

B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"SO GEFLÜGELSCHLACHTBETRIEB
MOOSVOGEL"

Gemarkung Malling
Markt Massing



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Rottal-Inn
Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1	Lage.....	6
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	6
1.3	Derzeitige Nutzung	6
1.4	Topographie	11
1.5	Kultur- und Sachgüter	11
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	12
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	12
2.2	Flächennutzungsplan.....	17
3.	PLANUNGSANLASS	19
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	19
3.2	Ziel und Zweck der Planung.....	19
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	20
4.1	Städtebauliches Ziel	20
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	22
4.3	Maß der baulichen Nutzung	23
4.4	Verkehrsflächen und Zufahrten	24
4.5	Gestalterische Festsetzungen.....	25
4.6	Sonstige Festsetzungen	25
4.7	Grünordnung	26
4.7.1	Allgemeine Grünordnung	26
4.7.2	Eingriffsregelung und erforderlicher Ausgleich	27
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	28
5.1	Straßen- und Wegeverbindungen	28
5.2	Staatsstraße St 2086	28
5.3	Bahnlinie Deutsche Bahn AG.....	29
5.4	Wasserversorgung	29
5.5	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	30
5.6	Abwasserentsorgung	30
5.6.1	Schmutzwasser.....	30
5.6.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser).....	30
5.7	Stromversorgung.....	31
5.8	Telekommunikation.....	31
5.9	Abfallentsorgung	31
5.10	Altlasten	31
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	31
6.1	Lärm	31
6.2	Staub / Geruch.....	32
6.3	Lichtemissionen.....	33
6.4	Elektromagnetische Felder	33
7.	KLIMASCHUTZ	33
8.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	34
9.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN.....	34
10.	UMWELTBERICHT	35
10.1	Einleitung	35
10.1.1	Grundlagen	35
10.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	35
10.1.1.2	Fachliche Grundlagen.....	35

10.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	36
10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	37
10.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	39
10.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation.....	40
10.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	41
10.1.3.4	Schutzgebiete.....	43
10.1.3.5	Überschwemmungsgebiete	46
10.1.3.6	Wassersensibler Bereich	48
10.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	50
10.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	51
10.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	52
10.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	52
10.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	52
10.2.1.2	Schutzgut Boden	56
10.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	56
10.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	56
10.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	56
10.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	57
10.2.1.7	Schutzgut Fläche.....	57
10.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	57
10.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	58
10.2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..	58
10.2.1.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	58
10.2.1.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	58
10.2.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	59
10.2.1.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	59
10.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	60
10.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	61
10.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	61
10.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	63
10.3.2	Schutzgut Boden.....	64
10.3.3	Schutzgut Wasser	64
10.3.4	Schutzgut Klima / Luft	65
10.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	65
10.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	66
10.3.7	Schutzgut Fläche	67
10.3.8	Kultur- und Sachgüter	67
10.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	67
10.4	Eingriffsberechnung	68
10.4.1	Methodik	68
10.4.2	Berechnung	68
10.5	Ausgleichsbedarf	70

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

10.6	Nachweis und Gestaltung der Ausgleichsflächen.....	71
10.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	75
10.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	80
10.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	81
10.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	81
10.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	81
10.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	82
10.13	Zusammenfassung.....	82
	Literaturverzeichnis	85
	Abbildungsverzeichnis	86

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich im westlichen Gemeindebereich des Marktes Massing, im Gemeindeteil Moosvogel, Gemarkung Malling.

Südlich der Staatsstraße St 2086 befindet sich der bestehende Betriebsstandort der zu überplanenden Geflügelschlachtereier. Im Süden fließt die Rott vorbei. Im Westen befinden sich neben landwirtschaftlichen Flächen die Anwesen des Ortschafts Kieswimm. Im Osten schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und das Anwesen Kreuzöd 1 an.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Massing in der Region 13–Landshut. Massing liegt am südlichen Rand einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Verfahrensbereich ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.¹

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 23.768 m².

Folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Malling werden dabei überplant:

786/2, 786/4 (TF), 792 (TF), 793 (TF), 793/2 und 822 (TF Straße).

1.3 Derzeitige Nutzung

Der Großteil der Planungsfläche ist bereits Bestandteil der bestehenden Geflügelschlachtereier und bebaut bzw. versiegelt. Hier befinden sich neben dem Produktionsstandort mit Verkaufsraum auch die Betriebsleiterwohnungen und Büro- und Lagergebäude.

¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"



Abb. 2: Luftbild von Nordosten – Geflügelschlachtere, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025)



Abb. 3: Ansicht von Südosten – Geflügelschlachtere, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel"



Abb. 4: Ansicht von Osten – Produktionshalle und Büro- und Lagergebäude, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025)



Abb. 5: Ansicht von Südosten – Verkaufsraum in Produktionshalle und Garagenanbau vor Wohnhaus, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025)



Abb. 6: Ansicht von Osten – genehmigte Produktionshallen, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025)

Umgebende Bebauung

Das Anwesen Kreuzöd 1 liegt unmittelbar östlich der bestehenden Betriebsfläche.



Abb. 7: Ansicht von Südosten – Anwesen Kreuzöd 1, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Der Ortsteil Kreuzöd liegt ca. 160 m südlich der Planungsfläche.



Abb. 8: Ansicht von Norden – Ortsteil Kreuzöd, Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020)

Die Hofstellen von Kieswimm liegen ebenfalls mit ca. 35 m Entfernung in unmittelbarer Nachbarschaft.



Abb. 9: Ansicht von Norden – Produktionshalle und Anwesen Kieswimm, Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020)

Östlich bzw. nordöstlich der Geflügelschlachtereie befindet sich ein immissionsrechtlich genehmigter Tierhaltungsbetrieb zur Haltung von Geflügel und Rinder in einer Entfernung von ca. 270 m.

Nördlich der Staatsstraße St 2086 liegt eine Freiflächen-Photovoltaikanlage.

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet der Sondergebietsfläche fällt gemäßigt von Norden mit ca. 431 m ü. NHN auf 429 m ü. NHN ab.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.²

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

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.8 zu entnehmen.

² (BayernAtlas, BayernAtlas, 2025)

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird der Markt Massing als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Das sind Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen, bzw. Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. Sie sind vorrangig zu entwickeln.³



Abb. 10: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

2. Raumstruktur

2.2 *Gebietskategorien*

2.2.5 *Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

3. Siedlungsentwicklung

3.1 *Flächensparen*

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

3.3 *Vermeidung von Zersiedlung*

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

5 Wirtschaft

5.1 *Wirtschaftsstruktur*

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbe-*
sondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Un-
ternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
sollen erhalten und verbessert werden.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse des Marktes Massing für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um eine bestehenden Betriebsstandort zu sichern und weiterzuentwickeln. Durch diese Entwicklung soll eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und der Verarbeitung vor Ort gesichert werden.

So werden im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Raums mit besonderem Handlungsbedarf getroffen. So sind in dem Raum die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und regionale Wirtschaftsstrukturen zu verbessern.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Erweiterung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindegebiet erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um die notwendige Sicherung und Erweiterung einer Geflügelschlachtereier, die bereits an diesem Standort seit längerem ansässig ist und zur Erhaltung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend Erweiterungsflächen benötigt. Durch diese Standortsicherung kann dies ermöglicht werden. Somit ist diese Ausweisung der Sondergebietsfläche für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem strukturschwachen Raum dringend erforderlich.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z), dadurch soll die Funktionsfähigkeit der Freiräume geschützt werden und neue Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung

des Außenbereichs werden vermieden. Allerdings wurden im Landesentwicklungsprogramm eine Reihe von Ausnahmen vom Anbindegebot definiert, da es Vorhaben gibt, die auf Grund ihrer spezifischen Anforderungen nicht angebonden werden können.

Ein nicht angebondenes Vorhaben ist u. a. dann landesplanerisch zulässig, wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden (vgl. LEP 3.3 Z, Ausnahme Nr. 4). Die Voraussetzungen der vierten Ausnahme liegen insbesondere dann vor, wenn eine nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage in angebondener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Damit sind die Anlagen der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) erfasst (vgl. Begründung LEP 3.3). Hierunter fallen auch Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Kapazität von 0,5 bis 50 Tonnen Lebendgewicht je Tag bei Geflügel bzw. mehr als 50 Tonnen Lebendgewicht je Tag. (vgl. Nr. 7.2.2 und 7.2.1, Anhang 1, 4. BImSchV). Somit ist die Ausnahme Nr. 4 des Anbindungsziels grundsätzlich einschlägig und kann Anwendung finden.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Massing in der Region 13 – Landshut. Massing liegt am südlichen Rand einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Verfahrensbereich ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.⁴

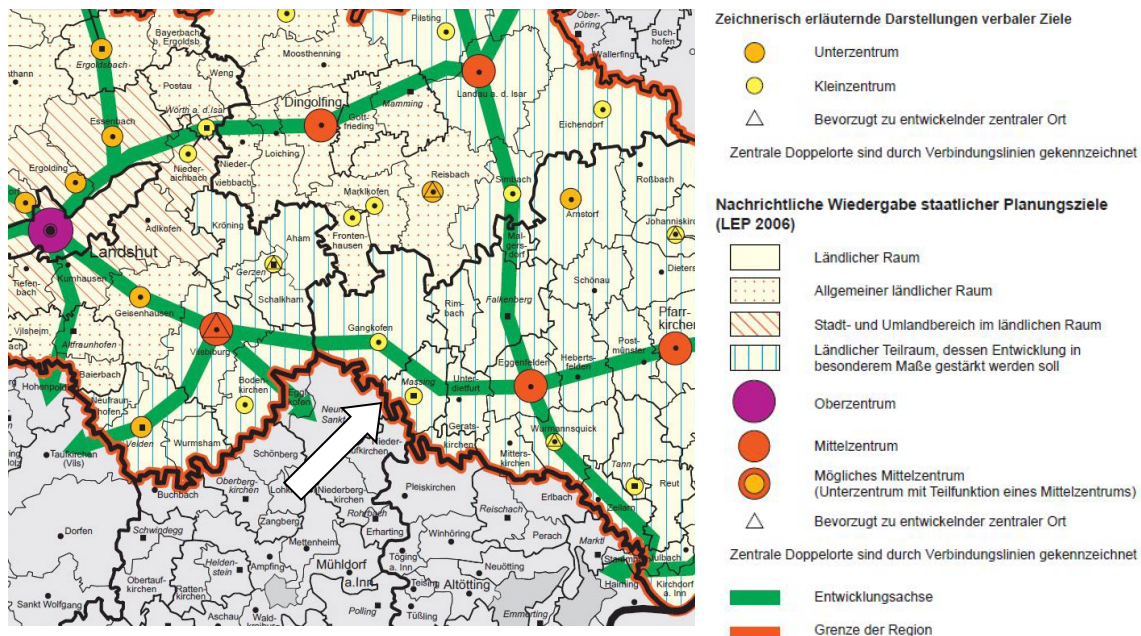


Abb. 11: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Die Region ist als überregional bedeutsames landwirtschaftliches Produktionsgebiet von Nahrungsmitteln und Rohstoffen von hoher Qualität [...] von besonderer Bedeutung.
- bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des allgemeinen ländlichen Raums getroffen. Der bestehende Betriebsstandort ist zu stärken und vor dem Hintergrund der überregional bedeutsamen Produktion von Lebensmitteln auszubauen. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Erweiterung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standort unmittelbar an der Staatsstraße St 2086 erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um die notwendigen Erweiterungsflächen der seit Jahren an diesem Standort ansässigen Geflügelschlachtereier. Für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird dringend diese Sicherung des Bestandes und die Schaffung von Erweiterungsflächen benötigt. Somit ist diese Ausweisung der gewerblichen Flächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und

⁴ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum dringend erforderlich.

Da es sich um einen Bestandsbetrieb handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Bei dem Betrieb handelt es sich um ein nicht angebundenes Vorhaben. Dieser ist jedoch landesplanerisch zulässig, wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Die vorliegende Anlage zählt zu den genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Aus diesem Grund wird nunmehr ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Geflügelschlachtbetrieb“ dargestellt bzw. im Bebauungsplan festgesetzt, um die Nutzung zum einen konkret darstellen zu können und zum anderen der Ausnahme vom Anbindungsziel gerecht zu werden.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Sondergebietsausweisung erfüllt werden können.

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen des Marktes Massing, für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Sondergebietsflächen zu schaffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Massing stellt das Planungsgebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit Bebauung im Außenbereich dar. Die Hochspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH zur bestehenden Trafostation wurde bereits unterirdisch umverlegt.

