



Markt Massing



Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Begründung und Umweltbericht

In der Fassung vom
18.09.2025

Felicitas Kurmis
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 35022



Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan
mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“



Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGRECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND VERFAHREN	1
1.1	Rechtsgrundlagen.....	1
1.2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)	1
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	2
1.2.2	Regionalplan Landshut (Planungsregion 13).....	6
1.2.3	Weitere Planungsvorgaben.....	8
1.3	Verfahren	9
1.3.1	Anlass und Planungserfordernis	9
1.3.2	Verfahrensstand	9
1.4	Rechtsverbindliche Darstellungen	10
1.4.1	Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	10
1.4.2	Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 mit genehmigten Deckblättern 23 vom 26.05.2015 und 28 vom 02.04.2020	10
2	BEGRÜNDUNG	12
2.1	Beschreibung des Planungsgebietes und Ziele des Vorhabens	12
2.1.1	Beurteilung der Lage des Planungsgebietes	12
2.1.2	Wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes	12
2.1.3	Naturräumliche Bedingungen.....	12
2.2	Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.....	12
2.2.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
2.2.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	13
2.2.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung.....	13
2.2.4	Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile	13
2.2.5	Denkmalschutz	13
2.2.6	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	14
2.2.7	Belange des Umweltschutzes.....	14
2.2.8	Sonstige Belange	15
2.3	Zusammenfassung der Begründung	17
3	UMWELTLBERICHT.....	19

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan
mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“



3.1	Einleitung – Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans	19
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	19
3.3	Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung	24
3.4	Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung	24
3.5	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
3.5.1	Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten	24
3.5.2	Schutzgut Fläche	25
3.5.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
3.5.4	Schutzgut Landschaft	26
3.5.5	Schutzgut Luft und Klima	28
3.5.6	Schutzgut Menschen, Gesundheit und Erholung	29
3.5.7	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	30
3.5.8	Schutzgut Wasser	40
3.5.9	Sonstige Umweltbelange	42
3.5.10	Summenwirkung	43
3.5.11	Wechselwirkung Schutzgüter Fläche – Boden – Wasser	43
3.5.12	Wechselwirkung Schutzgüter Mensch – Landschaft – Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	43
3.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	43
3.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	44
3.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	44
3.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich	45
3.8	Alternativenprüfung	45
3.8.1	Bedarfsermittlung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost“	46
3.8.2	Bedarfsdarstellung bzw. Bedarfsnachweis an Gewerbeflächen Stand 2024	47
3.9	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	52

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan
mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“



3.10	Monitoring.....	52
3.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
4	LITERATURVERZEICHNIS	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019/2033 für den Markt Massing, Statistikamt Bayern.....	3
Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 Strukturkarte, Grundkarte Stand 14.05.2020, herausgegeben 15.11.2022	4
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.03.2007	6
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte Nah- und Mittelbereiche, Stand 28.03.2007.....	7
Abbildung 5: Auszug aus FIS-Natur online (FIN-Web) - landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 26 (Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes) und Regionaler Grünzug Nr. 12 (Binatal unterhalb Binabiburg), aufgerufen am 13.06.2024	7
Abbildung 6: Ausschnitt Luftbild, Bayern Atlas, Stand 2024, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt	10
Abbildung 7: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 sowie genehmigten Deckblättern 23 vom 26.05.2015 und 28 vom 02.04.2020, grafisch mit geplantem Geltungsbereich ergänzt, vor der 34. Änderung, Stand 2025.....	11
Abbildung 8: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 sowie genehmigten Deckblättern 23 vom 26.05.2015 und 28 vom 02.04.2020, grafisch mit geplantem Geltungsbereich ergänzt, nach der 34. Änderung, Stand 2025.....	11
Abbildung 9: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Schutzgut Landschaftsbild, charakteristische landschaftliche Eigenart: 3 – überwiegend mittel, Stand 05.06.2013	27
Abbildung 10: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftserleben – Erholung, Erholungswirksamkeit: geringe Erholungswirksamkeit, Stand 05.06.2013	27
Abbildung 11: Luftbild Bayernatlas, Stand 24.06.2024, mit grafischer Darstellung des Wasserrückhaltevermögens bei Niederschlagsereignissen; Betrachtungsbereich schematisch ergänzt	41
Abbildung 12: Luftbild GI / GE Morolding, Google Earth, Stand 2015	47
Abbildung 13: Luftbild GI / GE Morolding, BayernAtlas, Stand 05.06.2024	47
Abbildung 14: 6. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes - GE / MI Ober- und Unterzaun, (o.D.).....	48
Abbildung 15: Luftbild GE / MI Ober- und Unterzaun, Bayernatlas, Stand 05.06.2024, mit grafischer Darstellung der Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem).....	48
Abbildung 16: Flächennutzungsplan - WA / MI Massing West, (o.D.)	49
Abbildung 17: Luftbild WA / MI Massing West, Google Earth, Stand 2015.....	49
Abbildung 18: Luftbild WA / MI Massing West, BayernAtlas, Stand 05.06.2024	49
Abbildung 19: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985, vor der 23. Deckblattänderung.....	49
Abbildung 20: 23. Deckblatt des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 26.05.2015 ...	50

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“



Abbildung 21: 23. 28. Deckblatt des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 02.04.2020	50
Abbildung 22: Luftbild GE Massing Ost mit Erweiterung, BayernAtlas, Stand 05.06.2024	50
Abbildung 23: Luftbild GE Massing Ost mit Erweiterung, BayernAtlas, Stand 13.08.2025	51
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung	54

1 PLANUNGSGRECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND VERFAHREN

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), in Kraft seit dem 7. Juli 2023.

Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. München, Dezember 2021.

1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)

Als Planungsgrundlage dienen die Vorschriften des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2023), der Regionalplan RP Landshut (13) und die sonstigen öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente des bayerischen Freistaates (z. B FIS-Natur, GeoFachdatenatlas, etc.). Auch weitere Fachplanungen, wie das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (StMUV 2008) wurden bei der Planung berücksichtigt.

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2023 (LEP Bayern 2023) werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
2. Raumstruktur
3. Siedlungsstruktur
4. Mobilität und Verkehr
5. Wirtschaft
6. Energieversorgung
7. Freiraumstruktur und
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Grundsätzlich ist zu diesen oben genannten Punkten, bezogen auf den Markt Massing, anzumerken, dass aufgrund der räumlichen Struktur und im Hinblick auf den demographischen Wandel es wünschenswert ist, das Umfeld wirtschaftlich, aber auch die Lebensbedingungen entsprechend aufzuwerten, um einer Abwanderung der Gemeinde entgegenzuwirken.

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))

Durch die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen wird der Markt als Wirtschaftsstandort sowie die regional ansässigen Unternehmen gestärkt. Die Flächennutzungsplanänderung ist daher im Sinne der vorstehenden Inhalte des LEP Bayern 2023.

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (1.1.3 (G))

Zur Berücksichtigung des Grundsatzes 1.1.3 werden Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Grünordnung getroffen, die dem Ressourcenverbrauch entgegenwirken. Hier ist unter anderem der schonende Umgang mit dem Boden, durch z.B. Lagerung und Wiedereinbau zu nennen. Weiter kann auf Bebauungsplanebene der Anstoß einer umfassenden Nutzung erneuerbarer Energieträger gegeben werden, was ebenfalls im Sinne des Grundsatzes ist. Zudem erfolgt die Gewerbegebietsausweisung in direktem Anschluss an bestehende Bebauung, sodass eine zusätzliche Zersiedelung vermieden wird.

Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

Begründung mit Umweltbericht

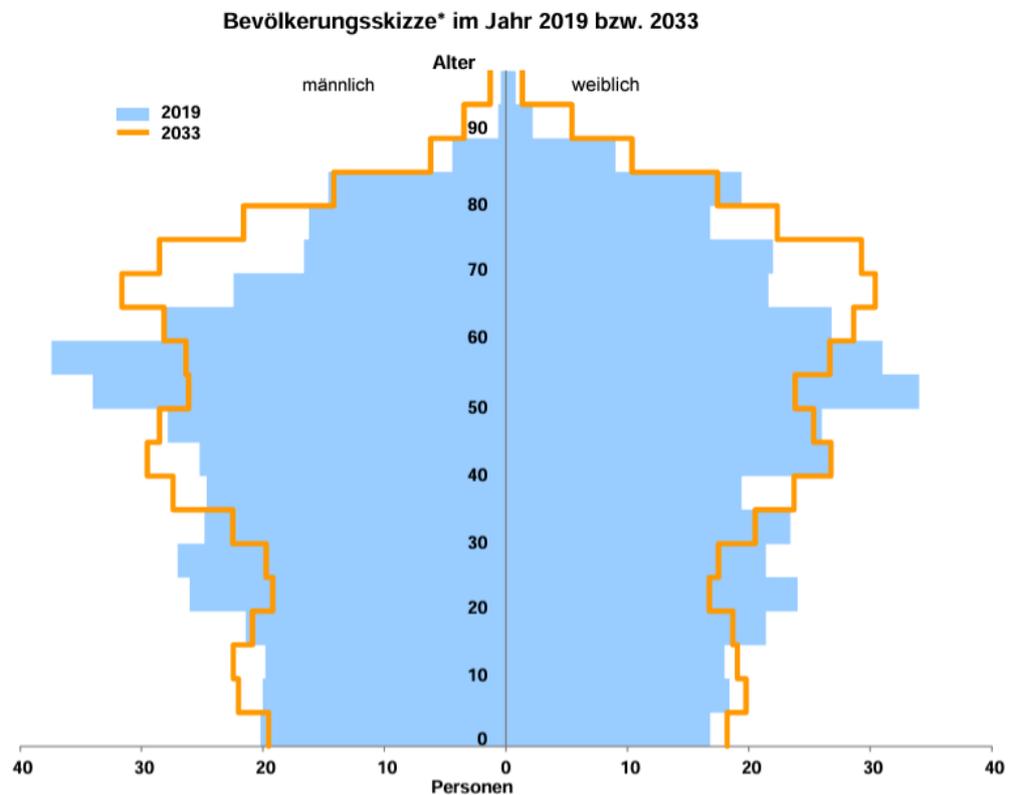
In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“



- Zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- [...]
- Zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. (1.2.2 (G))

Auch der Demographie-Spiegel für Bayern stellt in Berechnung für den Markt Massing bis 2033 einen Rückgang der 0 – 65-jährigen und einen starken Anstieg der über 65-jährigen dar. Der Fuß der Bevölkerungspyramide verjüngt sich zunehmend. Es droht die Überalterung der Gemeinde, die damit vom demographischen Wandel betroffen ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass junge Familien sich Standorte suchen, die Arbeitsplätze und attraktive Lebensbedingungen miteinander vereinbar machen.



* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

Abbildung 1: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019/2033 für den Markt Massing, Statistikamt Bayern

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes kann dem demographischen Wandel aufgrund folgender Entwicklungen entgegengewirkt werden:

Bindung junger Einwohner an die Gemeinde bzw. Zuzug junger Einwohner und Versorgung einer überalternden Gesellschaft durch:

- Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Verbreitung des Arbeitsplatzangebotes,
- Verbesserung des Dienstleistungsangebotes, durch die Ansiedlung von Gewerbe in der Nähe.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- [...]
- Die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen. (1.3.1 (G))

Festsetzungen auf Bebauungsplanebene ermöglichen die umfassende Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet.

Raumstruktur

Die Raumstrukturkarte des LEP Bayern 2023 zeigt die Lage des Marktes Massing im Allgemeinen ländlichen Raum, in unmittelbarer Nähe des Mittelzentrums Eggenfelden. Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen (LEP Bayern 2023).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- Die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- Er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- [...]

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- Günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- [...] (2.2.5 (G))

Durch die schon beschriebenen Wirkungen der Entwicklung des Plangebietes (Stärkung der lokalen Wirtschaft) ist von einer Stärkung der Eigenständigkeit der Gemeinde auszugehen. Die Ausweisung ist damit im Sinne des Grundsatzes 2.2.5 des LEP Bayern 2023.



Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 Strukturkarte, Grundkarte Stand 14.05.2020, herausgegeben 15.11.2022

Siedlungsstruktur

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.

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Mit der Ausweisung von Gewerbegebiet will der Markt konkreten Nachfragen nach Gewerbefläche nachkommen. Nur wenn die Gemeinde den Bauwerbern entgegenkommen und die im Gewerbegebiet befindlichen Betriebe mit entsprechendem Anspruch an gewerblicher Ausnutzung, sowie Neuansiedlungen bedienen kann, ist es auch möglich, diese langfristig an die Gemeinde zu binden und ein Abwandern in größere Gemeinden zu verhindern.

Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z))

Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. (4.2 (G))

Im Zuge der Erschließung von Gewerbegebiet werden diese an das bestehende Verkehrswegenetz über das bestehende Gewerbegebiet aus Richtung Süden angeschlossen. Somit erfolgt eine umweltverträgliche und ressourcenschonende Nutzung des Verkehrsnetzes. Dies entspricht auch dem o. g. genannten Ziel und der Grundsätze einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur und Verbesserung der Verkehrsverhältnisse /-erschließung.

Wirtschaft

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 (5.1 (G)).

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes ermöglicht es regionalen (Klein-)Unternehmen im Gemeindegebiet zu expandieren, bzw. sich anzusiedeln. Die Ausweisung von GE im Flächennutzungsplan ist somit im Sinne des Grundsatzes 5.1 des LEP Bayern 2023.

Land- und Forstwirtschaft

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (5.4.1 (G))

Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen. (5.4.2 (G))

Bei Umsetzung der Ausweisung wird landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht. Die Planung steht damit dem Grundsatz 5.4.1. des LEP Bayern 2023 entgegen. Der Belang des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen wird von der Gemeinde gegenüber der wirtschaftlichen Entwicklung, zur Schaffung gleichwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen, zurückgestellt.

Energieversorgung

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (6.2.1 (Z)).

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Festsetzungen auf Bebauungsplanebene ermöglichen eine umfassende Nutzbarmachung regenerativer Energien im Planungsgebiet

Freiraumstruktur

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (7.1.1 (G)).

Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (7.1.6 (Z)).

Mit der Planung von Gewerbegebiet ist kaum eine Erholungsfunktion gegeben. Daher ist es umso wichtiger mit Hilfe von grünordnerischen Maßnahmen auf Bebauungsplanebene auch Freiraum zu entwickeln, der die Bebauung verträglich macht und das Wohlbefinden für die Menschen, die sich dort aufhalten, steigert. Dieses Ziel kann im Zuge der Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Grünflächen erreicht werden und zusätzlich zur Schaffung von Trittsteinbiotopen als auch zum Aufbau eines Biotopverbundes beitragen.

1.2.2 Regionalplan Landshut (Planungsregion 13)

Im Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut wird der Markt Massing dem ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet. Er ist als zu bevorzugt entwickelndes Kleinzentrum gekennzeichnet. In nächster Nähe von der Entwicklungsachse zwischen Eggenfelden und Vilsbiburg Richtung Landshut gelegen, kommt dem Markt eine hohe Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Region zu.

