

# **MARKT MASSING**

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN -  
DECKBLATT NR. 35

„SO Logistik Gerastdorf“

Gemarkung Staudach; Fl.Nr. 1064; Fl.Nr. Tlfl. 903, 1058, 1063 Markt Massing

**BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

**GENEHMIGUNGSFASSUNG**

Gefertigt: 18.09.2025

---

Bearbeitung:  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Achim Ruhland  
Joseph-von-Eichendorff Str. 37  
94428 Eichendorf  
Tel.: 0151 / 124 087 13

<b>MARKT MASSING</b>	<b>1</b>
<b>I. EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>	<b>4</b>
<b>III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>5</b>
III.1.LEP Bayern 2023	5
III.2.Regionalplan Landshut Region 13	6
III.3.Bestehender Flächennutzungsplan	6
III.4.Weitere Planungsvorgaben	7
III.5.Frühzeitige Fachstellenbeteiligung	8
<b>IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>9</b>
IV.1.Geltungsbereich	9
IV.2.Lage im Gemeindegebiet	9
IV.3.Beschaffenheit	9
<b>V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
V.1.Bebauung und Festsetzungen	10
V.2.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung	10
<b>VI. UMWELTBERICHT</b>	<b>11</b>
VI.1.Einleitung	11
VI.2.Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung	11
VI.2.1.Methodik der Umweltpflege	11
VI.2.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	12
VI.2.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	17
VI.3.Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung	19
VI.3.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	19
VI.3.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	19
VI.4.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	19
VI.4.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21

VI.5.Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche	21
VI.6.Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring	22
VI.6.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	22
VI.6.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	22
VI.6.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	22
VI.7.Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
<b>VII. KLIMASCHUTZ</b>	<b>24</b>
<b>VIII.ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>24</b>

## I. EINLEITUNG

---

Der Markt Massing hat in der Sitzung vom 13.03.2025 beschlossen den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das Sondergebiet Logistik „SO Logistik Geratsdorf“ zu ändern. Dies wird mit dem Deckblatt Nr. 35 vorgenommen.

Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Grundlage der Planung ist der anliegende rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet „GI/GE Mording“, sowie der Flächennutzungsplan des Marktes Massing.

## II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

---

s. Begründung Bebauungsplan

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen großflächigen Logistikbetrieb (dieser ist bereits im Gemeindegebiet ansässig), innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ansiedeln / umsiedeln zu können. Es ist im ersten Zug der Bauabschnitt 1 geplant. Eine Entwicklung nach Osten soll in einem eigenen Verfahren, zur gegebenen Zeit, das weitere Entwicklungspotential des Logistikunternehmens decken. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird dies bereits berücksichtigt.

Eine Entwicklung an einem anderen Standort in der Gemeinde Massing ist momentan nicht möglich, da das Logistikunternehmen auf eine gute überörtliche Anbindung angewiesen ist, und entsprechend Entwicklungspotential für die nächsten 10 Jahre benötigt und der Standort anliegend an das GI/GE Mording den momentan besten Anbindepunkt an die B388 bietet.

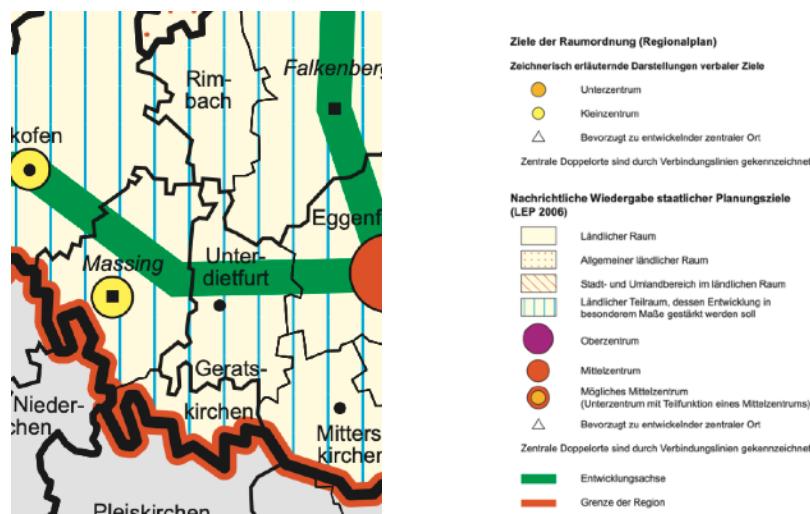
Zusammenfassend kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) die gewerbliche Entwicklung des Marktes Massing gestärkt werden (s. Punkt 5.1 (G) und 5.1 (B) ...). Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen ..., die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen ... tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei ...). Das Anbindegebot n. Punkt 3.3 (Z) des LEP kann in diesem Fall durch die Entwicklung einer Gewerbefläche im Westen nur gering eingehalten werden, daher ist wie unter dem Spiegelstrich 2 des LEP (Ausnahmen vom Anbindegebot) bereits mit aufgenommen diesesmal eine Ausnahme für ein großflächiges Logistikunternehmen notwendig.

