UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„ROSSBACHER STRASSE“

MARKT MASSING
LANDKREIS ROTTAL-INN

Satzung

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 02.10.2025
Stand: Satzung

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Umweltbericht ... 3

1.1 Einleitung ... 3
1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung ... 3
1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern ... 3
1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans ... 4
1.1.1.3 Weitere Fachplanungen ... 5
1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung ... 5

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt ... 6
1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung ... 6
1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung ... 6
Der Geltungsbereich Nr. 1 des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 256/2 und 260/2, sowie die Teilflächen der Grundstücke 241/2, 244, 256, 261/1, 260/3 und 275/2 jeweils Gemarkung Massing, Markt Massing, der Geltungsb
ereich Nr. 2 des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 493 Teilfläche Gemarkung Roßbach, Gemeinde Niedertaufkirchen. Der Geltungsbereich Nr.1 stellt de räumliche Abgrenzung dar, inhaltlich wurden die angrenzenden Strukturen und Lebensräume betrachtet. ... 6
1.2.1.2 Beschreibung der Planung ... 6
1.2.1.3 Angewandte Untersuchungsmethoden ... 6
1.2.1.4 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung ... 6
1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG ... 7
1.2.2.1 Schutzgut Fläche ... 7
1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen ... 9
1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume ... 10
1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten ... 11
1.2.2.5 Schutzgut Wasser ... 13
1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft ... 14
1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild ... 15
1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter ... 16
1.2.2.9 Wechselwirkungen ... 16
1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB ... 17
1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) ... 18

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung ... 18
1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 18
1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung ... 18

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich ... 18
1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ... 18
1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen ... 19
1.4.3 Eingriffsregelung ... 19
1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl ... 21
1.4.3.2 Ausgleichsfläche ... 22
1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ... 26

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring ... 27
1.5.1 Standortwahl ... 27
1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung ... 27
1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring ... 27

1.6 Artenschutzrechtlicher Beitrag ... 28

1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 29

Satzung

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.
Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.
Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern

(Stand 01.06.2023, wenn nicht anders angegeben)

Massing liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind die Mittelzentren Eggenfelden im Osten und Vilsbiburg im Westen sowie die Oberzentren Mühldorf am Inn, Altötting sowie Neuötting im Süden.

Auszug aus LEP Bayern:

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf
(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip
(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Satzung

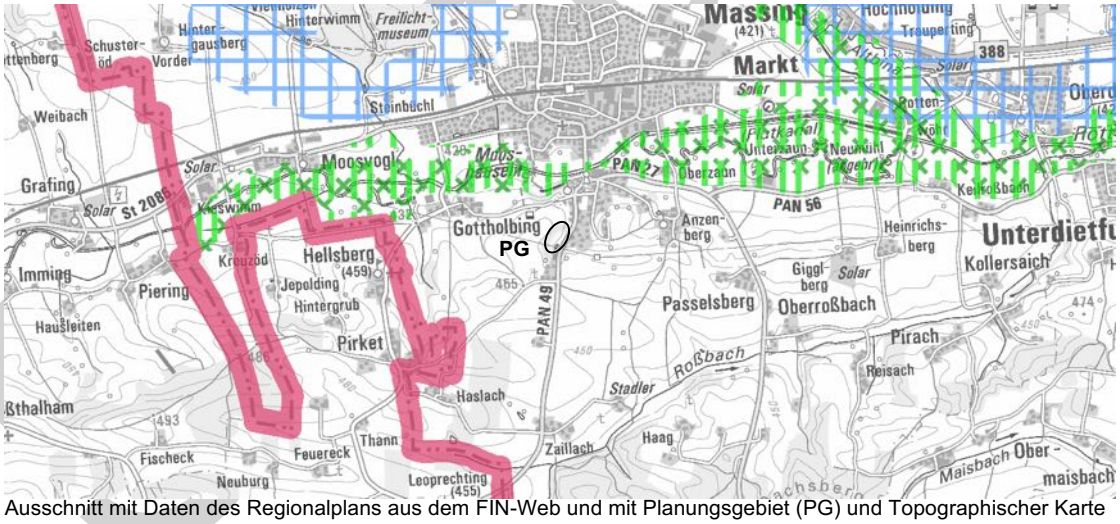
Fazit:
Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben schließt an die bestehende Siedlung östlich der Kreisstraße PAN 49 (Roßbacher Straße) an.

Weitere Aussagen können unter
https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/
entnommen werden.

1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 22.04.2021, wenn nicht anders angegeben)

Durch die geplante Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung für Wohnen unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt. Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete liegen außerhalb des Bereichs. Nördlich vom Vorhaben befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet mit der Nummer 25 - Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum sowie der Regionale Grünzug 13 Rottal. Ebenfalls nördlich der Planung, westlich von Massing liegt das Vorranggebiet zur Wasserversorgung T9 - Fischwald und östlich von Massing das Vorranggebiet zur Wasserversorgung T6 – Oberdietfurt.



Ausschnitt mit Daten des Regionalplans aus dem FIN-Web und mit Planungsgebiet (PG) und Topographischer Karte
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ des Regionalplanes ist Massing als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt im Nahbereich mit Unterdietfurt und Geratskirchen. Massing gehört dem Mittelbereich des Mittelzentrums Eggenfelden an. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ liegt Massing im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Fazit:
Durch die geplante Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung für Wohnen unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt.

1.1.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Rottal-Inn/Pfarrkirchen

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „277-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen ist darin folgendes übergeordnetes Ziel enthalten (ABSP Rottal-Inn/Pfarrkirchen Kapitel 4.2 Teil B):

(unter 1.) Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft.