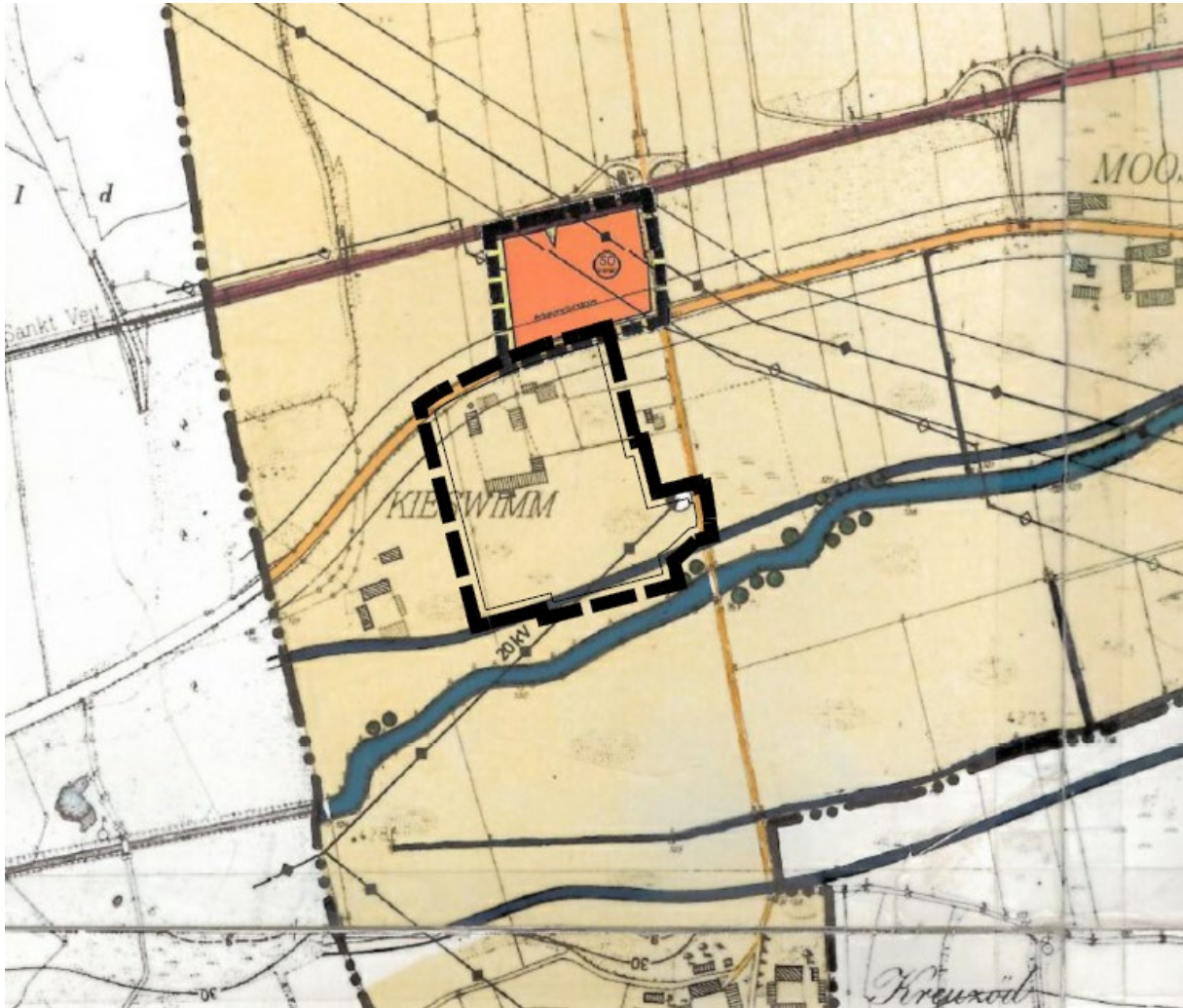


Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Massing; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch ein Deckblatt durchgeführt. Darin soll ein ca. 2,4 ha großer Bereich überplant werden. So soll in diesem Planungsbereich im Rahmen der Deckblattänderung zukünftig ein sonstiges Sondergebiet SO „Geflügelschlachtbetrieb“ dargestellt werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

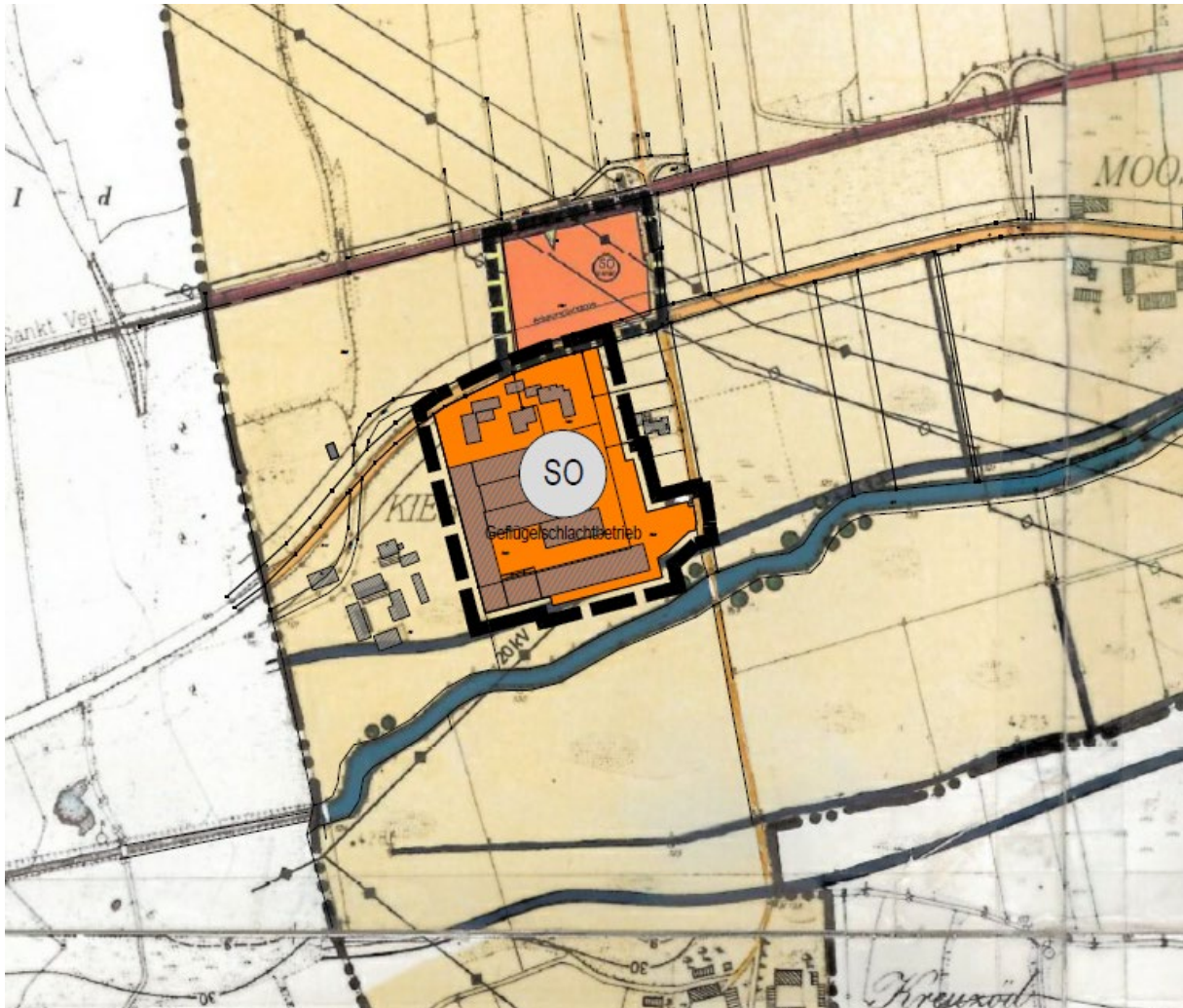


Abb. 13: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) des Marktes Massing; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Massing hat am 12.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" für die Standortsicherung der bestehenden Geflügelschlachtereie durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) beschlossen. Nach der Beteiligung zum Vorentwurf wurde auf Grund landesplanerischen Bedenkens beschlossen, die Art der baulichen Nutzung in ein sonstiges Sondergebiet SO „Geflügelschlachtbetrieb“ zu ändern.

Die dem Vorhaben entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes SO „Geflügelschlachtbetrieb“. Der Großteil der Planungsfläche ist bereits Bestandteil der ortsansässigen bestehenden Geflügelschlachtereie und ist bebaut bzw. versiegelt. Hier befinden sich neben dem Produktionsstandort mit Verkaufsraum auch die Betriebsleiterwohnungen und Büro- und Lagergebäude. Zur Erweiterung und Standortsicherung sollen die Bestandsgebäude nach Osten hin erweitert werden.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Erweiterung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindegebiet erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um die notwendige Sicherung und Erweiterung einer Geflügelschlachtereie, die bereits an diesem Standort seit längerem ansässig ist und zur Erhaltung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend Erweiterungsflächen benötigt. Durch diese Standortsicherung kann dies ermöglicht werden. Somit ist diese Ausweisung der Sondergebietsfläche für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem strukturschwachen Raum dringend erforderlich.

Da es sich um einen Bestandsbetrieb handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Die Planungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als sonstiges Sondergebiet SO „Geflügelschlachtbetrieb“ gem. § 11 BauNVO dargestellt werden. Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch eine Deckblattänderung. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Aufstellung Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl".

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich,

werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für die Sicherung und Erweiterung einer Geflügelschlachtereie sieht eine Änderung eines bisherigen Betriebsstandortes im Außenbereich in ein Sondergebiet vor. Die vorliegende Planung sieht eine Sicherung des Bestandes und ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für eine Gewerbeerweiterung entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) vor. Da es sich um einen bereits bestehenden Betrieb handelt wird Zersiedelung somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung der vorhandenen Staatsstraße St 2086.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die räumliche Anordnung des Baufensters für den Hochbau so zu gestalten, dass sie den Bestand aufnehmen und die Erweiterungsflächen wirtschaftlich sinnvoll sind. Es werden unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, Gebäudegestaltung und Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert.

Die bestehenden gewerblichen Gebäude bzw. Gebäudeteile weisen Satteldächer mit 20° - 27° Dachneigung und Pultdächer mit 5° - 12° Dachneigung auf. Diese sind sowohl mit Blech als auch mit Ziegel eingedeckt.

Die maximale Kubatur der gewerblichen Bauten wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Baugrenzen und die traufseitige Wandhöhe an den Bestand angepasst und ausreichend begrenzt.

Um das Sondergebiet auch nach Osten ausreichend einzugrünen, wird hier eine Baumreihe und eine dichte Strauchpflanzung in 8,0 m bzw. 12 m Breite vorgesehen. So wird eine optimale Einbindung des Sondergebietes in die umgebende Landschaft erreicht und der Eingriff minimiert.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Erweiterung der gewerblichen Bauten in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

In beiliegendem „Immissionsschutztechnischen Gutachten - Schallimmissionsschutz Nr. MSS-676-10/676-10_E06 vom 28.10.2025, Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut“ kann konstatiert werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" des Marktes Massing (bzw. die damit einhergehende Erweiterung der im Geltungsbereich ansässigen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel"

Geflügelschlachtereien) in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche steht sowie, dass im vorliegenden Fall auch keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren vorliegt.

Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich des planungsbezogenen Lärms sind nach Auffassung der Verfasser somit im Bebauungsplan nicht erforderlich. Um die geplanten Vorhaben ohne Konflikte mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen verwirklichen zu können, wird jedoch empfohlen die im Gutachten aufgelisteten Schallschutzauflagen in den Genehmigungsbescheid im Rahmen eines nachgelagerten Genehmigungsverfahrens aufzunehmen.

Von der Staatsstraße St 2086 gehen Lärmbelastungen aus. Zum Schutz vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen dürfen im Bereich der Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2086 keine offenbaren Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen usw.) zu im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Schlafräume usw.) zu liegen kommen.

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 von der Staatsstraße abgewandte Fassade erfolgen kann.

In beiliegendem „Immissionsschutztechnisches Gutachten - Luftreinhaltung Nr. MSS-676-11/676-11_E03 vom 08.02.2024, Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut“ kann festgehalten werden, dass der Schutz vor und die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen sichergestellt ist und keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch auftretende Gerüche auf Schutzgüter im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten sind.

Somit kann konstatiert werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel" des Marktes Massing (und die damit einhergehende Erweiterung der im Geltungsbereich ansässigen Geflügelschlachtereien) in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch auftretende Gerüche steht sowie, dass im vorliegenden Fall auch keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren vorliegt. Festsetzungen zum Immissionsschutz hinsichtlich der Belange der Luftreinhaltung sind nach Auffassung der Verfasser somit im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für ein sonstiges Sondergebiet SO „Geflügelschlachtbetrieb“ um eine Betriebs-sicherung und -erweiterung realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- der Immissionsschutz hinsichtlich Lärm und Geruch auf die umgebende Bebauung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch eine Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Die Ausweisung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes SO "Geflügelschlachtbetrieb" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Innerhalb dieses sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

Geflügelschlachtbetrieb mit allen erforderliche 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; Hofladen; Betriebsleiterwohnungen mit Garagen und zugehörige Nebengebäuden.

Damit sind alle bestehenden und geplanten Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Geflügelschlachtereie stehen, beschrieben. Die bestehenden Betriebsleiterwohnungen befinden sich nördlich der gewerblichen Anlagen.

Prinzipiell handelt es sich bei diesem Betrieb um einen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO einschließlich der Ausnahmen für Betriebsleiterwohnungen. Bei einer Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb der Planungsfläche wäre theoretisch auch die Ansiedlung anderer Gewerbearten möglich. Dies ist jedoch nicht vorgesehen. Dieser Bebauungsplan soll ausschließlich eine Standortsicherung mit Erweiterung der bestehenden Geflügelschlachtereie ermöglichen.

Zusätzlich handelt es sich bei dem Betrieb gem. Landesentwicklungs- bzw. Regionalplanung um ein nicht angebundenes Vorhaben. Dieser Betrieb ist jedoch landesplanerisch zulässig, wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Die vorliegende Anlage zählt zu den genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Aus diesem Grund wird nunmehr ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Geflügelschlachtbetrieb“ im Bebauungsplan festgesetzt, um die Nutzung zum einen konkret darstellen zu können und zum anderen der Ausnahme vom Anbindungsziel landesplanerisch gerecht zu werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Der nach § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswert wird dabei eingehalten. Die Berechnung der GRZ I mit den Flächen der festgesetzten Baugrenzen im Verhältnis zur Gesamtfläche beträgt ca. 0,55.

Generell ist eine verdichtete Bauweise im Sondergebiet erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Somit soll die bestehende Betriebsfläche mit den Erweiterungsflächen möglichst effektiv ausgenutzt werden können. Auf Grund der umgebenden Umfahrten und Anlieferbereiche ist bereits im Bestand ein hoher Versiegelungsgrad gegeben. Zur Bestandssicherung ist es erforderlich, dass die GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,85 überschritten werden darf. Trotzdem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Durch die zu pflanzenden Einzelbäume und Hecken ist das Sondergebiet zur freien Landschaft hin ausreichend eingegrünt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur der Gebäude wird über die GRZ, die Baugrenzen, die traufseitige Wandhöhe (WH), die Dachformen und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

maximale traufseitige Wandhöhe

Um eine wirtschaftliche Planung der gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden im Sondergebiet in Anlehnung an die Bestandsgebäude und die vorliegenden Planungsabsichten die Wandhöhen definiert. Dabei wird die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) für die Produktions- und Lagerhallen auf 9,5 m begrenzt. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Betriebsleiterwohnung und untergeordneten Lagergebäude, die sich im Norden an der Staatsstraße St 2086 befinden, orientiert sich am Bestand und wird auf 6,5 m begrenzt.

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind.

Nebenanlagen

Verfahrensfreie 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.

Bauweise

Für die beiden Baufenster im Norden an der Staatsstraße St 2086 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für das Baufenster der Produktions- und Lagerhallen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen entspricht, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen. Somit können Gewerbebauten in einer wirtschaftlichen Länge errichtet werden.

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig. Für das Sondergebiet wird das Abstandsflächenrecht der BayBO festgesetzt. 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 vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.4 Verkehrsflächen und Zufahrten

Der im Osten angrenzende Abschnitt der Gemeindestraße wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da sich hier eine genehmigte Zufahrt für PKW zum Betriebsgelände befindet. Aus lärmtechnischen Gründen wird hier per Planzeichen eine Nutzungsbeschränkung ausschließlich für PKW auf dieser privaten Verkehrsfläche festgesetzt. Die weiteren bestehenden Zufahrten im Norden von der Staatsstraße St 2086 aus werden ebenfalls planlich festgesetzt. Die Sichtdreiecke mit 200 m Länge sind dargestellt.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Dachform und -neigung

Gestalterische Festsetzungen werden insbesondere für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung Grenzen gesetzt werden.

