

**BEGRÜNDUNG
MARKT MASSING**

„SO Geratsdorf“

Deckblatt Nr. 3 - BBP m. Int. GOP



MARKT MASSING

BEBAUUNGSPLAN-DECKBLATT NR. 3
- Überplanung und Erweiterung

„SO GERATSDORF“

Gemarkung Staudach; Fl.Nr. Tfl. 890; 890/2; Markt Massing

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 02.07.2026

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

MARKT MASSING	1
I. EINLEITUNG	4
II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	4
III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	5
III.1.LEP Bayern 2023	5
III.2.Regionalplan Landshut Region 13	6
III.3.Bestehender Flächennutzungsplan	6
III.4.Weitere Planungsvorgaben	7
IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	8
IV.1.Geltungsbereich	8
IV.2.Lage im Gemeindegebiet	8
IV.3.Beschaffenheit	8
V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN	9
V.1.Bebauung und Festsetzungen	9
V.2.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung	9
VI. UMWELTBERICHT	10
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	15
VI.3.Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nicht- durchführung der Planung	17
VI.3.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	17
VI.3.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	17
VI.4.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	17
VI.4.1.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
VI.5.Begründungspflicht für neue Bauflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Aussen- bereich - Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche	21

BEGRÜNDUNG
MARKT MASSING

„SO Geratsdorf“

Deckblatt Nr. 3 - BBP m. Int. GOP



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	22
VI.7.Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
VII. KLIMASCHUTZ	23
VIII.ZUSAMMENFASSUNG	23

I. EINLEITUNG

Der Markt Massing hat in der Sitzung vom 02.10.2025 beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan mit intergrierter Grünordnungsplanung „SO Geratsdorf“ mit Deckblatt Nr. 3 erneut zu ändern. Parallel dazu wird mit Deckblatt Nr. 38 der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Erweiterung geändert.

Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Grundlage der Planung ist der anliegende rechtskräftige Bebauungsplan „SO Geratsdorf“ in der letzten Fassung des Deckblattes Nr. 2, sowie der Flächennutzungsplan des Marktes Massing in dem bereits ein entsprechendes Sondergebiet dargestellt ist. Grund der Änderung ist die Erweiterung der Biogasanlage um mehrere bauliche Anlagen.

II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

s. a. Begründung Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 3 ist es, das bestehende Sondergebiet SO1 (Sonstiges Sondergebiet / gemäß § 11, (2) BauNVO) Biogasanlage mit Verbrennungsmotoren für den Einsatz von Biogas aus der Landwirtschaft, im Bestand zu überplanen und zu erweitern.

Im Geltungsbereich der Änderung werden folgende bauliche Maßnahmen dafür notwendig:

Neubau / Umbau / Umnutzung:

- Erhöhung des Nettovolumens des Gärrestelagers zum Nachgärer (Erhöhung Gaslagervolumen); Einbau eines neuen Beschikers mit Förderband und Einbringungsschnecke für eine flexible Fahrweise der Anlage (Sommer/Winterbetrieb)
- Errichtung einer neuen Vorgrube (Verbesserung der Einbringung von flüssigen und festen Inputstoffe)
- Errichtung einer Notheizung (als Überbrückung der Wärmeversorgung der Wohnhäuser bei größeren Schäden am BHKW)
- Errichtung einer Fuhrwerkswaage (Unterflurbrückenwaage)
- Überdachung Fahrsilo (mit einem Holzdachstuhl und Trapezblechdeckung; Integration einer liegenden PV-Anlage zur Eigenstromerzeugung; Schutz des Silomaterials vor Regenwasser und direkter Sonneneinstrahlung)
- Errichtung eines Pufferspeichers (zur Sicherung des Warmwasserbedarfs der angeschlossenen Haushalte; Sicherung der ausreichenden Versorgung des Wärmenetzes)