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Bäche. Böden. Biodiversität.“ Projektträger ist der Landkreis Rottal-Inn. Neben der anfänglichen Sicherung der kleinflächigen, aber im gesamten Landkreis verstreuten Streuwiesen, insbesondere durch regelmäßige Pflege, steht seit 2009 der aktive Aufbau des Biotopverbunds für Flora und Fauna (Fauna-Flora-Stützpunktsystem) durch gezielten Ankauf und Entwicklung der Flächen im Fokus der Naturschutzarbeit.

1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Keine kartierten Biotope betroffen, jedoch Eingriffe in Biotop- und Nutzungstypen mittlerer Wertigkeit	Voraussichtlich keine
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Kein Gutachten vorhanden	Voraussichtlich nein.

Satzung

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich Nr. 1 des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 256/2 und 260/2, sowie die Teilflächen der Grundstücke 241/2, 244, 256, 261/1, 260/3 und 275/2 jeweils Gemarkung Massing, Markt Massing, der Geltungsbereich Nr. 2 des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 493 Teilfläche Gemarkung Roßbach, Gemeinde Niedertaufkirchen. Der Geltungsbereich Nr.1 stellt die räumliche Abgrenzung dar, inhaltlich wurden die angrenzenden Strukturen und Lebensräume betrachtet.

1.2.1.2 Beschreibung der Planung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil des Marktes Massing, westlich und östlich der Roßbacher Straße, in Ortsrandlage. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Froschau Süd“ an, im Südwesten an künstlich angelegten Teich sowie darunter liegenden Siedlungsbereich mit Wohnhäusern, im Südosten an Waldflächen bzw. Fläche unter einer Hochspannungsleitung sowie im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen (Acker).
Im südöstlichen Bereich und nordwestlichen Bereich befinden sich Gehölze (überwiegend junge Weiden) welche für die geplante Bebauung weichen müssen.
Geplant sind insgesamt 5 Wohngebäude welche jeweils über private Stichstraßen erschlossen werden. Zur besseren Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild wurde die Ausgleichsfläche K.1 nordwestlich des Planungsgebietes und Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke festgesetzt. Mit diesen Pflanzungen sollen auch Nistplätze und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse geschaffen werden. Die geplante Kompensationsfläche im Geltungsbereich Nr.2 soll einen Beitrag zum Biotopverbund leisten.

1.2.1.3 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:
Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.
Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im Mai 2024.

1.2.1.4 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

satzung

1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

1.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil von Massing am Ortsrand und schließt daran an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Jahr	Einwohner
1988	2957
2018	4047
2022	4140
2023	4192

Zu 2.: In Massing besteht seit Jahren erhöhter Bedarf an Flächen für Wohnraum, die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Planung den Anfragen Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen in Massing und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 und 2018 betrug etwa 36,9 %. Am Ende des Jahres 2022 waren es 4140 Einwohner.
(Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Massing)

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm²/Tag belaufen.

In der Marktgemeinde Massing leben 4192 Menschen (Stand 31. Dezember 2023). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 15,1 m²/ Tag bzw. 0,55 ha/Jahr und 11,04 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett

Satzung

2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 **11,04 ha** an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden […] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Flächenpotenziale

In Massing finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in besonders sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende, innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen von Bebauung freibleiben

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Konkreter Bedarf
- An diesem Standort stehen der Gemeinde Massing kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an bestehende Siedlung.
- Anbindung direkt an bestehende Kreisstraße (PAN 49) mit guter Verkehrsanbindung.
- Lage außerhalb von besonders sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Biotopkomplexen und außerhalb von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für Wasserversorgung, Rohstoffe oder Landschaft. *Anmerkung: Ein Teilbereich liegt jedoch innerhalb Feuchter Hochstaudenflur. Hier ist eine Entnahme der Pflanzen und Ersatz erforderlich.*

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets hat einen Flächenverbrauch von 0,58 ha zur Folge. Durch die vorliegende Planung wird 5% des nach der Nachhaltigkeitsstrategie zulässigen Wertes verbraucht. Es erfolgt aufgrund der Grundstücksgrößen eine flächensparende Bauweise. Diese Wirkung wird als **gering/mittel** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass in Massing nur wenige geeignete Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen und hier konkreter Bedarf besteht.

Satzung

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering/mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	**Baubedingt**	**Anlagenbedingt**	**Betriebsbedingt**	**Zusammen-fassung**
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:
Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil von Massing am Ortsrand, westlich sowie östlich der Roßbacher Straße, sowie westlich von bestehender Siedlung. Westlich des Planungsgebiets liegen landwirtschaftliche Flächen (Ackerland), von denen Emissionen ausgehen. Daher ist mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung zu rechnen. An der Grenze im Südwesten des Geltungsbereichs liegt ein künstlich angelegter Teich und darunter weitere Siedlungsfläche mit Wohnnutzung. Südöstlich befinden sich Gehölzflächen. Es ist von entsprechenden Emissionen der genannten Nutzungen (Siedlung, Straße) wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen im Bestand sind konfliktfrei möglich.
Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die geplante Bebauung grenzt an bestehendes Allgemeines Wohngebiet im Osten und Grünland mit Teich sowie Gehölzflächen an. Das Planungsgebiet soll als Allgemeines Wohngebiet überwiegend dem Wohnen dienen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen durch erhöhten Anwohner-, Anlieger-, Ver- und Entsorgungsverkehr, auch bei den vorhandenen Straßen (hier: Roßbacher Straße), jedoch im bereits vorbelasteten Raum und in verträglichem Ausmaß. Von der Roßbacher Straße wirken auch Emissionen auf die geplante Bebauung ein.
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Roßbacher Straße mit neu geplanten Erschließungsstraßen in Richtung Westen (Westteil der Planung) sowie in Richtung Osten (Ostteil der Planung).
- Massing hat eine eigene Bahnstation an der Bahnstrecke zwischen Neumarkt St. Veit und Eggenfelden.
- Das Radwegenetz in Massing ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO^2-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden, hier leistet die Planung keinen Beitrag.

