

## Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 39

(Bereich „Gewerbegebiet Geratsdorf“)

### Veröffentlichung der umweltbezogenen Stellungnahmen

aus den Verfahren gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

| Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 20.07.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sachbericht und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Aus Sicht der Baudenkmalpflege ist nicht mit Einschränkungen/Veränderungen für das in der Nähe befindliche Denkmal D-2-77-133-30 „Kath. Fialkirche St. Jakobus d. Ä. und Bartholomäus [...]“ zu rechnen.</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange: In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich die Bodendenkmäler D-2-7541-0019, D-2-7541-0030 und D-2-7541-0018. Aufgrund der topografisch und bodenkundlich günstigen Voraussetzungen sowie der Nähe zu den bekannten Bodendenkmälern könnten auch im bislang landwirtschaftlich genutzten Gebiet unter-tägige Reste vorgeschichtlicher Aufsiedlung erhalten sein.</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Die Belange des Denkmalschutzes sind bei der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen und im Kartenmaterial zu kennzeichnen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denk-malrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld sowie das sich daraus ergebende archäologische Potenzial werden in der Begründung und im Umweltbericht zur 39. Flächennutzungsplanänderung ergänzt. Soweit die bekannten Bodendenkmäler im maßgeblichen Planausschnitt liegen, werden sie entsprechend dem Darstellungsmaßstab nachrichtlich berücksichtigt.</p> <p>Die weitergehenden Hinweise zur denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bodeneingriffen und zu möglichen archäologischen Untersuchungen betreffen insbesondere das verbindliche Bebauungs-plan- bzw. Genehmigungsverfahren und werden dort konkret behandelt. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche wird durch die Stellungnahme nicht grundsätzlich in Frage gestellt.</p> <p>Der Stellungnahme wird entsprochen. Begründung und Umweltbericht werden hinsichtlich der Denkmalbelange ergänzt; weitergehende Erlaubnis- und Untersuchungspflichten werden im Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren behandelt.</p> |
| <p><b>Für den Beschluss: 13</b><br/> <b>Gegen den Beschluss: 0</b><br/> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Begründung und Umweltbericht werden hinsichtlich der Denkmalbelange ergänzt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Landratsamt Rottal-Inn – Umwelt und Natur vom 06.08.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhalt Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sachbericht und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die uNB Rottal-Inn schließt sich dem Umweltbericht bzw. der textlich festgesetzten Grünordnung in der vorgelegten Fassung mit folgenden Anmerkungen an.</p> <p>Gebiets- und Biotopschutz: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG oder Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG von der Planung berührt.</p> <p>Artenschutz: Nord-östlich des Vorhabensgebiets ist ein Feldlerchen Vorkommen bekannt. Werden alle beschriebenen Maßnahmen umgesetzt bzw. eingehalten, wird aktuell nicht von der Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgegangen. Es wird um die Übermittlung der Ergebnisse der unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen erwähnten Begehungen gebeten. Abhängig von den Ergebnissen ist ggf. die Umsetzung weiterer Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Insektenfreundliche Beleuchtung: Zur sicheren Umsetzung wird die Festsetzung eines konkreten Farbtemperaturbereichs empfohlen (z. B. ≤ 2.700 Kelvin).</p> <p>Löschwasser: Bereiche für bereitzustellendes Löschwasser sind so zu gestalten, dass Groß- und Kleintiere das Wasser wieder verlassen oder gar nicht erst erreichen können.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, soweit sie die vorbereitende Bauleitplanung betrifft.</p> <p>Die Feststellung, dass keine gesetzlich geschützten Biotope oder Schutzgebiete betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Das bekannte Feldlerchenvorkommen nordöstlich des Änderungsbereiches und die Bedeutung der weiteren artenschutzrechtlichen Abstimmung werden im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Begehungen werden der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt; eine ggf. erforderliche Konkretisierung von Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im parallel geführten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Empfehlungen zur konkreten Farbtemperatur der Außenbeleuchtung und zur Ausgestaltung von Löschwasser-anlagen betreffen die verbindliche Bauleitplanung bzw. Ausführung und werden deshalb im Bebauungsplanverfahren behandelt. Eine Änderung der zeichnerischen FNP-Darstellung ist daraus nicht veranlasst.</p> <p>Der Stellungnahme wird entsprochen, soweit sie das FNP-Verfahren betrifft. Umweltbericht und Begründung werden artenschutzfachlich fortgeschrieben; Detailfestsetzungen bleiben dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.</p> |
| <p><b>Für den Beschluss: 13</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**Gegen den Beschluss: 0**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Umweltbericht und Begründung werden artenschutzfachlich fortgeschrieben.

**Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 12.08.2026**

| Inhalt Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sachbericht und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Es wird auf folgende Grundsätze und Bestimmungen verwiesen:</p> <p>Wasserversorgung: Die Erhöhung von Lagerkapazitäten und die Neuerrichtung baulicher Anlagen wird mit einer Erhöhung der Brauchwassermenge einhergehen. Es sind keine Brauchwasserbrunnen in diesem Bereich bekannt. Die Wasserversorgung wird aus den beiden Tiefbrunnen des Markts Massing sichergestellt werden müssen. Die beiden Brunnen weisen zeitnah Sanierungsbedarf auf; die derzeitige Entnahmemenge befindet sich an der Kapazitätsgrenze.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung: Die Sammlung und Nutzung von Regenwasser sollte nicht nur „ggf.“ als Ziel definiert werden. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser vorrangig ortsnah versickert werden. Der natürliche Wasserhaushalt sollte möglichst erhalten bleiben. Flächen sind möglichst durchlässig zu gestalten und so wenig wie möglich zu versiegeln. Gesammeltes Niederschlagswasser sollte nachrangig zur Rückhaltung und Versickerung, vorzugsweise flächenhaft über bewachsenen Oberboden, im Trennsystem abgeleitet werden. Es wird ein Bodengutachten empfohlen; auf dieser Basis ist eine Gesamtplanung für die Entwässerung zu erarbeiten und die Flächen für Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung im Bebauungsplan zu verankern.</p> <p>Gewässer: Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut zeigt, dass sich durch das Vorhabengebiet im Starkregenfall ein Abflussweg mit mäßigem Abfluss ausbildet. Der Veränderung der Abflusswege ist im Zuge der Bauleitplanung Abhilfe zu schaffen, um schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten.</p> <p>Löschwasser: Die Löschwasserreserven sind aus öffentlichem Leitungsnetz, Löschweiher, Löschwasserzisternen oder anderen technischen Optionen bereitzustellen. Eine planmäßige Löschwasserbereitstellung aus der Bina ist nur zustimmungsfähig, sofern nachweislich andere Optionen nicht realisierbar sind; in diesem Fall wäre eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Begründung und Umweltbericht fortgeschrieben. Die bisherige pauschale Aussage zur gesicherten Wasserversorgung wird konkretisiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Wasserversorgung vor Umsetzung der gewerblichen Entwicklung durch den Markt Massing bzw. den zuständigen Wasserversorger zu prüfen ist.</p> <p>Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird als Ziel der möglichst weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts mit vorrangiger ortsnaher Versickerung, geringer Versiegelung und gegebenenfalls Rückhaltung aufgenommen. Der im Starkregenfall auftretende Abflussweg wird im Umweltbericht dargestellt und bei der nachfolgenden verbindlichen Bauleit- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die vom WWA geforderte Bodenuntersuchung, hydraulische Gesamtplanung und planliche Sicherung konkreter Entwässerungsflächen sind der verbindlichen Bauleitplanung zuzuordnen und werden im gesonderten Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Gleiches gilt für die konkrete Löschwasserversorgung. Auf eine planmäßige Entnahme aus der Bina wird dort nicht weiter abgestellt.</p> <p>Der Stellungnahme wird entsprochen. Begründung und Umweltbericht werden hinsichtlich Wasserversorgung, Niederschlagswasser und Starkregen fortgeschrieben. Die konkrete technische und planliche Umsetzung erfolgt im gesonderten Bebauungsplanverfahren.</p> |

**Für den Beschluss: 13**
**Gegen den Beschluss: 0**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Begründung und Umweltbericht werden hinsichtlich Wasserversorgung, Niederschlagswasser und Starkregen fortgeschrieben