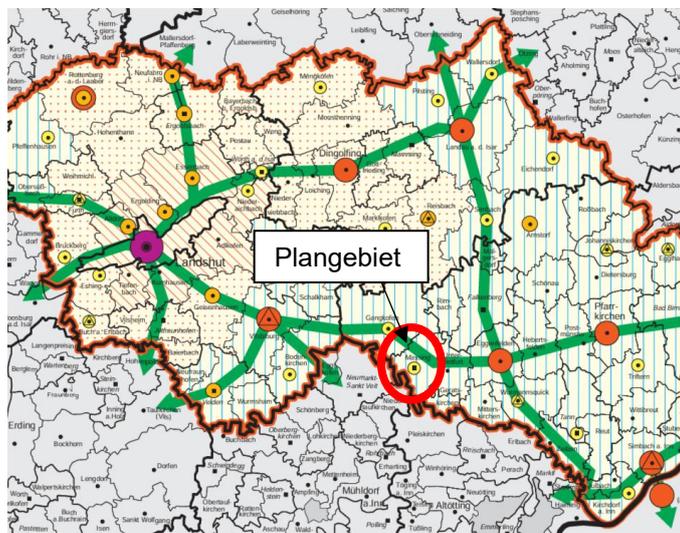


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.03.2007

Der Markt wird zum Mittelbereich Eggenfelden gezählt. In diesem soll auf eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes und eine Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs sowie des verarbeitenden Gewerbes hingewirkt werden.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Insbesondere sollen die ökologischen Freiraumfunktionen, die klimatischen Funktionen, die Erholungseignung, das Landschaftsbild mit seinen charakteristischen Landschaftsbestandteilen und die wasserwirtschaftlichen Funktionen erhalten und entwickelt werden. (2.1.2.1 (G))

In den regionalen Grünzügen ist den Freiraumfunktionen gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit den jeweiligen Freiraumfunktionen nicht zu vereinbarenden Nutzungen Priorität einzuräumen. (2.1.2.2 (Z))“

Dem Regionalen Grünzug Nr. 12 (Binatal unterhalb Binabiburg) werden die Freiraumfunktionen Gliederung der Siedlungsräume, Verbesserung des Bioklimas und Erholungsvorsorge zugeordnet. (2.1.2.3 (Z))

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (aus Regionalplan Landshut, *Natur und Landschaft B I – Ziele und Grundsätze*)

Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, sofern diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden Gebiete ausgewiesen, die wegen ihrer wertvollen Naturausstattung einschließlich eines entwicklungsfähigen Potenzials und/oder ihrer ökologischen Ausgleichsfunktionen für angrenzende Räume (etwa zusammenhängende Waldgebiete, Talzüge oder großflächig landwirtschaftlich genutzte Gebiete, die als Frischlufttransportbahnen dienen) erhalten und entwickelt werden sollen. (Zu 2.1.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete)

Für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 26 (Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes) sind folgende Maßnahmen zur Sicherstellung, Erhaltung und Entwicklung vorgesehen (Zu 2.1.1 *Landschaftliche Vorbehaltsgebiete*):

- *Sicherung der Bachtäler im Isar-Inn-Hügelland als Räume für den Schutz der Gewässer einschließlich der Auenfunktionen sowie wegen ihrer Bedeutung für den Erhalt und die Entwicklung von Feuchtlebensräumen und für den regionalen Biotopverbund*
- *Erhaltung und Wiederherstellung der Wasser-, Hochwasser- und Feststoffdynamik sowie der Vernetzungsqualität der Fließgewässer*
- *Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt durch die Anlage von Uferstrandstreifen, Wiederbestockung der Bachufer mit standortheimischen Gehölzen sowie Zulassen von Rückmäandrierungen und Renaturierung technisch verbauter Abschnitte*
- *Verhinderung baulicher Entwicklung in den Talauen*

Durch die in diesem Verfahren angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans wird der Weg für diese Entwicklung bereitet und im Sinne der Ziele des Regionalplanes gehandelt.

1.2.3 Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Vorschriften, Gesetze und Merkblätter zum Naturschutz, Wasserschutz, Brandschutz und Denkmalschutz sowie Vorgaben des Straßenbaulastträgers. Zusätzlich ist die Spartenlage der Energieversorger und Telekommunikationseinrichtungen und deren Planungen und Immissionsschutz auszuwerten und zu bedenken.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

1.3 Verfahren

1.3.1 Anlass und Planungserfordernis

Um die Nachfrage nach gewerblichen Flächen ansässiger Betriebe nachzukommen und das lokale Arbeitsplatzangebot auszubauen, plant der Markt Massing die Ausweisung eines Gewerbegebietes im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet GE Massing Ost mit seinen Erweiterungen.

Flächen, die Hochwassergefahrenflächen berühren, sollen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses, bzw. als öffentliche Grünflächen vorgesehen werden.

Für die Schaffung von Baurecht ist daher eine Umwidmung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, als auch öffentlicher Grünflächen notwendig. Somit entsteht ein Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.

Im Parallelverfahren befindet sich derzeit der Bebauungsplan „GE Ost II“ 2. Deckblatt und Erweiterung Teilbereich West. Die Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen mit integrierter Grünordnungsplanung finden nach Verwirklichung der flächennutzungsplanerischen Belange statt.

1.3.2 Verfahrensstand

Der Marktrat des Marktes Massing hat in seiner Sitzung am 01.08.2024 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 12.08.2024.

Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese fand im Zeitraum vom 21.10.2024 bis 21.11.2024 statt. Dabei wurden die Planungsabsichten öffentlich vorgestellt und die Bürgerinnen und Bürger hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Die Beteiligung erfolgte mit E-Mail vom 18.10.2024 mit einer Frist zur Stellungnahme bis zum 21.11.2024.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung überarbeitet. Der Marktrat fasste am 18.09.2025 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte im Zeitraum vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025. Während dieser Zeit konnten Bürgerinnen erneut Stellungnahmen abgeben.

Parallel dazu fand die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Diese wurden mit E-Mail vom xx.xx.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum xx.xx.2025.

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen.

Die Ergebnisse dieser Abwägung wurden in die abschließende Fassung der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet. Der Marktrat des Marktes Massing hat die Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am xx.xx.2025 gemäß § 6 BauGB beschlossen.

Die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB wird im Anschluss beantragt.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

1.4 Rechtsverbindliche Darstellungen

1.4.1 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der für die Änderung der Flächennutzung vorgesehene Geltungsbereich besitzt eine Fläche von ca. 10,1 ha und umfasst die Flurstücke 191, 193, 194, 195, 196, 196/3, 196/4 196/5 (T), 196/30, 196/53, 412 (T), 416 (T) und 416/1 (T) der Gemarkung Wolfsegg des Marktes Massing.

Diese werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker, Landwirtschaftswege, Gebäude mit freiraumtypischem Außenbereich in Form von privater Gartenanlage, einem Teich und umlaufenden Feldgehölz).

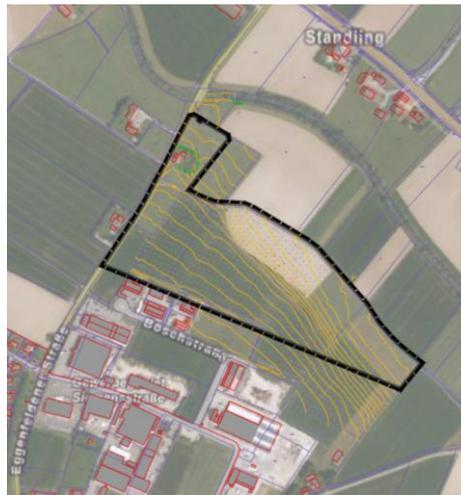


Abbildung 6: Ausschnitt Luftbild, Bayern Atlas, Stand 2024, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt

1.4.2 Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 mit genehmigten Deckblättern 23 vom 26.05.2015 und 28 vom 02.04.2020

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde dar.

Wie der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 mit genehmigten Deckblättern 23 (GE Ost II) vom 26.05.2015 und 28 (GE Ost III) vom 02.04.2020 zeigt, handelt es sich bei den zur Bauländerweiterung vorgesehenen Flächen weitgehend um landwirtschaftliche Flächen und einem von Gehölzen eingerahmten Einzelhaus. Teilweise befinden sich die Flächen im Hochwassereinflussbereich der Bina. Ein Teilbereich wird als Fläche mit Bodenschätzen dargestellt. Landschaftsplanerische Elemente wie straßenbegleitende Bäume sind entlang der Staatsstraße St 2086 linear zur westlichen Begrenzung des Geltungsbereichs zu erkennen. Die dargestellte Ortsrandeingrünung des „GE Ost II“ und „GE Ost III“ wurde bisher nicht umgesetzt.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

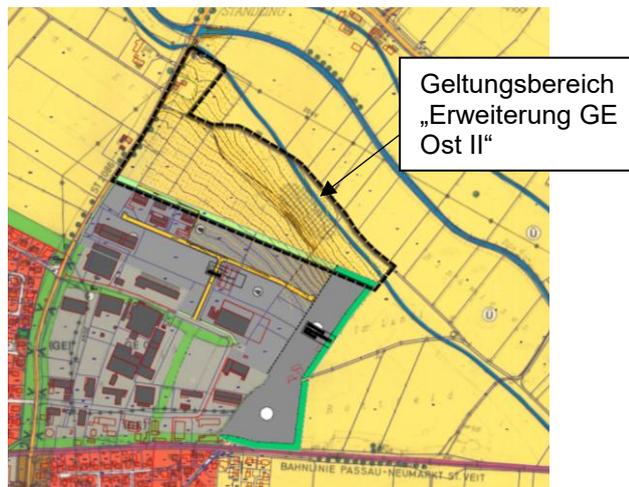


Abbildung 7: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 sowie genehmigten Deckblättern 23 vom 26.05.2015 und 28 vom 02.04.2020, grafisch mit geplantem Geltungsbereich ergänzt, vor der 34. Änderung, Stand 2025

Die direkte Nutzung umliegend des Geltungsbereiches besteht aus:

- landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- der Staatsstraße St 2086,
- einem Stromtrafo
- dem bestehenden Gewerbegebiet südlich des Geltungsbereichs

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung werden die oben beschriebenen Flächen in

- Gewerbegebiet (GE),
- Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses,
- Grünflächen und
- für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgewidmet.



Abbildung 8: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 sowie genehmigten Deckblättern 23 vom 26.05.2015 und 28 vom 02.04.2020, grafisch mit geplantem Geltungsbereich ergänzt, nach der 34. Änderung, Stand 2025

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes und Ziele des Vorhabens

2.1.1 Beurteilung der Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Markt Massing, im Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Rottal-Inn. Der Markt Massing hat Stand 12/2023 ca. 4.443 Einwohner und umfasst eine Gesamtfläche von 36,14 km².

Der Geltungsbereich liegt am nord-östlichen Ortsrand von Massing und geht auf eine freie landwirtschaftlich genutzte Fläche hinaus, welche dementsprechend genutzt wird.

Die Flächennutzungsplanänderung wirkt sich auf das Planungsgebiet und die Nachbargebiete wesentlich aus, da sich einerseits der Ortsrand Richtung Norden erweitert und zusätzlich die Fernwirkung des Gewerbegebietes durch die Lage am Hang verstärkt.

Das geplante Gewerbegebiet liegt auf der Oberkante eines Geländegrates und fällt im Osten von einer mittleren Höhenkote von 439,4 m ü. NHN auf 425,7 m ü. NHN ab (Süden Richtung Norden). Im Westen des Baugebietes, entlang der Staatsstraße St 2086, fällt das Gelände von 438,0 m ü. NHN auf 425,9 m ü. NHN ab (Süden Richtung Norden). Von Westen nach Osten fällt das Gelände auf einer Länge von ca. 365 m von 436,5 m ü. NHN auf eine Höhe von 432,8 m ü. NHN ab, bevor es sprunghaft auf einer Länge von weiteren 69 m auf 427,8 m ü. NHN fällt. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Baugebiet fast ausschließlich auf einem quergeneigten Hang Richtung Bina liegt.

Zusätzliche negative Auswirkungen sind aber zusammenfassend nicht zu erwarten. Aufgrund des gewässerbegleitenden Grüngürtels der nördlich fließenden Bina (hier Gewässer II. Ordnung) wird das zukünftige Gewerbegebiet abgeschottet. Mit einer entsprechenden Landschaftsplanung und weitführenden Grünordnungsplanung auf Bebauungsplanebene können die Auswirkungen auf die Schutzgüter reduziert werden.

2.1.2 Wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes

Das Ziel ist, die Entwicklung von nachhaltigen und klimaresilienten Gewerbegebieten anzustreben. Dabei ist das wichtigste Ziel, in Verbindung mit der rechtlichen Sicherung von bebaubarer Fläche, eine geordnete Gemeindeentwicklung im Einklang mit Natur und Landschaft zu erreichen.

2.1.3 Naturräumliche Bedingungen

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 ist die Topografie hügelig und weist eine Höhendifferenz von ca. 8,50 m (West-Ost), bzw. 13,7 m (Süd-Nord) auf.

2.2 Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB

Die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2), Vermeidung und Ausgleich (§ 1a Abs. 3), Erhaltungsziele (§ 1a Abs. 4), Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5)) werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

2.2.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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.

2.2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Die Ausweisung von Gewerbeflächen wirkt sich positiv auf den Wirtschaftsstandort Massing aus. Arbeitsplätze bleiben erhalten, werden gesichert und ggf. das Arbeitsplatzangebot erhöht. Dies wirkt einem Bevölkerungsrückgang bzw. einer ungünstigen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur entgegen, es werden dadurch indirekt günstige Voraussetzungen für sozial stabile Bewohnerstrukturen und die Eigentumbildung geschaffen.

2.2.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Hierbei geht es um die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es werden hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen erwartet. Auch sind keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Mögliche nachteilige Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung betreffen ebenso die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter. Die jeweiligen möglichen Auswirkungen sind in den entsprechenden Kapiteln im Umweltbericht beschrieben.

Derartige Bedürfnisse werden jedoch durch die Planung nicht belangt.

2.2.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile

Die vorliegende Planung schließt an das Gewerbegebiet Massing Ost am Ortsrand an. Das Vorhaben dient einerseits einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbegebietes, um die Erweiterung von bestehenden Betrieben zu verwirklichen, sowie diese zu sichern und zu erhalten.

2.2.5 Denkmalschutz

Durch das Vorhaben wird die technische Überprägung der Landschaft erhöht (siehe auch Kapitel Kultur und Sachgüter sowie Landschaftsbild im Umweltbericht), es bestehen aber keine Sichtbeziehungen im Zusammenhang mit Baudenkmalern der umgebenden Gemeinden/Ortschaften. Aufgrund der bestehenden Gegebenheiten wird das Landschafts-/Ortsbild daher durch das Vorhaben nicht nennenswert verändert.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist im Detail auf Bebauungsplanebene in der Einzelfallbetrachtung zu behandeln. Sonstige Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, wie z.B. erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, sind nicht betroffen.

2.2.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Durch die vorliegende Planung werden keine Belange für Gottesdienste oder der Seelsorge tangiert.

2.2.7 Belange des Umweltschutzes

Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Großteil des Geltungsbereiches ist das Schutzgut Boden bereits vorbelastet (Verdichtung von Maschineneinsatz, Veränderung des Bodengefüges etc.). Durch die geplante Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet erhöht sich der Versiegelungsgrad auf der Fläche. In überbauten Bereichen kommt es zum Verlust bzw. zur Einschränkung von Bodenfunktionen. Die Grundwasserneubildungsrate wird geschmälert. Insgesamt erhöhen sich die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden**.

Durch den Verlust der natürlichen Filterfunktion und der Erhöhung der Abflussrate sowie Schmälderung der Versickerungsrate werden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** erhöht.

Das Schutzgut **Luft/ Klima** wird durch die erhöhte Befestigung der Fläche beeinträchtigt, da die Kaltluftproduktion reduziert wird. Dieser Effekt wird durch die Aufnahme und Speicherung von Wärme durch Baukörper und Belagsflächen weiter verstärkt (anthropogen bedingte erhöhte Wärmeproduktion). Es sind daher Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Es sind Flächen mit Schutzgebietscharakter in ca. 150 – 200 m Luftlinie entfernt vom Planungsgebiet vorhanden (Biotop – Gewässer-Begleitgehölze 7541-0121-002). Das Schutzgut **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** ist aber nur durch den direkten Eingriff in den Geltungsbereich selbst betroffen. Von Anfang März bis Ende Juni 2025 wurde 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 des Wohnhauses Nr. 38, an der Eggenfeldener Straße – St 2086) festgestellt. Zudem wurde die Feldlerche als Nahrungsgast oder potenzieller Brutvogel erfasst. Ein tatsächliches Brutvorkommen dieser Art im konkreten Erweiterungsbereich konnte nicht festgestellt werden.

Durch die Entwicklung von Bauland geht Freifläche verloren und der Ortsrand verschiebt sich weiter Richtung Norden und Osten. Das Gebiet schließt direkt an bestehender Bebauung an und schließt somit zukünftig den aktuellen Ortsrand der Marktgemeinde in diesem Bereich ab.

Das Planungsgebiet ist von Norden, Westen und Osten her gut einsehbar. Bei der Entwicklung eines Gewerbegebietes ist i. d. R. mit negativen optischen Auswirkungen auf die Umgebung, durch die mögliche Errichtung von Hallen etc., zu rechnen. Aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes ist diese Wirkung jedoch schon gegeben und es ändert sich an der geplanten Erweiterung bezüglich des Schutzgutes **Landschaftsbild** an seiner Beeinträchtigung nichts. Durch die Lage am Ortsrand ist die Eingrünung des Gebiets von besonderer Bedeutung. Aufgrund von vorhandenen Erdgashochdruckleitungen ist jedoch eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nur bedingt möglich. Umso wichtiger ist nicht das bloße Verschieben von ursprünglich geplanten Grünzügen, welche mit der geplanten Gewerbegebietserweiterung auf Flächennutzungsplanebene entfernt werden, sondern das gezielte Ersetzen ausfallender Strukturen. Dies wird im Zuge der Planung mit dargestellten Grünflächen, gekennzeichnet als Trenngrün, erreicht. Die Erschließung hat über das bestehende Gewerbegebiet aus Richtung Süden zu erfolgen.