Satzung

- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering	Gering

1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:
Westteil: Hier liegen mäßig extensiv bis extensiv genutzte Grünlandflächen und etwa mittig ein Feldgehölz mit überwiegend heimischen Arten (mittlere Ausprägung). Südlich durchquert ein Wirtschaftsweg das Gebiet und an der südlichen Grenze ragt ein Teil eines dort liegenden, künstlich angelegten Teichs in den Geltungsbereich. An der nordwestlichen Grenze verläuft ein schmaler periodisch wasserführender Graben. Im Westen schließen Landwirtschaftsflächen an das Planungsgebiet an. Entlang der Roßbacher Straße liegt eine überwiegend aus Sträuchern zusammengesetzte Hecke.
Ostteil. Südlich befindet sich ein größerer Gehölzbestand (Feldgehölz bzw. Wald) mittlerer Ausprägung, es liegen überwiegend Laubgehölze vor. Südlich des Vorhabens, außerhalb der Planung, befindet sich ein Freileitungsmast. Beim verbleibenden Bereich handelt es sich um mäßig extensiv bis extensiv genutzte Grünlandflächen sowie im Nordwesten um einen Bereich mit Mädesüßflur mit randlichem Seggenried (hier besteht teilweise Schutz gemäß § 30 BNatSchG). Im Osten und Nordosten grenzen Gärten unmittelbar an den Vorhabensbereich an. Entlang der Roßbacher Straße liegen zu beiden Seiten (West- und Ostteil des Vorhabens) verkehrsbegleitende Grünflächen, zum Teil mit Gehölzbeständen.
Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsbereich wäre gemäß den Daten aus dem Informationssystem FIS-Natur-Online des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ein „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des LfU innerhalb oder auf benachbarten Flächen zur Planung.
Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt nachgewiesene Vorkommen von wertgebenden, teilweise gefährdeten Arten im Umfeld des Vorhabens. Im nahen Umkreis von etwa 500m um die Planung wurden folgende Arten gesichtet: Bergmolch und Erdkröte bei einem Hausgarten im Jahr 2012, Grasfrosch und Erdkröte am Dorfweiher im Jahr 2012, beide Fundpunkte östlich bei Anzenberg. Nordwestlich wurde die Erdkröte zudem im Jahr 1990 an zwei ablassaren Teichen nahe der Rott nachgewiesen. Westlich von Oberzaun, nördlich von Anzenberg, gab es eine Sichtung des Kiebitz auf Ackerflächen im Jahr 2015. Bei der Wallfahrtskirche in Anzenberg wurden im Jahr 1996 Exemplare der Gattung Plecotus (Langohrfledermäuse) sowie des Großen Mausohr gesichtet. Weitere Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt. Das Vorkommen von Bodenbrütern wie dem Kiebitz sind im Bereich der Planung aufgrund der vorhandenen Störungen durch Verkehr und Siedlung sowie aufgrund der Kulissenwirkung der Gehölze auszuschließen.

Satzung

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuninanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich um mäßig extensiv bis extensiv genutzte Grünlandflächen, Hochstaudenfluren und mit Gehölzen bewachsene Flächen. Im Ostteil befindet sich nordwestlich eine kleine Fläche mit Mädesüßhochstaudenflur mit randlichen Seggenriedern welche unter gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG steht. Hier ist Befreiung und Ersatz bzw. Verpflanzen erforderlich.
- Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- Weitere Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf (potenziell) vorkommende Tierarten: Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere (durchgängige Einfriedungen), Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Durch das neue Wohngebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum und im verträglichen Rahmen.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Wohngebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Heizung) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen (siehe Planteil Grünordnungsplan „Roßbacher Straße“) und geplante Ausgleichsflächen.
- Eine Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung ist unter Einhaltung getroffener Festsetzungen und Minimierungs-/Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten. Aussagen zum Artenschutz werden unter Kapitel 1.6 Artenschutzrechtlicher Beitrag getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand:

Die Böden werden bisher folgendermaßen genutzt: Landwirtschaftlich als Grünland, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt. Dies gilt auch für die bestehenden Gehölzflächen im Geltungsbereich.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.

