



**MARKT
MASSING**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Bestandteil Nr. 1

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „SO NAHVERSORGUNG MASSING“

Markt Massing
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Ausfertigung: Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan „SO Nahversorgung Massing“ wird somit ausgefertigt.

Markt Massing, den
Christian Thiel (Erster Bürgermeister)

Vorhabenträger:

Mark Massing
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Christian Thiel

Berta-Hummel-Str. 2
84323 Massing

Fon: 08724 9616-0
info@massing.de

.....
Christian Thiel
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in blauer Schrift hervorgehoben.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG.....	5
1. Allgemeines	5
1.1 Planungsanlass und Ziel	5
1.2 Verfahren.....	6
1.3 Übersichtslageplan	6
1.4 Luftbildausschnitt.....	7
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
1.6 Derzeitige Nutzung	12
1.7 Planungsauftrag	13
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
2.1 Städtebauliches Konzept.....	14
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen	14
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
2.4 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	16
2.5 Verkehr, Stellplätze	16
2.6 Werbeanlagen	17
2.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen.....	18
2.8 Grünordnungskonzept.....	18
2.8.1 Planungsgrundlagen	18
2.8.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	19
2.8.3 Private grünordnerische Maßnahmen	19
3. Ver- und Entsorgung.....	20
3.1 Wasserversorgung	20
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	20
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung	21
3.4 Telekommunikation	21
3.5 Abfallentsorgung	21
4. Abwehrender Brandschutz.....	21
5. Immissionsschutz	22
6. Denkmalschutz	22

UMWELTBERICHT	24
1. Einleitung	24
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	24
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	24
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung.....	25
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	27
3.1 Bestandsaufnahme, natürliche Gegebenheiten.....	27
3.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	28
3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	29
3.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	36
3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	37
3.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	38
3.7 Eingriffsregelung	39
3.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	42
4. Zusätzliche Angaben.....	42
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	42
4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	43
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
5. Anlage	45

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP mit LP	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WA	Allgemeines Wohngebiet
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern des Marktes Massing, Berta-Hummel-Str. 2, 84323 Massing vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANS „SO NAHVERSORGUNG MASSING“

1. Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. [05.03.2026](#)
2. Festsetzungen durch Text und Hinweise i. d. F. v. [05.03.2026](#)
3. Planzeichnung Bebauungs- mit Grünordnungsplan „SO Nahversorgung Massing“ mit planlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen i. d. F. v. [05.03.2026](#)

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Marktgemeinde Massing plant die Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes zur Verwirklichung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Getränkemarkt, Backshop mit Verzehrfäche nach § 11 BauNVO und beabsichtigt, mit dem Betreiber einen entsprechenden **Erschließungsvertrag Durchführungsvertrag** abzuschließen.

Im Norden des Marktes Massing sollen westlich der Eggenfeldener Straße (Staatsstraße ST2086) auf einer Teilfläche der Flurnummer 145, Gemarkung Wolfsegg, ein Lebensmittelvollsortimenter, Getränkemarkt, Backshop mit Verzehrfäche mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche sowie ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.050 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Die Teilflächen der Flurnummern 142, 144/1, ~~144/3~~, 145 und 196/8, alle Gmkg. Wolfsegg sollen gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen werden.

Neben dem vorhandenen Vollsortimenter im Ortszentrum und dem Discounter im Südosten sowie einem Getränkemarkt dient das Vorhaben der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Marktes Massing im Bereich der Lebensmittelgrundversorgung sowie den Gütern des täglichen Bedarfes.

Vorgesehen ist der Neubau von zwei eingeschossigen Gebäudekomplexen, für einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Lebensmitteldiscounter sowie von oberirdischen Stellplätzen auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Markt Massing verfolgt zwar das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung (gem. 3.2 (Z), LEP), jedoch stehen für die zwei geplanten Nahversorgungsmöglichkeiten weder Flächen noch Gebäude in ausreichender Größe innerorts zur Verfügung. Ein Lebensmitteldiscounter ist zwar im südlichen Bereich von Massing vorhanden, dessen Verkaufsfläche **ist** jedoch stark eingeschränkt; Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht möglich.

Für die betroffenen Flächen gibt es noch keinen Bebauungsplan. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und nicht genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „SO Nahversorgung Massing“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Discounters als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Der Marktgemeinderat Massing hat in seiner Sitzung vom 07.08.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplan umfasst Teilflächen der Flurnummern 142, 144/1, ~~144/3~~, 196/8 sowie 145, alle Gmkg. Wolfsegg mit einer Gesamtfläche von ca. 16.770 m² wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 13.717 m² entfällt.

1.2 Verfahren

Der Marktgemeinderat Massing hat in der Sitzung vom 07.08.2025 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bauordnungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bauordnungsplans) aufzustellen und somit verbindliches Baurecht zu schaffen.

Im Parallelverfahren soll zeitgleich der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 36 gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