Zur Bewertung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch**, insbesondere hinsichtlich Lärm und Erholung, ist für die Aufstellung weiterer Bebauungspläne ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Dieses soll sowohl die durch die geplante gewerbliche Nutzung zu erwartenden zusätzlichen Schallimmissionen als auch die bestehenden Lärmquellen in der Umgebung berücksichtigen. Unabhängig vom Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung können Festsetzungen zum allgemeinen Schallschutz auf Bebauungsplanebene getroffen werden, um präventiv einen angemessenen Schutz der umliegenden Nutzungen sicherzustellen. Aufgrund von bekannten Hähnchenmastbetrieben in der Nähe der geplanten Gewerbeerweiterung, sind auf Bebauungsplanebene Ausnahmen, insbesondere Betriebsleiterwohnen, auszuschließen (Präventivmaßnahme bezüglich Geruchsbelästigung).

Da das Gebiet bereits gewerblich genutzt wird, ist eine Erholungsfunktion nicht gegeben. Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** ist von der Umwidmung des Flächennutzungsplanes somit nicht betroffen. Der Umweltbericht behandelt die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2.2.8 Sonstige Belange

Wirtschaft

Die Ausweisung von Gewerbegebiet ermöglicht es den regionalen Unternehmen im Gemeindegebiet zu expandieren und kleinere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Dies wirkt außerdem unterstützend auf die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe, sichert und schafft neue Arbeitsplätze.

Land- und Forstwirtschaft

Das Planungsgebiet besteht aus bereits anthropogen geprägten Flächen (Acker, landwirtschaftliche Wege und Wohnhaus im Außenbereich). Der zusätzliche Flächenbedarf für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist als gering anzusehen. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Bauland ist zudem weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen. Die nicht bebauten Flächen können auch nach Ausweisung weiterhin zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden, sofern noch kein gewerblicher Bauwerber die Fläche in Anspruch nimmt.

Post- und Telekommunikationswesens

Die Ausweisung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Post- und Telekommunikationswesen.

Versorgung

Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit werden auf Bebauungsplanebene tiefergehend behandelt. Auf Flächennutzungsplanebene sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Versorgung durch die Planung erkennbar. Die Versorgung des Gebiets gilt als gesichert.

Personen- und Güterverkehr

Mit Ausweisung von zusätzlichem Gewerbegebiet werden auch Auswirkungen auf den Belang des Personen- und Güterverkehrs erwartet. Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, sind daher auf eine städtebauliche Entwicklung auszurichten, welche auf die Vermeidung und Verringerung von Verkehr abzielt.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Auf Bebauungsplanebene sind Gestaltungsaspekte und die räumliche Integration der Erschließung zu berücksichtigen. Die Haupterschließung muss daher so angelegt sein, dass sie den beabsichtigten Entwicklungsschritten und somit der Zunahme des Verkehrsaufkommens folgen kann.

Für Liefertransporte (Erfordernis der An- und Ablieferung von Produkten und Materialien) ist eine entsprechende Breite der Straßen notwendig. Stichstraßen sollten über ausreichende Wendemöglichkeiten verfügen.

Ein wesentliches infrastrukturelles Merkmal moderner Gewerbegebiete ist ihre Anbindung an den ÖPNV, wobei sich die Taktung an den Arbeitszeiten der sogenannten Schlüsselunternehmen im Gebiet orientieren sollte. Zudem sollte die Anlage von Fahrrad- und Fußwegen sowie deren Verknüpfung mit regionalen Radwegenetzen und die Einrichtung von Ladestationen für E-Bikes, EScooter und Elektroautos (auch für das betriebliche Mobilitätsmanagement) angestrebt werden. Neben den firmeneigenen PKW-Stellplätzen und PKW-Stellplätzen für Besucher sollte eventuell auch bedacht werden Fahrradständer oder Fahrradgaragen zur Verfügung zu stellen. Um ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können, können diese zusätzlich entweder begleitend am Straßenrand bereitgestellt oder in zentralen Parkeinrichtungen (Parkhäuser und/oder Parkdecks) erstellt werden.

Verteidigung und Zivilschutz

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

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 Start-Ups und Jungunternehmer zu unterstützen, als auch die Nachhaltigkeit des Entwicklungskonzept zu sichern, mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beherzigt ([ISEK Markt Massing](#)).

Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind im Umweltbericht näher zu betrachten. Unmittelbar im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Jedoch verläuft die Bina (Gewässer II. Ordnung) direkt angrenzend des unmittelbaren Wirkungsraums der Planung. Dabei schneidet der Geltungsbereich des Planungsgebietes festgesetztes Überschwemmungsgebiet, Hochwasserrisikogebiet und wassersensible Bereiche im nördlichen Planungsbereich. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist dennoch nicht zu erwarten.

Flüchtlinge und Unterbringung

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung sind nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen

geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet gesichert werden soll.

Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

2.3 Zusammenfassung der Begründung

Zusammenfassend ist die gewerbliche Gebietsausweisung aus städtebaulicher Sicht für die Marktgemeinde unumgänglich.

Ein Versagen der Entwicklung/Bestätigung des vorhandenen Standortes bzw. der Schaffung eines zusätzlichen Standortes wäre aufgrund der unabdingbar notwendigen betrieblichen Abhängigkeiten gleichbedeutend mit einer Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten und hätte womöglich Konsequenzen für das Arbeitsplatzangebot. Daher hält die Marktgemeinde Massing unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Aspekte, bzw. der in § 1 (6) BauGB genannten Belange, die Entwicklung der Betriebe und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Siedlungszwecke für vertretbar und macht von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollten folgende Punkte Berücksichtigung finden:

- Es sollen **wirtschaftliche Anforderungen** (ökonomische Kriterien wie effiziente und effektive Entwicklung der Fläche und der Bewirtschaftung, Bildung von Synergien zwischen den angesiedelten Unternehmen am Standort, Lebenszyklus-Analyse aller Produkte und Dienstleistungen am Standort, Entwicklung lokaler Wertschöpfungsketten, Schaffung lokaler und regionaler ökonomischer Sekundäreffekte durch klare, branchenmäßige Ausrichtung und Profilierung) und **zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsfaktoren** (ökologische Kriterien wie, größtmögliche Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Berücksichtigung von Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), Minimierung des Flächenverbrauches, Minimierung des Energieverbrauches, nachhaltiges Wassermanagement und Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange, Reduktion der Gebiets-Emissionen, nachhaltiges Abfallkonzept, nachhaltige Verkehrsplanung, baubiologische und kostensparende Bauplanung) in Einklang gebracht werden.
- Erfüllung von **sozialen Kriterien** durch die Schaffung einer stabilen, gerechten und inklusiven Gesellschaft, in der alle Menschen mitwirken können. Wichtige Ziele sind die Gewährleistung der menschlichen Würde und der Einhaltung von Menschenrechten über mehrere Generationen hinweg. Gerechte Aufteilung von gesellschaftlicher Belastung, die Bekämpfung von Armut, die Reduktion von Arbeitslosigkeit durch die Schaffung und Sicherung von fairen, lokalen Arbeitsplätzen. Schaffung eines qualitativ hochwertigen sowie attraktiven Umfeldes damit sich Unternehmen und Fachkräfte wohl fühlen.
- Für den Geltungsbereich kann, aufgrund der direkten **Lage** unweit der Bundesstraße B 388 (500 m Luftlinie), eine gute und ortsdurchfahrtsfreie **Erreichbarkeit** der nächsten Anschlussstelle gewährleistet werden. Somit ist mit der Standortwahl auch die **Anbindung** an den überörtlichen Verkehr bereits gesichert. Weiter sollten genügend Parkmöglichkeiten, auch mit Ladesäulen für E-Autos, geschaffen werden. Zudem ist sicherzustellen, dass das Anfahren für Lastkraftwagen ohne Probleme möglich ist.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

**zur 34. Änderung Flächennutzungsplan
mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“**

3 UMWELTLBERICHT

3.1 Einleitung – Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Marktgemeindegebiet dar. Mit der vorliegenden 34. Flächennutzungsplanänderung setzt der Markt Massing einen strategischen Rahmen für die angestrebte räumliche Entwicklung benötigter Misch- und Gewerbeflächen. Mit diesem Rahmen soll aktuellen Herausforderungen wie dem demographischen Wandel, zunehmenden Standortkonkurrenzen, sozialer Ungleichheiten (d.h. das Auseinanderrücken von Jung und Alt, Arm und Reich, Deutschen und Nichtdeutschen), teilräumlichen Disparitäten bei den Gewerbegebieten untereinander (Standortunterschiede in der naturräumlichen Ausstattung und Entwicklung von Gewerbegebieten) und klimatischen Veränderungen durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung begegnet werden. Die Ziele der 34. Flächennutzungsplanänderung können im Wesentlichen in folgenden Punkten zusammengefasst werden:

- Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbegebietsflächen soll benötigte Bauflächen schaffen, um die wirtschaftliche Souveränität zu fördern.
- Zukunftsfähigkeit der Gewerbegebiete GE Ost mit seinen Erweiterungen, durch Einheit von ökonomischer, sozialer und ökologischer Entwicklung.
- Erhaltung der Werte des Marktes in Einheit mit der Landschaft.
- Verringern des Flächenverbrauchs.
- Standortaufwertungen und Betonung der Bedeutung des Gewerbegebietes.
- Gewährleistung der sozialen und technischen Daseinsvorsorge.
- Offensiver Umgang mit dem Klimawandel und Umsetzung von umweltschutzrechtlichen Belangen.
- Schaffung der Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes bestehen im Wesentlichen aus den Darstellungen der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sowie weiteren Flächennutzungen gemäß § 5 BauGB. Die Begründung des Flächennutzungsplanes hat keine rechtliche Bindungswirkung, sondern dient der Erläuterung, Begründung und ggf. Vertiefung des Flächennutzungsplanes.

➔ **siehe Darstellungen im Plan sowie Erläuterungen in der Begründung der 34. Flächennutzungsplanänderung (Beschreibung des Plangebietes, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens).**

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

In der Begründung wurden unter *Kapitel 1.2 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)“*, S 1 ff, relevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplan ausgiebig beschrieben.

Darüber hinaus wurden die allgemein gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz etc. berücksichtigt.

Im Folgenden wird die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung nochmals zusammengefasst.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023)

Gemäß der **Strukturkarte** zählt der Markt Massing zum „allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Dabei handelt es sich um Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen oder Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist (LEP, Kap. 2.2.3 (Z)). Diese Teilräume sind vorrangig zu entwickeln und zu fördern (LEP, Kap. 2.2.4 (Z)).

Der Markt Massing befindet sich in der reizvollen Landschaft des unterbayerischen Hügellandes und Isar-Inn-Schotterplatten. Er gehört der Region Landshut an und liegt im Tal der der Rott. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz aufgrund der unmittelbaren Lage unweit der Bundesstraße B 388 sowie direkt an der Bahnstrecke Passau–Neumarkt-Sankt Veit. 13 km östlich liegt Eggenfelden, 34 km nördlich Dingolfing, 26 km nordwestlich Vilsbiburg, 24 km südwestlich Mühldorf sowie 26 km südlich Altötting. Innerhalb dieser Region bestehen intensive Lebens- und Wirtschaftsbeziehungen, die gepflegt und weiterentwickelt werden sollen (LEP, Kap. 2.4 (Z)).

In den Gemeinden soll in der Regel eine organische und nachhaltige **Siedlungsentwicklung** stattfinden (LEP, Kap. 3.1 (G)). Potenziale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind möglich, wenn die Potenzial erschöpft sind (LEP, Kap. 3.2 (Z)).

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G). Dazu sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Ausnahmen sind zum Beispiel möglich, wenn aufgrund der Topografie oder des Naturschutzes keine angebundene Flächen zur Verfügung stehen oder wenn eine Ausweisung an einer Autobahn oder autobahnähnlich ausgebauten Straße ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbilds realisiert werden kann (LEP, Kap. 3.3 (Z)). Weiterhin kann auch die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in grenznahen Gebieten eine Zielabweichung begründen (G).

In Bezug auf den **Verkehr** soll allgemein eine leistungsfähige Infrastruktur erhalten und nachhaltig ergänzt werden (LEP, Kap.4.2 (G)).

Natur und Landschaft sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln (LEP, Kap. 7.1 (G)). Dazu sollen auf der Ebene der Regionalplanung landschaftspflegerische Vorbehaltsgebiete, freizuhaltende Landschaftsbereiche sowie regional bedeutsame Grünzüge und Grünstrukturen bestimmt werden (LEP, Kap. 7.1.1 ff (G+Z)), die auf der Ebene der Flächen- und Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind. In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden (7.1.3 (G)). Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und weiterentwickelt werden (LEP, Kap. 7.1.5 f (G)).

Der Schutz des **Grund- und Oberflächenwassers** ist als essenzieller Bestandteil der Daseinsvorsorge sowie als wesentliche Funktion im Naturhaushalt von besonderer Bedeutung (LEP, Kap. 7.2 (G)). Bedeutende, durch Wasserschutzgebiete (hier z.B. festgesetztes Überschwemmungsgebiet) oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete geschützte Trinkwasservorkommen, sollen für die zukünftige Nutzung dauerhaft erhalten bleiben (LEP, Kap. 7.2.3 (G)).

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

- Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung durch
- die Nutzung von bereits anthropogen beeinflusster Fläche, einer bereits ausgebauten verkehrlichen Infrastruktur (Erschließungsstraße – Siemensstraße/Boschring), sodass lediglich neue Erschließungsstraßen innerhalb der Gewerbegebietserweiterung zu planen und zu erschließen sind.
 - Ausweisung eines Gewerbegebietes in direktem Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet, sodass eine zusätzliche Zersiedelung vermieden wird.
 - Ausweisung von Gewerbegebieten aufgrund konkreter Nachfragen nach Gewerbeflächen. Nur wenn die Marktgemeinde den Bauwerbern entgegenkommen kann, ist es auch möglich, diese langfristig an den Ort zu binden und ein Abwandern in andere Gemeinden zu verhindern.
 - nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen, aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebietes, um die lokale Wirtschaft zu stärken.
 - Schaffung von Arbeitsstellen in direktem Zusammenhang zu Wohngebieten innerhalb der Marktgemeinde. Dies birgt einen großen Vorteil für die ortsansässige Wirtschaft und sorgt für eine Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit kleiner und mittelständischer Betriebe, welche besonders fachkundige Arbeitskräfte benötigen.
 - Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Regionalplan Landshut (Planungsregion 13)

In der Teilkarte BI „Natur und Landschaft“ des Regionalplans ist ersichtlich, dass das Plangebiet den regionalen Grünzug Nr. 12 (Binatal unterhalb Binabiburg) und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 26 (Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes) randlich berührt.

Ansonsten sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet dargestellt.

Es sind jedoch die allgemeinen Darlegungen zu berücksichtigen. So soll die Region zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden:

- gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen,
- eigenständiger, gesunder Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsstandort,
- Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich,
- Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes,
- Sicherung und Stärkung der Land- und Forstwirtschaft, aufgrund von überregionaler Bedeutung der Region für Produktion von Nahrungsmitteln und Rohstoffen von hoher Qualität, sowie Lieferung erneuerbarer Energien, insbesondere aus nachwachsenden Rohstoffen,
- für die wirtschaftliche Entwicklung notwendige Mobilität und Kommunikation sind umweltschonend und effizient zu gewährleisten,
- Anstreben einer räumlich ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung,
- Aktive Begleitung des Wandels in Wirtschaft und Gesellschaft:
 - die Förderung der Innovationskraft und Kreativität,

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

- der Ausbau standortspezifischer Stärken,
- die ausgewogene Verteilung von Nutzen und Lasten und
- streben nach gegenseitiger Funktionsergänzung entsprechend den räumlichen Eigenarten und Fähigkeiten.

Es ist die dauerhafte Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen anzustreben, welche eine wesentliche Voraussetzung für Wohnen, Arbeiten, Sich-Bilden und Sich-Erholen in der Region sind.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist zu beachten und zu erhalten, um die natürlichen Lebensgrundlagen auch für kommende Generationen zu sichern, sowie die Stabilität und damit biologische Leistungsfähigkeit der Landschaft sowie das Landschaftsbild zu schützen (B I Natur und Landschaft).