Satzung

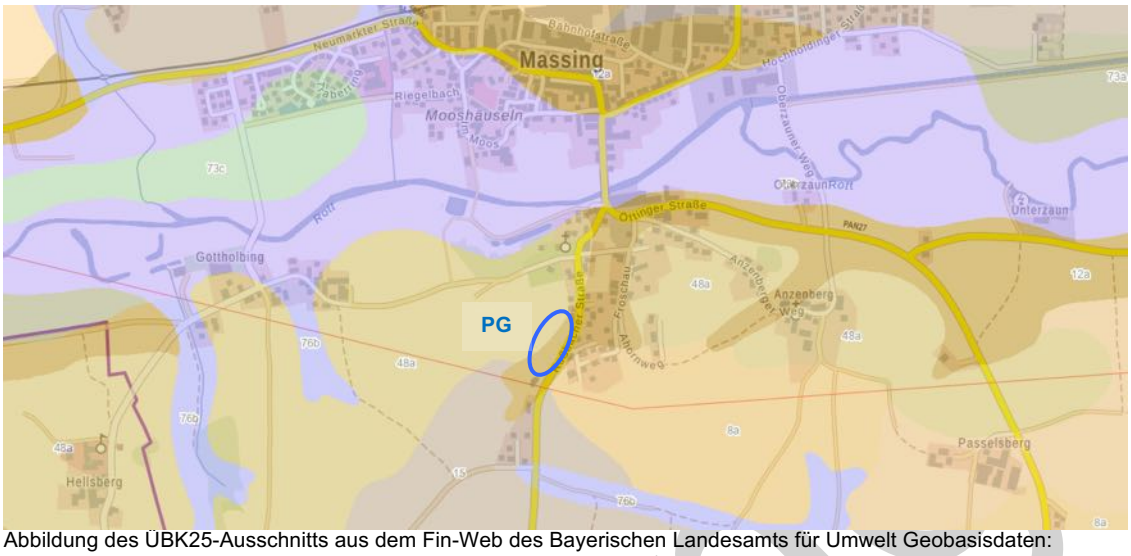


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	**Legendentext**
12a	12a: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im direkten Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler. Im Bereich der Kirche und Siedlung nördlich, mehr als 180 m entfernt, sowie auf Ackerflächen westlich, mehr als 80 m entfernt, sind Bodendenkmäler verzeichnet.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes im Norden des Planungsgebiets auf der Einheit sL4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 59 - 53), das heißt im mittleren Bereich.

Bewertung / Planung:
Das Standortpotenzial der vorliegenden Flächen für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als mittel einzustufen. Die Retentionsfähigkeit des Bodens liegt im mittleren bis hohen, die Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich.
Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden getroffen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.

Satzung

- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	**Baubedingt**	**Anlagenbedingt**	**Betriebsbedingt**	**Zusammen-fassung**
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:
Im Westteil des Planungsgebiets befindet sich südlich ein künstlich angelegter Teich. Nordwestlich des Vorhabens verläuft ein temporär wasserführender Graben. Nördlich des Vorhabens etwa 380 m entfernt fließt die Rott. In der weiteren Umgebung liegen weitere Bäche und Gräben, die zur Rott fließen. Im Flächennutzungsplan ist etwa 200 m nordwestlich der Planung ein Symbol für die Wasserversorgung (hier: Hochbehälter) dargestellt. Die Böden sind gering bis mäßig sickerfähig und tragen nur geringfügig bis mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von mäßig bis (bei erhöhtem Feinkornanteil) hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	**Klassifikation / Gesteinsausbildung**	**Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften**
Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangendserie, Mischserie, Moldanubische Serie)	Sand, Fein- bis Mittelkies, Schluff- und Ton-einschaltungen; meist karbonatfrei; Mächtigkeit im Süden der Region bis max. 70 m	in den kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Porendurchlässigkeit, bei höherem Feinkornanteil mit geringerer Porendurchlässigkeit / mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:
- Die Rott liegt nördlich, etwa 380m entfernt, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung.
- Der Bereich liegt gemäß den Daten aus dem Fin-Web des Landesamts für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich mit Verbindung zum nördlich gelegenen Rottal.

Satzung

- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickerfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Hinweise zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen. Grundwasserstand gemäß Grundwassergleichen (Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt) zwischen 420 und 430mNN.Geländehöhe gemäß Höhendaten aus dem Bayern-Atlas etwa zwischen 445mNN (westlich) und 448mNN. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie auftretendem Schicht- und Hangwasser ist eine wassersensible Bauweise erforderlich (siehe C 2 Hinweise durch Text). Gegebenenfalls sind die Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Grundwasser zu überprüfen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	**Baubedingt**	**Anlagenbedingt**	**Betriebsbedingt**	**Zusammen-fassung**
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:
Dem ABSP zufolge hat das Klima im Isar-Inn-Hügelland bereits deutlich kontinentalen Charakter. Meist strengen, anhaltenden Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen gewitterreiche, mäßig heiße Sommer gegenüber. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 750-800 mm, wobei der regenreichste Monat der Juli ist. Deshalb sind Sommerhochwasser häufiger als Frühjahrsüberschwemmungen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,5°C (Januar-Mittelwert: -2,5°C, Juli-Mittelwert: 17,5°C).

Massing hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand in Hanglage in einem Geländeeinschnitt. Die Fläche fällt von Südwesten ab in Richtung Nordosten. Die landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen, die Gehölze zur Reinigung der Luft.

Bewertung / Planung:
- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr im Wohngebiet) sowie der Beheizung der Gebäude (je nach Art der eingesetzten Heizung) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Satzung

- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:
Das Planungsgebiet liegt an der Roßbacher Straße (Kreisstraße PAN 49) im südlichen Teil von Massing, im niederbayerischen Hügelland und grenzt an bestehendes Siedlungsgebiet an. Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet fällt von Südwesten in Richtung Nordosten hin ab und liegt in einem Geländeeinschnitt. Der Bereich ist einsehbar. Es besteht eine z.T. durch Gehölze eingeschränkte Sichtbeziehung zur Katholischen Pfarrkirche St. Stephan (nördlich der vorliegenden Planung, ca. 250m entfernt).

Bewertung / Planung:

- Das Planungsgebiet bindet an bestehende Siedlungsgebiete, ebenfalls Allgemeine Wohngebiete, östlich und etwas entfernt südlich des Vorhabens an.
- Veränderungen der Sichtbeziehung zwischen Pfarrkirche St. Stephan und Vorhabensbereich, jedoch im verträglichen Rahmen, da sich das Vorhaben in die bestehende Siedlung (bestehende Wohngebiete) einfügt. Das Erscheinungsbild des bisherigen Ortsrandes wird durch das Vorhaben verändert.
- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Baufenster und die großzügigen Grünflächen sichern die Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich (hier: Ausgleichsfläche K.1) wird das geplante Wohngebiet in Landschaft und Ortsbild eingebunden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

Satzung

1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:
Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 1.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder auf direkt benachbarten Flächen zur Planung. Nordwestlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 100m ein Bodendenkmal (siehe nachfolgende Tabelle):
Es befindet sich folgendes verzeichnete Baudenkmal in der Nähe des Vorhabens (siehe nachfolgende Tabelle):

