

MARKT MASSING

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

GE „Gewerbegebiet Geratsdorf“

Gemarkung Staudach; Fl.Nr. 905 ; Markt Massing

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

VORENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 02.07.2026

Geändert:

Bearbeitung:
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Achim Ruhland
Joseph-von-Eichendorff Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13

MARKT MASSING	1
I. EINLEITUNG	4
II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	4
III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	5
III.1.LEP Bayern 2023	5
III.2.Regionalplan Landshut Region 13	6
III.3.Bestehender Flächennutzungsplan	6
III.4.Weitere Planungsvorgaben	6
IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
IV.1.Geltungsbereich	7
IV.2.Lage im Gemeindegebiet	7
IV.3.Beschaffenheit	7
V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN	8
V.1.Bebauung und Festsetzungen	8
V.2.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung	8
VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	9
VI.1.Verkehrerschließung	9
VI.2.Abwasserentsorgung	9
VI.3.Niederschlagswasserbeseitigung	9
VI.4.Wasserversorgung	10
VI.5.Brandschutz	10
VI.6.Telekommunikation	10
VI.7.Lärmschutz	10
VII. UMWELTBERICHT	12
VII.1.Einleitung	12
VII.2.Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einsch. Prognose bei Durchführung	12
VII.2.1.Methodik der Umweltprüfung	12
VII.2.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	13
VII.2.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	18

BEGRÜNDUNG
MARKT MASSING

GE „Gewerbegebiet Geratsdorf“
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



VII.3.Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nicht-durchführung der Planung	20
VII.3.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	20
VII.3.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	20
VII.4.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	20
VII.4.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
VII.5.Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche	24
VII.6.Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring	25
VII.6.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	25
VII.6.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	25
VII.6.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	25
VII.7.Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
VIII.KLIMASCHUTZ	27
IX. ZUSAMMENFASSUNG	27

I. EINLEITUNG

Der Markt Massing hat in der Sitzung vom 30.05.2025 beschlossen den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das GE „Gewerbegebiet Geratsdorf“ zu ändern. Dies wird mit dem Deckblatt Nr. 39 vorgenommen. Parallel dazu wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Das Verfahren wird im Regelverfahren n. §30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung) durchgeführt. Grundlage der Planung ist der anliegende rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet „GI/GE Morlding“, sowie der Flächennutzungsplan des Marktes Massing.

II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den bestehenden Gewerbebetrieb im GE/ GI Morlding eine Erweiterungsfläche zu schaffen, auf der eine maßstäblich ähnliche Entwicklung des Standortes möglich wird.

Eine Entwicklung an einem anderen Standort in der Gemeinde Massing ist momentan nicht möglich, da die bestehende Firma bereits direkt im Westen ansässig ist, und eine kurze Anbindung geschaffen werden kann. Auch die bestehende Infrastruktur kann zur weiteren Entwicklung genutzt werden.

Desweiteren ist im nördlichen Bereich, mit Ausdehnung nach Osten ein bestehender großer Logistikbetrieb in Entwicklung und die Vorhabenfläche ist die letzte mögliche Expansionsfläche für den bestehenden Betrieb in diesem Bereich. Die bestehende Firma ist auf die gute überörtliche Anbindung angewiesen, und ein entsprechendes Entwicklungspotential für die nächsten 20 Jahre kann am Standort mit direkter Anbindung an die B388 geschaffen werden.

