ökologisch verantwortungsvollen Planung eine unterstützende Maßnahme zur Habitatförderung vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets wird eine mindestens zweireihige Heckenpflanzung mit autochthonen, strukturreichen Gehölzen festgesetzt. Um die Dorngrasmücke gezielt zu unterstützen, werden Sträucher, welche von dieser Art bevorzugt werden (u. a. Schlehe, Heckenrose, Brombeere, Hasel, Holunder), in die Pflanzliste aufgenommen und hervorgehoben. Diese Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung und stellt einen Beitrag zur Förderung der lokalen Biodiversität dar.
- Die Maßnahme wird im Rahmen der Grünordnung verbindlich festgesetzt und ist dauerhaft zu sichern.

Zur Wiesenschafstelze

Der Nachweispunkt liegt außerhalb des direkten Eingriffsbereichs, in einer Entfernung von ca. 230 m zur geplanten Erweiterungsfläche GEe 2.1, innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche, bestanden mit einer Winterung (Fl.-Nr. 196).

Nach Kenntnisstand von Fachkräften der COPLAN AG, besiedelt die Wiesenschafstelze bevorzugt extensiv bewirtschaftete Agrarflächen, darunter Streu- und Mähwiesen, Viehweiden sowie Ackerflächen mit Hackfrüchten und Getreide. Auch Winterungen können bei geeigneter Struktur und Bewirtschaftung als Brutlebensraum dienen.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Nach fachlicher Bewertung sind durch die geplante Gebietsausweisung keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen. Eine erhebliche Störung oder Beeinträchtigung funktionaler Lebensräume ist aufgrund der räumlichen Distanz und der bestehenden Nutzungsstruktur nicht zu erwarten. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt demnach nicht vor.

Fazit

- Es liegt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vor.
- Zur ökologischen Aufwertung und Förderung der lokalen Biodiversität wird eine unterstützende Maßnahme im Zuge der Ausgleichsflächengestaltung auf Flächennutzungsplanenebene mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen (Parallelverfahren). Diese umfasst die Festsetzung extensiv bewirtschafteter Grünflächen mit später Mahd (nach dem 15. Juli), Verzicht auf Pestizide und Düngemittel sowie die Integration strukturreicher Saumvegetation.
- Die Maßnahme dient der Förderung potenzieller Brut- und Nahrungshabitate für die Wiesenschafstelze.

Bei Einhaltung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen und der Beachtung der Maßnahmenvorschläge des Kartierungsberichts des Landschaftspflegeverbandes sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten.

Die geplante Gebietserweiterung ist somit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar. Die Eingriffsintensität wird durch die geplante Heckenpflanzung zusätzlich gemindert, wodurch ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Gewerbegebiets geleistet wird.

Derzeit sind **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

2.6.8 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Laut Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Verunreinigung von Oberflächengewässern ist zu vermeiden, außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu gewährleisten.

Obwohl sich das Plangebiet außerhalb ausgewiesener wassersensibler Flächen befindet und der Boden grundsätzlich als gut versickerungsfähig gilt, kommt es im Bestand dennoch wiederholt zu lokalen Überschwemmungen. Diese treten insbesondere bei Starkregenereignissen auf und sind auf eine Kombination aus verschiedenen Faktoren zurückzuführen:

- Unzureichende Ableitungskapazitäten im Bestand (fehlende oder unterdimensionierte Entwässerungseinrichtungen),
- Topografische Gegebenheiten, die zu einer Konzentration des Oberflächenabflusses führen,
- Verdichtete Bodenbereiche durch landwirtschaftliche Nutzung und Bautätigkeiten innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets, die die Infiltrationsfähigkeit lokal einschränken.

Zur Vermeidung zukünftiger Beeinträchtigungen wurde bereits ein Regenwassermanagementkonzept entwickelt, welches in einem parallellaufenden Wasserrechtsverfahren behandelt wird. Insbesondere ist hierzu ein vorzeitiger Bau eines Regenrückhaltebeckens nordöstlich des Gewerbegebiets Ost II zu erwähnen.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Für das Bauleitplanverfahren innerhalb des Geltungsbereichs Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt ist die Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere hinsichtlich der Rückhaltung und gegebenenfalls erforderlichen Vorreinigung, ist zum Zeitpunkt der Planänderung und -aufstellung noch nicht abschließend festgelegt. Es bestehen grundsätzlich sowohl dezentrale Lösungen auf den jeweiligen Baugrundstücken als auch zentrale Maßnahmen, beispielsweise über ein gemeinschaftliches Rückhaltesystem mit vorgelagerter Vorreinigung, als mögliche Varianten. Die endgültige Festlegung der technischen Ausführung erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben sowie der örtlichen Gegebenheiten.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Temporäre Bodenversiegelung und Verdichtung durch Baustellenverkehr und Lagerflächen kann die lokale Versickerungsfähigkeit beeinträchtigen.
- Veränderungen der Oberflächenabflüsse während der Bauphase können zu punktuellen Überschwemmungen führen, insbesondere bei Starkregen.
- Einleitung oder Ableitung von Schichtwasser während der Bauphase bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung im vereinfachten Verfahren.

