

Markt Massing
Landkreis Rottal - Inn

DECKBLATTÄNDERUNG NR. 4
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„An der Hochholdinger Straße und am
Rottwiesenweg“

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 26.05.2026

FASSUNG: 11.06.2026

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

ERWEITERUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"AN DER HOCHHOLDINGER STRAÙE UND AM ROTTWIESENWEG"
MIT DECKBLATT NR. 4

BEGRÜNDUNG

Satzung vom [11.06.2026](#)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage	4
2.	Aufstellungsanlass und Planungsziele.....	5
3.	Verfahrensart	6
4.	Planungsvoraussetzungen	7
5.	Begründung zur Satzung	7
6.	Erschließung.....	10
7.	Wasserversorgung.....	11
8.	Löschwasserversorgung	11
9.	Abwasserbeseitigung.....	11
10.	Stromversorgung	13
11.	Telekommunikation	13
12.	Abfallentsorgung	13
13.	Altlasten / Schadensfälle	13
14.	Immissionsschutz.....	14
15.	Denkmalschutz	14
16.	Umweltbelange	16
17.	Abhandlung der Eingriffsregelung	20
19.	Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt	32
20.	Planunterlagen.....	32
	Literaturverzeichnis	33

1. Lage

Das Vorhaben liegt am südöstlichen Ortsrand vom Hauptort Massing, im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung und wird über den Rottwiesenweg erschlossen.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Massing in der Region 13 – Landshut.¹

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung Nr. 4 der Einbeziehungssatzung „An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg“ wird im Norden vom Rottwiesenweg begrenzt. Im Westen schließt bebaut Wohnfläche an. Im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Die Deckblattänderung Nr. 4 verändert nicht die Grenzen des Geltungsbereiches. Die Gesamtfläche von ca. 1.786 m² bleibt unverändert. Gegenstand der Änderung ist ausschließlich die Verschiebung der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 429, Gemarkung Wolfsegg, um ca. 10 m in südlicher Richtung, ermöglicht durch die wasserrechtliche Überrechnung (Vorplanung „Ausgleich Retentionsraumverlust“, OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Projekt-Nr. P_HÜTTNER_2025-615, 02.12.2025).

Die externe Ausgleichsfläche wird auf ca. 300 m² erweitert und grenzt unmittelbar im Süden an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich ist relativ eben auf ca. 424 m ü. NHN. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche in Massing (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

2. Aufstellungsanlass und Planungsziele

Die Einbeziehungssatzung „An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg“ wurde mit Deckblatt Nr. 3 am 23.11.2023 rechtskräftig. Sie ermöglicht auf dem Grundstück Fl.-Nr. 429, Gemarkung Wolfsegg, die Errichtung eines Einzelhauses mit max. 2 Wohneinheiten einschließlich Garage.

Der Bauherr beabsichtigt, das Wohngebäude weiter südlich zu errichten, als die in der Einbeziehungssatzung festgelegte Baugrenze dies bisher erlaubt. Da der südliche Grundstücksbereich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rott liegt, war hierfür zunächst zu klären, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Verschiebung der Baugrenze wasserrechtlich zulässig ist.

Die wasserrechtliche Überrechnung (Vorplanung „Ausgleich Retentionsraumverlust“, OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Projekt-Nr. P_HÜTTNER_2025-615, 02.12.2025) hat ergeben, dass eine Verschiebung der Baugrenze um ca. 10 m nach Süden möglich ist, sofern durch eine Geländeaufschüttung im Bereich des Baufeldes und einen flächigen Geländeabtrag im südlichen Grundstücksbereich der entstehende Retentionsraumverlust vollständig ausgeglichen wird.

Die Massenermittlung (ALLPLAN, Projekt P_HÜTTNER_2025-615) ergibt folgende Bilanz:

Retentionsraumverlust Aufschüttung (Auftrag)	durch	ca. 70,15 m ³ (bei HW100 = 423,20 m ü. NHN)
Retentionsraumausgleich Geländeabtrag	durch	ca. 75 m ³ (ca. 12 cm auf ca. 628 m ² im süd. Grundstücksbereich)
Bilanz	Retentionsraumverlust	vollständig ausgeglichen

Negative Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet der Rott sind nicht zu erwarten. Der Markt Massing hat daraufhin beschlossen, die Baugrenze planungsrechtlich anzupassen. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 12.03.2026 beschlossen, die Erweiterung der Baugrenzen in der Einbeziehungssatzung „An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg“ gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zu veranlassen und ein neues Deckblatt gem. § 13 BauGB aufzustellen.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ermöglichung einer Bebauung in optimaler südlicher Lage auf dem Grundstück
- Anpassung der Baugrenze an die wasserrechtlich genehmigten Geländebeziehungen nach Aufschüttung
- Sicherstellung des Hochwasserschutzes durch vollständigen Ausgleich des Retentionsraumverlustes

3. Verfahrensart

Die Änderung der Baugrenze erfolgt durch Aufstellung eines neuen Deckblatts (Deckblatt Nr. 4) zur bestehenden, rechtskräftigen Einbeziehungssatzung „An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg“.