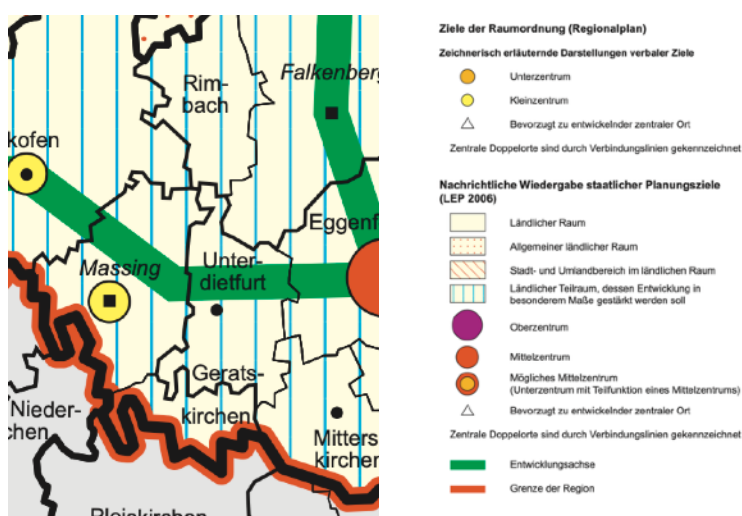
Zusammenfassend kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) die gewerbliche Entwicklung des Marktes Massing gestärkt werden (s. Punkt 5.1 (G) und 5.1 (B) ... Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen ..., die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen ... tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei. ...). Das Anbindegebot n. Punkt 3.3 (Z) des LEP kann in diesem Fall durch die Umschließung mit bestehendem Gewerbe und Sondergebieten Logistik voll eingehalten werden.

III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

III.1.LEP Bayern 2023

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023** liegt der Markt Massing im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Unter Punkt 5.1 (G) und 5.1 (B) wird die Stärkung der bayerischen Wirtschaftsstruktur s. Punkt II gefordert.

Eine Anbindung an bestehende Gewerbebetriebe ist in vollem Umfang auf der Vorhabenfläche gegeben.



Der vorliegende Plan stützt die Forderung nach wirtschaftlicher Entwicklung im Bereich des Mittelstandes und der Sicherung der Arbeitsplatzversorgung im Bereich des Marktes Massing. Zu dem ist ein Anbindung an die Bundesstraße B388 gegeben, die eine Entwicklungsschneise darstellt.

III.2.Regionalplan Landshut Region 13

Nach dem **Regionalplan Landshut, Region 13** liegt das Gebiet im Bereich des Gl/GE Morolding des Marktes Massing im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 3 außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

III.3.Bestehender Flächennutzungsplan

Es ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden. Der Planungsumgriff ist im parallel aufgestellten Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 39 dargestellt. Der aktuelle Flächennutzungsplan vor Änderung stellt landwirtschaftlich genutzte Flächen des Aussenbereichs auf.

III.4.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, Denkmalschutz, Naturschutz, Artenschutz etc. In der jeweils aktuellen Fassung.

IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

IV.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung GE „Gewerbegebiet Geratsdorf“ umfasst die Fl.Nr. 905 der Gemarkung Staudach mit einer Fläche von 45.972 qm.

IV.2. Lage im Gemeindegebiet

Das Vorhaben liegt im Übergang zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen Industrie- und Gewerbegebiet Morolding „GI/GE Morolding“ und dem Sondergebiet „SO Geratsdorf“, anliegend an die Bundesstraße B388 zwischen den Ortsteilen Morolding und Geratsdorf.

IV.3. Beschaffenheit

Die Fläche ist geneigt von Nord nach Süd. Entlang der Nord-Westseite ist die das GE/GI Morolding ersichtlich mit der bestehenden Firma. Im Nord und Nord-Osten ist die Logistikfirma Altruan momentan in Entwicklung. Richtung Süd-Osten und Süd-Westen wird die Fläche einerseits durch einen Höhengsprung, andererseits durch die Trasse der B388 umschlossen. Die Vorhabensfläche soll (s. Parallelverfahren) an die GVStr. Angebunden werden. Desweiteren ist momentan geplant einen Tunnel zum Werksgelände im Norden zu errichten. Die Vorhabensfläche ist momentan als Ackerfläche genutzt.

V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

V.1. Bebauung und Festsetzungen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan umfasst alle Festsetzungen welche die weitere Entwicklung auf der Vorhabenfläche betreffen.

Es gilt die Obergrenze der GRZ von 0,8 für die GRZ I und II.

Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 1,6 festgesetzt.

