

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG NR. 32

MARKT MASSING
LANDKREIS ROTTAL-INN



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 02.10.2025
Stand: Genehmigungsfassung

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Begründung	4
1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	4
1.2 Beschreibung des Planungsgebietes	4
1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen.....	5
1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	5
1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans.....	5
1.3.1.3 Weitere Fachplanungen	6
1.3.1.4 Verfahrensart.....	7
1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen	7
1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	7
1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung	8
1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen	8
1.4 Angaben zum Planungsgebiet.....	8
1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung.....	8
1.4.2 Verkehrsanbindung.....	9
1.4.3 Infrastruktur.....	9
1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	9
2. Umweltbericht	13
2.1 Einleitung.....	13
2.1.1 Inhalt, Ziele und Beschreibung des Vorhabens	13
2.1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	14
2.1.2.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	14
2.1.2.2 Aussagen des Regionalplans	14
2.1.2.3 Weitere Fachplanungen	14
2.1.2.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....	14
2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	15
2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung.....	15
2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	15
2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	15
2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung	15
2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG.....	15
2.2.2.1 Schutzgut Fläche.....	15
2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen.....	17
2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	18
2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten.....	19
2.2.2.5 Schutzgut Wasser	20
2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft	21
2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild	22
2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter	23
2.2.2.9 Wechselwirkungen	24
2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	24
2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung).....	25
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	25
2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	25
2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung.....	25
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.....	25
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	25
2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	26
2.4.3 Eingriffsregelung	26

2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl	26
2.4.3.2	Ausgleichsfläche	26
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	26
2.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	27
2.5.1	Standortwahl	27
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	27
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	27
2.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

Genehmigungsfassung

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Der Marktgemeinderat Massing hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Roßbacher Straße“ beschlossen, um neues Baurecht zu schaffen. Er trägt damit konkretem Bedarf Rechnung. Es sollen 5 Wohnhäuser mit jeweils 2 Vollgeschossen entstehen.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, im Osten als Grünstreifen dargestellt. Daher bedarf es dessen Änderung. Die vorliegende 32. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO im südlichen Teil von Massing schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen. Die Planung schließt an das östlich gelegene Allgemeine Wohngebiet (WA) „Froschau Süd“ an. Weiter südlich liegt ein weiteres Wohngebiet.

Die 32. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Massing nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Roßbacher Straße“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil des Marktes Massing, westlich und östlich der Roßbacher Straße, in Ortsrandlage. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Froschau Süd“ an, im Süden an Waldfächen bzw. Fläche unter einer Hochspannungsleitung sowie im Westen an landwirtschaftliche Flächen.

Im südöstlichen Bereich und nordwestlichen Bereich befinden sich Gehölze (überwiegend junge Weiden), welche für die geplante Bebauung weichen müssen.

Massing gehört zur Region 13 Landshut und liegt im Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „277-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Es liegen keine amtlich kartierten Biotope sowie gemeldete Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt im Planungsgebiet oder auf angrenzenden Flächen vor.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023, wenn nicht anders angegeben)

Massing liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilläume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind die Mittelzentren Eggenfelden im Osten und Vilsbiburg im Westen sowie die Oberzentren Mühldorf am Inn, Altötting sowie Neuötting im Süden.

Auszug aus LEP Bayern:

2.2.3 Teilläume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilläume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilläume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilläume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilläume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
 - der Verteilung der Finanzmittel,
- soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Fazit:

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben schließt an die bestehende Siedlung östlich der Kreisstraße PAN 49 (Roßbacher Straße) an.