### III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

#### III.1. LEP Bayern 2023

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023** liegt der Markt Massing im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Unter Punkt 5.1 (G) und 5.1 (B) wird die Stärkung der bayerischen Wirtschaftsstruktur s. Punkt II gefordert.

Eine Anbindung an bestehende Gewerbebetriebe ist nur in einem schmalen Korridor vorgesehen, daher widerspricht die vorliegende Planung dem Anbindegebot Punkt 3.3 (Z). Da es sich aber im vorliegenden Fall um eine Ansiedlung eines Logistikbetriebes handelt, und die Anbindung an die B388 gegeben ist eine Ausnahme (auch nach Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern - durch fehlende vergleichbar liegende Standorte im Landkreis Rottal-Inn) zulässig. s. Punkt 3.3 (Z) Spiegelstrich 2.



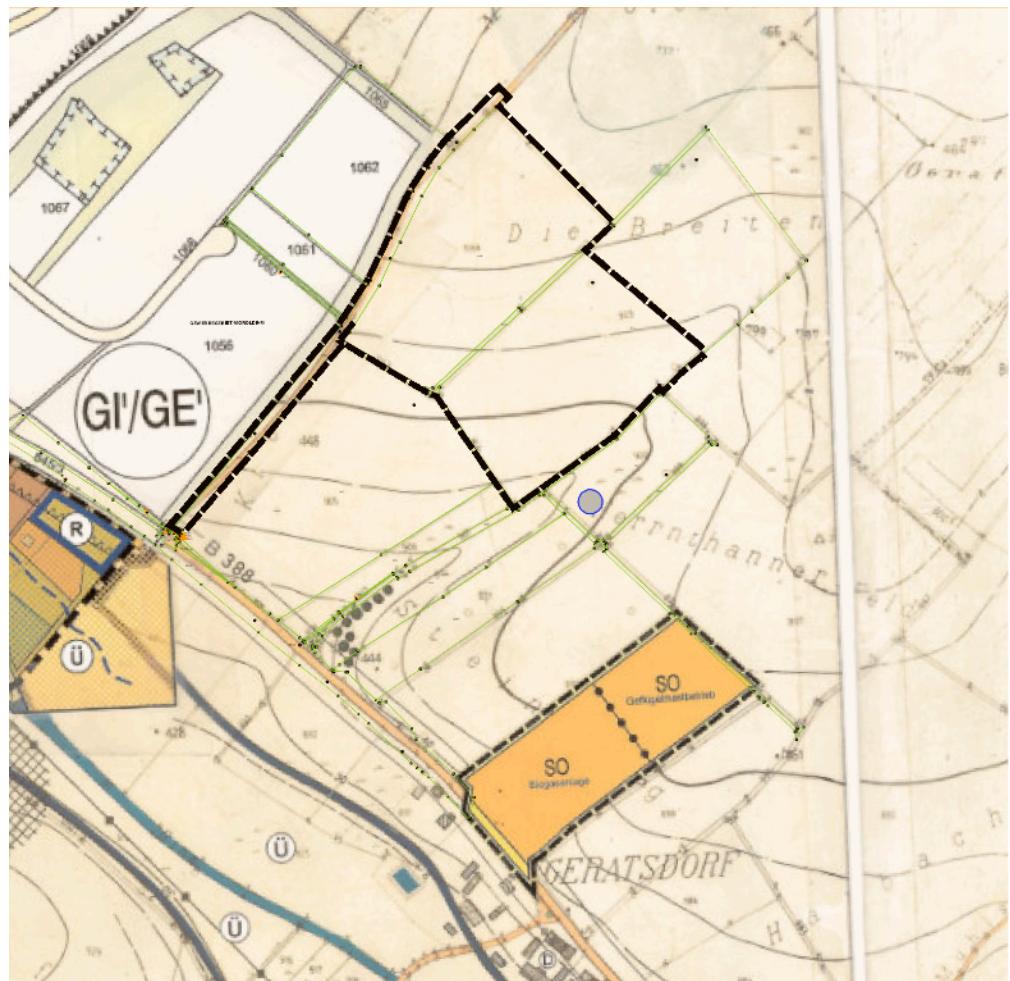
Der vorliegende Plan stützt die Forderung nach wirtschaftlicher Entwicklung im Bereich des Mittelstandes und der Sicherung der Arbeitsplatzversorgung im Bereich des Marktes Massing. Zu dem ist ein Anbindung an die Bundesstraße B388 gegeben, die eine Entwicklungsachse darstellt und somit die Ausnahme zum Ziel des Punktes 3.3 erlaubt.

