



Präambel

Der Markt Massing im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 02.04.2026 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 02.04.2026, dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen.

Begründung und Anlagen zur Satzung
Die Begründung ist Umweltbericht vom 02.04.2026 und der Plan "Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 634, Gmk. Massing zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel" - Bestand, Maßnahmen + Berechnung M 1:1.000" vom 27.10.2025 wird der Satzung beigelegt.

Anlagen:
Anlage 1: Immissionschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionschutz Nr. MSS-676-10/676-10_E06 vom 28.10.2025, Hook & Partner Sachverständige ParG mbH, Landshut
Anlage 2: Immissionschutztechnisches Gutachten - Luftreinhaltung Nr. MSS-676-11/676-11_E03 vom 08.02.2024, Hook & Partner Sachverständige ParG mbH, Landshut

Massing, den _____
Christian Thiel, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO "Geflügelschlachtbetrieb" gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO; innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig: Geflügelschlachtbetrieb mit allen erforderlichen Haupt- und -nebenanlagen zur Schlachtung, Verarbeitung, Veredelung und Lebensmittelherstellung sowie Verpackung, Kommissionierung und Distribution, einschließlich den zugehörigen infrastrukturellen Einrichtungen (wie z. B. Betriebswasserwerk, Betriebskläranlage, energieerzeugende Anlagen, Waschanlagen von Behältnissen, Anlagen zur Reparatur, Betankung und Wäsche von Lastkraftwagen); Büros; Hofläden; Betriebsleiterwohnungen mit Garagen und zugehörigen Nebengebäuden.

- 2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 2.1 offene Bauweise
- 2.2 abweichende Bauweise: wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.
- 2.3 Baugrenze

- 2.4** Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Garagen, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
- 3.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag
- 3.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag bezogen auf das natürliche Gelände (Bestandsgelände)
- 4.0 VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Ein- und Ausfahrten
- 5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**
- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
- 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereiches; hier: unterschiedliche Bauweisen, unterschiedliche Wandhöhen
- 5.3 Anbauverbotszone 20 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2086
- 5.4 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Bepflanzungen sind zulässig, Geländemodellierungen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- 6.0 GRÜNORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 private Grünfläche
- 6.2 zu pflanzende Einzelbäume:
- 6.2.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.2.1, eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
- 6.2.2 zu pflanzende Gehölzgruppe außerhalb des Überschwemmungsgebietes als 3-8-reihiges Gehölz aus Bäumen II. Ordnung und Sträuchern (ca. 90 Stück) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung Punkt IV.2.2 bis IV.2.3.
- 6.2.3 zu erhaltende Einzelbäume
- 6.2.4 zu erhaltende Einzelbäume
- 7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.1.1 **E1** 8-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Pflanzenauswahl nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung Punkt IV.2.3.