1.3 Übersichtslageplan

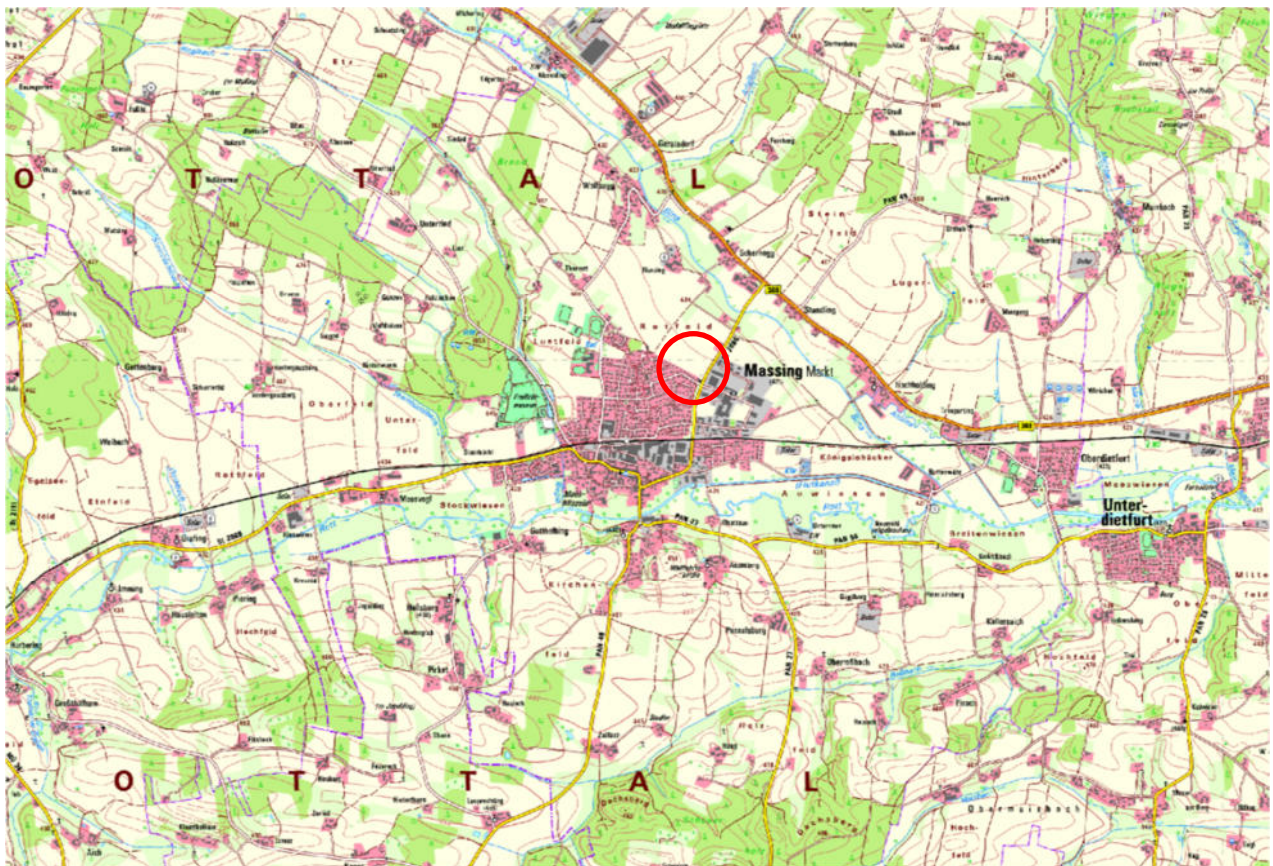


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte des BayernAtlas vom 25.11.2025, ohne Maßstab

1.4 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 19.09.2025, ohne Maßstab

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Lage des Marktes Massing im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll der Region 13 „Landshut“, südlich dem Mittelzentrum Dingolfing und zwischen den Mittelzentren Eggenfelden und Vilsbiburg.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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.*

- (G) *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.*

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

- (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

2. Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

- (G) *Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.*

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

- (G) *Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.*

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, (...)*
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) 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 zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner

30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Berücksichtigung:

Das Kleinzentrum Massing bildet mit dem östlich gelegenen Ort Unterdietfurt und Geratskirchen einen zusammengehörigen Nahbereich (Karte „Nah- und Mittelbereiche“), und damit einen Einzugsbereich der zentralen Orte für die Grundversorgung. Damit ist der Standort für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich geeignet.

Die beiden Einzelhandelsgroßprojekte (Lebensmittel-Vollsortimenter und Discounter) sind als zwei eigenständige Projekte zu sehen. Diese messen sich an den Zielen des LEP 5.3. Eine Agglomeration im Sinne des LEP 5.3.1 wird nicht gesehen, da der Zusammenschluss aufgrund des geplanten Sortimentsmixes an diesem Standort keine erheblich überörtlich raumbedeutsame Wirkung entfaltet. Eine Festsetzung des innenstadtrelevanten Teilsortimentes bei Nahversorgungsbetrieben wird nicht für notwendig erachtet, keine innenstadtrelevanten Sortimente nicht bzw. ggf. nur untergeordnet angeboten werden. Die landesplanerischen Voraussetzungen des LEP 5.3 werden somit erfüllt.

Es erfolgt ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein sonstiges Sondergebiet „Einkaufsmärkte“ entsprechend dem örtlichen Bedarf.

Es besteht eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (städtebaulich integrierte Lage). Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

- **Regionalplan Region Landshut (RP 13)** Stand: 23.08.1985, mit Änderungen bis 08. Juli 2024

Gem. Karte „Raumstruktur“ liegt der Markt Massing im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Durch das Marktgemeindegebiet verläuft eine Entwicklungsachse, die die beiden Mittelzentren Eggenfelden und Vilsbiburg mit dem Kleinzentrum Gangkofen verbindet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten / regionalen Grünzügen / Trenngrünstreifen.

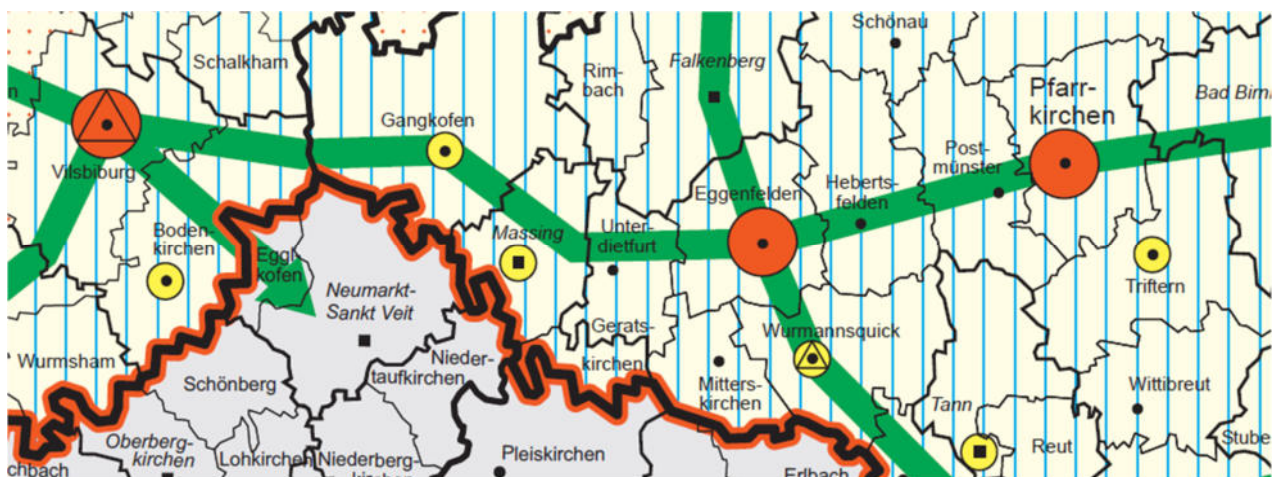


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur des RP Landshut, ohne Maßstab

Berücksichtigung:

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes an einem städtebaulich integrierten Standort. Aufgrund der Lage an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße (Eggenfeldener Straße – St 2086) erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung.

Die Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht berührt. Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Sondergebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei benachbarte Bauformen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Für den Markt Massing liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, genehmigt im Juli 1985, vor. Dieser stellt den Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit randlichen Grünflächen dar.

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich – im nördlichen Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet (WA „Rothfeld I und II“ und westlich der Eggenfeldener Straße / Staatsstraße 2086 – bietet sich städtebaulich für eine Änderung der Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein Sondergebiet (SO) an.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll zu vorliegendem Bebauungs- mit Grünordnungsplan auch der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 36 fortgeschrieben werden.