Weitere Aussagen können unter

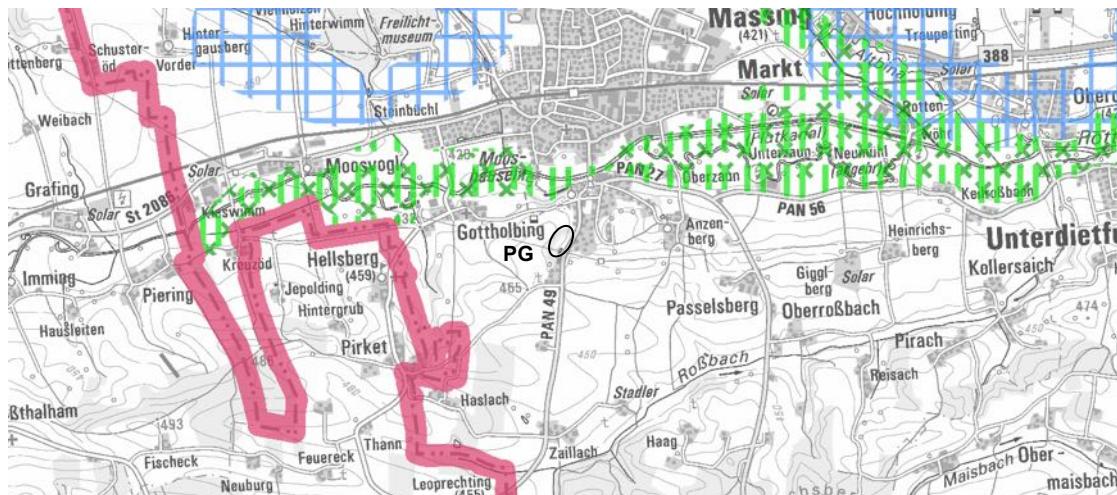
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
entnommen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 22.04.2021, wenn nicht anders angegeben)

Durch die geplante Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung für Wohnen unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt. Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete liegen außerhalb des Bereichs. Nördlich vom

Vorhaben befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet mit der Nummer 25 - Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum sowie der Regionale Grünzug 13 Rottal. Ebenfalls nördlich der Planung, westlich von Massing liegt das Vorranggebiet zur Wasserversorgung T9 - Fischwald und östlich von Massing das Vorranggebiet zur Wasserversorgung T6 – Oberdiefurt.



Ausschnitt mit Daten des Regionalplans aus dem FIN-Web und mit Planungsgebiet (PG) und Topographischer Karte
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ des Regionalplanes ist Massing als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt im Nahbereich mit Unterdiertf und Geratskirchen. Massing gehört dem Mittelbereich des Mittelzentrums Eggenfelden an. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ liegt Massing im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Fazit:

Durch die geplante Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung für Wohnen unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Rottal-Inn/Pfarrkirchen

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „277-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen ist darin folgendes übergeordnetes Ziel enthalten (ABSP Rottal-Inn/Pfarrkirchen Kapitel 4.2 Teil B):

(unter 1.) Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft.

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Bäche. Böden. Biodiversität.“ Projektträger ist der Landkreis Rottal-Inn. Neben der anfänglichen Sicherung der kleinfächigen, aber im gesamten Landkreis verstreuten Streuwiesen, insbesondere durch regelmäßige Pflege, steht seit 2009 der aktive Aufbau des Biotopverbunds für Flora und Fauna

(Fauna-Flora-Stützpunktsystem) durch gezielten Ankauf und Entwicklung der Flächen im Fokus der Naturschutzarbeit.