- 7.1.2 **E2** 5-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Pflanzenauswahl nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung Punkt IV.2.3.
- 8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 8.1 Flurstücksgrenze
- 8.2 Flurstücksnummer
- 8.3 Bestandsgebäude
- 8.4 Höhenlinien Bestand mit Angabe in Meter über Normal Null (Quelle DGM-Daten Vermessungsamt 2021)
- 8.5 amtl. festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Quelle UmweltAtlas Bayern 2021)
- 8.6 Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Quelle UmweltAtlas Bayern 2021)
- 8.7 amtlich kartierte Biotope (Quelle shape-Datei LfU 2020) - außerhalb Geltungsbereich
- 8.8 Gewässer "Rot" - außerhalb Geltungsbereich
- 9.0 HINWEISE**
- 9.1 Bemäuerung
- 9.2 geplante Gebäude bzw. Gebäudeerweiterungen
- 9.3 Trafostation (außerhalb Geltungsbereich)
- 9.4 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen (außerhalb Geltungsbereich)
- 9.5 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Meter
- 9.6 Straßenkante Staatsstraße St 2086
- 9.7 **Nutzungschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|---------------------------|--|
| SO | Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) |
| o/a | offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| a | abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) |
| WH | maximal zulässige traufseitige Wandhöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf das natürliche Gelände (§ 18 BauNVO) |
| GRZ | maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) |
- max. zulässige Grundflächenzahl GRZ
max. zulässige traufseitige Wandhöhe WH in Meter
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
- 10.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
- Allgemeines
- Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
- Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
- In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
- Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenaufstellung.
- Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm
- Bäume II. Ordnung: Heidebuche, 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm
- Sträucher: Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
- Acer campestre Feld-Ahorn
Prunus avium Vogel-Kirsche
Carpinus betulus Gemeine Hasel
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling
- Walnuss
- 2.1 Bäume I. Ordnung: Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
- 2.2 Bäume II. Ordnung: Acer campestre Feld-Ahorn
Prunus avium Vogel-Kirsche
Carpinus betulus Gemeine Hasel
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling
- Walnuss
- 2.3 Sträucher: Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartweige
Corylus avellana Gemeine Hasel
Euonymus europaeus Pfaffentüchchen
Lonicera xylosteum Gem. Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hund-Rose
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- 3.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelhichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängelarten (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.
- 4.0 WIESENLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die Neuausaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.
- 5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
- 6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artensammensetzung unzulässig.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
- 1.1.1 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,6
Die GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,85 überschritten werden.
- 1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag je Baufenster
- Für die Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände (Bestandsgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika.
- 1.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 1.3 Nebenanlagen
- Verkehrsfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen, jedoch außerhalb der Anbauverbotszonen und außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, errichtet werden.
- 1.4 PKW-Stellplätze und Lagerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend mit Pflaster oder wasserdruchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kokopflaster oder andere wasserdruchlässige Belagsarten). Asphaltflächen sind hier unzulässig.
- 1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die räumlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzen Böschungen (nicht steiler als 1:2) erfolgen. Im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Aufschüttungen unzulässig.
- 1.6 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zur freien Landschaft keine Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten oder innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m erlaubt. Zudem sind ausnahmsweise im Bereich der Anlieferungen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO

- 2.1 **Dachform/ Dachneigung**
- Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
- Satteldach mit 20° - 27° Dachneigung,
- Pultdach mit 5° - 12° Dachneigung,
- bei geneigten Dächern First parallel zur längeren Gebäudeseite,
- Flachdach bis 5° Dachneigung,
- Dachneigung ausdrücklich erlaubt.
- 2.2 **Dachdeckung**
- Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Vermeidung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).
Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.
Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich erlaubt.
- 2.3 **Werbeanlagen**
- Es ist max. eine Werbeanlage pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 10 m² flächig erlaubt. Dachwerbeanlagen sind nicht erlaubt. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
- Allgemeines
- Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
- Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
- In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
- Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenaufstellung.
- Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm
- Bäume II. Ordnung: Heidebuche, 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm
- Sträucher: Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
- Acer campestre Feld-Ahorn
Prunus avium Vogel-Kirsche
Carpinus betulus Gemeine Hasel
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling
- Walnuss
- 2.1 Bäume I. Ordnung: Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
- 2.2 Bäume II. Ordnung: Acer campestre Feld-Ahorn
Prunus avium Vogel-Kirsche
Carpinus betulus Gemeine Hasel
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling
- Walnuss
- 2.3 Sträucher: Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartweige
Corylus avellana Gemeine Hasel
Euonymus europaeus Pfaffentüchchen
Lonicera xylosteum Gem. Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hund-Rose
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- 3.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelhichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängelarten (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.
- 4.0 WIESENLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die Neuausaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.
- 5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
- 6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artensammensetzung unzulässig.

