

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG NR. 61

MARKT PILSTING
GEMARKUNG GROSSKÖLLNBACH
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

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

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

Planstand: VORENTWURF
Datum: 22.09.2025

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

1.	Begründung	4
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	4
1.2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	5
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	5
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	5
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	5
1.3.1.3	Andere relevante Planungen / Satzungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.3.1.4	Weitere Fachplanungen.....	7
1.3.1.5	Verfahrensart.....	8
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen.....	9
1.3.2.1	Flächennutzungsplan.....	9
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	9
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen.....	9
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	10
1.4.1	Räumliche Lage und Begrenzung	10
1.4.2	Verkehrsanbindung	10
1.4.3	Infrastruktur	11
1.5	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB.....	11
2.	Umweltbericht.....	15
2.1	Einleitung	15
2.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	16
2.1.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)	16
2.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2).....	16
2.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3).....	16
2.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	16
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	16
2.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	16
2.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	16
2.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	17
2.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung.....	17
2.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	17
2.2.2.1	Schutzgut Fläche	17
2.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen	18
2.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	18
2.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten	19
2.2.2.5	Schutzgut Wasser.....	20
2.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft.....	20
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild	21
2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter	22
2.2.2.9	Wechselwirkungen.....	22
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	23
2.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	24
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung.....	24
2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	24

2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	24
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	24
2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	25
2.4.3	Eingriffsregelung.....	25
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.4.3.2	Ausgleichsfläche.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	25
2.5.1	Standortwahl.....	25
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	25
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	25
2.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Der Markt Pilsting plant Änderungen am Flächennutzungsplan vorzunehmen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird aufgrund der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“ erforderlich. Es soll eine Rücknahme von Bauland erfolgen. Eine Baulandausweisung soll auf Flächen erfolgen, für die eine Umsetzung über eine vertragliche Baupflicht gesichert werden kann. Die Aufrechterhaltung der Festsetzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet ist damit aus städtebaulicher Sicht des Marktes nicht mehr im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da nicht zu erwarten ist, dass sich die Bauleitplanung absehbarer Zeit umsetzen lässt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet mit den Flurnummern 322 und 323, Gemarkung Großköllnbach, Markt Pilsting, derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Durch die vorliegende Änderung mit Deckblatt Nummer 61 wird das betreffende Gebiet in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt, was auch der derzeitigen Nutzung entspricht.

Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen. Der Markt Pilsting gehört zur Region Landshut (Region 11) und liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, Regierungsbezirk Niederbayern.

Die Flächen liegen am nordwestlichen Ortsrand von Großköllnbach, Ortsteil des Markts Pilsting, sind noch unbebaut und werden derzeit als Ackerland genutzt. Die Flächen waren über Jahre nicht verfügbar. Die bisherige Planung eines Allgemeinen Wohngebiets wird in diesem Teilbereich zurückgenommen, da das im Geltungsbereich der Aufhebung befindliche Wohnbauland über Jahre nicht realisiert und bereits an anderer Stelle notwendiges Wohnbauland geschaffen wurde bzw. noch geschaffen werden muss. Die Aufrechterhaltung der Festsetzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet ist damit nicht mehr erforderlich. Im Hinblick auf die im Bebauungsplan bisher vorgesehenen Ausgleichsfläche bedarf es keiner planungsrechtlichen Sicherung mehr, die Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht durchgeführt. Da nun kein Eingriff mehr zu erwarten ist, sind die bisher geplanten Ausgleichsmaßnahmen für den Bereich der Teilaufhebung nicht mehr erforderlich.

Gleichzeitig mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll auch der Flächennutzungsplan des Marktes geändert und die Fläche wieder als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden. Die 61. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Markts Pilsting nicht entgegen. Die 1. Teilaufhebung zum Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“ erfolgt im Parallelverfahren.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht damit dem Grundsatz in § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und setzt auch die landesplanerischen Vorgaben des Flächensparens um.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich von Großköllnbach, Gemarkung Großköllnbach. Die geplante Änderung erfolgt im derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereich. Das bisher geplante

Allgemeine Wohngebiet (WA) ist im nördlichen Teil auf den Flurnummern 322, 323 und 322/12 noch unbebaut, wird derzeit als Landwirtschaftsfläche genutzt und grenzt an Wirtschaftswege im Nordosten sowie im Südwesten an. Im südlichen Teil der bisherigen Planung bestehen bereits Wohnbebauungen, welche an der Hoholtinger Straße liegen. Der nördliche Bereich soll wieder in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden.