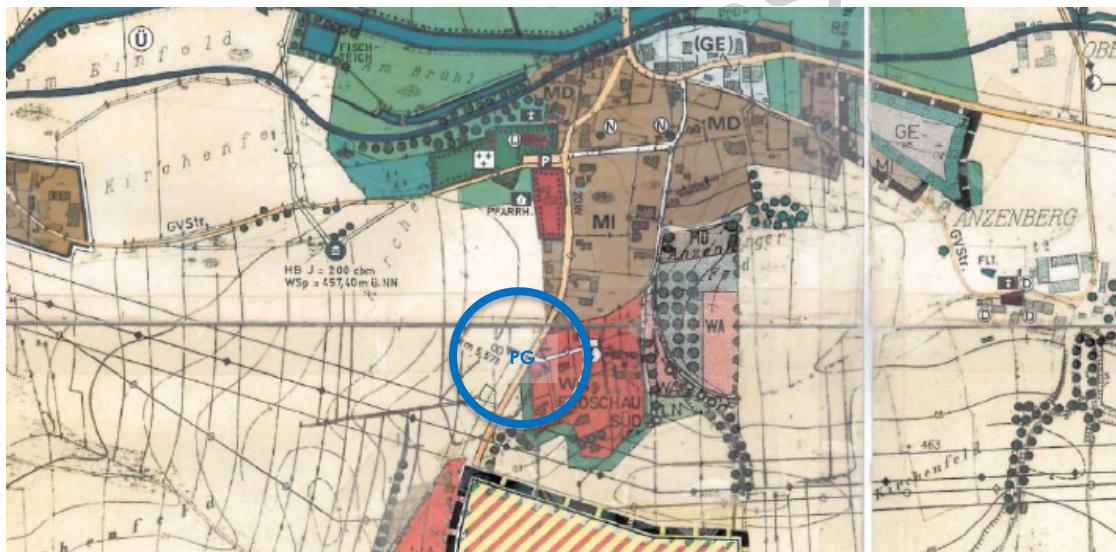
Es liegen keine weiteren planerisch zu berücksichtigenden Vorgaben oder Fachplanungen vor.

1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 32. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Roßbacher Straße“.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet „Roßbacher Straße“ (PG)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Lediglich im Osten ist ein Grünstreifen als Ortsrandeingrünung des östlich benachbarten Allgemeinen Wohngebietes (Froschau Süd) dargestellt. Weiter südlich befindet sich ein weiteres Allgemeines Wohngebiet (WA) westlich der Roßbacher Straße. Weiter in Richtung Ortszentrum, nordöstlich des Vorhabens, ist beiderseits der Rossbacher Straße ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Aufgrund der derzeit der Planung entgegenstehenden Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans.

Die 32. Flächennutzungsplanänderung schafft durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO im gesamten Planungsgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Roßbacher Straße“ erfolgt im Parallelverfahren.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher keine Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (PG) liegt im südlichen Teil von Massing am Ortsrand, Gemarkung Massing, Marktgemeinde Massing. Der Markt Massing gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Landkreis Rottal-Inn, Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 256/2, 256 und 260/2, sowie die Teilflächen der Grundstücke 241/2, 244, 261/1, 260/3 und 275/2 jeweils Gemarkung Massing, Markt Massing schließt eine Fläche von 0,58 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
- im Osten Allgemeines Wohngebiet (WA) „Froschau Süd“,
- im Südwesten künstlicher Teich, weitere Siedlungsflächen (Einfamilienhäuser Roßbacher Straße 16 bis 34)
- im Südosten Gehölz- bzw. Waldflächen.



Luftbildausschnitt bei Massing aus FIS-Natur Online des LfU mit Daten der Biotoptkartierung (rot), Ökoflächen des Ökoflächenkatasters (grün) und Planungsgebiet (PG, blau), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich über die durch das Planungsgebiet in nord-südlicher Richtung verlaufende Roßbacher Straße (Kreisstraße PAN 49).

1.4.3

1.4.4 Infrastruktur

Der Markt Massing hält soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, ärztliche Versorgung (Haus- und Zahnärzte) und kirchliche Einrichtungen vor. Massing verfügt über ein intaktes Vereinsleben und kann einige Sport- und Freizeitangebote vorweisen.

Massing liegt ca. 800m südwestlich der Bundesstraße B 388, direkt an der Bahnstrecke Passau-Neumarkt St.Veit.