Rechtsgrundlage für die Anpassung der Baugrenzen ist § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Die Aufstellung des neuen Deckblatts erfolgt als Deckblattänderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gem. § 34 Abs. 6 BauGB² sind bei der Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

³ (BauGB, Baugesetzbuch BauGB, 2023)

4. Planungsvoraussetzungen

Die Einbeziehungssatzung „An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg“ ist seit dem Satzungsbeschluss vom 23.11.2023 (Deckblatt Nr. 3) rechtskräftig. Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Massing als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; an der planungsrechtlichen Grundsituation ändert sich durch die Deckblattänderung Nr. 4 nichts.

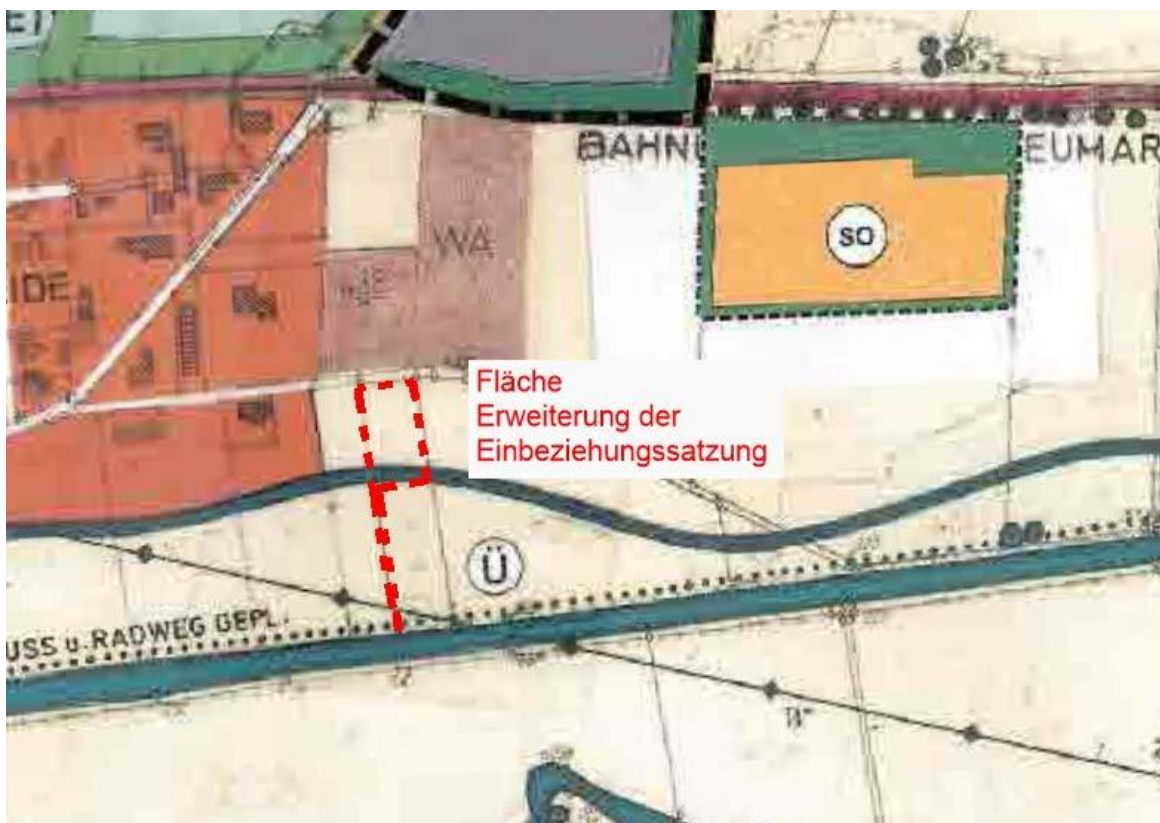


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Massing mit Lage der Satzung (Umgriff rot), unmaßstäblich

5. Begründung zur Satzung

Der Markt Massing ist gehalten, für die Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbaubedarfs zu sorgen. Eine behutsame bauliche Fortentwicklung in den Randbereichen der Ortschaften steht dieser Aussage nicht entgegen.

Dabei hat die Gemeinde gem. § 34 Abs. 4 und § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Bedarfseinrichtungen wie zentrale Wasserversorgungsanlage, die Abwasserableitung, Erschließungsstraßen und die Stromversorgung sind im Satzungsgebiet vorhanden.

Die Gemeinde ist auch gehalten die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen und möglichst keine neuen zu bauen, die ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen. Gerade die Ausweisung von Bauland im Bereich von vorhandenen Baulücken zwischen bestehender Bebauung oder im Anschluss an die Ortschaft an einer

bereits vorhandenen Straße mit umgebender Bebauung ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung.

Die durch Deckblatt Nr. 3 bestehende Einbeziehungssatzung bleibt inhaltlich unverändert. Durch Deckblatt Nr. 4 wird ausschließlich die Baugrenze für das Hauptgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 429, Gemarkung Wolfsegg, nach Süden verschoben. Alle übrigen planungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen gelten fort.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bebauung dient die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung der Einbeziehungssatzung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienenden Vorhaben. Es sind deshalb nur Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Nebengebäude zulässig. Andere Nutzungen sind unzulässig.