Pilsting gehört zur Region 11 Landshut und liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „062-A Donau-Isar-Hügelland“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf nahegelegenen Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Westlich des an das im Südwesten des Planungsgebiets angrenzenden Wirtschaftswegs verläuft der Köllnbach, der in diesem Bereich zum Teil als Biotop Nr. 7241-1034-001 „Zwei Abschnitte des Köllnbachs bei Wiesen“ der amtlichen Biotopkartierung ausgewiesen ist.

Im Planungsgebiet liegen derzeit noch unbebaute Landwirtschaftsflächen (Ackerland intensiv genutzt). Diese Nutzung soll auch weiterhin bestehen bleiben und das Bauland für die bisher geplante Bebauung zurückgenommen werden. In der weiteren Umgebung, außerhalb der Planung, weiter entfernt, liegen weitere Flächen der Biotopkartierung und Flächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt, sowohl im Hügelland nördlich sowie im Bereich des Isartals südlich von Großköllnbach. Südlich von Großköllnbach liegt auch die Autobahn A92, davon südlich die Isar.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023, wenn nicht anders angegeben)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinem ländlichem Raum“. Nächste zentrale Orte sind das Mittelzentrum Landau a. d. Isar und das Oberzentrum Dingolfing. Karten und Texte können unter <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> eingesehen werden.

Fazit:

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben betrifft einen derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereich. Das Planungsgebiet schließt an den Ortsrand von Großköllnbach an. Es werden keine unzerschnittenen Freiräume überplant, es wird bereits bestehendes Bauland zurückgenommen und auf die bisher geplante Bebauung zugunsten von weiterer Nutzung als Landwirtschaftsfläche verzichtet.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand nach der Dreizehnten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 07. März 2024)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (verbindlich erklärt am 28.09.2007) des Regionalplanes liegt Pilsting im Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Landau a. d. Isar. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (verbindlich erklärt am 28.09.2007) liegt Pilsting im Allgemeinen ländlichen Raum sowie im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Auszüge aus dem Regionalplan (Textteil):

Teil A Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen überfachlichen Raumentwicklung

I LEITBILD

1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.

3 (G) Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben.

I RAUMSTRUKTUR

1 (G) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.

BI NATUR UND LANDSCHAFT

G 1.1 Zum Schutz einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes kommen der dauerhaften Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen der Region besondere Bedeutung zu.

B II SIEDLUNGSWESEN

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.

V WIRTSCHAFT

2.1 Land- und Forstwirtschaft

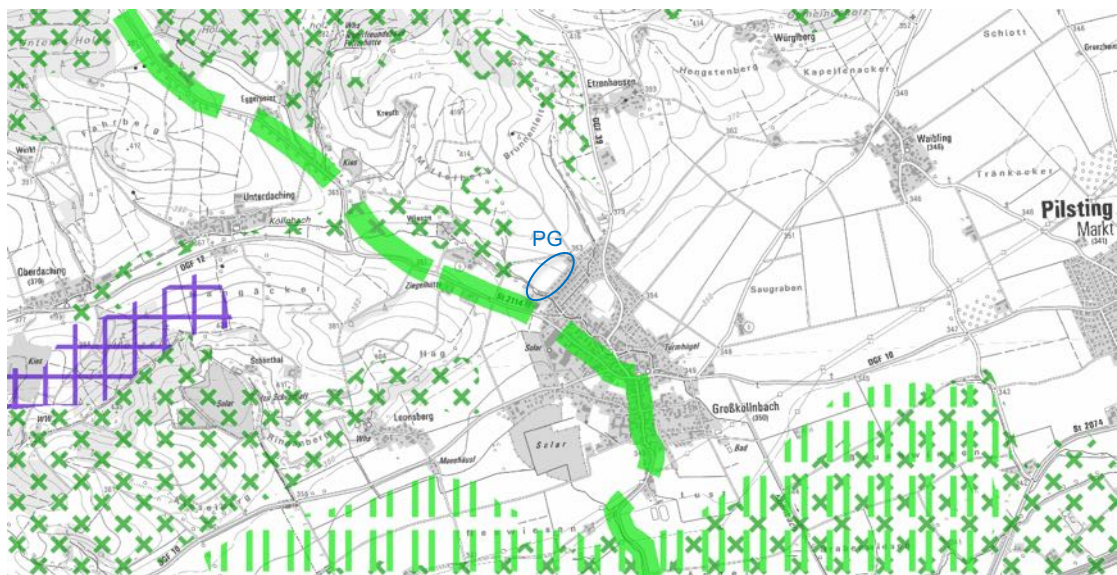
2.1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen in den überschwemmungsfreien Talbereichen von Isar, Inn, Vils, Rott und Abens sowie im tertiären Hügelland mit flach geneigten und von Lößlehm überdeckten Hängen soweit wie möglich zu erhalten.

