

Gemeinde Pilsting  
Landkreis Dingolfing-Landau

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Am Sportplatz Großköllnbach“**



**INHALT**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE  
BEGRÜNDUNG  
PLANLICHE FESTSETZUNGEN  
IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN

ENTWURF: 23.06.2025

FASSUNG: 21.07.2025

Planverfasser

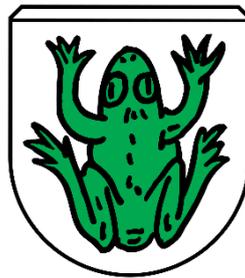


Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

Gemeinde Pilsting  
Landkreis Dingolfing – Landau

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Am Sportplatz Großköllnbach“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 23.06.2025  
STAND: 21.07.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B-, u. GOP)</b>	
<b>B.</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB.....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB).....</b>	<b>2</b>
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 1 BAUNVO).....	2
1.2	ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 BAUGB, § 1 BAUNVO).....	3
1.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO).....	5
1.4	BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 22 BAUNVO).....	6
1.5	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB, § 23 BAUNVO).....	6
1.6	FLÄCHEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB).....	6
<b>2</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO).....</b>	<b>7</b>
2.1	GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE.....	7
2.2	GESTALTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE, STAUHAUM- UND STELLPLATZFLÄCHEN.....	9
2.3	EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE.....	10
2.4	AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN.....	11
2.5	STRASSENBELEUCHTUNG.....	11
2.6	VERKEHRSFLÄCHEN.....	11
2.7	WASSERWIRTSCHAFT.....	13
2.8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	14
2.9	TECHNISCHE ANFORDERUNGEN UND INFRASTRUKTUR SO ENERGIE.....	14
<b>3</b>	<b>FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG).....</b>	<b>15</b>
3.1	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN.....	15
3.2	BAURECHTLICHE AUSGLEICHMAßNAHMEN.....	19
<b>C.</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>21</b>

## **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **B.1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
in den jeweils aktuell geltenden Fassungen	

### **B.2. Geltungsbereich**

Flurnummer: 2727, 2727/1, 2727/2, 2727/3, 2728, 2728/1, 2728/2

Alle Gemarkung: Großköllnbach

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

- SO 1 nach § 11 BauNVO
- SO 2 nach § 11 BauNVO
- SO E nach § 11 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr.2 Buchstabe a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
- Fläche für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr.2 Buchstabe a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

## **1.2 Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

### **SO 1 – Sondergebiet „Temporäres Wohnen für Arbeitskräfte“**

Das Sondergebiet dient ausschließlich der zeitlich befristeten Unterbringung von auswärtigen Arbeitskräften, insbesondere im Rahmen von Montage-, Projekt- oder Saisonarbeit. Die Unterbringung erfolgt in gemeinschaftlich genutzten Gebäuden mit Einzel- oder Doppelzimmern, sowie gemeinschaftlichen Aufenthalts-, Koch- und Sanitärräumen.

#### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude mit einzel- oder doppelzimmerweiser Belegung („Wohnheimstruktur“) zur zeitlich befristeten Unterbringung von Arbeitskräften,
- Gemeinschaftsräume (z. B. Küche, Aufenthaltsraum, Sanitäreinheiten),
- Verwaltungs- und Sozialräume zur Organisation und Betreuung der Unterkunft,
- Nebenanlagen wie Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Müllsammelstellen und Einfriedungen,
- technische Anlagen zur Versorgung und Erschließung.

**Nicht zulässig sind:** Dauerwohnen, Familienwohnen sowie Wohnnutzungen ohne Bezug zur befristeten arbeitsbedingten Unterbringung.

### **SO 2 – Sondergebiet „Sport- und Vereinsnutzung“**

Das Sondergebiet dient der Nutzung durch Sport- und Freizeitvereine, sowie der Durchführung sportlicher, vereinsbezogener und freizeitgestaltender Aktivitäten. Es umfasst Sport- und Vereinsgebäude, Einrichtungen zur sportlichen Betätigung, Versammlungs- und Aufenthaltsräume sowie ergänzende Infrastruktur.

#### **Zulässig sind:**

- Vereinsgebäude und -einrichtungen einschließlich Umkleiden, Sanitärräumen, Technik- und Lagerräumen,
- Sportanlagen einschließlich Hallen- und Freiluftnutzungen (z. B. Stockschießhalle, Mehrzweckflächen),
- Räume für vereinsbezogene Freizeitnutzungen (z. B. Dartverein, Schulungsräume, Gemeinschaftsflächen),
- Kioskanlagen und gastronomische Versorgungsangebote,
- Aufenthaltsflächen und Gemeinschaftsräume,
- Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Abstellflächen für Fahrräder, Müllsammelstellen,
- begrünte Freiflächen mit anteiliger Nutzung für Parken, Aufenthalt und Veranstaltungen.

**Nicht zulässig sind:** dauerhaft gewerbliche Nutzungen, sowie Wohnnutzungen.

### **SO E – Sondergebiet „Energiespeicher“**

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb eines stationären Batteriespeicher-Systems zur Stromspeicherung, Netzstabilisierung, Energiemanagement und Stromvermarktung (z. B. im Rahmen der Primär- oder Sekundärregelenergie).

#### **Zulässig sind:**

- stationäre Batteriespeicheranlagen in Containerbauweise oder vergleichbarer modularer Bauform,
- zugehörige Transformatoren, Wechselrichter und Netzanschlussanlagen,
- technische Betriebsräume (z. B. Schaltanlagen, EMS),
- untergeordnete Nebenanlagen wie Klimatisierungseinheiten, Notbeleuchtung, Brandschutztechnik,
- Zuwegungen, Stellplätze und Einfriedungen.

**Nicht zulässig sind:** Nutzungen, die nicht unmittelbar dem Betrieb oder der technischen Sicherstellung des Energiespeichersystems dienen.

### **Grünfläche – Fläche für den Gemeinbedarf**

#### *Zweckbestimmung:*

*Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Hauptplatz)*

Die Fläche dient dem Spiel- und Wettkampfbetrieb des ortsansässigen Sportvereins. Sie umfasst insbesondere den Hauptplatz sowie die zugehörige technische und infrastrukturelle Ausstattung.

#### **Zulässig sind:**

- Sportflächen zur Durchführung von Wettkampf- und Ligaspielen,
- einfache Tribünen- oder Zuschaueranlagen,
- Flutlicht-, Bewässerungs- und Pflegeeinrichtungen für den Sportbetrieb,
- Ballfangzäune, Einfriedungen und sonstige sportfunktionsbedingte bauliche Anlagen,
- Zuwegungen, Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

**Nicht zulässig sind:** Wohnnutzungen, gewerbliche Freizeitnutzungen, sonstige Nutzungen ohne Bezug zum organisierten Sportbetrieb.

### **Grünfläche – Fläche für den Gemeinbedarf**

#### *Zweckbestimmung:*

*Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Trainingsplatz)*

Die Fläche dient ausschließlich dem Trainingsbetrieb des ortsansässigen Sportvereins sowie der vereinsinternen Übungsnutzung. Sie ist nicht für regelmäßigen Wettkampfbetrieb oder ein größeres Zuschaueraufkommen vorgesehen.

**Zulässig sind:**

- Sportflächen zur Durchführung des Trainingsbetriebs,
- notwendige Einrichtungen zur Platzpflege, für Trainingsgeräte und deren Lagerung,
- Flutlichtanlagen in funktionalem Umfang,
- Ballfangzäune, Einfriedungen und kleinere Unterstände (z. B. Trainerbänke, Materialcontainer),
- Zuwegungen sowie untergeordnete Stellplatz- und Abstellflächen.

**Nicht zulässig sind:** dauerhafte Tribünen oder Zuschaueranlagen, Wohnnutzungen, gewerbliche Freizeitnutzungen, sonstige Nutzungen ohne Bezug zum organisierten Sportbetrieb

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

#### **1.3.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

- |         |      |
|---------|------|
| – SO 1: | 0,70 |
| – SO 2: | 0,80 |
| – SO E: | 0,80 |

#### **1.3.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

- |         |      |
|---------|------|
| – SO 1: | 1,40 |
| – SO 2: | 1,60 |
| – SO E: | 1,60 |

#### **1.3.1.3 Überschreitung der Grundflächenzahl**

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

#### **1.3.1.4 Zulässige Zahl der Wohnungen**

SO 1:

Im SO 1 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) max. zwölf Einzel- oder Doppelzimmer zulässig.

Dies gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.

SO 2:

Im SO 2 sind keine Wohneinheiten zulässig.

SO E:

Im SO E sind keine Wohneinheiten zulässig.

## **1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

SO 1:

Für die Parzellen im SO 1 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Dies gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.

SO 2:

Für die Parzellen im SO 2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

SO E:

Für die Parzellen im SO E wird die offene Bauweise festgesetzt.

## **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

## **1.6 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich der Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

#### **2.1.1.1 Zahl der Vollgeschosse:**

Im SO 1 sind maximal bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.

Im SO 2 sind maximal bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.

Im SO E sind maximal bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.

#### **2.1.1.2 Höhe baulicher Anlagen:**

So 1:

- Wandhöhe Hauptgebäude: max. 7,00 m
- Wandhöhe Nebengebäude: max. 3,00 m
- Firsthöhe: max. 9,40 m

SO 2:

- Wandhöhe Hauptgebäude: max. 7,00 m
- Wandhöhe Nebengebäude: max. 3,00 m
- Firsthöhe: max. 9,40 m

SO E:

- Wandhöhe Hauptgebäude: max. 7,00 m
- Wandhöhe Nebengebäude: max. 3,00 m
- Firsthöhe: max. 9,40 m

#### **2.1.1.3 Wandhöhe:**

##### Unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe wird im Planteil mittels Planzeichen festgelegt.

##### Oberer Bezugspunkt

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Anschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe bei der Traufseite.

#### **2.1.1.4 Höhenlage:**

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 20 cm über dem Niveau des unteren Höhenbezugspunktes der Erschließungsstraße liegen.

Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

**2.1.1.5 Dachform:**

Zulässig sind alle geeigneten Dächer und Flachdächer.

**2.1.1.6 Dachneigungen:**Zulässige Neigungen:

18° - 38°; die Neigung wird durch die max. zulässigen Firsthöhen begrenzt.

Ausnahmen:

- Einfache Pultdächer: bis max. 10° Dachneigung
- Flachdächer: 0-5°

**2.1.1.7 Dachdeckung:**

Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.

- Bei Pultdächern: auch Blecheindeckung
- Bei Flachdächern: auch verschweißte Dachbahnen.
- Flachdachflächen größer 20 m<sup>2</sup> sind mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

**2.1.1.8 Dachgauben:**

Die Ausbildung von Dachgauben ist zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche je Gaube nicht breiter als zwei Sparrenfelder ist.

Die Dachgaube muss mind. zwei Sparrenfelder von der Giebelmauer entfernt sein und mit der Dachfläche mindestens drei Ziegelreihen unter dem First enden.

Max. Vorderansichtsfläche: 2,5 m<sup>2</sup>

**2.1.1.9 Kniestock:**

Zulässig sind konstruktiv bedingte Kniestöcke bei zwei Vollgeschossen.

**2.1.1.10 Fassadengestaltung:**

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben.

**2.1.1.11 Keller:**

Keller sind zulässig.

**2.1.1.12 Solar- und Photovoltaikanlagen:**

Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf allen Dachformen und baulichen Anlagen zulässig. Die Gestaltung und Positionierung der Anlagen hat sich insgesamt dem Baukörper unterzuordnen.

Dachgebundene Aufständereien sind unabhängig von Dachform und Dachneigung zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

**2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen****2.2.1.1 Zulässigkeit:**

Garagen und allseits offene oder teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Garten- oder Gerätehäuschen bis zu einer Größe von max. 20 m<sup>2</sup> in Holzbauweise sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Bezüglich Dachneigung und Form werden keine Festsetzungen getroffen.

Auf § 14 (1) BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.

Garten- und Gerätehäuschen sind bis max. 20 m<sup>2</sup> und nur an der von der Verkehrsfläche abgelegenen (hinteren) Grundstücksgrenze zulässig.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

**2.2.1.2 Dachform:**

Bei Garagen sind alle geneigten Dächer und Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind ausschließlich mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zulässig.

**2.2.1.3 Stellplätze und Zufahrten:**

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Pilsting.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig.

Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf (s.a. Ziff. C.4).

Der Stauraum gilt nicht als weiterer Stellplatz.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen.

Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

Bei den Garagenzufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.

Ist für eine Parzelle keine Zufahrt zeichnerisch festgelegt, kann die Lage dieser frei bestimmt werden.

## **2.3 Einfriedungen, Sichtschutzwände**

### **2.3.1.1 Zulässigkeit:**

#### Straßenseitig:

max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung, Metallzäune ohne Spitzen, Gabionen (Steinkörbe, Drahtschotterkästen), Hecken aus freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzen.

#### Gartenseitig:

Zwischen den Parzellen und zur Feldflur: max. 1,20 m hohe Holzzäune; Gehölzhecken.

#### Ausnahme im Bereich der Sportanlagen:

Zulässig sind max. 2,00 m hohe verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.

Ballfangnetze sind auch an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.

Die Bezugslinie der Zaunhöhe entspricht der anschließenden Höhe der Straße.

Mauern und Gabionenwände sind als Einfriedung unzulässig. Einlagen von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.

Sichtschutzwände müssen einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die maximal zulässige Höhe beträgt 2,00 m.

### **2.3.1.2 Randausbildung und Zaunsockel:**

Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist die Errichtung von durchgehenden Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig.

Zudem ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

## **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

### **2.4.1.1 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,60 m ab derzeitigem Gelände zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen mit mindestens 0,5 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:1,5 (oder flacher) auszubilden.

## **2.5 Straßenbeleuchtung**

Es wird eine insektenschonende und gleichzeitig energiesparende Straßenbeleuchtung festgesetzt, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.

Leuchtentyp (beispielsweise):

- LED-Lampen
- Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe
- Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 680 nm
- andere, geeignete Lampentypen mit gelbem Leuchtmittel mit mind. 30 % verminderter Anlockwirkung gegenüber Weißlicht

## **2.6 Verkehrsflächen**

### **2.6.1 Private Verkehrsflächen:**

Die als „private Verkehrsfläche“ festgesetzte Fläche dient der verkehrlichen Erschließung der Sportstätte und der Anbindung an das öffentliche Straßennetz.

Die Verkehrsfläche ist für den gemischten Verkehr von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern vorgesehen.

Die Flächen sind barrierefrei auszubilden.

Die Breite der Verkehrsfläche richtet sich nach dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## **2.6.2 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**

### **2.6.2.1 Parkflächen**

Die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkfläche“ festgesetzte Fläche dient dem ruhenden Verkehr sowie der Wendefunktion für den Anliefer-, Besucher- und Sportstättenbetrieb.

Die Fläche ist für folgende Zwecke vorzusehen:

Kfz-Stellplätze für Besucher, Sportler und Personal, mindestens ein Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen, Wendefläche für Fahrzeuge bis 12 m Länge (z. B. Busse, Müllfahrzeuge).

Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Ökopflaster, Rasengitter, Schotter) auszuführen.

Die Entwässerung erfolgt dezentral über versickerungsfähige Beläge oder Mulden-Rigolen-Systeme.

Bepflanzung:

Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter, laubabwerfender Baum zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind dauerhaft wasserdurchlässig auszuführen.

Bestehende großkronige Bäume im Bereich vorhandener Stellplätze können auf diese Anforderung angerechnet werden, sofern sie die Funktion der Durchgrünung, Verschattung und Verdunstungskühlung erfüllen.

Die Ausgestaltung der Fläche richtet sich im Übrigen nach dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ein **Teilbereich für Elektroladestationen** vorgesehen (siehe zeichnerischer Teil).

### **2.6.2.2 Parkflächen - Elektroladestationen**

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Elektroladestation dient der gewerblichen, öffentlich zugänglichen Versorgung von elektrisch betriebenen Fahrzeugen mit Ladestrom.

Die Nutzung ist auch durch Verkehrsteilnehmer zulässig, die nicht dem Nutzerkreis der angrenzenden Sportanlagen zuzuordnen sind (z. B. Besucher, Durchgangsverkehr, Autobahnabfahrer).

Auf der Fläche sind bauliche Anlagen für folgende Zwecke zulässig:

- Stromanschluss- und Ladeeinrichtungen (Ladesäulen, Schnellladegeräte),

- 
- Steuerungstechnik (Verteiler, Technikschränke),
  - Überdachungen der Ladepunkte (z. B. Carports),
  - Bezahl- und Informationssysteme,
  - Abgrenzungs-, Leitelemente, Beleuchtung,
  - Hinweis- und Betriebsschilder gemäß StVO.

Die Fläche darf maximal 70 m<sup>2</sup> überbaut werden (Angabe je nach Gestaltung, z. B. Technikhäuschen, Überdachung).

Die Fläche ist barrierefrei und gut zugänglich auszubilden.

Die technische Ausführung muss den jeweils geltenden Anschluss- und Sicherheitsvorgaben der Bundesnetzagentur und des örtlichen Netzbetreibers entsprechen.

Die Entwässerung erfolgt über versickerungsfähige Oberflächen oder ist an ein Rückhaltesystem anzuschließen.

Eine Bepflanzung der Randbereiche zur Eingrünung ist zulässig, darf aber die Betriebssicherheit der Ladeanlage nicht einschränken.

## **2.7 Wasserwirtschaft**

### **2.7.1 Abwasserplanung**

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

### **2.7.2 Niederschlagswasserbehandlung:**

#### Private Erschließungsflächen:

- Das anfallende Oberflächenwasser aus den privaten Verkehrsflächen ist weiterhin vorrangig auf den angrenzenden, unversiegelten Parkflächen und Grünanlagen zu versickern. Diese Flächen sind so zu gestalten, dass eine nachhaltige Versickerung des Niederschlagswassers in den Boden gewährleistet ist.
- Erst wenn durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in ein Regenrückhaltebecken über Sammelkanäle im Bereich der Straße zu prüfen.
- Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Private Parzellen:

- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.
- Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in den Kanal zu prüfen.
- Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.
- Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

### **2.7.3 Schmutzwasserbehandlung:**

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

## **2.8 Immissionsschutz**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wird noch keine Aussage zum Themenkomplex Immissionsschutz getroffen.

Angaben hierzu werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens getroffen.

## **2.9 Technische Anforderungen und Infrastruktur SO Energie**

Die Speichertechnik muss den aktuellen Normen und technischen Regeln für Netzanschlüsse entsprechen (z. B. VDE-AR-N 4110 / 4120).

Zulässig ist die Installation von:

- Mittelspannungstransformator (z. B. 10–30 kV),
- Mittelspannungs-Schaltanlage,
- Batteriespeicher mit einer Leistung von bis zu 5 MW je SO E.

Eine gesicherte Zuwegung für Wartung, Feuerwehr und Versorgungsfahrzeuge ist herzustellen.

Eine technische Brandmelde- und Löschanlage ist vorzusehen.

Es sind Maßnahmen zur Schallminderung bei aktiven Komponenten (Lüfter, Transformatoren, Wechselrichter) zu treffen. Zulässig ist die Einhausung oder Schallschutzverkleidung.

### **3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)**

#### **3.1 Private Grünflächen**

##### **3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestgrößen:**

Private Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohnhauses fertig zu stellen.