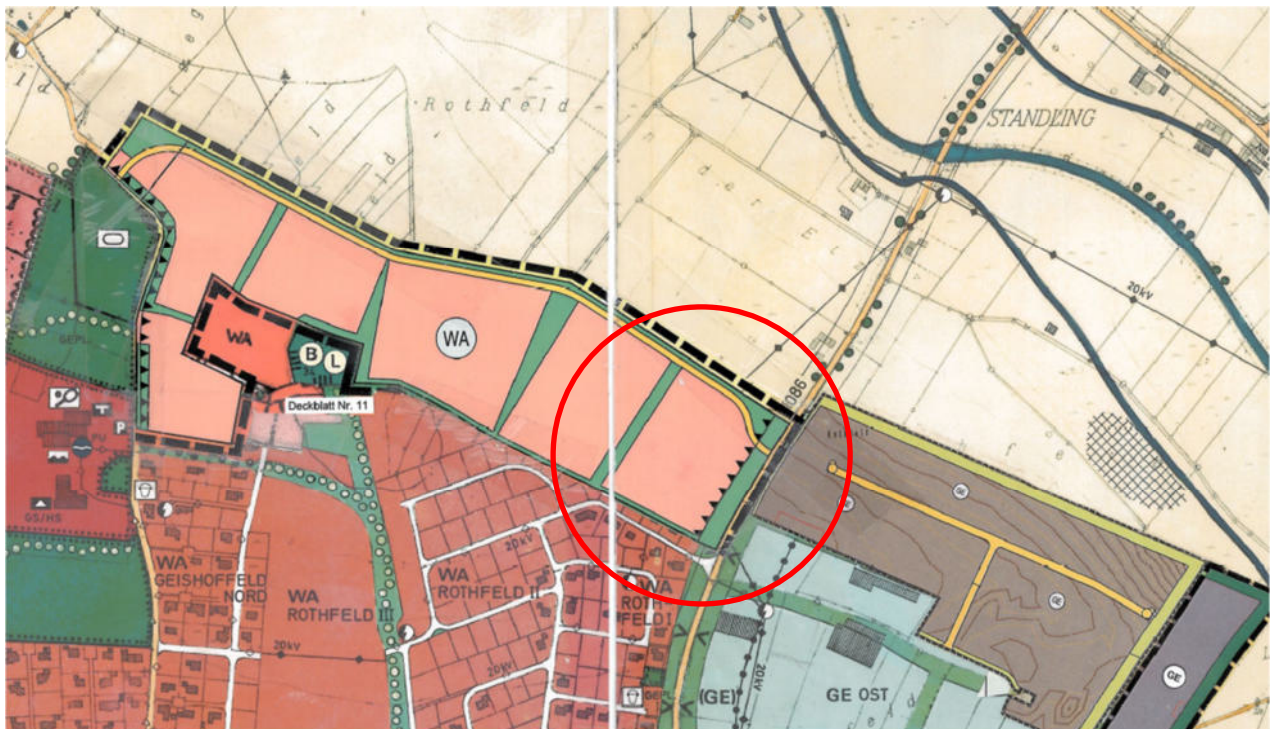


Abbildung 4 : Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

➤ **Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

§ 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO regelt die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren. Dabei werden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden als mögliche negative Folgen betrachtet. Es ist zu prüfen, ob ein solches Vorhaben die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der eigenen oder benachbarten Gemeinde beeinträchtigt.

Die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters führt zu einer höheren Gesamtattraktivität des Standortes im Markt Massing. Der bereits vorhandene Vollsortimenter und Discounter im Innenbereich wechselt an den neuen Standort, da zum einen die innerörtlichen Flächen zu eingeschränkt und mittlerweile veraltet sind. In den umliegenden Gemeinden wie z. B. Gangkofen, Neumarkt-Sankt-Veit und Unterdietfurt sind Märkte in Form von Vollsortimentern als auch gleichzeitig Discountern vorhanden. Trotz der vorhandenen Märkte, welche darüber hinaus dem gleichen Lebensmittelkonzern zuzuordnen sind, wird keine relevant negative Umsatzumverteilung im Hinblick auf die bestehenden Märkte gesehen.

Darüber hinaus wird durch die Ansiedlung die wohnortnahe Grundversorgung in Massing grundlegend verbessert.

Das Vorhaben ist, auch nach Berücksichtigung der landesplanerischen Grundsätze raumverträglich und entfaltet keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf Nachbargemeinden.

1.6 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Im Norden und Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an, unmittelbar im Osten verläuft die Staatsstraße St 2086 und im Süden grenzt ein Wohngebiet an.

Das überplante Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Südwesten (ca. 444,50 m. ü. NHN) nach Nordosten (ca. 441,00 m ü. NHN) leicht ab.



Abb. 5: Blick vom Südoststecke nach Norden; rechts Staatsstraße, links die öffentliche Grünfläche.



Abb. 6: Blick vom südöstlichen Geltungsbereich nach Westen in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG, befinden sich südwestlich in ca. 850 m Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereich“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten und derzeitigen Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnbauflächen und befahrene Staatsstraße 2086) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Im Juli 2025 wurde eine Brutvogelkartierung durch den Landschaftspflegeverband Rottal-Inn u. a. auch für den vorliegenden Bereich durchgeführt. Dieser Bericht liegt den Unterlagen als Anlage 1 bei.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

1.7 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in 94327 Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Nutzungsänderung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Backshop mit Verzehrfläche in angebundener Lage wird eine sinnvolle Weiterentwicklung am nördlichen Ostrand von Massing erreicht. Die Fläche bietet sich städtebaulich in direkter Lage nördlich des Ortes Massing als Sonderbaufläche an, da der Geltungsbereich im Süden an das bestehende Wohngebiet angrenzt.

Die geplanten Verbrauchermärkte sollen verkehrstechnisch über eine geplante Erschließungsstraße im nördlichen Teil des Geltungsbereiches vom öffentlichen Straßen- und Wegenetz, der Staatsstraße St 2085 erreichbar sein. Entsprechende Abbiegespuren auf der St 2085 werden errichtet.

Zur landschaftlichen Einbindung bzw. Gliederung sind im Westen und Süden sowie z. T. im Norden entlang der Grundstücksgrenzen die Pflanzung von Hochstammbäumen sowie von Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern vorgesehen.

Die Ausgangsfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt und liegt außerhalb von landschaftsökologisch sensiblen Bereichen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Es wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Backshop mit Verzehrfläche“ festgesetzt.

Es werden zwei Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 mit folgenden Nutzungen festgesetzt. Im Sondergebiet 1 ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1.700 m² zulässig. Auf eine differenzierte Festsetzung der jeweiligen maximalen Verkaufs- bzw. Nutzungsflächen wird aufgrund des Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 07.02.2023 (1N21.22) verzichtet, wonach zu den Verkaufsflächen des großflächigen Lebensmittelmarktes auch die im Eingangsbereich liegenden Flächen für einen Backshop mit Sitzbereich/Verzehrflächen bzw. Außensitzbereiche insgesamt als Verkaufsflächen zu sehen sind. Im vorliegenden Fall setzt sich die max. Verkaufsfläche von 1.700 m² folgendermaßen zusammen: VK Getränkemarkt 470 m², VK Lebensmittelvollsortimenter 1.090 m², Mall 40 m², Windfang 20 m², Verkauf Backshop 20 m², Sitzbereich Backshop innen 60 m².