BEGRÜNDUNG MARKT MASSING

„SO Geratsdorf“

Deckblatt Nr. 3 - BBP m. Int. GOP



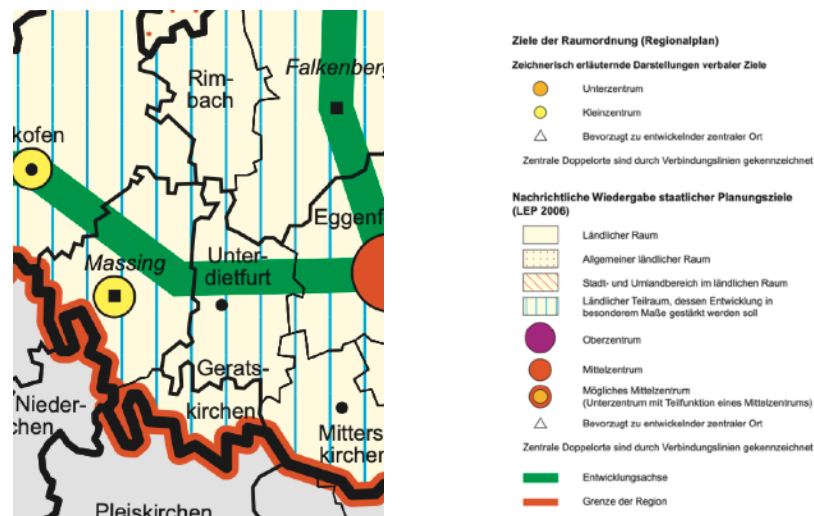
- Errichtung eines Geflügelmistlagers
- Neues Gärrestelager
- Neuer Faßfüllplatz, Pumpschacht, Asphaltfläche
- Anbau am BHKW Gebäude (Büroraum)

Bei den oben genannten Maßnahmen handelt es sich lediglich um die Ertüchtigung der Anlage, falls eine Leistungserhöhung vorgesehen wird.

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.



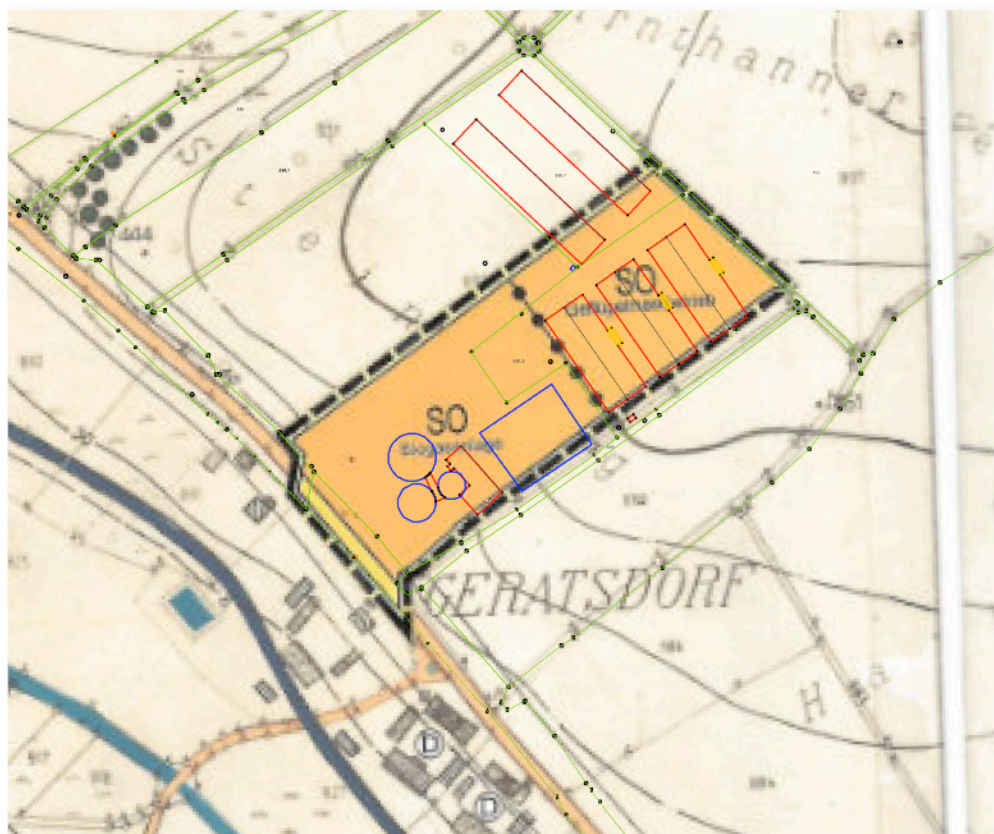
Der vorliegende Plan stützt den Grundsatz des LEP Punkt 6.2.5 (B) „... Bioenergie leistet derzeit den höchsten Beitrag aller erneuerbaren Energien zur Deckung des Primärenergiebedarfs in Bayern. Die Nutzung der Potenziale dieses Energieträgers dient der dauerhaften Gewährleistung einer kostengünstigen und sicheren Energieversorgung. ...“ im besonderen, da durch die Standorterweiterung nicht nur die bestehende Wärmelieferung an die Ortsteile Morolding, Geratsdorf und Wolfsegg dauerhaft gesichert werden soll, sondern auch, die bestehenden landwirtschaftlichen Hallen, die vorhandenen Hähnchenställe und nun zusätzlich für die neue Sondergebietsfläche Logistik anliegend an den Standort eine dauerhafte Versorgung geplant ist.

