

**BEGRÜNDUNG**  
**MARKT MASSING**

Erweiterung „GI/GE Morolding“ DB7  
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



# **MARKT MASSING**

## **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

„GI/GE Morolding“ Deckblatt Nr. 7

Gemarkung Staudach; Fl.Nr. 1067/6, Markt Massing

## **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

## **ENTWURFSFASSUNG**

Gefertigt: 16.10.2025

Geändert:

---

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

<b>MARKT MASSING</b>	<b>1</b>
<b>I. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>	<b>3</b>
<b>III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>4</b>
III.1. LEP Bayern 2023	4
III.2. Regionalplan Landshut Region 13	5
III.3. Bestehender Flächennutzungsplan	5
III.4. Weitere Planungsvorgaben	5
<b>IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>6</b>
IV.1. Geltungsbereich	6
IV.2. Lage im Gemeindegebiet	6
IV.3. Beschaffenheit	6
<b>V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
V.1. Bebauung und Festsetzungen	7
V.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung	7
<b>VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>8</b>
VI.1. Verkehrserschließung	8
VI.2. Abwasserentsorgung	8
VI.3. Niederschlagswasserbeseitigung	8
VI.4. Wasserversorgung	8
VI.5. Brandschutz	8
VI.6. Telekommunikation	9
<b>VII. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>9</b>

## **I. EINLEITUNG**

---

Der Markt Massing hat in der Sitzung vom 13.03.2025 beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung für das „GI/GE Morolding“ mit Deckblatt Nr. 7 aufzustellen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren n. §13 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung) durchgeführt. Grundlage der Planung ist der anliegende rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet „GI/GE Morolding“, sowie der Flächennutzungsplan des Marktes Massing in dem die Fläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt ist.

## **II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

---

Ziel des Bebauungsplanes ist es, innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „GI/GE Morolding“ eine neue Gewerbefläche zu integrieren, für die Speicherung von netzdienlichem Graustrom und solarer Strahlungsenergie mittels Batteriespeichercontainer der Fa. Laumer aus Massing.

Zweck des Vorhabens ist es:

- Entlastung des Stromnetzes
- Speicherung des erzeugten Stroms
- Sicherung des geregelten Betriebs, auch bei Abriegelung des Stromnetzes zur Einspeisung
- Errichtung eines PAVE-Reglers zur Netzeinspeisung ohne Spannungsspitzen (gesichert durch die anliegende Leitung von Bayernwerk)
- Durch die bestehende Infrastruktur können auf einfachen, kurzen Kabelwegen die Anschlüsse hergestellt werden
- Der erzeugte Strom kann zu Bedarfszeiten vom Speicher abgerufen werden.

Folgende Voraussetzungen sind bereits erfüllt:

- Lage im bestehenden, rechtssicheren GE/GI Morolding mit entsprechender gewerblicher Prägung
- Nahe liegende PV Freiflächenanlage
- Lage direkt am Trafo der Bayernwerk zur nahtlosen Wiedereinspeisung
- Lage am Pflegeweg zum Brandschutz und Wartung der Anlage
- Abstandsflächenübernahme und Zusicherung einer Grenzbebauung durch notarielle Beglaubigung des Nachbarn
- Bestehende Eingrünung der Anlage durch die beiden anliegenden, bereits eingegrünten Gewerbeflächen und die eingegrünte Grabenachse / keine Fernwirkung
- Gesicherte Erschließung durch die nördliche Straße

- Sicherung des Oberflächengewässers vor Eintrag durch Errichtung einer BatterieBOX der Fa. Laumer mit integrierter Brandbekämpfung und Überwachung der Anlage. Integriertes System stellt Sammlung des Löschwassers sicher.

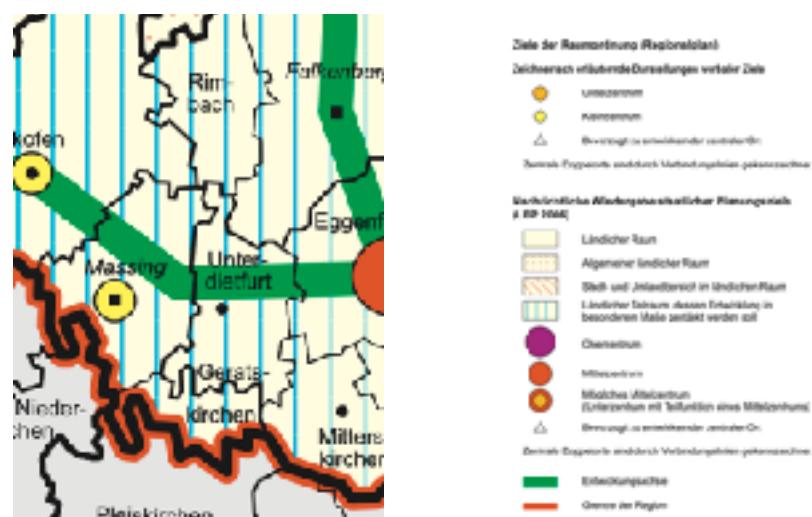
Zusammenfassend kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Punkt 6.2, Punkt 6.2.1 (G) „... Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. ...“ eine entsprechende Speichermöglichkeit für solare Strahlungsenergie geschaffen werden.

### **III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN**

#### III.1. LEP Bayern 2023

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023** liegt der Markt Massing im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Unter Punkt 5.1 (G) und 5.1 (B) wird die Stärkung der bayerischen Wirtschaftsstruktur s. Punkt II gefordert. Zu dieser zählt auch die Versorgung mit erneuerbaren Energien, um die Produktionskosten auf niedrigem Niveau halten zu können.