### III.2. Regionalplan Landshut Region 13

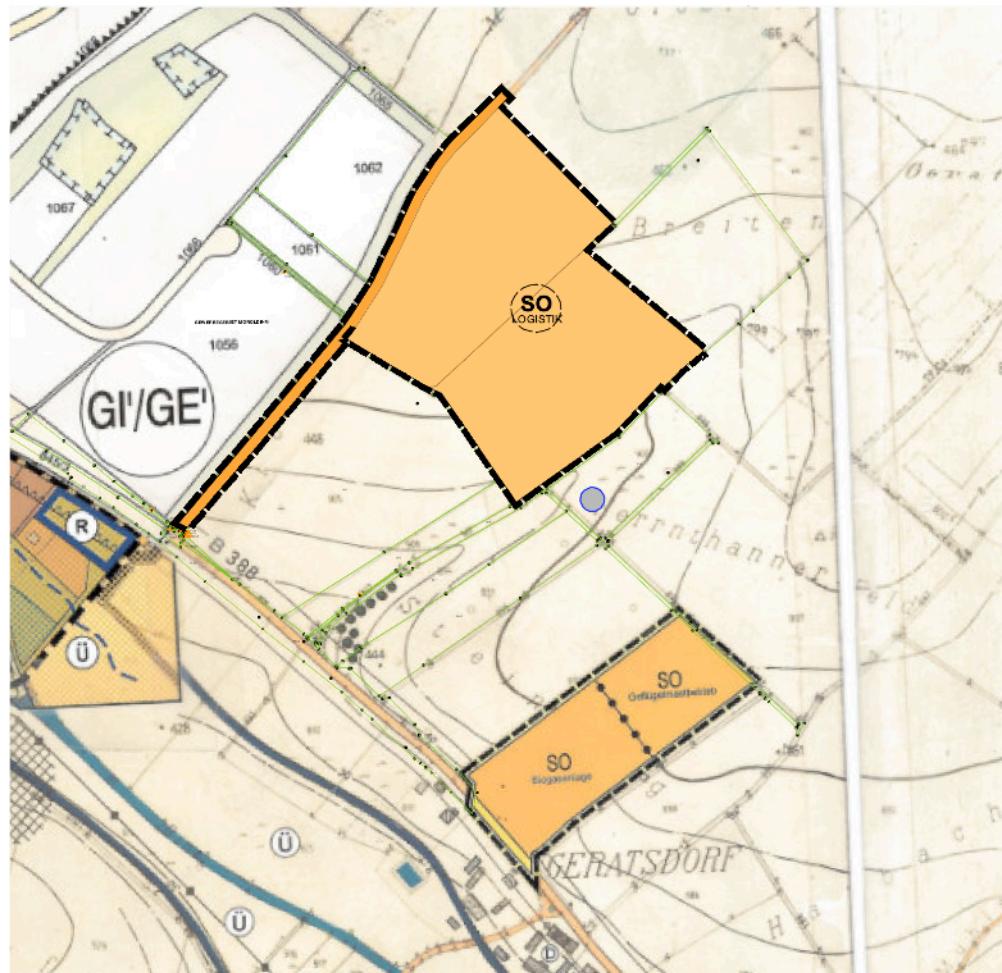
Nach dem **Regionalplan Landshut, Region 13** liegt das Gebiet im Bereich des GI/GE Morolding des Marktes Massing im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 3 außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