Angaben zur baulichen Gestaltung und die Gestaltung der Verkehrsanlagen wurden getroffen, sowie auch eine ausführliche Beschreibung zur Gestaltung der Grünflächen. Notwendige Angaben zur Erschließung und zur Entsorgung von Schmutzwasser und Regenwasser wurden integriert.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Bebauung so schonend wie möglich zu integrieren und den Verlust an bestehender landwirtschaftlicher Nutzfläche wenigstens z.T. durch höherwertige Naturraumausstattungen auszugleichen.

V.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

Momentan wird die Vorhabenfläche als intensives Ackerland genutzt. Die Lebensraumausstattung ist als gering zu werten. (s. Bestandsaufnahme Umweltbericht ff.). Eine artenschutzrechtliche Begehung der Vorhabenfläche fand im April/Mai des Jahres zu mehreren Zeitpunkten in 2026 statt. Hier wurden Sichtungen von Feldvögeln augenscheinlich, daher werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf der Vorhabenfläche bei Entwicklung während der Schutzzeiten notwendig. Ausserhalb der Schutzzeiten ist die Entwicklung der Vorhabenfläche möglich, da im Norden des Logistikbetriebes ausreichend Ersatzlebensräume augenscheinlich sind. Während der Begehung wurden 2 Nistpaar gesichtet, die aber auf der Vorhabenfläche kein Niststandort haben, sondern aus der nördlichen Fläche momentan einfliegen.

Eine enge Abstimmung der Maßnahmen auf der Vorhabenfläche mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn wird notwendig.

VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

VI.1.Verkehrerserschließung

Die Verkehrsflächen zur Erschließung der vorgesehenen Gewerbefläche sind durch die anliegende Gemeindeverbindungsstraße bereits gegeben. Die Erschließung ist durch die anliegende GVStr. gesichert. Ein notwendiges Sichtdreieck wurde integriert. Die Zufahrt zum GI/GE Morlding wird durch die anliegende GVStr. „Herrnthanner Straße“ gesichert. Es werden keine zusätzlichen Belastungen erwartet.

Im Rahmen der Erschließung muss die GVStr. durch den anliegenden Logistiker aufgeweitet werden, so dass ein Begegnungsverkehr von Lastzügen reibungslos abgewickelt werden kann. Die Straße mit einem Querprofil von mind. 7,00m wurde in die Planung integriert.

Die Erschließung der Vorhabenfläche ist an 2 Stellen vorgesehen, parallel der bestehenden Zufahrten im Norden des Gewerbebetriebes. Vorsorglich soll im Norden eine Durchfahrt unterhalb der GVStr. geschaffen werden zur besseren Nutzbarkeit der Fläche. Das Brückenbauwerk wird getrennt mit dem Markt Massing abgestimmt, falls dieses errichtet wird.

VI.2.Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld und auf der Vorhabenfläche gesichert. Die Ableitung des Schmutzwassers wird entweder über die bestehenden Leitungen in der GVStr. sichergestellt oder ggf. über eine neue Ableitung zum Pumpwerk Geratsdorf. Beide Varianten wurden geprüft und können mit Um- oder Neubaumaßnahmen im Rahmen der Erschließung umgesetzt werden. Die Prüfung obliegt dem Einzelbauvorhaben.

VI.3.Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort wenn möglich auf den Grünflächen großflächig versickert. Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Ableitung des Niederschlagswassers sind im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet „Morolding“ vorhanden, auf die zugegriffen werden kann. Es wird darauf verwiesen, dass für die geregelte Erschließung eine hydraulische Berechnung notwendig wird.

Ein Anschluss an die bestehenden Anlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Sollten die bestehenden Systeme nicht ausreichen, so kann über eine neue Ableitungssachse auf der Fl.Nr. 906 Gemarkung Staudach eine neue Ableitung Richtung Vorflut geschaffen werden.

Die neu zu errichtenden Anschlüsse an bestehende Systeme sind im Rahmen der Erschließung vorzunehmen. Maßnahmen zum Schutz der anliegenden Nachbarn vor wild abfließendem Wasser werden im Rahmen der Erschließung berücksichtigt. Ein Hinweis wurde im Bebauungsplan verankert.