Pro Parzelle ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen. Arten gemäß Auswahlliste, Nachweis im Bauantragsverfahren. Bestandsbäume sind auf diese Anforderung hin anrechenbar.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

##### **Mindestpflanzqualitäten**

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstgehölze: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3 - 4 Tr, 60 - 100

### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Botanischer Name	Qualität/Größe	Deutscher Name
Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Berg-Ahorn
Betula pendula	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Hänge-Birke
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Winter-Linde

### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Botanischer Name	Qualität/Größe	Deutscher Name
Carpinus betulus 'Sol.'	3xv, 350–400	Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	Eberesche
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	Großlaubige Mehlbeere

u.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme

### 3.1.4 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boscop, Winterrambour

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle Alexander Lucas

Zwetschgen: Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche, Ludwigs Frühe

Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

**3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern**

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;  
ca. 5 % Flächenanteil

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle (strauchförmig)
<i>Betula pendula</i>	Weiß-Birke (strauchförmig)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (strauchförmig)
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche (strauchförmig)
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche (strauchförmig)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde (strauchförmig)
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i> *	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
Salix in Sorten	Diverse Weidenarten
<i>Sambucus nigra</i>	Gemeiner Holunder
<i>Viburnum lantana</i> *	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i> *	Wasser-Schneeball
u. a. geeignete Blütensträucher	

\* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können;

insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17. April 2000 zu berücksichtigen.

### **3.1.5.1 Pflege und Pflanzenbehandlungsmittel:**

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf privaten Gartenflächen ist unzulässig.

Für die gemeindeeigenen Sportflächen, insbesondere den Spielrasen, ist eine fachgerechte Pflege einschließlich Düngung, Bewässerung, Vertikutierung und gegebenenfalls notwendiger Pflanzenschutzmaßnahmen zulässig. Diese Maßnahmen dienen der Sicherstellung der Spielfunktion und der Erhaltung der Rasenqualität und dürfen ausschließlich zur Erfüllung des Spielbetriebs erfolgen.

### **3.1.5.2 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum:**

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6,00 m<sup>2</sup> als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.). Darüber hinaus ist gem. FLL je Einzelbaum ein durchwurzelbares Volumen von 12,00 m<sup>3</sup> mit geeignetem Pflanzsubstrat zur Verfügung zu stellen.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2,00 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten wird nochmals verwiesen.

### 3.2 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertepunkt (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	415,00	9,00	0,8	2988
mittel	440,00	2,00	0,8	704
hoch	0,00	0,00	1	0
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertepunkte				3.692,00
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung		
0,05	naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung Bebauungsplan		
0,05	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung Bebauungsplan		
0,05	dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Festsetzung Bebauungsplan		
0,05	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Festsetzung Bebauungsplan		
Summe Abminderung durch Planungsfaktor (max 20%)				738,40
Summe Ausgleichsbedarf nach Abminderung				2.953,60

Tabelle 6: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume											
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Timelag	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
	B141	Hecke	5	B212	Feldgeh	10	740	5	1	1	2960
Summe Ausgleichsumfang (WP)										2.960,00	
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (s.d. Abb.12)											

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.953,60 Wertepunkten wird durch die Aufwertung einer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans gedeckt. Diese Maßnahme erfolgt gemäß der Biotopwertliste, indem der ursprüngliche Zustand B141 (Schnitthecke mit intensivem jährlichem Formschnitt und überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten) in den Zustand B212 (Feldgehölz mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten und mittlerer Ausprägung) überführt wird. Der Ausgleich entspricht den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ und den naturschutzrechtlichen Anforderungen des § 14 und § 15 BNatSchG zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Um die Zeitverzögerung bis zur Erreichung des prognostizierten Zielzustands zu berücksichtigen, wird ein Timelag von 1 Wertepunkten festgelegt. Dieser Abzug reflektiert die Zeit, die benötigt wird, bis die Fläche den angestrebten Zustand B212 mit mittlerer Ausprägung erreicht, was voraussichtlich in einem Zeitraum von 26-49 Jahren der Fall sein wird. Die Aufwertung sorgt dafür, dass die Fläche langfristig eine ökologische Funktion als Feldgehölz mit heimischen, standortgerechten Arten erfüllt, die den Anforderungen der Biotopwertliste entspricht und somit die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig und nachhaltig kompensiert.

---

## **C. TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **C.1. Denkmalschutz**

#### **C.1.1. Bodendenkmäler**

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

D-2-7341-0139:

Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Die Ausdehnung des Denkmals ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist zu vermuten.

**Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 - 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing – Landau (Sachgebiet 40- Bauwesen, Denkmalschutz, Wohnraumförderung, Wohnungsbindung) Tel. 08731/87-688) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

#### **C.1.2. Baudenkmäler**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

## **C.2. Fassadengestaltung**

Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen, Glasanbauten / Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, und Klinker sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.

## **C.3. Gebäude- und Zaunsockel**

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß der Fests. durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe möglich, um die biologische Durchgängigkeit für z.B. Kleinsäuger zu erhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind andersartige Zaunsockel im Geltungsbereich grundsätzlich unzulässig.

## **C.4. Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen**

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Bei Garagen und Nebengebäuden sollten Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung errichtet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5,00 – 6,00 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten zur Gliederung und aus gestalterischen Gründen ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von ca. 1,00 m Breite angelegt werden.

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

## **C.5. Dach- und Wandbegrünung**

Hauptgebäude sowie Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern sind zwingend zu begrünen.

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

## **C.6. Pufferung und Nutzung von Regenwasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs.4 und § 17 Abs. 6).

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich.

Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.

## **C.7. Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen**

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation sowie der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ist dies ohnehin unzulässig).

Ausgenommen hiervon ist die fachgerechte Pflege der gemeindeeigenen Sportflächen, insbesondere der Spielrasenflächen, bei der zur Sicherstellung der Spielfunktion auch Düngung, Bewässerung und gegebenenfalls notwendige Pflanzenschutzmaßnahmen zulässig sind.

## **C.8. Kompostierung**

Für den Rasenschnitt der Sportanlage existiert bereits im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ein Kompostplatz, der im Planteil durch Planzeichen festgesetzt wurde.

## **C.9. Pflanzenauswahl**

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die Pflanzflächen dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

## **C.10. Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)**

### **Art. 47 AGBGB**

- (1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken & in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

### **Art. 48 AGBGB**

- (1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.
- (2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

### **Art. 50 AGBGB**

- (1) [Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ... die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...]

### **C.11. Landwirtschaftliche Immissionen und Belange**

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

### **C.12. Elektrische Erschließung**

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Auf die zwingende Berücksichtigung der vorhandenen Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen – wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Die Planung des Kabel- und Versorgungsleitungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten.

### **C.13. Ökologisches Bauen**

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

### **C.14. Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung**

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglichst Erdgas) oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

### **C.15. Unterbau von Straßen und Wegen**

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Stra-Stelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen des Bayerischen Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen

Bauwerken“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.12.2005) erfüllt und der die Zuordnungswerte RW-1 dieses Leitfadens einhält.

### **C.16. Belange des Bodenschutzes**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

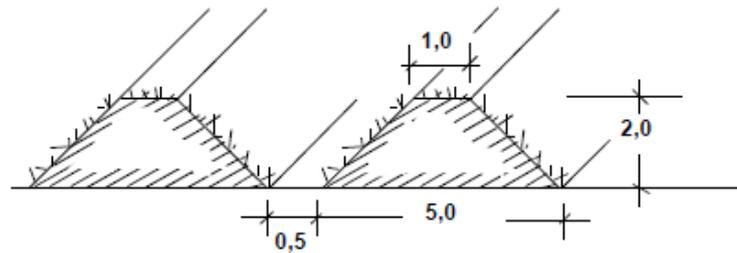
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



**Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten**

Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

### **C.17. Abwässer aus Kellergeschoßen**

Für evtl. Abwässer aus Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde sind zu beachten.

### **C.18. Hinweise zur Abfallentsorgung**

Die Anfahrbarkeit der Parzellen erfolgt über eine mindestens 5,00 m breite Erschließungsstraße. Eine Ringschließung liegt nicht vor.

Gemäß § 16 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR werden Abfallbehältnisse vom Abfuhrpersonal nur entnommen und zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich sind und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind.

Müllbehälter sind so unterzubringen, dass sie vom Straßenraum nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäuden oder anderen Anlagen unterzubringen oder baulich abzumauern und mittels Dachbegrünung gestalterisch zu integrieren. Die Nebenanlagen dürfen die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken.

**C.19. Pflege unbebauter Grundstücke**

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

**C.20. Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV**

Die nächsten öffentlichen Bushaltestellen (Regionalbus Ostbayern) befindet sich am Dorfplatz von Großköllnbach. Es bestehen mehrmals täglich Verbindungen nach Straubing, Dingolfing, Landau und Pilsting.

**C.21. Wasserwirtschaftliche Belange**

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Regensburg oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Hinweis: Metalldächer sind gemäß Ziff. 2.1.3 der Festsetzungen durch Text nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV DVWK- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die Antragsunterlagen für das wasserrechtliche Gestattungsverfahren für das Einleiten von Niederschlagswasser sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Es wird generell empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante (min. 15 – 20 cm) zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist zu beachten.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

## **C.22. Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen**

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationsleitungen (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter vorh. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

## **C.23. Hinweise zum abwehrenden Brandschutz**

### **C.23.1. Feuerwehrzufahrt:**

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### **C.23.2. Löschwasserversorgung:**

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Plangebiets ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 m<sup>3</sup> Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Dingolfing-Landau in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Plangebiets ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

### **C.23.3. Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen:**

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. Die Freileitungsnorm DIN EN 50341 (VDE0210) ist zu beachten. VDE 0132 ist zu beachten.

Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen Stahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5,00 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10,00 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

### **C.23.4. Hinweis zum Brandschutz bei dachgebundenen Photovoltaikanlagen:**

Bei Doppelhäusern sind evtl. Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

### **C.23.1. Hinweis zum Brandschutz bei Energiespeichern:**

Bei der Errichtung und dem Betrieb stationärer Batteriespeicheranlagen sind die einschlägigen Brandschutzanforderungen zu beachten.

Insbesondere sind die Richtlinie VdS 3103 (Brandschutz für stationäre Lithium-Batterien), die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR A2.2), sowie ggf. die Anforderungen der örtlichen Feuerwehr heranzuziehen.

Der Nachweis eines Brandschutzkonzepts ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Bei Systemen mit größeren Energiemengen (z. B. >1 MWh) sind u. a. zu berücksichtigen:

- Feuerwiderstandsfähige Einhausungen oder Schutzabstände,
- aktive Brandmeldesysteme (z. B. Detektion von Rauch, Wärme oder Gasen),
- geeignete Löschsysteme (z. B. Inertgas, Aerosol oder Flüssiglöscher),
- Freihalteflächen für Einsatzkräfte.

### **C.23.2. Hinweis zum Brandschutz bei Elektroladesäulen:**

Elektroladeinfrastrukturen (AC/DC-Ladesäulen, Schnelllader) unterliegen den Anforderungen an den baulichen und anlagentechnischen Brandschutz gemäß den geltenden elektrotechnischen Regelwerken (z. B. DIN VDE 0100-722, VDE-AR-N 4100/4110).

Die Aufstellung hat unter Berücksichtigung von Sicherheitsabständen zu Gebäuden, brennbaren Materialien und Verkehrsflächen zu erfolgen.

Es ist sicherzustellen, dass die Anlage:

- mit einem geeigneten Fehlerstromschutz (FI) und Überspannungsschutz ausgestattet ist,
- im Brandfall abschaltbar ist (z. B. über Netztrennung),
- eine Brandschutzklasse IP54 oder höher aufweist,
- ggf. mit geeigneter Beschilderung und Feuerlöscheinrichtung in unmittelbarer Nähe versehen wird.

In Bereichen mit hoher Frequentierung (z. B. öffentlicher Zugang) sind robuste Gehäuse, Schutz gegen Vandalismus und klare Rettungswege erforderlich.

### **C.24. Freiflächengestaltungspläne:**

Im Bauantragsverfahren kann die Vorlage eines einfachen Freiflächengestaltungsplanes gefordert werden, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens in Bezug auf die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich ist.

Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (Landschaftsplaner/-in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen und der Festlegung der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zur Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.

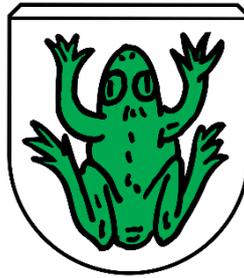
Gemeinde Pilsting, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Martin Hiergeist

Gemeinde Pilsting  
Landkreis Dingolfing – Landau

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Am Sportplatz Großköllnbach“**

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 23.06.2025  
STAND: 21.07.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1 ALLGEMEINES .....	3
1.1 <i>Anlass und Ziel der Planung</i> .....	3
1.2 <i>Verfahren</i> .....	3
1.3 <i>Übersichtslageplan</i> .....	5
1.4 <i>Luftbildausschnitt</i> .....	5
1.5 <i>Übergeordnete Planungen</i> .....	6
1.5.1 <i>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 15.11.2022</i> .....	6
1.5.2 <i>Flächennutzungsplan</i> .....	9
1.6 <i>Derzeitige Nutzung</i> .....	10
1.7 <i>Planungsauftrag</i> .....	11
1.8 <i>Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung</i> .....	11
2 ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	12
2.1 <i>Grundzüge der Planung</i> .....	12
2.2 <i>Städtebauliches Konzept</i> .....	13
2.3 <i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen</i> .....	14
2.4 <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen</i> .....	17
2.5 <i>Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung</i> .....	19
2.6 <i>Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen</i> .....	20
2.7 <i>Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer</i> .....	22
2.8 <i>Grünordnungskonzept</i> .....	23
2.8.1 <i>Grünordnerische Maßnahmen</i> .....	23
3 VER- UND ENTSORGUNG .....	24
3.1 <i>Wasserversorgung</i> .....	24
3.2 <i>Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung</i> .....	25
3.3 <i>Energieversorgung, Beleuchtung</i> .....	26
3.4 <i>Telekommunikation</i> .....	27
3.5 <i>Abfallentsorgung</i> .....	27
4 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ .....	27
5 IMMISSIONSSCHUTZ .....	28
6 DENKMALSCHUTZ .....	29
7 FLÄCHENÜBERSICHT .....	30
<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>31</b>
1 <b>INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	31
2 <b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</b> .....	32
2.1 <i>Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)</i> .....	33
2.2 <i>Aussagen des Regionalplans</i> .....	34

---

2.3	<i>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</i> .....	36
3	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT .....	37
3.1	<i>Beschreibung der Umweltprüfung</i> .....	37
3.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	37
3.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	37
3.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung .....	38
3.2	<i>Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG</i> .....	38
3.2.1	Schutzgut Fläche .....	38
3.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen .....	42
3.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	44
3.2.4	Schutzgut Boden / Geologie / Altlasten .....	46
3.2.5	Schutzgut Wasser.....	47
3.2.6	Schutzgut Klima / Luft .....	49
3.2.7	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild.....	49
3.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter.....	50
3.2.9	Wechselwirkungen .....	51
3.3	<i>Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</i> 53	
3.4	<i>Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)</i> .....	54
4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	55
4.1	<i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</i> .....	55
4.2	<i>Prognose bei Durchführung der Planung (Planvariante)</i> .....	55
5	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH.....	56
5.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</i> .....	56
5.2	<i>Art und Maß der unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen</i> .....	57
5.3	<i>Eingriffsregelung</i> .....	58
5.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....	58
5.3.2	Ausgleichsfläche(n) .....	60
5.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	61
5.4	<i>Standortwahl</i> .....	61
5.5	<i>Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung</i> .....	62
5.6	<i>Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring</i> .....	62
5.7	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i> .....	62

---

# BEGRÜNDUNG

## 1 Allgemeines

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Pilsting beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ bestehende Nutzungen im Bereich der Sport- und Vereisanlagen sowie angrenzender Sondernutzungen im Ortsteil Großköllnbach planungsrechtlich abzusichern und für künftige bauliche Anpassungen eine verlässliche Grundlage zu schaffen.

Da der überwiegende Teil der baulichen Anlagen bereits realisiert ist, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zur Entwicklung neuer Bauparzellen, sondern zur ordnungsgemäßen städtebaulichen Ordnung und rechtlichen Absicherung bestehender Strukturen.

Ein wesentlicher Anlass für die Planaufstellung ist die geplante Umnutzung eines bestehenden Gebäudes im Sondergebiet SO 1: Das ehemals als Kabinentrakt genutzte Gebäude soll – nach Errichtung eines neuen Kabinengebäudes – künftig einer Nutzung für temporäres Wohnen von Arbeitskräften zugeführt werden. Die textlichen Festsetzungen regeln hierzu Zweckbindung, Umfang und bauliche Ausgestaltung.

Ziel der Planung ist es, Nutzungskonflikte zu vermeiden, bestehende Funktionen langfristig zu sichern und gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu schaffen.

### 1.2 Verfahren

Für die betroffenen Grundstücke existiert bislang kein qualifizierter Bebauungsplan. Die bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet wurden größtenteils im Innenbereich gemäß § 34 BauGB genehmigt und errichtet. Eine planungsrechtliche Steuerung von zukünftigen Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Neubauten ist auf dieser Grundlage jedoch nur eingeschränkt möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und zukünftige Entwicklung der vorhandenen Nutzungen geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes im Bereich SO 1 („Temporäres Wohnen für Arbeitskräfte“) sowie bauliche Anpassungen im Vereinsbereich (SO 2).

Die Ausweisung der Sondergebiete nach §11 BauNVO ermöglicht eine gezielte Regelung der jeweils spezifischen Nutzungen. Durch die Festsetzung von Nutzungsschwerpunkten, Maß der baulichen Nutzung, gestalterischen Anforderungen sowie grünordnerischen Maßnahmen wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet. Gleichzeitig wird die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen untereinander sowie mit angrenzenden Bereichen sichergestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pilsting hat in seiner Sitzung vom 21.07.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 2727, 2727/1, 2727/2, 2727/3, 2728, 2728/1, 2728/2, alle der Gemarkung Großköllnbach, mit einer Gesamtfläche von ca. 21.000 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Sportlage dargestellt. Die Nutzung für eine Sondernutzung „Temporäres Wohnen“ sowie für die Energieinfrastruktur ist dort bislang nicht abgebildet und bedarf daher einer Anpassung im Rahmen einer Parallelfortschreibung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### 1.3 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte aus dem BayernAtlas vom 24.06.2025, ohne Maßstab

### 1.4 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 24.06.2025, ohne Maßstab

## **1.5 Übergeordnete Planungen**

### **1.5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 15.11.2022**

Die Gemeinde Pilsting liegt im allgemeinen ländlichen Raum der Region 13 „Landshut“ und trägt mit dem Bebauungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ zur nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) bei. Für diesen Raum sieht das LEP eine gezielte Stärkung vor – insbesondere durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, eine verlässliche Infrastrukturversorgung sowie die Bereitstellung angepasster Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung bereits bestehender Nutzungen im Bereich Sport, temporäres Wohnen und Vereinsinfrastruktur leistet der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Sondergebiets für einen stationären Energiespeicher (SO E) sowie definierter Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge einen zukunftsorientierten Beitrag zur regionalen Energieversorgung, zum Klimaschutz und zur Stärkung der Standortqualität. Damit erfüllt die Gemeinde Pilsting zentrale Zielsetzungen des LEP in den Bereichen Energie, Mobilität, Klimaanpassung und nachhaltiger Raumentwicklung.