anlagebedingt

- Erhöhung der Oberflächenabflussrate durch neue versiegelte Flächen (z. B. Gebäude, Wege, Stellplätze)
- Schmälerung der Grundwasserneubildung
- Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts durch Eingriffe in die Geländeform und Flächennutzung.

betriebsbedingt

- Keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser bei ordnungsgemäßigem Betrieb und funktionierender Regenwasserbewirtschaftung.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird empfohlen unnötige Bodenverdichtung während der Bauphase zu vermeiden und die langfristige Begrünung sowie Pflege von Freiflächen festgesetzt, um die natürliche Versickerung zu fördern. Retentionsflächen sollen Regenwasser temporär speichern und Abflussspitzen bei Starkregen puffern. Der Regenwasserabfluss sowie dessen Vorreinigung werden im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde geregelt.

Derzeit sind **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Bestandsbeschreibung

Das Gebiet ist nicht Teil eines Natura 2000-Gebietes. Auch im näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete bekannt.

Umweltauswirkungen

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Von der Planung werden keine Gebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes berührt. Somit sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

2.6.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Bestandsbeschreibung

Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche)

Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Jedoch bereiten Starkregenereignisse zunehmend Probleme. Dies wird bei der Planung der Niederschlagsentwässerung berücksichtigt.

Gefahrguttransporte

Informationen über Gefahrguttransporte auf den nächstgelegenen Straßen liegen nicht vor.

Störfallbetriebe

Derzeit sind im näheren Umfeld des Planungsgebiets keine Störfallbetriebe vorhanden. Ob sich derartige im Gebiet ansiedeln werden, ist derzeit nicht bekannt.

Sonstige

Es sind keine sonstigen Anfälligkeiten des Vorhabens für Katastrophen und Unfälle zu erwarten.

Umweltauswirkungen

Ausgehendes Risiko durch das Gebiet auf die Umgebung

Von der geplanten Gewerbegebietserweiterung gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst

Zur Ermittlung der Risikoanfälligkeit werden potenzielle Gefahren Hochwasser, Erdbeben, Bodenverunreinigungen oder Hangrutschungen betrachtet. Dabei können bezogen auf das Planungsgebiet folgende Gefahren ausgeschlossen werden:

- Hochwasser, da sich das Planungsgebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen befindet.
- Erdbeben, da sich das Planungsgebiet außerhalb von Erdbebengefahrenflächen befindet.
- Hangrutschungen, da sich das Planungsgebiet in ebenem Gelände befindet.

Maßnahmen

Bei der Planung und Errichtung von Baugebieten sind im Allgemeinen die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

2.7 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

2.7.1 Wechselwirkung Fläche-Boden-Wasser-Klima

Die geplante bauliche Entwicklung führt durch Versiegelung zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und einer Schmälerung der Grundwasserneubildung. Gleichzeitig kann es durch die Speicherung von Wärme in Gebäuden

und Verkehrsflächen zu einer lokalen Erwärmung kommen. Der natürliche Kaltluftabfluss erfolgt über die Bina und bleibt erhalten.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wie die Begrünung von Freiflächen, die Schaffung von Retentionsräumen sowie eine geregelte Regenwasserbewirtschaftung mit Vorreinigung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens entstehen jedoch positive Wechselwirkungen: Die Versickerung wird gefördert, das Mikroklima verbessert und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert. Auch vor dem Hintergrund des Klimawandels tragen diese Maßnahmen zur ökologischen Stabilisierung des Gebiets bei. Insgesamt wird bei Umsetzung der Maßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung durch diese Wechselbeziehungen erwartet.

2.7.2 Wechselwirkung Landschaft-Tiere/Pflanzen-Mensch

Zwischen den Schutzgütern Landschaft, Tiere, Pflanzen und Mensch bestehen enge Wechselwirkungen. Eine naturnahe, strukturreiche Landschaft fördert nicht nur die Biodiversität, sondern steigert auch die Erholungsqualität für den Menschen. Strukturvielfalt bietet zahlreichen Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum und trägt gleichzeitig zur landschaftlichen Attraktivität bei.

Der derzeitige Zustand des Plangebiets ist überwiegend ausgeräumt und strukturarm. Durch die geplante Entwicklung mit gezielten Maßnahmen zur Begrünung, inneren Durchgrünung und Eingrünung wird eine ökologische und gestalterische Aufwertung erreicht. Die geplanten Gehölzstrukturen und Grünflächen schaffen neue Lebensräume und verbessern die visuelle und funktionale Qualität der Landschaft.

Obwohl im direkt betroffenen Plangebiet keine relevanten Brutvorkommen festgestellt wurden, können angrenzende Arten wie Dorngrasmücke, Wiesenschafstelze und Feldlerche von den landschaftsökologischen Verbesserungen profitieren. Die geplanten Maßnahmen fördern somit nicht nur die Artenvielfalt im erweiterten Umfeld, sondern auch die Aufenthaltsqualität für den Menschen, was als eine positive Wechselwirkung zwischen Natur und Nutzung gewertet werden kann.