Im Sondergebiet 2 ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1.050 m² zulässig.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Flächen der baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet wird mit maximal 0,8 festgesetzt, eine Geschosflächenzahl wird nicht festgesetzt, da nur ein Vollgeschoss zulässig ist, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.

Der geplante Baukörper des Lebensmittelvollsortimenters wird entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze situiert. Der Abstand zur Geltungsbereichsgrenze beträgt mind. 5,0 m. Der geplante Lebensmitteldiscounter wird um 90 Grad gedreht, an der westlichen Grenze des Plangebietes angeordnet. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt hier 4,5 m.

Die im Bebauungsplan erforderlichen Abstandsflächen von 0,25 H, jedoch mindestens 3,0 m können dadurch problemlos eingehalten werden.

Die Verkehrs- bzw. Bewegungsflächen für Kunden und Personal sind im Bereich zwischen den beiden Gebäuden angelegt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Die zulässigen Wandhöhen werden als Höchstmaß im Bereich des Sondergebietes 1 auf max. 7,30 m und im Bereich SO 2 auf max. 7,50 m festgesetzt, gemessen ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (442,5 m ü. NHN).

Die Wandhöhe ist das Maß des jeweiligen Höhenbezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Abweichungen von den Höhenbezugspunkten bis zu 0,25 m sind zulässig.

Diese Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken. Die Höhenbeschränkung gilt ebenfalls nicht für einen Werbewürfel im Bereich des SO 1; hier ist eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe zulässig.

Als Dachform sind Flachdächer mit Neigungen von max. 6° zulässig.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörper über 50 m Länge sind zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Es werden folgende Baugrenzen festgesetzt:

- Baugrenze für die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen (Gebäude). Innerhalb der Baugrenze für Gebäude sind auch Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Gaskühler und Grünflächen zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswägen, Außensitzbereich sowie Nebenanlagen. Innerhalb dieser Flächen sind auch Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche, Anlieferzonen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswägen, Außensitzbereiche und Nebenanlagen sind auch Grünflächen zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen / Flächen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig, außer Werbeanlagen in Form von drei Fahnenmasten, einem Werbepylon und einem Einfahrtspylon.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

Für großflächige Glasfassaden sollte zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie z.B. „Ornilux“ mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.

2.4 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der maximal eingeschossigen Gebäude sind nur Flachdächer mit Dachbegrünung, Foliendächer und Metalldächer aus mattem Blech zulässig.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Die Höhenbeschränkung gilt ebenfalls nicht für den Werbewürfel; zulässig ist hier eine Überschreitung bis max. 3,10 m Höhe.

Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, werden Flachdächer mit einer Neigung von max. 6° festgesetzt. Um der ökologischen Zielsetzung gerecht zu werden, ist eine extensive Begrünung anzustreben.

2.5 Verkehr, Stellplätze

Das Sondergebiet liegt derzeit mit der östlichen Grundstücksgrenze direkt an der Staatsstraße St 2085 (Eggenfeldener Straße). Zwischen dem geplanten Bauvorhaben und der Staatsstraße befindet sich die Anbauverbotszone (20 m) zum Fahrbahnrand St 2086.

Entlang der Eggenfeldener Straße ist im Anschluss an den im Ortsbereich bestehenden Gehweg ein öffentlicher Geh- und Radweg sowie die Errichtung von Abbiegespuren geplant. Für die Linksabbiegespur sowie die neue Einmündung ist im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Detailplanung zu erstellen und mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Der betroffene Abschnitt des auf Staatsstraßengrund geplanten öffentlichen Geh- und Radweges ist ebenso Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde des Landkreises und dem Staatlichen Bauamt Passau soll auf Antrag der Gemeinde das Ortsschild nach Norden, nach dem Einfahrtbereich versetzt werden. Somit wird der Einfahrtbereich in einem geschwindigkeitsreduzierten Bereich liegen (50 km/h). Die entsprechenden Sichtdreiecke – 70 m in Richtung Ortsmitte und 150 m in Richtung Norden – sind berücksichtigt.

Gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung sind unter § 2 die Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen enthalten. Hier wird unter Punkt 2 auf die

Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30.11.1993 Bezug genommen. Gem. Anlage 1 Ziffer 3.2 der GaStellV ist 1 Stellplatz je 40 m² NF (V) (Verkaufsnutzfläche), mindestens 2 Stellplätze je Laden erforderlich.

Der Markt Massing verfügt über eine Stellplatzsatzung vom 01.10.2025. Gem. § 2 Ziff. 2 bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Bei den maximal festgesetzten Verkaufsflächen von 1.700 m² bzw. 1.050 m² ergibt sich eine Mindestanzahl von 70 Stellplätzen und 28 Fahrradabstellplatz (1 Fahrradabstellplatz je 100 m² Verkaufsnutzfläche).

Die Stellplätze sind zu Begrenzung der Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Im Hinblick auf die zentrale Lage, die fußläufige Erreichbarkeit sind die dargestellten 142 Stellplätze mehr als ausreichend, um den durch das Vorhaben ausgelöste Parkplatzbedarf sicherzustellen.

2.6 Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden.

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 75 m² je Gebäudeseite zulässig. Werbeanlagen auf der Südseite der Gebäude zu den Wohnhäusern sind nicht zulässig.

Es werden max. fünf Fahnenmaste mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 8,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m² zugelassen sowie ein freistehender Pylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 17 m², einer max. Breite von 2,60 m und bis zu einer Höhe von 6,50 m. Darüber hinaus ist ein freistehender Einfahrtspylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 3,0 m², einer max. Breite von 1,0 m und bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig. Diese freistehenden Werbeanlagen sind nur im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße bzw. entlang der ST2086 zulässig. Auf dem Gebäude ist ein freistehender Werbewürfel mit einer max. Größe von L x B x H = 2,6 x 2,6 x 3,1 m zugelassen.

Eine Ausleuchtung der Werbeanlagen während und außerhalb der Öffnungszeiten ist zugelassen.

Mit Ausnahme eines Werbewürfels sind Dachwerbeanlagen unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße St [2086 2142](#) ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird.

2.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, bezogen auf das Urgelände zulässig.

Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:2 mit einem Abstand von mind. 0,5 m zur Grenze auf das Urgelände heruntergeführt werden (keinerlei Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen).

Stützmauern sind mit Ausnahme im Anlieferbereich nicht zulässig.

Zulässig sind max. 1,80 m hohe, transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallgitter.

Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der natürlichen oder endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.

Die Grundstücksein- und -ausfahrt kann mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV, einzuhalten.

2.8 Grünordnungskonzept

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft werden Grünflächen festgesetzt.

2.8.1 Planungsgrundlagen

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol.=Solitär, 3xv=3 x verpflanzt, Stu=Stammumfang in cm, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Werbeanlagen zulässig.

2.8.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Der straßenbegleitende Grünstreifen im Bereich Staatsstraße und Erschließungsstraße sowie um den geplanten Geh- und Radweg ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil zu begrünen.