Eine Anbindung an bestehende Gewerbebetriebe ist in voller Breite gegeben.



Der vorliegende Plan stützt die Forderung zur Errichtung von Speichermöglichkeiten von erneuerbaren Energien, wie im LEP Punkt 6.2.1 (G) gefordert.

---

### III.2. Regionalplan Landshut Region 13

---

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

---

### III.3. Bestehender Flächennutzungsplan

---

Es ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden. Der Planungsumgriff ist bereits als GI/GE dargestellt.

---

### III.4. Weitere Planungsvorgaben

---

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Denkmalschutz, Naturschutz, Artenschutz etc. In der jeweils aktuellen Fassung.

## **IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET**

---

### **IV.1. Geltungsbereich**

---

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „GI/GE Morolding“ Deckblatt Nr. 7 umfasst die Fl.Nr. 1067/6 der Gemarkung Staudach mit einer Fläche von 942 qm.

### **IV.2. Lage im Gemeindegebiet**

---

Das Vorhaben liegt in Mitten von rechtskräftigen Bebauungsplänen Industrie- und Gewerbegebiet Morolding „GI/GE Morolding“ und dessen Deckblatt Nr. 3.

### **IV.3. Beschaffenheit**

---

Die Fläche ist geneigt von Nord nach Süd.

Entlang der Südostseite schließt ein Grüngürtel des Deckblatt Nr. 3 an. Im Nordwesten ist ein bestehender Graben (Moroldinger Graben; Gewässer III. Ordnung) mit Vegetation ersichtlich und die Gewerbefläche Nr. 2 mit entsprechender Eingrünung.

## **V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN**

---

### **V.1. Bebauung und Festsetzungen**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan umfasst alle Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und dessen Gestaltung auf der Vorhabenfläche.

Es ist vorgesehen ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach §8 BauNVO auszuweisen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 (80%) der Grundstücksfläche begrenzt. Überschreitungen durch Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird auf 1,6 festgesetzt.

Regelung für die Abstandsfächen wurden nicht getroffen, da im Vorfeld bereits eine Abstandsfächenübernahme mit zulässiger Grenzbebauung mit dem Anlieger notariell vereinbart wurde. Es kann somit entlang der Grenze direkt darauf gebaut werden.

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

### **V.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung**

Momentan wird die Vorhabenfläche als intensives Grünland genutzt. Die Lebensraumausstattung ist als gering zu werten. Die Flächen werden turnusmäßig im Rahmen der Gewässerpfllege freigeschnitten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände fallen somit nicht an und wurden auch nicht auffällig.

## **VI. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

---

### VI.1.Verkehrerschließung

---

Die Verkehrsflächen zur Erschließung der vorgesehenen Gewerbegebietsfläche ist durch die anliegende „Kerscherstraße“ im Norden bereits gegeben. Die Erschließung ist durch diese gesichert. Die Zufahrt zum GI/GE Morolding wird durch die anliegende „Engelbert-Nömeier-Straße“ gesichert. Es werden keine zusätzlichen Belastungen erwartet.

### VI.2.Abwasserentsorgung

---

Eine Abwasserentsorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld und auf der Vorhabenfläche gesichert. Die Prüfung obliegt dem Einzelbauvorhaben.

### VI.3.Niederschlagswasserbeseitigung

---

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort wenn möglich auf den Grünflächen großflächig versickert. Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Ableitung des Niederschlagswassers sind im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet „Morolding“ vorhanden, auf die zugegriffen werden kann.

### VI.4.Wasserversorgung

---

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

### VI.5.Brandschutz

---

Hinweise zum Brandschutz wurden im Bebauungsplan verankert. Es sind im Umfeld ausreichende Strukturen zur Löschwasserversorgung vorhanden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung muss vom Vorhabensträger sichergestellt werden, so ist auf der Vorhabenfläche eine Bereitstellung entweder über ein Löschwasserbecken über- oder unterirdisch bereitzustellen.

Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Fläche ist durch den Anschluss an die „Kerscherstraße“ gegeben.

## **BEGRÜNDUNG MARKT MASSING**

Erweiterung „GI/GE Morolding“ DB7  
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung



Die Sammlung und spätere Entsorgung des belasteten Löschwassers ist durch die Konstruktion einer wasserdichten Wanne gegeben. Im Rahmen des Einzelbauvorhabens ist dies nochmals mit der Brandschutzdienststelle getrennt abzustimmen und zu dokumentieren.

### VI.6.Telekommunikation

---

Anlagen zur Versorgung sind bereits anliegend der Vorhabenfläche vorhanden.

## **VII. ZUSAMMENFASSUNG**

---

Das Planungsgebiet ist bisher durchgehend als intensives Grünland genutzt. Mit der vorliegenden Planung soll das bestehende Gewerbegebiet GI/GE Morolding mit einem Stromspeicher ausgestattet werden.

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

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

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

### **ERSTELLT:**

---

Eichendorf, 16.10.2025

### **LAR -**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Achim Ruhland  
Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37  
94428 Eichendorf  
Tel.: 0151 / 124 087 13  
e-mail: info@ar-land.de



**BEGRÜNDUNG**  
**MARKT MASSING**

Erweiterung „GI/GE Morolding“ DB7  
Bebauungsplan m. Int. Grünordnung

AR