



**MARKT  
MASSING**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**36. ÄNDERUNG  
ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DES MARKTES MASSING  
FÜR DEN BEREICH  
„SO NAHVERSORGUNG MASSING“**

Markt Massing  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

**Gemeinde:**

Markt Massing  
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister  
Christian Thiel

Berta-Hummel-Str. 2  
84323 Massing

Fon: 08724 9616-0  
info@massing.de

.....  
Christian Thiel  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: info@la-heigl.de

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Ziel .....	3
1.2 Verfahren.....	3
1.3 Planungsauftrag .....	3
1.4 Übersichtslageplan .....	4
1.5 Luftbildausschnitt.....	4
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
<b>2. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>9</b>
2.1 Wasserversorgung .....	9
2.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	10
2.3 Energieversorgung, Beleuchtung .....	10
2.4 Telekommunikation .....	11
2.5 Abfallentsorgung .....	11
<b>3. Abwehrender Brandschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>4. Immissionsschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Denkmalschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>Umweltbericht .....</b>	<b>13</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>13</b>
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>13</b>
<b>3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>16</b>
3.1 Bestandsaufnahme, natürliche Gegebenheiten.....	16
3.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung .....	17
3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	18
3.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....	19
3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	20
3.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	20
3.7 Eingriffsregelung .....	22
3.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	22
<b>4. Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>22</b>
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	22
4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	23
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	23

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Planungsanlass und Ziel**

Die Marktgemeinde Massing plant die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Getränkemarkt, Backshop mit Verzehrfäche nach § 11 BauNVO im Norden des Marktes Massing, westlich der Eggenfeldener Straße (Staatsstraße ST2086) auf einer Teilfläche der Flurnummer 145, Gemarkung Wolfegg.

Aus diesem Grund soll der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde mittels 36. Änderung fortgeschrieben werden.

Mit der vorliegenden Planung soll die im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche entsprechend umgewidmet werden.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Teilflächen der Flurnummern 142, 144/1, 144/3, 196/8 sowie 145, alle Gmkg. Wolfsegg mit einer Gesamtfläche von ca. 16.770 m<sup>2</sup> wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 13.717 m<sup>2</sup> entfällt.

#### **1.2 Verfahren**

Der Marktgemeinderat Massing hat in der Sitzung vom 07.08.2025 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) aufzustellen und somit verbindliches Baurecht zu schaffen.

Im Parallelverfahren soll zeitgleich der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 36 gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

#### **1.3 Planungsauftrag**

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in 94327 Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