2.7.3 Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine gravierenden Umweltauswirkungen, die nicht im Rahmen des Bebauungsplans zu lösen sind. Sämtliche erhebliche Auswirkungen in Natur und Landschaft, die mit einer Reduzierung der ökologischen Wertigkeit einhergehen, wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans untersucht und mit entsprechenden Festsetzungen, der Grünordnung sowie durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

2.8 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebietserweiterung werden die Flächen voraussichtlich weiterhin überwiegend als Intensivacker genutzt. Von einem Fortbestand der gewerblich bestehenden Vorbelastungen im näheren Umfeld ist auszugehen, kurzfristige Verschlechterungen sind nicht erkennbar. Es bliebe unbebaute Freifläche erhalten.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d. h. die Flächen werden weiterhin genutzt wie bisher.

2.10 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend den getroffenen Festsetzungen genutzt. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

2.11.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne sollen negative Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung fixiert. Dabei ist es von entscheidender Bedeutung, dass alle relevanten Schutzgüter, wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Flora und Fauna, sowie das Landschaftsbild und die menschliche Gesundheit, berücksichtigt werden. Ziel ist es, durch gezielte Maßnahmen und Regelungen die Umweltbelastungen so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden daher umfassende Untersuchungen und Bewertungen durchgeführt, um potenzielle Beeinträchtigungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung dieser Auswirkungen festzulegen. Dies umfasst unter anderem die Planung von Grünflächen, die Sicherstellung einer ausreichenden Durchlüftung, den Schutz von Wasserressourcen und die Förderung der Biodiversität. Durch diese integrative Herangehensweise soll sichergestellt werden, dass die geplanten Bauvorhaben im Einklang mit den Umweltzielen stehen und einen positiven Beitrag zur Lebensqualität der Bevölkerung leisten.

Im Folgenden werden die spezifischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter stichpunktartig aufgeführt:

Schutzgüter Boden, Geologie und Altlasten – Fläche – Wasser

- Reduzierung von wasserundurchlässigen Belägen, um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen (Begrenzung von Schotterflächen) und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen

Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Schutzgut Landschaft

- Ersatz ausfallender Gehölze
- Transparenter und offener Charakter der Gesamtanlage durch die Einhaltung der Abstandsflächen
- Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Dachform und Höhenentwicklung

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

- Begrenzung der Dimensionierung von Hauptgebäuden durch die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ (0,8)
- Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbaubarer Flächen als zu begrünende Flächen (Begrenzung von Schotterflächen) und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen

Schutzgut Luft und Klima

- Festsetzung einer zulässigen GRZ von max. 0,8
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen (Ausschluss von Schotterflächen) und damit die Sicherung von kleinklimatischer Kaltluftentstehung
- Festsetzung von Maßnahmen zur Grünordnung (Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern), die der Frischluftgewinnung dienen
- Hinweis auf Photovoltaik- und Solaranlagen

Schutzgut Mensch

- Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen
- Eingrünung von Grundstücken

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen
- Ausbildung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als zu begrünende Fläche
- Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz)
- Ansonsten sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (siehe hierzu auch die örtlichen Bauvorschriften).

2.11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen [...] zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

Nach § 1a BauGB und § 15 BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (BayStMB) aus dem Dezember 2021 herangezogen.

Im Falle des hier geänderten und erweiterten Bebauungsplanes „GE Ost II“ 2. Deckblatt findet das Regelverfahren gemäß Kapitel 3.3 des Leitfadens Anwendung. Dieses Verfahren folgt einem klar strukturierten und methodischen Ablauf, der in fünf präzise definierte Schritte unterteilt ist. Diese Schritte sind darauf ausgelegt, eine systematische und transparente Vorgehensweise zu gewährleisten, um die Ziele der Bauleitplanung effizient und nachhaltig zu erreichen.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

In den folgenden Unterkapiteln werden die einzelnen Schritte des Regelverfahrens detailliert beschrieben.

2.11.2.1 Schritt 1, Bestandserfassung und -bewertung nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Maßgeblich für die Bestandserfassung und –bewertung ist der Ausgangszustand der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs vor dem Eingriff. Hierbei müssen auch kumulierende Wirkungen berücksichtigt werden.

Die Schutzgüter Boden, Geologie und Altlasten, Fläche, Landschaft, Luft und Klima, sowie Wasser werden anhand ihrer wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen verbal-argumentativ in die Kategorien gering, mittel und hoch eingeteilt.