### III.3. Bestehender Flächennutzungsplan

Es ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden. Der aktuelle Flächennutzungsplan vor Änderung stellt landwirtschaftlich genutzte Flächen des Aussenbereichs dar.



Anliegend sind das GI-GE Morolding ersichtlich sowie die Sondergebiete für eine Biogasanlage und Geflügelstallanlagen.



Nach der Deckblattänderung ist der vergrößerte Querschnitt der GVStr. Er-sichtlich, sowie auch die Sondergebietsflächen für Logistik - hier BAI und BAll der in einem Zeithorizont von ca. 10 Jahren erschlossen werden soll.

### III.4. Weitere Planungsvorgaben

---

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleit-planung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grund-lagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Denkmalschutz, Naturschutz, Artenschutz etc. In der jeweils aktuellen Fas-sung.

### III.5. Frühzeitige Fachstellenbeteiligung

---

Im Vorfeld der Planung wurden bereits mehrere Fachstellen bezüglich der konzeptionellen Planung befragt. Weiterhin gab es einen Ortstermin mit der Regierung von Niederbayern zur Entwicklung an diesem Standort. Eine Vorabstimmung mit der Regierung von Niederbayern fand im Nachgang der Abstimmungen nochmals statt.

Vorgaben der Fachstellen für die vorliegende Bauleitplanung.

Untere Naturschutzbehörde; LRA Rottal-Inn

„.... in der näheren Umgebung wurden Wiesenbrüter beobachtet (v. a. Feldlerche). Zudem ist der Bereich weitläufig genug um, mind. Teilflächen, nicht grundsätzlich als Wiesenbrüter-Lebensraum ausschließen zu können. ....“

Umwelt u. Natur Abt. 4; Techn. Umweltschutz LRA Rottal-Inn

„.... nach erster Einschätzung wird der Standort für das geplante „Sondergebiet Logistik“ aus immissionschutzfachlicher Sicht als eher unkritisch angesehen, da der (Lärm-) Beitrag des Plangebietes aufgrund der relativ großen Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnhäusern und der Annahme, dass es sich bei

den ansiedelnden Logistikbetrieben um keine erheblich störenden Betriebe handelt, als gering eingeschätzt wird. ....“ „.... Sollte jedoch eine möglichst hohe Rechtssicherheit ... angestrebt werden oder es ist auch ein umfangreicher bzw. erheblicher Betriebsumfang im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) angedacht, so sollte analog ... eine Geräuschkontingentierung i.S.d. DIN 45691 durchgeführt werden. ....“

„.... Hinsichtlich Geruch und/oder Staub ausgehend dem bestehenden SO Geratsdorf ist nach Sichtung von bisher erfolgten Gutachten mit keinen wesentlichen, bzw. erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen. ....“ „.... Betriebsleiterwohnungen sollten grundsätzlich ausgeschlossen werden, da hier eine höhere Schutzwürdigkeit (z.B. bei Geruch) gilt als bei Arbeitssplätzen. Weiterhin werden durch Betriebsleiterwohnungen benachbarte Gewerbebetriebe eingeschränkt. ....“

Umwelt u. Natur Abt. 4; Wasserrecht LRA Rottal-Inn

„.... das Vorhaben befindet sich laut meinen Unterlagen abseits von Gewässern und außerhalb wasserwirtschaftlich empfindlicher Gebiete wie Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Wasserrechtliche Gestaltungspflichten bestehen somit für die Bauleitplanung keine.“