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1.1 Ziel – Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen schaffen (Z)

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.

→ Die Planmaßnahme trägt zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse im ländlichen Raum bei, indem sie ein differenziertes Angebot an temporärem Wohnraum für mobile Arbeitskräfte schafft. Zudem wird die bestehende Vereins- und Sportinfrastruktur planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt – beides stärkt die Lebensqualität vor Ort.

##### 1.2.2 Grundsatz – Abwanderung vermindern (G)

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in vom demographischen Wandel betroffenen Teilräumen vermindert werden.

→ Mit der Schaffung von Wohnmöglichkeiten im Sondergebiet „Temporäres Wohnen“ (SO 1) wird auswärtigen Arbeitskräften eine Integration in die lokale Arbeitswelt ermöglicht. Dies wirkt dem Fachkräftemangel entgegen und stärkt die Bindung an den Standort.

##### 1.2.6 Grundsatz – Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung erhalten bleiben.

→ Die Maßnahme dient der Sicherung und geordneten Weiterentwicklung eines bestehenden funktionalen Teilraums. Die Erschließung ist bereits vorhanden, eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung gesichert.

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.1 Grundsatz – Klimaschutz (G)

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien und die Verbesserung der Energieeffizienz.

→ Die geplante Batterieanlage ermöglicht die Zwischenspeicherung regenerativ erzeugter Energie, insbesondere aus PV-Anlagen. So kann überschüssige Energie gespeichert und bedarfsorientiert eingespeist werden. Die Maßnahme trägt damit aktiv zur CO<sub>2</sub>-Minderung bei.

#### 1.3.2 Grundsatz – Anpassung an den Klimawandel (G)

Die räumlichen Auswirkungen klimabedingter Naturgefahren sollen bei allen Planungen berücksichtigt werden. Klimarelevante Freiflächen sind zu erhalten.

→ Durch die kompakte, flächenschonende Anordnung des Speichers und extensive Begrünung bleibt die klimatische Funktion angrenzender Freiflächen erhalten. Die Infrastruktur wird robust und zukunftsfähig ausgestaltet.

### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit Bayerns

#### 1.4.1 Grundsatz – Hohe Standortqualität (G)

Die Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch bestmögliche Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht gestärkt werden.

→ Die Kombination aus Batteriespeicher und Ladeinfrastruktur stärkt die energetische Autarkie, unterstützt die E-Mobilität vor Ort und verbessert die Infrastrukturqualität – auch im ländlichen Raum.

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1 Grundsatz – Flächensparen (G)

Die Ausweisung von Bauflächen soll einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dienen und dem demografischen Wandel Rechnung tragen.

#### 3.2 Ziel – Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z)

In Siedlungsgebieten sind Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

→ Der Energiespeicher und die Ladepunkte werden auf bestehenden, bereits versiegelten Flächen untergebracht. Es erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme neuer Freiflächen.

### 3.3 Ziel – Vermeidung von Zersiedelung (Z)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

→ Die Planung ist vollständig in bestehende Nutzungen eingebettet, eine ungegliederte Ausweitung ins Freie wird vermieden.

## 5. Wirtschaft

### 5.1 Grundsatz – Wirtschaftsstruktur stärken (G)

Die Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Unternehmen sollen erhalten und verbessert werden.

→ Die Kombination aus temporärem Wohnen und moderner Energieinfrastruktur fördert saisonale und projektbezogene Unternehmen (z. B. Bau, Veranstaltungen, Landwirtschaft) im ländlichen Raum.

## 6. Energieversorgung

### 6.1 Ziel / Grundsatz – Nachhaltige Energieinfrastruktur sicherstellen (Z/G)

Nachhaltige Energieinfrastrukturen sind sicherzustellen. Anlagen zur Energiespeicherung sollen gefördert und raumverträglich verortet werden.

→ Mit dem Sondergebiet SO E wird ein stationärer Batteriespeicher raumverträglich innerhalb bestehender Strukturen umgesetzt. Er dient der Netzentlastung, Lastspitzenkappung und Netz-Resilienz.

### 6.2 Grundsatz – Ausbau erneuerbarer Energien und Ladeinfrastruktur (G)

Die Nutzung erneuerbarer Energien, der Ausbau von Speicherkapazitäten und der Aufbau geeigneter Ladeinfrastruktur sollen integraler Bestandteil der Raumplanung sein.

→ Die Verknüpfung von Energiespeicher und Ladeinfrastruktur schafft ein CO<sub>2</sub>-freies, lokal wirksames System zur Energieversorgung von E-Fahrzeugen. Die Maßnahme fördert emissionsfreie Mobilität und stabile Energieversorgung zugleich.

#### Berücksichtigung:

Im Bebauungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ wird mit dem Sondergebiet SO E für einen stationären Batteriespeicher sowie der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge eine zukunftsweisende, ökologisch nachhaltige und raumverträgliche Energieinfrastruktur verankert.

#### Die Maßnahme:

- trägt zur Klimaanpassung und CO<sub>2</sub>-Reduktion bei,
- verbessert die Versorgungssicherheit und Netzstabilität,
- unterstützt die E-Mobilität im ländlichen Raum,
- stärkt die Wettbewerbsfähigkeit und Standortqualität,

- nutzt bestehende Flächen effizient (Innenentwicklung),
- erfüllt zentrale Vorgaben aus Kapitel 1, 3, 5 und 6 des LEP in vollem Umfang.

Damit leistet die Gemeinde Pilsting einen aktiven Beitrag zur Umsetzung der bayerischen Energie- und Klimaziele und positioniert sich als innovativ und vorausschauend handelnde Kommune im ländlichen Raum.

### 1.5.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pilsting ist das Planungsgebiet als Grünfläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Sportlage dargestellt.

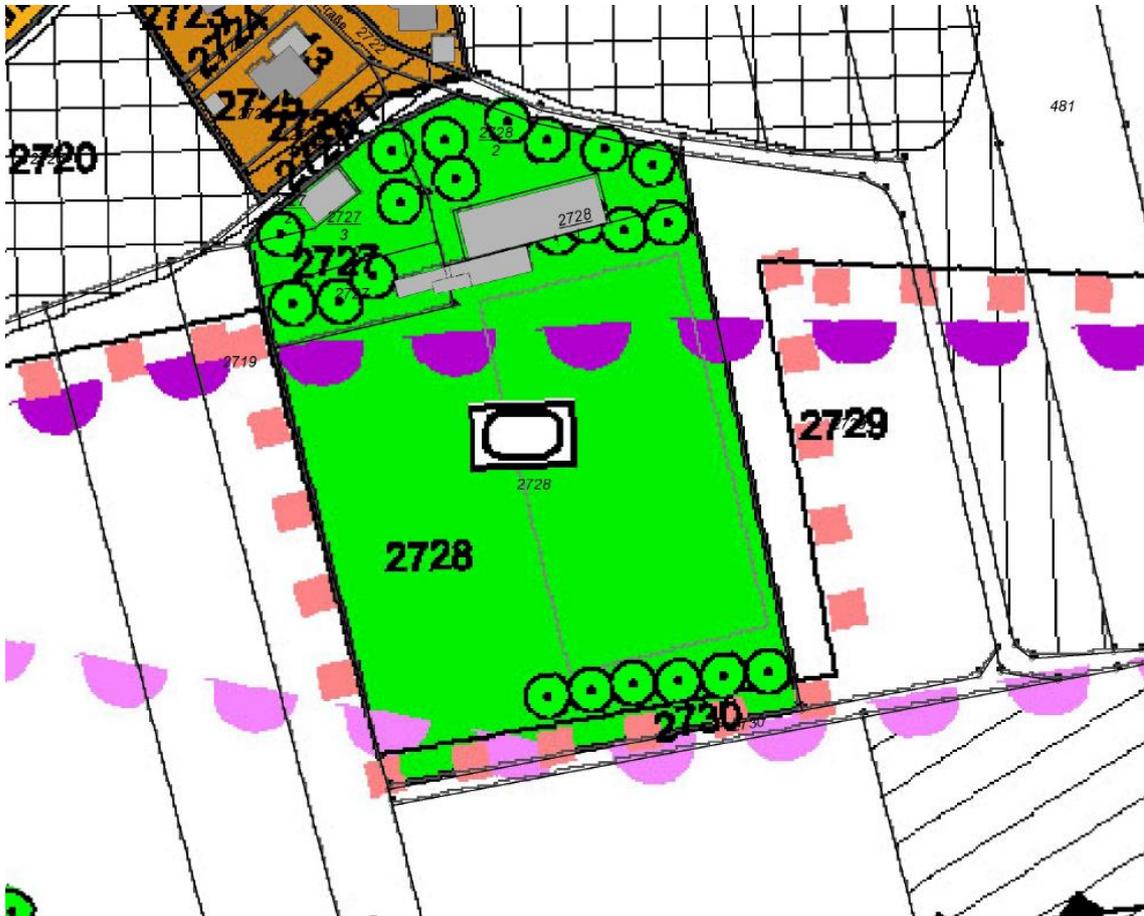


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

## **1.6 Derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet wird derzeit als Sportanlage des ortsansässigen Sportvereins genutzt. Es umfasst intensiv genutzte Rasenflächen sowie verschiedene vereinsbezogene bauliche Anlagen.

Im Norden grenzt das Gebiet an die bestehende dörfliche Wohnbebauung (Dorfgebiet), während im Osten und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Nach Süden wird das Plangebiet durch einen Feldweg begrenzt, jenseits dessen sich weitere Agrarflächen erstrecken.

Die Fläche bildet somit einen funktionalen Übergangsbereich zwischen der Ortslage und der offenen Kulturlandschaft.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. Wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQextrem bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ100 (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen).

Das überplante Gebiet im Ortsteil Großköllnbach wird aktuell überwiegend bereits genutzt und ist weitgehend bebaut. Es umfasst mehrere Bestandsgebäude und Infrastruktureinrichtungen im Zusammenhang mit Sport-, Vereins- und Sondernutzungen. Dazu zählen u. a. ein bestehender Sportplatz mit zugehörigen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen, Stockschützenhalle, Vereinsgebäude, ein neu errichteter Kabinentrakt sowie ein Bestandsgebäude im nördlichen Bereich, das bislang als Umkleide diente.

Die Flächen sind vollständig erschlossen. Im Süden grenzen Gemeinbedarfsflächen in Form der beiden Fußballplätze an, während das Sportgelände östlich und westlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben wird. Im Norden ist die Ein- bzw. Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über eine vorhandene Zufahrtsstraße, die das Areal an das öffentliche Wegenetz anbindet. Fußläufig ist der gesamte Bereich durch einen vorhandenen Gehweg direkt mit dem Ortskern von Großköllnbach verbunden.

Die Geländeoberfläche ist topografisch kaum geneigt und fällt sehr leicht von Nord nach Süd. Die Höhenlage bewegt sich im Bereich von ca. 346 m bis 344 m ü. NHN.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale vor. Auch Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder sonstige amtlich kartierte Schutzobjekte befinden sich nicht im Plangebiet.

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas befindet sich angrenzend am nordwestlichen und südöstlichen Teil des Geltungsbereichs das Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7341-0139 („Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.“).

Dieses wird bei allen weiteren Maßnahmen besonders berücksichtigt.

Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Der Gemeinde Pilsting sind im Geltungsbereich keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Hinweise auf ehemalige Deponien, Verfüllungen oder kontaminierte Bereiche bestehen nicht.

### **1.7 Planungsauftrag**

Der Planungsauftrag zur Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan wurde der OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG in Landau an der Isar erteilt.

### **1.8 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung**

Mit dem Bebauungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ verfolgt die Gemeinde Pilsting das Ziel, die baulichen Strukturen im Bereich der bestehenden Sport- und Vereinsnutzungen im Ortsteil Großköllnbach weiterzuentwickeln und langfristig zu sichern. Die bestehende Stehhalle wird modernisiert und künftig als überdachter Zuschauerbereich für den Fußballbetrieb genutzt. Darüber hinaus ist vorgesehen, angrenzende Gebäude funktional neu zu ordnen, insbesondere durch die Schaffung eines attraktiven Dartsportbereichs sowie die städtebaulich und architektonisch zeitgemäße Gestaltung des Vereins- und Kiosktrakts.

Die bauliche Aufwertung und Neuordnung des Sportgeländes dient der nachhaltigen Stärkung des örtlichen Vereinslebens und fördert zugleich die Attraktivität des Standortes für sportliche, soziale und kulturelle Aktivitäten – nicht zuletzt für Jugendliche, Ehrenamtliche und Familien in der Region.

Im Rahmen dieser ohnehin notwendigen und bereits eingeleiteten Neuordnung soll zugleich eine maßvolle, funktional sinnvolle Nachverdichtung und Ergänzung der vorhandenen Strukturen erfolgen, die sowohl energetisch als auch infrastrukturell zukunftsweisend ist.

So ist geplant, das bisher als Kabinentrakt genutzte Bestandsgebäude – nach Fertigstellung des neuen Kabinengebäudes – einer sekundären Nutzung als temporärer Wohnraum für Arbeitskräfte zuzuführen. Diese Umnutzung innerhalb des Bestandes ist städtebaulich verträglich, erfordert kaum zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen und trägt dazu bei, dringend benötigten Wohnraum für mobile Beschäftigte insbesondere im Bau- und Dienstleistungssektor bereitzustellen. Gleichzeitig verbessert sie die

Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und wirkt einer weiteren Zersiedelung entgegen.

Ergänzend ist im östlichen und westlichen Bereich des Plangebiets die Ausweisung eines Sondergebiets für einen stationären Batteriespeicher vorgesehen. Dieser dient der lokalen Zwischenspeicherung regenerativ erzeugter Energie – insbesondere aus den in unmittelbarer Nähe bestehenden großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen – und unterstützt die Netzentlastung sowie die Lastspitzenkappung. Damit wird ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz, zur Versorgungssicherheit und zur Umsetzung der bayerischen Energieziele geleistet.

Als sinnvolle Ergänzung dieser Struktur werden öffentlich zugängliche Ladepunkte für Elektrofahrzeuge geschaffen, die sowohl von Sportplatzbesuchern als auch von Anwohnern und Durchreisenden genutzt werden können. Die direkte Lage an der A92 (AS Pilsting-Großköllnbach) macht den Standort dabei besonders geeignet für Pendler und E-Mobilitätsnutzer, die auf schnelle Lademöglichkeiten angewiesen sind.

Die Gemeinde nutzt somit die laufende Planaufstellung, um – ohne relevante Neuinanspruchnahme unversiegelter Flächen – funktionale und ökologisch nachhaltige Strukturen miteinander zu verzahnen. Durch die Kombination aus Sport-, Wohn-, Mobilitäts- und Energieinfrastruktur entsteht ein ganzheitliches, tragfähiges Konzept, das den Standort langfristig stärkt.

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in den Bereichen:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse im ländlichen Raum,
- Stärkung erneuerbarer Energien und E-Mobilität, sowie
- Funktionssicherung bestehender Siedlungsstrukturen.

In Summe ergibt sich ein integratives Planungskonzept, das unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen und Ressourcen eine nachhaltige Entwicklung mit lokalem Mehrwert ermöglicht – wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich.

## **2 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **2.1 Grundzüge der Planung**

Die Grundzüge der Planung bestehen in der städtebaulich geordneten Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Vereins-, Sport- und Sondernutzungen im Ortsteil Großköllnbach. Ziel ist es, den Bestand funktional zu arrondieren, punktuell zu ergänzen und planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet wird durch eine differenzierte Gliederung in Sondergebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf strukturiert. Neben Sondergebieten für temporäres Wohnen (SO 1), Vereinsnutzung (SO 2) und stationäre Energiespeicherung (SO E) werden die bestehenden Sportflächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Dabei wird zwischen dem Hauptspielfeld (Wettkampfbetrieb) und dem Trainingsplatz (Übungsbetrieb) unterschieden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Höhenentwicklung orientieren sich an den vorhandenen Strukturen und gewährleisten eine funktionale sowie städtebaulich verträgliche Einbindung in den Übergangsbereich zwischen Siedlungsrand und Landschaft.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der funktionalen und gestalterischen Durchgrünung. Öffentliche und private Grünstrukturen, Dachbegrünung sowie durchlässige Oberflächen und Pflanzgebote tragen zur städtebaulichen Einbindung und zur ökologischen Qualität des Areals bei.

## **2.2 Städtebauliches Konzept**

Dem Bebauungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ liegt ein funktional gegliedertes, integratives Sondergebietskonzept zugrunde, das bestehende und neue Nutzungen in einem räumlich klar strukturierten Gesamtmodell zusammenführt. Ziel ist es, ausgehend von der gewachsenen Struktur des Ortsteils Großköllnbach eine robuste und zukunftsfähige Raumstruktur zu schaffen, die Sport, temporäres Wohnen, Energieversorgung und Vereinsinfrastruktur zu einem städtebaulichen Verbundsystem verknüpft.

Das städtebauliche Leitbild basiert auf folgenden Grundprinzipien:

- **Funktionsorientierte Zonierung:**

Das Plangebiet ist in klar abgegrenzte Funktionsbereiche gegliedert, die unterschiedlichen Nutzungen zugeordnet sind. Hierzu zählen Sondergebiete für temporäres Wohnen (SO 1), für Vereins- und Sportinfrastruktur (SO 2) sowie für stationäre Energiespeicherung (SO E). Die bestehenden Sportflächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Diese differenzierte Gliederung ermöglicht eine gezielte Steuerung der einzelnen Teilfunktionen und sorgt für eine konfliktfreie Zuordnung der jeweiligen Nutzungsansprüche innerhalb des Plangebiets.

- **Nutzungskomplementarität und Synergien:**

Die geplante städtebauliche Struktur orientiert sich an einem Modell der funktionalen Ergänzung und Mehrfachnutzung: Wohnraum für mobile Arbeitskräfte ergänzt den Sport- und Vereinsbetrieb, die Energieinfrastruktur versorgt zugleich Ladepunkte für den örtlichen und überörtlichen Individualverkehr. So entsteht eine mehrwertorientierte Nutzungsüberlagerung, ohne Überlastung einzelner Funktionsbereiche.

- **Innenentwicklung statt Ausweitung:**

Die Planung setzt auf die konsequente Ausnutzung und Aufwertung bestehender Flächen. Die baulichen Erweiterungen erfolgen innerhalb bereits erschlossener Strukturen. Neue Versiegelungen werden weitgehend vermieden, vorhandene Gebäude nachgenutzt oder ertüchtigt. Damit folgt die Maßnahme dem Grundsatz der flächensparenden Innenentwicklung gemäß LEP.

- **Städtebauliche Arrondierung und landschaftliche Einbindung:**

Die räumliche Anordnung der Teilbereiche berücksichtigt topographische, funktionale und visuelle Bezüge. Die bestehenden Sportflächen bilden das Zentrum der Anlage, flankiert von ergänzender Vereinsnutzung (SO 2), energetischer Infrastruktur (SO E) und temporärem Wohnen (SO 1) am Rand. Die landschaftliche Einbindung erfolgt durch extensive Begrünung, durchlässige Oberflächen und Pflanzgebote.