Denkmal	**Akten-nummer**	**Adresse**	**Bezeichnung/Funktion**	**Verfahrens-stand**
Bodendenkmal	D-2-7641-0013		Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Baudenkmal	D-2-77-133-3	Kirchplatz 1	Pfarrkirche St. Stephan	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

Bewertung / Planung:

- Sichtbeziehungen zur Pfarrkirche siehe Kapitel Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	**Baubedingt**	**Anlagenbedingt**	**Betriebsbedingt**	**Zusammen-fassung**
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

1.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut

Satzung

Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren und die Schadstoffeinträge aus Verkehr und Gebäudeheizung nehmen zu.
Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.
Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

  Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung:
  - Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle auf Wohngrundstücken
  - Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
  - Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
  Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise. Dächer sollen auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Photovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen werden.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
  → nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich

- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

  Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4

Satzung

BauNVO) lassen keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs am Hang bzw. im Geländeeinschnitt und die Entfernung zu Gewässern (Lage nördlich der Rott, Entfernung ca. 380 m) trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Die Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereichs ist zu nennen. Unter Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zum Schutz des Bodens und Grundwassers sind jedoch keine erhöhten Risiken für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird verwiesen.

1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)
Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohngebietsflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche (Ökokonto) einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Satzung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- Festsetzung von vernetzenden Grünflächen
- Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zu Geländeveränderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser
- Nistkästen (siehe auch Kapitel Artenschutz)

1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

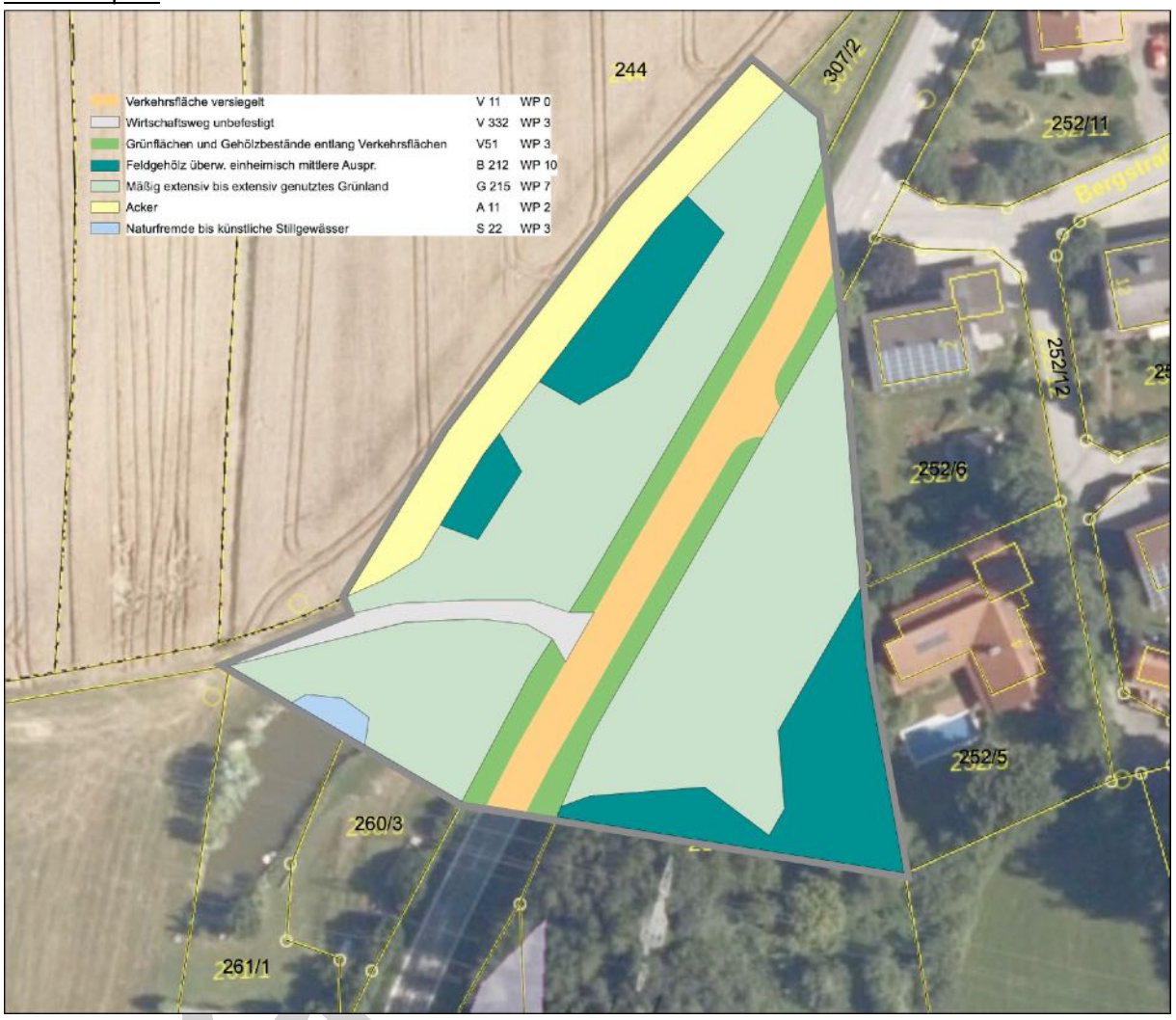
Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von bisher unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.
Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüte Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

1.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMWBV 2021) überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Vorhabensbereiches minimiert und zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb geleistet wird.

