

## **Markt Massing**

### **Änderung Bebauungsplan „Anzenberger Feld“ Deckblatt Nr. 1**

Gemeinde	Markt Massing
Landkreis	Rottal-Inn
Regierungsbezirk	Niederbayern

## **Deckblatt Nr. 1**

### **I. Allgemeines**

Der Bebauungsplan "Anzenberger Feld" in der Fassung vom 21.09.1999 wurde am 29.10.1999 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzt dabei im Nördlichen Bereich ein Dorfgebiet mit zwei Bauparzellen für Einfamilienhäuser und im Süden ein Allgemeines Wohngebiet mit fünf weiteren Bauparzellen für Einfamilienhäuser fest. Drei Parzellen davon liegen auf einer Anhöhe im Osten, zwei grenzen an das bestehende Siedlungsgebiet Froschau an. Das Zentrum des Bebauungsplanes bildet eine großzügige Streuobstwiese, welche beinahe den gesamten Westhang einnimmt und mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes laut den Festsetzungen angelegt wurde.

Innerhalb des Dorfgebietes ist zwischenzeitlich eine Parzelle bebaut. Die drei Parzellen auf der Anhöhe sind ebenfalls bebaut.

Die Parzellen FlrNr. 317 und FlrNr. 317/2 befinden sich im Besitz der Familie Michaela und Wilhelm Haberl mit deren Wohnhaus auf Parzelle FlrNr. 317/2. Der westliche Teil des Grundstückes ist unbebaut und wird von der Streuobstwiese eingenommen. Parzelle FlrNr. 317 ist bislang gänzlich unbebaut. Der Bebauungsplan sieht hier einen öffentlichen Fußweg in der Streuobstwiese vor, der Richtung Osten von Froschau bis hinauf zu einem Aussichtspunkt mit Blick über Massing führt. Fußweg und Aussichtspunkt wurden bislang nicht realisiert.

Die Familie Haberl strebt nun ein Baurecht auf Parzelle FlrNr. 317 an. Dabei sollen zwei weitere Bauparzellen für die beiden Töchter entstehen. Eine oben im Anschluss an das Wohnhaus der Familie, eine weitere westlich davon an der Erschließungsstraße in Froschau. Die festgesetzte Streuobstwiese ist in diesem Bereich noch nicht vollständig umgesetzt und soll lediglich auf einer Teilfläche zwischen den geplanten Parzellen entstehen.

Der Marktrat Massing hat dazu in seiner Sitzung vom 12.10.2023 die Änderung des Bebauungsplanes „Anzenberger Feld“ beschlossen. Die geplanten Änderungen sollen mittels eines Deckblattes Nr. 1 in ein Planaufstellungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gebracht werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Massing ist die nun zur Bebauung vorgesehene Fläche als „gliedernde, abschirmende oder ortsrandgestaltende Grünfläche“ mit Bäumen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan soll in einem parallelen Verfahren mittels eines Deckblattes Nr. 33 angepasst und als WA festgesetzt werden.

## **II. Änderungen**

Von der geplanten Änderung in Deckblatt Nr. 1 ist das Grundstück mit der FlrNr. 317, sowie eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 317/2, jeweils Gemarkung Massing (6429) betroffen.

Der geplante öffentliche Fußweg von Froschau nach Osten auf die Anhöhe und der festgesetzte Aussichtspunkt entfallen ersatzlos.

im WA entstehen zwei weitere Parzellen mit Einfamilienhäusern.

Die Zulässige Mindestdachneigung wird von 18° auf 15° reduziert.

Zulässige Wandhöhen, sowie Angaben zur Höhenlage der geplanten Gebäude und zulässige Aufschüttungshöhen werden in Abhängigkeit der örtlichen Geländesituation für jede Parzelle individuell festgesetzt.

Einige im Bebauungsplan falsch oder nicht eindeutig dargestellte Festsetzungen werden redaktionell berichtigt.

Ansonsten sind keine Änderungen zum Bebauungsplan vorgesehen.