- **Flexible, resilient nutzbare Struktur:**

Das Gebiet ist so konzipiert, dass es schrittweise weiterentwickelt, teilweise umgenutzt oder angepasst werden kann. Die gewählte Sondergebietsausweisung bietet Spielräume für eine mittel- bis langfristige funktionale Evolution ohne erneuten Planungsbedarf. Gleichzeitig bleiben Art, Maß und Gestalt der baulichen Nutzung durch klare textliche Festsetzungen steuerbar.

In Summe ergibt sich ein konzeptbasiertes Sondergebietsmodell, das die bereits vorhandenen Anlagen städtebaulich einbettet, gezielt ergänzt und unter einem integrativen Leitbild zusammenführt. Die Planung stellt so nicht nur die baurechtliche Ordnung her, sondern schafft die Voraussetzung für eine zukunftsfähige, resiliente und gemeinwohlorientierte Standortentwicklung im ländlichen Raum.

## **2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

Im Bebauungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ werden mehrere Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, die jeweils spezifischen funktionalen Zwecken dienen. Dazu zählen Sondergebiete für temporäres Wohnen (SO 1), für Vereinsnutzung (SO 2)

sowie für Energieinfrastruktur in Form stationärer Batteriespeicher (SO E). Die bestehenden Sportflächen sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Eine allgemeine Wohnnutzung ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Die gewählte Gebietsgliederung ermöglicht eine gezielte Steuerung und Abgrenzung der Nutzungen, wodurch Nutzungskonflikte vermieden und eine geordnete Entwicklung gewährleistet werden kann.

Zur Erzielung einer städtebaulich geordneten und funktional differenzierten Struktur wurde das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Sondergebiete festgesetzt:

Im Sondergebiet SO 1 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,70, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,40. Im Sondergebiet SO 2 liegt die GRZ bei 0,80 und die GFZ bei 1,60. Das Sondergebiet SO E weist ebenfalls eine GRZ von 0,80 und eine GFZ von 1,60 auf. Für die als Grünflächen festgesetzten Sportbereiche gelten keine GRZ- oder GFZ-Werte, da es sich um nicht überbaubare Flächen mit sportbezogenen Nutzungen handelt.

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der geplanten Nutzungen und zur Ermöglichung der notwendigen Infrastruktur wurde im gesamten Geltungsbereich eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen, insbesondere für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze.

#### Anzahl der zulässigen Wohnungen:

Für das Sondergebiet SO 1, in dem eine Nutzung für temporäres Wohnen von Arbeitskräften vorgesehen ist, wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal zwölf begrenzt. Diese Obergrenze gilt unabhängig von einer späteren Parzellierung und stellt sicher, dass das Maß der Nutzung orts- und gebietsverträglich bleibt. In den übrigen Sondergebieten sind Wohnnutzungen nicht zulässig, da dort ausschließlich funktionale Anlagen wie Vereinsräume, Sporteinrichtungen oder energietechnische Infrastrukturen untergebracht werden.

#### Anzahl der zulässigen Vollgeschosse:

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde im gesamten Plangebiet auf maximal zwei beschränkt. Ergänzend hierzu wurde eine maximale Wandhöhe von 7,00 Metern sowie eine maximale Firsthöhe von 9,40 Metern für Hauptgebäude festgelegt. Für untergeordnete Nebengebäude wurde eine maximale Wandhöhe von 3,00 Metern definiert. Darüber hinaus darf die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante gegenüber

dem jeweiligen Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße höchstens 0,20 Meter betragen. Diese Vorgaben gewährleisten eine maßstäbliche Höhenentwicklung, sichern eine ortsverträgliche Einbindung der Gebäude und stellen die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sicher.

Für die Dachgestaltung sind sämtliche geneigte Dachformen wie zum Beispiel Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 38 Grad zulässig. Darüber hinaus sind einfache Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10 Grad sowie Flachdächer mit maximal 5 Grad Neigung erlaubt. Bei Flachdächern mit einer Fläche über 20 Quadratmetern ist eine extensive Dachbegrünung verpflichtend vorgesehen. Pult- und Flachdächer dürfen alternativ mit Bitumenbahnen oder Metallblechen eingedeckt werden. Die gewählten Festsetzungen ermöglichen eine funktionale und gestalterisch zurückhaltende Dachausbildung im Sinne einer angepassten Sondergebietsnutzung.

Zur Vermeidung optisch störender Wirkungen sind stark reflektierende oder grellfarbige Fassadenmaterialien nicht zulässig. Dachaufbauten wie Gauben sind nur in begrenztem Umfang zulässig und dürfen das Dachbild nicht dominieren. Durch diese Vorgaben wird ein einheitliches und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild gesichert.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine differenzierte, aber klar geregelte bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets. Sie berücksichtigen sowohl funktionale Anforderungen als auch städtebauliche und gestalterische Belange und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur geordneten und zukunftsfähigen Entwicklung des Standorts.

Es ist nicht zu besorgen, dass Wohnbaugrundstücke im Plangebiet, oder an dieses angrenzend, durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellen und mit den Wertungen des Abstandrechts nicht vereinbar sind. Dies resultiert insbesondere aus der letztlich gewählten Bebauungsstruktur unter Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände gemäß Landesbauordnung, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind. Eine etwaige Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist damit nicht zu besorgen. Mit der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung ist eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zur Schaffung von neuem Wohnraum in einem der Nutzung angemessenen ansprechenden Umfeld gegeben.

Damit wird die Realisierung eines städtebaulich nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Raumprogramms auf einem kleinteiligen Baufeld ermöglicht.

Zur Sicherstellung funktionaler und ökologisch nachhaltiger Erschließung sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch und außerhalb bepflanzter Streifen zu verlegen; ein Mindestabstand von 2,50 m zu festgesetzten Baumstandorten ist einzuhalten, Ausnahmen erfordern Schutzmaßnahmen gemäß dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ .

Stellplätze werden gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Pilsting ausgewiesen und maximal in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenfugensteine, Schotterrasen) ausgeführt; vor jeder Garage ist ein nicht zum Stellplatz zählender Stauraum von mindestens 5 m Tiefe anzuordnen, der nicht eingezäunt werden darf . Durch diese befestigungsarmen Materialien wird die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken gefördert und die Gefahr von Abflussverschärfungen reduziert.

Das ökologische Profil des Quartiers wird durch verbindliche Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen abgerundet: Flachdächer sind zwingend extensiv zu begrünen, Selbstklimmer an Fassaden werden empfohlen.

#### **2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen, innerhalb derer die bauliche Nutzung zulässig ist. Diese Festlegungen ermöglichen eine flexible Stellung der Gebäude, wobei gleichzeitig eine funktionale und städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt wird. Die gewählte Lösung erlaubt die Anpassung an bestehende Strukturen und topographische Gegebenheiten, ohne die übergeordnete Raumstruktur zu beeinträchtigen. Darüber hinaus wird die bauliche Orientierung an der Erschließung sowie eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Hauptnutzflächen gewährleistet.

Die Baugrenzen definieren in den jeweiligen Sondergebieten die konkret überbaubaren Flächen. Außerhalb dieser überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Zulässig bleiben in den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbereichen untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die in Art. 57 Abs. 1 BayBO abschließend benannten Anlagen, sofern sie die festgelegten Voraussetzungen erfüllen. Hierzu zählen beispielsweise Mülltonnenhäuschen, Fahrradhäuschen oder

Carports in einfacher Ausführung, sofern sie in Gestaltung und Dimensionierung den städtebaulichen Anforderungen des Gebiets entsprechen.

Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie entsprechend den Vorgaben zur Versickerung in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden. Hauseingangsüberdachungen bis zu einer maximalen Fläche von zehn Quadratmetern dürfen in geringfügigem Umfang über die Baugrenzen hinausragen. Auch Einfriedungen in Form von Zäunen oder Hecken sind im Sinne der gestalterischen Festsetzungen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie den Anforderungen an Sichtschutz, Höhenbegrenzung und Gestaltung entsprechen.

Garten- und Gerätehäuser dürfen außerhalb der Baugrenzen nur errichtet werden, wenn sie in einfacher Holzbauweise ausgeführt sind, eine Grundfläche von maximal zwanzig Quadratmetern nicht überschreiten und ausschließlich auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgelegenen Grundstücksseite situiert werden. Diese Einschränkung dient dem Schutz der nicht überbauten Freiflächen, der Wahrung des Ortsbildes und der klaren Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Für sämtliche Haupt- und Nebengebäude gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO. Die Abstandsflächen sind vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen, wobei auch innerhalb der Sondergebiete die städtebauliche Rücksichtnahme auf angrenzende Nutzungen gewährleistet sein muss. Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und sonstigen Nebengebäuden, die entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden, ist auf durchschnittlich maximal drei Meter zu begrenzen. Die Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika. Maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Durch die Kombination aus klar definierten Baugrenzen, der offenen Bauweise und den differenzierten Abstandsflächenvorgaben wird eine geordnete bauliche Entwicklung ermöglicht, die sowohl den funktionalen Anforderungen als auch den Anforderungen an Maßstäblichkeit, Ortsbild und Aufenthaltsqualität gerecht wird. Die Festsetzungen tragen damit maßgeblich zu einem ausgewogenen Verhältnis von Bebauung und Freifläche bei und schaffen die Grundlage für eine gebietsverträgliche, gestalterisch integrierte und sozial verträgliche Entwicklung des Plangebiets.

## **2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung**

Zur Sicherstellung eines gestalterisch einheitlichen, funktionalen und ortsverträglichen Erscheinungsbildes legt der Bebauungsplan für das Plangebiet „Am Sportplatz Großköllnbach“ in Großköllnbach verbindliche Vorgaben zur Ausführung von Dächern und Dachaufbauten fest. Diese betreffen sowohl die zulässigen Dachformen als auch deren konstruktive Ausgestaltung hinsichtlich Neigung, Begrünung und Eindeckung.

Grundsätzlich sind im gesamten Geltungsbereich alle geeigneten Dächer sowie Flachdächer zulässig. Damit wird eine maximale gestalterische Flexibilität gewährleistet, die insbesondere auch den funktionalen Anforderungen der verschiedenen Sondergebiete – etwa im Bereich temporäres Wohnen, Sport- und Vereinsnutzung oder technische Infrastruktur – Rechnung trägt. Durch diese Offenheit wird auch die Integration bestehender Gebäude ermöglicht, die unterschiedliche Dachformen bereits aufweisen.

Für geneigte Dächer (z. B. Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pultdächer) gilt eine zulässige Dachneigung von 18° bis 38°. Diese Bandbreite erlaubt eine baulich differenzierte Gestaltung, bleibt jedoch im ortsüblichen Rahmen und sichert durch die Kombination mit den zulässigen Firsthöhen eine maßvolle Höhenentwicklung der Baukörper. Einfache Pultdächer sind dabei ausnahmsweise mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig. Für Flachdächer gilt eine Dachneigung zwischen 0° und 5°, was der typischen technischen Ausbildung solcher Dächer entspricht.

Dächer mit einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> und einer Flachdachneigung unterliegen einer Verpflichtung zur extensiven Begrünung mit kulturfähigem Substrat. Diese Begrünungspflicht dient stadtklimatischen und ökologischen Zielen – insbesondere zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Rückhaltung von Regenwasser sowie zur Erhöhung der Biodiversität im Siedlungsraum. Auch wird der visuelle Eindruck technischer Flachdächer durch Begrünung deutlich gemildert. Diese Regelung steht im Einklang mit übergeordneten Vorgaben zur Klimaanpassung, wie sie etwa im Bayerischen Klimaanpassungskonzept formuliert sind.

Die zulässige Dachdeckung richtet sich nach dem Ziel einer zurückhaltenden, ortsangepassten Gestaltung. Vorgeschrieben sind kleinformartige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Farbtönen. Für Pultdächer ist auch eine Blecheindeckung zulässig, sofern sie nicht reflektierend ausgeführt wird. Bei Flachdächern sind zusätzlich verschweißte Dachbahnen zulässig, etwa aus Bitumen oder Kunststoff. Glasflächen und gläserne Teilbereiche sind ebenfalls möglich, insbesondere im Zusammenhang mit Solartechnik oder Tageslichtnutzung.

Die Ausbildung von Dachgauben ist gestattet, sofern die gestalterischen Vorgaben eingehalten werden: Die Vorderansichtsfläche je Gaube darf 2,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sie darf maximal zwei Sparrenfelder breit sein und muss mindestens zwei Sparrenfelder Abstand zur Giebelwand aufweisen. Zudem muss sie mit der Dachfläche mindestens drei Ziegelreihen unter dem First enden. Diese Maßgaben sichern eine harmonische Dachgestaltung, erhalten die Proportionen der Gebäude und vermeiden gestalterische Unruhe in der Dachlandschaft.

Auch der Einbau von Solartechnik wird im Rahmen der Bauleitplanung ausdrücklich unterstützt. Die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist auf allen Dachformen und baulichen Anlagen zulässig. Dabei ist sicherzustellen, dass sich Gestaltung und Positionierung der Anlagen dem jeweiligen Baukörper unterordnen. Dachgebundene Aufständereien sind unabhängig von Dachform und Dachneigung zulässig, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Festsetzungen ermöglichen damit eine effiziente und gleichzeitig ortsbildverträgliche Nutzung solarer Energie.

Zusammenfassend leisten die Festsetzungen zur Dachform, Begrünung und Nutzung solarer Energie einen entscheidenden Beitrag zur gestalterischen Einheitlichkeit, zur Klimaanpassung, zur Ressourcenschonung sowie zur funktionalen Eignung der Gebäude innerhalb des Sondergebiets. Gleichzeitig werden technische, ökologische und städtebauliche Belange aufeinander abgestimmt – im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Standorts Großköllnbach.

## **2.6 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsflächen. Diese dienen der inneren Erschließung sämtlicher Sondergebiete sowie der Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Die Verkehrsflächen sind für den gemischten Verkehr von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern vorgesehen und barrierefrei auszubilden. Ihre Breite und Ausgestaltung ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Pilsting. Vor jeder Garage ist auf dem jeweiligen Grundstück ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vorzusehen, der zum öffentlichen Raum hin nicht eingezäunt werden darf. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine,

Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflaster) herzustellen. Bituminöse Befestigungen sind unzulässig. Bei Zufahrten mit Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist eine Entwässerungsrinne mit Anschluss an die private Grundstücksentwässerung auszuführen, um das Abfließen von Oberflächenwasser auf die öffentliche Fläche zu verhindern.

Zur Bündelung des ruhenden Verkehrs wird am südlichen Ende der Erschließungsstraße eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkfläche“ festgesetzt. Diese dient dem ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Sport- und Vereinsbetrieb sowie als Wende- und Anlieferungsfläche. Die Fläche ist mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Ökopflaster, Rasengitter, Schotter) zu befestigen und dezentral über versickerungsfähige Beläge oder ein Mulden-Rigolen-System zu entwässern.

Innerhalb dieser Parkfläche ist ein gesonderter Bereich für Elektroladestationen vorgesehen. Die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Elektroladestation“ dient der öffentlich zugänglichen Versorgung elektrisch betriebener Fahrzeuge mit Ladestrom. Die Nutzung ist nicht auf Besucher der angrenzenden Sportanlagen beschränkt, sondern auch dem allgemeinen Durchgangsverkehr (z. B. Autobahnabfahrer, Pendler) gestattet.

Auf dieser Fläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Stromanschluss- und Ladeeinrichtungen (z. B. Ladesäulen, Schnellladegeräte),
- technische Betriebsinfrastruktur (Verteiler, Technikschränke),
- Überdachungen der Ladepunkte (z. B. Carports),
- Bezahl-, Steuerungs- und Informationssysteme
- Abgrenzungs- und Leitelemente, Beleuchtung,
- Hinweisschilder nach StVO.

Die Fläche ist barrierefrei und gut zugänglich auszubilden. Die technische Ausführung der Ladeinfrastruktur hat den geltenden Sicherheitsvorgaben der Bundesnetzagentur und des örtlichen Netzbetreibers zu entsprechen. Die maximale überbaubare Fläche sowie eventuelle Höhenbeschränkungen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil.

Einfriedungen sind straßenseitig bis max. 1,20 m Höhe zulässig und können aus naturbelassenem oder hell lasiertem Holz mit senkrechter Lattung, Metallzäunen ohne Spitzen oder Laubgehölzhecken bestehen. Auf den rückwärtigen Grundstücksseiten und zur Feldflur hin sind auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig, jeweils bis maximal 1,20 m Höhe.

Im Bereich der Sportanlagen und Vereinsgebäude sind ausnahmsweise verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Zudem sind Ballfangnetze mit einer maximalen Höhe von 6,00 m auch auf der Grundstücksgrenze zulässig.

Reflektierende Materialien, signalhafte Farben, Gabionenwände sowie Zaunemente mit Gewebe- oder Kunststoffeinlagen sind als Einfriedung nicht zulässig. Die Bezugshöhe der Einfriedung entspricht dem anschließenden Straßenniveau. Private Sockelbefestigungen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen unzulässig; die Befestigung der Zaunsäulen hat ausschließlich mittels Einzelfundamenten zu erfolgen. Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen, ist ein Abstand von mind. 15 cm zwischen Unterkante Einfriedung und Geländeoberkante einzuhalten.

## **2.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer**

Die Regelungen zu privaten Aufschüttungen und Abgrabungen dienen der Sicherstellung eines nachbarschaftsverträglichen Geländeverlaufs sowie der städtebaulich harmonischen Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Terrain. Innerhalb des Plangebiets sind Geländemodellierungen zur Gartengestaltung (z. B. Aufschüttungen oder Abgrabungen) bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von maximal 0,60 m gegenüber dem bestehenden Urgelände zulässig.

Zur Vermeidung nachbarlicher Zwangssituationen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Böschungsneigung darf dabei maximal 1:1,5 betragen oder flacher ausgebildet werden. Damit wird ein geordneter, erosionssicherer Geländeverlauf gewährleistet, der Konflikte mit angrenzenden Grundstücken vermeidet. Die notwendige Lagerung von Bodenmaterial sowie gegebenenfalls erforderliche Ladezeiten sind im Zuge der Bauabwicklung eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

---

## **2.8 Grünordnungskonzept**

Zur strukturellen Sicherung des vorhandenen Grünbestands und zur landschaftlichen Einbindung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ grünordnerische Maßnahmen im Bestand berücksichtigt.

### **2.8.1 Grünordnerische Maßnahmen**

Das Plangebiet weist bereits einen hohen Anteil an Baumbestand und durchgrünter Flächen auf. Die im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen vorhandenen Einzelbäume bleiben vollständig erhalten. Damit bleibt das ortsbildprägende grüne Erscheinungsbild gewahrt, und eine städtebauliche Einbindung in die umgebende Landschaft ist weiterhin gegeben.

Im Bereich des geplanten stationären Batteriespeichers (Sondergebiet SO E) ist bei zukünftiger Realisierung des Speichers eine Entnahme einzelner Altbäume erforderlich. Diese Maßnahme dient der Gefahrenabwehr, da es sich um ältere, bruchgefährdete Bäume handelt, von denen regelmäßig Äste abbrechen – insbesondere über den Stellplätzen stellen sie ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar.