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde eine nähere Betrachtung des Artenschutzes (Tiergruppe Feldvögel und Wiesenbrüter) notwendig wird zusätzlich zu den aus den gesetzlichen Vorgaben zu erfüllenden Maßnahmen. Von Seiten des Wasserrechts ist eine Beteiligung im Regelverfahren des Wasserwirtschaftsamtes notwendig. Andere Punkte stehen, im ersten Zuge nicht gegen die Planung. Bezuglich des Lärmschutzes sind die Betriebszeiten sowie der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen für die weitere Betrachtung maßgebend.

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

---

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

---

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Deckblattes Nr. 35 beinhaltet das Sondergebiet Logistik „SO Logistik Geratsdorf“ umfasst die Fl.Nr. 1064 der Gemarkung Staudach mit einer Fläche von 77.531 qm. Mit inbegriffen ist die Verlagerung einer Feldzufahrt und die Anbindung an die B388 (Ertüchtigung des Straßenquerprofils auf 6,50m)  
Fl.Nr. 1063, 1058 und 903

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

---

Das Vorhaben liegt im Übergang zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen Industrie- und Gewerbegebiet Morolding „GI/GE Morolding“ und dem Sondergebiet „SO Geratsdorf“, anliegend an die Bundesstraße B388 zwischen den Ortsteilen Morolding und Geratsdorf.

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

---

Die Fläche ist geneigt von Nord nach Süd. Entlang der Westseite ist die Sondergebietsfläche über eine Gemeindeverbindungsstraße an den Knotenpunkt des GI/GE Morolding angeschlossen. Im Norden, Osten und Süden ist die Fläche von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Die Vorhabensfläche ist momentan als Ackerfläche genutzt.

## **V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN**

---

### V.1. Bebauung und Festsetzungen

---

s. Parallelverfahren Bebauungsplan

### V.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

---

Momentan wird die Vorhabenfläche als intensives Ackerland genutzt. Die Lebensraumausstattung ist als gering zu werten. (s. Bestandsaufnahme Umweltbericht ff.). Eine artenschutzrechtliche Begehung der Vorhabenfläche fand im April/Mai des Jahres 2024 statt. Hier wurden keine Sichtungen von Feldvögeln augenscheinlich, daher wird im ersten Zug davon ausgegangen, dass ausreichend Ersatzlebensraum umliegend vorhanden ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten somit nicht auf.

Bei der späteren Erschließung des BA II muss artenschutzrechtlich nochmals die Vorhabenfläche geprüft werden, da nicht nur die Fl.Nr. 903 integriert wird, sondern durch die Barrierefunktion auch die Fl.Nr. 905 betrachtet werden muss.

## **VI. UMWELTBERICHT**

---

### **VI.1. Einleitung**

Das Baugesetzbuch verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter als auch auf deren Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der §2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbstständigen Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

### **VI.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung**

---

#### **VI.2.1. Methodik der Umweltprüfung**

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplans des Marktes Massing. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplans, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Regionalplan Region Landshut Nr. 13) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web und Umweltatlas Bayern, sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen

VI.2.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFGNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	<p><b>BESTAND</b></p> <p>Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000</p> <p>Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn</p> <p>Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000 / Geologische Karte</p> <p>Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 89 - Überwiegend Pelosol-Braunerden, (flache) Braunerden über Pelosol und verbreitet Braunerden aus (flachem) Lehm oder Lösslehm über lehmig-toniger Verwitterung von Molasseablagerungen; Bodenlandschaft - Ober- und niederbayerisches lösslichreiches Tertiärhügelland</p> <p>Bodenkarte M. 1/25000 Nr. 52b, Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse)</p> <p>Geologische Karte dGK25 Haupteinheit L, u; Geologische Einheit - Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän; Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm</p> <p>Baugrund n. Umweltatlas Bayern</p> <p>L, bm - Bindige, fein bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen, sehr geringe bzw. Geringe Tragfähigkeit, wasserempfindlich, frostempfindlich, setzungsempfindlich z.T. besondere Gründungsmaßnahmen notwendig.</p>
	<p><b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b></p> <p>Ziele :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt.</li> <li>• Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)</li> </ul> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung</li> <li>• Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen freiwachsenden autochthonen Hecken innerhalb der Baufläche als Gewerbegebietseingrünung.</li> <li>• Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist.</li> </ul>
WASSER	<p><b>BESTAND</b></p> <p>Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;</p>