Fazit:

Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Umwandlung von derzeitiger Fläche mit Allgemeinem Wohngebiet zu Fläche für die Landwirtschaft. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze, Windkraft und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün

innerhalb des Planungsgebiets vor. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. Südwestlich des Planungsgebiets verläuft eine grüne Strichlinie mit der Bedeutung „Trassenverlegung Verkehr“ (Quelle: Daten zu Schutzgebieten und zum Regionalplan aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)). Die Aufhebung des Flächennutzungsplanes entspricht damit auch dem landesplanerischen Grundsatz einer bedarfsgerechten Baulandausweisung.

Die geplante Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Großköllnbach, derzeit bestehendes Bauland wird zurückgenommen.



Ausschnitt mit Topographischer Karte, digitalen Daten des Regionalplans aus FIS-Natur Online des LfU und Planungsgebiet (PG), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Dingolfing-Landau

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „062-A Donau-Isar-Hügelland“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Auszüge aus Kapitel 4.1, 062-A Tertiärhügelland zwischen Donau und Isar):

Auf folgende Ziele und Maßnahmen ist hinzuwirken:

u.a.

1. Erhalt der wenigen in der Untereinheit noch vorhandenen Biotopflächen; Ausweisung von Pufferzonen zum Schutz gegen Nährstoffeinträge (Breite i. d. R. ab 5 m; ggf. aber auch breiter, vgl. Angaben zu Fließgewässern)

(...)

5. Verbesserung der ökologischen Situation in der Agrarlandschaft (Erhöhung des Anteils naturnaher Flächen auf mindestens 5 %). Wichtige Maßnahmen sind u. a.:

- Erhalt bzw. Rückführung von Acker- in Grünland bei Hängen mit Steigung >12 %
- Erhalt bzw. Rückführung von Acker- in Grünland in den Bachauen

- Extensive Grünlandnutzung zumindest im unmittelbaren Bachbereich und in den nassen Teilbereichen der Bachauen
 - Ausweisung von mind. 5 - 10 m breiten Pufferstreifen an allen Fließgewässern, Rückbau begradigter Abschnitte, Entfernung von Verrohrungen usw.
 - Erhalt und Optimierung der Abbaustellen im Sinne des Arten- und Biotopschutzes
 - Erhöhung der Heckendichte, Neuschaffung von Rainen, Ranken und Säumen entlang von Wegen.
- (...)

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Amphibien im Landkreis Dingolfing-Landau“. Als Beitrag zur Umsetzung der Biodiversitätsstrategie der Bayerischen Staatsregierung führt der Landschaftspflegeverband Dingolfing-Landau seit 2007 das BayernNetzNatur-Projekt „Amphibien im Landkreis Dingolfing-Landau“ durch. Dieses Artenhilfsprojekt reiht sich in den Reigen der über 400 BayernNetzNatur-Projekte, deren Ziel es ist, die charakteristischen Landschaften und Arten in Bayern zu bewahren.