## 1.4 Übersichtslageplan

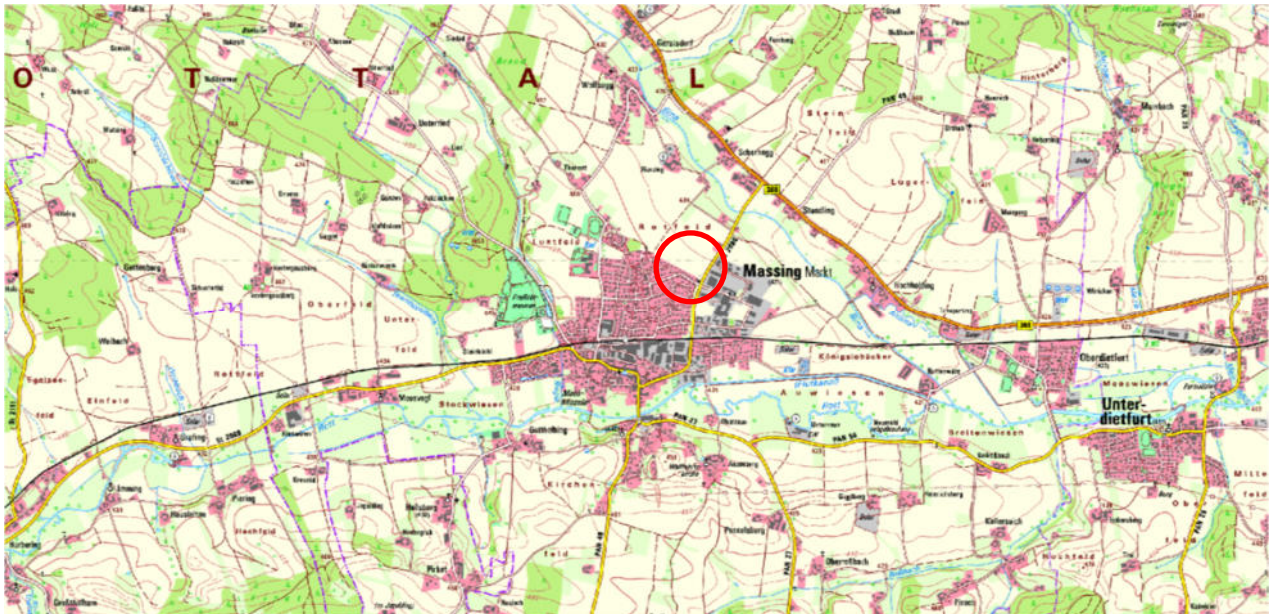


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte des BayernAtlas vom 25.11.2025, ohne Maßstab

## 1.5 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 19.09.2025, ohne Maßstab

## **1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### ➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023**

Lage des Marktes Massing im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll der Region 13 „Landshut“, südlich dem Mittelzentrum Dingolfing und zwischen den Mittelzentren Eggenfelden und Vilsbiburg.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### **1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

##### **1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

###### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:**

*(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.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

###### **1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden**

*(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

###### **1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen**

*(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

#### **2. Raumstruktur**

##### **2.1 Zentrale Orte**

###### **2.1.1 Funktion der Zentralen Orte**

*(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.*

###### **2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte**

*(G) Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.*

##### **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,*
  - *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, (...)*
  - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
  - *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
  - *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

### 3 *Siedlungsstruktur*

#### 3.1 *Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen*

##### 3.1.1 *Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### 3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

#### 3.3 *Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot*

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)*

### 5.3 *Einzelhandelsgroßprojekte*

#### 5.3.1 *Lage im Raum*

- (Z) *Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*

#### 5.3.2 *Lage in der Gemeinde*

- (Z) *Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

*Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

### 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

- (Z) *Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
  - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

#### Berücksichtigung:

Das Kleinzentrum Massing bildet mit dem östlich gelegenen Ort Unterdietfurt und Geratskirchen einen zusammengehörigen Nahbereich (Karte „Nah- und Mittelbereiche“), und damit einen Einzugsbereich der zentralen Orte für die Grundversorgung. Damit ist der Standort für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich geeignet.

Die beiden Einzelhandelsgroßprojekte (Lebensmittel-Vollsortimenter und Discounter) sind als zwei eigenständige Projekte zu sehen. Diese messen sich an den Zielen des LEP 5.3. Eine Agglomeration im Sinne des LEP 5.3.1 wird nicht gesehen, da der Zusammenschluss aufgrund des geplanten Sortimentsmixes an diesem Standort keine erheblich überörtlich raumbedeutsame Wirkung entfaltet. Eine Festsetzung des innenstadtrelevanten Teilsortimentes bei Nahversorgungsbetrieben wird nicht für notwendig erachtet, keine innenstadtrelevanten Sortimente nicht bzw. ggf. nur untergeordnet angeboten werden. Die landesplanerischen Voraussetzungen des LEP 5.3 werden somit erfüllt.

Es erfolgt ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein sonstiges Sondergebiet „Einkaufsmärkte“ entsprechend dem örtlichen Bedarf.

Es besteht eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (städtebaulich integrierte Lage). Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

- **Regionalplan Region Landshut (RP 13)** Stand: 23.08.1985, mit Änderungen bis 08. Juli 2024

Gem. Karte „Raumstruktur“ liegt der Markt Massing im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Durch das Marktgemeindegebiet

verläuft eine Entwicklungsachse, die die beiden Mittelzentren Eggenfelden und Vilsbiburg mit dem Kleinzentrum Gangkofen verbindet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten / regionalen Grünzügen / Trenngrünstreifen.