VI.4.Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld gegeben.

VI.5.Brandschutz

Hinweise zum Brandschutz wurden im Bebauungsplan verankert. Es sind im Umfeld keine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann nur sichergestellt werden wenn auf der Vorhabenfläche entweder ein Löschwasserbecken über- oder unterirdisch errichtet wird, oder über die neu geschaffene Ableitungssachse Fl.Nr. 906 Gemarkung Staudach eine neue Druckleitung von der Bina her geschaffen wird. (s. Hinweise Bebauungsplan)

Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Fläche ist durch den Anschluss an die GVStr. gegeben. Nähere Angaben sind im Rahmen der Erschließung der Vorhabenfläche zu integrieren.

VI.6.Telekommunikation

Anlagen zur Versorgung sind bereits anliegend der Vorhabenfläche vorhanden.

VI.7.Lärmschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen wurde durch das Ingenieurbüro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, mit Datum vom 16.06.2026 das immissionsschutztechnische Gutachten Nr. MSS-7666-01 erstellt.

Ziel der Untersuchung war die Ermittlung maximal zulässiger Emissionskontingente gemäß DIN 45691 unter Berücksichtigung der bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Vorbelastungen im Umfeld des Plangebiets.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die Wohnnutzungen im Bereich Morolding und Geratsdorf herangezogen. Diese wurden entsprechend ihrer Lage im Außenbereich hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit einem Misch- bzw. Dorfgebiet zugeordnet.

Zur Vermeidung unnötiger Einschränkungen für zukünftige Betriebe wurde eine richtungsabhängige Geräuschkontingentierung vorgenommen. Für die Gewerbegebietsfläche wurden Emissionskontingente zwischen 67 und 69 dB(A)/m² am Tag sowie zwischen 52 und 54 dB(A)/m² in der Nacht ermittelt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die festgesetzten Emissionskontingente die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm eingehalten werden und schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft nicht zu erwarten sind. Die Emissionskontingente werden daher als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

VII. UMWELTBERICHT

VII.1. Einleitung

Das Baugesetzbuch verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter als auch auf deren Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der §2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbstständigen Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

VII.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung

VII.2.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes des Marktes Massing. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Regionalplan Region Landshut Nr. 13) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web und Umweltatlas Bayern, sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen

VII.2.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000
	Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000 / Geologische Karte
	Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 89 - Überwiegend Pelosol-Braunerden, (flache) Braunerden über Pelosol und verbreitet Braunerden aus (flachem) Lehm oder Lösslehm über lehmig-toniger Verwitterung von Molasseablagerungen; Bodenlandschaft - Ober- und niederbayerisches lösslehmreiches Tertiärhügelland Bodenkarte M. 1/25000 Nr. 52b, Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse) Geologische Karte dGK25 Haupteinheit L, u; Geologische Einheit - Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän; Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmléhm
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	L, bm - Bindige, fein bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen, sehr geringe bzw. Geringe Tragfähigkeit, wasserempfindlich, frostepfindlich, setzungsempfindlich z.T. besondere Gründungsmaßnahmen notwendig.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele : • Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt. • Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)
	Maßnahmen: • Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung • Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen freiwachsenden autochthonen Hecken innerhalb der Baufläche als Gewerbegebietseingrünung. • Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist.
WASSER	BESTAND
	Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;