Der Wert des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird über den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste ermittelt. Der Untersuchungsraum kann prinzipiell auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt bleiben. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen (z. B. Zerschneidung von Biotopverbund) werden verbal-argumentativ bewertet. Für die Biotop- und Nutzungstypen (BNTs) geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung kann ein vereinfachter Grundwert von 3 bzw. 8 angenommen werden. Lediglich Biotop-Nutzungstypen (BNTs) mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden flächenscharf mit dem exakten Grundwert bilanziert.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Ausgangszustand der Schutzgüter

Boden, Geologie und Altlasten	gering
Fläche	gering
Landschaft	gering
Luft und Klima	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (BNTs – A 11, und O7)	gering
Wasser	gering

2.11.2.2 Schritt 2, Ermittlung der Eingriffsschwere nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Maßgeblich für die Ermittlung der Eingriffsschwere ist das Maß der baulichen Nutzung, vereinfacht gesagt die gewählte Grundflächenzahl (GRZ). Von dieser lässt sich ein Beeinträchtigungsfaktor ableiten.

Da es sich hier um geringwertige Biotopnutzungstypen handelt (A11 und O7), wird die gewählte GRZ als Beeinträchtigungsfaktor festgelegt.

2.11.2.3 Schritt 3, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebiets „GE Ost II“ werden Maßnahmen zur Grünordnung vorgegeben, die das Minimum an zu begrünenden Flächen festsetzen.

Die ermittelten Wertpunkte der einzelnen Biotop-Nutzungstypen werden zu einer Gesamtsumme addiert und mit der festgesetzten Grundflächenzahl multipliziert.



Abbildung 5: Schematische Darstellung der Biotop-Nutzungs-Typen nach neuem Leitfaden

**Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
im Regelverfahren****Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt**

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Wertpunkte nach BNT} \times \text{Fläche in m}^2 \times \text{GRZ}$$

Tabelle 2: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarf

Ausgangszustand Biotop-Nutzungs- Typ (Code)	Ausgangszustand in Wertpunkten/ m ² (WP/ m ²)	Fläche (m ²)	Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP)
O7	3	1.185	0,8	2.844
A11	3	2.894	0,8	6.946
		4.079	0,8	9.790

Insgesamt beläuft sich somit der Ausgleichsbedarf des Eingriffsbereichs auf eine Summe von **9.790 WP**. Der Ausgleichsumfang muss also mindestens diese Aufwertung erzielen.

2.11.2.4 Schritt 4, Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Im nächsten Schritt wird der Ausgangszustand der zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen erfasst und ebenfalls nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) bewertet. Nach Festlegung eines Ausgleichskonzept und entsprechender Maßnahmen wird dann der Zielzustand nach Aufwertung der Flächen wieder nach der BayKompV berechnet. Diese Differenz von Zielzustand zu Ausgangszustand kann als Ausgleichsumfang aufgefasst werden.

2.11.2.5 Schritt 5, Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Mit der rechnerischen Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden auch die weiteren Schutzgüter abgedeckt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist gesondert zu betrachten. Entsprechende Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes werden multifunktional mit Festsetzungen zu Trenngrün und allgemeinen Maßnahmen zur Grünordnung, sowie im Rahmen des flächigen Ausgleichs erbracht.

Der Ausgleichsumfang ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$\begin{aligned} &\text{Wertpunkte Zielzustand der Ausgleichsfläche} - \text{Wertpunkte Ausgangszustand der} \\ &\text{Ausgleichsfläche} = \text{Wertpunkte Aufwertung} \\ &\rightarrow \text{Aufwertung} \times \text{Fläche [m}^2\text{]} = \text{Ausgleichsumfang} \end{aligned}$$

Begründung und Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Tabelle 3: Flächenaufteilung und Ausgleichsumfang

Standort/ Gemarkung	Flurstück Nr. (Teil-fläche)	Fläche (m ²)	Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Zielzustand Biotop- und Nutzungstyp Wertpunkte (WP) nach 25 Jahren	Aufwertung/ Abwertung (WP) nach 25 Jahren	Kompensationsumfang (WP) nach 25 Jahren
			Wertpunkte (WP)			
Niedertaufkirchen/ Gmk Roßbach	493 (T)	1.400	G11 <i>Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</i>	G214 <i>artenreiches Extensivgrünland</i>	7	9.790
			3	10		

Für den Ausgleichsbedarf wurden **9.790** Wertpunkte (WP) ermittelt. Dieser kann mit dem nachfolgend beschriebenen Ausgleichskonzept auf der Flurnummer 493 (T), Gemarkung Roßbach, Gemeinde Niedertaufkirchen erreicht werden.



Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

2.11.3 Ausgleich

Zum Ausgleich steht eine externe Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Nach derzeitiger Berechnung nach neuem Leitfaden wurde ein Ausgleichsbedarf von **9.790 Wertpunkten (WP)** ermittelt.

Bei dem Flurstück 493, Gemarkung Roßbach, der Gemeinde Niedertaufkirchen, kann der Ausgangszustand, wie folgt beschrieben werden:

Es handelt sich bei den Flächen um intensives Grünland, also Biotop-Nutzungstyp **G11**.