Um eine wirtschaftliche Planung der gewerblichen Bauten zu ermöglichen und einen ausreichenden Planungsspielraum zu ermöglichen, werden im Sondergebiet in Anlehnung an die Bestandsgebäude und die vorliegenden Planungsabsichten folgende Dachformen festgesetzt:

- Satteldach mit 20° - 27° Dachneigung,
- Pultdach mit 5° - 12° Dachneigung,
- bei geneigten Dächern First parallel zur längeren Gebäudeseite,
- Flachdach bis 5° Dachneigung,
- Dachbegrünung ausdrücklich erlaubt.

Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).

Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Es ist max. eine Werbeanlagen pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 10 m² flächig erlaubt. Dachwerbeanlagen sind nicht erlaubt. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.

4.6 Sonstige Festsetzungen

Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen. Im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Aufschüttungen unzulässig.

Durch Planzeichen wird ein Bereich im Nahbereich des Überschwemmungsgebietes festgesetzt, in dem Geländemodellierungen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig sind.

Stützmauern

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.

Einfriedung / Zaunsockel

Für Einfriedungen sind Industriezäune, feuerverzinkt oder Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 2,0 m ab OK fertigem Gelände zulässig. Die Zaunanlage ist von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Auf eventuelle Einschränkungen im Bereich der Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2086 wird hingewiesen.

Im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Zaunanlagen unzulässig.

PKW-Stellplätze und Lagerflächen

PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten). Asphaltflächen sind hier unzulässig.

4.7 Grünordnung

4.7.1 Allgemeine Grünordnung

Um das Sondergebiet nach Osten ausreichend einzugrünen, wird hier eine Baumreihe und eine dichte 5- bis 8-reihige Strauchpflanzung in 8,0 m bzw. 12 m Breite auf der gesamten Länge vorgesehen. Dabei wird in dem Bereich, indem bis auf 2 Bäume noch keine Eingrünung vorhanden ist, die Baumreihe ergänzt und zusätzlich eine 8-reihige Strauchpflanzung vorgesehen. In dem Bereich, in dem die vorhandene Spitzahornreihe angrenzend an die bestehende befestigte Fläche vorhanden ist, wird im Anschluss an die vorhandene Baumreihe eine 5-reihige Strauchpflanzung vorgesehen. Auf Grund der bereits vorhandenen bereits größeren Bäume ist in diesem Bereich mit der 5-reihigen Strauchpflanzung eine qualitativ hochwertige Eingrünung gegeben.



Abb. 14: Ansicht von Westen – bestehende Eingrünung, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025)

Die bereits bestehende Spitz-Ahornreihe wird so insgesamt durch weitere 11 Neupflanzungen ergänzt. So wird eine optimale Einbindung des Sondergebietes in die umgebende Landschaft erreicht und der Eingriff minimiert.

Die im Südosten festgesetzte Gehölzgruppe liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Diese ist bereits 2017 im Rahmen des Bauantrags zur Erweiterung der Betriebshallen als 3-8-reihiges Gehölz aus Bäumen II. Ordnung und Sträuchern (ca. 90 Stück) genehmigt worden.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Erweiterung der gewerblichen Bauten in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Durch die Festsetzung der Pflanzgebote und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

4.7.2 Eingriffsregelung und erforderlicher Ausgleich

Der Eingriff in die unversiegelten Flächen wird separat ermittelt. Diese Eingriffsermittlung und die Bewertung der Schutzgüter sind dem Umweltbericht unter den Punkten 10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes und 10.4 Eingriffsberechnung detailliert zu entnehmen.

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 2.934 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von 5.017 Wertpunkten zu erbringen.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 5.017 Wertpunkten wird auf der externen Ausgleichsfläche auf der Flur-Nr. 634, Gemarkung Massing, Gemeinde Massing in einer Höhe von 5.022 Wertpunkten auf einer Fläche von 837 m² erbracht (sh. beiliegender Plan Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 634, Gmk. Massing zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" - Bestand, Maßnahmen + Berechnung M 1:1.000). Eine Beschreibung des Ausgangszustandes der Ausgleichsfläche, der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht unter dem Punkt 10.6 Nachweis und Gestaltung der Ausgleichsfläche detailliert zu entnehmen.

Die externe Ausgleichsfläche wird dinglich gesichert und über eine vertragliche Vereinbarung vor Satzungsbeschluss zwischen dem Markt Massing und dem Eigentümer gewährleistet. Die Entwicklungsmaßnahmen beginnen mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Somit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Die äußere Erschließung des Bebauungsplanes erfolgt über die Staatsstraße St 2086 und einer örtlichen Straße (Gemeindeverbindungsstraße), die am östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft. An der Staatsstraße befinden sich bereits Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Betriebsgelände. Die östliche Zufahrt wurde bereits beim südlichen Erweiterungsbau 2021 genehmigt und hergestellt. Aus lärmtechnischen Gründen wird hier per Planzeichen eine Nutzungsbeschränkung ausschließlich für PKW auf dieser privaten Verkehrsfläche festgesetzt.

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze bzw. Mitarbeiter-Stellplätze werden innerhalb der Planungsfläche nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht geplant.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Nebenflächen wie PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) zu befestigen.

Wirtschaftswege

Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld werden durch die Planung nicht betroffen. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

5.2 Staatsstraße St 2086

Die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2086 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig. Die Bestandsgebäude wurden genehmigt.

An den Einmündungen in die Staatsstraße sind beiderseits Sichtfelder von 200 m freizuhalten. Die Sichtdreiecke mit 200 m Sichtweite bei 100 km/h wurden auf Bebauungsplanebene dargestellt.

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Die zulässigen Zufahrten sind im Bebauungsplan dargestellt. Weitere Zufahrten auf die Staatsstraße St 2086 sind nicht zulässig.

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße beträgt nach den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme RPS 2009“ mindestens 9,00 m.

5.3 Bahnlinie Deutsche Bahn AG

Die Bahnlinie Passau–Neumarkt–Sankt Veit der Deutschen Bahn AG führt nördlich mit ca. 105 m Abstand am Geltungsbereich vorbei. Die Staatsstraße St 2086 trennt die Planungsfläche von der Bahnlinie.

Grundsätzlich dürfen die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe 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 gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, 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 Lärmschutz, Caroline-Michaelis-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 unbekanntes Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz des Marktes Massing. Zusätzlich existiert auf Flur-Nr. 792 Gemarkung Malling ein Tiefengrundwasserbrunnen, der artesisch gespanntes Tiefengrundwasser zutage fördert. Die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis für den Tiefengrundwasserbrunnen und der Nachweis des Wasserbedarfes sind derzeit durch das Ingenieurbüro Kessler in Bearbeitung. Alle notwendigen Ergebnisse werden in Aussicht gestellt. Die Vorabstimmung dazu mit den behördlichen Fachstellen findet demnächst statt, mit einem Einverständnis bzw. einer Genehmigung kann gerechnet werden kann.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen

nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Die Trinkwasserversorgung bei erhöhtem Bedarf ist im Einzelfall zu prüfen.

5.5 Vorbeugender Brandschutz / 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 von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

5.6 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

5.6.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Die Schmutzwasserentwässerung ist hinsichtlich der Menge und Kapazität durch ein Fachbüro zu planen und im Einzelbauantrag nachzuweisen. Die spezifischen Abwässer müssen auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterzogen (Vorklärung) werden.

Da das Abwasser wegen seiner Art oder Menge nicht ohne weiteres von der Entwässerungseinrichtung übernommen werden kann, ist die Abwasserentsorgung gem. § 7 Entwässerungssatzung des Marktes Massing über eine Sondervereinbarung zu regeln.

5.6.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen wird über eine Verrohrung dem Vorfluter "Rott" zugeleitet. Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Bestandsgebäude liegt vor. Die Regenwasserentwässerung ist hinsichtlich der Menge und Kapazität durch ein Fachbüro zu planen und im Einzelbauantrag nachzuweisen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

5.7 Stromversorgung

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

Auf Bestandsleitungen innerhalb der Planungsfläche wird hingewiesen. Spartenpläne sind vorab einzuholen und die Sicherheitsabstände sind zu beachten.

5.8 Telekommunikation

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

5.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Die Abholung von spezifischem Abfall, der durch den Betreiber beauftragt wird, wird durch die angrenzende Staatsstraße St 2086 sichergestellt.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

5.10 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt 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 Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel" wurde ein Gutachten zum Lärm erstellt. Im beiliegenden „Immissionsschutztechnischen Gutachten - Schallimmissionsschutz Nr. MSS-676-10/676-10_E06 vom 28.10.2025, Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut“ kann konstatiert werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel" des Marktes Massing (bzw. die damit

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

einhergehende Erweiterung der im Geltungsbereich ansässigen Geflügelschlachtereie) in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche steht sowie, dass im vorliegenden Fall auch keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren vorliegt.

Insbesondere wurde der Immissionsort IO2 Wohnhaus "Kreuzöd 1" hinsichtlich des Gewerbelärms und des Fahrverkehrs über die bereits bei der Erweiterung der Hallen genehmigte Zufahrt im Osten untersucht. Über die östliche Zufahrt werden neben dem Fahrverkehr der Mitarbeiter zur Tiefgarage max. 3 externe Anlieferungen abgewickelt. Der Hauptverkehr des Lieferverkehrs nutzt jedoch die nördliche Abfahrt direkt auf die Staatsstraße.

Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich planungsbezogenem Lärm sind nach Auffassung der Verfasser somit im Bebauungsplan nicht erforderlich. Um die geplanten Vorhaben ohne Konflikte mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen verwirklichen zu können, wird jedoch empfohlen die im Gutachten aufgelisteten Schallschutzaufgaben in den Genehmigungsbescheid im Rahmen eines nachgelagerten Genehmigungsverfahrens aufzunehmen.

Von der Staatsstraße St 2086 gehen Lärmbelastungen aus. Zum Schutz vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen dürfen im Bereich der Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2086 keine offenbaren Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen usw.) zu im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Schlafräume usw.) zu liegen kommen.

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 von der Staatsstraße abgewandte Fassade erfolgen kann.

6.2 Staub / Geruch

Für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" wurde außerdem ein Gutachten zum Geruch erstellt. Im beiliegenden „Immissionsschutztechnisches Gutachten - Luftreinhalte Nr. MSS-676-11/676-11_E03 vom 08.02.2024, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut“ kann festgehalten werden, dass der Schutz vor und die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen sichergestellt ist und keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten sind.

Somit kann konstatiert werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" des Marktes Massing (und die damit einhergehende Erweiterung der im Geltungsbereich ansässigen Geflügelschlachtereie) in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch auftretende Gerüche steht sowie, dass im vorliegenden Fall auch keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren vorliegt. Festsetzungen zum

Immissionsschutz hinsichtlich der Belange der Luftreinhaltung sind nach Auffassung der Verfasser somit im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden auf Bebauungsplanebene LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Grünflächen und Gehölze minimiert werden.

6.4 Elektromagnetische Felder

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in ca. 2,2 km Entfernung östlich in Massing an der Bahnhofstraße.⁵ Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.⁶ Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.⁷ Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

⁵ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2023)

⁶ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

⁷ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers direkt in den Vorfluter und Ableitung im Trennsystem

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet SO „Geflügelschlachtbetrieb“

Festgesetzte Grundflächenzahl:

GRZ = 0,6

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

ca. 23.768 m²

Abzüglich:

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

ca. 161 m²

^Private Grünfläche

ca. 186 m²

Nettobaupläche SO

ca. 23.421 m²

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Grundlagen

10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG⁸.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.⁹ In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

10.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG 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“¹⁰ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO

⁸ (BNatSchG, 2022)

⁹ (BauGB, 2022)

¹⁰ (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel"

Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel" die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand + Eingriff M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes SO „Geflügelschlachtbetrieb“. Der Großteil der Planungsfläche ist bereits Bestandteil der ortsansässigen bestehenden Geflügelschlachtereie und ist bebaut bzw. versiegelt. Hier befinden sich neben dem Produktionsstandort mit Verkaufsraum auch die Betriebsleiterwohnungen und Büro- und Lagergebäude. Zur Erweiterung und Standortsicherung sollen die Bestandsgebäude nach Osten hin erweitert werden.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Erweiterung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindegebiet erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um die notwendige Sicherung und Erweiterung einer Geflügelschlachtereie, die bereits an diesem Standort seit längerem ansässig ist und zur Erhaltung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend Erweiterungsflächen benötigt. Durch diese Standortsicherung kann dies ermöglicht werden. Somit ist diese Ausweisung der Sondergebietsfläche für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem strukturschwachen Raum dringend erforderlich.

Da es sich um einen Bestandsbetrieb handelt, wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 23.768 m².

Folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Malling werden dabei überplant:

786/2, 786/4 (TF), 792 (TF), 793 (TF), 793/2 und 822 (TF Straße).

Die Planungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als sonstiges Sondergebiet SO „Geflügelschlachtbetrieb“ gem. § 11 BauNVO dargestellt werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch eine Deckblattänderung. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Aufstellung Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl".

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten sonstigen Sondergebietes SO „Geflügelschlachtbetrieb“
- Eingrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- der Hochwasserschutz
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung von Sondergebietsflächen im Bereich eines Bestandsbetriebes. Anschluss an eine bestehende Staatsstraße und bestehende Infrastruktur. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen wird über eine Verrohrung dem Vorfluter "Rott" zugeleitet. Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Bestandsgebäude liegt vor. Die Regenwasserentwässerung ist hinsichtlich der Menge und Kapazität durch ein Fachbüro zu planen und im Einzelbauantrag nachzuweisen.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Geruchsimmissionen wurde ein Gutachten (sh. Anlage) erstellt. Beeinträchtigungen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"**

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Sondergebietsflächen nicht zu erwarten. Somit kann von einem ausreichenden Immissionschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgegangen werden.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Geräuschemissionen wurde ein Gutachten (sh. Anlage) erstellt. Beeinträchtigungen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsflächen nicht zu erwarten. Somit kann von einem ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgegangen werden.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf der Fläche ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig. Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Spezifische Abfälle werden durch den Betreiber entsorgt.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Die Schmutzwasserentwässerung ist hinsichtlich der Menge und Kapazität durch ein Fachbüro zu planen und im Einzelbauantrag nachzuweisen. Die spezifischen Abwässer werden auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterzogen (Vorklärung).
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Durch das geplante Vorhaben wird nicht in Biotop oder schützenswerte Vegetationsbestände eingegriffen. 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.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.