BEGRÜNDUNG MARKT MASSING

GE „Gewerbegebiet Geratsdorf“
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung • Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser. • Anschluss an bestehende Regenwasserabflusssysteme des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes Morolding / ggf. Errichtung einer neuen Ableitung Richtung Vorflut
	Maßnahmen
	• Festsetzung von Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als extensiv genutzte Flächen • Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht oder Einleitung in bestehende Systeme des anliegenden Industrie- und Gewerbegebietes.
LUFT / KLIMA	BESTAND
	Jahresniederschlagssumme 600 bis 800 mm
	Jahresmitteltemperatur 8-10° C
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele: • Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert.
	Maßnahmen: • Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege • Staubbinding durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches
ARTEN / LEBENS- RÄUME	BESTAND Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. HPNV Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Walsziest-Eschen-Hainbuchenwald ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Bayern-Netz-Projekte Bäche, Böden, Biodiversität Gebietseigenes Saatgut / Gebietseigene Gehölze; Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland Nr. 16 Nächst gelegende Biotopflächen / ohne Beeinträchtigung Nr. 7541-0111-002, Hecken nordwestlich Geratsdorf; getrennt von der Vorhabenfläche durch eine bestehende intensiv genutzte Wiesenfläche Nr. 7541-0109-004 Initialvegetation trocken und Ufervegetation nördlich Morolding; getrennt von der Vorhabenfläche durch das GI/GE Morolding
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Durch die Anlage einer mehrreigen freiwachsenden Hecke zur Baugebietseingrünung (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden. • Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissensstand nicht betroffen - da landwirtschaftlich intensiv genutzt - anliegende Trasse der B388 • Für die aufgeführten Arten; Feldlerche oder Wiesenbrüter werden CEF Maßnahmen getroffen um die Betroffenheit grundsätzlich auszuschließen; Übersichtsbegehungen bis Mitte Mai 2026; Sichtung von 2 Brutpaaren, welche aber aus der nördlichen Fläche in das Vorhabensgebiet einfliegen. Niststandorte wurden auf dem Acker aktuell nicht vorgefunden.

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Maßnahmen • Festsetzung einer Baugebietseingrünung durch freiwachsende Hecken • Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger • Kompensation des Eingriffs auf externen Flächen; die internen Flächen dienen lediglich zur Ortsrandeingrünung • Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. • Beschränkungen für Baufeldfreimachung/Baubeginn / Flatterband vor Ankunft der Wiesenbrüter bei Vorhaben während 2. Brut; Baufeldfreimachung außerhalb Schutzzeiten möglich. • Speziell f. Die Feldlerche betrifft dies den Zeitraum zwischen Mitte April bis Mitte Mai (eine Bearbeitung der Fläche ab Anfang Juni ist somit möglich, da dann die 1. Brut abgeschlossen ist. Eine mögliche 2. Brut wird durch das Anbringen von Flatterbändern also einer gezielten Störung als vorgezogene Vermeidungsmaßnahme durchgeführt falls eine Erschließung zur 2. Brut vorgesehen wird. Außerhalb der Schutzzeiten ist in Abstimmung mit UNB ein Ersatzlebensraum auf der Vorhabenfläche zu schaffen oder im nördlichen Bereich.
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND
	Großlandschaft Unterbayerisches Hügelland
	Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
	Naturraum-Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn
	Lage Das geplante Gewerbegebiet schließt direkt an vorhandene Industrie- und Gewerbeflächen in voller Breite an; im direkten Anschluss ist ein großes Sondergebiet und weiteres Sondergebiet sowie die Straßentrasse der B388 zu vermerken.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung • Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen
	Maßnahmen • Festsetzung einer Eingrünung • Integration von freiwachsenden Hecken
MENSCH	BESTAND

BEGRÜNDUNG MARKT MASSING

GE „Gewerbegebiet Geratsdorf“
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Erholungswirkung Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender Gewerbebebauung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt zu mal nur die Ränder der Bebauung erweitert werden.
	Lärm Zur Beurteilung der durch die geplante Gewerbegebietserweiterung verursachten Geräuschimmissionen wurde durch das Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, mit Datum vom 16.06.2026 ein immissionsschutztechnisches Gutachten (Projekt Nr. MSS-7666-01) erstellt. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung zulässiger Emissionskontingente für das geplante Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch bestehende Gewerbe- und Sondergebietsflächen. Die Berechnungen zeigen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Planwerte von 54 dB(A) am Tag und 39 dB(A) während der Nacht eingehalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität sind daher nicht zu erwarten.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung
	Maßnahmen • Festlegung einer Eingrünung der Anlage • Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Elementen direkt anliegend. • Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen • Durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan wird gewährleistet, dass auch zukünftige Vorhaben die Anforderungen der DIN 18005, der DIN 45691 sowie der TA Lärm einhalten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	Baudenkmäler Keine nach Auskunft vorhanden
	Kulturgüter Keine nach Auskunft vorhanden
	Bodendenkmäler Keine nach Online Auskunft auf der direkten Vorhabenfläche vorhanden; das südlich anliegende Bodendenkmal Nr. D-2-7541-0030 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) - getrennt durch die Trasse der B388 wird weder berührt noch beeinträchtigt.
	ZIELE UND MAßNAHMEN