Abbildung 6: Fl.-Nr. 493, Gmk Niedertaufkirchen, Gemeinde Niedertaufkirchen

Im Zuge des Ausgleichs soll das Artenspektrum durch ein angepasstes Mahdregime, gegebenenfalls in Verbindung mit einem Mahdguttransfer, in Richtung einer **Flachland-Mähwiese mit Glatthafer (BNT G214)** aufgewertet werden.

Auf die Flächen in Niedertaufkirchen übertragen, bedeutet dies, dass mit diesem Maßnahmenvorschlag ca. 1.400 m² des Flurstücks 493 für den Ausgleich zur Verfügung gestellt werden müssen.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

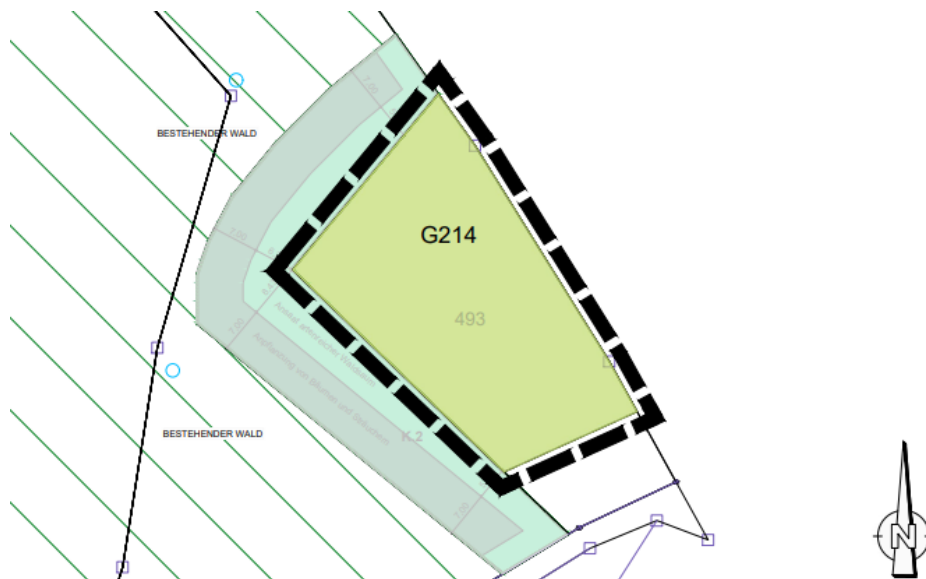


Abbildung 7: Ausschnitt aus Bebauungsplan "GE Ost II" 2. Deckblatt und Erweiterung Teilbereich West, Darstellung externe Ausgleichsfläche **Planung** Fl.-Nr. 493 (T) Gemeinde Niedertaufkirchen, Gemarkung Roßbach

2.11.3.1 Herstellung der mageren Flachland-Mähwiese (G214)

Die Entwicklung zu einer extensiven Grünfläche dient der Schaffung von Lebensräumen für unterschiedlichste Tierarten, z. B. der Feldlerche (*Anthus pratensis*) ebenso für die unterschiedlichsten Schmetterlings- und Heuschreckenarten.

Als Aufwertungsmaßnahme des bisher intensiven Grünlands wird die Fläche hin zu einer Flachland-Mähwiese mit Glatthafer (Biotopnutzungstyp G214) entwickelt.

Die Herstellung erfolgt durch ein angepasstes Mahdregime. Sollte sich das erwünschte Ziel im Rahmen eines Monitorings nicht bestätigen, wird in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und durch Beauftragung des Landschaftspflegeverbandes Rottal-Inn mit einer streifenweisen Mahdgutübertragung einer geeigneten Spenderfläche im nahen Umkreis nachgeholfen.

Typisch für diesen Biotopnutzungstypen ist die Fülle an Blühpflanzen. Dieser Blütenreichtum zieht einen Insektenreichtum mit sich.

Typische Arten einer mageren Flachland-Mähwiese sind:

Tabelle 4: Artenspektrum der Flachland-Mähwiese

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Angelica sylvestris</i>	Engelwurz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesenflockenblume
<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohl-Kratzdistel
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Melandrium rubrum</i>	Tag-Lichtnelke
<i>Rhinanthus alectorolophus</i>	Zottiger Klappertopf
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großen Wiesenknopfes
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

2.11.3.2 Pflege der Flachland-Mähwiese (G214)

Die ordnungsgemäße Pflege ist für die Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese unerlässlich. Die Mahd erfolgt als rotierende Streifen-Mahd. Diese soll zeitlich gestaffelt und jeweils nur in einem Teilbereich erfolgen, sodass ein kontinuierliches Blütenangebot und Rückzugsmöglichkeiten für verschiedenen Tierarten gegeben sind. Die erste Mahd ist erst nach dem 15.06 durchzuführen. Die zweite Mahd darf erst ab September durchgeführt werden. Das Mähgut ist nach Absamen verpflichtend abzutransportieren, um den Nährstoffgehalt des Standortes zu erhalten.

Dabei wäre eine landwirtschaftliche Verwertung im Sinne einer Verwendung als Raufutter anstelle einer Zuführung der Kompostieranlage wünschenswert.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln jeglicher Art sind unzulässig.