Ungeachtet dessen ist der Eingriff gemäß Eingriffsregelung vollständig zu bilanzieren. Der resultierende Ausgleichsbedarf wird – wie in den textlichen Festsetzungen geregelt – durch die Aufwertung des Südlichen Heckenbestands realisiert (siehe Kapitel „Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen“). Somit wird die Eingriffsintensität fachgerecht kompensiert und die ökologische Wertigkeit des Gebietes dauerhaft gesichert.

Im Plangebiet sind keine großflächigen privaten Neubaumaßnahmen vorgesehen, die zusätzliche grünordnerische Anforderungen auslösen würden. Die vorhandene Struktur des Sport- und Vereinsgeländes sowie der zugehörigen Nebenflächen bleibt im Wesentlichen bestehen. Die vorhandenen Freiflächen, insbesondere die durch Baum- und Strauchstrukturen geprägten Ränder, werden erhalten und weiterhin als landschaftsbezogene Pufferzonen genutzt.

Für die private Durchgrünung gelten keine weitergehenden Pflanzgebote. Es wird jedoch empfohlen, bei etwaigen Umbauten oder baulichen Erweiterungen die bestehenden Vegetationsstrukturen möglichst zu erhalten oder durch standortgerechte Gehölze zu ergänzen.

Aufgrund des geringen Versiegelungszuwachses sowie der durchgehenden Bestandssituation mit hohem Grünanteil ist der ökologische Zustand des Gebietes als

stabil zu bewerten. Eine weitergehende verpflichtende Begrünung oder Durchgrünung ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### **3 Ver- und Entsorgung**

Im gesamten Plangebiet sind die Mindestabstände zwischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie den festgesetzten Baumstandorten zwingend einzuhalten. Gemäß den textlichen Festsetzungen beträgt dieser Abstand mindestens 2,50 m.

Sollte dieser Abstand aufgrund begrenzter Platzverhältnisse im Straßenraum in einzelnen Bereichen nicht eingehalten werden können, sind durch die jeweiligen Sparten Träger geeignete Schutzmaßnahmen, wie z. B. Verlegung in Schutzrohren, vorzusehen. Dies gilt insbesondere im Bereich öffentlicher Seitenstreifen sowie bei der Herstellung von Hausanschlussleitungen.

Die Leitungsverlegung für Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen hat grundsätzlich in unterirdischer Bauweise und außerhalb bepflanzter Seitenbereiche zu erfolgen.

#### **3.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt über eine Anbindung an das bestehende Leitungsnetz. Die dafür notwendigen Hausanschlüsse sind an die jeweils zuständigen Netzbetreiber heranzuführen.

Die für den abwehrenden Brandschutz erforderliche Löschwassermenge beträgt gemäß den Anforderungen 800 l/min bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar über eine Dauer von mehr als zwei Stunden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind Hydranten in ausreichender Anzahl und Lage vorzusehen. Wo erforderlich, ist die Netzstruktur als Ringleitung auszubilden. Hydrantenabstände sollen 100 m nicht überschreiten. Bei unzureichender Netzhydraulik sind zusätzliche Maßnahmen wie die Errichtung von Löschwasserbehältern (z. B. Zisterne mit mind. 96 m<sup>3</sup>) zu prüfen.

Die technische Abstimmung erfolgt mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen sowie dem Landratsamt Dingolfing-Landau. Die Planung ist im Rahmen des Erschließungsverfahrens nachzuweisen.

Die Verlegung sämtlicher Hausanschlussleitungen hat unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte sowie bestehender und geplanter Bepflanzung zu erfolgen. Sollte eine Querung oder Annäherung erforderlich sein, sind auch hier Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Wurzelräume vorzusehen.

### **3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Anbindung an das gemeindliche Kanalnetz und wird der zentralen Abwasserbehandlung in der Kläranlage der Stadt Landau an der Isar zugeführt. Die vorhandene Kanalisation ist für die zusätzlichen Mengen aus der planungsbedingten Nachnutzung ausreichend dimensioniert. Ein Ausbau des Netzes ist im Bereich des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Anschlusspflicht und Ausführung der Hausanschlüsse richten sich nach den Bestimmungen des Zweckverbands sowie der örtlich geltenden Entwässerungssatzung. Schmutzwasserleitungen sind grundsätzlich als druckdichte, wasserundurchlässige Leitungen auszuführen.

#### Regenwasser:

Die Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt nach dem Prinzip der dezentralen, flächennahen Regenwasserbewirtschaftung. Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird seitlich abgeleitet und schadlos versickert. Versickerungsfähige Materialien und offene Begrünungsbereiche in Seitenflächen unterstützen den Rückhalt.

Für private Flächen ist ebenfalls die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Dachflächen- und sonstige unverschmutzte Oberflächenwässer sind auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten oder ortsnah zu versickern. Eine Einleitung in das öffentliche Regenwassersystem ist nur zulässig, wenn dies technisch oder geologisch begründet nicht möglich ist.

Die befestigten Flächen auf privaten Grundstücken – insbesondere Stellplätze, Zufahrten und Wege – sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen. Zulässige Materialien sind u. a. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Wegedecken. Bituminöse oder versiegelnde Oberflächenbeläge sind unzulässig.

Aufgrund des geringen Maßes an zusätzlicher Versiegelung innerhalb des Plangebiets ist keine Überlastung der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur zu erwarten. Die bestehende Regenwasserbewirtschaftung bleibt durch die geplanten Maßnahmen erhalten bzw. wird punktuell verbessert. Das gesamte Entwässerungskonzept entspricht damit sowohl den technischen Anforderungen des Gewässerschutzes als auch den Grundsätzen einer nachhaltigen Regenwasserbehandlung.

### **3.3 Energieversorgung, Beleuchtung**

Die Energieversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ erfolgt über die bereits bestehende technische Infrastruktur. Eine Erschließung über neue Trassen ist nur in Teilbereichen erforderlich.

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Niederspannungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. Die Versorgung erfolgt über unterirdisch verlegte Erdkabel, die in Teilen ergänzt oder angepasst werden. Die Lage der Leitungen wird im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem Netzbetreiber final festgelegt.

Die neu errichteten Gebäude, insbesondere die im Bereich des Sondergebiets SO 2 (neue Kabinen), werden vollständig elektrisch versorgt. Auf dem Dach der neuen Kabinenanlage und ggf. auf der bestehenden Stockschützenhalle wird eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung installiert. Zur Optimierung des Eigenverbrauchs wird zusätzlich ein stationärer Stromspeicher im SO E integriert. Diese Anlage dient unter anderem der teilautarken Energieversorgung der Sport- und Vereinsnutzung und trägt zur Reduzierung der Netzentnahme bei.

#### **Gasversorgung**

Für den Bestand im Bereich SO 1 (ehemaliger Kabinentrakt) ist weiterhin eine Versorgung über das bestehende Erdgasnetz vorgesehen. Die Gasleitung ist bereits vorhanden, eine Neuerschließung ist nicht erforderlich. Der Vorratstank befindet sich außerhalb geschlossener Gebäude im Bereich des SO 1 und bleibt im Zuge der Planung unberührt. Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine konventionelle Gasanlage. Ein Wechsel des Energieträgers ist aktuell nicht vorgesehen, aber technisch langfristig möglich.

#### **Schutzabstände und Ausführung**

Zwischen Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation) und baulichen Anlagen sowie Pflanzungen ist beiderseits ein Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten.

Dies gilt ebenso für Hausanschlussleitungen. Bauwerber haben sich vor Baubeginn mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen und die Schutzvorgaben einzuhalten (z. B. Schutzrohre, Trassierung, Tiefenlage).

### **Straßenbeleuchtung**

Die öffentliche Beleuchtung erfolgt über eine energieeffiziente, LED-basierte Straßenbeleuchtung. Es kommen insektenschonende Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe ( $\leq 3.000$  K) und gerichteter Lichtverteilung zum Einsatz. Die Lichtpunkthöhe wird möglichst niedrig gehalten, um Lichtemissionen und Lichtsmog zu minimieren und die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten – insbesondere Nachtfalter – zu reduzieren.

Die Positionen der Leuchtpunkte werden im Zuge der Ausführungsplanung gemeinsam mit dem Träger der Straßenbaulast und dem Energieversorger abgestimmt.

### **Flutlichtanlage Sportplatz**

Die bestehenden Flutlichtmasten im Bereich der Sportanlage bleiben unberührt und sind weiterhin zulässig. Eine Ergänzung oder Erneuerung bestehender Masten und Leuchten ist im Rahmen der bestehenden Nutzung möglich.

## **3.4 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

## **3.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Wirtschaftsverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

## **4 Abwehrender Brandschutz**

Der abwehrende Brandschutz wird durch die örtlich zuständige Feuerwehr sichergestellt. Für das Plangebiet ist insbesondere die Freiwillige Feuerwehr Großköllnbach und Pilsting zuständig, die als gut ausgestattete Leitstellen über die notwendige Ausrüstung und Personalstärke zur Gefahrenabwehr verfügt.

Besondere Anforderungen ergeben sich durch die im Sondergebiet „SO E – Energiespeicher“ geplante Errichtung stationärer Batteriespeicheranlagen. Hier sind

entsprechend den geltenden Vorschriften (u. a. VDE, VdS 3103, ASR A2.2) zusätzliche technische Schutzmaßnahmen wie feuerwiderstandsfähige Einhausungen, aktive Brandmeldesysteme sowie geeignete Löschsysteme vorzusehen. Der Nachweis eines Brandschutzkonzepts ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Da bei Sonderbauten gemäß BayBo bzw. BSI die brandschutztechnischen Anforderungen ohnehin im Rahmen des Genehmigungsverfahrens umfassend zu prüfen und umzusetzen sind, wird von weitergehenden planungsrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

## **5 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Sportplatz Großköllnbach“ wurde dem Immissionsschutz besondere Bedeutung beigemessen, da mit dem Sondergebiet SO 1 eine Nutzung für temporäres Wohnen vorgesehen ist, die grundsätzlich als schutzbedürftig im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes einzustufen ist. Zugleich bestehen im angrenzenden Bereich durch den bestehenden Sportbetrieb sowie die geplante Energieinfrastruktur potenziell relevante Immissionsquellen, deren Auswirkungen planerisch zu bewerten sind.

Ein schalltechnisches Gutachten zur quantitativen Erfassung möglicher Lärmimmissionen liegt derzeit noch nicht vor, wird jedoch im weiteren Planungsverfahren beauftragt. Ziel ist es, die Immissionswirkungen ausgehend vom Vereinsgelände und dem geplanten Batteriespeicher zu analysieren und etwaige Schutzmaßnahmen fachgerecht ableiten zu können.

Ausgehend von der vorliegenden Planung und städtebaulichen Struktur ist bereits jetzt davon auszugehen, dass potenzielle Konflikte im Hinblick auf den Lärmschutz planerisch beherrschbar sind. Die Vereins- und Funktionsgebäude im Sondergebiet SO 2, die sich zwischen dem Sportplatz (Gemeinbedarfsfläche Sportplatz) und dem Bereich des temporären Wohnens (SO 1) befinden, übernehmen eine abschirmende Funktion. Aufgrund ihrer Lage und baulichen Ausprägung fungieren diese massiven Bestandsgebäude als Puffer gegenüber den Sportnutzungen und tragen damit wesentlich zur Minderung möglicher Schallemissionen bei.

Darüber hinaus wurde bei der konkreten baulichen Konzeption der geplanten Wohnnutzung im SO 1 auf eine immissionsschutzgerechte Grundrissgestaltung geachtet. So erfolgt die Ausrichtung der schlafraumbezogenen Aufenthaltsräume

ausschließlich nach Norden, also zur sportplatzabgewandten Seite. Diese bauliche Maßnahme trägt dazu bei, die schutzbedürftigen Innenräume gegenüber möglichen Geräuschquellen wirksam abzuschirmen.

Im Bereich des Sondergebiets SO E, in dem ein stationärer Batteriespeicher vorgesehen ist, ist mit geringen technischen Geräuschemissionen zu rechnen. Diese betreffen insbesondere begleitende Betriebseinrichtungen wie Transformatoren, Kühlungseinheiten oder Wechselrichter. Aufgrund der spezifischen technischen Ausführung und der geringen Aufenthaltswahrscheinlichkeit im direkten Umfeld sind jedoch keine relevanten Immissionskonflikte zu erwarten. Auch hier wird das ausstehende Gutachten Klarheit über etwaige technische Schutzmaßnahmen schaffen. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Bewertung kann erst nach Vorliegen des angekündigten schalltechnischen Gutachtens erfolgen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in das weitere Verfahren integriert und können bei Bedarf zu ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen führen. Bereits heute ist jedoch durch die städtebauliche Anordnung, die Pufferfunktion der Vereinsgebäude sowie durch schalloptimierte Ausrichtung der Wohnnutzung eine vorsorgende Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Sinne der planerischen Abwägung erfolgt.

Die Gemeinde strebt eine rechtssichere und gebietsverträgliche Entwicklung an, die sowohl dem Erfordernis gesunder Wohnverhältnisse als auch den legitimen Nutzungsinteressen des ortsansässigen Sportbetriebs Rechnung trägt.

## **6 Denkmalschutz**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

D-2-7341-0139:

Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 4 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

## 7 Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Plan M = 1:500 mittels CAD ermittelt.

Verkehrsflächen incl. Parkplätze	1.166 m <sup>2</sup> = 5,67 %
SO 1	870 m <sup>2</sup>
SO 2	2.740 m <sup>2</sup>
SO E	855 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche – Trainingsplatz	6.375 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche – Hauptplatz	6.957 m <sup>2</sup>
Summe Flächen ohne Verkehrsfläche	18.963 m <sup>2</sup> = 92,21 %
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>20.564 m<sup>2</sup> = 100 %</b>

---

## **UMWELTBERICHT**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches 2004 ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Prüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und wird in einem gesonderten Umweltbericht nach § 2a BauGB dokumentiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ der Gemeinde Pilsting wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB und § 15 BNatSchG vorgenommen. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Erscheinungsbild des Landschaftsraums können durch die geplanten Nutzungen verändert werden.

Ziel des Umweltberichts ist es, die Auswirkungen auf die Umwelt zu erfassen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Effekte darzustellen. Die Gemeinde Pilsting stellt sicher, dass die umweltrelevanten Belange bereits im frühzeitigen Planungsprozess berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

### **1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ verfolgt die Gemeinde Pilsting das Ziel, die bestehenden Nutzungen im Bereich Sport, Vereinswesen, temporäres Wohnen und Energieinfrastruktur im Ortsteil Großköllnbach planungsrechtlich abzusichern und deren funktionale Entwicklung städtebaulich zu steuern.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 2727, 2727/1, 2727/2, 2727/3, 2728, 2728/1 und 2728/2 der Gemarkung Großköllnbach mit einer Gesamtfläche von rund 2,1 ha. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand im direkten Anschluss an bestehende Sport- und Vereinsflächen.

Die vorhandene Bebauung soll durch die Festsetzung mehrerer Sondergebiete und Gemeinbedarfsflächen nach § 11 BauNVO und § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a und Abs. 4, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB rechtlich gesichert werden. Zusätzlich ist die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes zur temporären Wohnnutzung für Arbeitskräfte vorgesehen. Des Weiteren wird die planungsrechtliche Grundlage für eine stationäre Energiespeicheranlage sowie eine Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge geschaffen.

Ziel der Planung ist die städtebaulich geordnete Entwicklung eines multifunktionalen Bereichs mit folgenden Schwerpunkten:

- Sicherung und Arrondierung des bestehenden Sport- und Vereinsgeländes,
- Bereitstellung von Wohnraum für temporäre Nutzung durch externe Arbeitskräfte,
- Integration moderner Energieinfrastruktur zur lokalen Versorgung,
- Berücksichtigung ökologischer Belange durch Dachbegrünung, Durchgrünung, Pflanzbindungen sowie die Sicherung vorhandener Grünstrukturen.

Die Planung erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und dient der langfristigen Nutzbarkeit, Flexibilität und Umweltverträglichkeit des Standortes.

## **2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sowie in der Begründung zum Bebauungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Optionen hinsichtlich Lage, Erschließbarkeit und funktionaler Eignung geprüft. Die gewählte Fläche am südlichen Ortsrand von Großköllnbach bietet aufgrund der Nähe zu bestehenden Sportanlagen, der vorhandenen Bebauung sowie der günstigen verkehrlichen Erreichbarkeit besonders geeignete Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans wird die bislang als Grünfläche für Gemeinbedarf dargestellte Fläche teilweise in Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO überführt. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan.

Die vorgesehene Entwicklung steht im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie des Regionalplans der Region Landshut (Region 13), insbesondere hinsichtlich:

- der Sicherung sportlicher, sozialer und energetischer Infrastrukturen im ländlichen Raum,
- der Förderung funktionsübergreifender Nutzungen in siedlungsnahen Bereichen,
- der nachhaltigen Entwicklung unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft. Biotop- oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen. Bestehende Grünstrukturen (Baumbestand, Hecken)

werden soweit möglich in die Planung integriert und durch landschaftsplanerische Maßnahmen ergänzt.

## **2.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)**

*(Stand: 01.06.2023 / 28.09.2007)*

Die Gemeinde Pilsting liegt gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in der Planungsregion 13 – Landshut – und zählt zum allgemeinen ländlichen Raum. Nächstgelegene zentralörtliche Einrichtungen befinden sich in Landau a. d. Isar (Mittelzentrum) sowie Dingolfing (Oberzentrum). Die Gemeinde Pilsting übernimmt dabei wichtige Grundversorgungsfunktionen für die umliegenden Ortsteile, unter anderem durch Bildungs-, Vereins- und Freizeiteinrichtungen.

Das Landesentwicklungsprogramm verfolgt das Ziel, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen zu sichern. Im ländlichen Raum sollen insbesondere bestehende Infrastrukturen erhalten, ergänzt und multifunktional weiterentwickelt werden. Dies betrifft unter anderem Sportstätten, soziale Einrichtungen, energiebezogene Infrastruktur sowie temporäre Wohnangebote für Arbeitskräfte.

Das geplante Vorhaben – die Sicherung und Ergänzung bestehender Sport-, Vereins-, Wohn- und Energieeinrichtungen am südlichen Ortsrand von Großköllnbach – steht in vollem Einklang mit diesen Zielsetzungen. Durch die Arrondierung bestehender Nutzungen, die Integration moderner Energieversorgung und die Schaffung temporären Wohnraums wird ein Beitrag zur zukunftsfähigen Entwicklung der Gemeinde geleistet. Die verkehrliche Anbindung über die Staatsstraße St 2114 und unmittelbare Nähe zur Autobahn, sowie die Lage am Rand der bestehenden Siedlungsstruktur begünstigen eine funktionale und siedlungsnahe Entwicklung.

### **Fazit:**

Für das Plangebiet bestehen keine einschränkenden Festlegungen des LEP, die der vorliegenden Planung entgegenstehen. Die Entwicklung unterstützt vielmehr die Ziele des Landesentwicklungsprogramms, insbesondere:

- die Stärkung des ländlichen Raums durch Erhalt und Ausbau funktionaler Infrastrukturen,
- die flächenschonende Siedlungsentwicklung im Anschluss an den Bestand,
- die sinnvolle Mehrfachnutzung vorhandener Flächen.