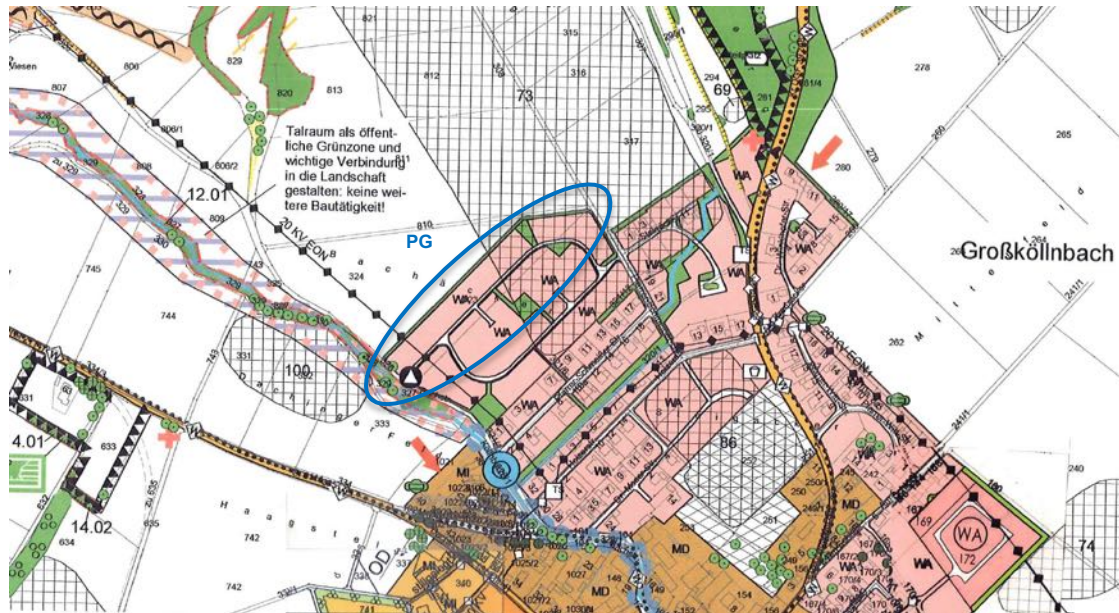
Der Landkreis Dingolfing-Landau verfügt über sehr wertvolle Amphibienvorkommen. Das Amphibienhilfsprojekt widmet sich hauptsächlich den gefährdetsten Amphibienarten im Landkreis. Sein Schwerpunkt lag ursprünglich auf der Bewahrung und Förderung der Vorkommen von Kreuz- und Wechselkröte. Dabei werden Gewässerbesitzer, Kommunen und Kiesgrubenbetreiber jährlich dahingehend beraten, welche Maßnahmen für die jeweilige Zielart notwendig sind. Dabei führt der Landschaftspflegeverband nicht nur die fachliche Beratung durch, sondern auch die Begleitung der Maßnahmen sowie die Kontrolle auf ihre Wirksamkeit. Der Erfolg der Maßnahmen, die genutzten Laichgewässer und der Fortpflanzungserfolg der Amphibienarten werden jährlich vom Pflegeverband überprüft, um Hinweise zu weiteren Verbesserungsmaßnahmen zu erhalten. Die Artenhilfsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich ausgeweitet auf die weiteren europaweit gefährdeten Arten (FFH-Arten) Gelbbauchunke, Kammolch, Laubfrosch und Springfrosch. Exemplarisch im Landkreis Dingolfing-Landau werden konkrete Artenhilfsmaßnahmen für diese seltenen Amphibienarten ermittelt und durchgeführt, um sie auf andere Landkreise zu übertragen. (Quelle: Jahresbericht 2021 des Sachgebiets 43 Landratsamt Dingolfing-Landau)

1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 61. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“, welche im Parallelverfahren erfolgt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integrierten Deckblättern ist das Planungsgebiet derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ (rosa, Kennzeichnung WA) mit Grünflächen (grün) dargestellt. Es sind Flächen mit Bodendenkmälern im Planungsgebiet sowie in der Umgebung dargestellt (karierte Flächen). Die angrenzenden Flächen im Südosten sind ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“, im Nordwesten als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Südwesten und Nordosten sind jeweils angrenzende Wirtschaftswege verzeichnet. Westlich des Planungsgebiets ist zudem der Köllnbach und ein amtlich kartiertes Biotop (am Köllnbach) dargestellt.

Die vorliegende 61. Flächennutzungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigacker IV“, welche im Parallelverfahren erfolgt.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Planung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

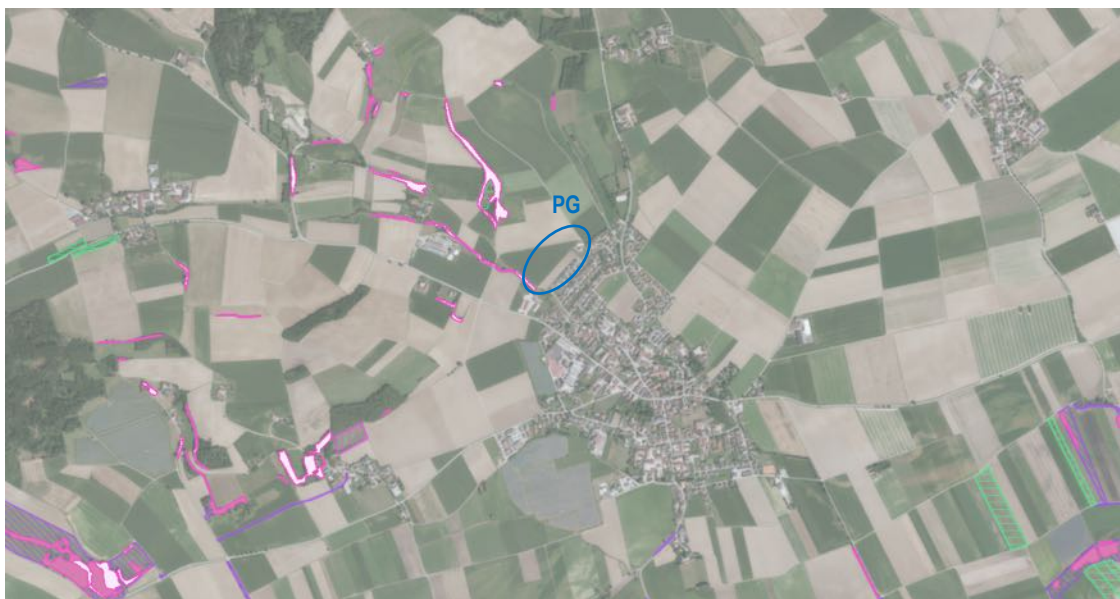
1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es sind keine Gutachten und Untersuchungen erforderlich.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Großköllnbach auf den Flächen mit den Flurnummern 322, 323, 322/3, 322/26, 322/25, 322/24, 322/23, 322/23, 322/22, 322/21, 322/20, 322/19, 322/18, 322/17, 322/16, 322/13, 322/12, 322/11, 322/10, 322/9, 322/8, 322/7, 322/6, 322/5, 322/4 und 322/1 Gemarkung Großköllnbach, Markt Pilsting. Der Markt Pilsting liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, Regierungsbezirk Niederbayern.



Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (PG = blauer Kreis) mit Biotopkartierung (rote Flächen) und Flächen des Ökoflächenkatasters (grün, rot oder lila schraffiert) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von ca. 3,95 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch Landwirtschaftsflächen,
- im Nordosten durch einen Wirtschaftsweg,
- im Südwesten durch einen Wirtschaftsweg,
- im Südosten durch bestehendes Siedlungsgebiet (WA).

1.4.2 Verkehrsanbindung

Die geplante Änderung betrifft den nördlichen Teil des bisher geplanten Allgemeinen Wohngebiets, hier soll bisher bestehendes Baland zugunsten der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung zurückgenommen werden. Im südlichen Teil bestehen bereits Bebauungen, welche an die Hoholtinger Straße angebunden sind, hier erfolgt nur eine Korrektur der Wohngebiets und Grünflächen. Die bisher bestehende Planung weist andere Verkehrsflächen aus wie der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“ bzw. auch die Umsetzung und tatsächliche Lage der Hoholtinger Straße. Daher wird der

Flächennutzungsplan in diesem Bereich angepasst. Die bisher geplante Fortführung der Hoholtinger Straße und geplanter Ringschluss entfällt durch die vorliegende Planung bzw. die 1. Teilaufhebung zum Bebauungsplan, kann aber bei einer potentiellen späteren Entwicklung wieder aufgegriffen werden.

Die Hoholtinger Straße bindet im Nordosten an die Pfarrer-Schmeißer-Straße und im Südwesten an die Bachstraße an. Großköllnbach liegt nördlich der Autobahn A 92, die Bahnhofstraße führt zur Autobahnanschlussstelle „21 Pilsting-Großköllnbach“.

Der Hauptort (Markt Pilsting) liegt ca. 100 km östlich von München, 80 km östlich vom Flughafen München und direkt an der BAB A 92.

1.4.3 Infrastruktur

Im Marktgemeindegebiet von Pilsting liegen soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Grund- und Mittelschule mit Offener Ganztagschule, Kindergärten, KiTas, VHS-Außenstelle, Marktbücherei), im Gesundheitsbereich tätige Ärzte und Heilberufe sowie kirchliche Einrichtungen vor. Die Ortschaften im Gemeindegebiet verfügen über ein intaktes Vereinsleben und es bestehen Sport- und Freizeitangebote, darunter Radwanderwege, der VR-Walderlebnispfad Parnkofen, ein kleines Freibad in Großköllnbach, eine Doppelturnhalle in Pilsting, Eisstockbahnen, Eisstockhalle, Reitplatz, mehrere Sportplätze und Tennisplätze.

1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Anmerkung: Nachfolgende Verweise auf die Begründung bzw. den Umweltbericht beziehen sich auf die Unterlagen zum Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigacker IV“ 1. Teilaufhebung.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Immissionen siehe Umweltbericht Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung wird bestehendes Bauland im Gemeindegebiet von Pilsting, Ortsteil Großköllnbach zurückgenommen, da die Flächen nicht verfügbar waren und daher nicht bebaut werden konnten.

Damit ist natürlich der private Eigentumsbelang gemäß Art. 14 GG, der in einem Interesse mündet, dass das Baurecht aufrechterhalten bleibt, zu berücksichtigen. Insofern sieht die Gemeinde aber ein Überwiegen der öffentlichen Belange und der gemeindlichen Planungsziele. Unterstrichen wird dies auch