1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Wohnhäuser in Massing geschaffen. Damit wird dem hohen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen. Es bestehen hierfür konkrete Bauwünsche.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan „Roßbacher Straße“) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Allgemeine Wohngebiet (WA) „Froschau Süd“ (im Osten) an. Südwestlich liegen ebenfalls bereits Wohnhäuser. Das bestehende Angebot an Wohnraum im südlichen Teil von Massing wird mit der vorliegenden Planung erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im direkten Umfeld der Planung. Nordwestlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 100m ein Bodendenkmal D-2-7641-0013 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Es besteht eine z.T. durch Gehölze eingeschränkte Sichtbeziehung zur Katholischen Pfarrkirche St. Stephan (nördlich der vorliegenden Planung, ca. 250m entfernt). Es erfolgen Veränderungen der Sichtbeziehung zwischen Pfarrkirche St. Stephan und dem Vorhabensbereich, jedoch im verträglichen Rahmen, da sich das Vorhaben in die bestehende Siedlung (bestehende Wohngebiete) einfügt. Das Erscheinungsbild des bisherigen Ortsrandes wird durch das Vorhaben verändert.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Massing. Leben und Arbeiten in Massing wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnungen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Roßbacher Straße“ (Begründung, Kapitel „Wasserwirtschaft“ und „Energieversorgung“) entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Massing gibt es einen Bahnhof. Das Radwegenetz im Gemeindegebiet ist noch ausbaufähig. Es wird entlang der Roßbacher Straße ein Gehweg in Richtung Ortszentrum vorgeschlagen (siehe Begründung zum Bebauungsplan „Roßbacher Straße“, Kapitel „Verkehr“).

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Marktgemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde Massing nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Massing jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im Westteil des Planungsgebiets befindet sich südlich ein künstlich angelegter Teich. Nordwestlich des Vorhabens verläuft ein temporär wasserführender Graben. Nördlich des Vorhabens etwa 380 m entfernt fließt die Rott. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Der Bereich westlich der Roßbacher Straße befindet sich jedoch in einem wassersensiblen Gebiet. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie möglicherweise auftretendem Schicht- und Hangwassers werden Empfehlungen in den textlichen Hinweisen (Begründung zum Bebauungsplan „Roßbacher Straße“ getroffen). Ebenso wird dort auf verbleibende Starkregenrisiken verwiesen.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnraumangebot im Gemeindegebiet erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

Genehmigungsfassung

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Roßbacher Straße“ überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. In der vorliegenden 32. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Roßbacher Straße“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

2.1.1 Inhalt, Ziele und Beschreibung des Vorhabens

Die vorliegende Planung hat die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zum Ziel. Es sollen Wohnflächen im Süden von Massing zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs geschaffen werden. Das Wohngebiet soll auf einer Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung (Grünland) und Gehölzflächen, im Anschluss an bestehende Wohngebiete östlich und etwas weiter südlich, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, im Osten als Grünstreifen, dargestellt. Daher erfolgt die vorliegende Änderung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets) zu schaffen.

Es sind 5 Einfamilienhäuser mit je 2 Vollgeschossen geplant. Die Grundstücksgrößen umfassen zwischen mindestens 637qm und maximal 996qm. Die Wohnformen sind vorrangig für junge Familien interessant.

Das Planungsgebiet liegt zu beiden Seiten der Roßbacher Straße und lässt sich in Westteil und Ostteil gliedern. Die Grünlandflächen werden mäßig extensiv bis extensiv genutzt. Es liegen Feldgehölze mittlerer Ausprägung im Planungsgebiet vor. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des LfU innerhalb oder auf benachbarten Flächen zur Planung. Im Nordwesten des Ostteils liegt ein Bereich mit Mädesüßflur mit randlichem Seggenried vor. Hier besteht teilweise Schutz gemäß § 30 BNatSchG. Im Westteil ragt ein künstlich angelegter Teich in das Planungsgebiet.

Schutzgebiete, durch Hochwasser und Überschwemmung gefährdete Gebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltungsgebiete des Regionalplans liegen im nahen Umfeld der Planung nicht vor. Gemäß den Daten des Bayerischen Denkmalatlas befinden sich auch keine Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

Die Grünordnung sieht Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung, Schutz und Gestaltung vor und erfolgt auf Bebauungsplanebene. Durch das Vorhaben entstehende, nicht zu vermeidende Eingriffe sind auszugleichen.