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur Sicherung der Arbeitsplätze und der Standortentwicklung notwendig sind (B II Siedlungswesen).

Da der Regionalplan am Prinzip der Nachhaltigkeit orientiert ist, bezieht der Plan alle raumrelevanten Belange gleichwertig ein. Umwelterwägungen sind daher unverzichtbarer Bestandteil raumordnerischer Abwägungen. Für die Festlegungen zum Sozial- und Gesundheitswesen sowie zu Bildung und Kultur gilt dies ebenso. Zwar werden diese nicht aus Gründen des Umweltschutzes ausgewiesen, dienen aber mittelbar auch der Vermeidung negativer Umweltauswirkungen (B III Soziales, Gesundheit, Bildung und Kultur).

Die Bodenschätze der Region bilden wichtige Rohstoffgrundlagen für das ansässige Bau- und weiterverarbeitende Gewerbe. Rohstoffgewinnung, die durch konkurrierende Belange eingeschränkt wird, führt zur Verknappung der Rohstoffe und zur Steigerung der Rohstoff- und Baupreise. Da durch die Versorgung mit Rohstoffen ein wichtiger Beitrag zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen sowie zum Bestand und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur geleistet wird, liegt die Sicherung der Rohstoffgewinnung im öffentlichen Interesse (B IV Rohstoffsicherung).

Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist die Stärkung und Sicherung als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum der Region Landshut anzustreben. Dabei ist für die Wettbewerbsfähigkeit die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum von besonderer Bedeutung. Im Mittelbereich Eggenfelden ist eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebots durch eine Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs und des Verarbeitenden Gewerbes; von besonderer Bedeutung, um die Wirtschaftsstruktur zu verbessern (B V Wirtschaft).

Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden. Die in der Region vorhandenen Potenziale erneuerbarer Energieträger sollen vermehrt erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist (B VI Energie).

Die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs, einschließlich des Schienenpersonennahverkehrs soll gesteigert werden. Grundlage hierfür ist die Verbesserung und Sicherung der Nahverkehrspläne und somit der Gestaltung der Schnittstellen zwischen dem allgemeinen ÖPNV, dem Schienen- und dem Individualverkehr (B VII Verkehr).

Auch ist eine qualitativ gute Anbindung der Region an das Schienenfernverkehrsnetz und somit eine Verbesserung des Schienenverkehrs insbesondere im Verlauf der überregionalen Entwicklungsachsen München - Landshut - Deggendorf, München - Landshut - Regensburg, Massing - Eggenfelden - Pfarrkirchen - Passau, München - Mühldorf a. Inn - Simbach a. Inn - (Linz) anzustreben (B VII Verkehr).

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Der Ausbau des übrigen Straßennetzes der Region soll insbesondere den Anschluss an das überregionale Straßennetz sicherstellen und damit die Erreichbarkeit des Oberzentrums Landshut und der Mittelzentren Landau a. d. Isar, Eggenfelden, Pfarrkirchen und Simbach a. Inn innerhalb ihrer Verflechtungsbereiche verbessern (B VII Verkehr).

Bezüglich Wasserversorgung ist anzustreben, dass insbesondere Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft ihren Bedarf – soweit keine Trinkwasserqualität notwendig ist – aus abflussstarken oberirdischen Gewässern, Regenwasser, durch die betriebliche Mehrfachverwendung des Wassers oder im Ausnahmefall auch aus oberflächennahem Grundwasser decken. Ebenso kann zur Bewässerung öffentlicher Flächen oder für die Gartenbewässerung und der Toilettenspülung in Privathaushalten Regenwasser verwendet werden (B VIII Wasserwirtschaft).

Im Interesse des Hochwasserschutzes ist darauf hinzuwirken, die flussbegleitenden Auen, die der Hochwasserrückhaltung, der Grundwasserneubildung, dem Naturhaushalt und dem Klimaschutz dienen, zu erhalten oder soweit möglich, neu zu schaffen (B VIII Wasserwirtschaft).

Darüber hinaus soll auf eine weitgehend getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und auf die Versickerung von Niederschlagswasser hingewirkt werden (B VIII Wasserwirtschaft).

➔ Auch den Zielen des Regionalplans steht die Planung nicht entgegen, da

- ein direkter Anschluss an Gewerbegebiet inklusive vorhandener Erschließung gegeben ist.
- das Planungsgebiet bereits anthropogen verändert wurde (landwirtschaftliche Nutzung, Wirtschaftsweg, Gewerbe und Wohnen im Außenbereich).
- Zersiedlung der Landschaft somit entgegengewirkt werden kann.
- die regionalen Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für den Hochwasserschutz und somit für den Naturhaushalt und Klimaschutz nicht beeinträchtigt werden (regionaler Grünzug und landschaftliches Vorbehaltsgebiet).
- mit Ausweisung einer Gewerbegebietserweiterung kein Einfluss auf für Wasserversorgung vorhandenes Grundwasservorkommen ausgeübt wird.
- der Aufrechterhaltung der Standortwettbewerbsfähigkeit nachgegangen wird.
- die Sicherung eines attraktiven Wirtschaftsraumes angestrebt wird.
- der Bedarf zur Entwicklung der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben gegeben ist, welche zur Sicherung der Arbeitsplätze und der Standortentwicklung innerhalb der Marktgemeinde notwendig sind.

Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

➔ Die Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Flächen ohne naturschutzfachliche Wertigkeit entspricht sowohl den genannten Zielen des Baugesetzbuchs als auch der

Naturschutzgesetzgebung. Darüber hinaus werden mit Inanspruchnahme dieser Flächen auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zur Grünordnung getroffen, welche den Eingriff im Einklang mit Natur und Landschaft regeln.

3.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Für die 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung der 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.

3.4 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

Die Inhalte der Umweltprüfung orientieren sich an den Vorgaben des § 2 Abs. 4 bzw. der Anlage 1 des BauGBs. Zugleich wird die Berücksichtigung aller in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie 1a BauGB genannten Umweltbelange zusammenhängend dokumentiert.

Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Ziel der Umweltprüfung ist es, planungsrelevante Gesichtspunkte zu erarbeiten und für die Planung zur Verfügung zu stellen sowie umweltrelevante Abwägungsgesichtspunkte aufzubereiten.

Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bauleitplans.

3.5 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung beschrieben und bewertet. Die Prüfung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Ausweisung des Planes. Eine detaillierte Prüfung von Umweltauswirkungen kann auf dieser Planebenen nicht erfolgen, da noch keine detaillierten Festsetzungen oder Planungen vorliegen. Diese werden erst auf Bebauungsplanebene erarbeitet.

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Umweltprüfung ist die Identifizierung von Umweltaspekten, die im Zuge der weiteren Planungen eine vertiefte Betrachtung erfordern.

3.5.1 Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Laut Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000 des UmweltAtlas Bayern befindet sich innerhalb des Plangebiets „8a – fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)“ und geringfügig auch „76b – Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“.

Die natürliche Ertragsfähigkeit wird laut Themenkarte Bodenfunktionen als mittel eingestuft.

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel. Laut der allgemeinen Altlastenabfrage über die Flächenauskunft des „Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystems (ABuDIS)“ zur Fläche kann eine stillgelegte Deponie (1977) im Kataster herausgelesen werden. Jedoch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Zusammenhang dieser Fläche mit dem Planungsgebiet (Katasternummer 27700855).

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung ist das Plangebiet bereits anthropogen überprägt.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Durch die Planung geht Acker- bzw. Grünland und damit ein Standort zur Produktion von Kulturpflanzen verloren. In versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen bzw. der Boden selbst vollständig verloren. In unversiegelten Bereichen kann durch die Anlage von Grünflächen eine Regeneration des Bodens stattfinden. Dort sind durch die Aufgabe der Düngung und der Bewirtschaftung wiederum positive Effekte auf das Schutzgut zu erwarten. Da jedoch auf Flächennutzungsplanebene davon ausgegangen wird, dass das Gewerbegebiet auf Bebauungsplanebene in der klassischen Form mit Ausschöpfung der maximalen Möglichkeiten umgesetzt wird, werden die Auswirkungen als **mittel** eingestuft.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Vermeidungsmaßnahmen, wie sie auf Bebauungsplanebene getroffen werden (z.B. fachgerechtes Lagern des Bodenmaterials in begrünten Bodenmieten und Wiedereinbau), können die erheblichen negativen Wirkungen auf das Schutzgut mindern.

Auch mit Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl (GRZ) könnten weitere Maßnahmen ergriffen werden, die die Anlage von mehr Grünflächen durchsetzt und damit Teilbereiche des Bodens dauerhaft erhalten.

3.5.2 Schutzgut Fläche

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt. Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ festgelegt (BMU 2020). In der Marktgemeinde Massing leben 4.443 (Stand 12/2023) Menschen. Es ergibt sich daher für den gesamten Markt, bei Betrachtung des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (35,9 cm²/Tag/Einwohner), eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 15,97 m²/Tag bzw. 0,58 ha/Jahr und 11,66 ha in 20 Jahren.

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)

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 8,5 ha. Diese entspricht in etwa einem Flächenkontingent von 14 bis 15 Jahren für die Marktgemeinde Massing.

Es wird jedoch mit Bereitstellung von neuen Arbeitsplätzen auch mit neuen Zuzügen gerechnet, womit mit einer weiteren Steigerung des Flächenkontingents gerechnet werden kann, sodass dies lediglich eine Augenblick-Betrachtung darstellt.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Trotzdem dürfen die damit einhergehenden Umweltauswirkungen nicht vernachlässigt werden. Diese sind als **mittel** einzustufen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf landschaftsplanerischer Ebene wurde geprüft, wie viel Fläche des Geltungsbereichs tatsächlich einer Umwidmung in Gewerbegebietsflächen unterzogen werden sollen. Dementsprechend konnten sinnvolle Flächenaufteilungen getroffen werden, die sowohl der Entwicklung von Grünflächen als auch für Belange der Wasserwirtschaft verbleiben. Auf Bebauungsplanebene werden verschiedene Maßnahmen getroffen, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten.

3.5.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind keine Bau-, Boden-, landschaftsprägenden Denkmäler oder Ensembles bekannt. Nordöstlich und nordwestlich des Planungsgebietes, in Fließrichtung links der Bina, sind die nächstgelegenen Bodendenkmäler zu finden (Wasserburgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Schernegg" – D-2-7541-0097; Siedlung des Altneolithikums (Linearbandkeramik) – D-2-7541-0024 und -25; Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Petrus und Paulus in Hochholding – D-2-7641-0037).

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch die Planung nicht berührt. Die Umweltauswirkungen sind als **gering** einzustufen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

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

3.5.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Natur und Landschaft sind visuell und sinnlich erfahrbar, ästhetisch prägend und wichtige Identifikationsmerkmale. Diesbezügliche Störungen können leicht unangenehm empfunden werden.

Landschaftlich gesehen, liegt der Markt Massing im Naturraum des unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn Schotterplatten (Ssymank – Naturraum Haupteinheit D65), genau betrachtet, eingebettet im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (Arten- und Biotopschutzprogramm Rottal-Inn – Naturraum- Untereinheit 060-A).

Eingegrenzt auf das Planungsgebiet befindet sich dieses im Landschaftsbildraum 076 – Isar-Inn-Hügelland mit der Landschaftsbildeinheit Nr. 076-17-13 (Hügelland nördlich, südlich und östlich der Bina). Diesem wird eine mittlere Eigenart (Wertstufe 3 von 5) und ein mittlerer Erholungswert (Wertstufe 2 von 3) zugeschrieben.

„durchschnittlich - teilweise wenig - gegliederte Agrarlandschaft mit überwiegendem Ackerbau; Forstbestände in der Regel kleinflächig und zerstreut liegend, mehrere Ortschaften mittlerer Größe, bei enger Benachbarung der Orte besteht die Tendenz zur Ausbildung eines Siedlungsbandes

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

fernwirksame Objekte: Kirchen Binabiburg, St. Salvator“ (Landschaftsbildbewertung Bayern – Kurzbeschreibung Landschaftsbildräume und -einheiten, Region 13 Landshut)

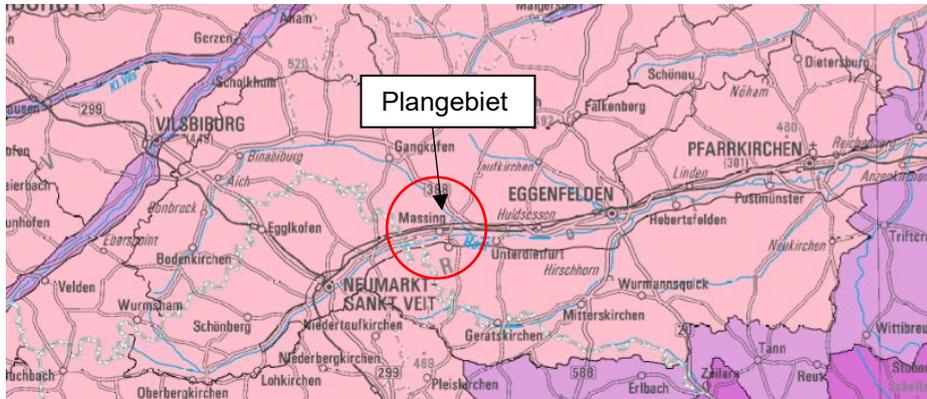


Abbildung 9: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Schutzgut Landschaftsbild, charakteristische landschaftliche Eigenart: 3 – überwiegend mittel, Stand 05.06.2013



Abbildung 10: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftserleben – Erholung, Erholungswirksamkeit: geringe Erholungswirksamkeit, Stand 05.06.2013

Die potenziell natürliche Vegetation wäre ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Tatsächlich kann das Erscheinungsbild innerhalb und direkt angrenzend des Planungsgebietes wie folgt beschrieben werden:

Man trifft auf große Ackerschläge, welche das Bild des Planungsgebietes mit Umgebung vor allem prägen. Der Ackerbau hat sich hier auch auf ehemals feuchtere Standorte entlang der Bina ausgedehnt. Grünland ist auf einzelnen Restflächen, an einem steileren Hang innerhalb des Planungsgebietes als auch vereinzelt im Auenbereich der Bina mit ihren gewässerbegleitenden Gehölzen zu finden. Im Nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich ein Wohnhaus umgeben von Feldgehölzen und Grünland.

Der eigentliche Siedlungsschwerpunkt liegt südlich des Planungsgebietes. Westlich des Geltungsbereichs, sowie in einiger Entfernung nordöstlich des Planungsgebietes verlaufen die für das Gewerbegebiet wichtigsten Hauptverkehrswege (Staatsstraße St 2086 und Bundesstraße B 388). Ansonsten zerschneiden kleinere Verbindungs- und Landwirtschaftswege das Hügelland. Es gibt keine Landschaftsschutzgebiete im Planungsgebiet oder in nächster Nähe, jedoch sind der regionale Grünzug Nr. 12 (Binatal unterhalb Binabiburg) und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 26 (Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes) zu berücksichtigen, zumal diese den Geltungsbereich randlich berühren.

Die gewerbliche Bebauung und die nahe gelegene Bundesstraße B 388, sowie die Staatsstraße St 2086 sind als Vorbelastung des Landschaftsbildes anzusehen.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets führt voraussichtlich zu **geringen Umweltauswirkungen**. Bereits vorhandene Gewerbebauten prägen das Landschaftsbild maßgeblich, sodass durch die zusätzliche Bebauung keine signifikante Verschlechterung der visuellen Qualität zu erwarten ist.

Besondere Bedeutung kommt der Eingrünung des Gebiets zu, da sich die Fläche am Ortsrand befindet. Aus diesem Grund ist es nicht ausreichend, ursprünglich geplante Grünzüge lediglich zu verschieben oder zu streichen. Vielmehr ist ein gezielter Ersatz ausfallender Strukturen erforderlich, um die ökologische und gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern. Dies wird im Rahmen der Planung durch die Ausweisung von Trenngrünflächen erreicht, die sowohl der Gliederung des Gewerbegebiets als auch der landschaftlichen Einbindung dienen.

Die Gestaltung von Grünflächen ist jedoch durch bestehende Erdgashochdruckleitungen eingeschränkt, wodurch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung für den neuen Erweiterungsbereich „GE Ost II“ durch Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen wie Bäumen und Sträuchern nur eingeschränkt möglich ist.