dadurch, dass der Plangewährleistungsanspruch des § 42 BauGB lediglich 7 Jahren gilt. Der private Belang muss insoweit zurücktreten, auch wenn die Aufhebung des Bebauungsplans wegen Ablaufs der Siebenjahresfrist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB entschädigungslos erfolgt.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Als Auswirkung ist jedoch eine im Vergleich zur bisherigen Planung reduzierte, jedoch ausreichende Eingrünung am Ortsrand und das Entfallen des bisher mittig im Wohngebiet geplanten Spielplatzes zu nennen. Es sind keine weiteren nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten. Aufgrund der Teilaufhebung bleibt unbebaute Landschaft (hier: Landwirtschaftsflächen) erhalten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung nimmt eine Umwandlung von Fläche für Allgemeines Wohngebiet zu einer Fläche für die Landwirtschaft vor, Bauland wird hiermit zurückgenommen, da kein Flächenzugriff möglich war und damit nicht gebaut werden konnte. Mit der Teilaufhebung wird ein Überhang an Bauland im Gemeindegebiet vermieden und es kann eine Entwicklung anderenorts erfolgen.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebiets sowie auf angrenzenden und nahegelegenen Flächen vor. Die Ausdehnung des vorliegenden Bodendenkmals „D-2-7241-0010 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Siedlung der (jüngeren) Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach), der Münchshöfener Gruppe, der Bronze-, Hallstatt- und Latènezeit sowie des frühen Mittelalters. Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung. Bienenheim hergestellt, nachqualifiziert.“ wird im Zuge der 61. Änderung angepasst, nach neuem Stand liegt das gesamte Planungsgebiet innerhalb des Bodendenkmals (siehe auch Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“).

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage sowie Umweltbericht Bebauungsplan.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die Planung werden bisher als Bauland ausgewiesene Flächen wieder gemäß der ursprünglichen Nutzung, als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und bleiben damit auch für die Zukunft erhalten. Im Geltungsbereich liegen gemäß den Daten des Bayerischen Umwelt-Atlas Flächen mit hoher sowie mit sehr hoher Ertragsfähigkeit (siehe Bodenfunktionen, natürliche Ertragsfähigkeit, Klasse 4 und Klasse 5) vor. Auf den Flächen im Planungsgebiet sowie im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die verbleibenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen gemäß Daten des Regionalplans keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde Pilsting nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Pilsting jedoch miteinbezogen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Markts Pilsting (hier im Ortsteil Großköllnbach) nicht entgegen. Sie dient der Vermeidung eines Überhangs an Bauland mit Flächen, die nicht zur Verfügung stehen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Gewässer, festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie ausgewiesene Hochwassergefahrenbereiche liegen im Planungsgebiet und auf angrenzenden Flächen nicht vor.

(Quelle: FIS-Natur Online des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Daten des WWA und des Bayer. LfU)

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgte bereits im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsplanebene (Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“). Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der vorliegenden Planung angepasst, das heißt die Grünflächen im nördlichen Teil entfallen und im südlichen Teil werden sie in den Flächennutzungsplan (61. Änderung) übernommen.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Der hier planungsgegenständliche Teil des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“ wurde bisher nicht umgesetzt. Aufgrund von fehlender Umsetzbarkeit des vormaligen Planungsziels der Schaffung von Wohnraum (fehlende Flächenverfügbarkeit, fehlender Bedarf bzw. Bedarf an anderer Stelle) soll dieser nun aufgehoben werden. Auch die für den aufzuhebenden Bereich notwendigen Ausgleichsflächen wurden bisher nicht umgesetzt. Dem folgend wird auch hier der Bebauungsplan zum Teil aufgehoben.

Der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“ wird im Rahmen der vorliegenden 1. Teilaufhebung im nördlichen Teilbereich aufgehoben. Der südliche Teilbereich der ursprünglichen Planung ist bereits als Wohngebiet bebaut, hier sind keine Änderungen vorgesehen.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden 61. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung von Auswirkungen auf den Ausgleichsbedarf (hier: Reduzierung des bisherigen Ausgleichsbedarfs durch Wegfallen bisher geplanter Eingriffe) erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“ 1. Teilaufhebung. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)

2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)

2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Ja, gesamtes Planungsgebiet	Nein, aufgrund von Rücknahme des Bauland erfolgen keine Eingriffe
Immissionsschutz	Nein	Nein

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf Flurnummern 322, 323, 322/3, 322/26, 322/25, 322/24, 322/23, 322/23, 322/22, 322/21, 322/20, 322/19, 322/18, 322/17, 322/16, 322/13, 322/12, 322/11, 322/10, 322/9, 322/8, 322/7, 322/6, 322/5, 322/4 und 322/1 Gemarkung Großköllnbach, Gemeinde Markt Pilsting. Der Geltungsbereich stellt die räumliche Abgrenzung dar, inhaltlich wurden auch die angrenzenden Strukturen und Lebensräume betrachtet.

2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im Frühjahr 2025.

2.2.1.3 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.