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Ziele • keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.
	Maßnahmen • keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.

VII.2.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Dorfggebietes an diesem Standort.

Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	- weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen	- Flächeninanspruchnahme durch GE Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (Gewerbegebietsfläche)	- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	- Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion - Verlust der natürlichen Grundwasserbildungsrate durch Versiegelung	- Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereiche - Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs auf den nicht bebauten Flächen	- Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche innerhalb der Grünflächen - Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL

BEGRÜNDUNG MARKT MASSING

GE „Gewerbegebiet Geratsdorf“
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
LUFT / KLIMA	- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen	- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung - Auf Grund der kompakten Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbaren klimatischen Verschlechterungen zu erwarten	- Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL
ARTEN / LEBENSRAÜME	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten bei Einhaltung der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde und Bearbeitung ausserhalb der Schutzzeiten nicht ein.	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
LANDSCHAFTSBILD	- Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen	- Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert - Die bestehende Nutzung des Umfeldes durch Gewerbebetriebe und Trasse der B388 bereits stark beeinträchtigt	- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
MENSCH	- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung - Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung durch Ausweisung eines GE	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	GERING	GERING	GERING

VII.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

VII.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Beeinträchtigungen durch die umliegenden Verkehrstrassen, Sondergebietsflächen und Gewerbe- / Industriegebietsflächen bleiben bestehen.

VII.3.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens entsteht eine neue Gewerbefläche, die sich hinsichtlich Ausdehnung und Versiegelung in den bereits bestehenden Gewerbeflächen widerspiegelt. Die Ortsrandeingrünung / Baugebietseingrünung schafft grüne Korridore und Bereiche, die ohne Bearbeitung extensiv bewirtschaftet werden. Die Fläche wird allseits von Verkehr und Bebauung geprägt und hinsichtlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist durch die Anlage von Hecken eine Artenanreicherung auf der Vorhabenfläche wahrscheinlich.

VII.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild kann durch die Eingrünung, der Minimierung der Bewirtschaftung, der Schaffung von dauerhaftem Grünland, minimiert werden.

Die neu geschaffenen Grünflächen und Ausgleichsflächen intern sowie extern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:

Eingrünung der Gewerbefläche mit Einzelbäumen und Strauchgruppen.

Tier- und Pflanzenwelt:

Einsaat artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsschicht,

Ansaat der (ehemaligen) Ackerflächen durch standortgerechtes Saatgut gebietseigener Herkunft

Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung

Minderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einfriedung.

Schutz von Arten durch Vermeidungsmaßnahmen (hier f. Feldlerche)

Boden und Wasser:

Örtliche, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers wo möglich.

Minimierung der Bodenverdichtung in Wiesen- und Gehölzbereiche

VII.4.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Eingriffsbilanzierung n. Tabelle 5 - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume („Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung) des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand 2021

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (qm)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	36529	2	0,8	58446
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			s. Fest.
Zulassung von Dachbegrünung zur Retention des Regenwassers	Rückhaltung und Retention des Oberflächenwassers auf der Vorhabenfläche			s. Fest.
Festsetzung von naturnahen Pflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich	Steigerung der Artenvielfalt, Erhöhung der Biodiversität auf der Vorhabenfläche			s. Fest.
Festsetzungen zur Durchgrünung der Parkplatzflächen zur Minderung der bodennahen Aufheizung	Verringerung der Bodenaufheizung; Verbesserung des Kleinklimas			s. Fest.
Summe (max. 20 %)				10%
Ausgleichsbedarf Gesamt				52.601,40