Die Erschließung des neuen Bereichs erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet aus Richtung Süden, wodurch zusätzliche Eingriffe in die Umgebung minimiert werden können.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Gerade ältere Gewerbegebiete weisen aufgrund hoher Versiegelungsraten, geringer Durchgrünung und weiterer struktureller Defizite erhebliche stadtklimatische, ökologische und städtebauliche Probleme auf. Deshalb werden die Belange des Landschaftsbildes mit Ausweisung von Grünflächen durch umfassende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes berücksichtigt.

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes werden bereits auf Flächennutzungsplanebene folgende Maßnahmen getroffen:

- Die Ausweisung von Trenngrünflächen dient der Gliederung des Gewerbegebiets und schafft visuelle sowie ökologische Pufferzonen (Ersatz von ausfallenden Strukturen aufgrund von Überplanung).
- Ausweisung von Ortsrandbegrünung wo möglich.

Eine konkrete Ausgestaltung der Grünordnung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Dabei werden standortgerechte, möglichst heimische Pflanzenarten berücksichtigt.

Wo eine Baumbepflanzung nicht möglich ist, werden alternative Begrünungsformen wie extensiv begrünte Flächen, Blühwiesen oder bodennahe Gehölze eingesetzt.

Die Durchgrünung soll auch zur Vernetzung bestehender Grünstrukturen beitragen und ökologische Trittsteinbiotope schaffen.

3.5.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

„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

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

aufgrund der Staubbildungen 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).

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 und östlich anschließend befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zur Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion beitragen. Im Zuge der Bewirtschaftung kommt es zeitweise zu Belastungen des lokalen Klimas durch Staub- und Geruchsemissionen.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit der Ausweisung einer Gewerbegebietserweiterung gehen weitere Bodenflächen und somit die Bodenfunktionen sowie das Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Somit werden die Auswirkungen als **mittel** eingestuft.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, wird auf die Freihaltung des Talraumes und somit Sicherung einer wichtigen Luftaustauschbahn geachtet.

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. Eine konkrete Ausplanung der Grünordnung und klimarelevanten Planung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

3.5.6 **Schutzgut Menschen, Gesundheit und Erholung**

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Der Geltungsbereich bietet für die ansässige Bevölkerung keinen Erholungswert. Entsprechende regionale Erholungsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung möglich.

Emissionen können bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Flächen auf das Gebiet wirken. Es kann hier zeitweise zu erhöhter Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung kommen.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit den strukturellen Änderungen von landwirtschaftlicher Nutzung zu überwiegend gewerblicher Nutzung ändert sich die Beeinträchtigung des Ausgangszustands nicht wirklich. Mit der Ausweisung von zusätzlichem Bauland wird von keiner weiteren Lärmbelastung auf die Umgebung ausgegangen, die für das Schutzgut Mensch von großem Belang wäre. Die Umweltauswirkungen werden als **gering** eingestuft.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es können jedoch landschaftsplanerische Maßnahmen durch Festlegung von Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes getroffen werden. Dies hat vor allem positive Auswirkungen durch die visuelle Wirkung auf das Schutzgut Mensch und kann zur Gesundheit und Erholung der dort arbeitenden Bevölkerung aufgrund der Aufenthaltsqualitätssteigerung ebenfalls beitragen.

3.5.7 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung (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.

Faunistische Habitatanalyse und artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Innerhalb des Geltungsbereichs kann das Planungsgebiet in folgende Lebensräume eingeteilt werden:

- Sonstiger Agrarlebensraum (landwirtschaftlich genutzte, freie Flächen – Äcker und Grünland)
- Hecken und Gehölze (Grünstrukturen, welche sich um den Einsiedlerhof herum entwickelt haben)
- Verkehrsflächen, Siedlungen (Einzelgehöft und landwirtschaftliche Bewirtschaftungswege)
- Gewässer (Stillgewässer – private Teichanlage)

Außerhalb des Geltungsbereichs und im möglichen Einflussbereich des Planungsgebietes sind weitere Lebensraumtypen zu verzeichnen:

- Gewässer (Gewässer II. Ordnung – Bina)
- Feuchtlebensräume (Ufersäume entlang der Bina mit anschließendem Wiesenstreifen (Grünlandnutzung))
 - Das nächstgelegene Biotop liegt innerhalb des regionalen Grünzuges und landschaftlichen Vorbehaltsgebiets entlang der Bina (von der Abgrenzung des nördlichen Geltungsbereichs in ca. 50 – 150 m Entfernung) – Biotop Nr. 7541-0121-002 Ufervegetation an der Bina südlich Standling:
„Auf dem Biotopgelände ist die Bina ca [sic!] 6 m breit und hat keine Wasservegetation. Das Ufergehölz wird aus verschiedenen Weidensträuchern und Schwarzerlen gebildet, zu denen am östlichen [sic!] Ufer noch etliche Hybridpappeln kommen. In den Lücken des Gehölzbestandes hat sich Rankenvegetation mit vorherrschendem Rohrglanzgras bzw. Brennesseln [sic!] angesiedelt, neben denen sich inselhaft noch Mädesüß und Blutweiderich ausbreiten“ (Beschreibung aus Biotop Detail des FIN-Web – FIS-Natur Online, aufgerufen am 19.06.2024).
 - Fläche des Arten- und Biotopschutzprogramms Rottal-Inn – ABSP-Nr. B121.2 liegt flächendeckend mit dem Biotop Nr. 7541-0121-002 Ufervegetation an der Bina südlich Standling zusammen. Grundsätzliche Ziele der Arten- und Biotopschutzflächen sind (hier laut Auszug aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm):
 1. *Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft.*
 2. *Vorrangiger Erhalt von Mager-, Feucht- und Nassstandorten mit Offenland-Vegetation erhöhter Artenschutzbedeutung (Florenkerngebiete) durch naturschutzrechtliche Sicherung und Pflegemaßnahmen*
 3. *Entwicklung der Talzüge und Hänge der zahlreichen Bachtäler als weitgehend waldfreies Gerüst des zu schaffenden Biotopverbundes; vorrangig soll damit in Tälern mit noch hohem Biotopentwicklungspotenzial begonnen werden:*

- 3.1 *Erhalt von Quellgebieten mit moosreichen Quellfluren (z. T. mit Tuffbildung), Sumpf- und Bruchwäldern oder regional seltenen Gefäßpflanzensippen in den Quellnischen der Talwurzelzonen und hangparallelen Quellserien, v. a. jene, die in Forstkomplexe eingelagert sind und daher trophisch intakt geblieben sind.*
- 3.2 *Erhalt und Entwicklung feuchter Wiesenauen und Grünlandssysteme unter Einbeziehung einer naturnahen Fließgewässerdynamik, Umgestaltung zu Pufferräumen;*
- 3.3 *Erhalt bachnaher Auen- und Galerieauwälder mit Knotigem Beinwell, Schuppenwurz, Gelbsterne, Moschuskraut und Gelbem Buschwindröschen;*
- 3.4 *Entwicklung strukturreicher Hänge (Wälder mit naturnaher Bestockung und breiten Säumen, Ranken und Raine, Magerwiesen und -weiden, Obstwiesen, Hohlwege) als bevorzugte Verbundlinien für thermophile.*
4. *Erhalt und Optimierung der südlichen Randzone des Isar-Inn-Hügellandes als Vorkommensschwerpunkt von Magerrasen, artenreichen Wiesen, Säumen und Hangwäldern mit präalpinen Artvorkommen und basiphil-thermophilen Elementen.*
5. *Erhalt naturbetonter Wald-Lebensräume, insbesondere von*
 - *Eichen-Hainbuchenwäldern in Hanglagen der asymmetrischen Täler;*
 - *luftfeuchten Hang- und Kerbtalwaldbestockungen aus Eschen, Ahorn, Linden in eng eingeschnittenen Bachtälern;*
 - *Bruchwäldern mit stagnierendem Wasserhaushalt oder stärker vermoorten Hangschichtquellen auf Quarzrestschotter;*
 - *kiefernreichen Moorwäldern und hierzu vermittelnden Beständen auf stärker vermoorten Hangschichtquellen über Quarzrestschotter bzw. auf Quarzitkonglomerat;*
 - *bodensauren, zwergstrauch- und heidekrautreichen Kiefernwäldern auf trockenen, sehr nährstoffarmen Standorten, ebenfalls meist auf Quarzrestschotter oder ähnlich stark verwitterten Molassesedimenten;*
 - *zwergstrauchreichen Tannenwäldern auf Quarzrestschotter.*

Rückführung von Fichtenreinbeständen in standortheimische, altersmäßig gestufte Mischwälder mit langen Umtriebszeiten; verstärkte Verzahnung (statt weiterer Entmischung) von Wald und Offenland.
6. *Entwicklung der Übergangszone zwischen Wald und Offenland als Lebensraum und Verbundkorridor mit herabgesetzter Nutzungsintensität (Pflegezone, Beweidung); Verbund von Offenland- und Wald-Saumbiotopen.*
7. *Verstärkte Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange bei der Nutzung von Teichen und Weihern, insbesondere bei Vorkommen von Arten der Roten Listen oder bei Lage in hochwertigen Feuchtgebieten.*
8. *Verstärkte Entwicklung der Abbaustellen zu ökologisch bedeutsamen Zellen in der intensiv genutzten Kulturlandschaft, insbesondere bei Vorkommen von Arten der Roten Listen.*
9. *Jährliche Kontrolle der oben genannten landesweit und überregional bedeutsamen Wochenstuben und Sommerquartiere von Fledermäusen: Erhalt und ggf. Verbesserung dieser Quartiere.*
10. *Verringerung der Erosion, v. a. in den stark geneigten Lagen, unter anderem durch eine standortgerechte Nutzung und durch die Anlage von Hecken, Ranken und Rainen.*

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Ansonsten sind innerhalb des Geltungsbereichs

- keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes verzeichnet.
- keine amtlich kartierten Biotopflächen.
- keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten vorhanden.
- keine Daten der Artenschutzkartierung (ASK) für das Gebiet bekannt.
- keine Teile der Wiesenbrüterkulisse gegeben.

Die naturschutzfachliche Bedeutung der bestehenden Lebensräume innerhalb und direkt anliegend des Geltungsbereichs, sind weitestgehend als artenarm und anthropogen beeinflusst zu beschreiben. Lediglich um das im Geltungsbereich befindliche Einzelgehöft haben sich Strukturen entwickelt, die als hochwertiger anzuerkennen sind.

Betrachtet man nun die vorhandene Lebensraumausstattung innerhalb, sowie in nächster Nähe des Planungsgebietes, im Hinblick auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten, so kommen im TK-Blatt 7542 (Eggenfelden) potenziell folgende Tierarten zur Untersuchung laut Arteninformationsabfrage des bayerischen Landesamtes für Umwelt in Frage:

- Fledermäuse (innerhalb, sowie außerhalb des Geltungsbereichs, aufgrund der Nähe zum Gewässer),
- Vögel (innerhalb, sowie außerhalb des Geltungsbereichs relevant),
- Schmetterlinge (innerhalb, sowie außerhalb des Geltungsbereichs – hier Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, aufgrund von Feuchtlebensraum im direkten Anschluss vom Gewässer – feuchtere Wiesen)
- Säugetiere (außerhalb des Geltungsbereichs am Gewässer – hier Fischotter),
- Weichtiere (außerhalb des Geltungsbereichs am Gewässer – hier Gemeine Flussmuschel)
- und Lurche (innerhalb am Teich und außerhalb des Geltungsbereichs am Gewässer).

Folgende Artengruppen werden im von einer weiteren Untersuchung ausgeschlossen, da:

- **Ausschlusskriterien Schmetterlinge** – hier Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
 - Keine Ask-Kartierung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling im und um das Planungsgebiet bekannt.
 - Die Voraussetzungen für den Schmetterling sind aufgrund der derzeitigen Bewirtschaftungsweise und fehlenden vegetativen Ausstattung weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereichs vorhanden. Begründung:

*„Lebensraum des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sind frische bis (wechsel-) feuchte, meist etwas verbrachte Bereiche von Goldhafer- und Glatthaferwiesen sowie Feucht- und Streuwiesen und Hochstaudensäume entlang von Fließgewässern, Grabenränder, feuchte Altgrasinseln, wenig genutzte Weiden und junge Wiesenbrachen. Entscheidend ist das Vorkommen des Großen Wiesenknopfs und ein Mahdrhythmus, der die Raupenentwicklung in den Blütenköpfen ermöglicht sowie eine ausreichende Dichte der Wirtsameise, die v.a. in jüngeren Brachen erzielt wird. Daher sind häufig die jungen Brachen von Bedeutung, wo noch Großer Wiesenknopf vorkommt und der Lebensraum für die Wirtsameise günstig ist“ (Artensteckbrief – *Maculinea nausithous* – Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling; Bundesamt für Naturschutz 2024).*

- **Ausschlusskriterien Säugetiere** – hier Fischotter
 - Keine Ask-Kartierung des Fischotters im und um das Planungsgebiet bekannt.

- Der Fischotter lebt am Ufer von Gewässern und benötigt vom Menschen nicht genutzte Uferabschnitte (vor allem in Bezug auf Versteck- und Wurfplätze). Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben.
- Zudem befindet sich die Bina nicht im Geltungsbereich.
- **Ausschlusskriterien Weichtiere** – hier Gemeine Flussmuschel
 - Keine Ask-Kartierung des Fischotters im und um das Planungsgebiet bekannt.
 - Die Gemeine Flussmuschel lebt in Fließgewässern.
 - Die Bina befindet sich nicht im Geltungsbereich

Eingegrenzt auf das Planungsgebiet bleiben die Tierarten **Fledermäuse, Vögel und Lurche** zur näheren Betrachtung übrig. Aufgrund der vorhandenen Lebensraumtypen wird zudem die Artengruppe der **Libellen**, allgemein betrachtet, noch hinzugezogen.

- **Fledermäuse** – hier laut TK-Blatt 7542 (Eggenfelden) relevant:
 - *Myotis mystacinus* – Kleine Bartfledermaus:
Die Kleine Bartfledermaus ist eine typische Siedlungsfledermaus, aber auch im Wald anzutreffen.
Jagdhabitat: Wald; halboffene, kleinräumig gegliederte und gehölzreiche Kulturlandschaft; Fließgewässer mit Uferbewuchs
Sommerquartier: Spalten und Hohlräume in und an Gebäuden (z.B. hinter Fensterläden, Wandverkleidung, Fugen, Risse); Baumhöhlen und Borkenspalten
Winterquartier: Frostfreie Höhlen, Stollen und Keller
 - *Pipistrellus pipistrellus* –Zwergfledermaus:
Die Zwergfledermaus bewohnt eine Vielzahl von Lebensräumen. Ihr Hauptlebensraum liegt jedoch im Siedlungsbereich und dessen direkten Umfeld.
Jagdhabitat: Siedlungen, Hecken, Streuobstbestände, Wiesen, Weiden, Äcker; Laub- und Mischwälder; Waldränder und Uferbereiche von Gewässern (entlang von überhängendem Uferbewuchs, gewässerbegleitenden Baumreihen) werden bevorzugt.
Sommerquartier: enge Spaltenräume in und an Gebäuden, häufig hinter Verkleidungen, in Hohlräumen in der Fassade, hinter Fensterläden, in Hohlblocksteinen, in Dachräumen oder Zwischendächern
Winterquartier: überwiegend oberirdisch in und an Brücken und Gebäuden, in Gewölbekellern, in Ritzen, Hohlsteinen, Mauer- und Felsspalten, aber auch in trockenen unterirdischen Hohlräumen, Kellern und Stollen

Fazit zu Fledermäusen:

Es sind keine Artenschutzkartierungen der gelisteten Tiere bekannt.

Da innerhalb des Geltungsbereichs ein altes Einfamilienhaus mit Schuppen und umgebenden Gehölzen vorhanden ist, die sich durchaus als Quartier eignen könnten, wird ein Vorkommen von Fledermäusen nicht von Haus aus ausgeschlossen. Ansonsten ist die im Geltungsbereich vorhandene Lebensraumausstattung maximal auf ein Nahrungsgebiet zu reduzieren. Hier sind jedoch genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden. Zudem kann mit gezielten landschaftsplanerischen und grünordnerischen Maßnahmen der Status gehalten werden.