---

## **2.2 Aussagen des Regionalplans**

(Stand REP 22.04.2025, sofern nicht anders angegeben)

Die Gemeinde Pilsting liegt im ländlichen Raum der Region Landshut und gehört zum Mittelbereich Landau a. d. Isar. Im Regionalplan Landshut (Region 13) ist die Gemeinde dem Entwicklungsraum entlang der Achse Dingolfing – Landau a. d. Isar zugeordnet. Die geplante Ausweisung des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ stärkt diesen Entwicklungsraum nachhaltig. Durch die gezielte Planung von Sport-, Wohn- und Vereinsnutzungen wird auf die regionalen Bedürfnisse reagiert. Das Projekt fördert eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung und trägt zur Verbesserung der Lebensqualität und Erreichbarkeit in der Region bei.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und unterstützt wichtige Entwicklungsziele der bayerischen Landespolitik. Im Folgenden werden die relevanten Ziele des LEP konkretisiert und auf das Projekt „Am Sportplatz Großköllnbach“ angewendet.

Fachliche Ziele:

### **I. Natur und Landschaft**

Das geplante Gebiet liegt außerhalb festgelegter Vorrang- oder Vorbehaltsflächen im Sinne des Regionalplans. Ökologisch wertvolle Strukturen wie angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen werden durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen in die Planung integriert. Der Schutz von Biotopen und landschaftsbildprägenden Elementen wird berücksichtigt, indem durch gezielte Grünordnungsmaßnahmen wie die Anpflanzung von Hochstämmen und Obstgehölzen die ökologische Funktion des Areals gestärkt wird. Die Umweltverträglichkeit wird durch die Minimierung der Bodenversiegelung und durchlässige Beläge gesichert.

### **II. Siedlungswesen**

Die Entwicklung erfolgt siedlungsnah, kompakt und flächensparend. Das Vorhaben stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Sport- und Vereinsstrukturen dar. Es wird besonderer Wert auf die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur gelegt, um eine Zersiedelung zu vermeiden und die natürlichen Ressourcen effizient zu nutzen. Die Anbindung an bestehende Erschließungsstraßen sowie geplante grünordnerische Maßnahmen wie die Schaffung von naturnahen Erholungsbereichen sichern eine umweltfreundliche Verkehrsführung und eine attraktive Wohn- und Vereinsnutzung.

### III. Klimaschutz und Flächenverbrauch

Die Planung orientiert sich an den Zielen des LEP, insbesondere der Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Förderung von Klimaschutzmaßnahmen. Die Entwicklung erfolgt in einer kompakten Form, wobei bestehende Flächen genutzt und keine neuen Flächen versiegelt werden. Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern und die Nutzung von Regenwasserversickerung tragen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei. Darüber hinaus wird der Schutz von natürlichen CO<sub>2</sub>-Speichern wie Böden und Vegetation berücksichtigt, um die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen zu erhalten und zu stärken.

### IV. Nachhaltige Mobilität

Im Einklang mit den Zielen des LEP wird die Entwicklung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Verkehrsinfrastruktur angestrebt. Die Anbindung des Projekts „Am Sportplatz Großköllnbach“ an bestehende Verkehrsnetze sowie an öffentliche Verkehrsmittel wird berücksichtigt, um die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs zu fördern. Zudem wird auf eine umweltfreundliche und zukunftsfähige Mobilität geachtet, indem durchlässige Beläge für die Verkehrsflächen verwendet und Elektromobilität durch die Ausweisung von Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge unterstützt wird.

### V. Wirtschaft

Die Planung stärkt die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Pilsting und der Region Landshut. Mit der Erweiterung der Vereinsinfrastruktur und der Schaffung von Wohnmöglichkeiten für Arbeitskräfte leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen. Insbesondere wird die regionale Wirtschaft durch die Bereitstellung von temporärem Wohnraum für Arbeitskräfte im Bau- und Dienstleistungssektor sowie durch die zukunftsfähige Energieinfrastruktur gestärkt.

### VIII. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Einzugsgebiets der öffentlichen Wasserversorgung, jedoch außerhalb festgelegter Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten, wie der hohen Bodendurchlässigkeit und der Nähe zu bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, werden wasserwirtschaftliche Belange besonders berücksichtigt. Es werden Maßnahmen zur Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie zur Begrenzung der Versiegelung ergriffen. Zudem sind durchlässige Beläge und Regenwasserversickerung vorgesehen, um die lokale Wasserwirtschaft nachhaltig zu stärken und die Grundwasserqualität zu schützen.

**Fazit**

Das geplante Bebauungsgebiet „Am Sportplatz Großköllnbach“ liegt außerhalb regionalplanerisch festgelegter Vorrang- oder Vorbehaltsflächen und entspricht vollständig den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Die Planung fördert eine kompakte, nachhaltige Siedlungsentwicklung und berücksichtigt gleichzeitig den Schutz von Natur und Landschaft, die Reduktion des Flächenverbrauchs sowie die Förderung von Klimaschutz und nachhaltiger Mobilität. Durch die gezielte Integration umweltfreundlicher Maßnahmen wird die Umweltverträglichkeit des Projekts in vollem Umfang sichergestellt.

**2.3 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

<b>Merkmal</b>	<b>Betroffenheit ja/nein</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein
geschützte Biotop	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Ja, im direkten Umfeld	Nein – angemessene Berücksichtigung im weiteren Verfahren
Immissionsschutz	Ja, potenziell (Sport, Speicher)	Nein – durch bauliche Abschirmung, Grundrissausrichtung und technische Maßnahmen beherrschbar

### **3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

#### **3.1 Beschreibung der Umweltprüfung**

##### **3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das Gebiet des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ in der Gemeinde Pilsting, einschließlich des Geltungsbereichs sowie angrenzender Flächen, die ökologisch und funktional mit dem Planungsgebiet in Verbindung stehen. Der Fokus der Prüfung liegt auf den direkt betroffenen Bereichen, die in ihrer ökologischen Funktion durch die geplanten Maßnahmen beeinflusst werden könnten.

Die Prüfung umfasst insbesondere:

- Den Kernbereich des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“, einschließlich der bestehenden Sport- und Vereinsflächen sowie der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Die angrenzenden Grünflächen und naturräumlichen Elemente, die durch das Projekt möglicherweise in ihrer ökologischen Funktion beeinträchtigt werden könnten.
- Das Verkehrs- und Erschließungssystem, das die direkte Anbindung des Areals an das bestehende Straßennetz umfasst.

Ziel der Umweltprüfung ist es, mögliche Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt und insbesondere auf die angrenzenden ökologischen Strukturen zu identifizieren und zu bewerten. Dabei werden sowohl direkte als auch indirekte, kurzfristige und langfristige Auswirkungen der Planung berücksichtigt, um eine nachhaltige und umweltverträgliche Entwicklung sicherzustellen.

##### **3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Der Umweltbericht für das Projekt „Am Sportplatz Großköllnbach“ wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis der aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pilsting. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter berücksichtigt die Informationen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan sowie die Ergebnisse der übergeordneten Planungsebenen, insbesondere dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region 13 (Landshut). Diese übergeordneten Planungen liefern wichtige Hinweise auf die nachhaltige und umweltgerechte Entwicklung des Gebietes und bilden die Grundlage für die Bewertung der Umweltwirkungen.

Darüber hinaus wurde eine ortsbezogene Prüfung durch Begehungen im Mai, Juni und Juli 2025 durchgeführt, bei denen die aktuellen Gegebenheiten vor Ort in Augenschein genommen wurden. Diese Begehungen dienten der Identifikation und Analyse von umweltrelevanten Faktoren wie der Flora, Fauna und den geologischen Gegebenheiten. Die Ergebnisse der Begehungen fließen direkt in die Bewertung der potenziellen Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt ein.

Zusätzlich wurden relevante umweltschutzrechtliche Aspekte, wie der Schutz von Biotopen und Naturschutzgebieten, berücksichtigt. Auch die Anforderungen an die Wasserwirtschaft und die Klimafunktion des Gebiets wurden im Rahmen der Untersuchung aufgenommen, um eine ganzheitliche Bewertung zu ermöglichen.

### **3.1.3 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.

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

### **3.2.1 Schutzgut Fläche**

#### **Bestand:**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ als eigenständiger Umweltbelang aufgenommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Ein vorrangiges Ziel ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Im Rahmen der Bewertung der Umweltauswirkungen des Projekts „Am Sportplatz Großköllnbach“ auf das Schutzgut Fläche sind folgende Aspekte zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume

2. Prüfung des Bedarfs neuer Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch auf 30 ha/Tag bis 2030 zu reduzieren, und das angestrebte Ziel für Bayern von maximal 5 ha pro Tag

**Bewertung / Planung:****Zu 1.:**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Pilsting, angrenzend an das bestehende Sportgelände und Siedlungsstrukturen. Durch die geplante Erweiterung werden kaum bislang unbebaute Freiräume in Anspruch genommen, sondern größtenteils lediglich umgenutzt. Es erfolgt keine eigenständige Zerschneidung großflächig unzerschnittener Landschaftsräume. Das Gebiet ist durch die angrenzende Staatsstraße sowie bestehende Siedlungs- und Gewerbestrukturen, sowie die derzeitige Nutzung der Vereinsgebäude und Sportstätten bereits in seiner Freiraumfunktion vorbelastet. Das Vorhaben erfolgt daher in Form einer siedlungsnahen Arrondierung und ist aus raumstruktureller Sicht als verträglich zu bewerten.

**Zu 2.:**

Für das Plangebiet besteht ein klarer Bedarf an Flächen für die Erweiterung bestehender Nutzungen. Die geplante Entwicklung ist notwendig, um die bestehende Vereinsinfrastruktur zu sichern und zusätzliche Kapazitäten für temporäres Wohnen und Arbeitskräfte bereitzustellen. Diese Planung trägt dem dokumentierten Bedarf an geeigneten Flächen für Sport-, Vereinsnutzungen und temporäres Wohnen Rechnung und stellt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets sicher.

Die Bevölkerungsentwicklung in Pilsting unterstreicht die Notwendigkeit dieser Maßnahmen: Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist von 6.292 im Jahr 2011 auf 6.779 im Jahr 2023 angestiegen, was einer Zunahme von etwa 7,7 % entspricht. Parallel dazu steigt auch die wirtschaftliche Dynamik der Region, was den Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen verstärkt. Diese Entwicklung zeigt, dass das Projekt sowohl aus sozialer als auch aus wirtschaftlicher Perspektive notwendig ist.

**Zu 3.:**

Bayern hat sich im Landesplanungsgesetz eine Richtgröße von maximal 5 Hektar Flächenneuanspruchnahme pro Tag bis zum Jahr 2030 gesetzt – im Einklang mit dem bundesweiten Ziel, den Flächenverbrauch insgesamt auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. Für die Gemeinde Pilsting mit derzeit 6.779 Einwohnerinnen und Einwohnern ergibt sich – bezogen auf die bayernweit angestrebte Richtgröße von 5 Hektar pro Tag – ein anteiliger Flächenrichtwert von rund 25,68 m<sup>2</sup> pro Tag.

Hochgerechnet entspricht dies einem jährlichen Wert von etwa 0,94 Hektar. Dieser Richtwert stellt eine Orientierung für eine nachhaltige Flächenentwicklung dar und verdeutlicht die Notwendigkeit eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die geplante Ausweisung des Gebiets „Am Sportplatz Großköllnbach“ mit einer Fläche von etwa 2,1 ha stellt keine Inanspruchnahme neuer Flächen dar, sondern dient der baurechtlichen Sicherung und Umnutzung bestehender Flächen, die bereits durch die angrenzende Nutzung vorbelastet sind. Es handelt sich um eine ressourcenschonende Erweiterung und ohne relevante Neuinanspruchnahme unversiegelter Flächen. Die Nutzung der bereits erschlossenen Flächen und die Vermeidung unnötiger Versiegelung unterstützen das Ziel, den Flächenverbrauch zu minimieren und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern, indem bestehende Strukturen rechtlich gesichert und sinnvoll weiterentwickelt werden.

### **Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung.**

Versiegelte Flächen, wie sie in Siedlungs- und Verkehrsbereichen vorkommen, machen Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstören deren natürliche Funktionen. Das Projekt wird daher auch Maßnahmen zur Entsiegelung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser vorsehen, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten.

### **Flächenpotenziale**

Gründe für die Auswahl des Planungsgebiets:

- Erweiterung bestehender Sport- und Vereinsnutzungen:  
Das Planungsgebiet „Am Sportplatz Großköllnbach“ liegt in direkter Nähe zu bereits bestehenden Sporteinrichtungen und Vereinsflächen im Ortsteil Großköllnbach. Die Erweiterung des Areals dient der nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Sportinfrastruktur. Es wird insbesondere eine Modernisierung und funktionale Erweiterung des bestehenden Sportgeländes vorgenommen, einschließlich der Umnutzung von Bestandsgebäuden, wie dem Kabinentrakt, für temporäres Wohnen von Arbeitskräften. Diese Maßnahme trägt zur langfristigen Stärkung des Vereinslebens und zur Förderung des sportlichen, sozialen und kulturellen Austauschs in der Region bei
- Flächensparende Innenentwicklung:  
Die Planung setzt auf eine konsequente Innenentwicklung statt einer Ausweitung in ungenutzte Außenbereiche. Es werden bestehende Strukturen genutzt und aufgewertet, anstatt neue Flächen zu versiegeln. Insbesondere werden Bestandsgebäude nachgenutzt und modernisiert, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und die vorhandene Infrastruktur zu optimieren. Dies

steht im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), das Innenentwicklung und die Nutzung vorhandener Flächen bevorzugt

- **Gute Verkehrsanbindung und regionale Erreichbarkeit:**  
Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße St 2114 und zur Autobahnausfahrt Pilsting-Großköllnbach und ist dadurch exzellent an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Diese verkehrliche Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Gebiets, sowohl für Sportler, Vereinsmitglieder als auch für temporär untergebrachte Arbeitskräfte. Zudem ist das Gebiet für die Nutzung von Elektrofahrzeugen optimiert, da eine Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge eingeplant wurde, was die Attraktivität und Nachhaltigkeit des Standorts weiter erhöht
- **Nachhaltige Energieinfrastruktur:**  
Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet für einen stationären Batteriespeicher (SO E) eingerichtet, der die Netzentlastung und die Speicherung regenerativ erzeugter Energie unterstützt. Dies trägt zur lokalen Energieversorgung und zur Förderung der Elektromobilität bei, was nicht nur den Klimaschutz fördert, sondern auch die Versorgungssicherheit und Netzstabilität verbessert
- **Schutz vor Zersiedelung und Förderung des ländlichen Raums:**  
Die Planung setzt auf eine integrative, funktionale Nutzung der Flächen, die sich an den bestehenden Strukturen orientiert und Konflikte mit angrenzenden Nutzungen vermeidet. Sie stellt einen Beitrag zur Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse im ländlichen Raum dar, indem sie notwendige Infrastrukturen für mobile Arbeitskräfte, Vereine und die lokale Bevölkerung bereitstellt

#### Ausschlussgründe für Alternativflächen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden mögliche innerörtliche Alternativflächen geprüft und aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- **Eigentumsverhältnisse:** Potenzielle Flächen waren aufgrund nicht verfügbarer Eigentumsrechte nicht nutzbar.
- **Ökologische Sensibilität:** Einige Flächen lagen in geschützten Gehölzbiotopen (§ 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG).
- **Unzureichende Größe oder Erschließung:** Einige Flächen waren zu klein oder schlecht erschließbar für die geplante Nutzung.
- **Schutzwürdige Grünflächen:** Einige Flächen waren als schützenswerte Grün- und Freiflächen ausgewiesen.
- **Verkehrliche Belastung:** Andere Flächen hätten zu einer unzumutbaren zusätzlichen Belastung des Verkehrsnetzes geführt.

**Flächenverbrauch und Nachhaltigkeit:**

Die geplante Ausweisung des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ führt zu einer Nutzung von Flächen innerhalb eines bereits bestehenden, erschlossenen Gebiets. Das Projekt trägt zur nachhaltigen Entwicklung bei, indem es auf bereits genutzte Flächen zurückgreift, wodurch die Notwendigkeit zur Versiegelung neuer Flächen minimiert wird. Ein wesentlicher Aspekt der Planung ist, dass kaum zusätzliche, bislang ungenutzte Freiflächen beansprucht werden müssen. Dadurch werden kaum negativen Auswirkungen auf das Nutzungspotential angrenzender Flächen erwartet.

Die geplante Bebauung nutzt die vorhandene Infrastruktur und erweitert die Nutzungen im Bereich der Sport- und Vereinsflächen sowie für temporäres Wohnen. Dies entspricht den Zielen der regionalen Raumordnung, die eine funktionale Weiterentwicklung bestehender Strukturen anstrebt und die Flächenreserven des Gemeindegebiets effizient nutzt. Darüber hinaus trägt das Projekt zu einer nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Ressourcen bei, was als ein wesentlicher Beitrag zur langfristigen Entwicklung des Gebiets gilt.

**Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“:**

Die Auswirkungen des Projekts auf das Schutzgut „Fläche“ sind als mittel erheblich einzustufen. Dies berücksichtigt, dass die geplante Nutzung auf bereits versiegelten und entwickelten Flächen erfolgt. Es ist keine Erweiterung in Bereiche vorgesehen, die bislang als landwirtschaftliche oder unbebaute Flächen genutzt wurden. Damit werden die negativen Auswirkungen auf den Flächenverbrauch und die Versiegelung im Vergleich zu anderen Entwicklungsmöglichkeiten minimiert.

**Prognose:**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Fläche</b>	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

Zusammenfassend wird das Schutzgut „Fläche“ durch die geplante Nutzung als mittel erheblich bewertet. Die Minimierung des Flächenverbrauchs durch die gezielte Nutzung bereits erschlossener und genutzter Flächen trägt zur Schonung von Naturressourcen bei und ist mit den nachhaltigen Zielsetzungen der Planung in Einklang.

**3.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen****Bestand:**

Das geplante Gebiet für temporäres Wohnen im Sondergebiet SO 1 stellt das schützenswerteste Gebiet des Plangebiets dar, da es den höchsten immissionsseitigen

Belastungen ausgesetzt ist. Es liegt in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Quellen immissionswirksamer Einflüsse, die vorrangig aus den folgenden Bereichen stammen:

- Sportplatznutzung: Die angrenzende Sportanlage ist eine wichtige Quelle von Lärm durch Trainings- und Wettkampfbetrieb. Während der Veranstaltung von Spielen und Trainingseinheiten sind Lärmemissionen zu erwarten, die insbesondere für die angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich SO 1 von Bedeutung sind.
- Flutlichtanlagen: Zusätzlich wird durch die Nutzung von Flutlicht auf dem Sportplatz in den Abendstunden eine Zunahme von Lichtimmissionen erwartet, die für die temporären Wohneinheiten störend sein könnte, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden.
- Energiespeicher: Der geplante stationäre Energiespeicher im Sondergebiet SO E könnte zusätzliche Lärmemissionen erzeugen, sowohl durch den Betrieb der technischen Einrichtungen als auch durch die zugehörigen Betriebs- und Wartungsmaßnahmen.
- Landwirtschaftliche Nutzung: Im Planungsgebiet und seiner Umgebung ist mit landwirtschaftlich bedingten Immissionen wie Staub und Geruch zu rechnen, vor allem während der saisonalen Bewirtschaftungsphasen.