2.1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1.2.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Siehe unter Kapitel 1.3.1.1

2.1.2.2 Aussagen des Regionalplans

Siehe unter Kapitel 1.3.1.2

2.1.2.3 Weitere Fachplanungen

Siehe unter Kapitel 1.3.1.3

2.1.2.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltpflege

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Keine kartierten Biotope betroffen, jedoch Eingriffe in Biotop- und Nutzungstypen mittlerer Wertigkeit	Voraussichtlich keine
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Kein Gutachten vorhanden	Voraussichtlich nein.

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 256/2, 256 und 260/2, sowie die Teilflächen der Grundstücke 241/2, 244, 261/1, 260/3 und 275/2 jeweils Gemarkung Massing, Markt Massing. Der Geltungsbereich stellt die räumliche Abgrenzung dar und entspricht dem Geltungsbereich Nr.1 des parallel aufgestellten Bebauungsplan „Roßbacher Straße“. Inhaltlich wurden auch das weitere Umfeld, z.B. Schutzgebiete und Hochwassergefahrenflächen, sowie die angrenzenden Strukturen und Lebensräume betrachtet.

2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im Mai 2024.

2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Roßbacher Straße“. Die Marktgemeinde Massing hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt:

- Konkreter Bedarf

- An diesem Standort stehen der Gemeinde Massing kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an bestehende Siedlung.
- Anbindung direkt an bestehende Kreisstraße (PAN 49) mit guter Verkehrsanbindung.
- Lage außerhalb von besonders sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Biotopkomplexen und außerhalb von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für Wasserversorgung, Rohstoffe oder Landschaft. Anmerkung: Ein Teilbereich liegt jedoch innerhalb Feuchter Hochstaudenflur. Weitere Informationen siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Roßbacher Straße“.

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt.

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in besonders sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende, innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen von Bebauung freibleiben

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass in Massing nur wenige geeignete Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen und hier konkreter Bedarf besteht.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie weitere Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Roßbacher Straße“) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering/mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Massing, westlich sowie östlich der Roßbacher Straße, sowie westlich von bestehender Siedlung. Westlich des Planungsgebiets liegen landwirtschaftliche Flächen (Ackerland), von denen Emissionen ausgehen. Daher ist mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung zu rechnen. An der Grenze im Südwesten des Geltungsbereichs liegt ein künstlich angelegter Teich und darunter weitere Siedlungsfläche mit Wohnnutzung. Südöstlich befinden sich Gehölzflächen. Es ist von entsprechenden Emissionen der genannten Nutzungen (Siedlung, Straße) wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen im Bestand sind konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die geplante Bebauung grenzt an bestehendes Allgemeines Wohngebiet im Osten und Grünland mit Teich sowie Gehölzflächen an. Das Planungsgebiet soll als Allgemeines Wohngebiet überwiegend dem Wohnen dienen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.
- Es ist von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben auszugehen, jedoch im bereits vorbelasteten Raum und in verträglichem Ausmaß.
- Massing hat eine eigene Bahnstation an der Bahnstrecke zwischen Neumarkt St. Veit und Eggenfelden.
- Das Radwegenetz in Massing ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO₂-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden, hier leistet die Planung keinen Beitrag.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering	Gering

2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Westteil: Hier liegen mäßig extensiv bis extensiv genutzte Grünlandflächen und etwa mittig ein Feldgehölz mit überwiegend heimischen Arten (mittlere Ausprägung). Südlich durchquert ein Wirtschaftsweg das Gebiet und an der südlichen Grenze ragt ein Teil eines dort liegenden, künstlich angelegten Teichs in den Geltungsbereich. An der nordwestlichen Grenze verläuft ein schmaler periodisch wasserführender Graben. Im Westen schließen Landwirtschaftsflächen an das Planungsgebiet an. Entlang der Roßbacher Straße liegt eine überwiegend aus Sträuchern zusammengesetzte Hecke.