Innerhalb dieses Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

Auf Grund der vorhandenen begrenzten Fläche und aus städtebaulichen Gründen ist im Geltungsbereich maximal 1 Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Baugrenzen

Durch Deckblatt Nr. 4 wird die Baugrenze für das Hauptgebäude um ca. 10 m in südlicher Richtung verschoben. Diese Verschiebung ist Ergebnis der wasserrechtlichen Überrechnung (Vorplanung „Ausgleich Retentionsraumverlust“, OBW Ingenieurgesellschaft, 02.12.2025): Nach Durchführung einer Geländeaufschüttung auf OK FFB ca. 424,75 m ü. NHN innerhalb des Baufeldes, die sich vollflächig bis ca. 27 m von der nördlichen Grundstücksgrenze erstreckt und durch eine Böschung an das bestehende Gelände angeglichen wird, kann die Baugrenze in die bisher vom Überschwemmungsgebiet betroffene Fläche hinein erweitert werden.

Eine weitere Baugrenze für die Garage mit Nebenräumen oder Carport ermöglicht eine Grenzbebauung im Westen des Geltungsbereiches. Durch den öffentlichen Grünstreifen im Westen wird die Ableitung von Regenwasser bei Starkregenniederschlägen entlang der westlichen Grundstücksgrenze sichergestellt.

Geländeaufschüttung und Retentionsraumausgleich

Zur Realisierung der verschobenen Baugrenze sind folgende Geländemaßnahmen erforderlich, die im Zuge der Baugenehmigung wasserrechtlich zu genehmigen sind (Antrag auf Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG beim Landratsamt Rottal-Inn, Fachbereich Wasserrecht):

- Aufschüttung im Bereich des Baufeldes bis auf OK FFB ca. 424,75 m ü. NHN; vollflächig bis ca. 27 m von der nördlichen Grundstücksgrenze, anschließend Böschengleichung an bestehendes Gelände
- Geländeabtrag im südlichen Grundstücksbereich (unmittelbar angrenzend an den Flutkanal Rott): mittlerer Abtrag ca. 12 cm auf einer Fläche von ca. 628 m², ergibt ein Abtragsvolumen von ca. 75 m³
- Dadurch vollständiger Ausgleich des durch die Aufschüttung entstehenden Retentionsraumverlustes von ca. 70,15 m³ (ermittelt bei maßgebender Hochwasserkote HW100 = 423,20 m ü. NHN)

- Der Nachweis des Retentionsraumausgleichs erfolgt mittels digitalem Geländemodell nach Abschluss der Abtragsarbeiten

Beim Erstellen des Retentionsraumes ist darauf zu achten, dass keine Geländemulden entstehen. Das umliegende Gelände ist ggf. entsprechend anzugleichen. Im Zuge der Abtragsarbeiten ist der Oberboden zunächst abzuziehen und auf Mieten zu setzen; nach erfolgtem Abtrag ist der Oberboden wieder aufzutragen.

Hochwasserschutz

Der südliche Bereich des Geltungsbereiches liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rott. Nach Maßgabe der wasserrechtlichen Überrechnung ist eine Bebauung in diesem Bereich unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Aufschüttung auf OK FFB ca. 424,75 m ü. NHN hebt das Baufeld über das maßgebliche Hochwasserniveau; das Gebäude ist hochwasserangepasst zu errichten.
- Der Retentionsraumverlust durch die Aufschüttung (ca. 70,15 m³) wird durch den Geländeabtrag im südlichen Grundstücksbereich (ca. 75 m³) vollständig ausgeglichen. Negative Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet sind somit nicht zu erwarten.
- Der wasserrechtliche Antrag (Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG) ist beim Landratsamt Rottal-Inn zu stellen. Erst nach Erteilung der Ausnahmegenehmigung kann das Bauvorhaben umgesetzt werden.

Im Übrigen gelten die Vorgaben zum hochwasserangepassten Bauen: Die Fußbodenoberkante ist auf ca. 424,75 m ü. NHN (HW100 = 423,20 m ü. NHN, HWextrem = 423,40 m ü. NHN) festgesetzt. Unterkellerungen sind wasserdicht auszuführen. Alle möglichen Wassereindringwege sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.

Bei Starkregenereignisse fließt das Oberflächenwasser durch die vorliegende Topografie nach Süden zur Rott hin ab. Im Westen und Norden wird daher entlang der gesamten Grundstücksgrenze ein 3,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einer Mulde auf der Fl.Nr. 429 festgesetzt, auf dem bei Starkregen das Wasser auf öffentlichem Grund zur Rott abgeleitet werden kann.

Grünordnung

Die öffentliche Grünfläche im Norden darf für eine Grundstückszufahrt auf einer Breite von max. 6,0 m überquert werden. Die Verrohrung der Mulde ist im Bereich der Überfahrt durch den Bauwerber herzustellen.

Innerhalb der Überschwemmungslinie wird eine private Grünfläche festgesetzt. Geländemodellierungen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen und Bepflanzung sind hier unzulässig (= Überschwemmungsgebiet) (mit Ausnahme des wasserrechtlich genehmigten Retentionsausgleichs). Evtl. Bepflanzungen im Überschwemmungsgebiet müssen unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Zulassung durch den Satzungserlass wasserrechtlich behandelt werden (Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5. WHG).