### III. Ergänzungen/Änderungen der Festsetzungen zum Bebauungsplan

#### I Festsetzungen durch Planzeichen

Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet

2.2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
Grundflächenzahl max. 0,4

2.2.2 Zahl der Vollgeschoße  
U+I zulässig 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet

2.2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
Grundflächenzahl max. 0,4

2.2.2 Zahl der Vollgeschoße  
I+D zulässig 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

4.3  öffentliche Fußwege § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

4.3  befahrbarer privater Wohnweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

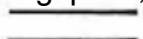
Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

4.5  Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB


Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

Entfällt ersatzlos, keine Einfahrtbereiche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt


Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

4.6  Angabe der Fahrbahnbreite § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB


Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

4.6  Angabe der Fahrbahnbreite § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

6.5  Pflanzschema (siehe textliche Festsetzungen, z. B. A)

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

6.5  Pflanzschema (siehe textliche Festsetzungen, z. B. A)

## Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

7.1 **DN** Dachneigung 18-30°§ 9 Abs. 4 BauGB und  
Art. 91 Nr. 1 BayBO

## Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

7.1 **DN** Dachneigung 15-30°§ 9 Abs. 4 BauGB und  
Art. 91 Nr. 1 BayBO

## Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

8.2  Aussichtspunkt

## Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

Entfällt ersatzlos, kein Aussichtspunkt innerhalb des Geltungsbereiches geplant

**II Textliche Festsetzungen, Teil A, Planungsrechtliche Festsetzungen****2. Maß der baulichen Nutzung**

## Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

2.3 Höhenlage des Gebäudes zum Gelände.

Die EG-Fußboden-Oberkante darf maximal 0,2 m über dem Straßenniveau liegen, gemessen an der Stelle von der das Grundstück erschlossen wird. Dieser Punkt ist Bezugspunkt für die Firsthöhe.

## Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

2.3 Höhenlage des Gebäudes zum Gelände.

Die EG-Fußboden-Oberkante darf maximal 0,2 m über dem Straßenniveau liegen, gemessen an der Stelle von der das Grundstück erschlossen wird.

Parzelle 1: EG-Fußboden-Oberkante liegt auf 439,00 m üNN ± 0,15m

Parzelle 2: EG-Fußboden-Oberkante liegt auf 452,40 m üNN ± 0,15m

**Ergänzung Textliche Festsetzungen, Teil A, Planungsrechtliche Festsetzungen****6. Ausgleichsflächen**

6.1 Es wird folgende Kompensationsfläche gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Anzenberger Feld“ 1.Änderung zugeordnet.

Fläche Nr. 3.3 – Ökokonto

Lage/

Flurnummer(n): 1070 (TF), 1071 (TF)

Gemarkung: Staudach

Gemeinde: Massing

Flächen: Ökokonto gesamt 2.135,7 (Zielfläche Nr. 3.3 Teil)

BNT Bestand: A11(2 WP)

BNT Ziel: G212 (8 WP)

Abwertung / Timelag: 0 WP

Ziel: Aufwertung des Bestands durch Entwicklung zu mäßig  
extensiv genutzten, artenreichem Grünland

Kompensation: 12.796,2 WP (= 2.132,7qm \* (8-2-0))

6.2 Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise ist spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen, die Fläche ist bereits angelegt und entsprechend gepflegt. Fertigstellungs- und Abnahmetermine müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

## 7. Artenschutz

7.1 Das Entfernen von Gehölzen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen haben außerhalb der Paarungs-, Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10. bis 28.02.) zu erfolgen. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

7.2 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen- und Parkplatzbeleuchtung ist ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).

7.3 Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollten je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden, Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar)

## II Textliche Festsetzungen, Teil B, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

#### 1.1 Gebäude

##### 1.1.1 Dachform

Die Dächer von Hauptgebäuden sollen als Satteldächer ausgeführt werden. Die Dachneigung beträgt 18° - 30°. Die Ausbildung eines Schopfwalmes ist ausnahmsweise zulässig. Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich gegenüber vom Hauptbaukörper unterordnen.

### Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

#### 1.1 Gebäude

##### 1.1.1 Dachform

Die Dächer von Hauptgebäuden sollen als Satteldächer ausgeführt werden. Die Dachneigung beträgt 15° - 30°. Die Ausbildung eines Schopfwalmes ist ausnahmsweise zulässig. Flachdächer sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich gegenüber vom Hauptbaukörper unterordnen.

### Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

#### 1.1 Gebäude

##### 1.1.1 Dachform

...

##### Dachdeckung

Die Dachdeckung ist mit roten bis ziegelroten Dachsteinen auszuführen. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.

## Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

### 1.1 Gebäude

#### 1.1.1 Dachform

...

#### Dachdeckung

Die Dachdeckung ist mit roten bis ziegelroten oder anthrazit farbigen Dachsteinen auszuführen. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.

## Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

### 1.1 Gebäude

#### 1.1.3 Wandhöhe

für Gebäude im WA-Gebiet wird die Wandhöhe festgesetzt:

talseitig 4,75 m, bei max. 30 cm Aufschüttung auf das natürliche Gelände.

Wandhöhendefinition: OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenwand gemessen.

## Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

### 1.1 Gebäude

#### 1.1.3 Wandhöhe

für Gebäude im WA-Gebiet wird die Wandhöhe festgesetzt:

Parzelle 1: talseitig 7,50 m

Parzelle 2: talseitig 9,20 m, bei max. 3,0 m Aufschüttung auf das natürliche Gelände.

restliche Parzellen talseitig 4,75 m, bei max. 30 cm Aufschüttung auf das natürliche Gelände.

Wandhöhendefinition: OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenwand gemessen.

## **Ergänzung Textliche Festsetzungen, Teil B, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **3. Grundstücksentwässerung**

Die Parzellen 1 und 2 sind im Trennsystem zu entwässern.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über private Regenwasserzisternen mit ausreichend Puffervolumen gedrosselt in den örtlichen Kanal einzuleiten. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich.

Um zu verhindern, dass Niederschlagswasser unkontrolliert auf Nachbargrundstücke abläuft, sind auf den geplanten Parzellen talseitig Mulden in Verbindung mit Erdwällen vorzusehen und zu ggf. entwässern. Geplante Entwässerungseinrichtungen sind im Bauantrag qualifiziert darzustellen.

### **4. Baugrund**

Mit dem Bauantrag ist ein Bodengutachten mit Aussagen zur Beschaffenheit des Baugrundes vorzulegen.

## Teil C Hinweise

### Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

1. Treten bei Erdarbeiten Metall-, Scherben- oder Knochenfunde zu Tage, ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege und der Kreisheimatpfleger zu verständigen.

### Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“

#### 1. **Altlasten/Boden**

- 1.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 1.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
- 1.3 Auffüllmaßnahmen: Es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.
- 1.4 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen.

Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung — Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

#### 2. **Denkmalschutz**

- 2.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
- 2.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 2.3 Gemäß Art. 6 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Für baulichen Maßnahmen im Nahbereich von Denkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis i.S. des Art 6 BayDSchG einzuholen. Auf die Schutzbestimmungen der Art. 4-6 (BayDSchG) wird hingewiesen.

### **3. Grünbereiche und Schutzzonen**

- 3.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
- 3.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- 3.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
- 3.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

### **4. Abfallentsorgung**

- 4.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Baugrundstücken zu kompostieren.
- 4.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
- 4.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

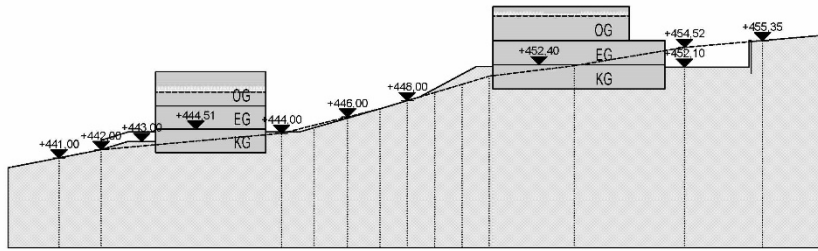
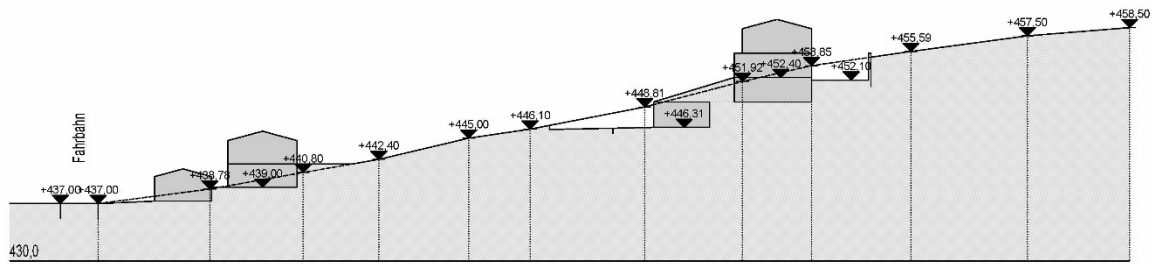
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

### **5. Landwirtschaftliche Immissionen**

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes muss mit von der Land- und Forstwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten auch nach dem Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, als ortsüblich zu dulden.



## 6. Systemschnitte



**Alle weiteren Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bleiben unverändert.**

## **IV. Begründung**

Die Familie Michaela und Wilhelm Haberl als Besitzer der Parzellen FlrNr. 317 und FlrNr. 317/2 sind an den Markt Massing mit dem Wunsch herangetreten, auf deren Grundstücken zwei weitere Bauparzellen für Einfamilienhäuser zu schaffen.