2.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen bestehen, durch die der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Planung geprüft, ob alternative Standorte oder Planungsansätze zur Verfügung stehen, die eine geringere Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erwarten lassen.

2.12.1 Prüfung alternativer Standorte

Die Prüfung möglicher Alternativstandorte hat ergeben, dass im Gemeindegebiet des Marktes Massing derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, die den Anforderungen an eine gewerbliche Entwicklung in vergleichbarer Lage und Qualität entsprechen. Bereits bestehende

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Gewerbeflächen sind vollständig belegt. Für sowohl bestehende Betriebe mit Erweiterungsbedarf als auch für neue Unternehmensansiedlungen stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Zudem liegen dem Markt Massing konkrete Anfragen für Flächen im nordöstlichen Bereich der Boschstraße vor. Auch angrenzende Betriebe im bestehenden Gewerbegebiet „GE Ost II“ haben kurzfristigen Flächenbedarf. Die geplante Änderung und Erweiterung stellt daher eine notwendige Reaktion auf den anhaltenden Entwicklungsdruck dar.

Vor diesem Hintergrund ist der gewählte Standort, als direkte Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete, aus städtebaulicher, infrastruktureller und wirtschaftlicher Sicht alternativlos. Eine Verlagerung an einen anderen Ort würde nicht nur zu einer Zersiedelung führen, sondern auch zusätzliche Eingriffe in bislang unberührte Landschaftsräume nach sich ziehen.

2.12.2 Alternative in der Ausgestaltung des Bebauungsplans

Die eigentliche Alternative innerhalb des Planungsprozesses bestand in der konkreten Ausgestaltung des Bebauungsplans. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf die Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft gelegt. Zu den umweltfreundlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

➤ **Immissionsschutzmaßnahmen:**

- Festsetzung von Trenngrün und Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entlang stark frequentierter Verkehrsflächen (hier Staatstraße St 2086).
- Begrenzung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Erweiterungsfläche zur Vermeidung störender Emissionen.

➤ **Grünordnung und Freiraumgestaltung**

- Sicherung und Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen.
- Festsetzung von Pflanzbindungen und -geboten (z. B. heimische Gehölze) zur Förderung der Biodiversität.

➤ **Wasserhaushalt und Versickerung**

- Planung von Rückhalteeinrichtungen zur zeitverzögerten Ableitung von Niederschlagswasser.
- Vermeidung zusätzlicher Belastungen durch gezielte Ableitung und Reinigung des Regenwassers z.B. durch Einsatz technischer Systeme zur Vorreinigung (z. B. Sedimentationsanlagen, Filterrigolen)
- Berücksichtigung der Anforderungen des Wasserrechts bei der Ausgestaltung und Genehmigung der Anlagen.

➤ **Klimaschutz und Energieeffizienz**

- Empfehlungen zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik, Solarthermie).

➤ **Erhalt und Integration landschaftlicher Elemente**

- Planung von Begrünung innerhalb ausgewiesener Gewerbeflächen.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

- Planung von Trenngrün mit besonderer Ergänzung von Gehölzen für den Artenschutz (bezogen auf die Dorngrasmücke)
- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung durch kompakte Bauformen.

Diese Maßnahmen zeigen, dass die Planung nicht nur auf die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes Massing ausgerichtet ist, sondern auch auf eine möglichst umweltverträgliche Umsetzung der gewerblichen Erweiterung.

2.13 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt. Als weitere Grundlage des derzeitigen Standes dienen:

- Auskunft Altlasten (ABuDIS) (08/2025)
- Festsetzungen zum Lärmschutz aus dem Bebauungsplan „GE Ost II“ (05/2015)
- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) (2022)
- Ergebnisbericht der Brutvogelkartierung 2025 zum Vorhaben „34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung – Erweiterung GE Ost“ (07/2025)

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplans.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten der verschiedenen Gutachten sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern und den Regionalplan Landshut. Zusätzlich wurden die Grundlagen der Online-Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt gesichtet und das Arten-Biotopschutzprogramm herangezogen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in stichpunktartiger Form und betrachtet die bau-, anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung wurde dabei in drei Stufen unterteilt: gering, mittel und hoch.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr veröffentlichten Leitfaden vom 12/2021.

Artenschutzrechtliche Belange und zu berücksichtigende Artenschutzkartierungen (Ergebnisbericht der Brutvogelkartierung 2025 zum Vorhaben „34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung – Erweiterung GE Ost“ (07/2025)) wurden im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft und in den Festsetzungen, sowie Hinweisen berücksichtigt.

Bezüglich Niederschlagsentwässerung muss in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf eine Vorhaltung sowie Reinigung errichtet werden. Hierzu sind Aussagen in den Festsetzungen und Hinweisen getroffen worden.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz, welche im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes „GE Ost II“ festgesetzt wurden, sind auch mit dem 2. Deckblatt weiterhin gültig. Die Ergebnisse wurden dem Bebauungsplan Änderung und Erweiterung „GE Ost II“ 2. Deckblatt zu Grunde gelegt.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor, dementsprechend kann nicht darauf eingegangen werden. Es wird jedoch empfohlen vor Baubeginn ein solches zu erstellen.