Nachdem auf Grund der wasserwirtschaftlichen Vorgaben auf der privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung keine Pflanzung erfolgen kann, wird die externe Ausgleichsfläche, die im Süden unmittelbar anschließt, so tief angesetzt, dass mit dem notwendigen Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche eine 2-reihige

versetzte Pflanzung von Obstbäumen möglich wird. Nur durch diese 2-reihige Pflanzung ist eine sinn- volle Eingrünung durch diese Ausgleichsfläche gegeben. Für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist noch im Rahmen des Verfahrens eine isolierte Befreiung nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Erst wenn vom Wasserwirtschaftsamt die Befreiung erteilt ist, kann der Satzungsbeschluss für diese Satzung gefasst werden, da erst dann sichergestellt ist, dass die Bepflanzung der Ausgleichsfläche möglich ist.

Zur weiteren Eingrünung des Grundstücks werden entlang des Rottwiesenwegs 2 Bäume I. Ordnung (Hochstamm) festgesetzt. Eine lagemäßige Standortverschiebung entlang des Rottwiesenwegs unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

Einfriedungen

Die Zaunanlage ist von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 100 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese/Rasen zu gestalten und zu pflegen. Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

Innerhalb der dargestellten Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind auch Zäune grundsätzlich unzulässig. Ggf. müssen Zäune im Überschwemmungsgebiet wasserrechtlich behandelt werden (Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5. WHG).

Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem jeweils angrenzenden natürlichen Gelände zulässig. Sie sind in ortsüblichen, naturnahen Materialien (z. B. Naturstein, Beton mit Natursteinverblendung) auszuführen. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Stützmauern unzulässig; im Überschwemmungsgebiet bedürfen sie einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Auf weitere Festsetzungen wird analog zur bereits bestehenden Einbeziehungssatzung verzichtet.

6. Erschließung

Verkehr

Die Planungsfläche wird über den unmittelbar angrenzenden Rottwiesenweg her erschlossen.

Wirtschaftswege

Die bestehenden Wirtschaftswege für die südlich und südöstlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben von der Satzung unberührt. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

ÖPNV

Massing ist an den ÖPNV angeschlossen.

Stellplätze

Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Massing vom 01.10.2025. Danach sind bei der Errichtung von Wohngebäuden die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Für das im Geltungsbereich zulässige Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb der festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nachzuweisen.

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz des Marktes Massing gesichert. Der Anschluss hat an die bestehende Wasserleitung zu erfolgen.

Schutzstreifen für Versorgungsleitungen sind nach den jeweiligen Vorschriften von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten.

8. Löschwasserversorgung

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 DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige 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 48 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW- Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

9. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem.

Schmutzwasser

Von den privaten Flächen wird das häusliche Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.

Oberflächenwasser

Auf Grund des niedrigen Grundwasserflurabstandes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer aus der privaten Fläche sind gedrosselt dem Vorfluter "Rott" zuzuführen. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird eingeholt.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und/oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Bei Starkregenereignissen fließt das Oberflächenwasser durch die vorliegende Topografie nach Süden zur Rott hin ab. Im Westen und Norden wird daher entlang der gesamten Grundstücksgrenze ein 3,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einer Mulde auf der Fl.Nr. 429 festgesetzt, auf dem bei Starkregen das Wasser auf öffentlichem Grund zur Rott abgeleitet werden kann.

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

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege 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 Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung der Gebiete ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 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. Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung wird durch die Telekom Deutschland GmbH als gesichert angesehen.

12. Abfallentsorgung

Der in Massing anfallende Abfall wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Zweckverband Isar-Inn, dem der Landkreis Rottal-Inn zugeordnet ist, entsorgt. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

13. Altlasten / Schadensfälle

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

14. Immissionsschutz

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Im Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, 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.

15. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas⁴ keine Bodendenkmäler.

Bei den Bodendenkmälern sind wegen derer Entfernung keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung zu erwarten.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

⁴ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)



Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal

Rosa: Baudenkmäler (im Bildausschnitt nicht vorhanden)

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Wohnbebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).⁵

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt: Alle nähergelegenen Baudenkmäler befinden sich in der Ortsmitte von Massing. Auf Grund der Entfernung ist mit keiner Beeinträchtigung von Baudenkmälern zu rechnen.

⁵ (DSchG, 2015)

16. Umweltbelange

Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches der Deckblattänderung Nr. 4 befindet sich weder innerhalb eines europäischen Schutzgebietes noch eines nationalen Schutzgebietes oder Wasserschutzgebietes. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine derartigen Schutzgebiete.⁴ Somit kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander ausgeschlossen werden.

⁶ (FINWeb, 2023)

Biotop

Innerhalb des Planungsgebietes sowie in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befinden sich keine Biotop. Das Biotop 7641-1012-000 („Schilfsaum nördlich Oberzaun“) liegt ca. 150 m südlich und das Biotop 7641-0083- 001 („Röhrichtbereich, Brachflächen und Gebüschbestände entlang der Eisenbahnlinie zwischen Massing und Oberdietfurt“) liegt ca. 150 m nordöstlich.

Die umliegenden Biotop werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotop auszugehen.



Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023); Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün schraffiert: Ökflächenkataster

Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen und Starkregenniederschläge

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern⁷ ist erkennbar, dass der südliche Teil des Geltungsbereiches im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rott liegt. Dieses sowie die Begrenzungslinien der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 und HQ extrem sind in der Planzeichnung eingetragen.