III.2. Regionalplan Landshut Region 13

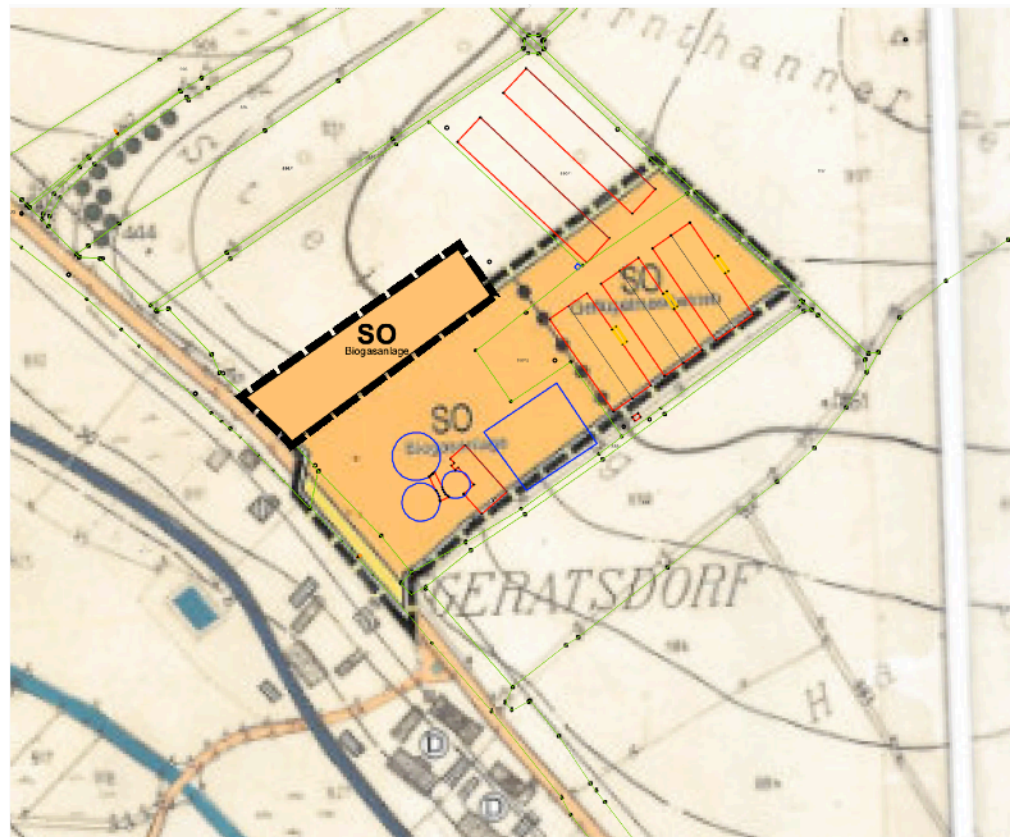
Nach dem **Regionalplan Landshut, Region 13** liegt das Gebiet im Bereich des GI/GE Morolding, SO Logistik Geratsdorf und den „SO Geratsdorf“ des Marktes Massing im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 3 außerhalb von landschaftlichen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



Nördlich davon liegt das neue Sondergebiet Logistik und das GI-GE Morolding.