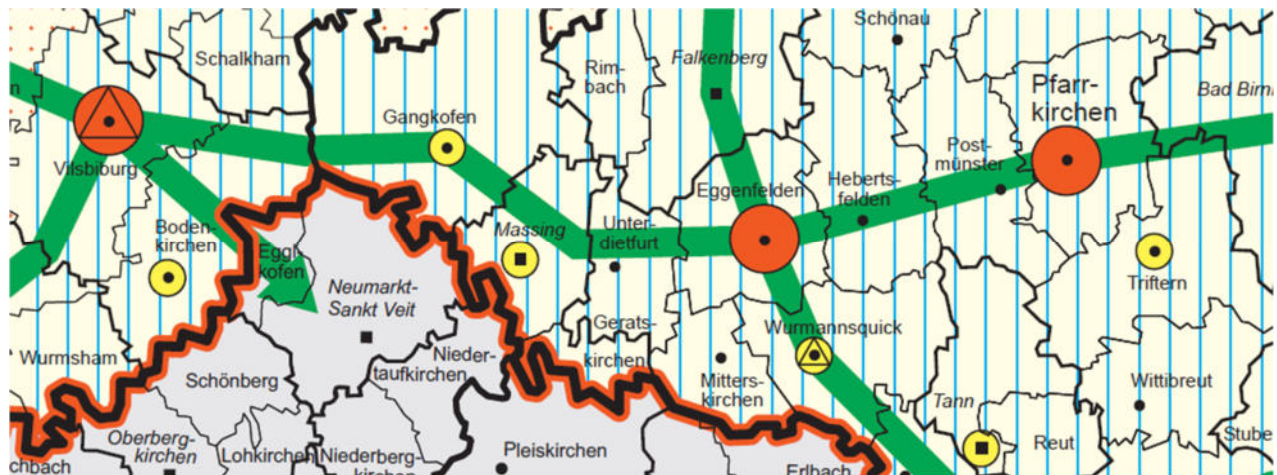


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur des RP Landshut, ohne Maßstab

#### Berücksichtigung:

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes an einem städtebaulich integrierten Standort. Aufgrund der Lage an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße (Eggenfeldener Straße – St 2086) erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung.

Die Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht berührt. Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Sondergebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei benachbarte Bauformen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

#### ➤ **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Für den Markt Massing liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, genehmigt im Juli 1985, vor. Dieser stellt den Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit randlichen Grünflächen dar.

#### Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich – im nördlichen Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet (WA „Rothfeld I und II“ und westlich der Eggenfeldener Straße / Staatsstraße 2086 – bietet sich städtebaulich für eine Änderung der Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein Sondergebiet (SO) an.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan auch der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 36 fortgeschrieben werden.