Im Unterschied zur Rechtslage bei Aufstellung von Deckblatt Nr. 3 – bei der die vom Überschwemmungsgebiet betroffene Fläche vollständig von Bebauung freizuhalten war und Geländemodellierungen unzulässig waren – ist nach der wasserrechtlichen Überrechnung und dem vollständigen Ausgleich des Retentionsraumverlustes eine Bebauung nunmehr auch in dem durch die Aufschüttung angehobenen, ehemals im Überschwemmungsgebiet liegenden Bereich planungsrechtlich möglich. Die Bebaubarkeit setzt die wasserrechtliche Genehmigung der Geländeänderungen (Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG) voraus.

Etwaige Baumaßnahmen (Zaun, Gartenhaus, Terrasse etc.) und Bepflanzungen im verbleibenden Überschwemmungsgebiet müssen unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Zulassung wasserrechtlich behandelt werden (Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG).

⁷ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

Innerhalb der Überschwemmungslinie wird eine private Grünfläche festgesetzt. Geländemodellierungen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen und Bepflanzung sind hier unzulässig (= Überschwemmungsgebiet). Evtl. Bepflanzungen im Überschwemmungsgebiet müssen unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Zulassung durch den Satzungserlass wasserrechtlich behandelt werden (Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5. WHG).

Für die Bepflanzung der externen Ausgleichsfläche, die unmittelbar im Süden anschließt, ist noch im Rahmen des Verfahrens eine isolierte Befreiung nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Erst wenn vom Wasserwirtschaftsamt die Befreiung erteilt ist, kann der Satzungsbeschluss für diese Satzung gefasst werden, da erst dann sichergestellt ist, dass die Bepflanzung der Ausgleichsfläche möglich ist.

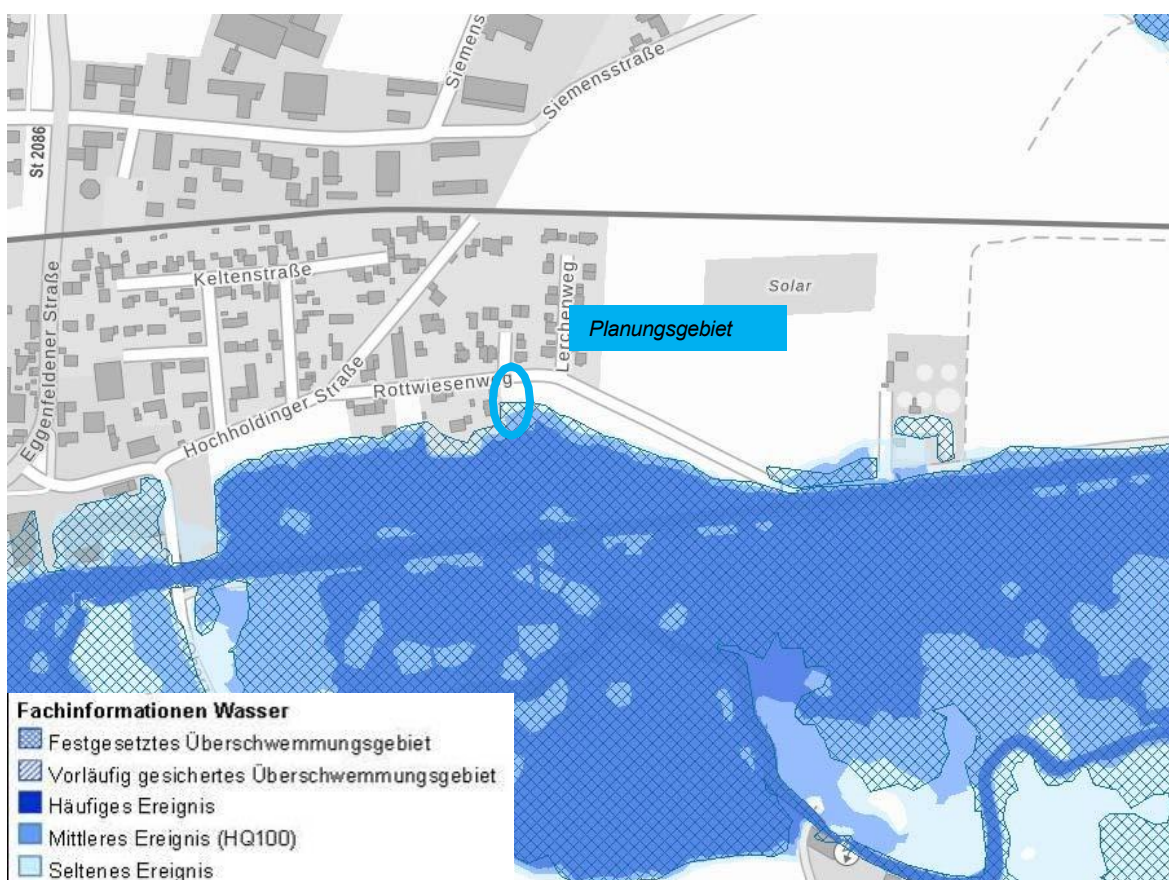


Abb. 5: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet außerhalb des nicht überbaubaren Hochwasserbereiches kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, 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 Wassereindringwege 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 Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Bei Starkregenereignisse fließt das Oberflächenwasser durch die vorliegende Topografie nach Süden zur Rott hin ab. Im Westen und Norden wird daher entlang der gesamten Grundstücksgrenze ein 3,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einer Mulde auf der Fl.Nr. 429 festgesetzt, auf dem bei Starkregen das Wasser auf öffentlichem Grund zur Rott abgeleitet werden kann.

Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas⁸ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich liegt.

Auf die Ausführungen unter dem Punkt Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen und Starkregenniederschläge wird verwiesen.

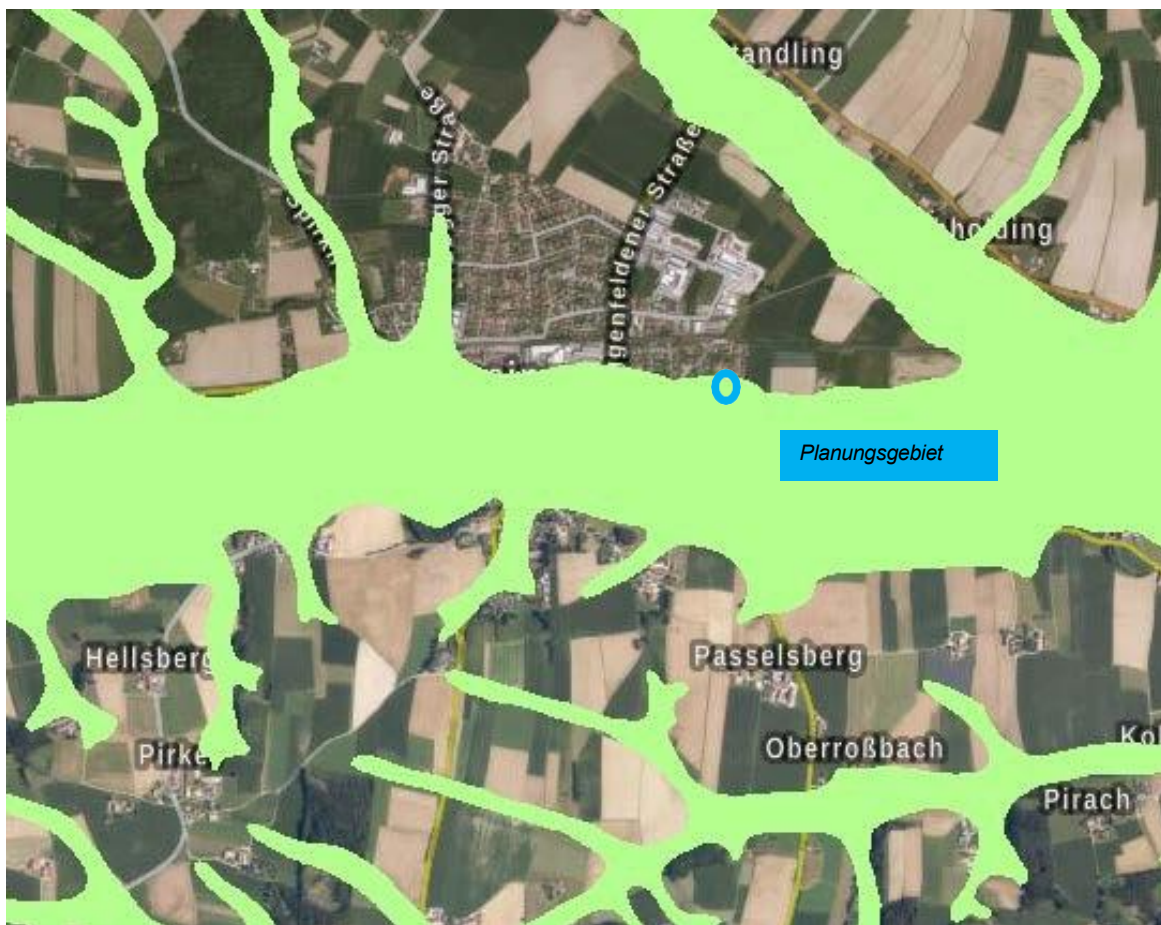


Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich
Hellgrün: wassersensible Bereiche

17. Abhandlung der Eingriffsregelung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das durch die Erweiterung der Einbeziehungssatzung mit Deckblatt Nr. 3 betroffene Grundstück befinden sich am südöstlichen Siedlungsrand von Massing im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung. Diese Fläche wird durch die Erweiterung der Einbeziehungssatzung "An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg" mit Deckblatt Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde im Rahmen der damaligen Deckblattänderung Nr.3 bereits durchgeführt, soll aber auf die geänderten Umstände des Deckblatt Nr. 4 im Rahmen dieser Satzung für diese Fläche aktualisiert werdend.

Bestandteile und Integration der Planung

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet. Weiterer Bestandteil der Planung ist die Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter und der sich daraus ergebenden Kompensationsfaktoren (erarbeitet auf der Grundlage der Eingriffsregelung in der

Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Fachliche Ziele, Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 BayNatSchG¹⁰ ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung bewertet worden.

Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind in der Erweiterung der Einbeziehungssatzung "An der Hochholdingen Straße und am Rottwiesenweg" mit Deckblatt Nr. 3 und der Ausgleichsflächenregelung berücksichtigt.

Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand + Eingriff M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

⁸ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung Nr. 4 der Einbeziehungssatzung „An der Hochholdingen Straße und am Rottwiesenweg“ umfasst unverändert eine Gesamtfläche von ca. 1.786 m². Die externe Ausgleichsfläche liegt unmittelbar südlich des Geltungsbereiches und zählt nicht zum Eingriff. Der Erweiterungsbereich ohne die geplante externe Ausgleichsfläche mit ca. 1.786 m² entspricht somit weiterhin der Eingriffsfläche.

⁹ (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

¹⁰ (BayNatSchG, 2020)

Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung (BayKompV).



Abb. 7: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023),
Darstellung unmaßstäblich

Bei der Planungsfläche der Erweiterung handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.





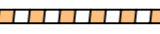
Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation** eingestuft und mit 2 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung sowie Pflanzaufgaben zur Eingrünung nach Süden und Osten hin.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.



-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung "Hochholdinger Straße - Rottwiesenweg"
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Ergänzungssatzung
-  429 Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
-  AF geplante externe Ausgleichsfläche
-  Eingriffsfläche ca. 1.786 m²

Ermittlung des Eingriffsfaktors:

Gem. Leitfaden ergibt sich die Eingriffsschwere, wenn keine GRZ festgesetzt ist, aus der zulässigen Grundfläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks

$$\frac{\text{bebaubare Fläche ohne Überschwemmungsgebiet } 730 \text{ m}^2}{\text{Grundstücksgröße } 1.453 \text{ m}^2} = 0,50$$

Bestands- und Eingriffsberechnung						
Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung statt.						
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m ²	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	1.786 m ²	0,50	1.786 WP
Summe				1.786 m ²		1.786 WP
abzgl. 0 % Planungsfaktor						- 0 WP
errechneter Kompensationsbedarf						1.786 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1:1.000

DBÄ Nr. 4 zur Ergänzungssatzung
"Hochholdinger Straße - Rottwiesenweg"

Markt Massing
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet überwiegend Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt, vorherrscht.¹¹

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingt werden wichtige Bodenfunktionen, wie Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen oder Retention von Niederschlagswasser nicht in optimaler Weise wahrgenommen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Baufläche werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der bebaubaren Fläche wird ein Großteil der Flächen versiegelt.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in einem wassersensiblen Bereich.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit niedrigem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einem Eintrag von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser auszugehen.

Daher sind gemäß Leitfaden diese Flächen in Liste 1c als Gebiet mit **hoher Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt. Die bebaubare Fläche wird auf die Fläche außerhalb des

¹¹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

Überschwemmungsgebietes begrenzt. Da es sich lediglich um eine Bauparzelle handelt ist von einer geringen Bodeninanspruchnahme und Versiegelung auszugehen. Der Eintrag von Nitrat und Spritzmittel wird durch die Nutzung als Wohnbaufläche reduziert.

Durch die Verschiebung der Baugrenze und die damit verbundene Geländeaufschüttung verändert sich die Beanspruchung des Schutzgutes Wasser. Der entstehende Retentionsraumverlust wird durch den Geländeabtrag im südlichen Grundstücksbereich vollständig ausgeglichen (vgl. Kap. 5 und 18). Die geplante Bebauung dürfte daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser haben.

Schutzgut Klima und Luft

Die Planungsfläche liegt am Ortsrand von Massing. Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

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

Die geplante Bebauung dürfte keine Auswirkungen auf das bestehende Kleinklima haben.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortschaft. Durch die bereits bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Die zukünftige Bebauung im Anschluss an die bestehende Bebauung stellt mit der im Westen anschließenden Bebauung eine Erweiterung des Ortes dar, nach Süden und Osten hin wird die Erweiterungsfläche eingegrünt, so dass der Ortsrandsituation Rechnung getragen wird. Durch den räumlichen Zusammenhang stellt diese Erweiterung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Bewertung des Bestandes

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden auf der Grundlage des Leitfadens für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen anhand der Listen 1a – 1c, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
intensiv bewirtschaftete Äcker	intensiv bewirtschaftete Äcker -> Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs -> Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand -> Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen -> Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft -> Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

18. Eingriffsberechnung

Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume. Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biototyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.**

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biototypen ($\geq 11\text{WP}$) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche $[\text{m}^2]$, dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:

$$\text{Fläche } [\text{m}^2] \times F \times \text{WP} = \text{benötigter Kompensationsbedarf } [\text{WP}]$$

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Berechnung

Wertpunkte Bestand

A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2 WP
-----	---	-------------

Somit ist hier kein hochwertiger Biototyp betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Gem. Leitfaden ergibt sich die Eingriffsschwere, wenn keine GRZ festgesetzt ist, aus der zulässigen Grundfläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes.

Durch die Verschiebung der Baugrenze um ca. 10 m nach Süden vergrößert sich die bebaubare Fläche gegenüber Deckblatt Nr. 3 entsprechend. Die aktualisierte Berechnung des Beeinträchtigungsfaktors ergibt:

Bebaubare Fläche ohne Überschwemmungsgebiet (aktualisiert)	ca. 730 m ²
Grundstücksgröße (ohne Ausgleichsfläche und öffentliches Grün)	ca. 1.453 m ²
Eingriffsfaktor (BNT geringer und mittlerer Bedeutung 1–10 WP)	ca. 0,50

Bestand und Eingriffsberechnung

Summe	Code/Bezeichnung	BayKompV WP	Fläche (m ²)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
	A 11 – intensiv bewirtschaftete Äcker	2	1.786	0,50	1786
Summe					1.786 WP

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf wird auf Grund der fehlenden Eingrünung nach Süden und Osten nicht angesetzt.