2.8.3 Grünordnerische Maßnahmen auf den zu begrünenden Flächen

Zur Minderung der landschaftsästhetischen Auswirkungen des zukünftigen Baukörpers und der Betriebsflächen ist entlang der Grundstücksgrenzen im Süden und Westen, sowie im nordwestlichen Bereich eine Eingrünung u. a. mit Einzelbäumen sowie mit Pflanzzonen unterschiedlicher Breite festgesetzt. Nach Süden, unmittelbar hinter dem geplanten Gebäude und zur Wohnbebauung im Süden befindet sich die Pflanzzone A, welche 1-reihig auf 75 % der gekennzeichneten Länge nur mit Sträuchern zu bepflanzen ist. In Pflanzzone B ist eine 2-reihige Bepflanzung, ebenfalls auf 75 % der im Plan gekennzeichneten Länge mit Heistern und Sträucher zu bepflanzen. Der Heisteranteil muss mindestens 5 % betragen. Diese Zone befindet sich auf der Westseite des Baugrundstückes. Im Südwesten um den Retentionsraum für Oberflächenwasser befindet sich die Pflanzzone C, welche ebenfalls auf 75 % der im Plan gekennzeichneten Länge mindestens 3-reihig zu bepflanzen ist. Auch hier beträgt der Heisteranteil mindestens 5 %

Für eine optisch wirksame, innere Durchgrünung sind im Einfahrtsbereich sowie im Bereich der Parkplätze die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Kleinteilig verbleibende Grünflächen können mit Bodendeckern oder Wiese/Rasen begrünt werden.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.3 (Einfriedungen) und Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) der textlichen Festsetzungen enthalten.

Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungssystem einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die Maße dienen u. a. der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelbildung und -verankerung sowie der Versickerung und Rückhalten von Niederschlagswasser durch die Wurzeln.

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenen Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgung des Marktes Massing.

Südlich des Baugrundstückes an der Ecke Johann-Sebastian-Bach-Straße befindet sich ein Oberflurhydrant sowie eine Wasserleitung PVC-DN 150, welche nach Westen und Osten verläuft. Im Bereich der Boschstraße östlich des Geltungsbereiches im Gewerbegebiet im Bereich des Wendehammers sowie im weiteren Verlauf nach Westen in Richtung Eggenfeldener Straße auf dem Flurstück Nr. 196/2 befindet sich ebenfalls eine Wasserleitung. Eine Versorgung kann durch Verlängerung der vorhandenen Leitungen sichergestellt werden.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage in Massing.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten (Fahr-) Flächen sollte grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückgehalten und versickert werden. Die übrigen (Stellplatz-) Flächen sind sickerfähig auszugestalten.

Sollte eine ausreichende Versickerung hierüber nicht möglich sein, sind ausreichende Rückhalteeinrichtungen in Form von Auffangteichen, Zisternen oder Rigolen vorzusehen, in Ausnahmefällen ist eine Einleitung in das Kanalsystem zu prüfen.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse laut Baugrundgutachten nicht versickert werden, sondern über Rückhalteeinrichtungen gesammelt und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine Wasserrechtliche Genehmigung.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. In diesem Zusammenhang wird auf die Bemessung entsprechend Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117 verwiesen.

Regenwasser von verschmutzten und belasteten Flächen (z.B. Fahrstraßen, Parkplätze, etc.) ist vor der Einleitung entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu reinigen.

3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird ggf. die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßen- und Parkplatzbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2086 Eggenfeldener Straße nicht beeinträchtigen.

Die Gasversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG möglich.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen von beiderseits je 2,50 m einzuhalten.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzelle mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des staatlichen Abfallrechts sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle können in der Abfallsammelstelle in der Rotterdorfer Straße gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt werden.

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Massing sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle und dem

Wasserversorgungsunternehmen zu klären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

5. Immissionsschutz

Zur Abklärung der durch den Einkaufsmarkt zusätzlich entstehenden Immissionen für Bewohner mehrerer im Umgriff des Planungsgebietes befindlicher Wohngebäude wurde ein Schallschutztechnischer Bericht erstellt. Dieser Bericht der GeoPlan GmbH aus Osterhofen, Nr. S2509094 rev 1 vom 24.02.2026 ~~04.11.2025~~ liegt den Unterlagen als Anlage 3 bei.

Gewerbelärm:

Aus den Ergebnissen kann entnommen werden, dass ein Betrieb des Einzelhandels realisierbar ist. Im Tagzeitraum an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen wird an allen Immissionsorten der reduzierte Immissionsrichtwert eingehalten. An fast allen Immissionsorten werden auch im Nachtzeitraum die reduzierten Immissionsrichtwert eingehalten. Zur gänzlichen Einhaltung der Immissionswerte werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Verkehrsgeräusche:

Um die planungsbedingte Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms, hervorgerufen durch den Verkehr auf der Staatsstraße St 2086, beziffern zu können, wurde durch die GeoPlan GmbH zusätzliche Berechnungen durchgeführt. An den maßgeblichen Immissionsorten ergeben sich beim Bestand der Staatsstraße St 2086 keine Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV im Tagzeitraum. Durch den zusätzlich prognostizierten Verkehr aus der Nutzung der Märkte ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel um weniger als 3 dB(A). Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt direkt nach Abfahrt vom Einkaufsmarktgelände. Es ergeben sich an keinem der maßgeblichen Immissionsorte Überschreitungen der Grenzwerte gem. 16 BImSchV.

Die Kriterien der TA Lärm gem. Punkt 7.4 werden bei schalltechnischer Betrachtung der Staatsstraße nicht erfüllt. Daher sind gem. TA Lärm keine weiteren organisatorischen Maßnahmen notwendig.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

6. Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler.

Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG, befinden sich südwestlich in ca. 850 m Entfernung (Marktkapelle Schmerzhafte Maria und Ehem. Kloster und Schule der Armen Schulschwestern).

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Im unmittelbaren Anschluss an den nördlichen Ortsrand von Massing soll westlich der Eggenfeldener Straße (= St 2086) ein Sonstiges Sondergebiet entwickelt werden. Dazu ist es notwendig, den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen. Als zulässige Nutzung ist geplant, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Getränkemarkt sowie Backshop mit Verzehrfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters zu verwirklichen.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel, Getränkemarkt, Backshop mit Verzehrfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes
- Festsetzungen zu baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplan umfasst Teilflächen der Flurnummern 142, 144/1, ~~144/3~~, 196/8 sowie 145, alle Gmkg. Wolfsegg mit einer Gesamtfläche von ca. 16.770 m² wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 13.717 m² entfällt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** Stand 01.06.2023 befindet sich der Markt Massing im allgemeinen ländlichen Raum in der Region 13 Landshut, südlich dem Mittelzentrum Dingolfing und zwischen den Mittelzentren Eggenfelden und Vilsbiburg.

Gem. Karte „Raumstruktur“ liegt der Markt Massing im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Durch das Marktgemeindegebiet

verläuft eine Entwicklungsachse, die die beiden Mittelzentren Eggenfelden und Vilsbiburg mit dem Kleinzentrum Gangkofen verbindet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten / regionalen Grünzügen / Trenngrünstreifen.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes an einem städtebaulich integrierten Standort. Aufgrund der Lage an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße (Eggenfeldener Straße) erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung.