10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Massing in der Region 13 – Landshut. Massing liegt am südlichen Rand einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Verfahrensbereich ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.¹¹

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Die Region ist als überregional bedeutsames landwirtschaftliches Produktionsgebiet von Nahrungsmitteln und Rohstoffen von hoher Qualität [...] von besonderer Bedeutung.
- bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse des Marktes Massing, eine Standortsicherung mit einer Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Geflügelschlachtereie durchzuführen.

¹¹ (Regionalplan 13 - Landshut, 2020)

10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald in Erscheinung.¹²

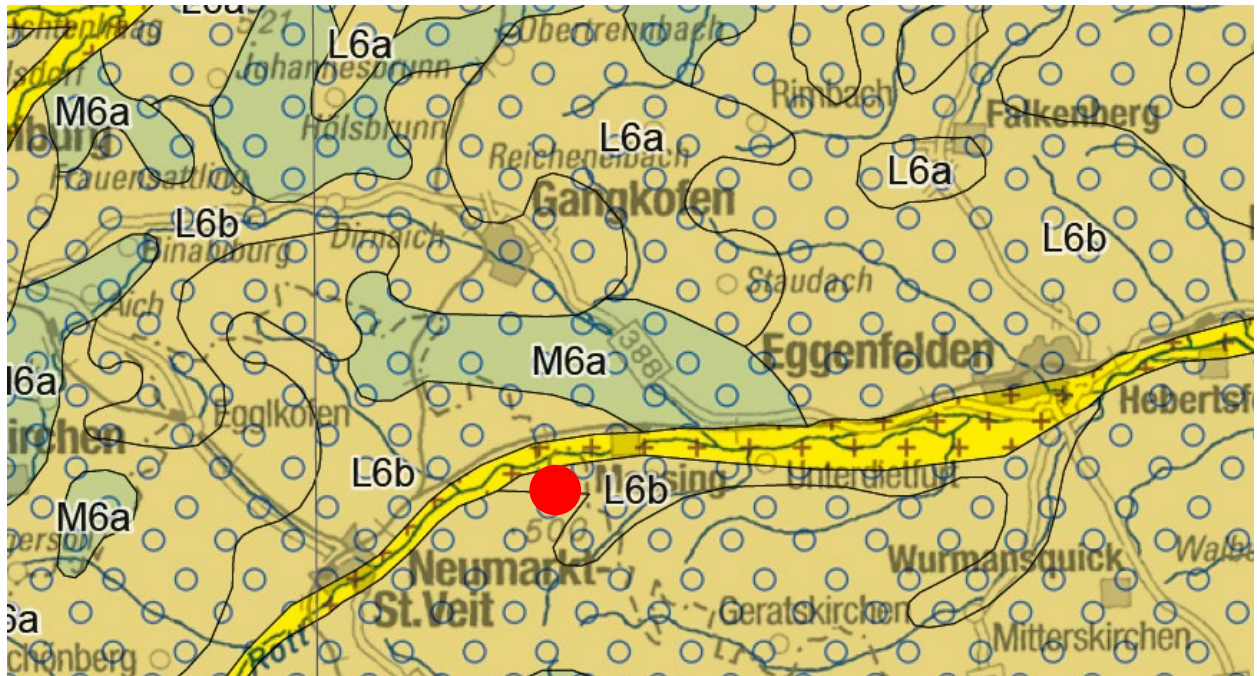


Abb. 15: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

¹² (pnV Bayern, 2017)

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Massing stellt das Planungsgebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit Bebauung im Außenbereich dar. Die Hochspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH zur bestehenden Trafostation wurde bereits unterirdisch umverlegt.

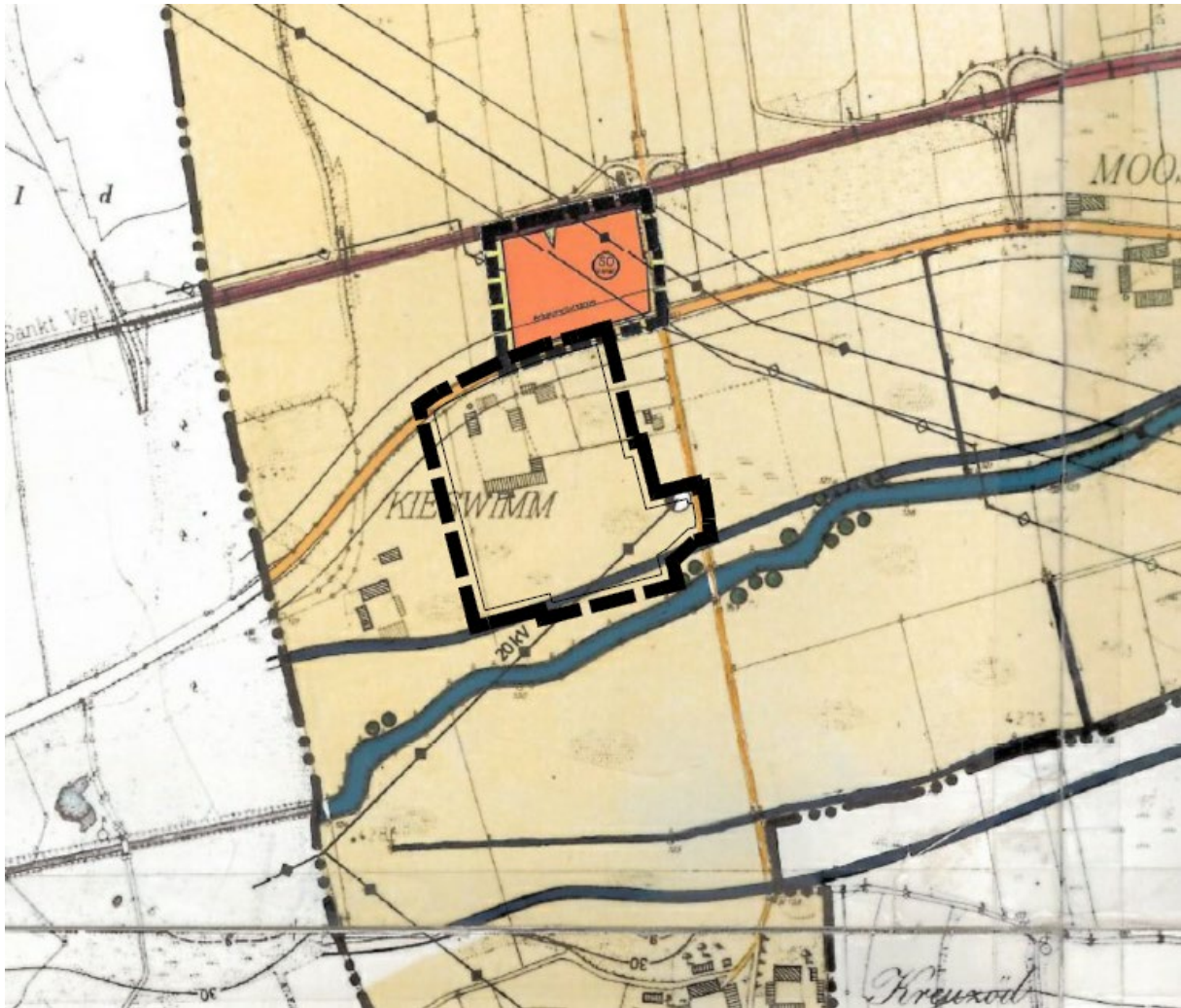


Abb. 16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Massing; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch ein Deckblatt durchgeführt. Darin soll ein ca. 2,4 ha großer Bereich überplant werden. So soll in diesem Planungsbereich im Rahmen der Deckblattänderung zukünftig ein sonstiges Sondergebiet SO „Geflügelschlachtbetrieb“ dargestellt werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

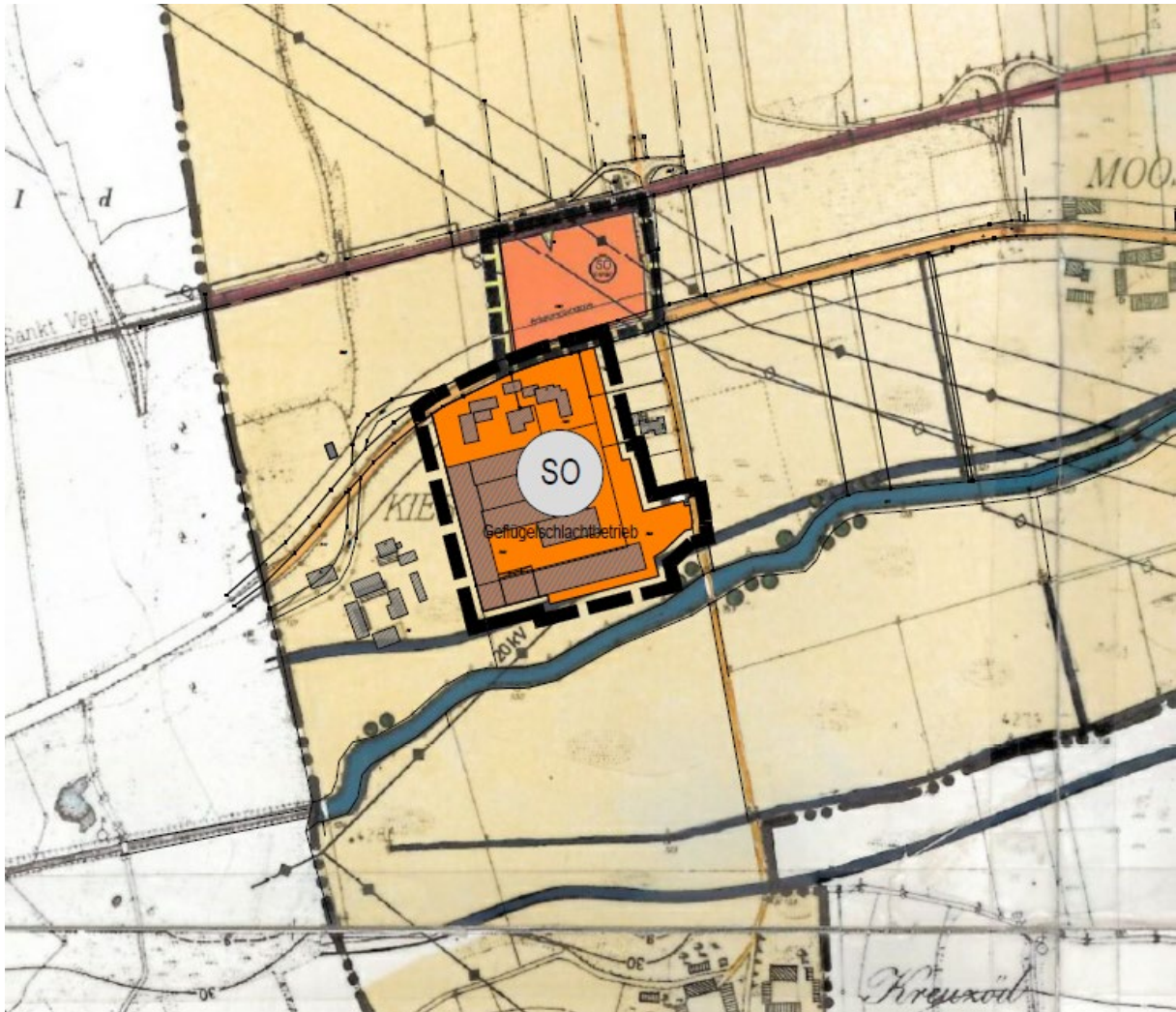


Abb. 17: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) des Marktes Massing; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

10.1.3.4 Schutzgebiete

10.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)¹³.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

10.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Naturpark, einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.¹⁴ Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

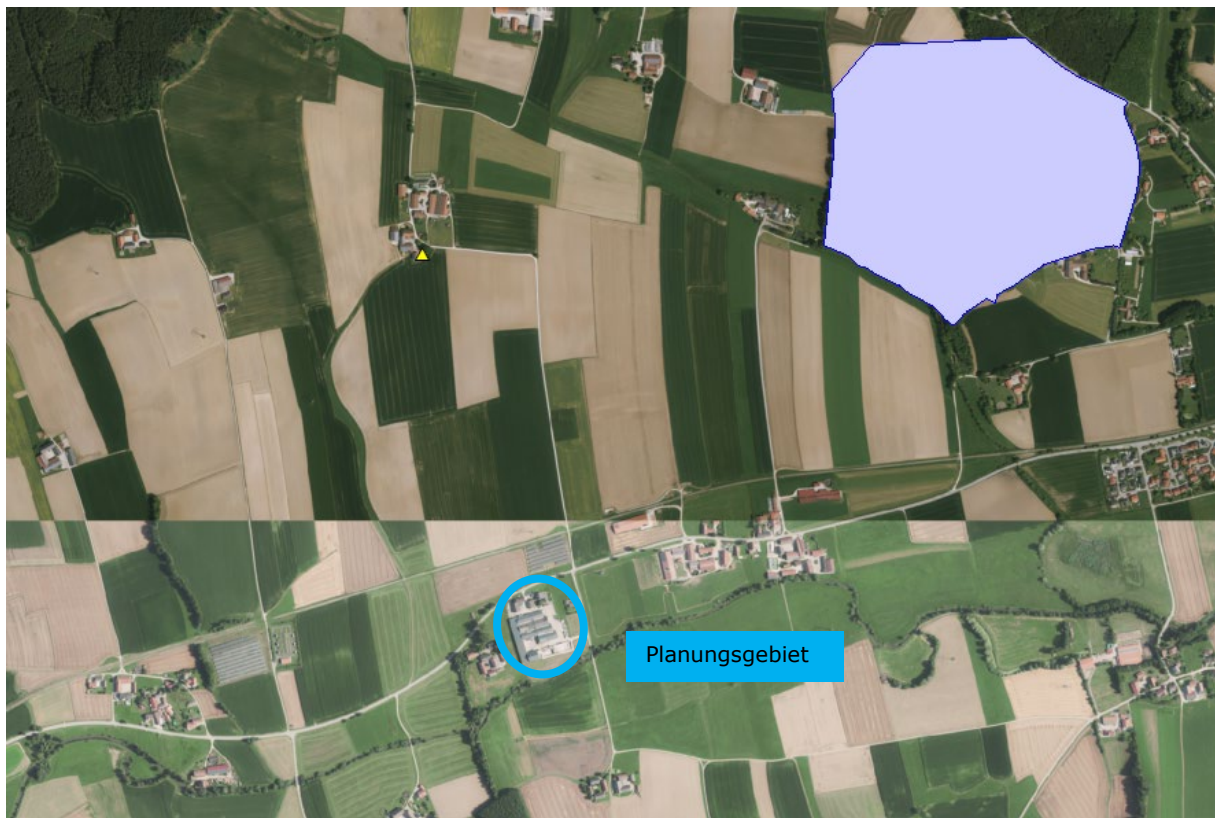


Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), , Darstellung unmaßstäblich;

Gelbe Dreiecke: Naturdenkmal
Lila: Trinkwasserschutzgebiet Massing

¹³ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

¹⁴ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

10.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹⁵

Südlich der Planungsfläche entlang der Rott befindet sich das Biotop Nr. 7641-0075-001 („Schilfsäume an Rott und Rottkanal zwischen Kieswimm und Furtmühle“). Der Abstand zur Planungsfläche beträgt ca. 10 m. Durch die vorliegende Planung wird in dieses Biotop nicht eingegriffen. Die Fläche zwischen der Rott und dem Geltungsbereich bleibt landwirtschaftliche Fläche.