Ostteil. Südlich befindet sich ein größerer Gehölzbestand (Feldgehölz bzw. Wald) mittlerer Ausprägung, es liegen überwiegend Laubgehölze vor. Südlich des Vorhabens, außerhalb der Planung, befindet sich ein Freileitungsmast. Beim verbleibenden Bereich handelt es sich um mäßig extensiv bis extensiv genutzte Grünlandflächen sowie im Nordwesten um einen Bereich mit Mädesüßflur mit randlichem Seggenried (hier besteht teilweise Schutz gemäß § 30 BNatSchG). Im Osten und Nordosten grenzen Gärten unmittelbar an den Vorhabensbereich an. Entlang der Roßbacher Straße liegen zu beiden Seiten (West- und Ostteil des Vorhabens) verkehrsbegleitende Grünflächen, zum Teil mit Gehölzbeständen.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsbereich wäre gemäß den Daten aus dem Informationssystem FIS-Natur-Online des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ein „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des LfU innerhalb oder auf benachbarten Flächen zur Planung.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Roßbacher Straße“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuninanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich um mäßig extensiv bis extensiv genutzte Grünlandflächen, Hochstaudenfluren und mit Gehölzen bewachsene Flächen. Im Ostteil befindet sich nordwestlich eine kleine Fläche mit Mädesüßhochstaudenflur mit randlichen Seggenriedern (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Roßbacher Straße“).
- Es sind Rodungen erforderlich. Auf Bebauungsplanebene sollen entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen vorgegeben werden (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Roßbacher Straße“).
- Weitere Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf (potenziell) vorkommende Tierarten werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Durch das neue Wohngebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Wohngebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Heizung) auszugehen.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage

von Grünflächen (siehe Bebauungsplan „Roßbacher Straße“, Umweltbericht und Planteil Grünordnungsplan).

- Besonders schützenswerte Bereiche liegen im Planungsgebiet nicht vor, ausgenommen der genannten Mädesüßhochstaudenflur, hier werden Maßnahmen auf Bebauungsplanebene getroffen. Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) werden ebenfalls im Bebauungsplan „Roßbacher Straße“ getroffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.4 Schutzbau Boden/Geologie/Altlasten

Bestand:

Die Böden werden bisher folgendermaßen genutzt: Landwirtschaftlich als Grünland, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt. Dies gilt auch für die bestehenden Gehölzflächen im Geltungsbereich.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeinheit.

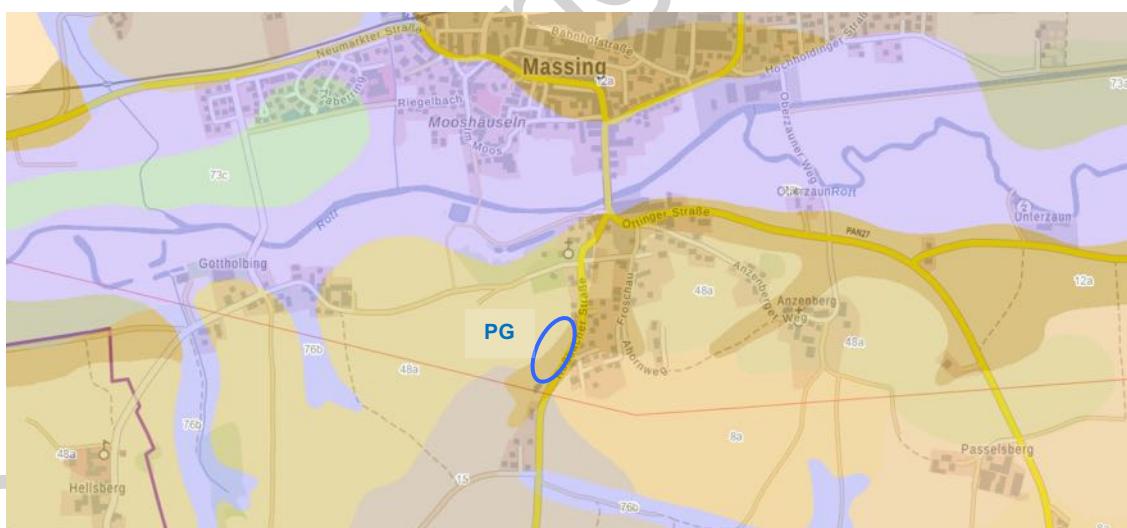


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
12a	12a: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im direkten Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf

der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler. Im Bereich der Kirche und Siedlung nördlich, mehr als 180 m entfernt, sowie auf Ackerflächen westlich, mehr als 80 m entfernt, sind Bodendenkmäler verzeichnet. In einem Abstand von ca. 100 m befindet das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7641-0013.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungsmappe 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebiets im Norden des Planungsgebiets auf der Einheit sL4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 59 - 53), das heißt im mittleren Bereich.

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Flächen für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als mittel einzustufen. Die Retentionsfähigkeit des Bodens liegt im mittleren bis hohen, die Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen auf Bebauungsplanebene auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Westteil des Planungsgebiets befindet sich südlich ein künstlich angelegter Teich. Nordwestlich des Vorhabens verläuft ein temporär wasserführender Graben. Nördlich des Vorhabens etwa 380 m entfernt fließt die Rott. In der weiteren Umgebung liegen weitere Bäche und Gräben, die zur Rott fließen. Im Flächennutzungsplan ist etwa 200 m nordwestlich der Planung ein Symbol für die Wasserversorgung (hier: Hochbehälter) dargestellt. Die Böden sind gering bis mäßig sickerfähig und tragen nur geringfügig bis mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen

Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von mäßig bis (bei erhöhtem Feinkornanteil) hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangendserie, Mischserie, Moldanubische Serie)	Sand, Fein- bis Mittelkies, Schluff- und Ton-einschaltungen; meist karbonatfrei; Mächtigkeit im Süden der Region bis max. 70 m	in den kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Parendurchlässigkeit, bei höherem Feinkornanteil mit geringerer Parendurchlässigkeit / mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Die Rott liegt nördlich, etwa 380m entfernt, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung.
- Der Bereich liegt gemäß den Daten aus dem Fin-Web des Landesamts für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich mit Verbindung zum nördlich gelegenen Rottal.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Bebauungsplanebene sind Hinweise zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- In den Grundwasserkörper soll nach Möglichkeit nicht eingegriffen werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie auftretendem Schicht- und Hangwasser ist auf Bebauungsplanebene eine wassersensible Bauweise vorzusehen. Gegebenenfalls sind die Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Grundwasser zu überprüfen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzbereich	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.6 Schutzbereich Klima/Luft

Bestand:

Dem ABSP zufolge hat das Klima im Isar-Inn-Hügelland bereits deutlich kontinentalen Charakter. Meist strengen, anhaltenden Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen gewitterreiche, mäßig heiße Sommer gegenüber. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 750-800 mm, wobei der regenreichste Monat der Juli ist. Deshalb sind Sommerhochwasser häufiger als Frühjahrsüberschwemmungen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,5°C (Januar-Mittelwert: -2,5°C, Juli-Mittelwert: 17,5°C).

Massing hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand in Hanglage in einem Geländeeinschnitt. Die Fläche fällt von Südwesten ab in Richtung Nordosten. Die landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen, die Gehölze zur Reinigung der Luft.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr im Wohngebiet) sowie der Beheizung der Gebäude (je nach Art der eingesetzten Heizung) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung sollen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen (Festsetzungen siehe Bebauungsplan „Roßbacher Straße“).
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

Schutzbereich	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.7 Schutzbereich Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt an der Roßbacher Straße (Kreisstraße PAN 49) im südlichen Teil von Massing, im niederbayerischen Hügelland und grenzt an bestehendes Siedlungsgebiet an. Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet fällt von Südwesten in Richtung Nordosten hin ab und liegt in einem Geländeeinschnitt. Der Bereich ist einsehbar. Es besteht eine z.T. durch Gehölze eingeschränkte Sichtbeziehung zur Katholischen Pfarrkirche St. Stephan (nördlich der vorliegenden Planung, ca. 250m entfernt).