**BEGRÜNDUNG**  
**MARKT MASSING**

„SO Logistik Geratsdorf“  
 Deckblatt Nr. 35 - FNP



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFGNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>• Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser.</li> <li>• Anschluss an bestehende Regenwasserabflusssysteme des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes Morolding / ggf. Errichtung einer neuen Ableitung Richtung Vorflut</li> </ul>
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als extensiv genutzte Flächen</li> <li>• Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht oder Einleitung in bestehende Systeme des anliegenden Industrie- und Gewerbegebietes.</li> </ul>
LUFT / KLIMA	<p>BESTAND</p> <p>Jahresniederschlagssumme 600 bis 800 mm</p> <p>Jahresmitteltemperatur 8-10° C</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert.</li> </ul>
	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege</li> <li>• Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches</li> </ul>
ARTEN / LEBENS-RÄUME	<p>BESTAND</p> <p>Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen</p>

**BEGRÜNDUNG**  
**MARKT MASSING**

„SO Logistik Geratsdorf“  
Deckblatt Nr. 35 - FNP

**AR**

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFGNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten.</p> <p>HPNV Hexenkraut- oder Zittergrassegggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrassegggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Walsziest-Eschen-Hainbuchenwald ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit</p> <p>Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.</p> <p>Bayern-Netz-Projekte</p> <p>Bäche, Böden, Biodiversität Gebietseigenes Saatgut / Gebietseigene Gehölze; Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland Nr. 16</p> <p>Nächst gelegende Biotoptächen / ohne Beeinträchtigung Nr. 7541-0111-002, Hecken nordwestlich Geratsdorf; getrennt von der Vorhabenfläche durch eine größere zusammenhängende Ackerfläche Nr. 7541-0109-004</p> <p>Initialvegetation trocken und Ufervegetation nördlich Morolding; getrennt von der Vorhabenfläche durch das GI/GE Morolding</p>
	<p><b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b></p> <p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Durch die Anlage einer mehrreigen freiwachsenden Hecke zur Baugebietseingrünung (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden.</li><li>• Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissenstand nicht betroffen - da landwirtschaftlich intensiv genutzt - anliegende Trasse der B388</li><li>• Für die aufgeführten Arten; Feldlerche oder Wiesenbrüter werden CEF Maßnahmen getroffen um die Betroffenheit grundsätzlich auszuschließen; Übersichtsbegehungen bis Mitte Mai 2025 (Dokumentation wurde der Unteren Naturschutzbehörde übersandt) brachte keine Ergebnisse, welche das Vorhandensein geschützter Arten stützen. Es werden zum vorsorgenden Schutz, dass kein Einwandern in die Fläche auftritt Flatterbänder auf der Vorhabenfläche angebracht (s. Maßnahmen)</li></ul>

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFGNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Baugebietseingrünung durch freiwachsende Hecken</li> <li>• Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger</li> <li>• Kompensation des Eingriffs auf externen Flächen; die internen Flächen dienen lediglich zur Ortsrandeingrünung</li> <li>• Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.</li> <li>• Beschränkungen für Baufeldfreimachung/Baubeginn / Flatterband vor Ankunft der Wiesenbrüter</li> <li>• Speziell f. Die Feldlerche betrifft dies den Zeitraum zwischen Mitte April bis Mitte Mai (eine Bearbeitung der Fläche ab Anfang Juni ist somit möglich, da dann die 1. Brut abgeschlossen ist. Eine mögliche 2. Brut wird durch das Anbringen von Flatterbändern also einer gezielten Störung als vorgezogene Vermeidungsmaßnahme durchgeführt.</li> </ul>
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND
	<p>Großlandschaft          Unterbayerisches Hügelland</p>
	<p>Naturraum Haupteinheiten (Ssymank)          Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten</p>
	<p>Naturraum-Untereinheit (ABSP)          Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn</p>
	<p>Lage          Das geplante Sondergebiet schließt direkt an vorhandene Industrie- und Gewerbegebiete in voller Breite an; im direkten Anschluss ist ein weiteres Sondergebiet und die Straßentrasse der B388 zu vermerken.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung</li> <li>• Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftstypischen Lebensräumen</li> </ul>
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Eingrünung</li> <li>• Integration von freiwachsenen Hecken</li> </ul>
MENSCH	BESTAND