Das angrenzende Biotop wird von der Planung nicht berührt, und somit ist von keiner Auswirkung auf das Biotop auszugehen. 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.

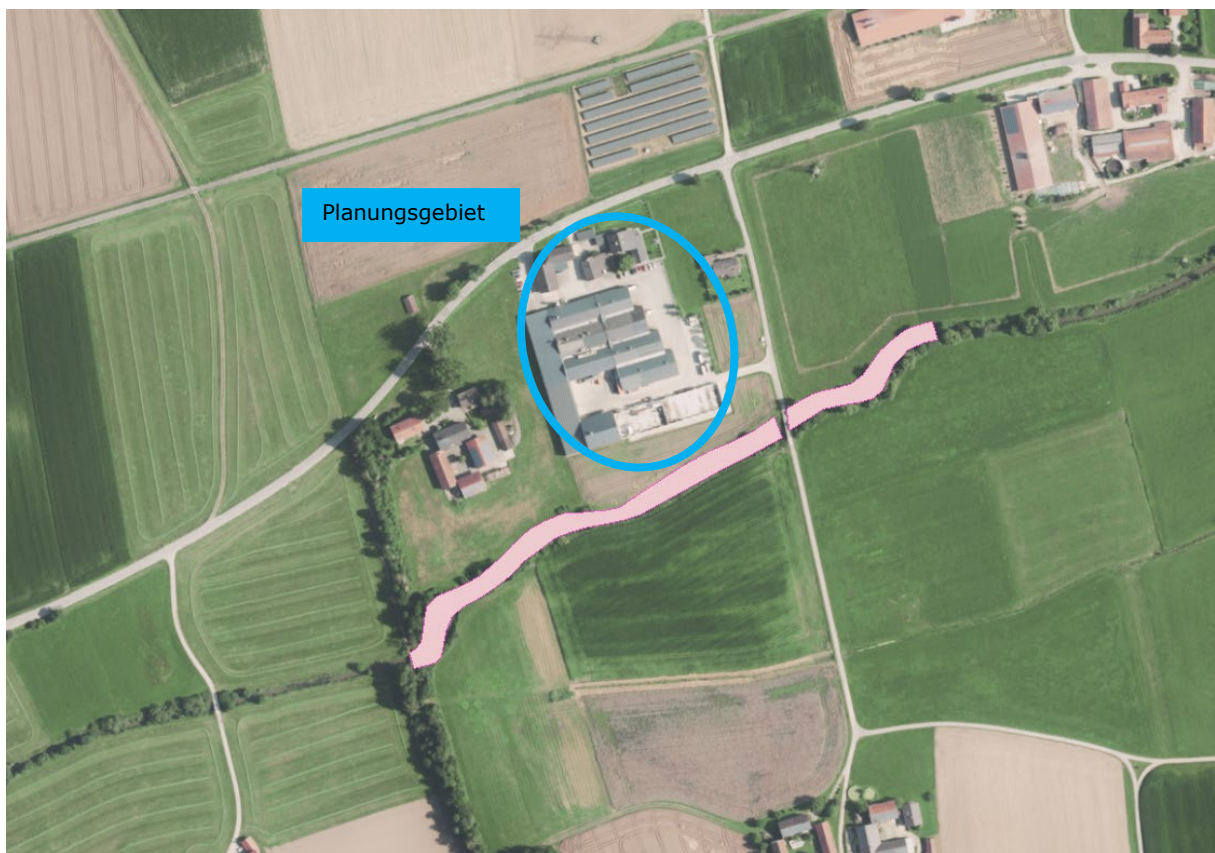


Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

¹⁵ (FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

10.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁶:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer
2. einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
3. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
4. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
5. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
6. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
7. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden- gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenme- gafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügel- schlachtbetrieb Moosvogel" sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende ge- setzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁷:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbe- stände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächst- gelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁶ (BNatSchG, 2022)

¹⁷ (BayNatSchG, 2022)

10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang der Rott im Gemeindegebiet von Massing erkennbar.¹⁸ Das Bauvorhaben tangiert im Süden das festgesetzte Überschwemmungsgebiet.

Der südliche Bestandsbau und die Zufahrt wurden trotz teilweiser Lage im Überschwemmungsgebiet genehmigt.

Die im Südosten festgesetzte Gehölzgruppe liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Diese ist bereits 2017 im Rahmen des Bauantrags zur Erweiterung der Betriebshallen als 3-8-reihiges Gehölz aus Bäumen II. Ordnung und Sträuchern (ca. 90 Stück) genehmigt worden. Geländemodellierungen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen sind in diesem Teilbereich und im Überschwemmungsbereich unzulässig.

Im Plan wird neben der festgesetzten Hochwasserfläche auch die Fläche des HQextrem dargestellt. Es ist ersichtlich, dass die überflutete Fläche im berechneten Extrem-Hochwasserfall annähernd, wenn nicht sogar geringer, deckungsgleich mit der festgesetzten Hochwasserfläche ist. Somit kann eine Überflutung des weiteren Betriebsgeländes im Norden mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

¹⁸ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

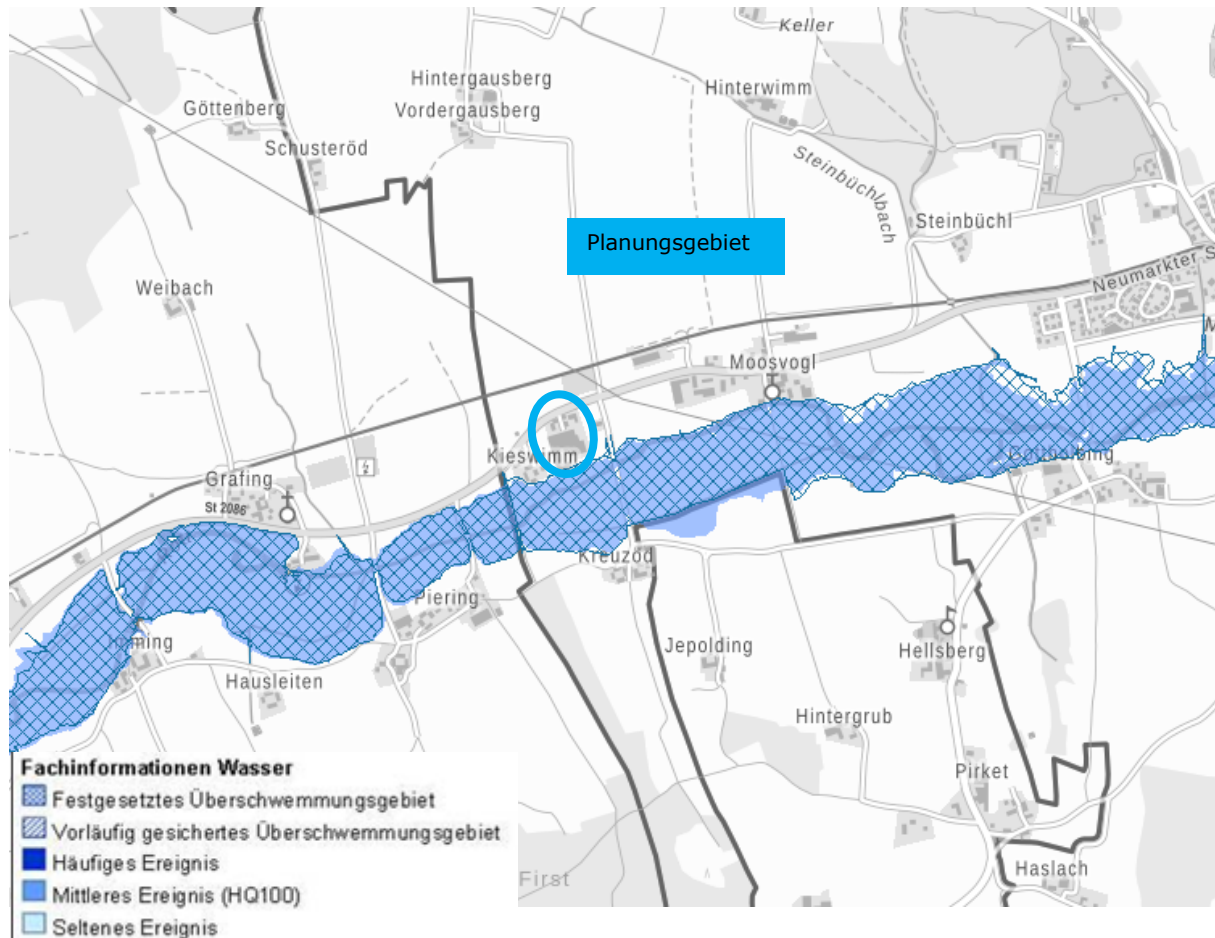


Abb. 20: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann allgemein nicht ausgeschlossen werden und eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen.

Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Bei der baulichen Ausbildung eines Kellergeschosses bzw. beim Bau einer Tiefgarage sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (z.B. weiße Wanne). Grundwasserschwankungen und ein Anstieg des Grundwasserspiegels bis knapp unter GOK sind im Hochwasserfall zu erwarten. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Obwohl es sich im vorliegenden Fall um ein relativ ebenes Gelände handelt, wird empfohlen die Gebäude mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht zu errichten (gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser. Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de) Vorkehrungen sind zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

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.

10.1.3.6 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 BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Massing erkennbar.¹⁹ Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich liegt. Durch diese Lage muss mit hohem Grund- und Schichtenwasser, Grundwasserschwankungen und ein Anstieg des Grundwasserspiegels bis knapp unter GOK im Hochwasserfall sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen gerechnet werden. Zu den möglichen Gefahren, insbesondere durch Starkniederschläge und Sturzfluten wird unter Punkt 10.1.3.7 hingewiesen.

Im vorliegenden Fall wird die Schwankung des Grundwasserspiegels auch maßgeblich durch Infiltration aus dem nahegelegenen Gewässer bei Hochwasserereignissen bestimmt.

¹⁹ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Für Bauwerksabdichtungen und statische Nachweise ist ein Bemessungswasserstand festzulegen. Dieser ist definiert als der Grundwasserhöchststand bzw. Bemessungsgrundwasserstand (HGW), der sich witterungsbedingt einstellen kann oder als der Bemessungshochwasserstand (HHW), wobei der höhere Wert maßgebend ist. Bei der Ermittlung des Bemessungsgrundwasserstandes sind wasserwirtschaftliche Einflussfaktoren mit ihren Auswirkungen auf den Grundwasserstand zu berücksichtigen. Dies ist bei der Planung und Ausführung des Einzelbauvorhabens zu beachten.



*Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025),
Darstellung unmaßstäblich*

Beige: wassersensibler Bereich

10.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas²⁰ keine Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Bodendenkmäler.

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



Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal

Pink: Baudenkmal

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche oder im näheren Umfeld.²¹

Für Baudenkmäler / Ensemble gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG²². In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler / Ensemble 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 führen würde und gewichtige Gründe

²⁰ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2025)

²¹ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2025)

²² (BayDSchG, Denkmalschutzgesetz)

des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler / Ensemble folgendermaßen beurteilt:

Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäude liegen in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereiches. Somit ist von einer Beeinträchtigung von Baudenkmälern ausgehend von der geplanten gewerblichen Bebauung nicht auszugehen.

Zwischen der Katholischen Filialkirche St. Nikolaus in Moosvogl und dem zugehörigen überragenden Kirchturm (D-2-77-133-28) und der Planungsfläche besteht auf Grund der dazwischen liegenden Bebauung keine Blick- und Sichtbeziehung. Somit ist keine Beeinträchtigung des Baudenkmals durch die geplante Sondergebietsausweisung zu erwarten, zumal es sich hier bereits um einen Bestandsbetrieb handelt.

Westlich des Geltungsbereiches im Ortsteil Grafin in ca. 1 km Entfernung ist das Baudenkmal „Katholische Kirche St. Martin“ (D-1-83-129-114) vorhanden. Durch die weite Entfernung, das vorhandene Umspannwerk zwischen der Kirche und dem geplanten Sondergebiet ist auch hier mit keiner Beeinträchtigung des Bauvorhabens auf die Kirche St. Martin hinsichtlich Blick- und Sichtbeziehungen zu rechnen.

10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Im Rahmen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Die betroffene Ackerfläche befindet sich unmittelbar neben dem Bestandsbetrieb. Zudem handelt es sich um eine kleinflächige Ackerfläche. Die Feldbreite weist ca. 12 m auf. Da dieser schmale Acker unmittelbar an den Bestandsbetrieb und eine Wohnbebauung angrenzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsfläche nicht als Brutplatz oder Revierzentrum von Bodenbrütern dient.

Die bestehenden ca. 4 Jahre alten Spitz-Ahorne im Osten des Geltungsbereiches weisen noch keine Spaltstrukturen auf. Diese Bäume werden erhalten und durch weitere 11 Neupflanzungen ergänzt.

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für die Sondergebietsfläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens dürfte somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben sein.

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 23.768 m².

Der Bereich des Bestandsbetriebes wird nicht als Eingriff bewertet, da bereits der Eingriff im Rahmen der Genehmigung der Erweiterung der Betriebshallen vom 22.05.2017 ausgeglichen wurde. Somit werden lediglich ca. 2.934 m² des Geltungsbereiches als Eingriff angesehen, die für die Erweiterung der Eingrünungsflächen im Osten überplant werden.

Aus Ausgangszustand wurde von der ursprünglichen Nutzung Frühjahr 2023 ausgegangen. Innerhalb der Eingriffsfläche befindet sich überwiegend ein intensiv genutzter Acker. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befand sich eine durchgehende Baumreihe mit Spitz-Ahornen junger Ausprägung mit intensiv gepflegter Grünfläche. Zugunsten einer versiegelten Fläche wurde diese Ahornreihe im Herbst 2023 weiter nach Osten versetzt.