Nach der Deckblattänderung ist die Erweiterung der Anlage Richtung Norden ersichtlich.

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 Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 3 beinhaltet Teile des rechtskräftigen Umgriffs (10.651 qm) des Sondergebiet „SO Geratsdorf“ und erweitert dieses um ca. 5.859 qm. In Summe ist von der Deckblattänderung eine Fläche von 16.510 qm betroffen. Beinhaltet sind die Fl.Nr.Tlfl. 890 und 890/2 der Gemarkung Staudach.

IV.2. Lage im Gemeindegebiet

Das Vorhaben liegt im Übergang zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen Industrie- und Gewerbegebiet Morolding „GI/GE Morolding“, dem rechtskräftigen Bebauungsplan Sondergebiet „SO Logistik Geratsdorf“ im Norden und dem direkt anliegenden Sondergebiet „SO Geratsdorf“ im Süden. Eine Anbindung der Vorhabenfläche an die Bundesstraße B388 zwischen den Ortsteilen Morolding und Geratsdorf ist bereits durch eine bestehende Zufahrt gesichert.

IV.3. Beschaffenheit

Die Fläche ist geneigt von NordOst nach SüdWest. Entlang der Südseite ist die Sondergebietsfläche an die bestehende Sondergebietsfläche direkt angunden. Die Anbindung an die B388 ist durch eine Zufahrt im Bestand gesichert. Im Norden, Osten und Süden ist die Fläche von Sondergebietsfläche umschlossen. Die Vorhabensfläche ist momentan zum Teil als landwirtschaftliche Fläche oder dienende Fläche für die vorhandene Biogasanlage genutzt.

V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

V.1. Bebauung und Festsetzungen

Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 mit integriertem Grünordnungsplan umfasst alle Festsetzungen welche das Bauvorhaben betreffen. Alle nicht genannten Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2 bleiben unberührt.

Alle grundlegenden Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden vom Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 übernommen. Lediglich die Änderungen einzelner Festsetzungen zur Durchführung der Um- und Neubauten auf der Vorhabenfläche wurden ergänzt oder geändert.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Bebauung so schonend wie möglich zu integrieren und den Verlust an bestehender landwirtschaftlicher Nutzfläche wenigstens z.T. durch höherwertige Naturraumausstattungen auszugleichen.

V.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

Momentan wird die Vorhabenfläche in weiten Teilen als intensives Ackerland genutzt. Die Lebensraumausstattung ist als gering zu werten. (s. Bestandsaufnahme Umweltbericht ff.).

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 lösslhemreiches 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, frostepfindlich, setzungsempfindlich z.T. besondere Gründungsmaßnahmen notwendig.
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele : <ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt. • Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)
	Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung • Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen freiwachsenden autochthonen Hecken innerhalb der Baufläche als Gewerbegebietseingrünung. • 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.
WASSER	BESTAND
	Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;

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

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 größere zusammenhängende Ackerfläche 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"> • Durch die Anlage einer mehrreigen freiwachsenden Hecke zur Baugebietseingrünung (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden. • Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissensstand nicht betroffen - da landwirtschaftlich intensiv genutzt - anliegende Trasse der B388
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Baugebietseingrünung durch freiwachsende Hecken • Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger • Kompensation des Eingriffs auf internen Flächen • Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.
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>

**BEGRÜNDUNG
MARKT MASSING**

„SO Geratsdorf“
Deckblatt Nr. 3 - BBP m. Int. GOP



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p>Lage</p> <p>Das geplante Sondergebiet schließt direkt an das vorhandene Sondergebiet 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"> • Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung • Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Eingrünung • Integration von freiwachsenden Hecken
MENSCH	BESTAND
	<p>Erholungswirkung</p> <p>Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender Biogasnutzung 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>Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht. Die Leistung der Anlage wird nicht erhöht, daher ist die vorhandene BImSchG Genehmigung nicht betroffen.</p>
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung einer Eingrünung der Anlage • Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Elementen direkt anliegend. • Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen • Integration des Lärmgutachtens von Hock&Partner Nr. MSS-2240-04/2240-04_E01 und dessen Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräusche. Nachweis zur Einhaltung zulässiger Lärmkontingente
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	<p>Baudenkmäler</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>
	<p>Kulturgüter</p> <p>Keine nach Auskunft vorhanden</p>

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

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

**BEGRÜNDUNG
MARKT MASSING**

„SO Geratsdorf“

Deckblatt Nr. 3 - BBP m. Int. GOP



SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL
LUFT / KLIMA	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen 	<ul style="list-style-type: none"> - verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung - Auf Grund der kompakten Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbaren klimatischen Verschlechterungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL
ARTEN / LEBENSRAÜME	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Strauchgruppen, Einzelbäume - Anlage von extensiv genutzten Flächen ohne Bearbeitung
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
LANDSCHAFTSBILD	<ul style="list-style-type: none"> - 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"> - Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert - Die bestehende Nutzung des Umfeldes durch Gewerbebetriebe und Trasse der B388 bereits stark beeinträchtigt 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
MENSCH	<ul style="list-style-type: none"> - Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung - Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung durch Ausweisung eines SO 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
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 und Gewerbegebietsflächen bleiben bestehen.

VI.3.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung des Vorhabens entsteht eine neue Sondergebietsfläche / Erweiterungsfläche, die sich hinsichtlich Ausdehnung und Versiegelung an der bereits bestehenden Sondergebietsfläche Biogas 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 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 Sondergebietsfläche 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

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (qm)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering (Erweiterungsfläche o. Pflanzbindungen)	3999	2	0,8	6.398,4
Gering (Überplanung im Bestand v. Grünflächen)	2711	2	0,8	4337,6
				10736
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Festsetzung von naturnahen Pflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich	Steigerung der Artenvielfalt, Erhöhung der Biodiversität auf der Vorhabenfläche			s. Fest.
Summe (max. 20 %)				
Ausgleichsbedarf Gesamt				10736

Bewertung des Ausgleichsumfangs n. Tabelle 6 - Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume („Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung) des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand 2021

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (qm)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	A11	Acker	2	B211	mes.He-cke	10	1.415	8	-	11320
Summe Ausgleichsumfang (Timelag 5% Abschlag)										
*ggf. unter Berücksichtigung Timelag.										10754

Wie die Gegenüberstellung zwischen Eingriff- und Ausgleich zeigt kann der Eingriff im Umfang von 10754 WP mit Unterhilfenahme einer internen Ausgleichsfläche kompensiert werden.

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 Sondergebietsfläche führt dauerhaft zum Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung 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
 - Prägung der Nutzung der Vorhabenfläche
 - 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 weitgehend landwirtschaftlich intensiv genutzt . Mit der Planung soll die Erweiterung der Biogasanlage 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 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 Vorhabenflächen durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Wiesen-Bereiche
- Sicherung und Förderung von erneuerbaren Energien auch für zukünftige Entwicklungen am Standort.

VIII. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die 3. Deckblattänderung wird die Möglichkeit geschaffen, die vorhandene Biogasanlage auf zukünftige Entwicklungen besser vorzubereiten. Auch eine Erweiterung der Anlage, leistungsmäßig, kann dann durch die geänderten Voraussetzungen jederzeit erfolgen.

Die Ertüchtigung und der Umbau der Anlage sichern auch die Nahwärmever-sorgung der angeschlossenen Haushalte und sind daher Versorgungsrelevant.

**BEGRÜNDUNG
MARKT MASSING**

„SO Geratsdorf“
Deckblatt Nr. 3 - BBP m. Int. GOP



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