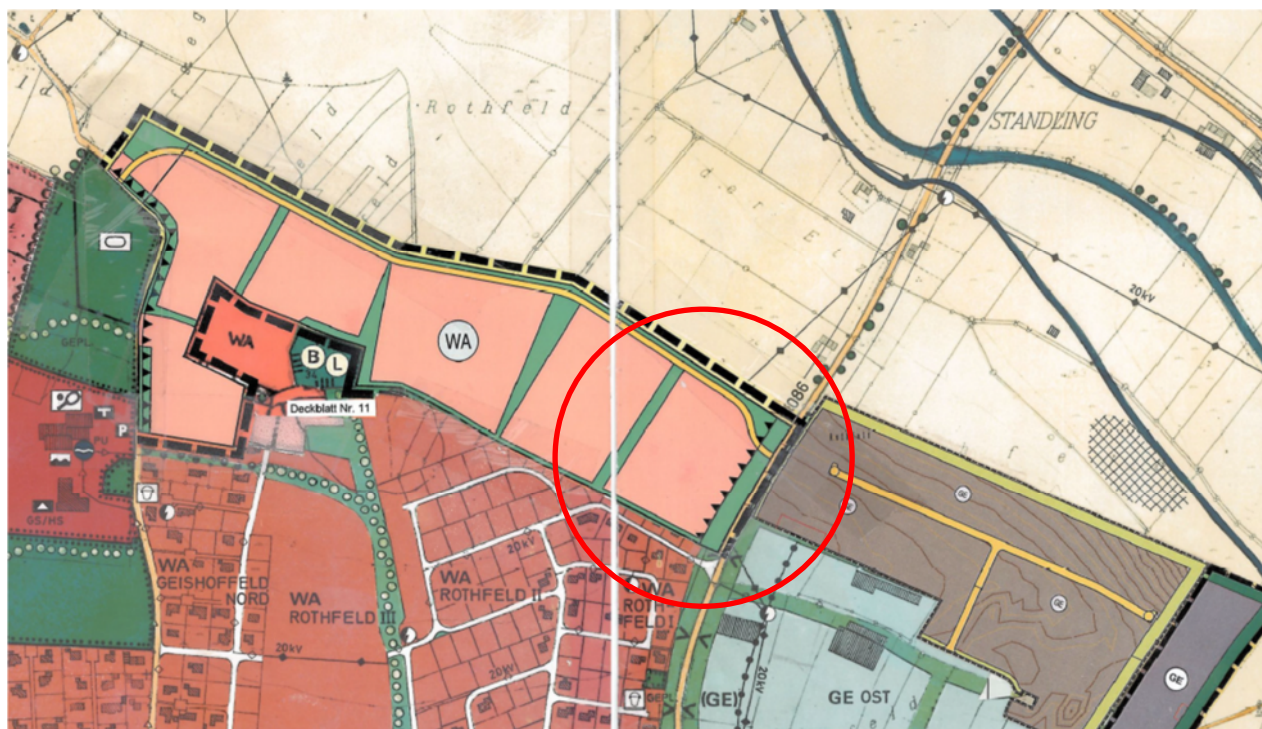


Abbildung 4 : Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

## 2. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

### 2.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgung des Marktes Massing.

Südlich des Baugrundstückes an der Ecke Johann-Sebastian-Bach-Straße befindet sich ein Oberflurhydrant sowie eine Wasserleitung PVC-DN 150, welche nach Westen und Osten verläuft. Im Bereich der Boschstraße östlich des Geltungsbereiches im Gewerbegebiet im Bereich des Wendehammers sowie im weiteren Verlauf nach Westen in Richtung Egenfeldener Straße auf dem Flurstück Nr. 196/2 befindet sich ebenfalls eine Wasserleitung. Eine Versorgung kann durch Verlängerung der vorhandenen Leitungen sichergestellt werden.

## **2.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage in Massing.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten (Fahr-) Flächen sollte grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückgehalten und versickert werden. Die übrigen (Stellplatz-) Flächen sind sickertfähig auszugestalten.

Sollte eine ausreichende Versickerung hierüber nicht möglich sein, sind ausreichende Rückhalteeinrichtungen in Form von Auffangteichen, Zisternen oder Rigolen vorzusehen, in Ausnahmefällen ist eine Einleitung in das Kanalsystem zu prüfen.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse laut Baugrundgutachten nicht versickert werden, sondern über Rückhalteeinrichtungen gesammelt und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer erfordert eine Wasserrechtliche Genehmigung.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. In diesem Zusammenhang wird auf die Bemessung entsprechend Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117 verwiesen.

Regenwasser von verschmutzten und belasteten Flächen (z.B. Fahrstraßen, Parkplätze, etc.) ist vor der Einleitung entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu reinigen.

## **2.3 Energieversorgung, Beleuchtung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird ggf. die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßen- und Parkplatzbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2086 Eggenfeldener Straße nicht beeinträchtigen.

Die Gasversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG möglich.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen von beiderseits je 2,50 m einzuhalten.

## **2.4 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Parzelle mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

## **2.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des staatlichen Abfallrechts sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle können in der Abfallsammelstelle in der Rotterdorfer Straße gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt werden.