Trotzdem wird in der folgenden Eingriffsermittlung von einer Baumreihe junger Ausprägung mit intensiv gepflegter Grünfläche als Bestand in der ursprünglichen Lage ausgegangen.

Für diese oben beschriebene Fläche wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ **in der Fassung von 2021** angewandt.

10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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

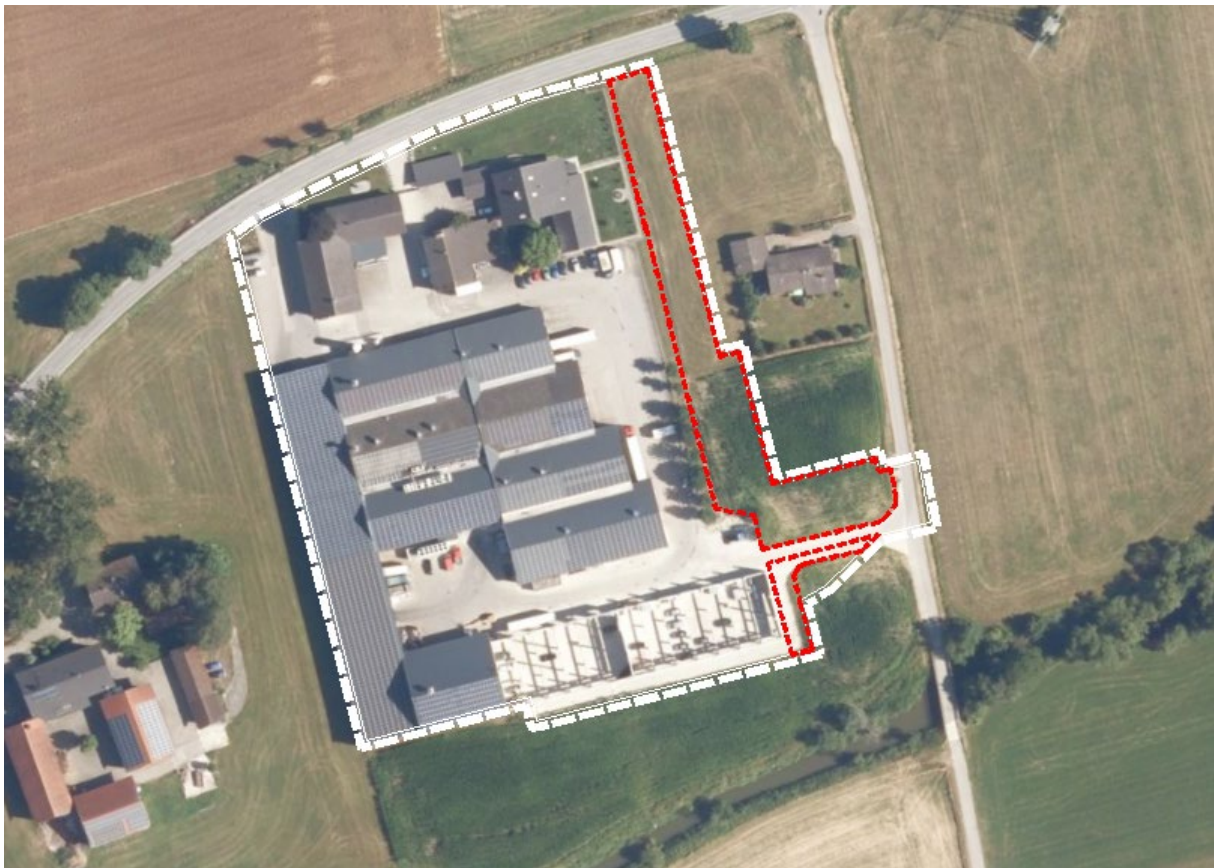
Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind den nachfolgenden Plänen „Bestand“ und „Eingriff“ zu entnehmen.

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.

intensiv bewirtschaftete Äcker

Bei der Planungsfläche, die als Sondergebiet ausgewiesen werden soll, handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Der Bereich der östlichen Zufahrt war ursprünglich ebenfalls Ackerfläche. Daher wird diese Fläche als Eingriff gewertet. 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 Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst und mit durchschnittlichen 3 Wertpunkten bewertet.



*Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung);
(BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich*

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

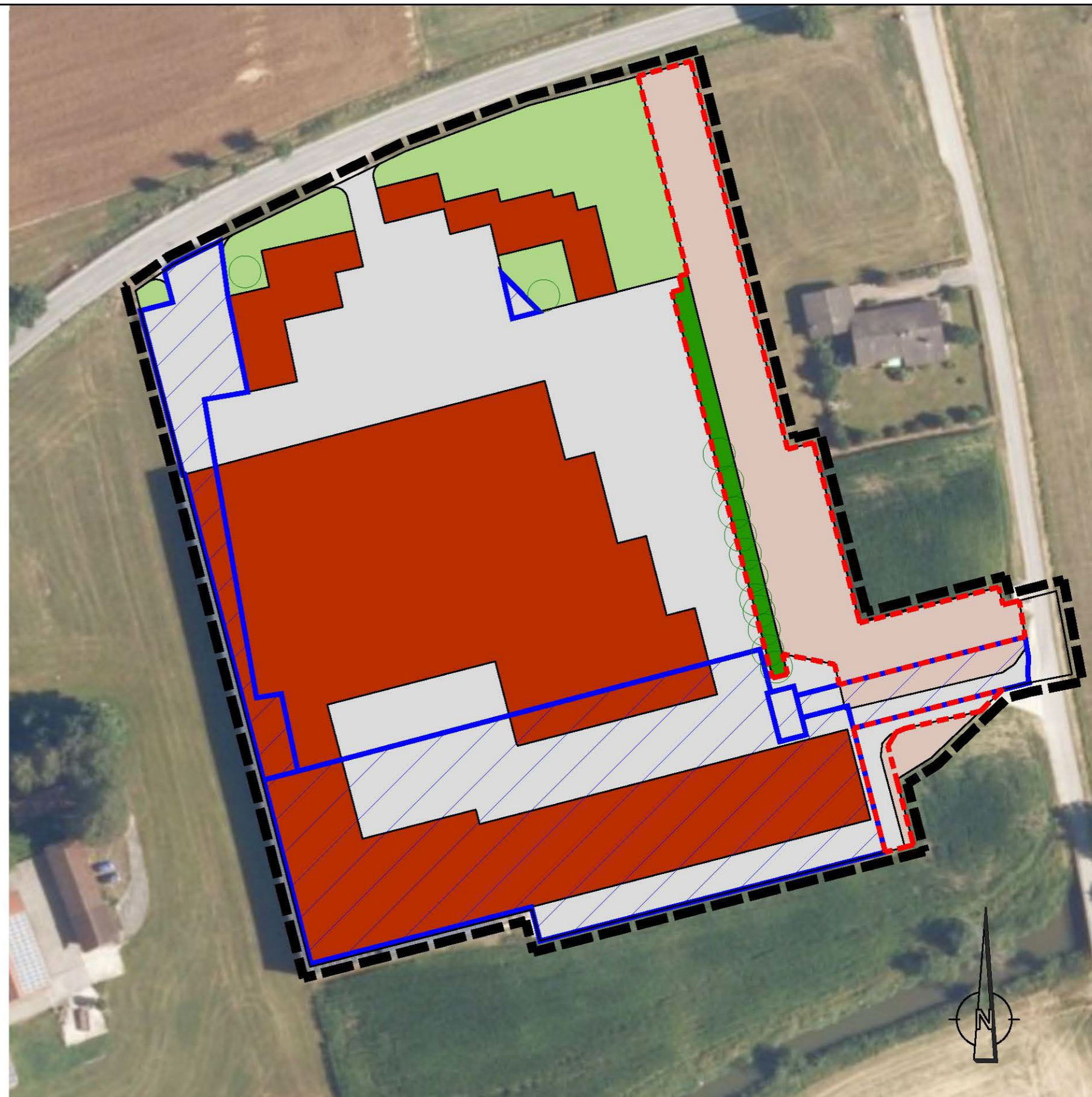
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Gehölze (< 10 Jahre) mit intensiv gepflegter Grünfläche











Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst und mit durchschnittlichen 3 Wertpunkten bewertet.



Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Gehölze mit intensiv gepflegter Grünfläche (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich



Legende Bestand

-  Grenze des räumliche Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  berücksichtigte Eingriffsflächen der genehmigten Erweiterung der Betriebshallen Planung vom 22.05.2017
-  Eingriffsfläche ca. 2.934 m²
-  Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
-  Bestandsgebäude
-  Baum, Bestand
-  befestigten Flächen (Zufahrten, Hoffläche, Straßenverkehrsfläche)
-  Baumreihen junger Ausprägung (< 10 Jahre) mit intensiv gepflegter Grünfläche
-  gepflegte Gartenflächen
-  intensiv bewirtschaftete Äcker

Plan 1: Bestand M 1:1.000
 Bebauungsplan mit integrierter
 Grünordnung
 "SO Geflügelschlachtbetrieb
 Moosvogl"

Markt Massing
 Landkreis Rottal-Inn
 Regierungsbezirk Niederbayern

10.2.1.2 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 Sande und Kiese, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel, vorherrschen.²³

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.

10.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Bauvorhaben tangiert im Süden das festgesetzte Überschwemmungsgebiet.

Der südliche Gebäudebereich wurde trotz teilweiser Lage im Überschwemmungsgebiet genehmigt.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit niedrigem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Das Betriebsgelände ist jedoch bereits bebaut.

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

10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

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

10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Planungsfläche handelt es sich um ein bereits bestehendes Betriebsgelände. Durch die bereits bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden bei den Ackerflächen um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft. Daher ist gemäß

²³ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

Leitfaden in Liste 1a die Fläche mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Die Gehölze (< 10 Jahre) mit intensiv gepflegter Grünfläche werden als Ortsrandbereich mit Eingrünungsstrukturen bewertet und sind gemäß Leitfaden in Liste 1b die Fläche mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits bestehendes Betriebsgelände. Die anschließenden Flächen sind als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits bestehendes Betriebsgelände mit entsprechenden Emissionen. Im Bestand gehen von der Ackerfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden Staatsstraße St 2086 vorbelastet.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.2.1.7 Schutzgut Fläche

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits bestehendes Betriebsgelände. Die Infrastruktur ist bereits Bestand. Daher kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

Bei den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen handelt es sich um sehr kleinteilige Flächen, die keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort darstellen.

10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

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

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

10.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

10.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Die Abholung von spezifischem Abfall, der durch den Betreiber beauftragt wird, wird durch die angrenzende Staatsstraße St 2086 sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Die Schmutzwasserentwässerung ist hinsichtlich der Menge und Kapazität durch ein Fachbüro zu planen und im Einzelbauantrag nachzuweisen. Die spezifischen Abwässer werden auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterzogen (Vorklärung).

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen wird über eine Verrohrung dem Vorfluter "Rott" zugeleitet. Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Bestandsgebäude liegt vor. Die Regenwasserentwässerung ist hinsichtlich der Menge und Kapazität durch ein Fachbüro zu planen und im Einzelbauantrag nachzuweisen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

10.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Massing befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst tangiert ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet 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. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

10.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden in Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogel" Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

10.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Massing liegt kein Luftreinhalteplan vor.

Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
intensiv genutzte Ackerfläche	Ackerflächen → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Ausgeräumt, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Gehölze (< 10 Jahre) mit intensiv gepflegter Grünfläche	Gehölze (< 10 Jahre) mit intensiv gepflegter Grünfläche → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet hoher Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	Ortsrandbereich mit Eingrünungsstrukturen → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

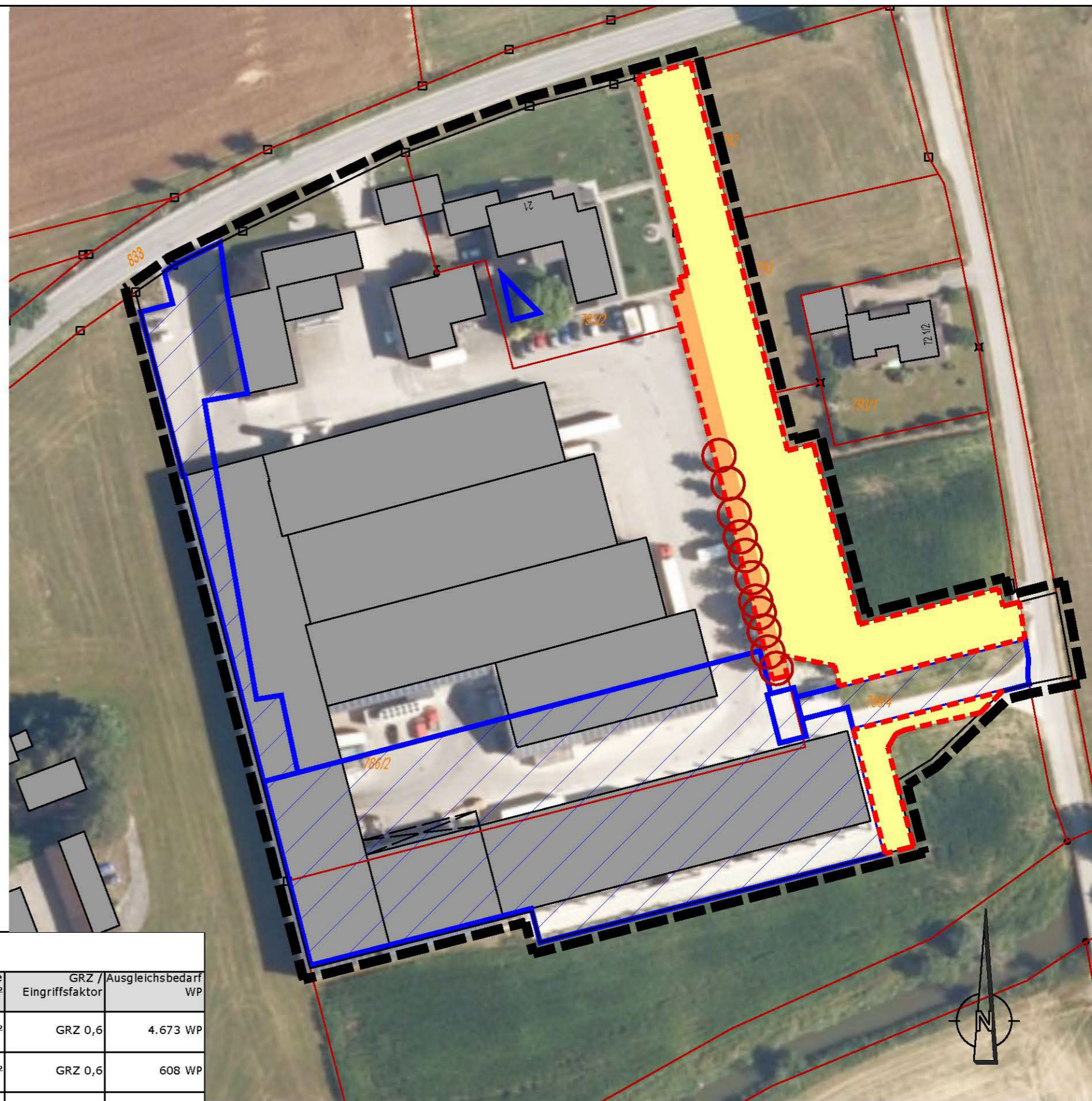
10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Betriebsgelände genutzt werden. Die angrenzenden Flächen im Süden und Osten blieben überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich nur auf die vorbeschriebenen Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Diese beinhaltet nicht die bereits bestehende Betriebsfläche. Hierfür besteht durch Baugenehmigungen bereits Baurecht. Ein Ausgleich hierfür ist nicht mehr erforderlich.