Haberl Stephanie, die Tochter möchte auf dem einen der beiden Grundstücke möglichst zeitnah ein Einfamilienhaus für sich und Ihre Familie errichten. Das zweite Baugrundstück wäre für die zweite Tochter gedacht.

### **Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) bleibt unverändert und soll auch für die Erweiterungsparzellen gelten.

#### **Bauweise**

Die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Bauweise bleiben unverändert. Die Bebauung der Erweiterung soll sich so nahtlos in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen.

#### **Baukörper**

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachformen, Dachdeckung, Fassadengestaltung, Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden, Einfriedungen, Verkehrsflächen etc. bleiben im Wesentlichen unverändert. Sie haben sich bei der bisherigen Bebauung bewährt. Lediglich die zulässige Mindestdachneigung wird geringfügig angepasst. Festsetzungen zu zulässigen Aufschüttungen und Wandhöhen sind aufgrund der vorhandenen Geländesituation (Hanglage) im Einzelfall für jede neue Parzelle individuell anzupassen und festzusetzen.

#### **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der einen Parzelle ist sichergestellt. Sie liegt unmittelbar an der Erschließungsstraße in Froschau. Die zweite Parzelle soll über einen neu anzulegenden privaten Wohnweg, ausgehend von Froschau, bzw. dem Ahornweg erschlossen werden.

Die Netze der Versorgungsträger (Strom, Wasser, Telekom) befinden sich in der Erschließungsstraße Froschau und reichen damit bis an das geplante Grundstück heran.

#### **Grundstücksentwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit noch im Mischsystem zur Kläranlage in Massing. Die neu entstehenden Parzellen sind jedoch im Trennsystem zu entwässern, so dass bei einer späteren Erneuerung des gemeindlichen Kanals im Trennsystem jederzeit angeschlossen werden kann.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll über private Regenwasserzisternen zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den örtlichen Kanal eingeleitet werden. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich.

Um zu verhindern, dass Niederschlagswasser unkontrolliert auf Nachbargrundstücke abläuft, sind auf den geplanten Parzellen talseitig Mulden in Verbindung mit Erdwällen vorzusehen.

### **Bodendenkmäler**

Innerhalb des Planungsgebietes, sowie im näheren Umfeld sind keine Bodendenkmäler dokumentiert. Ca. 350 m westlich des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-2-7641-001, eine Siedlungsfläche vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Ca. 260 m nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich die Kirche St. Stephan (D-2-77-133-3) mit vorgesetztem Turm, um 1480 und Umgestaltungen 17./18. Jhd., 1869-77 Regotisierung. In diesem Bereich ist weiterhin das Bodendenkmal D-2-7641-0036 kartiert. Dabei handelt es sich um untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Befunde und Funde im Bereich der vorstädtischen Siedlungserweiterungen des Marktes Massing.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Dazu wurde das Ingenieurbüro Florian Breinl, Landschaftsarchitektur u. Stadtplanung, Industriestraße 1, 94419 Reisbach beauftragt.

### **Verschattung**

Der Markt Massing hat zur geplanten Bebauung ein digitales Verschattungsmodell beauftragt, das den Schattenwurf in Zeitraffer filmisch aufzeigt. Dabei hat sich keine nennenswerte Verschattung der Nachbargrundstücke durch die geplante Bebauung ergeben.

Die Grundzüge der Planung werden durch die geplante Änderung nicht berührt. Es soll lediglich die im Bebauungsplan festgesetzte großzügige Streuobstwiese in Ihrer Dimension zu Gunsten von zwei weiteren Bauparzellen reduziert werden.

Die Änderung erfolgt daher nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren.

Gefertigt: 10.10.2023

Geändert: 07.03.2024

---

Bearbeitung:  
Architekturbüro Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9  
84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
e-mail: info@architekt-bichler.de

### Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Anzenberger Feld“ durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 12.10.2023 den Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“ in der Fassung vom 10.10.2023 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Auf die frühzeitige Unterrichtung unter Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
3. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“ in der Fassung vom 10.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis einschließlich 02.02.2024 beteiligt.
4. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 01 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“ in der Fassung vom 10.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis einschließlich 02.02.2024 öffentlich ausgelegt.
5. Der Markt Massing hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 07.03.2024 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Anzenberger Feld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.03.2024 als Satzung beschlossen.

Massing, den

(Siegel)

---

Christian Thiel, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Massing, den

(Siegel)

---

Christian Thiel, 1. Bürgermeister

## 7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Massing, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

(Siegel)

---

Christian Thiel, 1. Bürgermeister