## **3. Abwehrender Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Massing sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle und dem Wasserversorgungsunternehmen zu klären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

## **4. Immissionsschutz**

Zur Abklärung der durch den Einkaufsmarkt zusätzlich entstehenden Immissionen für Bewohner mehrerer im Umgriff des Planungsgebietes befindlicher Wohngebäude wurde ein Schallschutztechnischer Bericht erstellt. Dieser Bericht der GeoPlan GmbH aus Osterhofen, Nr. S2509094 vom 04.11.2025 liegt den Unterlagen zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan als Anlage 3 bei.

## **5. Denkmalschutz**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler.

Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind

nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG, befinden sich südwestlich in ca. 850 m Entfernung (Marktkapelle Schmerzhafte Maria und Ehem. Kloster und Schule der Armen Schulschwestern).

## UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 24. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „SO Nahversorgung Massing“ sind.

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Im unmittelbaren Anschluss an den nördlichen Ortsrand von Massing soll westlich der Eggenfeldener Straße (= St 2086) ein Sonstiges Sondergebiet entwickelt werden. Dazu ist es notwendig, den Flächennutzungsplan mit vorliegendem Deckblatt Nr. 36 fortzuschreiben. Als zulässige Nutzung ist geplant, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Getränkemarkt sowie Backshop mit Verzehrfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters zu verwirklichen.

Das Deckblatt hat die Umwandlung eines Allgemeinen Wohngebietes in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO zum Inhalt.

Der Geltungsbereich der 36. Änderung umfasst Teilflächen der Flurnummern 142, 144/1, 144/3, 196/8 sowie 145, alle Gmkg. Wolfsegg mit einer Gesamtfläche von ca. 16.770 m<sup>2</sup> wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 13.717 m<sup>2</sup> entfällt.

### 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** Stand 01.06.2023 befindet sich der Markt Massing im allgemeinen ländlichen Raum in der Region 13 Landshut, südlich dem Mittelzentrum Dingolfing und zwischen den Mittelzentren Eggenfelden und Vilsbiburg.

Gem. Karte „Raumstruktur“ liegt der Markt Massing im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Durch das Marktgemeindegebiet verläuft eine Entwicklungsachse, die die beiden Mittelzentren Eggenfelden und Vilsbiburg mit dem Kleinzentrum Gangkofen verbindet.



Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten / regionalen Grünzügen / Trenngrünstreifen.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes an einem städtebaulich integrierten Standort. Aufgrund der Lage an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße (Eggenfeldener Straße) erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung sowie Ver- und Entsorgung.

## **2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den nachfolgenden Natur- und Denkmalschutzgesetzen, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden auch der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan sowie Arten- und Biotopschutzprogramm beachtet.

### **➤ Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Etwa 280 m Nordwestlich vom geplanten Geltungsbereich befindet sich ein Naturdenkmal „ND 2 Winterlinden bei Massing“ mit der ID: ND-02494, dieses bleibt jedoch unberührt.

#### Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

### **➤ Denkmalschutzrecht**

#### **Bodendenkmäler**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG, befinden sich südwestlich in ca. 700 m Entfernung. Bodendenkmal mit der Nummer: D-2-7641-0017 („Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der historischen Marktsiedlung von Massing.“).

#### Berücksichtigung:

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2

u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

### **Baudenkmäler**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG, befinden sich südwestlich in ca. 850 m Entfernung. Bodendenkmal mit der Nummer: D-2-77-133-6 („Marktkapelle Schmerzhafte Maria, neuromanischer Bau mit Putzgliederung und Giebelreiter, 1839; mit Ausstattung; anstelle einer Vorgängerkapelle von 1726.“).

### **Berücksichtigung:**

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### **➤ Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas außerhalb von Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereich“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Gewässers Bina von Adelbach bis Mündung in Rott mit der Gebietskennzahl: 188299.

### **➤ Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist i. d. R. nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten, noch ein Gewässer hergestellt wird.

### **➤ Immissionsschutz**

Durch den geplanten Einkaufsmarkt ist mit Immissionen auf Bewohner von im Umgriff des Planungsgebietes befindlichen Wohngebäuden zu rechnen.