Legende Eingriff

- Grenze des räumliche Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- berücksichtigte Eingriffsflächen der genehmigten Erweiterung der Betriebshallen Planung vom 22.05.2017
- Eingriffsfläche ca. 2.934 m²
- Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude
- Baum versetzen

Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsflächen

Die Bestandsbewertung findet gem. Leitfaden Dez. 2021 statt.

Legende		Bezeichnung	durchschnittliche Bewertung Leitfaden (WP)*	Fläche m ²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	Liste 1a gering	intensiv bewirtschaftete Äcker	3	2.596 m ²	GRZ 0,6	4.673 WP
	Liste 1a gering	Baumreihen junger Ausprägung (< 10 Jahre) mit intensiv gepflegter Grünfläche	3	338 m ²	GRZ 0,6	608 WP
Summe				2.934 m ²		5.281 WP
abzgl. 5 % Planungsfaktor						- 264 WP
errechneter Kompensationsbedarf						5.017 WP

* Biotop- und Nutzungstyp Wertpunkte pauschal nach Leitfaden

1-5 WP gering I - pauschal 3 WP,
 6-10 WP mittel II - pauschal 8 WP
 11-15 WP hoch III - gem. Biotopwertliste

Plan 2: Eingriff M 1:1.000
 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
 "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Markt Massing
 Landkreis Rottal-Inn
 Regierungsbezirk Niederbayern

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

Die betroffene Ackerfläche befindet sich unmittelbar neben dem Bestandsbetrieb. Zudem handelt es sich um eine kleinflächige Ackerfläche. Die Feldbreite weist ca. 12 m auf. Da dieser schmale Acker unmittelbar an den Bestandsbetrieb und eine Wohnbebauung angrenzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsfläche nicht als Brutplatz oder Revierzentrum von Bodenbrütern dient.

Die bestehenden ca. 4 Jahre alten Spitz-Ahorne im Osten des Geltungsbereiches weisen noch keine Spaltstrukturen auf. Diese Bäume werden erhalten und durch weitere 11 Neupflanzungen ergänzt.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Insgesamt sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Somit findet der Eingriff auf den Flächen statt, die eine geringe Qualität als Lebensraum für Tiere aufweisen. Als Lebensraum für Pflanzen haben diese Planungsflächen ebenfalls eine geringe Qualität.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Um die Planungsfläche naturschutzfachlich aufzuwerten und um das Sondergebiet nach Osten ausreichend einzugrünen, wird hier eine Baumreihe und eine dichte 5- bis 8-reihige Strauchpflanzung in 8,0 m bzw. 12 m Breite auf der gesamten Länge vorgesehen. Dabei wird in dem Bereich, indem bis auf 2 Bäume noch keine Eingrünung vorhanden ist, die Baumreihe ergänzt und zusätzlich eine 8-reihige Strauchpflanzung vorgesehen. In dem Bereich, in dem die vorhandene Spitzahornreihe angrenzend an die bestehende befestigte Fläche vorhanden ist, wird im Anschluss an die vorhandene Baumreihe eine 5-reihige Strauchpflanzung vorgesehen. Auf Grund der bereits vorhandenen bereits größeren Bäume ist in diesem Bereich mit der 5-reihigen Strauchpflanzung eine qualitativ hochwertige Eingrünung gegeben.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes 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, das Verbot von Zaunsockeln, sowie Pflanzaufgaben zur Durchgrünung und Eingrünung nach Osten hin.

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

10.3.2 Schutzgut Boden

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.

Die Bodenfunktionen, wie Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen oder Retention von Niederschlagswasser werden in den Eingrünungsflächen im Osten verbessert.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich des Baufensters wird ein Großteil der Flächen versiegelt.

Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den PKW-Stellflächen und untergeordneten Lagerflächen können die Auswirkungen weiter vermindern.

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

10.3.3 Schutzgut Wasser

Das Bauvorhaben tangiert im Süden das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Das Betriebsgelände ist jedoch bereits bebaut. Der südliche Gebäudereich wurde trotz teilweiser Lage im Überschwemmungsgebiet genehmigt.

Die restlichen Hochwasserflächen sind von Bebauung freizuhalten. Geländemodellierungen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen sind jedoch unzulässig.

Die im Südosten festgesetzte Gehölzgruppe liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Diese ist bereits 2017 im Rahmen des Bauantrags zur Erweiterung der Betriebshallen als 3-8-reihiges Gehölz aus Bäumen II. Ordnung und Sträuchern genehmigt worden.

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

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen wird über eine Verrohrung dem Vorfluter "Rott" zugeleitet. Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Bestandsgebäude liegt vor. Die Regenwasserentwässerung ist hinsichtlich der Menge und Kapazität durch ein Fachbüro zu planen und im Einzelbauantrag nachzuweisen.

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des

Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

10.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Durch die zusätzliche Versiegelung im Bereich des Sondergebietes wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

In beiliegendem „Immissionsschutztechnisches Gutachten - Luftreinhalte Nr. MSS-676-11/676-11_E03 vom 08.02.2024, Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut“ kann festgehalten werden, dass der Schutz vor und die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen sichergestellt ist und keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch auftretende Gerüche auf Schutzgüter im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten sind.

10.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Planungsfläche handelt es sich um ein bereits bestehendes Betriebsgelände. Durch die bereits bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende gewerbliche Bebauung veränderten Landschaftsbildes.

Um das Sondergebiet nach Osten ausreichend einzugrünen, wird hier eine Baumreihe und eine dichte 5- bis 8-reihige Strauchpflanzung in 8,0 m bzw. 12 m Breite auf der gesamten Länge vorgesehen. Dabei wird in dem Bereich, in dem bis auf 2 Bäume noch keine Eingrünung vorhanden ist, die Baumreihe ergänzt und zusätzlich eine 8-reihige Strauchpflanzung vorgesehen. In dem Bereich, in dem die vorhandene Spitzahornreihe angrenzend an die bestehende befestigte Fläche vorhanden ist, wird im Anschluss an die vorhandene Baumreihe eine 5-reihige Strauchpflanzung vorgesehen. Auf Grund der bereits vorhandenen bereits größeren Bäume ist in diesem Bereich mit der 5-reihigen Strauchpflanzung eine qualitativ hochwertige Eingrünung gegeben.

Die im Südosten festgesetzte Gehölzgruppe liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Diese ist bereits 2017 im Rahmen des Bauantrags zur Erweiterung der Betriebshallen als 3-8-reihiges Gehölz aus Bäumen II. Ordnung und Sträuchern genehmigt worden.

Durch die geplante Eingrünung des Baugebietes werden die geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Bei der Gesamtfläche handelt es sich um einen Bestandsbetrieb. Im Anschluss liegen intensiv genutzte Ackerflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Durch die Ausweisung des Sondergebietes ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" wurde ein Gutachten zum Lärm erstellt. Im beiliegenden „Immissionsschutztechnischen Gutachten - Schallimmissionsschutz Nr. MSS-676-10/676-10_E06 vom 28.10.2025, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut“ kann konstatiert werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" des Marktes Massing (bzw. die damit einhergehende Erweiterung der im Geltungsbereich ansässigen Geflügelschlachtereie) in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche steht sowie, dass im vorliegenden Fall auch keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren vorliegt.

Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich planungsbezogenem Lärm sind nach Auffassung der Verfasser somit im Bebauungsplan nicht erforderlich. Um die geplanten Vorhaben ohne Konflikte mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen verwirklichen zu können, wird jedoch empfohlen die im Gutachten aufgelisteten Schallschutzaufgaben in den Genehmigungsbescheid im Rahmen eines nachgelagerten Genehmigungsverfahrens aufzunehmen.

Von der Staatsstraße St 2086 gehen Lärmbelastungen aus. Zum Schutz vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen dürfen im Bereich der Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2086 keine offenbaren Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen usw.) zu im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Schlafräume usw.) zu liegen kommen.

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 von der Staatsstraße abgewandte Fassade erfolgen kann.

Staub / Geruch

Durch die Ausweisung des Sondergebietes im Bereich des Bestandsbetriebes ist von keiner Zunahme des PKW- und LKW-Verkehrs auszugehen. Auch wird die Produktion bzw. Bearbeitung in Innenbereichen durchgeführt. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht erhöht.

In beiliegendem „Immissionsschutztechnisches Gutachten - Luftreinhalte Nr. MSS-676-11/676-11_E03 vom 08.02.2024, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut“ kann festgehalten werden, dass der Schutz vor und die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen sichergestellt ist und keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch auftretende Gerüche auf Schutzgüter im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten sind.

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

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.3.7 Schutzgut Fläche

Im Bebauungsplan wird ein vorhandenes Betriebsgelände überplant. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen sehr sparsamen Flächenverbrauch. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

10.3.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

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

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

10.4 Eingriffsberechnung

10.4.1 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.

Anhand der Bestandserfassung und -bewertung des Ausgangszustandes der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum und der Untersuchung der möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde die Intensität des Eingriffs festgesetzt.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt und gemäß der **pauschalen Zuordnung** mit den entsprechenden Wertpunkten bewertet.

Biotop- und Nutzungstyp Wertpunkte pauschal nach Leitfaden*

1-5 WP gering I - pauschal 3 WP,

6-10 WP mittel II - pauschal 8 WP

11-15 WP hoch III - gem. Biotopwertliste

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

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

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.

10.4.2 Berechnung

Die Einstufung der Ausgangsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

„Bestand“ Punkt 10.2.1.1 zur Begründung und der Eingriff im Plan „Eingriff“ 10.3.1 grafisch dargestellt.

Wertpunkte Bestand

intensiv genutzte Ackerfläche **3 WP**
 Gehölze (< 10 Jahre) mit intensiv gepflegter Grünfläche **3 WP**

Somit ist hier kein hochwertiger Biotoptyp betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):
 Festgesetzte GRZ **0,6**

Bestand und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. Leitfaden Dez. 2021 statt.

	Bezeichnung	durchschnittliche Bewertung Leitfaden (WP)*	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffsfaktor (F)	Ausgleichsbedarf (WP)
Liste 1a gering	intensiv bewirtschaftete Äcker	3	2.596 m ²	0,6	4.673 WP
Liste 1a gering	Baumreihen junger Ausprägung (< 10 Jahre) mit intensiv gepflegter Grünfläche	3	338 m ²	0,6	608 WP
Summe			2.934m ²		5.281 WP

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **5 %** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft und Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	Pflanzgebot mit Einzelbäumen I. Ordnung für Ortsrand - Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)		5 %
Abzug		- 264 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		5.017 WP

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Sondergebiet weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, das Niederschlagswasser wird dem Vorfluter zugeführt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das Sondergebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von **5.017 Wertpunkten** erforderlich.

10.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 2.934 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von 5.017 Wertpunkten zu erbringen.

Um eine optimale Ausnutzung des Baugebiets zu erreichen, können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" keine internen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

10.6 Nachweis und Gestaltung der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 5.017 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.

Lage und Ausdehnung

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 634 (TF), Gemarkung Massing, Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern nordöstlich des Weilers Linn, nordwestlich des Hauptortes Massing, in einer Größe von ca. 837 m². Diese Fläche kann naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Die Planungsfläche wird im Südwesten von bereits bestehenden Ausgleichsflächen begrenzt. Im Südosten, Nordwesten und Nordosten schließen landwirtschaftliche Flächen mit Grünland und Acker an.



Abb. 25: Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Lage zur Eingriffsfläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl", Markt Massing, und somit die Eingriffsfläche befindet sich auf den Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) 786/2, 786/4 (TF), 792 (TF), 793 (TF), 793/2 und 822 (TF Straße) der Gemarkung Malling, ca. 2,4 km südwestlich der Ausgleichsfläche.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"



Abb. 26: Topografische Karte mit Lage der Eingriffs- und Ausgleichsfläche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Topografie

Das Gelände ist relativ eben bei ca. 458 m ü. NHN. Erst weiter westlich, außerhalb der Planungsfläche, fällt das Gelände nach Südwesten steil ab.

Biotope

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich kein Biotop. Das kartierte Biotop Nr. 7541-1017-000, eine Extensivwiesenbrache östlich Linn, die als Ausgleichsfläche der Firma TLC Landgeflügel GmbH eingetragen ist, befindet sich westlich auf der Hangfläche. Dieses Biotop bleibt von der Planung unberührt.

Vegetation, Naturraum

Die Planungsfläche befindet sich im Naturhauptraum Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatte, der Einheit Isar-Inn-Hügelland und der Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Als PNV ist hier der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald anzutreffen. Als Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist das Alpenvorland 6.1 und als Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts die Nr. 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu nennen.

Derzeitige Nutzung

Die Fläche wird als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland eingestuft.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Ziel der Maßnahmen

Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands. Alle Bereiche bieten vor allem Insekten und Vögeln einen wichtigen Lebensraum (Brut, Nahrung, Rückzug).

Die Entwicklungsmaßnahmen beginnen mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Problemartenmanagement

Problemarten und Neophyten (z.B. Brombeere, Ampfer, Springkraut) sind durch entsprechende Maßnahmen mechanisch zu bekämpfen.

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen

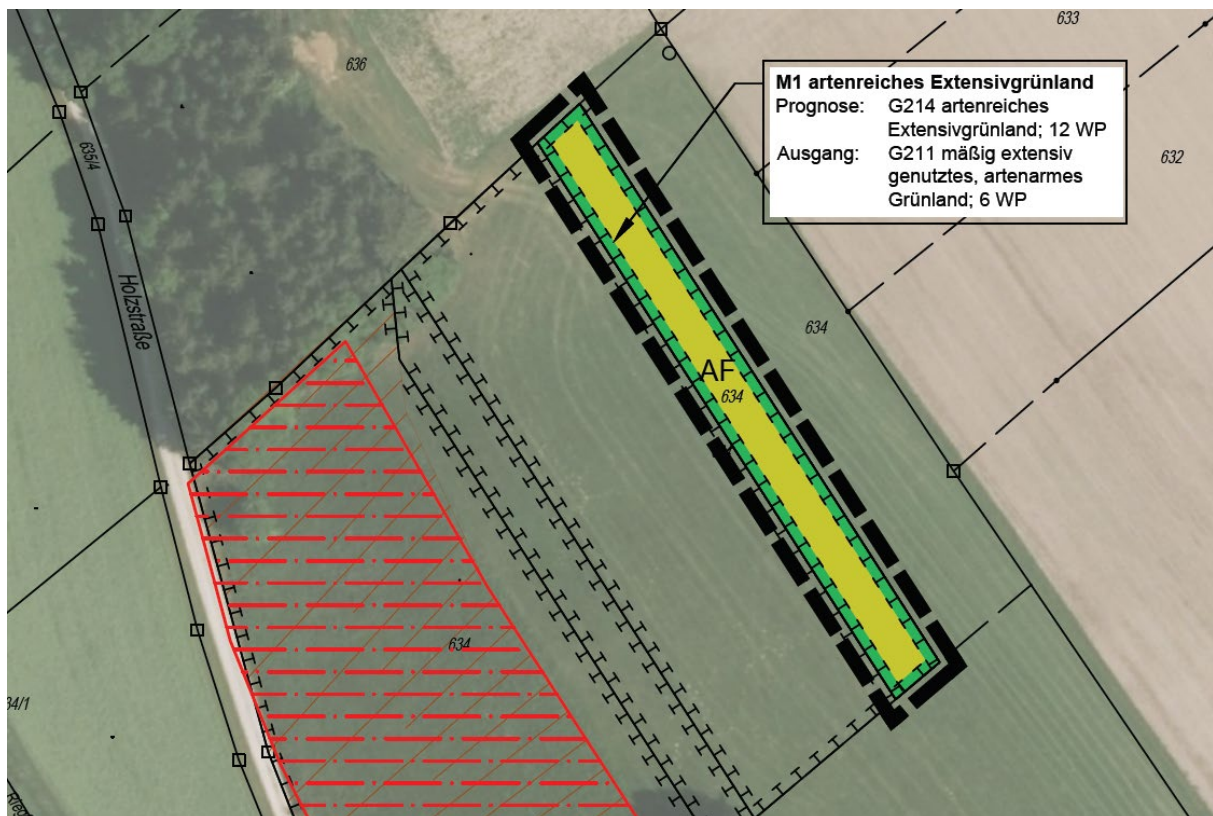


Abb. 27: Ausschnitt aus dem Ausgleichsflächenplan zum Bebauungsplan; Darstellung unmaßstäblich

Maßnahme M1 - ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND

Entwicklungsziel

Artenreiches Extensivgrünland (G214; 12 WP)

Entwicklungsmaßnahmen

Umwandlung von mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland in artenreiches Extensivgrünland.

- Artenanreicherung durch streifenweises Aufreißen der Vegetationsdecke auf 30% der Fläche.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

- Ansaat in den aufgerissenen Bereichen mit Mähgut für "artenreiches Extensivgrünland" entweder durch Mähgutübertragung (Auswahl der Spenderfläche in Abstimmung mit der UNB)
- oder mittels autochthonem Saatgut aus der Herkunftsregion 16 "Unterbayrische Hügel- und Plattenregion".
- Bis zur Ansaat darf die Fläche mehrmalig zur Ausmagerung gemäht werden.
- Nach der Ansaat erfolgt eine 2-3-malige Mahd im Jahr, 1. Schnittzeitpunkt bis Mitte Juni (Auswahl des Schnittzeitpunktes ist an die Phänologie der Gräser anzupassen), um die Obergräser zu verdrängen und die Kräuter zu stärken.
- Die 2-3-malige Aushagerungsmahd muss bis zum Erreichen des Zielzustandes bzw. bis zum erfolgreichen Anwuchs der Nachsaat durchgeführt werden.
- Verzicht auf Dünge- oder Pflanzenschutzmittel.
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- Das Mähgut darf nicht als Mulchung auf der Fläche verbleiben.

Pflegemaßnahmen

Diese Maßnahmen gelten für die Fläche, sobald die Entwicklungsmaßnahmen in Absprache mit der UNB abgeschlossen sind.

Nach Fertigstellung der Entwicklungsmaßnahmen gelten folgende Pflegemaßnahmen:

- 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr; 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni.
- Verzicht auf Dünge- oder Pflanzenschutzmittel.
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- Das Mähgut darf nicht als Mulchung auf der Fläche verbleiben.

Nachweis der Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 5.017 Wertpunkten wird durch o.a. Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche auf der Flur-Nr. 634, Gemarkung Massing, Gemeinde Massing in einer Höhe von 5.022 Wertpunkten auf einer Fläche von 837 m² erbracht (sh. beiliegender Plan Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 634, Gmk. Massing zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" - Bestand, Maßnahmen + Berechnung M 1:1.000). Somit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
 "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

10.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> intensive Eingrünung im Osten, Vermeidungsmaßnahmen	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe in gepflegter Grünfläche.
	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen	<u>Biotop</u> -----	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop im Bestand vorhanden sind.
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> intensive Eingrünung im Osten, Vermeidungsmaßnahmen.	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe in gepflegter Grünfläche.
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da intensiv landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe junger Ausprägung in gepflegter Grünfläche.	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> intensive Eingrünung im Osten, Vermeidungsmaßnahmen.	<u>Biologische Vielfalt</u> -----

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen 	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Pflanzbindungen und Pflanzgebote - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln 	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe in gepflegter Grünfläche. Weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumens durch Versiegelung 	Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zur Ableitung des Niederschlagswassers in Vorfluter - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen 	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe in gepflegter Grünfläche; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
Klima/ Luft	Sehr geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Sehr geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Pflanzbindungen und Pflanzgebote, gem. beiliegenden Gutachten keine Festsetzungen zum Geruchsschutz auf	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe in gepflegter Grünfläche.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			Bebauungsplanebene notwendig.	
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	Geringe dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> - intensive Eingrünung im Osten - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen 	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe in gepflegter Grünfläche.
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> <ul style="list-style-type: none"> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - sehr geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr 	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> <ul style="list-style-type: none"> - bestehende Emissionen aus dem Bestandsbetrieb und der umgebenden Straßen 	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> gem. beiliegenden Gutachten keine Festsetzungen zum Lärmschutz auf Bebauungsplanebene notwendig.	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe in gepflegter Grünfläche; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
	<u>Erholung</u> <ul style="list-style-type: none"> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb 	<u>Erholung</u> <ul style="list-style-type: none"> - keine 	<u>Erholung</u> <ul style="list-style-type: none"> - keine 	

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"**

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung.	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen, Festsetzung der max. GRZ mit max. Ausnutzung der Sondergebietsflächen	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe in gepflegter Grünfläche.
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe in gepflegter Grünfläche.
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Die Schmutzwasserentwässerung ist hinsichtlich der Menge und Kapazität durch ein Fachbüro zu planen und im Einzelbauantrag nachzuweisen. Die spezifischen		- Festsetzung der Versickerung des Oberflächenwassers	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe in gepflegter Grünfläche.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	Abwässer werden auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterzogen (Vorklärung). Das Niederschlagswasser der Dachflächen und den versiegelten Flächen wird über eine Verrohrung dem Vorfluter "Rott" zugeleitet. Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Bestandsgebäude liegt vor. Die Regenwasserentwässerung ist hinsichtlich der Menge und Kapazität durch ein Fachbüro zu planen und im Einzelbauantrag nachzuweisen.			
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe in gepflegter Grünfläche.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Fläche und Baumreihe in gepflegter Grünfläche.

10.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Aufbau einer intensiven Ortsrandeingrünung im Osten
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ableitung des Niederschlagswassers in Vorfluter
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Berücksichtigung der Hochwasserflächen, Freihaltung von Bebauung und Verbot von Geländeänderungen

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Überplanung der bestehenden gewerblichen Bebauung, Nutzung der vorhandenen Erschließung
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und untergeordneten Lagerflächen

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

- Aufbau einer intensiven Ortsrandeingrünung im Osten
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung
- Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Eingrünung des Grundstücks
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

10.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

10.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.²⁴

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes SO „Geflügelschlachtbetrieb“. Der Großteil der Planungsfläche ist bereits Bestandteil der ortsansässigen bestehenden Geflügelschlachtereie und ist bebaut bzw. versiegelt. Hier befinden sich neben dem Produktionsstandort mit Verkaufsraum auch die Betriebsleiterwohnungen und Büro- und Lagergebäude. Zur Erweiterung und Standortsicherung sollen die Bestandsgebäude nach Osten hin erweitert werden.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Erweiterung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindegebiet erfolgen. In diesem Fall handelt es sich um die notwendige Sicherung und Erweiterung einer Geflügelschlachtereie, die bereits an diesem Standort seit längerem ansässig ist und zur Erhaltung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dringend Erweiterungsflächen benötigt. Durch diese Standortsicherung kann dies ermöglicht werden. Somit ist diese Ausweisung der Sondergebietsflächen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem strukturschwachen Raum dringend erforderlich.

Die Marktgemeinde Massing erachtet den Verlust an Ackerfläche durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur im direkten Anschluss an den Bestandsbetrieb als verträglich.

10.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grund der Entwicklung der Gesamtanlage auf einer sehr kompakten Fläche nicht gegeben. Somit ist bereits eine Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

²⁴ (BauGB, 2022)

10.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als gering bis mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden 2021 verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Boden und Wasser liegen ebenfalls keine Gutachten vor. Zu den Schutzgütern Lärm und Geruch liegen Gutachten vor. Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

10.13 Zusammenfassung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes SO „Geflügelschlachtbetrieb“. Der Großteil der Planungsfläche ist bereits Bestandteil der ortsansässigen bestehenden Geflügelschlachtereie und ist bebaut bzw. versiegelt. Hier befinden sich neben dem Produktionsstandort mit Verkaufsraum auch die Betriebsleiterwohnungen und Büro- und Lagergebäude. Zur Erweiterung und Standortsicherung sollen die Bestandsgebäude nach Osten hin erweitert werden.

Die städtebauliche Konzeption für die Sicherung und Erweiterung einer Geflügelschlachtereie sieht eine Änderung eines bisherigen Betriebsstandortes im Außenbereich in ein sonstiges Sondergebiet SO „Geflügelschlachtbetrieb“ vor. Die vorliegende Planung sieht eine Sicherung des Bestandes und ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für eine gewerbliche Erweiterung entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) vor. Da es sich um einen bereits bestehenden Betrieb handelt wird Zersiedelung somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung der vorhandenen Staatsstraße St 2086.

Der Großteil der Planungsfläche ist bereits Bestandteil der bestehenden Geflügelschlachtereie und bebaut bzw. versiegelt. Hier befinden sich neben dem Produktionsstandort mit Verkaufsraum auch die Betriebsleiterwohnungen und Büro- und Lagergebäude.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 23.768 m². Folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Mallang werden dabei überplant:
786/2, 786/4 (TF), 792 (TF), 793 (TF), 793/2 und 822 (TF Straße).

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Die Planungsfläche soll im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als sonstiges Sondergebiet SO „Geflügelschlachtbetrieb“ gem. § 11 BauNVO dargestellt werden. Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering eingestuft. Auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden wird als mittel eingestuft. Durch die teilweise Lage der Planungsfläche im Überschwemmungsgebiet wird die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser hoch eingestuft. Bei der Eingriffsbeurteilung musste nur die Eingriffsfläche der Erweiterung im Osten und Süden im Geltungsbereich herangezogen werden. Für die restliche betriebliche Bebauung besteht durch Baugenehmigungen bereits Baurecht. Ein Ausgleich hierfür ist nicht mehr erforderlich.

Trotz der Vorbelastung durch den Bestandsbetrieb wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Eingrünung im Osten des Sondergebietes können diese Auswirkungen minimiert werden.


Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 5.017 Wertpunkten nach Leitfaden "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 in einer Höhe von 5.022 Wertpunkten auf einer Fläche von 837 m² erbracht (sh. beiliegender Plan Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 634, Gmk. Massing zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl" - Bestand, Maßnahmen + Berechnung M 1:1.000). Somit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,8 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 12.10.2023, 06.06.2024, 04.12.2025, 02.04.2026



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (26. April 2022). Baugesetzbuch BauGB.
- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> abgerufen
- BayNatSchG. (23. Dezember 2022). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (08. Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2023).
- FINWeb (2025) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *FINWeb* . Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan 13 - Landshut. (30. Januar 2020). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). 11. *Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich _____	5
Abb. 2: Luftbild von Nordosten – Geflügelschlachtereier, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025) _____	7
Abb. 3: Ansicht von Südosten – Geflügelschlachtereier, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025) _____	7
Abb. 4: Ansicht von Osten – Produktionshalle und Büro- und Lagergebäude, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025) _____	8
Abb. 5: Ansicht von Südosten – Verkaufsraum in Produktionshalle und Garagenanbau vor Wohnhaus, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025) _____	8
Abb. 6: Ansicht von Osten – genehmigte Produktionshallen, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025) _____	9
Abb. 7: Ansicht von Südosten – Anwesen Kreuzöd 1, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025) _____	9
Abb. 8: Ansicht von Norden – Ortsteil Kreuzöd, Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020) _____	10
Abb. 9: Ansicht von Norden – Produktionshalle und Anwesen Kieswimm, Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2020) _____	10
Abb. 10: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich ____	12
Abb. 11: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich _____	15
Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Massing; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich _____	17
Abb. 13: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) des Marktes Massing; (FNP), Darstellung unmaßstäblich _____	18
Abb. 14: Ansicht von Westen – bestehende Eingrünung, Foto TLC Landgeflügel Fr. Groß (August 2025) _____	26
Abb. 15: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich _____	40
Abb. 16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Massing; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich _____	41
Abb. 17: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) des Marktes Massing; (FNP), Darstellung unmaßstäblich _____	42
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), , Darstellung unmaßstäblich; _____	43
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotop; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich _____	44
Abb. 20: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete bzw. geschützten Gebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich _____	47
Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich _____	49
Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich _____	50
Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich _____	53
Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Gehölze mit intensiv gepflegter Grünfläche (rote Umrandung); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich _____	54
Abb. 25: Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich _____	71

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"SO Geflügelschlachtbetrieb Moosvogl"

- Abb. 26: Topografische Karte mit Lage der Eingriffs- und Ausgleichsfläche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich* _____ 72
- Abb. 27: Ausschnitt aus dem Ausgleichsflächenplan zum Bebauungsplan; Darstellung unmaßstäblich* _____ 73