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

2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

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

Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel aufgestellten Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigacker IV“ 1. Teilaufhebung. Die wesentlichen Gründe, die für die geplante Teilaufhebung der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und Rücknahme von Bauland im Planungsgebiet sprechen, werden nachfolgend aufgeführt:

- Die Wohnbauflächen wurden in einem Zeitraum von mehr als 7 Jahren nicht genutzt, da die Flächen nicht verfügbar waren.
- Es soll ein Baulandüberhang vermieden werden. So können verfügbare Flächen anderenorts als Bauland ausgewiesen werden.
- Im Planungsgebiet liegen Ackerflächen mit hoher bis sehr hoher natürlicher Ertragsfähigkeit, welche durch die Planung bzw. Rücknahme von Bauflächen weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Durch den Wegfall der Flächen werden (bzw. wurden) an anderer Stelle Flächen für Wohnungsbau benötigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering erheblich bewertet.

2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet und Umfeld gibt es bereits bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen von den angrenzenden und den nahegelegenen Straßen sowie Wirtschaftswegen und den bereits bestehenden Siedlungsgebieten südlich des Vorhabens aus. Als weitere Quelle ist die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet und in der Umgebung zu nennen. Von den genannten Nutzungen im Planungsgebiet und Umfeld gehen entsprechende Emissionen aus. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich. Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie Lärm-, Licht-, Staub- und Abgas- sowie Geruchsbelästigung durch die bestehenden Nutzungen zu rechnen, die Situation bleibt wie sie derzeit ist und es erfolgt weiterhin landwirtschaftliche Nutzung in diesem Gebiet.
- Es entfallen mit der Teilaufhebung andere Emissionsquellen für Lärm, Staub, Licht, Treibhausgasen und Luftschadstoffen z.B. wird das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung nicht weiter erhöht und es entstehen keine Belastungen der Anwohner durch Bauphasen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Immissionen werden als gering erheblich bewertet bzw. es erfolgen keine negativen Auswirkungen.

2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Im Planungsgebiet liegen derzeit noch unbebaute Landwirtschaftsflächen (intensiv genutztes Ackerland), ebenso nördlich davon. Es liegen Siedlungsgebiete mit Verkehrs- und Grünflächen des bestehenden, bereits bebauten Allgemeinen Wohngebiets „Steigacker IV“ (südlicher Teilbereich der bisherigen Planung) vor. Im Südwesten und Nordosten grenzen Wirtschaftswege an das Planungsgebiet. Südwestlich verläuft auch der Köllnbach, der in diesem Bereich als Biotop Nr. 7241-1034-001 „Zwei Abschnitte des Köllnbachs bei Wiesen“ der amtlichen Biotopkartierung ausgewiesen ist. In der weiteren Umgebung, außerhalb der Planung, weiter entfernt, liegen weitere Flächen der Biotopkartierung und Flächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt, sowohl im Hügelland nördlich sowie im Bereich des Isartals südlich von Großköllnbach. Es liegen keine Biotope innerhalb des beplanten Bereichs oder auf angrenzenden Flächen. In den Unterlagen zum Bebauungsplan sind weitere Angaben zu (potenziell) vorkommenden Tier- und Pflanzenarten enthalten.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu keinem Verlust von Lebensraum sowie zu keiner Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen, es erfolgen keine Eingriffe. Die Flächen stehen weiterhin als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland sowie die umgebenden Säume.
- Amtlich kartierte Biotope liegen außerhalb des Planungsgebiets und sind nicht vom Vorhaben betroffen.

- Durch die landwirtschaftliche Nutzung erfolgen auch weiterhin die Einträge z.B. durch Düngemittel. Es erfolgen jedoch keine neuen Stoffeinträge (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, weitere Emissionen z.B. durch die Beheizung der Gebäude).
- Die bisherigen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigacker IV“ wie Grünflächen und Pflanzungen im nördlichen Teil entfallen, es ist eine Eingrünung im südlichen Teil vorhanden (siehe Bebauungsplan zur 1. Teilaufhebung).
- Besonders schützenswerte Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets. Durch das Vorhaben erfolgen keine neuen Eingriffe, die Nutzung als Ackerland bleibt bestehen. Daher erfolgen keine Eingriffe in (Teil-)Habitate von wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten. Aussagen zum Artenschutz werden auf Bebauungsplanebene getroffen.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden als gering erheblich bewertet bzw. es erfolgen keine negativen Auswirkungen.

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden zum Großteil als Landwirtschaftsfläche (Ackerland) genutzt, hier ist die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur noch intakt.

