

# MARKT MASSING

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - DECKBLATT NR. 39

GE „Gewerbegebiet Gerastdorf“

Gemarkung Staudach; Fl.Nr. 905; Markt Massing

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

VORENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 02.07.2026

---

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
<b>IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>8</b>
IV.1.Geltungsbereich	8
IV.2.Lage im Gemeindegebiet	8
IV.3.Beschaffenheit	8
<b>V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
V.1.Bebauung und Festsetzungen	9
V.2.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung	9
<b>VI. UMWELTBERICHT</b>	<b>10</b>
VI.1.Einleitung	10
VI.2.Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einsch. Prognose bei Durchführung	10
VI.2.1.Methodik der Umweltprüfung	10
VI.2.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	11
VI.2.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	16
VI.3.Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nicht- durchführung der Planung	18
VI.3.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	18
VI.3.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	18
VI.4.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	18
VI.4.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
VI.5.Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussen- bereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche	20

**BEGRÜNDUNG**  
**MARKT MASSING**

„Gewerbegebiet Geratsdorf“  
Deckblatt Nr. 39 - FNP



VI.6.Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring	21
VI.6.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	21
VI.6.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	21
VI.6.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	21
VI.7.Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
<b>VII. KLIMASCHUTZ</b>	<b>23</b>
<b>VIII.ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>23</b>

## **I. EINLEITUNG**

---

Der Markt Massing hat in der Sitzung vom 30.05.2025 beschlossen den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das GE „Gewerbegebiet Geratsdorf“ zu ändern. Dies wird mit dem Deckblatt Nr. 39 vorgenommen.

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

## **II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

---

s. Begründung Bebauungsplan

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den bestehenden Gewerbebetrieb im GE/ GI Morlding eine Erweiterungsfläche zu schaffen, auf der eine maßstäblich ähnliche Entwicklung des Standortes möglich wird.

Eine Entwicklung an einem anderen Standort in der Gemeinde Massing ist momentan nicht möglich, da die bestehende Firma bereits direkt im Westen ansässig ist, und eine kurze Anbindung geschaffen werden kann. Auch die bestehende Infrastruktur kann zur weiteren Entwicklung genutzt werden.

Desweiteren ist im nördlichen Bereich, mit Ausdehnung nach Osten ein bestehender großer Logistikbetrieb in Entwicklung und die Vorhabenfläche ist die letzte mögliche Expansionsfläche für den bestehenden Betrieb in diesem Bereich. Die bestehende Firma ist auf die gute überörtliche Anbindung angewiesen, und ein entsprechendes Entwicklungspotential für die nächsten 20 Jahre kann am Standort mit direkter Anbindung an die B388 geschaffen werden.

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 Umschließung mit bestehendem Gewerbe und Sondergebieten Logistik voll eingehalten werden.

## BEGRÜNDUNG MARKT MASSING

„Gewerbegebiet Geratsdorf“  
Deckblatt Nr. 39 - FNP

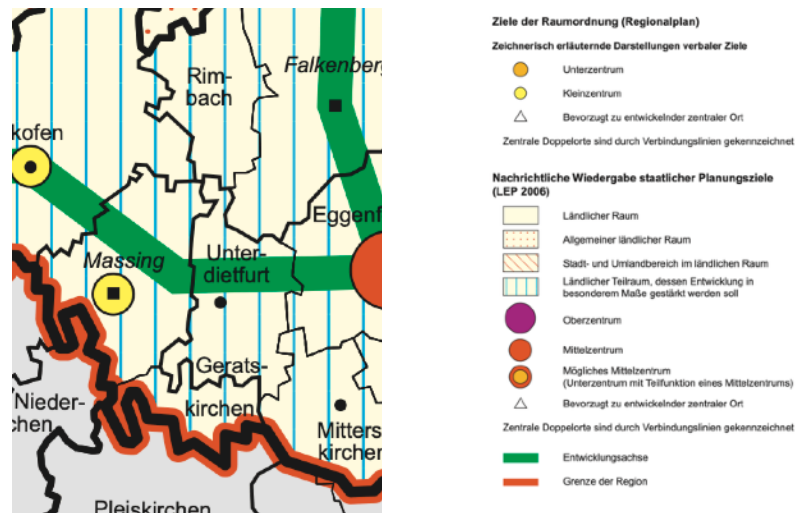


### III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

#### 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 in vollem Umfang auf der Vorhabenfläche gegeben.



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.