2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den nachfolgenden Natur- und Denkmalschutzgesetzen, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden auch der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan sowie Arten- und Biotopschutzprogramm beachtet.

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Etwa 280 m Nordwestlich vom geplanten Geltungsbereich befindet sich ein Naturdenkmal „ND 2 Winterlinden bei Massing“ mit der ID: ND-02494, dieses bleibt jedoch unberührt.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG, befinden sich südwestlich in ca. 700 m Entfernung. Bodendenkmal mit der Nummer: D-2-7641-0017 („Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der historischen Marktsiedlung von Massing.“).

Berücksichtigung:

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG, befinden sich südwestlich in ca. 850 m Entfernung. Bodendenkmal mit der Nummer: D-2-77-133-6 („Marktkapelle Schmerzhafte Maria, neuromanischer Bau mit Putzgliederung und Giebelreiter, 1839; mit Ausstattung; anstelle einer Vorgängerkapelle von 1726.“).

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereich“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Gewässers Bina von Adelbach bis Mündung in Rott mit der Gebietskennzahl: 188299.

➤ **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist i. d. R. nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten, noch ein Gewässer hergestellt wird.

➤ Immissionsschutz

Durch den geplanten Einkaufsmarkt ist mit Immissionen auf Bewohner von im Umgriff des Planungsgebietes befindlichen Wohngebäuden zu rechnen.

Berücksichtigung:

Eine schalltechnische Untersuchung wurde in Auftrag gegeben. Dieser Bericht der GeoPlan GmbH aus Osterhofen, Nr. S2509094 rev 1 vom 24.02.2026 ~~04.11.2025~~ liegt den Unterlagen als Anlage 3 bei. Aus den Ergebnissen kann entnommen werden, dass ein Betrieb des Einzelhandels realisierbar ist. Entsprechende Maßnahmen werden festgesetzt.

Die Kriterien der TA Lärm gem. Punkt 7.4 werden bei schalltechnischer Betrachtung der Staatsstraße nicht erfüllt. Daher sind gem. TA Lärm keine weiteren organisatorischen Maßnahmen notwendig.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme, natürliche Gegebenheiten

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ (060-A) zugerechnet. Das Donau-Isar-Hügelland ist gekennzeichnet durch ein engmaschiges Talnetz, welches die Landschaft in eine Vielzahl von Höhenzügen und Hügeln gliedert.

Das überplante Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Südwesten (ca. 444,50 m. ü. NHN) nach Nordosten (ca. 441,00 m ü. NHN) leicht ab (in Richtung Bina).

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (M6a).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb des sog. wassersensiblen Bereich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale.

Etwa 280 m Nordwestlich vom geplanten Geltungsbereich befindet sich ein Naturdenkmal „ND 2 Winterlinden bei Massing“ mit der ID: ND-02494, dieses bleibt unberührt.

Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Die überplanten Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung Massing“ in der gegebenen angebundenen Lage stehen aus Sicht der Gemeinde keine überwiegenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder des Städtebaus entgegen.

3.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie (FFH-RL):

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Artengruppen Reptilien und Amphibien:

Das Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse:

Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baumarder, Eichhörnchen) hätten, sind nicht vorhanden.

Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter:

Im Juli 2025 wurde eine Brutvogelkartierung durch den Landschaftspflegeverband Rottal-Inn zur 34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost“ u. a. auch für den vorliegenden Bereich durchgeführt. Dieser Bericht liegt den Unterlagen als Anlage 1 bei.

Die Erfassung der Vogelarten erfolgte im Rahmen von sechs Begehungen. Die Kartierungen wurden flächendeckend im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Arten wurden anhand ihrer arttypischen Rufe und Gesänge sowie durch visuelle Beobachtungen mit Fernglas bestimmt.

Im gesamten Untersuchungsgebiet, wurden insgesamt 5 Arten nachgewiesen: Dorngrasmücke, Feldlerche, Goldammer, Haussperling und Wiesenschafstelze.

Die Bestandserfassung im Jahr 2025 führte zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung der Wiesenschafstelze durch die geplante Ausweisung des Sondergebietes vorliegt, da das Brutpaar im Westen lediglich als Nahrungsgast nachgewiesen wurde.

Artengruppe Schmetterlinge:

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung, und die fehlende Habitatausstattung ist ein Auftreten von der betroffenen Artengruppe auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt.

Zusammenfassung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten und derzeitigen Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnbauflächen und befahrene Staatsstraße 2086) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Im Juli 2025 wurde eine Brutvogelkartierung durch den Landschaftspflegeverband Rottal-Inn u. a. auch für den vorliegenden Bereich durchgeführt. Dieser Bericht liegt den Unterlagen als Anlage 1 bei.

3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um Neubauvorhaben handelt.

3.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Bestand handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden: Fast ausschließlich Braunerde aus Sand- lehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) angesprochen (8a) (*Übersichtsbodenkarte M 1:25.000*, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