2.14 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wird empfohlen für die Planung, Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen Fachkräfte, wie zum Beispiel Personal vom regionalen Landschaftspflegeverband heranzuziehen. Denn dann ist eine Überwachung der Flächen durch Fachkräfte gegeben und es werden keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung für notwendig erachtet.

2.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Massing plant eine gezielte Weiterentwicklung ihres bestehenden Gewerbegebiets, um dringend benötigten Raum für gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Ziel ist es, das lokale Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebot auszubauen, insbesondere dort, wo dies an anderer Stelle nicht möglich ist. Dazu sollen bestehende Gewerbeflächen durch eine maßvolle Erhöhung der Gebäude effizienter genutzt und das Gebiet im Westen erweitert werden. Die Erweiterung betrifft Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, jedoch funktional und räumlich direkt an das bestehende Gewerbegebiet angrenzen. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen teils bereits als Gewerbegebiet, teils als landwirtschaftliche Fläche und Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Tatsächlich wird das Gebiet überwiegend bereits gewerblich genutzt.

Die geplante Maßnahme stellt eine flächensparende Innenentwicklung dar, die sich in das bestehende städtebauliche Konzept der Gemeinde einfügt. Dieses Konzept, das im Oktober 2022 erarbeitet wurde, betont die wirtschaftliche Stärke Massings mit international tätigen Industriebetrieben und wachsenden unternehmensnahen Dienstleistungen. Da Erweiterungen im Ortszentrum kaum möglich sind, wird die Entwicklung neuer Gewerbeflächen vorausschauend und nachhaltig geplant.

Die baulichen Änderungen betreffen vor allem die Gebäudehöhe, wodurch das Maß der baulichen Nutzung angepasst wurde. Diese Anpassung hat jedoch keine Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter. Zudem ist eine vertikale Entwicklung, insbesondere bei begrenzten Flächenressourcen, langfristig sinnvoll.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Erweiterung wird auf das notwendige Maß beschränkt.

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche im Planungsgebiet. Dennoch wird eine Regenrückhaltung erforderlich, da die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur unzureichend ist und die topografischen Gegebenheiten sowie die Bodenverdichtung durch landwirtschaftliche Nutzung und Bautätigkeit innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets die Versickerungsfähigkeit einschränken. Die Regenrückhaltung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens umgesetzt.

Kultur- und Sachgüter, die einer besonderen Betrachtung bedürfen, sind nicht bekannt.

Schallemissionen durch das bestehende Gewerbegebiet im Süden, die Staatsstraße im Westen sowie die landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Osten werden auf das Erweiterungsgebiet einwirken. Da die Erweiterung GEe 2.1 mit dem bestehenden Gebiet GE 2.1 gleichgesetzt wird, sind auch keine negativen Auswirkungen von der Erweiterung zu erwarten, die die Planung gefährden würden.

Naturschutzrechtlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bilanziert. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 9.790 Wertpunkten, der auf einem Flurstück der Gemeinde Niedertaufkirchen kompensiert wird. Die bisher ausgewiesenen Grünstrukturen, insbesondere die Ortsrandeingrünung auf dem Flurstück 196/5 (T), bleiben erhalten und werden als Trenngrün in die Erweiterung übernommen. Darüber hinaus werden alle

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

zusätzlich aufgrund der Erweiterung erforderlichen Grünstrukturen vollständig neu geschaffen, ohne Anrechnung der bereits bestehenden, übernommenen Grünflächen.

Eine Brutvogelkartierung im Jahr 2025 (Landschaftspflegeverband Rottal-Inn) ergab, dass aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine unmittelbare Betroffenheit innerhalb des Geltungsbereichs vorliegt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf Arten- und Lebensräume durch menschliche Einflüsse zu erwarten. Dennoch werden die Belange des Artenschutzes auf Bebauungsplanebene berücksichtigt. Artenschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Grünordnungsplanung integriert und konkret beschrieben.

Die Grünordnung enthält Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die die Auswirkungen der Bauplanung auf Natur und Landschaft reduzieren. Diese Ergebnisse sind im Bebauungsplan dargestellt und bilden einen integralen Bestandteil der nachhaltigen Entwicklung des Gewerbegebiets.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung der Umweltauswirkungen zusammen.

Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im Regelverfahren

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt

Tabelle 5: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

Umweltbelange Bestand	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingt Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden, Geologie und Altlasten	mittel	gering	gering	gering
Fläche	gering	mittel	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	mittel	mittel	mittel
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	gering	gering	gering (unter Vorbehalt- bei Einhaltung des Immissionsschutzes)	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	gering	gering (unter Vorbehalt- bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen/ Maßnahmen laut Kartierungsbericht)	gering
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	keine	keine	keine	keine
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	gering	gering	gering	gering
Summenwirkung	gering	gering	gering	gering

3 LITERATURVERZEICHNIS

Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *UmweltAtlas*. Übersichtsbodenkarte. Aufgerufen August 2025.
[Standortabfrage Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000](#)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *Altlastenkataster - ABuDIS*. Aufgerufen im August 2025.
[Abfrageergebnis Altlasten](#)

Schutzgut Fläche

- Bayerische Staatsregierung (2024). *FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE*. Aufgerufen im August 2025.
Link: [Leitfaden zum Flächensparen](#)
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (2024). *Flächenverbrauch – Worum geht es?*. Aufgerufen im August 2025.
Link: [Flächenverbrauch](#)
- Massing, Markt (2023.). *Zahlen und Daten*. Statistik. Aufgerufen im August 2025.
Link: [Zahlen und Daten](#)
- Statistisches Bundesamt (10. Januar 2025): *Bevölkerungsstand*. Aufgerufen im August 2025.
Link: [Bevölkerungsstand 2023](#)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (o.D.). *Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Rottal-Inn, Markt Massing*. Denkmalliste. Aufgerufen im August 2025.
[Denkmalliste Markt Massing](#)

Schutzgut Landschaft

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *FIN-Web – FIS-Natur Online*. Aufgerufen im August 2025.
[Raumbezogene Umweltdaten](#)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *natur – Schutzgutkarten*. Landschaftsbild / Landschaftserleben / Erholung. Aufgerufen im August 2025.
[Landschaftsbild und Erholung - Region 13](#)

Schutzgut Luft und Klima

- Umwelt Bundesamt. *Themen*. Klimafolgen. Aufgerufen im August 2025.
[Klimafolgen](#)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021). *Klima-Faktenblätter Bayern und Donauregion*. Aufgerufen im August 2025.
[Faktenblatt Donauregion](#)
- ClimateData (o.D.). *Klima Massing (Deutschland)*. Daten und Graphen zum Klima und Wetter in Massing. Aufgerufen im August 2025.
[Klimadaten](#)

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021). *Demographie-Spiegel für Bayern*. Markt Massing Berechnungen bis 2033. Aufgerufen im Juni 2024.
[Demographie-Spiegel Massing](#)

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *Bayerisches Artenschutzzentrum*. Arten- und Biotopschutzprogramm – ABSP-View & Daten. Aufgerufen im August 2025.
[ABSP Rottal-Inn](#)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *FIN-Web*. FIS-Natur Online. Aufgerufen im August 2025.
[Raumbezogene Umweltdaten](#)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*. Online-Abfrage Arteninformationen. Aufgerufen im August 2025.
[saP online Abfrage](#)
- Bundesamt für Naturschutz (2024). *Arten*. Artenportraits. Aufgerufen im August 2025.
[Artenportraits](#)
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) (o.D.). *LBV Praxistipps*. Der Libellenweiher. Aufgerufen im August 2025
[Der Libellenweiher](#)
- Landschaftspflegeverband Rottal-Inn (2025): *Ergebnisbericht der Brutvogelkartierung 2025 zum Vorhaben „34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung – Erweiterung GE Ost“*. Verfasst von Gert Verheyen und Adrian Wimmer. Stand: 24.07.2025.

Schutzgut Wasser

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *UmweltAtlas*. Bewirtschaftungsplanung – Grundwasser (2021) – Vorlandmolasse – Massing, 1_G130. Aufgerufen im August 2025.
[Steckbrief Grundwasserkörper: Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027](#)
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen. Aufgerufen im August 2025.
[Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen](#)
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Aufgerufen im August 2025.
[Festgesetzte Überschwemmungsgebiete](#)
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Hochwassergefahrenflächen HQextrem. Aufgerufen im August 2025.
[Hochwassergefahrenflächen HQextrem](#)
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Hochwassergefahrenflächen HQ100. Aufgerufen im August 2025.
[Hochwassergefahrenflächen HQ100](#)
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Wassersensible Bereiche. Aufgerufen im August 2025.
[Wassersensible Bereiche](#)

Sonstige Literatur

- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Hrsg. (2023): *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*. Aufgerufen im August 2025.
Link: [Landesentwicklungsprogramm Bayern](#)
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Hrsg. (2021): *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*. Ein Leitfaden.
Link: [Leitfaden](#)
- Beck, C.H. (2024). BauGB. Baugesetzbuch. 56. Auflage. München: Beck im dtv
- Beck, C.H. (2025). BayBO. Bayerische Bauordnung. 46. Auflage. München: Beck.
- Markt Massing. (2022). *Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept – Abschlussbericht*. Massing: Marktgemeinde Massing. Aufgerufen im August 2025.
Link: [ISEK Markt Massing](#)
- Regionaler Planungsverband Landshut (2023). Regionalplan Region Landshut (13). Aufgerufen im August 2025.
Link: [Regionalplan - Inhaltsübersicht](#)

Begründung und Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

**Zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
im Regelverfahren**

Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost II“ 2. Deckblatt