- **Vögel** – hier laut TK-Blatt 7542 (Eggenfelden) relevant:
 - *Alcedo atthis* – Eisvogel: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die benötigte Lebensraumstruktur im Geltungsbereich nicht vorhanden ist.
 - *Buteo buteo* – Mäusebussard: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da genügend Strukturen umgebend vorhanden sind, die eine Ausweichmöglichkeit bieten.
 - *Ciconia ciconia* – Weißstorch: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden.
 - *Coloeus monedula* – Dohle: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da der Geltungsbereich maximal als Nahrungshabitat zu sehen ist und genügend Strukturen umgebend vorhanden sind, die eine Ausweichmöglichkeit bieten.
 - *Crex crex* – Wachtelkönig: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die benötigten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich nicht vorhanden sind.
 - *Delichon urbicum* – Mehlschwalbe: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da der Geltungsbereich maximal als Nahrungshabitat zu sehen wäre und genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind.
 - *Flaco subbuteo* – Baumfalke: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da genügend Strukturen umgebend vorhanden sind, die eine Ausweichmöglichkeit bieten.
 - *Falco tinnunculus* – Turmfalke: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da genügend Strukturen umgebend vorhanden sind, die eine Ausweichmöglichkeit bieten.
 - *Gallinago gallinago* – Bekassine: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die benötigte Lebensraumstruktur im Geltungsbereich nicht vorhanden ist.
 - *Hirundo rustica* – Rauchschalbe: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die benötigte Lebensraumstruktur im Geltungsbereich nicht vorhanden ist.
 - *Lanius collurio* – Neuntöter: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da der Geltungsbereich maximal als Nahrungshabitat zu sehen wäre und genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind.
 - *Passer montanus* – Feldsperling: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die benötigte Lebensraumstruktur im Geltungsbereich nicht vorhanden ist.
 - *Pernis apivorus* – Wespenbussard: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die benötigte Lebensraumstruktur im Geltungsbereich nicht vorhanden ist.
 - *Picus viridis* – Grünspecht: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die benötigte Lebensraumstruktur im Geltungsbereich nicht vorhanden ist.
 - *Sturnus vulgaris* – Star: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die benötigte Lebensraumstruktur im Geltungsbereich nicht vorhanden ist.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

- *Tyto alba* – Schleiereule: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die benötigte Lebensraumstruktur im Geltungsbereich nicht vorhanden ist.
- *Vanellus vanellus* – Kiebitz: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die benötigte Lebensraumstruktur im Geltungsbereich nicht vorhanden ist. Zudem ist der Geltungsbereich nicht Teil der Wiesenbrüterkulisse. Nachweise über Vorkommen dieser Art sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Im Rahmen der Bauleitplanung zur 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), der Dorngrasmücke (offene Agrarflächen), der Goldammer (im Gehölzbestand des Wohnhauses in der Eggenfeldener Str. 38) und der Haussperling (im Dachtraufbereich des Wohnhauses in der Eggenfeldener Str. 38) 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 des Planungsbereichs, auf.

Wie erwähnt, beziehen sich die Nachweise der Dorngrasmücke und der Wiesenschafstelze auf angrenzende, offene Agrarflächen des direkt betroffenen Plangebiets.

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

Fazit zu Vögeln:

Die oben genannten relevanten Vogelarten herausgegriffen aus dem TK-Blatt 7542 können vernachlässigt werden.

Zum Kiebitz

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

→ 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.

→ 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

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

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

Die Habitatansprüche der Feldlerche sind hochspezifisch und umfassen:

- Offene Landschaften mit freiem Horizont, ohne Gehölze oder anthropogene Strukturen,
- Geringe Hangneigung (<15°), 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 und landwirtschaftlich genutzte Flächen in stark abfallendem Gelände Richtung Bina (Gewässer 2. Ordnung).
- 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 eingeengt.
- 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 durch die zuständige Behörde freigegeben wurden,

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

- die geplante Ausweisung von Gewerbeflächen im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

→ Folglich:

- Es liegt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vor.
- Die Feldlerche ist nicht als Brutvogel im Gebiet nachgewiesen.
- 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 wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auch auf Bebauungsplanebene 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 südwestlich der Flurstücknummer 194, Gmk Wolfsegg, innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche, bestanden mit einer Winterung.

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 (Eggenfeldener Str.38, Fl.-Nr. 191), hierfür in Frage kommen.

Da keine Veränderung der bestehenden Strukturen in diesem Bereich geplant sind, sind durch die geplante Flächennutzungsplanänderung 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.

→ Folglich:

- Es liegt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vor.
- Keine Veränderung bestehender Gehölzstrukturen

Zur Wiesenschafstelze

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Der Nachweispunkt liegt 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.

→ Folglich:

- Die Ausweisung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan allein stellt noch keinen Verbotstatbestand dar.
- Es liegt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn die Belange des Artenschutzes berücksichtigt und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden.

➤ **Lurche** – hier laut TK-Blatt 7542 (Eggenfelden) relevant:

- *Bombia variegata* – Gelbbauchunke: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die benötigte Lebensraumstruktur im Geltungsbereich nicht vorhanden ist.
- *Epidalea calamita* – Kreuzkröte: Kann innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, da die benötigte Lebensraumstruktur im Geltungsbereich nicht vorhanden ist.
- *Hyla arborea* – Laubfrosch: Der der Laubfrosch Stillgewässer bevorzugt, kann er auf den ersten Blick nicht ausgeschlossen werden. Das Gewässer muss als Grundvoraussetzung einer Besiedelung idealerweise fischfrei, auf jeden Fall gut besonnt und möglichst große Flachwasserzonen aufweisen.

Fazit zu Lurchen:

Es sind keine Artenschutzkartierungen der gelisteten Tiere bekannt.

Da innerhalb des Geltungsbereichs ein privater Teich des Einzelhauses mit umgebenden Gehölzen vorhanden ist, werden diese Strukturen für Lurche nicht per se ausgeschlossen. Allerdings liegt der private Teich sehr versteckt und wird von Laubgehölzen verdeckt, weshalb davon ausgegangen wird, dass ein Vorkommen dieser Art hier ausgeschlossen werden kann.

➤ **Libellen** – hier allgemein:

- Es sind keine Informationen saP-relevanter Arten, oder Artenschutzkartierungen für das Planungsgebiet bekannt. „Die meisten mitteleuropäischen Libellenarten finden sich an stehenden Gewässern wie Tümpeln, Teichen und Seen. Bekannte Stillgewässerarten sind Blaugrüne Mosaikjungfer und Königslibelle. Auch am naturnah gestalteten Gartenteich lassen sich Libellen beobachten, etwa Plattbauch, Hufeisen-Azurjungfer, Heidelibelle und Pechlibelle“ ([Naturschutzbund Deutschland \(NABU\)](#), aufgerufen am 01.07.2024).

Da ein Libellengewässer allgemein einen sonnigen Standort benötigt und möglichst flach und ansonsten möglichst abwechslungsreich (viele Buchten) sein sollte, wird davon ausgegangen, dass hier keine optimalen Bedingungen vorherrschen, nachdem der Teich sehr versteckt liegt und von Laubgehölzen verdeckt wird.

Fazit zu Libellen:

Es sind folglich keine Maßnahmen notwendig.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

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.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Bei Einhaltung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen und der Beachtung der Maßnahmenvorschläge des Kartierungsberichts des Landschaftspflegeverbandes, sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Tierwelt, hier insbesondere zum Artenspektrum der kartierten Vögel, zu erwarten.

Die geplante Gewerbegebietsausweisung ist somit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar. Die Eingriffsintensität wird durch Maßnahmen auf Bebauungsplanebene und CEF-Maßnahmen im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes vermieden, wodurch ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Gewerbegebiets geleistet wird.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte ist weiter zu erläutern, dass mit der Ausweisung des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet zwar weitere Flächen der offenen Kulturlandschaft verloren gehen, jedoch keine Auswirkungen zu befürchten sind, da weitere mögliche betroffene Tierarten aufgrund der anthropogenen Vorbelastung durch Bebauung und intensiver Nutzung der Flächen nicht vorkommen oder in Bezug auf mögliche Jagdhabitats umliegend ausreichend geeignete ähnliche Lebensräume zur Verfügung stehen. Somit wird keine Verschlechterung hinsichtlich der Lebensraumansprüche erwartet.

Gewachsene Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs, das Einzelhaus an der Eggenfeldener Straße liegend umgeben, bleiben bestehen.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden als **gering** eingestuft.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es können landschaftsplanerische Maßnahmen durch Festlegung von Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes getroffen werden. Dies hat vor allem positive Auswirkungen durch neue Lebensraumstrukturen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und kann zur Sicherung von Nist- und Nahrungsplätzen der dort vorhandenen Tierarten (hier vor allem in Bezug auf Kleinsäugetiere, Fledermäuse, Vögel und Insekten) beitragen.

Maßnahmen zur Dorngrasmücke

- Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen können festgelegte Grünzüge mit gezielten Pflanzlisten bevorzugter Gehölze dieser Art verbindlich festgesetzt werden. Diese

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung und stellt einen Beitrag zur Förderung der lokalen Biodiversität dar.

Maßnahmen zur Wiesenschafstelze

- Zur ökologischen Aufwertung und Förderung der lokalen Biodiversität wird eine unterstützende Maßnahme im Zuge der Ausgleichsflächengestaltung bereits auf Flächennutzungsplanebene mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen (CEF). 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. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Bauzeiten außerhalb der Brutperiode der Wiesenschafstelze (April bis August) einzuhalten (Vermeidungsmaßnahme), oder ggf. ein Monitoring zur Absicherung vorzunehmen.

Vermeidungs- und Vergrämungsmaßnahmen von Bodenbrütern allgemein

Vergrämung ist zulässig, wenn sie rechtzeitig und fachgerecht erfolgt, z. B.:

- Aufstellen von Flatterbändern, um die Fläche für Bodenbrüter unattraktiv zu machen.
- Oberflächenstörung durch z. B. Eggen oder Pflügen vor Brutbeginn (Februar/März).
- Ggf. Monitoring zur Absicherung der Prognose.
- Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit, wenn keine gesicherte Prognose über das Vorkommen von Bodenbrütenden Arten getroffen werden kann (Oktober bis Februar).

3.5.8 Schutzgut Wasser

Beschreibung (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. Das Schutzgut Wasser wird nach Niederschlags-, Oberflächen- und Grundwasser getrennt bewertet.

Allgemeines

Es sind keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.

Das Trinkwasserschutzgebiet Eggenfelden-Oberdietfurt Nr. 2210764100023 liegt ca. 1,5 km Luftlinie östlich, das Trinkwasserschutzgebiet Massing, M Nr. 2210754100015 ebenfalls ca. 1,5 km Luftlinie westlich des Planungsgebietes.

Am nordöstlichen, wie auch nordwestlichen Ende des Geltungsbereichs schneidet das Planungsgebiet wassersensible Bereiche, als auch Hochwassergefahrenflächen sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Amtsblatt zur Festsetzung vom 22.07.2005).

Niederschlagswasser

Das Regenwasser fließt mit dem Geländeverlauf nach Nordwesten und Nordosten, bzw. versickert auf den Acker-/Grünlandflächen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt jedoch eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraus. Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlagsereignissen ist überwiegend sehr hoch (bis hoch), in Teilbereichen nur mittel.

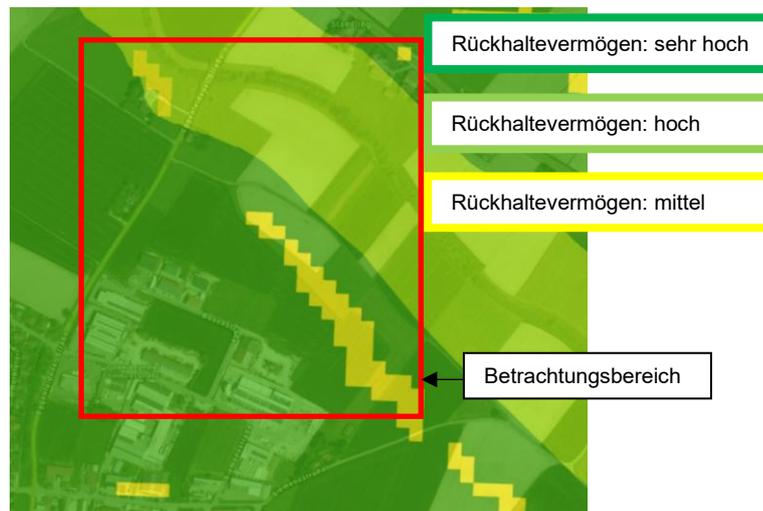


Abbildung 11: Luftbild Bayernatlas, Stand 24.06.2024, mit grafischer Darstellung des Wasserrückhaltevermögens bei Niederschlagsereignissen; Betrachtungsbereich schematisch ergänzt

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich befindet sich eine privat genutzte Teichanlage. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bina.

Grundwasser

Der Grundwasserkörper des gesamten Geltungsbereichs ist der 1_G130 – Vorlandmolasse Massing. Das Tiefengrundwasser besteht aus Thermalwasser (Code: DEGK1110).

Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers ist gut. Der chemische Zustand ist insgesamt schlecht. Es gibt anthropogen bedingte Grenzwertüberschreitungen von Nitrat und Pflanzenschutzmitteln (Wirkstoffe und relevante Metaboliten).

Ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) und Qualität des Grundwassers ist somit vorhanden.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit der Ausweisung von Gewerbegebiet wird weitere Versiegelung erwartet. Anfallendes Niederschlagswasser wird daher nur geringfügig weiterhin auf der Fläche versickert. Jedoch wird eine weitere Belastung mit Nitrat und Pflanzenschutzmitteln unterbunden. Somit werden **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Zur Sicherstellung eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser und zur Minimierung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Durch die Festlegung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz sowie die Regelung des Wasserabflusses wird ein Beitrag zur Steuerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser geleistet. Diese Flächen dienen zugleich dem Schutz vor Überflutungen und der Verbesserung der Versickerungsfähigkeit.
- Die geplanten Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes fördern die natürliche Versickerung und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Erhöhung der Bodenwasserspeicherfähigkeit bei. Sie wirken sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus und unterstützen die ökologische Funktion des Bodens.

- Im Rahmen der Bebauungsplanung können gezielte Festsetzungen zur Bodenoffenhaltung und zur Förderung der Niederschlagsversickerung getroffen werden, z. B. durch die Begrenzung versiegelter Flächen oder die Integration von Mulden-Rigolen-Systemen.
- Für das gesamte Gewerbegebiet Ost/ Ost II und Ost III sind derzeit dezentrale Anlagen zur Regenwasserreinigung und -rückhaltung in Planung. Im westlichen Geltungsbereich wird die Rückhaltung auf Fl.-Nr. 191, im östlichen Geltungsbereich auf Fl.- Nr.416/1 verwirklicht. Diese Maßnahmen befinden sich bereits in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und gewährleisten eine kontrollierte Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in die Bina (Gewässer 2. Ordnung).

3.5.9 Sonstige Umweltbelange

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Das Gebiet ist nicht Teil eines Natura 2000-Gebietes.

Die FFH-Gebiete „Inn und Untere Alz“ (ID 7742-371.01) und „Villstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“ (ID 7440-371.01), als nächstgelegene Gebiete des Netz Natura-2000, befinden sich in südöstlicher Richtung ca. 17 km und ca. 18 km nordwestlich vom Geltungsbereich entfernt.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

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

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

- Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche):

Das Gebiet liegt größtenteils außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Bereiche innerhalb des Überschwemmungsgebietes werden planerisch berücksichtigt und für Bebauung ausgeschlossen.
- Gefahrguttransporte:

Informationen über Gefahrguttransporte liegen nicht vor.
- Störfallbetriebe:

Über etwaige Störfallbetriebe im näheren Umfeld des Planungsgebiets ist derzeit nichts bekannt.
- Sonstige:

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

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

- Ausgehendes Risiko durch das Gebiet auf die Umgebung:

Vom geplanten Gewerbegebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

➤ Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst:

Die Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist **gering**, da es außerhalb der Hochwassergefahrenflächen geplant wird.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die gesondert notwendige Maßnahmen auslösen würden. Schutzgutbezogene Maßnahmen sind bereits allumfassend geplant.