Satzung

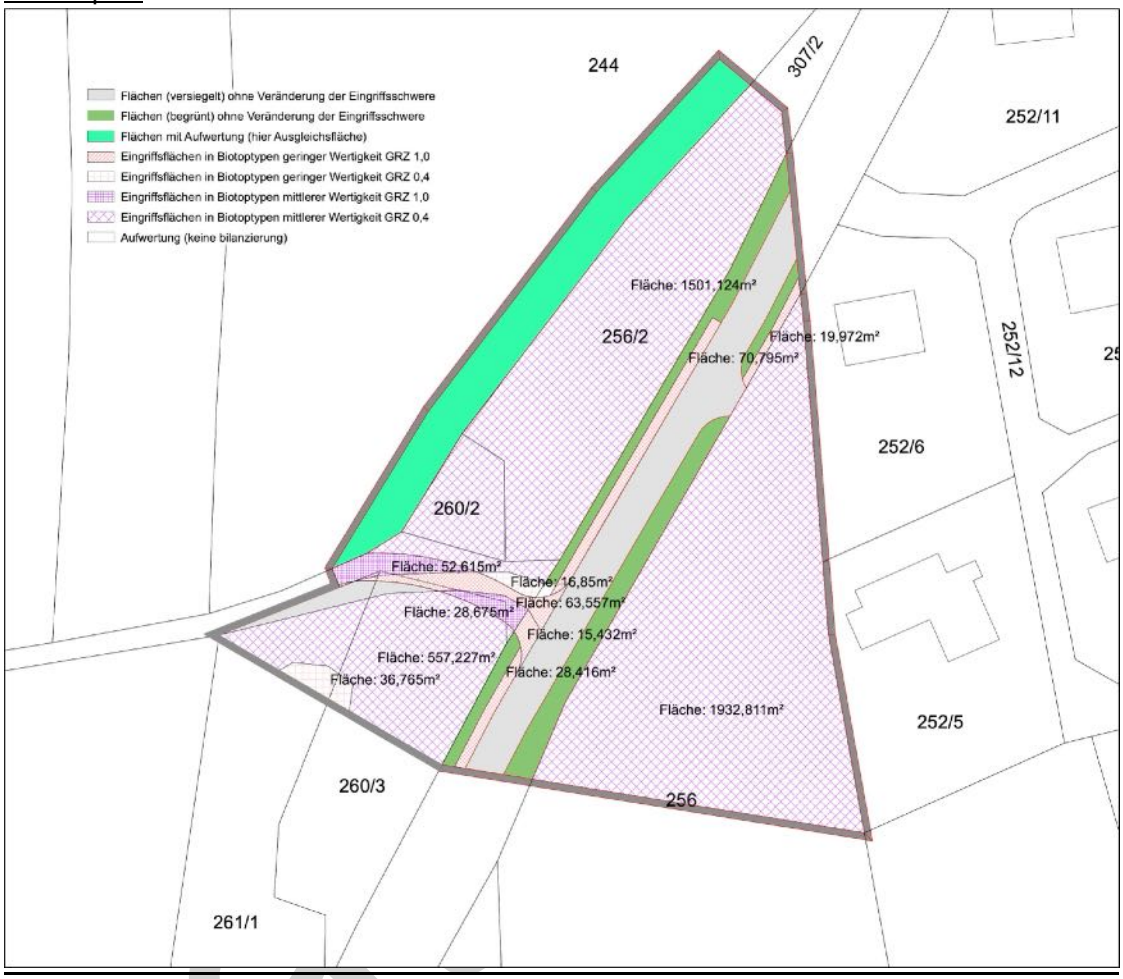
Bestandsplan



Ein Teil der Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit mittlerer Bedeutung (mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, Feldgehölze) und ein Teil mit geringer Bedeutung (Wirtschaftsweg/Grünweg, Straßenbegleitgrün, künstliche Gewässer) bewertet. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten (gering) und mit 8 Wertpunkten (mittel) bewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Konfliktplan



Bereiche mit Festsetzungen zu geplanten Grünflächen (Ausgleich) (=türkis)
Flächen sind nicht bilanzrelevant und werden aufgewertet
Ursprünglicher Zustand: Acker
Planung: Baum-/Strauchpflanzung zur Entwicklung einer mesophilen Hecke

Bereiche mit Festsetzungen zur Sicherung bestehender Grünflächen (=grün)
Flächen sind nicht bilanzrelevant, keine Änderung der Eingriffsschwere
Ursprünglicher Zustand: Straßenbegleitgrün
Planung: Baum-/Strauchpflanzung, Grünflächen

Bereiche mit Änderung der Eingriffsschwere (= violette Schraffuren)
Flächen sind bilanzrelevant

Berechnung des Kompensationsbedarfs						
Bezeichnung		Fläche in qm	Bestand in WP	GRZ	P.-Faktor	Wertpunkte
F.1		1932,8	8	0,4	0,9	**5.566**
F.2		1501,1	8	0,4	0,9	**4.323**

F.3		557,2	8	0,4	0,9	**1.605**
F.4		52,6	8	1	0,9	**379**
F.5		28,7	8	1	0,9	**207**
F.6		16,9	3	0,4	0,9	**18**
F.7		36,8	3	0,4	0,9	**40**
F.8		28,4	3	1	0,9	**77**
F.9		15,4	3	1	0,9	**42**
F.10		63,6	3	1	0,9	**172**
F.11		70,8	3	1	0,9	**191**
F.12		20	3	1	0,9	**54**
					Summe	**12.673**

1.4.3.2 Ausgleichsfläche

Die benötigten Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs Nr.1 (Fläche K.1) auf den Flurnummer(n) 244 jeweils Teilfläche(n) in der Gemarkung Massing, Gemeinde Massing und im Geltungsbereich Nr. 2 auf der(n) Flurnummer(n) 493 jeweils Teilfläche(n) in der Gemarkung Roßbach, Gemeinde Niedertaufkirchen.