## BEGRÜNDUNG MARKT MASSING

„Gewerbegebiet Geratsdorf“  
Deckblatt Nr. 39 - FNP



### 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

---

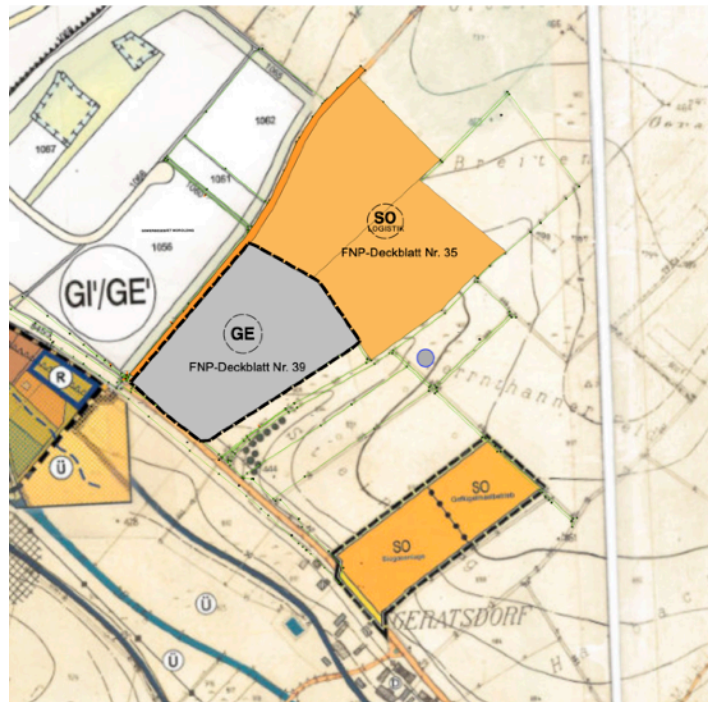
Es ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden. Der aktuelle Flächennutzungsplan vor Änderung stellt landwirtschaftlich genutzte Flächen des Aussenbereichs dar.



Anliegend sind das GI-GE Morolding ersichtlich sowie die Sondergebiete für Logistik und ein Sondergebiet für eine Biogasanlage und Geflügelstallanlagen. Das Sondergebiet SO Biogasanlage ist momentan im Verfahren zur Vergrößerung des Standortes.

## BEGRÜNDUNG MARKT MASSING

„Gewerbegebiet Geratsdorf“  
Deckblatt Nr. 39 - FNP



Nach der Flächennutzungsplanänderung ist ein Flächenschluss sichtbar. Eine Entwicklung nach Südosten ist durch einen Höhengsprung zum SO Biogas nicht möglich. Auch eine weitere Entwicklung durch den Emissionsring des Sondergebietes ist nicht mehr möglich. Der Flächenschluss stellt den Abschluss des Bereiches dar. Eine Entwicklung der Fläche ist die nächsten 10-20 Jahre vorgesehen. Vorerst sollen Lagerflächen für die bestehende Firma geschaffen werden.

### III.4. Weitere Planungsvorgaben

---

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

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

---

### IV.1. Geltungsbereich

---

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplan-Deckblattes Nr. 39 beinhaltet das GE „Gewerbegebiet Geratsdorf“ umfasst die Fl.Nr. 905 der Gemarkung Staudach mit einer Fläche von ca. 4,6 ha. .

### 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 Nord-Westseite ist die das GE/GI Morolding ersichtlich mit der bestehenden Firma. Im Nord und Nord-Osten ist die Logistikfirma Altruan momentan in Entwicklung. Richtung Süd-Osten und Süd-Westen wird die Fläche einerseits durch einen Höhengsprung, andererseits durch die Trasse der B388 umschlossen. Die Vorhabenfläche soll (s. Parallelverfahren) an die GVStr. Angebunden werden. Desweiteren ist momentan geplant einen Tunnel zum Werksgelände im Norden zu errichten. 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 zu mehreren Zeitpunkten in 2026 statt. Hier wurden Sichtungen von Feldvögeln augenscheinlich, daher werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf der Vorhabenfläche bei Entwicklung während der Schutzzeiten notwendig. Ausserhalb der Schutzzeiten ist die Entwicklung der Vorhabenfläche möglich, da im Norden des Logistikbetriebes ausreichend Ersatzlebensräume augenscheinlich sind. Während der Begehung wurden 2 Nistpaar gesichtet, die aber auf der Vorhabenfläche kein Niststandort haben, sondern aus der nördlichen Fläche momentan einfliegen.

Eine enge Abstimmung der Maßnahmen auf der Vorhabenfläche mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn wird notwendig.

## **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 einsch. Prognose bei Durchführung**

---

#### VI.2.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes des Marktes Massing. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes, 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	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000
	Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000 / Geologische Karte
	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 lösslehmreiches Tertiärhügelland Bodenkarte M. 1/25000 Nr. 52b, Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse) Geologische Karte dGK25 Haupteinheit L, u; Geologische Einheit - Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän; Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	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.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele : <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>
	Maßnahmen: <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	BESTAND

**BEGRÜNDUNG  
MARKT MASSING**

„Gewerbegebiet Geratsdorf“  
Deckblatt Nr. 39 - FNP



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;
	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>
	Maßnahmen
	<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	BESTAND
	Jahresniederschlagssumme 600 bis 800 mm
	Jahresmitteltemperatur 8-10° C
	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>• Staubbinding durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches</li> </ul>
ARTEN / LEBENS- RÄUME	BESTAND
	Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen

**BEGRÜNDUNG  
MARKT MASSING**

„Gewerbegebiet Geratsdorf“  
Deckblatt Nr. 39 - FNP



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten. HPNV Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Walsziest-Eschen-Hainbuchenwald ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Bayern-Netz-Projekte Bäche, Böden, Biodiversität Gebietseigenes Saatgut / Gebietseigene Gehölze; Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland Nr. 16 Nächst gelegende Biotopflächen / ohne Beeinträchtigung Nr. 7541-0111-002, Hecken nordwestlich Geratsdorf; getrennt von der Vorhabenfläche durch eine bestehende intensiv genutzte Wiesenfläche Nr. 7541-0109-004 Initialvegetation trocken und Ufervegetation nördlich Morolding; getrennt von der Vorhabenfläche durch das GI/GE Morolding</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<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 Wissensstand 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 2026; Sichtung von 2 Brutpaaren, welche aber aus der nördlichen Fläche in das Vorhabensgebiet einfliegen. Niststandorte wurden auf dem Acker aktuell nicht vorgefunden.</li> </ul>

**BEGRÜNDUNG  
MARKT MASSING**

„Gewerbegebiet Geratsdorf“  
Deckblatt Nr. 39 - FNP



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME 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 bei Vorhaben während 2. Brut; Baufeldfreimachung außerhalb Schutzzeiten möglich.</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 falls eine Erschließung zur 2. Brut vorgesehen wird. Außerhalb der Schutzzeiten ist in Abstimmung mit UNB ein Ersatzlebensraum auf der Vorhabenfläche zu schaffen oder im nördlichen Bereich.</li> </ul>
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND
	Großlandschaft Unterbayerisches Hügelland
	Naturraum Haupteinheiten (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten
	Naturraum-Untereinheit (ABSP) Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn
	Lage Das geplante Gewerbegebiet schließt direkt an vorhandene Industrie- und Gewerbeflächen in voller Breite an; im direkten Anschluss ist ein großes Sondergebiet und weiteres Sondergebiet sowie die Straßentrasse der B388 zu vermerken.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele <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 landschaftsbildtypischen Lebensräumen</li> </ul>
	Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Eingrünung</li> <li>• Integration von freiwachsenden Hecken</li> </ul>
MENSCH	BESTAND

**BEGRÜNDUNG  
MARKT MASSING**

„Gewerbegebiet Geratsdorf“  
Deckblatt Nr. 39 - FNP



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Erholungswirkung</p> <p>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</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde ein Lärmgutachten durch das Büro Hoock &amp; Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, mit Datum vom 16.06.2026 ein immissionsschutztechnisches Gutachten (Projekt Nr. MSS-7666-01) erstellt. Festsetzungen wurden im Bebauungsplan integriert</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Lärmbelastung 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> <li>• Durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan wird gewährleistet, dass auch zukünftige Vorhaben die Anforderungen der DIN 18005, der DIN 45691 sowie der TA Lärm einhalten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher nicht zu erwarten.</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	<p>Baudenkmäler</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Kulturgüter</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Bodendenkmäler</p> <p>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>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</li> </ul>

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME 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 Dorfgbietes 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 GE Nutzung erhöht</li> <li>- Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (Gewerbegebietsfläche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)</li> </ul>
Bewertung	<b>HOCH</b>	<b>MITTEL</b>	<b>MITTEL</b>
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 Grundwasserbildungsrate 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>- Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen</li> </ul>
Bewertung	<b>MITTEL</b>	<b>MITTEL</b>	<b>MITTEL</b>

**BEGRÜNDUNG  
MARKT MASSING**

„Gewerbegebiet Geratsdorf“  
Deckblatt Nr. 39 - FNP



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 Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung</li> <li>- Auf Grund der kompakten Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbaren klimatischen Verschlechterungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr</li> </ul>
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL
ARTEN / LEBENSRAÜME	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten bei Einhaltung der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde und Bearbeitung ausserhalb der Schutzzeiten 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>-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</li> </ul>	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet</li> </ul>
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 GE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb</li> </ul>

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	GERING	GERING	GERING

### **VI.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung 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 Verkehrsstrassen, Sondergebietsflächen und Gewerbe- / Industriegebietsflächen 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 widerspiegelt. Die Ortsrandeingrünung / Baugebietseingrünung 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 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.

**BEGRÜNDUNG**  
**MARKT MASSING**

„Gewerbegebiet Geratsdorf“  
Deckblatt Nr. 39 - FNP



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 Gewerbegebietsfläche 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 Geratsdorf

### 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 weitere Entwicklung des Nordwestlich anliegenden Betriebes 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 Umweltauswirkungen zur 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 unvermindertem CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> Bilanz angewandt:

- Durchgrünung der verbleibenden Grünflächen durch CO<sub>2</sub>-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 39. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das GE „Gewerbegebiet Geratsdorf“ wird die Möglichkeit geschaffen einem bereits ansässigen Gewerbegebiet 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 beitragen.

**BEGRÜNDUNG  
MARKT MASSING**

„Gewerbegebiet Geratsdorf“  
Deckblatt Nr. 39 - FNP



**ERSTELLT:**

Eichendorf, 02.07.2026

---

**LAR -**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