### Berücksichtigung:

Eine schalltechnische Untersuchung wurde in Auftrag gegeben. Dieser Bericht der GeoPlan GmbH aus Osterhofen, Nr. S2509094 vom 04.11.2025 liegt den Unterlagen des Bebauungs- mit Grünordnungsplan als Anlage 3 bei. Aus den Ergebnissen kann entnommen werden, dass ein Betrieb des Einzelhandels realisierbar ist. Entsprechende Maßnahmen werden festgesetzt.

Die Kriterien der TA Lärm gem. Punkt 7.4 werden bei schalltechnischer Betrachtung der Staatsstraße nicht erfüllt. Daher sind gem. TA Lärm keine weiteren organisatorischen Maßnahmen notwendig.

## **3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **3.1 Bestandsaufnahme, natürliche Gegebenheiten**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ (060-A) zugerechnet. Das Donau-Isar-Hügelland ist gekennzeichnet durch ein engmaschiges Talnetz, welches die Landschaft in eine Vielzahl von Höhenzügen und Hügeln gliedert.

Das überplante Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Südwesten (ca. 444,50 m. ü. NHN) nach Nordosten (ca. 441,00 m ü. NHN) leicht ab (in Richtung Bina).

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (M6a).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb des sog. wassersensiblen Bereich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale.

Etwa 280 m Nordwestlich vom geplanten Geltungsbereich befindet sich ein Naturdenkmal „ND 2 Winterlinden bei Massing“ mit der ID: ND-02494, dieses bleibt unberührt.

Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Die überplanten Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung Massing“ in der gegebenen angebundenen Lage stehen aus Sicht der Gemeinde keine überwiegenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder des Städtebaus entgegen.

### **3.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung**

#### **Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie (FFH-RL):**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

#### **Artengruppen Reptilien und Amphibien:**

Das Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

#### **Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse:**

Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baumratter, Eichhörnchen) hätten, sind nicht vorhanden.

#### **Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter:**

Im Juli 2025 wurde eine Brutvogelkartierung durch den Landschaftspflegeverband Rottal-Inn zur 34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung „Erweiterung GE Ost“ u. a. auch für den vorliegenden Bereich durchgeführt. Dieser Bericht liegt den Unterlagen des Bebauungs- mit Grünordnungsplan als Anlage 1 bei.

Die Erfassung der Vogelarten erfolgte im Rahmen von sechs Begehungen. Die Kartierungen wurden flächendeckend im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Arten wurden anhand ihrer arttypischen Rufe und Gesänge sowie durch visuelle Beobachtungen mit Fernglas bestimmt.

Im gesamten Untersuchungsgebiet, wurden insgesamt 5 Arten nachgewiesen: Dorngrasmücke, Feldlerche, Goldammer, Haussperling und Wiesenschafstelze.

Die Bestandserfassung im Jahr 2025 führte zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung der Wiesenschafstelze durch die geplante Ausweisung des Sondergebietes vorliegt, da das Brutpaar im Westen lediglich als Nahrungsgast nachgewiesen wurde.

#### **Artengruppe Schmetterlinge:**

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung, und die fehlende Habitatausstattung ist ein Auftreten von der betroffenen Artengruppe auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt.

#### **Zusammenfassung:**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten und derzeitigen Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnbauflächen und befahrene Staatsstraße 2086) keine Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

### **3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von stark landwirtschaftlich genutzten Böden
- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung
- Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser
- Beschränkte Grundwasserneubildung durch Vorschrift der örtlichen Versickerung des Oberflächenwassers über Mulden oder unterirdischen Rigolen/Stauraumkanal.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Von der Bebauung gehen voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen dar, mit nur geringer Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 3.2).
- Baubedingt wird ein Großteil der Flächen verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von umgebenden Grünflächen und Pflanzung von Einzelbäumen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Im Regionalplan ist der Bereich des gepl. Sondergebietes nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.
- Die im Süden angrenzende bestehende Bebauung, die direkte Lage an der St 2086 sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds dar (Vorbelastung)
- Während der Bauphase vorübergehende optische Störungen durch den Baubetrieb
- Durch die neue Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert.
- Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung)

- Durch die angrenzende Bebauung, die nahe Staatsstraße sowie die landwirtschaftliche Nutzung ist eine Erholungswirkung nicht gegeben. Das Gebiet weist nur einen geringen Wert für die Erholung auf.



- Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf.
- Die Bebauung bringt keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindrucks mit sich.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

- Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der nördlich verlaufenden Staatsstraße 2086 bereits vorbelastet.
- Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.
- Anlagebedingte Lärmentwicklung: nach Vorlage Lärmschutzgutachten

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

#### Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Sind nicht bekannt.

### **3.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter**

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut	Zustandsbewertung <sup>1)</sup>	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	Geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	Geringe Bedeutung (3)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Geringe Beeinträchtigung</b>

\*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

<sup>1)</sup> 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

### **3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **➤ Bei Durchführung der Planung**

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile des Grundstückes werden zukünftig neben der bestehenden Bebauung bis max. GRZ 0,8 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen bzw. das Retentionsbecken und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

#### **➤ Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Von Seiten des Investors ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

### **3.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Hecken -und Einzelbaumpflanzungen)
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**
  - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
  - Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich und Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**
  - Kein größerer zusätzlicher öffentlicher Erschließungsaufwand aufgrund der Lage an der Staatsstraße St 2142
  - Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch teilweise Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Stellplätzen)
  - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
  - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
  - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
  - Schaffung von Grünflächen
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Vermeidung, Minimierung - Immissionen**
  - Beschränkung der Werbeanlagen
  - Festsetzen von zulässigen Auflagen im Hinblick auf Emissionen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
  - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Neupflanzung von Bäumen auf privaten Flächen
  - Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen

### ➤ Ausgleichsmaßnahmen

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

## 3.7 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

### Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Gem. o.g. Leitfaden liegt der für die vorliegende Planung (Fläche des Sondergebietes mit 13.717 m<sup>2</sup> und Erschließungsflächen mit 1.635 m<sup>2</sup>) erforderliche Ausgleich bei einem Ausgangszustand (A11) mit 2 Wertpunkten und einem angesetzten Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 voraussichtlich bei 23.336 Wertpunkten.

## 3.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb des Marktes folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohngebiet.
- verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straße (Staatsstraße St 2086, Eggenfeldener Straße)
- gesicherte Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche.

Am vorgesehenen Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

## 4. Zusätzliche Angaben

### 4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- UmweltAtlas Bayern

- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Landshut 2003
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Landshut (RP 13)
- Flächennutzungsplan des Marktes Massing
- Ortseinsicht des Büro Heigl im November 2025
- Ergebnisbericht der Brutvogelkartierung 2025 zum Vorhaben 34. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanänderung „Erweiterung GE Ost“ des Landschaftspflegeverbandes Rottal-Inn, 84307 Eggenfelden vom 24.07.2025
- Schalltechnischer Bericht der GeoPlan GmbH aus Osterhofen, Nr. S2509094 vom 04.11.2025
- Geotechnischer Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg, Nr. 25221904 vom 24.11.2025

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

#### **4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht erwartet. Eine Überwachung unvorhersehbarer, erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungs- mit Grünordnungsplanung) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

#### **4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am nördlichen Ortsrand von Massing ist im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet sowie westliche der Eggenfeldener Straße und des Gewerbegebietes die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung Massing“ für einen Lebensmittel-Vollsortimenter, Getränkemarkt und einen Lebensmittel-Discounter vorgesehen.

Der Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Teilflächen der Flurnummern 142, 144/1, 144/3, 196/8 sowie 145, alle Gmkg. Wolfsegg mit einer Gesamtfläche von ca. 16.770 m<sup>2</sup> wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 13.717 m<sup>2</sup> entfällt.

Das überplante Gebiet ist relativ eben. Es fällt von Südwesten (ca. 444,50 m. ü. NHN) nach Nordosten (ca. 441,00 m ü. NHN) leicht ab.

Die Fläche wird aktuell ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche.



Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sowie die Höhe des Kompensationsfaktors und die dadurch benötigten Ausgleichsflächen werden im Bauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.