Das Sondergebiet SO 1 für temporäres Wohnen ist in diesem Zusammenhang den stärksten Immissionen ausgesetzt, da es direkt neben den oben genannten Quellen von Lärm, Licht und Staub liegt.

**Bewertung / Planung:**

- Lärmemissionen: Die Nähe zum Sportplatz und dessen Wettkampf- und Trainingsbetrieb führt zu einer hohen Lärmbelastung für die geplanten temporären Wohneinheiten im Bereich SO 1. Um die Auswirkungen auf die Bewohner zu minimieren, sind im Bebauungsplan Abstandsflächen und die begrenzte Nutzung von Betriebszeiten vorgesehen, die den Aufenthalt der Bewohner während den intensivsten Lärmemissionen (z. B. abends) verringern sollen.
- Lichtimmissionen: Die Flutlichtanlagen auf dem Sportplatz könnten eine erhebliche Lichtbelastung für die geplanten Wohneinheiten im SO 1 verursachen, insbesondere in den Abendstunden. Um diese Auswirkungen zu reduzieren, sollen emissionsmindernde Maßnahmen wie die Verwendung von Lichtschutzsystemen und gezielte Begrünungsmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen eingesetzt werden, um das Eindringen von Licht in die Wohnbereiche zu minimieren.
- Staub und Geruch: Während der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des angrenzenden Geländes ist mit temporären Staubemissionen und

Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese Belastungen treten vor allem während der Frühjahrs- und Herbstzeit auf, wenn die landwirtschaftlichen Tätigkeiten intensiver sind. Die Planung sieht vor, dass diese Effekte durch Pflanzmaßnahmen und gezielte Abstandsregelungen abgeschwächt werden.

- **Energiespeicher:** Der Betrieb des Energiespeichers könnte zusätzliche Lärmemissionen erzeugen, die das Wohnumfeld beeinträchtigen. Diese Emissionen sind jedoch weitgehend minimiert, da der Speicher innerhalb eines gewerblichen Bereichs untergebracht ist und durch die Abstandsregelungen die Immissionen in den Bereich SO 1 auf ein verträgliches Maß begrenzt werden sollen.

Die Landschaftsplanung und technischen Vorgaben zum Schutz vor Lärmemissionen und Lichtimmissionen werden dazu beitragen, die Belastung für die Bewohner des temporären Wohnraums zu reduzieren. Durch die Bündelung der gewerblichen Nutzungen in benachbarten Bereichen wird die Belastung für das Wohngebiet weiter minimiert.

**Prognose:**

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/Immission	Mittel	Mittel	Hoch	Mittel / Verträglich

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch/Immissionen“ im Bereich SO 1 für temporäres Wohnen sind insgesamt als mittel bis hoch zu bewerten. Die geplanten Emissionsminderungsmaßnahmen, wie Abstandsflächen, Betriebszeitregelungen, Begrünungsmaßnahmen und der gezielte Schutz vor Lichtimmissionen, tragen jedoch dazu bei, die Belastung für die Bewohner auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

**3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume**

**Bestand**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Großköllnbach der Gemeinde Pilsting und ist derzeit überwiegend durch bereits bestehende Sport- und Vereisanlagen, Verkehrsflächen sowie angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits versiegelt oder baulich genutzt, unter anderem durch Sportplätze, Gebäude, Wege und Stellplätze. Die Stehhalle, der Vereins- und Kiosktrakt sowie angrenzende Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Bestand. Die geplante Umnutzung erfolgt innerhalb bestehender Gebäude.

Im südlichen Bereich schließen zwei Fußballplätze an, während das Umfeld östlich und westlich durch intensiv genutzte Ackerflächen bestimmt wird. Im Norden grenzt das Gebiet unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur an. Das Gelände ist

topografisch weitgehend eben mit einer leichten Neigung nach Süden. Eine schutzwürdige Biotopausprägungen sind im direkten Geltungsbereich nicht vorhanden. Im südlichen Bereich ist eine Gehölzstruktur vorhanden, die im Rahmen der Planung allerdings nicht berührt wird.

Laut Angaben aus dem Umweltatlas Bayern befinden sich im Planungsgebiet keine nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope. Auch Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Die nächstgelegenen naturschutzfachlich relevanten Flächen befinden sich in größerer Entfernung im Bereich des Königsauer Moores südlich des Planungsgebiets und sind durch Landwirtschaftliche Flächen und Infrastruktur deutlich abgesetzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine geschützten Artenvorkommen innerhalb des unmittelbaren Geltungsbereichs bekannt. Eine artenschutzrechtliche Überprüfung wurde aufgrund der vorhandenen Vorprägung und bestehenden Nutzung nicht für erforderlich gehalten.

### **Bewertung / Planung**

- Das Vorhaben führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung wertgebender Arten oder Lebensräume.
- Die baulichen Maßnahmen erfolgen im Wesentlichen auf bereits versiegelten oder genutzten Flächen. Neuversiegelungen beschränken sich auf funktionsbezogene Ergänzungen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Ladeinfrastruktur).
- Durch gezielte Begrünungsmaßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Baumpflanzungen und -erhaltungsmaßnahmen, extensive Gestaltung öffentlicher Grünflächen) erfolgt eine ökologische Aufwertung des Standortes.
- Die geplanten Einfriedungen sind gemäß den textlichen Festsetzungen im Sockelbereich für Kleintiere durchlässig auszuführen. Somit wird die Durchgängigkeit für bodengebundene Arten gewahrt.
- Leuchtmittel sind insektenschonend auszuwählen, eine Begrenzung der Leuchtzeiten kann festgesetzt werden. Damit wird möglichen Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten entgegengewirkt.
- Die Entwässerung erfolgt über versickerungsfähige Beläge, wodurch der Bodenwasserhaushalt sowie standortnahe Vegetationsentwicklung gefördert werden.
- Das Vorhaben hat keine direkten Auswirkungen auf geschützte Biotope oder Artenvorkommen im Umfeld. Eingriffe in wertvolle Strukturen sind nicht vorgesehen.

**Prognose**

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering

**3.2.4 Schutzgut Boden / Geologie / Altlasten****Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Großköllnbach der Gemeinde Pilsting im Bereich des Tertiärhügellandes (Iller-Lech-Platte / Donautal). Die Flächen im Geltungsbereich sind überwiegend durch Bestandsnutzungen überprägt – insbesondere durch Sportanlagen, Gebäude, Wege und Stellplätze. Umliegende Flächen im Osten, Süden und Westen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die bodenkundlichen Basisdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) bezeichnen die vorherrschenden Böden am Standort als Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium). Diese Böden zeichnen sich aus durch:

- hohe Nährstoffverfügbarkeit
- hohes pflanzenverfügbares Bodenwasser (nFK: bis zu 220 mm)
- sehr schwach steinige, kiesige Struktur
- carbonatfreier Untergrund
- mittelhumoser Oberboden (3,8 % Humus)

Stau- oder Haftnässe ist nicht vorhanden, das Grundwasser steht tiefer als 2 m.

Diese Standortverhältnisse begründen eine insgesamt hohe Standortqualität, insbesondere im Hinblick auf Ertragsfähigkeit, Wasserspeichervermögen und Pufferleistung. Der natürliche Boden erfüllt damit wichtige ökologische Funktionen (z. B. als Filter, Speicher und Standort für Vegetation).

Altlasten oder Altablagerungen sind laut Auskunft der Gemeinde nicht bekannt. Hinweise auf kontaminierte Bereiche, frühere Deponien oder industrielle Nutzungen bestehen nicht.

Denkmalrechtlich befinden sich zwei Teilbereiche eines Bodendenkmales vorgeschichtlicher Zeitstellung am nordwestlichen bzw. südöstlichen Randbereich außerhalb des Geltungsbereichs (D-2-7341-0139). Innerhalb des Plangebiets liegen keine bekannten Bodendenkmäler. Es gilt jedoch die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG bei zufälligen Funden.

**Bewertung / Planung**

- Die in Anspruch genommenen Bodenflächen sind durch bestehende Nutzung (Sport- und Vereinszwecke) bereits vorbelastet. Eine hohe Bodenqualität besteht nur noch abschnittsweise.
- Neue Versiegelungen erfolgen nur punktuell (z. B. für Ladeinfrastruktur oder technische Ergänzungen). Die meisten Maßnahmen betreffen Umnutzung bestehender Strukturen.
- Die GRZ ist in den textlichen Festsetzungen differenziert geregelt. Durch diese Festsetzung wird die maximale Versiegelung je Parzelle begrenzt.
- Extensive Dachbegrünung (ab 20 m<sup>2</sup> verpflichtend) sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Zufahrten dienen der Minderung der Flächenversiegelung und unterstützen das Bodenwasserregime.
- Die Geländeoberfläche darf im Regelfall nur maximal 0,60 m auf- oder abgetragen werden; Geländeprofilveränderungen sind somit eingeschränkt.
- Der Mutterboden ist nach den Vorgaben von § 202 BauGB zu sichern, aufzubereiten und fachgerecht wieder zu verwenden. Die technische Durchführung soll gemäß DIN 19731 erfolgen (Trennung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau).
- Die Denkmalschutzbelange werden durch Beachtung der gesetzlichen Vorschriften (Art. 6–8 BayDSchG) gewahrt.

**Prognose**

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Boden / Geologie / Altlasten</b>	<b>gering bis mittel</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>

**3.2.5 Schutzgut Wasser****Bestand**

Die Böden weisen eine gute Wasserspeicherfähigkeit und natürliche Versickerungseigenschaften auf. Die Geländeoberfläche fällt leicht von Nord nach Süd ab (Höhenlage ca. 346 m bis 344 m ü. NHN).

Laut den bodenkundlichen Basisdaten ist der Grundwasserstand im Bereich des Plangebiets hoch.

Gemäß der Standortauskunft zu Naturgefahren des LfU (Stand: Juli 2025) liegt das Plangebiet:

- außerhalb jeglicher festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete,
- außerhalb von HQhäufig-, HQ100- und HQextrem-Flächen,
- außerhalb kartierter Sturzflut- oder Oberflächenabflusszonen.

Dokumentierte Hochwasser-, Wildbach- oder Lawinenereignisse sind nicht bekannt. Hinweise auf erhöhte Gefährdungen durch Naturgefahren bestehen aktuell nicht.

### **Bewertung / Planung**

- Direkte Eingriffe in Gewässer oder Gewässerrandstreifen finden nicht statt.
- Die Planung sieht die getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser vor. Niederschlagswasser soll – wo technisch möglich – vor Ort versickert werden.
- In versiegelten Bereichen werden sickerfähige Beläge (z. B. Rasengittersteine oder Pflaster mit offenen Fugen) vorgesehen.
- Die natürliche Filterfunktion des Bodens wird durch die geringe Bodenversiegelung sowie durch Begrünungselemente (z. B. Dachbegrünung, Bäume) unterstützt.
- Aufgrund des hohen Grundwasserstands ist eine grundwassersensible Bauweise notwendig, z. B.:
  - keine tiefen Baugruben oder Kellergeschosse ohne Abdichtung,
  - Vermeidung von Grundwasserabsenkung,
  - Berücksichtigung des Auftriebs bei Planung von Fundamente oder wasserführenden Leitungen.
- Starkregenereignisse werden durch die Entwässerungsplanung und flächige Retention berücksichtigt. Die Geländemodellierung verhindert gezielte Fließwege in sensible Bereiche.
- Es besteht kein Risiko durch dokumentierte Hochwasserereignisse, dennoch wird auf die Pflicht zur Eigenvorsorge verwiesen (§ 5 WHG).

### **Prognose**

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	gering bis mittel	mittel	gering bis mittel	mittel

### **3.2.6 Schutzgut Klima / Luft**

#### **Bestand**

Großköllnbach liegt in einem gemäßigten, feuchten Klima (Klassifikation Cfb nach Köppen-Geiger). Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. 9,7 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei etwa 794 mm. Auch in den trockeneren Monaten fallen regelmäßig Niederschläge. Die Durchlüftungssituation im Plangebiet ist aufgrund der offenen Struktur und topografischen Gegebenheiten günstig. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen leisten einen Beitrag zur Kaltluftentstehung, bestehende Gehölze und Freiflächen fördern die Frischluftzufuhr.

#### **Bewertung / Planung**

- Baubedingt ist mit temporär erhöhten Staub- und Emissionsbelastungen durch Baustellenverkehr zu rechnen.
- Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung reduziert Emissionen (z. B. durch Düngung).
- Dem steht ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen gegenüber (z. B. durch Besucherverkehr, Lieferverkehr).
- Es bestehen bereits Vorbelastungen aus dem angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsraum.
- Durch Neupflanzungen von Gehölzen, extensive Begrünung und den Erhalt von Luftaustauschbahnen bleibt das Mikroklima weitgehend erhalten bzw. wird punktuell verbessert.

#### **Prognose**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
Klima / Luft	gering bis mittel	mittel	mittel	<b>mittel</b>

### **3.2.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

#### **Bestand**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Großköllnbach in einer weitgehend durch Sport- und Vereinsnutzung geprägten Umgebung. Es befindet sich im Übergang zwischen Siedlungsraum und landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die vorhandenen Gebäude (Stehhalle, Vereinsräume) sowie die Sportplätze strukturieren den Bereich bereits deutlich und wirken raumprägend. Sichtbeziehungen bestehen vor allem aus westlicher Richtung (ST 2114 – Zufahrt zum Ortsteil Großköllnbach von der Autobahn),

während das Gebiet im Norden durch angrenzende Bebauung und Gehölzstrukturen weitgehend abgeschirmt ist. Die Einbindung ins Landschaftsbild erfolgt über angrenzende Felder, Baumreihen und Einzelgehölze. Naturnahe oder landschaftsbildprägende Großstrukturen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

### **Bewertung / Planung**

- Durch das Vorhaben gehen keine landschaftlich hochwertigen Freiräume verloren, da die Fläche bereits durch bauliche Nutzung überprägt ist.
- Die Umgestaltung erfolgt innerhalb bestehender Strukturen. Neue bauliche Elemente (z. B. Infrastruktur, Stellplätze) werden landschaftsverträglich in das Umfeld eingefügt.
- Durch Begrünung, Neupflanzungen sowie die Aufwertung vorhandener Grünflächen erfolgt eine landschaftliche Einbindung der Maßnahme.
- Die Höhenlage der Gebäude bleibt im Bestand und verändert das Landschaftsrelief nicht.
- Die geplanten Festsetzungen zur Dachbegrünung, Pflanzgeboten und Gliederung von Freiflächen dienen der visuellen Einbindung und Minderung technischer Dominanz.
- Die vorhandene Durchlässigkeit im Landschaftsbild bleibt durch maßvolle bauliche Ergänzungen erhalten.

### **Prognose**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
Landschaftsbild	gering	mittel	gering bis mittel	<b>mittel</b>

## **3.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand**

Im Geltungsbereich befinden sich weder Natur- noch Landschaftsschutzgebiete, keine FFH- oder Vogelschutzgebiete sowie keine sonstigen geschützten Flächen nach Naturschutzrecht. Amtlich kartierte Biotope liegen gemäß Biotopkartierung nicht im Plangebiet selbst, sondern nur im weiteren Umfeld (siehe Kapitel Arten und Lebensräume).

Laut Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Im nördlichen Umfeld ist ein Bodendenkmal

vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-2-7341-0139) verzeichnet, das jedoch außerhalb des Plangebiets liegt.

### **Bewertung / Planung**

- Es erfolgt kein Eingriff in Schutzgebiete, da keine betroffen sind.
- Biotopstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben unberührt.
- Der Umgang mit Bodendenkmälern erfolgt gemäß Art. 6 bis 8 BayDSchG. Zufällige Funde sind unverzüglich an die zuständige Behörde zu melden.
- Eine denkmalrechtliche Genehmigung wäre nur erforderlich, wenn im Bauablauf unerwartet relevante Funde auftreten.
- Weitere Maßnahmen zum Schutz von Kultur- und Sachgütern sind nicht erforderlich.

### **Prognose**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbeding</b>	<b>Betriebsbeding</b>	<b>Zusammenfassung</b>
Schutzgebiete / Kultur- und Sachgüter	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

### **3.2.9 Wechselwirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 UVPG auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu untersuchen. Für das Vorhaben „Am Sportplatz Großköllnbach“ ergeben sich relevante Wechselwirkungen insbesondere zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Lebensräume sowie Mensch/Immissionen. Diese sind im Folgenden zusammenhängend zu bewerten.

Zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser bestehen enge funktionale Zusammenhänge. Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen führt zwangsläufig zu einer partiellen Versiegelung von Böden, wodurch deren natürliche Funktionen als Wasserspeicher, Filter- und Pufferraum beeinträchtigt werden können. Gleichzeitig wird die natürliche Grundwasserneubildung reduziert. Diese potenziellen Auswirkungen werden jedoch durch planerische Maßnahmen, wie den gezielten Einsatz versickerungsfähiger Beläge, die konsequente Begrenzung der GRZ sowie die Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Flachdächern ab 20 m<sup>2</sup>, erheblich gemindert.

Durch flächige Versickerung wird das Regenwasser lokal rückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf möglichst ortsnahe wieder zugeführt. Die Wechselwirkungen zwischen Flächenverbrauch, Bodenfunktionen und Wasserdynamik sind daher als vorhanden, aber durch die genannten Maßnahmen als gering bis mittel zu bewerten.

Eine weitere Wechselwirkung besteht zwischen der Versiegelung von Flächen, der Veränderung der Vegetationsstruktur und den klimatischen Auswirkungen auf das Mikroklima. Der Verlust vegetationsgeprägter Flächen kann lokal zur Verringerung der Verdunstungskühlung führen und durch die Aufheizung versiegelter Oberflächen das urbane Mikroklima belasten. Diese Effekte werden jedoch durch gezielte Neupflanzungen von standortgerechten Bäumen, extensive Begrünung öffentlicher und privater Flächen sowie die Begrenzung der versiegelten Fläche auf das funktional notwendige Maß kompensiert. Insbesondere tragen Dachbegrünungen und schattenspendende Gehölze zur Minderung lokaler Aufheizung und zur Erhaltung der klimatischen Ausgleichsfunktion bei. In der Gesamtschau ist die klimabezogene Wechselwirkung als gering einzustufen.

Auch zwischen den Schutzgütern Arten und Lebensräume sowie Klima und Wasser bestehen wechselseitige Bezüge. Die Begrünungsmaßnahmen (Dach-, Fassaden- und Freiflächenbegrünung), die Durchgängigkeit von Einfriedungen für Kleintiere sowie der Verzicht auf lichtintensive Beleuchtungselemente tragen dazu bei, Lebensräume für bodengebundene und nachtaktive Arten zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Gleichzeitig leisten diese Begrünungsstrukturen Beiträge zur Reduktion von Staub, zur Luftbefeuchtung und zur Verbesserung der Luftqualität. Durch insektenschonende Beleuchtung und extensive Pflegevorgaben wird ein habitatfreundliches Umfeld geschaffen, das ökologische Wechselwirkungen stärkt.