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFGNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Erholungswirkung          Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender Gewerbebebauung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt zu mal nur die Ränder der Bebauung erweitert werden.</p>
	<p>Lärm          Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht. Die Auswirkungen des Betriebs werden mittels Festsetzungen im Bebauungsplan näher definiert und begrenzt. Die anliegenden Gutachten des GI/GE Morolding zeigen, dass bei einem Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen und Begrenzung des Schallleistungspegels die Immissionsorte nicht weiter belastet werden. Weitergehend werden die Betriebszeiten begrenzt, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind.</p>
<b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>	
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Lärmelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit</li> <li>• Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung</li> </ul>
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung einer Eingrünung der Anlage</li> <li>• Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Elementen direkt anliegend.</li> <li>• Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen</li> <li>• Festlegung von Betriebszeiten auf (tags) - Ausschluss von erhöhter Schutzwürdigkeit.</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<b>BESTAND</b>
	<p>Baudenkmäler          Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Kulturgüter          Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Bodendenkmäler          Keine nach Online Auskunft auf der direkten Vorhabenfläche vorhanden; das südlich anliegende Bodendenkmal Nr. D-2-7541-0030 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) - getrennt durch die Trasse der B388 wird weder berührt noch beeinträchtigt.</p>
	<b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmälern verwiesen.</li> </ul>

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</li> </ul>

#### VI.2.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Dorfgebiets an diesem Standort.

Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung.</li> <li>- Seltene Bodentypen sind nicht betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme durch SO Nutzung erhöht</li> <li>- Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (Sondergebietsfläche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)</li> </ul>
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Oberflächengewässer vorhanden</li> <li>- Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion</li> <li>- Verlust der natürlichen Grundwasserbildungsraten durch Versiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereiche</li> <li>- Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs auf den nicht bebauten Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche innerhalb der Grünflächen</li> <li>- Sammelung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen</li> </ul>
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL

**BEGRÜNDUNG**  
**MARKT MASSING**  
 „SO Logistik Geratsdorf“  
 Deckblatt Nr. 35 - FNP

**AR**

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
LUFT / KLIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr</li> <li>- Staubemissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftsichten durch Bebauung und Versiegelung</li> <li>- Auf Grund der kompakten Bebauung und der günstigen Lufttauschbedingungen jedoch keine spürbaren klimatischen Verschlechterungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr</li> </ul>
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL
ARTEN / LEBENSRÄUME	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung</li> </ul>
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
LANDSCHAFTSBILD	-Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert</li> <li>-Die bestehende Nutzung des Umfeldes durch Gewerbebetriebe und Trasse der B388 bereits stark beeinträchtigt</li> </ul>	- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
MENSCH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt</li> <li>- Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung</li> <li>- Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung durch Ausweisung eines SO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlicher Verkehrs lärm durch Betrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlicher Verkehrs lärm durch Betrieb</li> </ul>
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
Bewertung	GERING	GERING	GERING

### **VI.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nicht-durchführung der Planung**

---

#### VI.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Beeinträchtigungen durch die umliegenden Verkehrstrassen und Gewerbegebietsflächen bleiben bestehen.

#### VI.3.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens entsteht eine neue Gewerbefläche, die sich hinsichtlich Ausdehnung und Versiegelung in den bereits bestehenden Gewerbeflächen wiederspiegelt. Die Ortsrandeingrünung / Baugebieteingrünung schafft grüne Korridore und Bereiche, die ohne Bearbeitung extensiv bewirtschaftet werden. Die Fläche wird allseits von Verkehr und Bebauung geprägt und hinsichtlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist durch

die Anlage von Hecken eine Artenanreicherung auf der Vorhabenfläche wahrscheinlich.