3.5.10 **Summenwirkung**

Der Ausgangszustand des Planungsgebiets kann größtenteils als anthropogen beeinflusst, ausgeräumt und strukturarm mit einzelnen Gehölzstrukturen bezeichnet werden. Im Zuge der Planung werden Grünflächen mit Gehölzbestand entwickelt, die die bestehenden Biotopstrukturen außerhalb des Planungsgebietes entlang der Bina ergänzen. Auf Bebauungsplanebene sind Maßnahmen zur Eingrünung festzusetzen. Es ist daher in Bezug auf die Strukturvielfalt in Teilen des Gebiets somit mit einer Verbesserung zu rechnen, weswegen nicht von einer Summierung negativer Wirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ausgegangen wird.

3.5.11 **Wechselwirkung Schutzgüter Fläche – Boden – Wasser**

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Grundwasserneubildungsrate des Bodens sowie die Abflussrate im Gebiet beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Versiegelung wirkt sich durch den Verlust von Fläche und Boden gleichermaßen auf diese Schutzgüter aus. So werden die natürlichen Funktionen der darunter liegenden Bodenschichten beeinflusst und Niederschlagswasser kann zudem nicht mehr ungehindert versickern. Ansonsten sind keine weiteren negativen Auswirkungen durch Summieren der Wirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

3.5.12 **Wechselwirkung Schutzgüter Mensch – Landschaft – Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Auch die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. So wirkt sich eine naturnahe und vielgestaltige Landschaft nicht nur positiv auf die Erholungseignung für den Menschen aus, sondern stellt auch einen strukturreichen Lebensraum dar, der einer Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum bieten kann. Im Umkehrschluss sinkt die landschaftliche Attraktivität mit abnehmender Strukturvielfalt i. d. R für den Menschen. In ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten finden nur noch wenige Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum vor.

3.6 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nichtdurchführung des Planes (Null-Fall) führt nicht zu wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Das Plangebiet wird weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es können keine Gehölzstrukturen aufwachsen und es entwickelt sich kein Biotopverbund.

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

3.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Hinsichtlich der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zum Schutzgut **Fläche und Boden** gilt es, vor allem nur zwingend benötigte Fläche in Anspruch zu nehmen sowie durch die neue Bebauung eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu verursachen und die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Dies beeinflusst ebenso das Schutzgut **Wasser**, da durch die Versiegelung ein negativer Einfluss auf die Grundwasserneubildung sowie Versickerung ausgeübt wird.

Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und die Ein- sowie Durchgrünung des Gebietes beeinflusst das Schutzgut **Luft und Klima** (Frischluftegewinnung) sowie die Schutzgüter **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** (neue Habitatstrukturen) und **Landschaftsbild** im positiven Sinne.

Vor allem zur Berücksichtigung des Schutzguts **Landschaftsbild** werden Maßnahmen getroffen, die eine städtebaulich und ökologisch verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung sicherstellen. Insbesondere ältere Gewerbegebiete weisen häufig Defizite wie hohe Versiegelungsraten und geringe Durchgrünung auf. Daher erfolgt mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans eine gezielte Ausweisung von Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Trenngrünflächen dienen der Gliederung und schaffen visuelle sowie ökologische Pufferzonen, während Ortsrandbegrünungen, wo möglich, zur Einbindung in das Landschaftsbild beitragen. Die konkrete Ausgestaltung der Grünordnung erfolgt auf Bebauungsplanebene unter Berücksichtigung standortgerechter, möglichst heimischer Pflanzenarten. Wo eine Baumbepflanzung nicht möglich ist, werden alternative Begrünungsformen wie Blühwiesen oder bodennahe Gehölze eingesetzt. Die Durchgrünung fördert zudem die Vernetzung bestehender Grünstrukturen und trägt zur Ausbildung ökologischer Trittsteinbiotope bei. Weiter wird die Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene geregelt.

Zum sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** bezüglich Denkmäler allgemein werden auf Bebauungsplanebene Hinweise getroffen. Die Erholungsfunktion für das Schutzgut **Mensch** wird nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Zur Vermeidung und Verringerung erheblicher Umweltauswirkungen auf das Schutzgut **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Es können landschaftsplanerische Maßnahmen durch Festlegung von Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes getroffen werden. Dies hat positive Auswirkungen durch neue Lebensraumstrukturen und kann zur Sicherung von Nist- und Nahrungsplätzen der dort vorhandenen Tierarten – insbesondere Kleinsäugetiere, Fledermäuse, Vögel und Insekten – beitragen.
- Für die Dorngrasmücke können im Zuge der Bebauungsplanung gezielte Pflanzlisten bevorzugter Gehölze innerhalb festgelegter Grünzüge verbindlich festgesetzt werden. Diese Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung und stellt einen Beitrag zur Förderung der lokalen Biodiversität dar.
- Zur Förderung der Wiesenschafstelze wird bereits auf Flächennutzungsplanebene im Rahmen der 34. Änderung eine unterstützende Maßnahme (CEF) vorgenommen. Diese umfasst die Festsetzung extensiv bewirtschafteter Grünflächen mit später Mahd (nach dem 15. Juli), den Verzicht auf Pestizide und Düngemittel sowie die Integration strukturreicher Saumvegetation. Die Maßnahme dient der Förderung potenzieller Brut- und Nahrungshabitate. Zusätzlich sind auf Bebauungsplanebene Bauzeiten außerhalb der

Brutperiode (April bis August) einzuhalten oder ein Monitoring zur Absicherung vorzunehmen.

- Zur Vermeidung und Vergrämung von Bodenbrütern allgemein sind folgende Maßnahmen zulässig, sofern sie rechtzeitig und fachgerecht erfolgen: das Aufstellen von Flatterbändern zur Unattraktivmachung der Fläche, Oberflächenstörungen wie Eggen oder Pflügen vor Brutbeginn (Februar/März), ggf. ein begleitendes Monitoring sowie Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar), wenn keine gesicherte Prognose über das Vorkommen bodenbrütender Arten getroffen werden kann.

Weiter werden Maßnahmen zum Schutzgut **Wasser** getroffen. Zur Sicherstellung eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser und zur Minimierung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz sowie zur Regelung des Wasserabflusses festgelegt. Diese dienen dem Schutz vor Überflutungen und der Verbesserung der Versickerungsfähigkeit. Die geplanten Grünflächen fördern die natürliche Versickerung, verbessern das Mikroklima und erhöhen die Bodenwasserspeicherfähigkeit. Im Rahmen der Bebauungsplanung können gezielte Festsetzungen zur Bodenoffenhaltung und zur Förderung der Niederschlagsversickerung getroffen werden, z. B. durch Begrenzung versiegelter Flächen oder Integration von Mulden-Rigolen-Systemen. Für das gesamte Gewerbegebiet Ost/Ost II und Ost III sind derzeit dezentrale Anlagen zur Regenwasserreinigung und -rückhaltung in Planung. Diese Maßnahmen befinden sich in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und gewährleisten eine kontrollierte Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in die Bina (Gewässer 2. Ordnung).

3.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lässt sich nur ein fiktiver Kompensationsbedarf ermitteln, der hier noch nicht verbindlich errechnet werden kann. Da der Umfang der Kompensationsmaßnahmen maßgeblich von der geplanten Bebauung sowie den Vermeidungsmaßnahmen abhängig ist, kann die eigentliche Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erst auf Bebauungsplanebene stattfinden. Es wird daher ein Ausgleichsbedarf angegeben, der die maximal mögliche Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten widerspiegelt und beläuft sich geschätzt auf 270.522 WP.

3.8 Alternativenprüfung

Eine allgemeine Pflicht zur Alternativenprüfung wird im BauGB nicht ausdrücklich normiert. Zu beachten ist jedoch, dass im Umweltbericht nach Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (...) zu berücksichtigen“ sind. Anzugeben sind hierbei ferner die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Eine weitergehende Anforderung ergibt sich im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3. Hierbei sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen und entsprechend abzuwägen. Beeinträchtigungen sind nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der ungebrochenen Nachfrage an Baugrundstücken. Die Marktgemeinde Massing verfügt derzeit über wenige freie Bauparzellen. Ziel ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zu schaffen. Daher wurden bereits im Vorfeld Überlegungen für eine angepasste Bauleitplanung angestellt.

Um der Abwanderung von Gewerbetreibenden entgegenwirken zu können, müssen potenziellen Bauwerbern entsprechend baureife Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden können. Bedarf es hier erst noch einer Bauleitplanung, besteht die Gefahr, dass Bauwerber sich in anderen Gemeinden mit dem Betrieb niederlassen.

Allgemein wird seitens Massing darauf geachtet, dass die Ausweisung von Bauland bewusst moderat und in Arrondierung zur bestehenden Bebauung erfolgt. Deshalb werden auch ausschließlich nur zwingend benötigte Flächen entsprechend umgewidmet.

Trotz der veränderten Rahmenbedingungen (gestiegene Kreditzinsen, erhöhte Baukosten usw.) gibt es für eine Gewerbeerweiterung bereits Interessenten, sodass auch kein Leerstand zu befürchten ist.

Nicht bebaute Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes sind bereits größtenteils veräußert. Bestehende Grünflächen im Auenbereich dienen zum einen des Hochwasserschutzes zum anderen für die Erhaltung der Schutzgüter Landschaft, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und sollen in dieser Form erhalten werden.

3.8.1 Bedarfsermittlung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost“

Mit Schreiben der Regierung vom 03.07.1985 im Rahmen zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes des Marktes Massing wurde im Bescheid (GZ: 420-4621/816) als Auflage für das Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes folgender Passus aufgenommen „2. Die Genehmigung erfolgt unter folgenden Auflagen: ...2.3 Die nördliche Begrenzung des Gewerbegebietes „GE Ost“ ist auf den Grad des Geländerückens unmittelbar anschließend und parallel zum Baubestand zu legen ...“

Durch diese Auflage war eine weitere Entwicklung Richtung Norden nicht möglich. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde aber eine weitere Entwicklung Richtung Norden als unproblematisch angesehen.

Eine Verschlechterung des Landschaftsbildes wurde mit der Überschreitung des Grades Richtung Bundesstraße nicht erwartet, da sich der bauliche Bestand ohne Eingrünung darstellte. Eine Fernwirkung des Baugebietes war somit bereits vorhanden.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985 konnte damit durch das Deckblatt 23 vom 26.05.2015 geändert und das Gewerbegebiet „GE Ost“ in einem ersten Schritt erweitert werden.

Aufgrund der vollständigen Auslastung der bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete „GI / GE Morolding“, „GE / MI Ober- und Unterzaun“, „WA / MI Massing West“, „GE Ost“ sowie „GE Ost II“, wurde Stand 2020 die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes „GE Ost III“ veranlasst, um im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete „GE Ost“ und „GE Ost II“ die weitere gewerbliche Entwicklung des Marktes Massing zu sichern.

Da Stand 2024 inzwischen auch diese Flächen inzwischen veräußert worden sind, beabsichtigt der Markt Massing die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung, um den anhaltenden Nachfragen nach Gewerbeflächen gerecht zu werden und beabsichtigt eine weitere Erweiterung des Gewerbegebiets „GE Ost“ Richtung Norden.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

3.8.2 Bedarfsdarstellung bzw. Bedarfsnachweis an Gewerbeflächen Stand 2024

Bereits 2015 und 2019 wurde zu den Verfahren der Deckblätter 23 und 28 dargestellt, welche Flächen für den Markt noch veräußer- und vermittelbar sind.

Nach Eruiierung der vorhandenen Gewerbeflächen im Marktbereich können diesbezüglich Stand 2024 nun folgende Aussagen getroffen werden.

GI / GE Morolding

Stand 2015 waren im GI / GE Morolding laut des Inhabers der Flächen (Hr. Kerscher) noch 39.123 qm Gewerbe- und Industrieflächen veräußerbar. Die restlichen Flächen wurden bereits veräußert bzw. werden erschöpfend genutzt.

Stand 2019 war das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Morolding, bis auf einen Flächenanteil von ca. 2,00 ha, voll belegt. Die vorhandene Restfläche wird z. T. durch die Inframo GmbH & Co. KG zurückgehalten, um eine Tankstelle errichten zu können (vgl. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes GI / GE Morolding mit Deckblatt Nr. 05; Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18.11.2019) und dient zur Deckung des örtlichen Bedarfs der anliegenden Firmen für eine Erweiterung bzw. Vergrößerung der Betriebsstandorte.

An diesem Zustand hat sich Stand 2024 nichts geändert.



Abbildung 12: Luftbild GI / GE Morolding, Google Earth, Stand 2015



Abbildung 13: Luftbild GI / GE Morolding, BayernAtlas, Stand 05.06.2024

6. Flächennutzungsplandeckblatt GE / MI Ober- und Unterzaun

Der Auszug der Plangrafik in Abbildung 14 zeigt den in der 6. Deckblattänderung zur Ausweisung vorgesehenen Bereich für Gewerbe- und Mischgebiet. Nachdem aber eine Vielzahl der Flächen im Bereich des Hochwasserabflusses liegen, wurde die Planung nach der 1. Auslegung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fallen gelassen. Somit sind diese Gewerbeflächen zur Entwicklung nicht mehr vorgesehen.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan
mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“



Abbildung 14: 6. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes - GE / MI Ober- und Unterzaun, (o.D.)

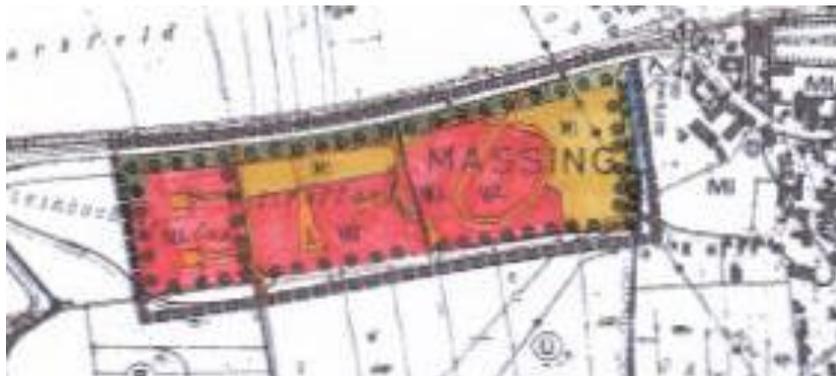


Abbildung 15: Luftbild GE / MI Ober- und Unterzaun, Bayernatlas, Stand 05.06.2024, mit grafischer Darstellung der Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem)

WA / MI Massing West

Die im Flächennutzungsplan Massing West (Abbildung 16) dargestellten Mischgebietsflächen waren bereits 2015 weitgehend genutzt. Die Rücknahme des östlich gelegenen MI-Bereiches wurde mit der Regierung von Niederbayern besprochen, aber nicht gefordert, da die gewerbliche Entwicklung dieser Flächen eher untergeordnet angesehen war.

Im Luftbildvergleich zu 2024 (Abbildung 19) kann hierzu festgestellt werden, dass die Flächen erfolgreich verbraucht wurden.



Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan
mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Abbildung 16: Flächennutzungsplan - WA / MI Massing West, (o.D.)



Abbildung 17: Luftbild WA / MI Massing West, Google Earth, Stand 2015



Abbildung 18: Luftbild WA / MI Massing West, BayernAtlas, Stand 05.06.2024

GE Massing Ost mit Erweiterungen GE Ost II und GE Ost III

Wie eingangs erwähnt, wurden Erweiterungen des Gewerbegebietes Massing Ost bereits 2015 und 2020 genehmigt, da keine anderen Gewerbeflächen den Bedarf decken konnten.

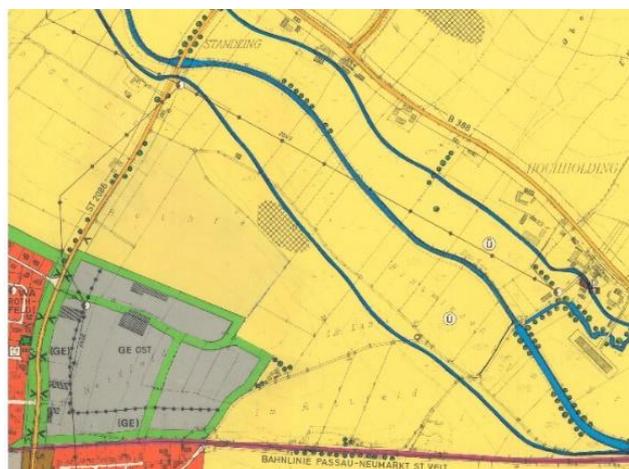


Abbildung 19: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.1985, vor der 23. Deckblattänderung

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan
mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“



Abbildung 20: 23. Deckblatt des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 26.05.2015

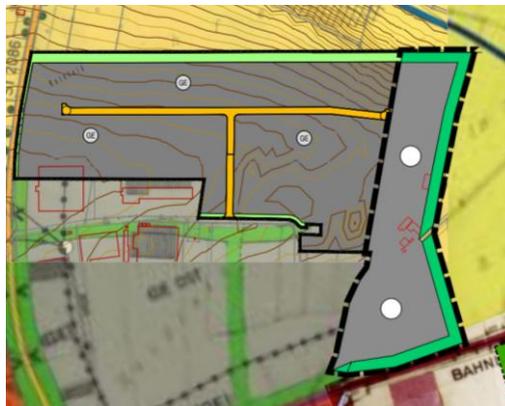


Abbildung 21: 23. 28. Deckblatt des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 02.04.2020

Wie auf dem Luftbild in Abbildung 22 unschwer zu erkennen ist, sind Stand 2024 in den ausgewiesenen Gewerbegebieten weiterhin Bauparzellen verfügbar.