Nach der o. a. Tabelle ist für den Ausgleich des Eingriffes durch die Erweiterung in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von ca. **1.786 Wertpunkten** erforderlich.

Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 1.786 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von **1.786 Wertpunkten** zu erbringen.

Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit **1.786 Wertpunkten** nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

Externe Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird im Anschluss an den Geltungsbereich der Satzung auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 429 Gemarkung Wolfsegg erbracht.

Berechnung der Ausgleichsfläche

Bestandsflächen / Ausgangszustand

NR	BEZEICHNUNG	WP
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2

Prognosezustand

NR	BEZEICHNUNG	WP
G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Ziel: GU651L)	8

Berechnung Kompensationsumfang

PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	AUFWERT-FAKTOR	FLÄCHE (m ²)	WP
G212 Grünland extensiv	8	A11 intensiv bewirtschaftete Äcker	2	6	300	1.800 WP

Auf der Fläche kann mit u.a. Maßnahmen eine Aufwertung von **1.800 Wertpunkten** erfolgen. Nachdem auf Grund der wasserwirtschaftlichen Vorgaben auf der privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung keine Pflanzung erfolgen kann wird die Ausgleichsfläche so tief angesetzt, dass mit dem notwendigen Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche eine 2-reihige versetzte Pflanzung von Obstbäumen möglich wird. Nur durch diese 2-reihige Pflanzung ist eine sinnvolle Eingrünung durch diese Ausgleichsfläche gegeben.

Damit wird eine Fläche von 300 m² für den Ausgleich erforderlich und es werden damit **1.800 Wertpunkte** erbracht. Dies sind **14 Wertpunkte** mehr, als nach Kompensationsberechnung erforderlich wären. Damit ist die vollständig fehlende Eingrünung ausgeglichen.

Für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist noch im Rahmen des Verfahrens die bereits erteilte isolierte Befreiung nach § 78 Abs. 5 WHG auf die vorgenommenen Änderungen zu überprüfen. Erst wenn vom Wasserwirtschaftsamt die Befreiung erteilt ist, kann der Satzungsbeschluss für diese Satzung gefasst werden, da erst dann sichergestellt ist, dass die Bepflanzung der Ausgleichsfläche möglich ist.

Maßnahmen externe Ausgleichsfläche

Entwicklungsziele:

ext. Grünland: mäßige extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 / GU651L)

Streuobstwiese: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland (B432 / Zielzustand der Wiese: GU651L)

Hinweis:

Die Entwicklung der Wiesenflächen und die Auswahl des Saatguts hat so zu erfolgen, dass als Zielzustand der Biotoptyp „GU651L Artenreiche Flachland- Mähwiesen (mittlere und nährstoffreiche Standorte)“ entwickelt wird.

Entwicklungsmaßnahmen:

Umwandlung von intensivem Ackerland in extensives Grünland

- Haferansaat im 1. Jahr zur Ausmagerung
- Ansaat von autochthonem Saatgut für extensive, artenreiche Wiesen; das Saatgut ist so zu wählen, dass sich der Biotoptyp GU651L nach Biotopkartierung entwickeln kann (Regio-Saatgut oder Mähgutübertragung)
- Abpflockung der Ausgleichsfläche zur Ackerfläche entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (ca. alle 8,0 m ein Eichenpfahl)
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Einzelbäume

- Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Hoch- bzw. Halbstamm) nach erfolgreicher Aushagerung durch Haferansaat, unter Beachtung der Pflanzliste
- Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
- Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren
- Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

Pflegemaßnahmen:

- 2-malige Mahd der extensiven Wiesenfläche, 1. Schnitt ab 01.07., 2. Schnitt ca. 6 Wochen danach
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

19. Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Straße

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise im Anschluss an bestehende Bebauung
- möglichst geringer Versiegelungsgrad

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- möglichst geringer Versiegelungsgrad
- Ableitung des Niederschlagswasser bei Starkregenereignisse über öffentliche Grünfläche zur Rott

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung

Durch das Festlegen der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausweisung der externen Ausgleichsfläche wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

20. Planunterlagen

- 1) Deckblattänderung Nr. 4 der Einbeziehungssatzung „An der Hochholdinger Straße und am Rottwiesenweg“ M 1 : 500

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (4. Januar 2023). Baugesetzbuch BauGB.*
BayernAtlas, B. S. (2023). BayernAtlas. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
FINWeb. (2023). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
Regionalplan 13 - Landshut. (22. April 2021). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). 11. Verordnung zur Änderung des Regionalplans. Regionaler Planungsverband Landshut.
UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023). UmweltAtlas Bayern. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche in Massing (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich _____ 4*
Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Massing mit Lage der Satzung (Umgriff rot), unmaßstäblich _____ 6
Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich _____ 13
Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023); Darstellung unmaßstäblich _____ 15
Abb. 5: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich _____ 16
Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich _____ 18
Abb. 7: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich _____ 20

Landau an der Isar, den 11. Juni 2026

Maximilian Able, B. Eng.

OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar