

BEKANTMACHUNG

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

über die **Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 34**

im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.08.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 34 (im Bereich „GE Ost II“ nach § 5 i.V.m. § 2 BauGB beschlossen und in der Sitzung am 18.09.2025 den Entwurf in der Fassung vom 18.09.2025 gebilligt. Die Bauleitplanung zur Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Vom Geltungsbereich betroffen sind die Fl. Nrn. 191, 193, 194, 195, 196, 196/3, 196/4, 196/5 Tfl., 196/30, 196/53, 412, 416 und 416/1 der Gemarkung Wolfsegg und umfasst eine Fläche von ca.10,1 ha.

Das Planungsgebiet für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 34 ist wie folgt begrenzt: Im **Norden** durch die landwirtschaftlichen Flächen Fl. Nrn. 183, 184, 185, 186, 187, 281, 282, 282/1, 283 und der Bina; im **Westen** durch die St2086 Eggenfeldener Straße; im **Süden** durch das Gewerbegebiet Ost und im **Osten** durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl. Nr. 419/2, Gemarkung Wolfsegg.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung "Erweiterung Gewerbegebiet Ost II"
Planzeichnung Bestand, vor der 34. Änderung M 1:5.000



Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung "Erweiterung Gewerbegebiet Ost II"
Planzeichnung der 34. Änderung M 1:5.000



Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 34 (Im Bereich „GE Ost II“) in der Fassung vom 18.09.2025 des Ing.-Büros Coplan AG, 84307 Eggenfelden mit Begründung und Umweltbericht liegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) vom

Montag, den 29. September 2025 bis Montag, den 27. Oktober 2025

(jeweils einschließlich)

während der allgemeinen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Massing in 84323 Massing, Berta-Hummel-Straße 2, 2. Stock, Zimmer 04 zur Einsichtnahme aus. Stellungnahmen können während dieser Frist elektronisch an dietzinger@massing.de, und bei Bedarf in Textform an die Verwaltungsgemeinschaft Massing, Berta-Hummel-Str. 2, 84323 Massing oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Die in den planlichen bzw. textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Normen, Gesetze, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften werden bei der Auslegung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter www.massing.de unter [Aktuelles/Bekanntmachungen](#) veröffentlicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die vorgenannte Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Wirkungsprognose	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation, auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen
Boden	mittel	<p>Vermeidungsmaßnahmen, wie sie auf Bebauungsplanebene getroffen werden (z.B. fachgerechtes Lagern des Bodenmaterials in begrünten Bodenmieten und Wiedereinbau), können die erheblichen negativen Wirkungen auf das Schutzgut mindern.</p> <p>Auch mit Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl (GRZ) könnten weitere Maßnahmen ergriffen werden, die die Anlage von mehr Grünflächen durchsetzt und damit Teilbereiche des Bodens dauerhaft erhalten.</p>
Fläche	Mittel	<p>Auf landschaftsplanerischer Ebene wurde geprüft, wie viel Fläche des Geltungsbereichs tatsächlich einer Umwidmung in Gewerbegebietsflächen unterzogen werden sollen. Dementsprechend konnten sinnvolle Flächenaufteilungen getroffen werden, die sowohl der Entwicklung von Grünflächen als auch für Belange der Wasserwirtschaft verbleiben. Auf Bebauungsplanebene werden verschiedene Maßnahmen getroffen, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten.</p>
Kultur- u. Sachgüter	Gering	<p>Es sind keine Schutzmaßnahmen notwendig. Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.</p>
Landschaft	Gering	<p>Gerade ältere Gewerbegebiete weisen aufgrund hoher Versieglungsraten, geringer Durchgrünung und weiterer struktureller Defizite erhebliche stadtklimatische, ökologische und städtebauliche Probleme auf. Deshalb werden die Belange des Landschaftsbildes mit Ausweisung von Grünflächen durch umfassende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Die Ausweisung von Trenngrünflächen dient der Gliederung des Gewerbegebiets und schafft visuelle sowie ökologische Pufferzonen (Ersatz von ausfallenden Strukturen aufgrund von Überplanung). > Ausweisung von Ortsrandbegrünung wo möglich. <p>Eine konkrete Ausplanung der Grünordnung erfolgt erst auf Bebauungsplanebene.</p>
Luft u. Klima	Mittel	<p>Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, wird auf die Freihaltung des Talraumes und somit Sicherung einer wichtigen Luftaustauschbahn geachtet.</p> <p>Es werden Grünflächen in Form von Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ausgewiesen, um keine Verschlechterung der Frischluftentstehung zu verursachen und einer Überhitzung des Plangebietes entgegenzusteuern. Eine konkrete Ausplanung der Grünordnung und klimarelevanten Planung erfolgt auf Bebauungsplanebene.</p>
Menschen, Gesundheit und Erholung	Gering	<p>Es können landschaftsplanerische Maßnahmen durch Festlegung von Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes getroffen werden. Dies hat vor allem positive Auswirkungen durch die visuelle Wirkung auf das Schutzgut Mensch und kann zur Gesundheit und Erholung der dort arbeitenden Bevölkerung aufgrund der Aufenthaltsqualitätssteigerung ebenfalls beitragen.</p> <p>Hinsichtlich Lärm und Erholung, ist für die Aufstellung weiterer Bebauungspläne ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.</p> <p>Aufgrund der Nähe zu bestehenden Hähnchenmastbetrieben sind im Plangebiet Nutzungen mit besonderer Empfindlichkeit gegenüber Geruchsbelastungen, insbesondere Betriebsleiterwohnungen, auszuschließen.</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering	<p>Es können landschaftsplanerische Maßnahmen durch Festlegung von Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes getroffen werden. Dies hat vor allem positive Auswirkungen durch neue Lebensraumstrukturen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und kann zur Sicherung von Nist- und Nahrungsplätzen der dort vorhandenen Tierarten (hier vor allem in Bezug auf Kleinsäugetiere, Fledermäuse, Vögel und Insekten) beitragen.</p> <p>Maßnahmen zur Dorngrasmücke</p> <ul style="list-style-type: none"> > Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen können festgelegte Grünzüge mit gezielten Pflanzlisten bevorzugter Gehölze dieser Art verbindlich festgesetzt werden. Diese Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung und stellt einen Beitrag zur Förderung der lokalen Biodiversität dar. <p>Maßnahmen zur Wiesenschafstelze</p> <ul style="list-style-type: none"> > Zur ökologischen Aufwertung und Förderung der lokalen Biodiversität wird eine unterstützende Maßnahme im Zuge der Ausgleichsflächengestaltung bereits auf Flächennutzungsplanebene mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen (CEF). Diese umfasst die Festsetzung extensiv bewirtschafteter Grünflächen mit später Mahd (nach dem 15. Juli), Verzicht auf Pestizide und Düngemittel sowie die Integration strukturreicher Saumvegetation. Die Maßnahme dient der Förderung potenzieller Brut- und Nahrungshabitate für die Wiesenschafstelze. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Bauzeiten außerhalb der Brutperiode der Wiesenschafstelze (April bis August) einzuhalten (Vermeidungsmaßnahme), oder ggf. ein Monitoring zur Absicherung vorzunehmen. <p>Vermeidungs- und Vergrämuungsmaßnahmen von Bodenbrütern allgemein</p> <p>Vergrämuung ist zulässig, wenn sie rechtzeitig und fachgerecht erfolgt, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Aufstellen von Flutterbändern, um die Fläche für Bodenbrüter unattraktiv zu machen. > Oberflächenstörung durch z. B. Eggen oder Pflügen vor Brutbeginn (Februar/März). > Ggf. Monitoring zur Absicherung der Prognose. > Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit, wenn keine gesicherte Prognose über das Vorkommen von Bodenbrütenden Arten getroffen werden kann (Oktober bis Februar)

Wasser	Gering	Zur Sicherstellung eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser und zur Minimierung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden folgende Maßnahmen vorgesehen: > Durch die Festlegung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz sowie die Regelung des Wasserabflusses wird ein Beitrag zur Steuerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser geleistet. Diese Flächen dienen zugleich dem Schutz vor Überflutungen und der Verbesserung der Versickerungsfähigkeit. > Die geplanten Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes fördern die natürliche Versickerung und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Erhöhung der Bodenwasserspeicherfähigkeit bei. Sie wirken sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus und unterstützen die ökologische Funktion des Bodens. > Im Rahmen der Bebauungsplanung können gezielte Festsetzungen zur Bodenoffenhaltung und zur Förderung der Niederschlagsversickerung getroffen werden, z. B. durch die Begrenzung versiegelter Flächen oder die Integration von Mulden-Rigolen-Systemen. > Für das gesamte Gewerbegebiet Ost/Ost II und Ost III sind derzeit dezentrale Anlagen zur Regenwasserreinigung und -rückhaltung in Planung. Diese Maßnahmen befinden sich in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und gewährleisten eine kontrollierte Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in die Bina (Gewässer 2. Ordnung).
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete	Gering	Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden.
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	Gering	Es sind keine Auswirkungen bekannt, die gesondert notwendige Maßnahmen auslösen würden. Schutzgutbezogene Maßnahmen sind bereits allumfassend geplant.

Die diesen Informationen zugrunde liegende Unterlagen sind ebenfalls im Internet veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S.1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Massing, den 19.09.2025



Christian Thiel
1. Bürgermeister



Bekanntmachungshinweis:

Anschlag an den Gemeindetafeln:	Datum	Handzeichen
Auslegung bis einschließlich	27.10.2025	
Angeheftet am	19.09.2025	
Abgenommen am		
Homepage eingestellt am		