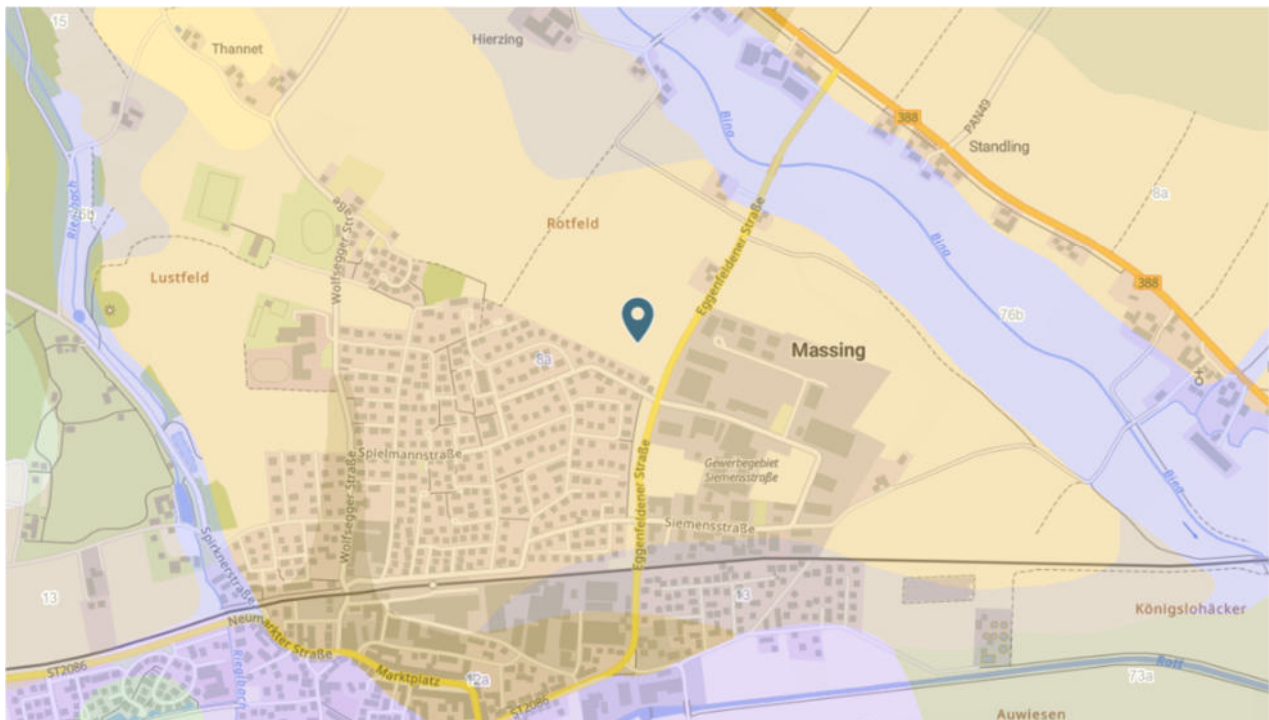


Abbildung 7 : Auszug aus der Übersichtsbodenkarte aus dem Umweltatlas Bayern - ohne Maßstab

In der Bodenschätzungskarte wird die Bodenart L5D angegeben, was einen Lehmboden mit der Bodenklasse 5 (mittelschwer bis schwer) zu erwarten lässt (*Bodenschätzungskarte M 1:25.000*, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzungskarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, wassersensiblen Bereichen und Überschwemmungsgebieten	Fast ausschließlich Braunerde aus Sand- lehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, wassersensiblen Bereichen und Überschwemmungsgebieten	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel hohes Rückhaltevermögen	4 (hoch)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Schwermetallrückhaltevermögen (Blei, Cadmium, Chrom, Cobalt, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink) http://www.umweltatlas.bayern.de	Lehm mit geringer bis mittlerer Durchlässigkeit.	4 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L5D http://www.umweltatlas.bayern.de	Lehmboden mit der Bodenklasse 5 (mittelschwer bis schwer)	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Gesamtwert			3-4 (mittel - hoch)

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als mittel - hoch zu bewerten (mittlere bis hohe Funktionserfüllung). Es wird daher eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt.

Die Böden besitzen keine vorrangige Schutz-, Filter- und Pufferfunktion. Seltene Böden, wie z.B. Moore oder Flugsande, sind nicht vorhanden. Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen daher in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

3.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen. Das Gebiet weist einen intakten Grundwasserflurabstand mit einem gewissen Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen auf, es liegt außerhalb von Auenstandorten und sog. wassersensiblen Bereichen. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden.

Mit den Erkundungen wurden bis zur Endteufe von 5,0 m u. GOK keine Schichten-/Grundwasserhorizonte aufgeschlossen. Nach der hydrologischen Karte von Bayern ist der tertiäre Grundwasserstand in einem Bereich von 425 m ü. NN nach Stichtagsmessung zu erwarten.

Gemäß der örtlichen Bodenansprache nach DIN 18 196 sind die Böden der bindigen Deckschicht der Bodenschicht 1 überwiegend den Bodengruppen TL/TM zuzuordnen und es lassen sich vornehmlich Durchlässigkeitsbeiwerte von $k = 1 \cdot 10^{-8}$ bis $1 \cdot 10^{-11}$ m/s abschätzen. Nach DIN 18 130 ist die Bodenschicht 1 als sehr schwach durchlässig zu beurteilen.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzgebiete im Bereich um Massing (im Westen: Massing-Fischwald, im Osten: Eggenfelden-Oberdietfurt) sowie außerhalb von Einzugsgebieten der Wasserversorgung. Eine Beeinträchtigung ist dadurch ausgeschlossen.

In ca. 450 m nördlicher Entfernung befindet sich die Bina, ein Fließgewässer 2. Ordnung.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 kann unbedenkliches und tolerierbares Niederschlagswasser entwässerungstechnisch in einem relevanten Versickerungsbereich mit einem kf-Wert im Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s versickert werden. Sind die kf-Werte kleiner als 1×10^{-6} m/s, stauen die Versickerungsanlagen lange ein, wobei dann anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Zone auftreten können, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen können. In diesem Fall ist unter Umständen eine ergänzende Ableitungsmöglichkeit und/ oder der Anschluss an eine durchlässige Bodenschicht vorzusehen.

Die erkundeten Böden der bindigen Deckschicht der Bodenschicht 1 weisen deutlich geringere Durchlässigkeitsbeiwerte als 1×10^{-6} m/s auf, weshalb eine Versickerung in dieser Bodenschicht nicht möglich ist. Die erkundeten Böden der Bodenschicht 2 weisen gemäß ausgeführter Laboruntersuchung unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors eine Bemessungs-Infiltrationsrate (ki-Wert) von $1,27 \times 10^{-6}$ m/s auf. Der Durchlässigkeitsbeiwert

liegt damit im Grenzbereich des relevanten Versickerungsbereichs. Hier werden nur geringe Sickerraten erreicht werden können, zusätzlich jedoch mit dem Risiko, dass ein problemloser Betrieb eventueller Versickerungsanlagen nicht gesichert werden kann. Aus diesem Grund wird von einer Versickerung abgeraten.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse laut Baugrundgutachten nicht versickert werden. Es soll nach Pufferung eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz – hier wird ein neuer Oberflächenwasserkanal, zusammen mit dem Oberflächenwasser aus der geplanten Erweiterung des benachbarten Gewerbegebietes erstellt, welcher in die Bina eingeleitet werden soll - stattfinden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine Wasserrechtliche Genehmigung.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken **bestmöglich** zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. In diesem Zusammenhang wird auf die Bemessung entsprechend Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117 verwiesen.

Regenwasser von verschmutzten und belasteten Flächen (z.B. Fahrstraßen, Parkplätze, etc.) ist vor der Einleitung entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu reinigen.

Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird als ein Gebiet mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft. Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

3.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt westlich, in unmittelbarem Anschluss an die Staatsstraße 2086. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der direkt angrenzenden, bestehenden Bebauung im Süden und der ebenen Lage davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung des bebauten Gebietes ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die entstehende Heizanlage für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffene Fläche in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Von der Bebauung gehen voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen dar, mit nur geringer Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 3.2). Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume eingestuft.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von umgebenden Grünflächen mit Gehölzpflanzungen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume leicht aufgewertet.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich stellt sich als strukturarme Agrarlandschaft am Ortsrand von Massing dar. Im Regionalplan ist der Bereich des Sondergebietes nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Die im Süden angrenzende bestehende Bebauung, die direkte Lage an der Staatsstraße St 2086 sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds dar. Zur östlich gelegenen Staatsstraße St 2086 wird ein 20 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1b bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen von geringer Bedeutung einzustufen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Wohnbebauung stellt bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen werden durch eine Eingrünung minimiert.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Eingrünung minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung und die nahe Staatsstraße, sowie die landwirtschaftliche Nutzung, ist eine Erholungswirkung nicht gegeben. Das Gebiet weist somit nur einen geringen Wert für die Erholung auf.