- V. HINWEISE**
- 1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES**
- Größtbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm
- 2.0 GRENZABSTÄNDE**
- Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGGBV verwiesen.
- 3.0 BODENDECKMÄLER**
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodenkmale bekannt. Zufällig zutage tretende Bodenkmale und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4.0 BAUMATERIALIEN**
- Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).
- 5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB**
- Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.
- 6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN**
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstauden, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldändern usw.
- Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt ist unverzüglich zu benachrichtigen (Meldungspflicht gem. Art. 1 BayDSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlagierung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.
- 7.0 SAAT- UND PFLANZGUT**
- Für Ansäen und Pflanzungen im Sondergebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.
- 8.0 SOLARENERGIE**
- Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.
- 9.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT**
- Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.
- 10.0 BRANDSCHUTZ**
- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und der DIN 14090 entsprechen. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwille den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Markt Massing bereitgestellte Maß von 96 m³ über mind. 2 Stunden (t insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserleiche).
- 10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN**
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
- 11.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT**
- Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung, einschließlich der Werbeträger, des geplanten Sondergebietes sind möglichst „insektenchonend“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie ein unbedingtes notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.
- 12.0 SICHTDREIECKE**
- Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bepflanzung und sonstigen Abgrabungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberfläche auszusäen.
- 13.0 ANBAUVERBOTSZONE ST 2086 / PFLANZABSTAND**
- Die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2086 beträgt 20 m. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig. Für die Bestandsgebäude innerhalb der Anbauverbotszone liegen Genehmigungen vor.
- 14.0 DEUTSCHE BAHN**
- Eine Bahnhalle der Deutschen Bahn AG führt ca. 105 m nördlich vom Planungsgebiet vorbei. Durch das geplante Vorhaben wird der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt. Grundsätzlich dürfen die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahntrassen sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Folgende Hinweise sind zu beachten:
- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewährleisten.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgas, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Larmschutz, Caroline-Michaels-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu DB Liegenschaften ist nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannt Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

15.0 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET / HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einem Überschwemmungsgebiet. Hier befindet sich ein Bestandsgebäude und eine Zufahrt, die welche bereits 2017 genehmigt wurden. Innerhalb des Geltungsbereiches kann ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche
- Alle möglichen Wasserereidngewege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
- Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

16.0 ANGRENZENDES BIOTOP

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop. Dieses wird von der Planung nicht berührt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist jedoch festzuhalten, dass auch eine Beeinträchtigung durch Bauarbeiten o.ä. unzulässig ist. Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen während der Bauphase (z.B. Schutzzaun, Flatterband, etc.) zu treffen.

17.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Grundrisse etwaiger Neu- oder Ersatzbauten von (Betriebsleiter-) Wohnhäusern sollten so geplant und realisiert werden, dass die Belüftung aller Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) über eine der Staatsstraße abgewandte Fassade erfolgen kann.

18.0 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 5.017 Wertpunkten nach Leitfaßen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet. Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 5.017 Wertpunkten wird auf der externen Ausgleichsfläche auf der Flur-Nr. 634, Gemarkung Massing, Gemeinde Massing, erbracht. Der beteiligende Plan Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 634, Gmk. Massing zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel" - Bestand, Maßnahmen + Berechnung M 1:1.000) mit der darin dargestellten Ausgleichsfläche und den beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen ist dieser Satzung beigelegt.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Marktgemeinde zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel"

Markt Massing
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Planungsdaten:
Grundkarte erstellt auf digitaler Grundlage der Vermessungsämter Stand: 2021

Koordinatenansicht: Gauss-Krüger

Verfahrensvermerk Bebauungsplan „SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel“

1. Der Markt hat in der Sitzung vom 12.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2023 ortsbekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf der Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 23.11.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf der Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 23.11.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf zum Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2024 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf zum Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.12.2025 bis einschließlich 09.01.2026 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2025 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.12.2025 bis einschließlich 09.01.2026 erneut öffentlich ausgelegt (textliche Auslegung).
8. Der Markt Massing hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.04.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.04.2026 als Satzung beschlossen.

Massing, den _____ (Siegel)

Christian Thiel, 1. Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtliche Übernahmen, Planungen und Gegenübernahmen keine Gewähr übernommen werden.

Umbenennung:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEREITUNG: 12.10.2023, 06.06.2024, 04.12.2025, 02.04.2026

ENTWURFSVERFASSER:
JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Spinnrad 7 Josef-Stroblanger-Weig 3-3
94547 Spornbach 94571 Reischach
99933 23 141 0 09719 91 87 860
info@jocham-kessler.de
www.jocham-kessler.de

JOCHAM KESSLER KELLHUBER