Abbildung 22: Luftbild GE Massing Ost mit Erweiterung, BayernAtlas, Stand 05.06.2024

Stand 2025 hat sich das Baugebiet bereits weiter verdichtet.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“



Abbildung 23: Luftbild GE Massing Ost mit Erweiterung, BayernAtlas, Stand 13.08.2025

Bereits 2019 wurde erörtert, welche Flächen tatsächlich noch zur Verfügung stehen.

Demnach wurde im Ursprungs-Gewerbegebiet „GE Massing Ost“ bereits die derzeit unbebaute Restfläche mit ca. 10.209 m² (Fl.-Nrn. 369, 369/11, Gemarkung Massing) für die Aussiedelung eines Betriebszweiges (Standortänderung innerhalb Massing) des Eigentümers angedacht. Auch Fl.-Nr. 361, Gemarkung Massing wurde bereits veräußert und ist Stand 2024 schon zum Teil bebaut.

Im „GE Ost II“ wurden Fl.-Nrn. 195/5, 196/12 und 196/38, Gemarkung Wolfsegg, bereits an ortsansässige Unternehmen verkauft und Stand 2024 schon teilweise komplett bebaut.

Dem Luftbild von 2025 zufolge sind auch Flurnummern 196/16 und 196/50 inzwischen veräußert und werden entsprechend genutzt.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „GE Ost III“ durch das 28. Deckblatt des Flächennutzungsplanes, ist der Markt der Nachfrage an Gewerbeflächen zur Expansionsverwirklichung von Bestandsbetrieben gefolgt.

FAZIT

Zusammengefasst sind das Industrie- und Gewerbegebiet „GI / GE Morolding“ und Allgemeine Wohngebiet / Mischgebiet „WA / MI Massing West“ vollständig, die Gewerbegebiete „GE Massing Ost“, „GE Ost II“ und „GE Ost III“ durch die dort angesiedelten Unternehmen mit deren Entwicklungspotentialen bereits überwiegend ausgelastet.

Weder für bereits ansässige Gewerbebetriebe, die sich im geringen Umfang vergrößern wollen, noch für neue Unternehmensansiedlungen sind Stand 2025 Gewerbeflächen vorhanden. Es bestehen bereits Anfragen für den Erwerb weiterer Flächen nördlich der „Boschstraße“ im Bereich der Fl.-Nrn. 196 und 196/4, Gemarkung Wolfsegg. Darüber hinaus sind mehrere Firmen im gesamten Gewerbegebiet angesiedelt, die z. T. kurzfristig neue Flächen im direkten Anschluss benötigen. Diesbezügliche Anfragen liegen dem Markt Massing bereits vor.

Daher wird eine weitere Erweiterung des Gewerbegebietes GE Massing Ost, mit seinen Erweiterungen „GE Ost II und III“ Richtung Norden, als notwendige Entwicklungsfläche für Gewerbe gesehen.

In der Folge soll die Ausweisung von gewerblichen Flächen mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Anschluss an die bestehenden

Gewerbegebiete „GE Ost II“ und „GE-Ost III“ als „Erweiterung GE Ost II“ die weitere gewerbliche Entwicklung des Marktes Massing sichern.

3.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal-argumentativ auf Grundlage verfügbarer Fachinformationen und Kartierungen. Es wurden keine eigenen flächendeckenden Erhebungen durchgeführt; stattdessen stützt sich die Bewertung auf folgende Datenquellen:

- Flachland-Biotopkartierung,
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn,
- Regionalplan sowie der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und seinen gültigen Deckblättern,
- Fachkarten aus dem BayernAtlas und UmweltAtlas,
- Ergebnisse der Brutvogelkartierung durch den Landschaftspflegeverband Rottal-Inn (2025),
- Weiterführende Fachliteratur (siehe Literaturverzeichnis).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde zunächst ein Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund der Nähe zu einem bestehenden Hähnchenmastbetrieb und dessen potenziellen Erweiterungsinteressen wurde die Planung angepasst: Die Fläche wurde im Entwurf teilweise als Gewerbegebiet und Ausgleichsfläche ausgewiesen, teilweise verbleibt sie im Außenbereich. Diese Umplanung erfolgte aufgrund der Bedürfnisse des betroffenen Landwirts und unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes.

Auf Anregung der Naturschutzbehörde wurde nach der frühzeitigen Beteiligung eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Kartierung wurden in die Bewertung aufgenommen und flossen in die Formulierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen ein. Diese Maßnahmen wurden teils bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans als CEF-Maßnahmen formuliert, teils als Hinweise für die spätere Bebauungsplanung aufgenommen.

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021) herangezogen. Eine detaillierte Ausführung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Kenntnislücken bestehen insbesondere bei der konkreten Ausgestaltung wasserwirtschaftlicher Maßnahmen zur Regenwasserableitung. Zwar ist die Verortung der Rückhalteflächen bereits erfolgt (Fl.-Nr. 191 und 416/1), jedoch befinden sich die genaue Dimensionierung und technische Ausgestaltung noch in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Die Gemeinde geht auf Basis der bisherigen Abstimmungen davon aus, dass eine fachlich tragfähige Lösung möglich ist. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass einzelne Maßnahmen nicht wie geplant umsetzbar sind, wird die Gemeinde die Planung entsprechend anpassen. Die Konfliktbewältigung erfolgt auf Bebauungsplanebene oder im Rahmen wasserrechtlicher Genehmigungen.

Im Ergebnis sind demnach auf Flächennutzungsplanebene keine Auswirkungen durch die Planung auf die jegliche Schutzgüter zu erwarten.

3.10 Monitoring

Da diese geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Konkrete Maßnahmen zur

Überwachung sind auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen und entsprechend zu beschreiben.

3.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Marktgemeinde Massing die Voraussetzungen für die Erweiterung gewerblicher Nutzungen. Das rund 10,1 Hektar große Plangebiet, mit den Flurstücken 191, 193, 194, 195, 196, 196/3, 196/4 196/5 (T), 196/30, 196/50 (T), 412 (T), 416 (T) und 416/1 (T), liegt in der Gemarkung Wolfsegg und grenzt direkt an bestehende Gewerbegebiete. Ziel ist es, neue Flächen für ansässige Betriebe und Unternehmensansiedlungen bereitzustellen, da die bestehenden Gewerbegebiete vollständig ausgelastet sind.

Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop im Gebiet selbst, jedoch liegt es in unmittelbarer Nähe zu ökologisch bedeutsamen Bereichen wie dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“ und dem regionalen Grünzug „Binatal“. Auch Flächen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm sowie der Flachland-Biotopkartierung sind angrenzend vorhanden. Daher wurden die Umweltbelange besonders sorgfältig geprüft.

Die Umweltprüfung zeigt, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft insgesamt als **gering bis mittel** einzustufen sind. Durch gezielte Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich können negative Effekte deutlich reduziert werden. Dazu zählen:

- Grünflächen und Durchgrünung zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Mikroklimas,
- Trenngrünflächen und Ortsrandbegrünung als ökologische Pufferzonen,
- Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser, z. B. durch Begrenzung der Versiegelung und Förderung der Versickerung,
- Artenschutzmaßnahmen, insbesondere für Arten wie Dorngrasmücke und Wiesenschafstelze, z. B. durch strukturreiche Grünflächen und Bauzeitenregelungen,
- Vermeidungsmaßnahmen für Bodenbrüter, z. B. Flatterbänder oder Bodenbearbeitung vor Brutbeginn.

Die Auswirkungen auf andere Schutzgüter wie Luft, Klima, Menschen, Gesundheit und Erholung wurden ebenfalls berücksichtigt. So wird z. B. der Talraum freigehalten, um Luftaustausch zu sichern, und die Aufenthaltsqualität durch Begrünung verbessert.

Einen weiteren wichtigen Aspekt in der Planung bildet die Regenwasserableitung. Für das gesamte Gewerbegebiet „Ost“, „Ost II“ und „Ost III“ sind dezentrale Anlagen zur Reinigung und Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die Standorte dieser Rückhalteflächen sind bereits festgelegt: im westlichen Bereich auf Flurstück Nr. 191 und im östlichen Bereich auf Flurstück Nr. 416/1. Die genaue Ausgestaltung und Dimensionierung dieser Anlagen befinden sich derzeit in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Auch wenn die technischen Details noch nicht abschließend vorliegen, geht die Gemeinde auf Basis der bisherigen Abstimmungen davon aus, dass eine fachlich tragfähige Lösung möglich ist. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass einzelne Maßnahmen nicht wie geplant umsetzbar sind, wird die Planung entsprechend angepasst. So wird sichergestellt, dass die Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in die Bina (Gewässer 2. Ordnung) fachgerecht und umweltverträglich erfolgt.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

Insgesamt zeigt die Planung, dass durch eine vorausschauende und umweltbewusste Gestaltung auf Flächennutzungs- und Bebauungsplanebene eine nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebiets, im Einklang mit den Belangen von Natur, Landschaft und Mensch, möglich ist.

Die nachstehende Tabelle liefert eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

Umweltbelange Bestand	Wirkungsprognose	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation, auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen
Boden	mittel	<p>Vermeidungsmaßnahmen, wie sie auf Bebauungsplanebene getroffen werden (z.B. fachgerechtes Lagern des Bodenmaterials in begrünten Bodenmieten und Wiedereinbau), können die erheblichen negativen Wirkungen auf das Schutzgut mindern.</p> <p>Auch mit Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl (GRZ) könnten weitere Maßnahmen ergriffen werden, die die Anlage von mehr Grünflächen durchsetzt und damit Teilbereiche des Bodens dauerhaft erhalten.</p>
Fläche	mittel	<p>Auf landschaftsplanerischer Ebene wurde geprüft, wie viel Fläche des Geltungsbereichs tatsächlich einer Umwidmung in Gewerbegebietsflächen unterzogen werden sollen. Dementsprechend konnten sinnvolle Flächenaufteilungen getroffen werden, die sowohl der Entwicklung von Grünflächen als auch für Belange der Wasserwirtschaft verbleiben. Auf Bebauungsplanebene werden verschiedene Maßnahmen getroffen, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten.</p>
Kultur- und Sachgüter	gering	<p>Es sind keine Schutzmaßnahmen notwendig. Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.</p>
Landschaft	gering	<p>Gerade ältere Gewerbegebiete weisen aufgrund hoher Versieglungsraten, geringer Durchgrünung und weiterer struktureller Defizite erhebliche stadtklimatische, ökologische und städtebauliche Probleme auf. Deshalb werden die Belange des Landschaftsbildes mit Ausweisung von Grünflächen durch umfassende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Ausweisung von Trenngrünflächen dient der Gliederung des Gewerbegebiets und schafft visuelle sowie ökologische Pufferzonen (Ersatz von ausfallenden Strukturen aufgrund von Überplanung). ➤ Ausweisung von Ortsrandbegrünung wo möglich.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

		<p>Eine konkrete Ausplanung der Grünordnung erfolgt erst auf Bebauungsplanebene.</p>
Luft und Klima	mittel	<p>Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, wird auf die Freihaltung des Talraumes und somit Sicherung einer wichtigen Luftaustauschbahn geachtet.</p> <p>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. Eine konkrete Ausplanung der Grünordnung und klimarelevanten Planung erfolgt auf Bebauungsplanebene.</p>
Menschen, Gesundheit und Erholung	gering	<p>Es können landschaftsplanerische Maßnahmen durch Festlegung von Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes getroffen werden. Dies hat vor allem positive Auswirkungen durch die visuelle Wirkung auf das Schutzgut Mensch und kann zur Gesundheit und Erholung der dort arbeitenden Bevölkerung aufgrund der Aufenthaltsqualitätssteigerung ebenfalls beitragen.</p> <p>Hinsichtlich Lärm und Erholung, ist für die Aufstellung weiterer Bebauungspläne ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.</p> <p>Aufgrund der Nähe zu bestehenden Hähnchenmastbetrieben sind im Plangebiet Nutzungen mit besonderer Empfindlichkeit gegenüber Geruchsbelastungen, insbesondere Betriebsleiterwohnungen, auszuschließen.</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	<p>Es können landschaftsplanerische Maßnahmen durch Festlegung von Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes getroffen werden. Dies hat vor allem positive Auswirkungen durch neue Lebensraumstrukturen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und kann zur Sicherung von Nist- und Nahrungsplätzen der dort vorhandenen Tierarten (hier vor allem in Bezug auf Kleinsäugetiere, Fledermäuse, Vögel und Insekten) beitragen.</p> <p>Maßnahmen zur Dorngrasmücke</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen können festgelegte Grünzüge mit gezielten Pflanzlisten bevorzugter Gehölze dieser Art verbindlich festgesetzt werden. Diese Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung und stellt einen Beitrag zur Förderung der lokalen Biodiversität dar. <p>Maßnahmen zur Wiesenschafstelze</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Zur ökologischen Aufwertung und Förderung der lokalen Biodiversität wird eine unterstützende Maßnahme im Zuge der Ausgleichsflächengestaltung bereits auf

		<p>Flächennutzungsplanebene mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen (CEF). 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. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Bauzeiten außerhalb der Brutperiode der Wiesenschafstelze (April bis August) einzuhalten (Vermeidungsmaßnahme), oder ggf. ein Monitoring zur Absicherung vorzunehmen.</p> <p><i>Vermeidungs- und Vergrämungsmaßnahmen von Bodenbrütern allgemein</i></p> <p>Vergrämung ist zulässig, wenn sie rechtzeitig und fachgerecht erfolgt, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aufstellen von Flatterbändern, um die Fläche für Bodenbrüter unattraktiv zu machen. ➤ Oberflächenstörung durch z. B. Eggen oder Pflügen vor Brutbeginn (Februar/März). ➤ Ggf. Monitoring zur Absicherung der Prognose. ➤ Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit, wenn keine gesicherte Prognose über das Vorkommen von Bodenbrütenden Arten getroffen werden kann (Oktober bis Februar).
<p>Wasser</p>	<p>gering</p>	<p>Zur Sicherstellung eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser und zur Minimierung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden folgende Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Durch die Festlegung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz sowie die Regelung des Wasserabflusses wird ein Beitrag zur Steuerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser geleistet. Diese Flächen dienen zugleich dem Schutz vor Überflutungen und der Verbesserung der Versickerungsfähigkeit. ➤ Die geplanten Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes fördern die natürliche Versickerung und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Erhöhung der Bodenwasserspeicherfähigkeit bei. Sie wirken sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus und unterstützen die ökologische Funktion des Bodens. ➤ Im Rahmen der Bebauungsplanung können gezielte Festsetzungen zur Bodenoffenhaltung und

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

		<p>zur Förderung der Niederschlagsversickerung getroffen werden, z. B. durch die Begrenzung versiegelter Flächen oder die Integration von Mulden-Rigolen-Systemen.</p> <p>➤ Für das gesamte Gewerbegebiet Ost/Ost II und Ost III sind derzeit dezentrale Anlagen zur Regenwasserreinigung und -rückhaltung in Planung. Diese Maßnahmen befinden sich in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und gewährleisten eine kontrollierte Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in die Bina (Gewässer 2. Ordnung).</p>
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	gering	Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden.
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	gering	Es sind keine Auswirkungen bekannt, die gesondert notwendige Maßnahmen auslösen würden. Schutzgutbezogene Maßnahmen sind bereits allumfassend geplant.

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

**zur 34. Änderung Flächennutzungsplan
mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“**

4 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](#)

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

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](#)

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

zur 34. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“

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 mit Umweltbericht

In der Fassung vom 18.09.2025

**zur 34. Änderung Flächennutzungsplan
mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost II“**