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Der neue Einzelhandel schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass die beiden Gebäude keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringen.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) nur in geringem Umfang Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der östlich verlaufenden Staatsstraße 2086 sowie dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel werden die Fahrstrecken für die Einwohner von Massing sowie den umliegenden Orten und Ortsteilen zum nächstgelegenen Supermarkt und damit die Emissionen des Straßenverkehrs reduziert.

Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße zwar erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus. Zur Einhaltung der Immissionswerte werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

3.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Es sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Etwa 280 m nordwestlich vom geplanten Geltungsbereich befindet sich ein Naturdenkmal „ND 2 Winterlinden bei Massing“ mit der ID: ND-02494, dieses bleibt unberührt.

3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

3.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut	Zustandsbewertung ¹⁾	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung

Mensch (Lärm)*	Geringe Bedeutung (3)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Geringe Beeinträchtigung

*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

1) 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile des Grundstückes werden zukünftig neben der bestehenden Bebauung bis max. GRZ 0,8 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen bzw. das Retentionsbecken und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Von Seiten des Investors ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

3.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Hecken -und Einzelbaumpflanzungen)

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**

- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich und Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**

- Kein größerer zusätzlicher öffentlicher Erschließungsaufwand aufgrund der Lage an der Staatsstraße St [2086 2142](#)
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch teilweise Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Stellplätzen)
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Vermeidung, Minimierung - Immissionen**

- Beschränkung der Werbeanlagen
- Festsetzen von zulässigen Auflagen im Hinblick auf Emissionen

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen auf privaten Flächen
- Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

3.7 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine festgesetzte GRZ von max. 0,3.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund eines geplanten Sondergebietes nicht angewandt werden.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird ausschließlich als Intensivacker (Biotop- und Nutzungstyp A11/2 Wertpunkte) genutzt.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. 3.4) insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt entsprechend der festgesetzten GRZ 0,8.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Als Eingriffsfläche wird das geplante Sondergebiet mit einer Fläche von 13.717 m² und die zusätzlich zu versiegelnden Flächen für die Erschließung mit einer Größe von **1.300 1.664** m² zugrunde gelegt. Die Flächen im Bereich der Staatsstraße bleiben unberücksichtigt, da diese Fläche ohnehin bereits versiegelt sind. Die Eingriffsfläche weist somit eine Größe von **15.017 15.384** m² auf.



Abbildung 9 : Eingriffsflächen - ohne Maßstab

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	15.017 15.384	2	0,8	24.028 24.610

Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke entlang der Süd-, Ost und Westseite, sowie Festsetzung von Hochstammbäumen	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie Versickerung vor Ort.	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)		5 %
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		22.826 23.380

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von ~~22.826~~ ~~23.380~~ Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Die baurechtliche Kompensation wird ~~durch den Erwerb von Wertpunkten von einer privaten Ökokontofläche („Ökokonto Rott“) auf folgender externen Ausgleichsfläche~~ erbracht:

~~Fl. Nr. 2018/TF, Gmkg. Untergrasensee in der Gemeinde Pfarrkirchen.~~

~~Abbuchung: 23.380 WP (siehe Abbuchungsplan Anhang-Plan 1 der FlächenAgentur Bayern vom 25.03.2026) (Anlage 4)~~

~~Die Sicherung der Wertpunkte/Ausgleichsfläche erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn.~~

~~Fl. Nr. 430/TF, Gmkg. Wolfsegg mit einer anrechenbaren Ausgleichsflächengröße von 3.900 m²~~

~~Ausgangszustand: Acker A11 — 2 WP~~

~~Zielzustand: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland G212 (LRT 6510) — 8 WP~~

~~Aufwertung der Kompensationsfläche: 6 WP~~

~~Aufzuwertende Flächengröße: 3.900 m²~~

~~Prognostizierte Aufwertung: 23.400 WP~~

~~Der baurechtliche Kompensationsbedarf von 23.380 WP ist damit erbracht.~~

~~Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dinglicher Sicherung und Reallast.~~

~~Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten.~~

~~Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).~~

3.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb des Marktes folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohngebiet.
- verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straße (Staatsstraße St 2086, Eggenfeldener Straße)
- gesicherte Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche.

Am vorgesehenen Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- UmweltAtlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Landshut 2003
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Landshut (RP 13)
- Flächennutzungsplan des Marktes Massing
- Ortseinsicht des Büro Heigl im November 2025
- Ergebnisbericht der Brutvogelkartierung 2025 zum Vorhaben 34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanänderung „Erweiterung GE Ost“ des Landschaftspflegeverbandes Rottal-Inn, 84307 Eggenfelden vom 24.07.2025
- Schalltechnischer Bericht der GeoPlan GmbH aus Osterhofen, Nr. S2509094 [rev 1](#) vom [24.02.2026](#) ~~04.11.2025~~
- Geotechnischer Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg, Nr. 25221904 vom 24.11.2025

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- ~~– Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.~~
- ~~– Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.~~

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am nördlichen Ortsrand von Massing ist im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet sowie westliche der Eggenfeldener Straße und des Gewerbegebietes die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung Massing“ für einen Lebensmittel-Vollsortimenter, Getränkemarkt und einen Lebensmittel-Discounter vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplan umfasst Teilflächen der Flurnummern 142, 144/1, ~~144/3~~, 196/8 sowie 145, alle Gmkg. Wolfsegg mit einer Gesamtfläche von ca. 16.770 m² wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 13.717 m² entfällt.

Das überplante Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Südwesten (ca. 444,50 m. ü. NHN) nach Nordosten (ca. 441,00 m ü. NHN) leicht ab.

Die Fläche wird aktuell ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sowie die Höhe des Kompensationsfaktors und die dadurch benötigten Ausgleichsflächen werden im Bauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

Schutzgut Wasser

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu puffen und über den neu zu errichtenden Regenwasserkanal abzuleiten.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (intensive Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die nördlich angrenzende Staatsstraße vorbelastet

Es handelt sich um einen Acker mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Ebenso sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Süden sowie der vorhandenen Straße im Osten erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung am nördlichen Ortsrand von Massing.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Der nicht hohe Erholungswert im Eingriffsgebiet geht verloren. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung. Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Sondergebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

5. Anlage

Anlage 1

Ergebnisbericht der Brutvogelkartierung 2025 zum Vorhaben 34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanänderung „Erweiterung GE Ost“ des Landschaftspflegeverbandes Rottal-Inn, 84307 Eggenfelden vom 24.07.2025

Anlage 2

Geotechnischer Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg, Nr. 25221904 vom 24.11.2025

Anlage 3

Schalltechnischer Bericht der GeoPlan GmbH aus Osterhofen, Nr. S2509094 [rev 1](#) vom [24.02.2026](#) ~~04.11.2025~~

Anlage 4

[Karte Abbuchung von der Ökokontofläche Rott, Fl. Nr. 2018/TF, Gmkg. Untergrasensee vom 25.02.2026 der FlächenAgentur Bayern, 82166 Gräfelfing](#)