Bewertung / Planung:

- Das Planungsgebiet bindet an bestehende Siedlungsgebiete, ebenfalls Allgemeine Wohngebiete, östlich und etwas entfernt südlich des Vorhabens an.
- Veränderungen der Sichtbeziehung zwischen Pfarrkirche St. Stephan und Vorhabensbereich, jedoch im verträglichen Rahmen, da sich das Vorhaben in die bestehende Siedlung (bestehende Wohngebiete) einfügt. Das Erscheinungsbild des bisherigen Ortsrandes wird durch das Vorhaben verändert.
- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan „Roßbacher Straße“ festgelegt (derzeit Aufstellung im Parallelverfahren).
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll weitgehend erhalten bleiben.

- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich sollen die Einbindung des Allgemeinen Wohngebiets in die Landschaft sichern.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 1.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder auf direkt benachbarten Flächen zur Planung. Nordwestlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 100m ein Bodendenkmal (siehe nachfolgende Tabelle):
Es befindet sich folgendes verzeichnete Baudenkmal in der Nähe des Vorhabens (siehe nachfolgende Tabelle):

Denkmal	Aktennummer	Adresse	Bezeichnung/Funktion	Verfahrensstand
Bodendenkmal	D-2-7641-0013		Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Baudenkmal	D-2-77-133-3	Kirchplatz 1	Pfarrkirche St. Stephan	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

Bewertung / Planung:

- Sichtbeziehungen zur Pfarrkirche siehe Kapitel Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzugeben.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/	Gering	Gering	Gering	Gering

Kultur- und Sachgüter			
------------------------------	--	--	--

2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren und die Schadstoffeinträge aus Verkehr und Gebäudeheizung nehmen zu.

Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Roßbacher Straße“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich

- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt

2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohnflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. im Umweltbericht Kapitel 1.4.1 Bebauungsplan „Roßbacher Straße“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan „Roßbacher Straße“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren. Die Ausgleichsflächen liegen in der Gemarkung Massing, Gemeinde Massing und in der Gemarkung Roßbach, Gemeinde Niedertaufkirchen (siehe Bebauungsplan).

2.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher auf Ebene des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans „Roßbacher Straße“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Roßbacher Straße“.

2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, Flächen mit Gehölzen und Flächen mit Hochstauden. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden. Es ist geplant den Ausgleichsbedarf über Flächen in der Gemarkung Massing, Gemeinde Massing und in der Gemarkung Roßbach, Gemeinde Niedertaufkirchen zu decken.

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Roßbacher Straße“

2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Roßbacher Straße“

2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

2.5.1 Standortwahl

Die Marktgemeinde Massing hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Allgemeinen Wohngebiets für die Umwelt als verträglichen Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Wohngebiet östlich, weiteres Wohngebiet etwas entfernt südlich
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung (Roßbacher Straße bzw. Kreisstraße PAN 49)
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten/Schutzgebieten oder anderen besonders sensiblen Bereichen wie naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen des Bebauungsplans „Roßbacher Straße“ (Begründung und Umweltbericht) dargelegt.

2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Allgemeine Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Massing und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet im Süden von Massing erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftliche Flächen (Grünland) sowie Gehölzflächen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft, im Osten als Grünstreifen dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

Das Planungsgebiet schließt an bereits bestehende Siedlungsbereiche östlich und etwas weiter südlich des Vorhabens an. In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen, welche auf Bebauungsplanebene noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „Roßbacher Straße“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzbau Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzbau liegt derzeit nicht vor.

Schutzbau	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering	Gering
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

Erster Bürgermeister
Christian Thiel

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.