Bewertung des Ausgleichsumfangs n. Tabelle 6 - Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume („Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung) des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand 2021

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (qm)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-um-fang (WP)
1	A11	Acker	2	B112	Meso-phile Hecken	10	7368	8	-	58944
Summe Ausgleichsumfang (Timelag 5% Abschlag)										
*ggf. unter Berücksichtigung Timelag.										55.996,8

Wie die Gegenüberstellung zwischen Eingriff- und Ausgleich zeigt kann der Eingriff im Umfang von 55.997 WP mit interner Ausgleichsfläche kompensiert werden.

Interne Ausgleichsfläche

Die interne Ausgleichsfläche wird von Ackerland zu mehrreihigen mesophilen Hecken mit Baumunterstellung, und extensiven Saumbereiche umgewandelt. Es sind weitgehend die entstehenden Böschungen für die Pflanzung vorgesehen, so kann auch die Böschung langfristig gesichert werden. Die Fläche ist mittels Pflanzung von standortgerechten, dem Lebensraum entsprechenden Gehölzpflanzungen dem Zielzustand zuzuführen und mit entsprechender Pflege dauerhaft zu entwickeln. Innerhalb der Festsetzungen wurden Anlage, Pflege und Unterhaltsmaßnahmen definiert. Eine förmliche Abnahme hat nach 10 Jahren zu erfolgen.

VII.5. Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche

Nach §1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche führt dauerhaft zum Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung in der Peripherie des Marktes Massing, und durch die umliegende Nutzung wird der Verlust, zu Gunsten kleinflächiger neuer Entwicklungen an anderer Stelle als verträglich erachtet.

Es wurde bei der Planung berücksichtigt, dass die Eingrünungs- und Ausgleichsflächen an bestehende Strukturen anschließen können und somit dauerhaft zwar die Nutzfläche verringern aber zu keinen negativen Auswirkungen auf die nachfolgende Nutzung führen.

VII.6. Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

VII.6.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

Der Markt Massing erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen
 - Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer -
 - Technische Eignung auf Grund der Lage und Anbindung
- => Alle diese Kriterien erfüllt der Standort in Geratsdorf

VII.6.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

VII.6.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie des Marktes Massing überwacht. Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz),
- die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie
- die fachgerechte Anlage und dauerhafte Pflege der angelagerten Grünflächen.

VII.7.Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet ist bisher durchgehend landwirtschaftlich intensiv genutzt . Mit der Planung soll die weitere Entwicklung des Nordwestlich anliegenden Betriebes innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches erwirkt werden.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert. Hinzu kommen insbesondere Maßnahmen zur Einbindung. Durch Ausgleichsmaßnahmen können nicht vermeidbare Eingriffe und Auswirkungen funktionell im Plangebiet ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zur erwarten.

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt

VIII. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unverminderten CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und der vorgesehenen Bebauung unter Bezug auf Nachhaltigkeit und reduzierter CO₂ Bilanz angewandt:

- Durchgrünung der verbleibenden Grünflächen durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Wiesen-Bereiche auch auf den geplanten externen Ausgleichsflächen
- Zulassung von PV-Modulen auf Dächern
- Regenwasser wird über festgesetzte offene Fugen außerhalb der betrieblichen Verkehrswege versickert; Regenwasser wird offen abgeleitet.

IX. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung GE „Gewerbegebiet Geratsdorf“ wird die Möglichkeit geschaffen einem bereits ansässigen Betrieb dauerhaft einen Betriebsstandort zu sichern. Die umliegende gewerbliche Nutzung der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne stützen die kommende Entwicklung. Die Gewerbefläche ist regional, sowie überregional gut durch die Anbindung an die B388 erschlossen und kann zukünftig einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Arbeitsplätze im Landkreis Rottal-Inn beitragen.

**BEGRÜNDUNG
MARKT MASSING**

GE „Gewerbegebiet Geratsdorf“
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



ERSTELLT:

Eichendorf, 02.07.2026

LAR -

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