Eine weitere relevante Wechselwirkung besteht zwischen den Schutzgütern Mensch/Immissionen und Klima/Luft. Insbesondere die Bündelung emissionsrelevanter Nutzungen (Sportnutzung, Energiespeicher, Verkehr) in funktionalen Sondergebieten und die Anwendung emissionsmindernder Maßnahmen (z. B. Begrünungspuffer, Abstandsregelungen, Auflagen zur Lichtlenkung) tragen zur Minimierung negativer Wechselwirkungen auf die Aufenthaltsqualität der Bewohner bei. Die gezielte landschaftsplanerische Gestaltung reduziert sowohl visuelle als auch akustische Beeinträchtigungen und verbessert das Mikroklima. Dadurch wird die Nutzungsverträglichkeit im Sinne des Immissionsschutzes gestärkt.

Insgesamt sind die festgestellten Wechselwirkungen als vorhanden, jedoch aufgrund der integrierten planerischen und gestalterischen Maßnahmen in ihrer Intensität deutlich

gemindert. Das geplante Vorhaben berücksichtigt diese Zusammenhänge in hohem Maße und trägt somit zu einer funktional verträglichen und ökologisch abgestimmten Gebietsentwicklung bei.

### **3.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf weitere Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt. Zur Vermeidung von Wiederholungen und Überschneidungen wird auf bereits behandelte Schutzgüter und Inhalte nicht weiter eingegangen. Es werden ausschließlich die Punkte aufgeführt, die noch nicht an anderer Stelle der Unterlage behandelt wurden.

#### **Sonstige Umweltauswirkungen der Planung:**

##### **1. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:**

- Der Bebauungsplan enthält textliche Hinweise zur Abfallentsorgung, die Vorgaben zur Abholzeit und zum Aufstellungsort der Abfallbehälter beinhalten.
- Gegebenenfalls wird die Einrichtung von Sammelstellen sowie die Sicherstellung der Zugänglichkeit der Abfallbehälter festgelegt.
- Eine detaillierte Auskunft über die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen kann beim jeweiligen Entsorger eingeholt werden.

##### **2. Nutzung von erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung:**

- Die Planung fördert eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht), durch eine geeignete Gebäudeausrichtung sowie eine kompakte Bauweise.
- Es werden Empfehlungen zur Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen.

##### **3. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete:**

- Da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten vorliegt, sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

##### **4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen:**

- Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet weisen keine besonderen Risiken oder Gefährdungspotenziale auf.

Es wird auf den hohen Grundwasserstand hingewiesen, wodurch bei möglichen Eingriffen wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich sein könnten.

Hinweise zu potenziellen Gefahren durch Unwetterereignisse, wie etwa bei Starkregen oder Stürmen, werden gegeben. Es wird darauf verwiesen, dass Bauherren und Investoren eine Elementarschadensversicherung abschließen können.

### **3.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)**

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange und Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 2 Abs. 1 UVPG, erfolgt nun die Kumulierung der Auswirkungen mit denen benachbarter Planungen. Dabei werden potenzielle Umweltprobleme und die Nutzung natürlicher Ressourcen unter Berücksichtigung angrenzender Planungsgebiete untersucht.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets ist die geplante Umnutzung eines bestehenden Gebäudes im Sondergebiet SO 1 vorgesehen, um es für temporäres Wohnen von Arbeitskräften zu nutzen. Dies steht im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Sport- und Vereinsnutzungen, insbesondere des Sondergebiets SO 2. Es wurde geprüft, inwiefern diese Änderungen mit anderen benachbarten Planungen kumulieren könnten.

Die benachbarte Planung für das Sondergebiet SO E zur Errichtung eines stationären Batteriespeichers trägt ebenfalls zur kumulierten Wirkung bei. Es wurden die Auswirkungen auf die Umgebung, insbesondere auf Flächenverbrauch und Wasserhaushalt, bewertet.

Die Auswirkungen der Vorhaben wurden hinsichtlich der Reduzierung von natürlichen Flächen sowie der Energieinfrastruktur geprüft. Durch die Integration dieser unterschiedlichen Nutzungen (Sport, temporäres Wohnen, Energieinfrastruktur) wurde sichergestellt, dass keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Zusätzlich wurden alle relevanten Belange, wie Artenschutz und Naturbelange, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen. Notwendige Flächen für Natur- und Artenschutz wurden gemäß den Anforderungen des Naturschutzes freigehalten, um eine verträgliche Entwicklung der Planung zu gewährleisten.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung**

### **4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung verbleibt das Plangebiet im gegenwärtigen Zustand. Die bereits bestehenden Nutzungen im Bereich der Sport-, Vereins- und Sondernutzungen werden weiterhin wie bisher ausgeübt. Eine bauliche Weiterentwicklung oder funktionale Ergänzung des Standortes wäre nur unter den restriktiven Bedingungen des § 34 BauGB möglich, was insbesondere im Hinblick auf die geplante Umnutzung, Modernisierung und energieinfrastrukturelle Erweiterung erhebliche Einschränkungen mit sich bringen würde.

Die Nullvariante würde dazu führen, dass die geplante Umnutzung eines bestehenden Gebäudes zum temporären Wohnen von Arbeitskräften sowie die Schaffung von Ladeinfrastruktur und ein stationärer Batteriespeicher nicht realisiert werden können. Auch die städtebauliche und energetische Weiterentwicklung des Standorts bliebe aus. Aus Sicht des Umweltschutzes wären in der Nullvariante keine zusätzlichen Eingriffe in Naturhaushalt oder Landschaftsbild zu erwarten. Der mittlerweile stark veraltete Birkenbaumbestand im Bereich der Parkplätze würde auch in der Nullvariante aus Sicherheitsgründen in naher Zukunft weichen müssen. Der aktuelle Zustand der restlichen vorhandenen Vegetation würde erhalten bleiben. Gleichzeitig könnten jedoch bestehende Defizite – z. B. im Hinblick auf fehlende Begrünung, Versickerungsflächen oder ökologische Aufwertung – nicht kompensiert werden. Auch eine Optimierung der Flächennutzung und des energetischen Potenzials wäre nicht möglich.

### **4.2 Prognose bei Durchführung der Planung (Planvariante)**

Mit Durchführung der Planung wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt und weiterentwickelt. Dies umfasst insbesondere:

- die bauliche Modernisierung und funktionale Aufwertung des Vereinsareals,
- die Umnutzung eines Bestandsgebäudes für temporäres Wohnen,
- die Errichtung eines stationären Batteriespeichers (SO E) sowie
- die Integration öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur.

Kurzfristig kommt es durch die geplanten Baumaßnahmen zu Eingriffen in Boden, Vegetation und teilweise auch das Landschaftsbild. Diese Eingriffe werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Mittelfristig ist mit einer ökologischen Verbesserung des Gebietes zu rechnen. Diese ergibt sich insbesondere durch:

- die Entwicklung festgesetzter Grünflächen und Pflanzgebote,

- extensive Dachbegrünungen,
- die Entsiegelung nicht benötigter Flächen,
- sowie die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser.

Langfristig tragen diese Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Die geplante Energieinfrastruktur leistet zudem einen Beitrag zur klimafreundlichen Energieversorgung und stärkt die Resilienz des lokalen Stromnetzes.

Insgesamt ist die Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen und der grünordnerischen Festsetzungen als ökologisch verträglich und nachhaltig zu bewerten.

## **5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen im Zuge der Planung werden folgende Maßnahmen umgesetzt bzw. über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert:

- Flächensparende Erschließung durch Anbindung an vorhandene Erschließungsstraßen und infrastrukturelle Bestandsstrukturen.
- Kompakte Bauweise und Orientierung an ortsbildtypischen Gebäudetypologien, insbesondere im Übergang zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen.
- Gestalterische Festsetzungen für Einfriedungen, um die visuelle Durchlässigkeit des Gebiets zu erhalten und zugleich die Durchwanderbarkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.
- Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung, insbesondere durch Verwendung von Leuchtmitteln mit reduziertem Blauanteil und Einschränkung der Leuchtzeiten.
- Zeiträumliche Steuerung von Eingriffen in die Vegetation:
  - Gehölzrückschnitt, Rodungen und Baufeldräumungen erfolgen außerhalb der allgemeinen Brutzeit der Vögel (1. März bis 30. September).
  - Auf vegetationsfreien Ackerflächen kann die Durchführung ggf. bis zum 31. März ausgeweitet werden.
  - Vor Durchführung entsprechender Maßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Brutvorkommen oder geschützte Arten betroffen sind – bei Bedarf durch eine ökologische Baubegleitung.

Da für das Vorhaben keine artenschutzfachliche Beurteilung vorliegt, werden ergänzend folgende Maßnahmen vorsorglich empfohlen, um potenziell vorkommende Arten zu schützen:

- Vermeidung potenzieller Brutansiedlungen vor Baubeginn durch rechtzeitiges Entfernen geeigneter Randstrukturen (z. B. Strauchwerk, Säume) oder temporäre Vergrümmungsmaßnahmen (z. B. Flatterbänder).
- Schaffung kleintier- und reptilienfreundlicher Strukturen unter Verwendung von anfallenden Wurzelstöcken (z. B. von Birken) im südlich angrenzenden Bereich.
- Stärkung der ökologischen Durchgrünung durch vernetzende Gehölzpflanzungen, standortgerechte Solitäräume und dornige Arten wie Weißdorn, Schlehe oder Wildrosen.
- Verwendung ausschließlich heimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten für alle festgesetzten Pflanzflächen.
- Umweltgerechte Geländegestaltung durch Festsetzungen zu maximal zulässigen Aufschüttungen/Abgrabungen und zum Schutz des natürlichen Reliefs.
- Sorgsamer Umgang mit dem anstehenden Oberboden durch geeignete Regelungen zur Separierung, Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Mutterboden.
- Einsatz wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Stellplätze und Wege zur Minimierung der Versiegelung und Förderung der Versickerung.
- Getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Rahmen der Grundstücksentwässerung.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers, insbesondere durch geeignete Rückhaltemaßnahmen bei Bauphasen sowie durch Begrenzung potenzieller Eintragsquellen im Endzustand.

Die Maßnahmen dienen dem Ziel, unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt, Boden und Artenvielfalt soweit möglich zu vermeiden oder zu verringern und werden durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ergänzt.

## **5.2 Art und Maß der unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Im Rahmen der Planung kommt es zu unvermeidbaren Eingriffen durch Versiegelung, Erdarbeiten und die teilweise Entfernung von Vegetationsstrukturen. Betroffen sind vor allem Bereiche, die bislang unversiegelt oder nur eingeschränkt genutzt waren.

Die Eingriffe werden jedoch durch die konsequente Nachverdichtung, die Umnutzung bestehender Gebäude sowie den Verzicht auf neue Erschließungsflächen soweit möglich minimiert. Insbesondere die Umwandlung eines bestehenden Gebäudes in

temporären Wohnraum erfolgt im Bestand und verursacht keine zusätzliche Versiegelung.

Die Flächeninanspruchnahme wird auf das funktional notwendige Maß beschränkt. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt weitgehend innerhalb bereits genutzter Strukturen, wodurch neue Flächenverbrauch und ökologische Belastung deutlich reduziert werden.

Die verbleibenden Eingriffe werden durch gezielte Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

### **5.3 Eingriffsregelung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ erfolgt ein planungsbedingter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 15 BNatSchG. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Erscheinungsbild des Landschaftsraumes werden durch Flächenversiegelung, Bodenbewegungen und Vegetationsverluste beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des geltenden bayerischen Kompensationsleitfadens geprüft. Der Eingriff wird durch die flächensparende Planung, Nachnutzung bestehender Gebäude und die Begrenzung der Neuversiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert.

Der Ausgleichsbedarf wird durch Aufwertung der Hecken am südlichen Rand des Geltungsbereichs erzielt. Damit wird ein vollständiger funktionaler Ausgleich sichergestellt.

#### **5.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl**

##### **Bestand und Bewertung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume die überplanten Flächen gemäß Bayerischem Kompensationsleitfaden wie folgt bewertet:

- **Flächen mit geringer Bedeutung:** z. B. bereits versiegelte, genutzte Vereins- und Sportflächen → **2 Wertepunkte**
- **Flächen mit mittlerer Bedeutung:** z. B. artenärmere, aber strukturierte Grünbereiche oder Ränder, Baumreihen → **9 Wertepunkte**
- **hochwertige Strukturen oder geschützte Biotope sind nicht vorhanden**

**Die Bewertung basiert auf der Einstufung in Tabelle 5 der textlichen Festsetzungen.**

**Ermittlung der Eingriffsschwere:**

Bewertungskategorie	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertepunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	415,00	9,00	0,8	2.988,00
mittel	440,00	2,00	0,8	704,00
<b>Summe</b>	<b>855,00</b>	–	–	<b>3.692,00</b>

**Vermeidungsmaßnahmen und Planungsfaktor:**

Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt:

- **naturnahe Gestaltung** der öffentlichen und privaten Grünflächen
- **Verwendung versickerungsfähiger Beläge**
- **Begrünung von Flachdächern** ab 20 m<sup>2</sup>
- **insektenfreundliche Beleuchtung** mit warmweißem Licht ≤ 3000 K

→ Daraus ergibt sich der **maximale Planungsfaktor von 20 %**, gestützt auf die tabellarische Bewertung:

Maßnahme	Planungsfaktor	Sicherung
Naturnahe Grünflächengestaltung	0,05	Festsetzung B-Plan
Versickerungsfähige Beläge	0,05	Festsetzung B-Plan
Dachbegrünung bei Flachdächern	0,05	Festsetzung B-Plan
Insektenfreundliche Beleuchtung	0,05	Festsetzung B-Plan
<b>Summe Abminderung (max. zulässig: 20 %) 0,20</b>	–	–
<b>Abminderung in WP (20 % von 3.692)</b>	<b>738,40</b>	–
<b>Verbleibender Ausgleichsbedarf</b>	<b>2.953,60</b>	–

**Kompensation:**

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von **2.953,60 WP** wird durch **Aufwertung der am südlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Hecke** gedeckt. Die textlichen Festsetzungen regeln die rechtssichere Kompensation in Kapitel 3.4.

### **5.3.2 Ausgleichsfläche(n)**

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird durch festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Anlagenstandortes durch Aufwertung der am südlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Hecke gedeckt.

#### **Allgemeine Auflagen:**

##### Ausschluss der Ausübung bestimmter Rechte (Einschränkungen und Verbote):

Verbote:

Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen:

Insbesondere dürfen auf der Fläche

- keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen errichtet,
- keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert,
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt,
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Umbruch vorgenommen werden, sofern nicht ausdrücklich durch den Bebauungsplan festgesetzt und zur Maßnahmenumsetzung erforderlich

Einschränkungen:

- Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. 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.

#### **Umsetzungsbeginn:**

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung (bzw. Inbenutzungnahme) der Erschließungsstraße herzustellen.

#### **Rechtliche Sicherung:**

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dingolfing-Landau 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.

---

**Landwirtschaftliche Förderung**

Eine landwirtschaftliche Förderung von Ausgleichsflächen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Über einen Zeitraum von 25 Jahren dürfen jedoch alle Einschränkungen, die sich aus der Grunddienstbarkeit, der Reallast oder aus befristeten Auflagen ergeben (z.B. Schnittzeitpunkt, Düngeverzicht, Heuwerbung) nicht gefördert werden. In jedem Fall sollten Bewirtschafter bei der Landwirtschaftsverwaltung angeben (Prüfpunkt im Antragsformular der Agrarumweltmaßnahmen), dass es sich um eine Ausgleichsfläche handelt.

**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.

**5.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**Kompensation Flächeneingriffe:

Durch die Aufwertung der am südlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Hecke wird der erforderliche Ausgleichsumfang gedeckt.

**5.4 Standortwahl**

Ziel der Planung war es, das bestehende Sport- und Vereinsgelände im Ortsteil Großköllnbach baulich und funktional weiterzuentwickeln. Dies umfasst die Modernisierung vorhandener Anlagen, die städtebauliche Aufwertung sowie die Ergänzung um neue Nutzungen wie einen Batteriespeicher, Ladeinfrastruktur und temporäres Wohnen.

Ein alternativer Standort kam nicht in Betracht, da die bestehenden Sport- und Vereinsflächen erhalten, erneuert und ortsgebunden ausgebaut werden sollten. Die Maßnahme ist unmittelbar an die vorhandenen Gebäude, Erschließungen und Strukturen gebunden. Eine Neuverlagerung wäre weder funktional noch wirtschaftlich darstellbar.

Die eigentliche Aufgabe der Planung bestand daher nicht in einer Standortwahl im klassischen Sinne, sondern in der baurechtlichen Sicherung und planungsrechtlichen Ermöglichung der bereits vorhandenen bzw. beabsichtigten Nutzungen. Zu prüfen war insbesondere, ob die geplanten Erweiterungen und Umnutzungen unter Berücksichtigung aller baurechtlichen und naturschutzfachlichen Vorgaben zulässig und städtebaulich verträglich realisierbar sind.

Aus Sicht der Umwelt stellt die gewählte Lösung die mit Abstand verträglichste Variante dar, da sie auf bereits erschlossenen, vorgeprägten Flächen aufbaut und neue Inanspruchnahmen auf ein Minimum reduziert.

### **5.5 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das Plangebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert.

Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

### **5.6 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.

Ein Immissionsgutachten wird erstellt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Pilsting und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

### **5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ im Ortsteil Großköllnbach werden die bestehenden Sport-, Vereins- und Sondernutzungen planungsrechtlich gesichert und funktional weiterentwickelt. Die Gemeinde Pilsting reagiert damit auf aktuelle und künftige Bedarfe im Bereich temporären Wohnens, erneuerbarer Energieversorgung und Elektromobilität. Gleichzeitig wird die bauliche Struktur des Sportgeländes gezielt modernisiert und städtebaulich arrondiert.

Der überwiegende Teil der Flächen ist bereits genutzt oder bebaut – etwa durch den bestehenden Sportplatz, Vereinsgebäude, eine neue Kabinenanlage und ein Bestandsgebäude, das künftig als temporäre Unterkunft für Arbeitskräfte genutzt werden soll. Darüber hinaus werden neue Sondergebiete für einen stationären Batteriespeicher sowie öffentliche Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge festgesetzt. Eine zusätzliche Flächenversiegelung findet nur in geringem Umfang statt, da nahezu alle Maßnahmen innerhalb bereits erschlossener Strukturen erfolgen.

Das Projekt leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums, fördert die Innenentwicklung und vermeidet eine ungegliederte Ausdehnung in die freie Landschaft. Die Integration ökologischer Maßnahmen wie Dachbegrünung, Baumerhalt und dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verbessert zusätzlich die Umweltqualität im Plangebiet.

Nach aktuellem Stand werden die vom Vorhaben berührten Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt. Ein schalltechnisches Gutachten zur Bewertung möglicher Immissionen – insbesondere im Hinblick auf das temporäre Wohnen – wird in Auftrag gegeben und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Fläche</b>	Gering	Mittel	Gering	Mittel
<b>Mensch/ Immissionen</b>	Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel
<b>Arten und Lebensräume</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
<b>Boden/ Geologie</b>	Gering	Gering	Gering	Gering
<b>Wasser</b>	Gering	Mittel	Gering	Gering/Mittel
<b>Klima/Luft</b>	Gering	Gering	Gering	Gering
<b>Landschafts- bild</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
<b>Schutzgebiete / Kultur- und Sachgüter</b>	Gering	Gering	Gering	Gering

.....  
Erster Bürgermeister  
Martin Hiergeist

.....  
  
Maximilian Able, B.Eng.