### **VI.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

---

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild kann durch die Eingrünung, der Minimierung der Bewirtschaftung, der Schaffung von dauerhaftem Grünland, minimiert werden.

Die neu geschaffenen Grünflächen und Ausgleichsflächen intern sowie extern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:  
Eingrünung der Gewerbefläche mit Einzelbäumen und Strauchgruppen.

Tier- und Pflanzenwelt:  
Einsaat artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsschicht,  
Ansaat der (ehemaligen) Ackerflächen durch standortgerechtes Saatgut gebietseigener Herkunft  
Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung  
Minderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einfriedung.  
Schutz geschützter Arten durch Vermeidungsmaßnahmen (hier f. Feldlerche)

Boden und Wasser:  
Örtliche, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers wo möglich.  
Minimierung der Bodenverdichtung in Wiesen- und Gehölzbereiche

#### VI.4.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB und §15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

**Eingriffsbilanzierung n. Tabelle 5** - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume („Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung) des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand 2021

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen des parallel durchgeführten Bauleitplanes abgehandelt.

---

#### **VI.5. Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche**

Nach §1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Die Erweiterung der Gewerbegebiete führt dauerhaft zum Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung in der Peripherie des Marktes Massing, und durch die umliegende Nutzung wird der Verlust, zu Gunsten kleinflächiger neuer Entwicklungen an anderer Stelle als verträglich erachtet.

Es wurde bei der Planung berücksichtigt, dass die Eingrünungs- und Ausgleichsflächen an bestehende Strukturen anschließen können und somit dauerhaft zwar die Nutzfläche verringern aber zu keinen negativen Auswirkungen auf die nachfolgende Nutzung führen.

## **VI.6. Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring**

---

### VI.6.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

Der Markt Massing erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen
- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer -
- Technische Eignung auf Grund der Lage und Anbindung  
=> Alle diese Kriterien erfüllt der Standort in Morolding

### VI.6.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

### VI.6.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie des Marktes Massing überwacht. Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz),
- die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie
- die fachgerechte Anlage und dauerhafte Pflege der angelagerten Grünflächen.

## **VI.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

Das Planungsgebiet ist bisher durchgehend landwirtschaftlich intensiv genutzt . Mit der Planung soll die Ansiedelung eines Logistikunternehmens innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches erwirkt werden.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert. Hinzu kommen insbesondere Maßnahmen zur Einbindung. Durch Ausgleichsmaßnahmen können nicht vermeidbare Eingriffe und Auswirkungen funktionell im Plangebiet ausgeglichen werden.

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

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

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

## VII. KLIMASCHUTZ

---

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unverminderten CO2-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und der vorgesehenen Bebauung unter Bezug auf Nachhaltigkeit und reduzierter CO2 Bilanz angewandt:

- Durchgrünung der verbleibenden Grünflächen durch CO2-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Wiesen-Bereiche auch auf den geplanten externen Ausgleichsflächen
- Zulassung von PV-Modulen auf Dächern
- Regenwasser wird über festgesetzte offene Fugen außerhalb der betrieblichen Verkehrswege versickert; Regenwasser wird offen abgeleitet.

## VIII. ZUSAMMENFASSUNG

---

Durch die 35. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Sondergebiet „SO Logistik Geratsdorf“ wird die Möglichkeit geschaffen einem bereits ansässigen, stark expandierenden Logistikunternehmens dauerhaft einen Betriebsstandort zu sichern. Die umliegende gewerbliche Nutzung der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne stützen die kommende Entwicklung. Die Gewerbefläche ist regional, sowie überregional gut durch die Anbindung an die B388 erschlossen und kann zukünftig einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Arbeitsplätze im Landkreis Rottal-Inn beitreten.

**ERSTELLT:**

Eichendorf, 18.09.2025

**LAR -**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