a) <u>Geltungsbereich Nr. 1 Fläche K.1</u>

Lage/Flurnummer(n):	244 (TF)
Flächen:	547,5 qm
BNT Bestand:	Acker A11 (2 WP)
BNT Ziel:	Mesophiles Heckengebüsch B112 (10 WP)
Abwertung / Timelag:	0 WP
Ziel:	Aufwertung des Bestands durch Entwicklung einer mesophilen Hecke
Kompensation:	547,5 qm * (10 WP – 2 WP – 0WP) = 4.380 WP

<u>Erstgestaltungsmaßnahme und Pflege:</u>
Innerhalb der Fläche K.1 ist jeweils je angefangene 100 qm Fläche mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität StBU 200-250 gemäß und 25 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher soll als dreireihige Hecke mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Das Heckengebüsch ist als freiwachsendes Heckengebüsch, nicht als Schnitthecke, zu entwickeln. Für die Anlage des Gebüschs sind mind. acht verschiedene Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden und in etwa gleichen Anteilen zu pflanzen. Die unbepflanzten Randflächen sind als Krautsaum anzulegen. Es ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Ein auf den Stock setzen der Sträucher ist frühestens alle 15 Jahre zulässig. Das Auf-den-Stock-setzen der Gehölze ist nur in Abschnitten von max. 10 m zulässig und darf pro Pflegedurchgang nicht mehr als 30% des Bestandes betragen. Es ist darauf zu achten, dass immer auch „alte" Abschnitte zur Verfügung stehen. Gehölze mit Lebensstätten (Höhlen, Spalten) sind von der Pflege auszunehmen. Es sind Überhälter zu belassen. Bei Ausfall von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.
Es sind keine baulichen Anlagen innerhalb der Fläche zulässig.

Satzung

b) Geltungsbereich Nr. 2 Fläche K.2



Lage/Flurnummer(n): 493 (TF)
Flächen: 1.383 qm
BNT Bestand: Intensivgrünland G11 (3 WP)
BNT Ziel: Waldmantels frischer bis mäßig trockener Standorte W12 (9 WP)
Abwertung / Timelag: 0 WP
Ziel: Aufwertung des Bestands durch Entwicklung eines gestuften Waldmantels frischer bis mäßig trockener Standorte
Kompensation: 1.383 qm * (9 WP – 3 WP – 0WP) = 8.298 WP

Entwicklungsziel:

Waldmantel: Aufbau eines naturnahen Waldmantels durch Pflanzung von geeigneten Bäumen (Wildobst) und Sträuchern gemäß Pflanzliste (s.u.).

Ziel der Maßnahme ist der Aufbau von einem gestuften Waldmantel mit artenreichem Waldsaum auf einer Fläche mit derzeit intensiv genutztem Grünland (Ausgangszustand).

Rechtliche Sicherung und Maßnahmenbeschreibung (zeitlich unbefristet bzw. bis zum Ende des Eingriffes):

Einmalige Leistungen

Maßnahmenbeschreibung:

Satz

Auf der Fläche K.2, Entfernen der Grasnarbe um Umbruch mittels Grubber, Bodenvorbereitung zur Pflanzung von Sträucher und Bäumen (Wildobst) sowie zur Ansaat von Regiosaatgut (Feldraine und Säume).

Waldmantel:

Sträucher/Bäume:

Die Gehölze werden auf den zum Wald grenzenden Flächen auf einem Streifen mit einer Breite von 7,0 m gepflanzt. Anzahl 2 Bäume und 40 Sträucher je 100qm.

Aufbau eines abgestuften Waldmantels, das heisst der äußere Waldmantel besteht aus Sträuchern, der innere Waldmantel aus Bäumen und Sträuchern. Hecke: Pflanzungen 2-3-reihig, gebietseigene Obstbäume und Sträucher, Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) lt. BFN 2020. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stck. einer Art gem. Pflanzliste (s.u.) in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen. Es ist eine zeitlich befristete Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss zu errichten, bis der Bewuchs die erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren ist der Wildschutzzaun zu entfernen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4m für Bäume und 2m für Sträucher sind einzuhalten.

Nach Anlage der Flächen (Bepflanzung) ist kein Kahlschlag zulässig, nur Einzelbaumentnahme, bei der Holzentnahme ist auf eine bodenschonende Holzernte zu achten.

Artenreicher Waldsaum:

Ansaat eines Waldsaumes auf den zu den Landwirtschaftsflächen bzw. Biotopen angrenzenden Flächen, die Breite des Saumes beträgt ca. 4m. Es ist eine Saatgutausbringung Regiosaatgut (Region 16, Feldrain und Saum) durchzuführen. Alternativ kann in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Vorhandensein geeigneter Spenderflächen eine Mähgutübertragung durchgeführt werden.

Wiederkehrende Leistungen / Pflege (zeitliche Befristung 25 Jahre)

Waldmantel:

Sträucher/ Obstbäume:

- Ein plenterartiger Rückschnitt der Strauch-/Baumhecke ist frühestens nach 10 bis 15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Jährliche Kontrolle Zustand und Schutzvorrichtungen (Wildverbiss, Pfahl etc.), bei starker Trockenheit wässern

Artenreicher Waldsaum:

- Ansaat (Beschreibung siehe unter einmalige Leistungen)
- Entwicklungsphase (25 Jahre): Einmalige Mahd, nicht vor dem 1. September mit Abtransport des Mähgutes. Ein alleiniges Mulchen der Fläche ohne Mähgutabfuhr ist nicht ausreichend. Zur Förderung der Kleinfauna ist eine Schnitthöhe von 6 cm oder höher einzuhalten. Dabei sollen jeweils ca. 20% der Fläche von der jährlichen Mahd ausgenommen und als Brachestreifen belassen werden (Rückzugsbereich Fauna und Überwinterungsquartier für Insekten). Die Lage der Brachestreifen wechselt dabei jährlich.

  Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Satzung

Pflanzlisten

Waldmantel:

Ergänzungen oder Änderung der Artenlisten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstverwaltung möglich.

Auswahlliste zu gebietseigenen Sträuchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100cm):

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (möglichst Wildherkünfte aus dem Naturraum)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Auswahlliste zu gebietseigenen Obstbäumen (Heister 2 x v., 150-200cm):

Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

c) Für alle Kompensations-/Ausgleichsflächen zutreffend:

Verbote und Einschränkungen

Verbote:
Auf der Fläche sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen. Insbesondere dürfen

- auf der Fläche keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen errichtet werden
- keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert werden
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden (außer bei Bedarf von Einzelpflanzenbekämpfung von Problembeikräutern in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde)
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Grünlandumbruch vorgenommen werden, es sei denn Maßnahme wurde vorher im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

Einschränkungen:

- Das Mähgut (Saumbereich) ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.

Satzung

- Ebenso ist Schnittgut aus Hecken-/Gehölzschnitt abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen (im Sinne von Wertstoff-/Kompostierhöfen bzw. energetischer Verwertung).

Duldungsverpflichtung (nach Ablauf der 25 Jahresbewirtschaftung bis zum Ende des Eingriffs oder aber unbefristet)

Die Fläche(n) muss 25 Jahre lang sachgerecht gepflegt werden. Wenn der Eigentümer oder dessen Rechtsnachfolger nach der aktiven Phase der Pflege (25 Jahre) keine Pflegemaßnahmen mehr durchführen will, so ist er verpflichtet eine Pflege durch die Untere Naturschutzbehörde (auf deren Kosten) zu dulden.

Allgemeine Auflagen zu den Kompensationsflächen:

Umsetzungsbeginn:
Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung (bzw. in Benutzungnahme) des ersten Gebäudes erfolgen herzustellen.

Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn am Inn eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.
Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks
Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

Satzung

1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. 1.4.3.1: **12.673 WP**
Kompensationsflächen gem. 1.4.3.2**:**

Kompensation						
Bezeichnung	Fläche	Bestand	Ziel	Aufwertung	WP	
Nr.01	547,5	2	10	8	4.380	B112
Nr.02	1.383	3	9	6	8.298	W12
				Summe	**12.678**	
				Deckung	-5	

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **12.673 WP** ist somit vollständig kompensiert.

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

1.5.1 Standortwahl

Die Marktgemeinde Massing hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Allgemeinen Wohngebiets für die Umwelt als verträglichen Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).
Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Wohngebiet östlich, weiteres Wohngebiet etwas entfernt südlich
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung (Roßbacher Straße bzw. Kreisstraße PAN 49)
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten/Schutzgebieten oder anderen besonders sensiblen Bereichen wie naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Allgemeine Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.
Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Massing und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

Satzung

1.6 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme sowie der Auswertung weiterer Daten ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.
Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt nachgewiesene Vorkommen von wertgebenden, teilweise gefährdeten Arten im Umfeld des Vorhabens. Im nahen Umkreis von etwa 500m um die Planung wurden folgende Arten gesichtet: Bergmolch und Erdkröte bei einem Hausgarten im Jahr 2012, Grasfrosch und Erdkröte am Dorfweiher im Jahr 2012, beide Fundpunkte östlich bei Anzenberg. Nordwestlich wurde die Erdkröte zudem im Jahr 1990 an zwei ablassaren Teichen nahe der Rott nachgewiesen. Westlich von Oberzaun, nördlich von Anzenberg, gab es eine Sichtung des Kiebitz auf Ackerflächen im Jahr 2015. Bei der Wallfahrtskirche in Anzenberg wurden im Jahr 1996 Exemplare der Gattung Plecotus (Langohrfledermäuse) sowie des Großen Mausohr gesichtet. Weitere Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt. Das Vorkommen von Bodenbrütern wie dem Kiebitz sind im Bereich der Planung aufgrund der vorhandenen Störungen durch Verkehr und Siedlung sowie aufgrund der Kulissenwirkung der Gehölze auszuschließen.

Aufgrund der umgebenden Landschaft mit Wäldern, Gehölzen, Feldern und Wiesen ist eine gelegentliche Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der weiterhin vorhandenen Acker-, Grünland- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase problemlos möglich. Es gehen Gehölzbestände im Planungsgebiet durch das Vorhaben verloren. Es handelt sich dabei u.a. um potenziellen Lebensraum gehölzbrütender Vogelarten. Der Verlust wird durch die geplante Ausgleichsfläche im Westen der Planung sowie Festsetzungen von Neupflanzungen im Planungsgebiet ausgeglichen. Eingriffe sind nur unter der Einhaltung von den getroffenen Festsetzungen sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen zugelassen (siehe auch Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume und Kapitel 1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung). Das Entfernen von Gehölzen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen haben außerhalb der Paarungs-, Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10. bis 28.02.) zu erfolgen. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung). Weitere Minimierungsmaßnahmen werden festgesetzt und betreffen die Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere (durchgängige Einfriedungen), und die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel. Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollten je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite),
Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bieten neuen bzw. aufgewerteten Lebensraum bzw. Teillebensraum u.a. für diverse Vogel- und Fledermausarten. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

Satzung

1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet im Süden von Massing erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftliche Flächen (Grünland) sowie Gehölzflächen.
Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft, im Osten als Grünstreifen dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.
Es werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet du
rch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden auf Kompensationsflächen innerhalb (Geltungsbereich Nr.1) und außerhalb des Vorhabensbereiches (Geltungsbereich Nr.2) kompensiert. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.
Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering	Gering
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

F. Breinl

....
Erster Bürgermeister
Christian Thiel

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.

Satzung