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

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
4a	4a: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)
12a	12a: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld bzw. Wirkraum der Planung befindet sich gemäß den digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, das Bodendenkmal „D-2-7241-0010 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Siedlung der (jüngeren) Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach), der Münchshöfener Gruppe, der Bronze-, Hallstatt- und Latènezeit sowie des frühen Mittelalters. Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung. Benennen hergestellt, nachqualifiziert“. Das genannte Bodendenkmal liegt flächendeckend innerhalb des Planungsgebiets sowie auf nördlich angrenzender Ackerfläche. Weitere Bodendenkmäler liegen in der Umgebung vor, siehe auch Kapitel Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Fläche mit hoher sowie sehr hoher Ertragsfähigkeit, Klasse 4 und 5 (Quelle: Umweltatlas des LfU, Angaben zu Bodenfunktionen, natürliche Ertragsfähigkeit).

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden und das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen (mittel bis hoch, Wert 4 bis 5) (Quelle: Daten zu Bodenfunktionen, UmweltAtlas

des Bayer. Landesamts für Umwelt) bleibt durch die Rücknahme von Bauflächen im Planungsgebiet erhalten.

Bauliche Maßnahmen wie Überbauung und Versiegelung entfallen durch die Rücknahme von Bauflächen, das Bodengefüge wird nicht gestört.

Denkmalschutz: Es erfolgen keine Eingriffe im Bereich des Bodendenkmals, das Bauland wird zurückgenommen.

Altlasten: Der Gemeinde sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Geologie werden als gering erheblich bewertet bzw. es erfolgen keine negativen Auswirkungen.

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Es liegen keine Gewässer innerhalb des Planungsgebiets. Südwestlich verläuft der Köllnbach. Das Planungsgebiet liegt zum Großteil innerhalb eines ausgewiesenen, gewässersensiblen Bereichs. Großköllnbach liegt am Rande des südlich gelegenen Isartals.

Es liegen keine Trinkwasserschutzgebiete, Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder ausgewiesene Hochwassergefahrenflächen (HQ100 gemäß BPL WA Steigäcker IV) im Planungsgebiet und Umgebung vor. Ebenso sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung im Planungsgebiet und Umgebung verzeichnet. (Quelle: Daten des Fin-Web des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU))

Bewertung / Planung:

- Durch den Verzicht auf Bebauung bleibt die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung erhalten wie bisher.
- Die potenzielle Gefährdung z.B. die Möglichkeit von Sturzfluten durch Starkregenereignisse bleibt unverändert und wird nicht durch Versiegelung weiter verstärkt, wie im Falle von bisher geplanten Bebauungen gegeben.
- Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt weiterhin wie bisher, damit sind auch weiterhin stoffliche Einträge (z.B. durch Düngemittel) in das Grundwasser möglich.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet bzw. es erfolgen keine negativen Auswirkungen.

2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „062-A – Donau-Isar-Hügelland“. Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dingolfing-Landau, Kapitel 4.1, wird das Klima in diesem Gebiet folgendermaßen beschrieben: Das Klima weist kontinentale Züge auf. Die Niederschläge betragen 600-700 mm jährlich, die Temperaturmittelwerte weisen für den Januar -2,5°C, für den Juli 17°C -18°C

auf.

Das Planungsgebiet im Norden von Großköllnbach hat aufgrund seiner Nutzung als Ackerland und durch die vorliegende Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Die Ackerflächen leisten je nach Bewuchs einen (eher geringen) Beitrag zur Kaltluftentstehung.

Bewertung / Planung:

- Die wie bisher auftretenden Emissionsbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung, z.B. Geruch, Lärm und Staub, bleiben weiterhin bestehen. Dies erfolgte auch bisher im verträglichen Rahmen.
- Durch die Teilaufhebung entfallen temporär auftretende Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen.
- Die bisher angenommene Erhöhung von Emissionen, u.a. Luftschadstoffe, durch das Verkehrsaufkommen und Beheizung der geplanten Gebäude, entfällt durch den Verzicht auf weitere Bebauungen in diesem Gebiet.
- Das derzeit bestehende Mikroklima, die Verdunstung und die Luftaustauschbahnen bleiben unverändert erhalten.
- Bisher im Zuge der Planung geplante Grünflächen und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern entfallen ebenfalls. Dem gegenüber stehen jedoch die bisher geplanten Versiegelungen und Bebauungen, die entfallen und die zu verstärkter Hitzeentwicklung geführt hätten.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden als gering erheblich bewertet bzw. es erfolgen keine negativen Auswirkungen.

2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage am Ortsrand, Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Der Bereich wird als landwirtschaftliches Ackerland genutzt. Gehölzbestand liegt nicht vor. Südlich liegt das bereits bestehende und schon bebaute Allgemeine Wohngebiet „Steigacker IV“. Das Landschaftsbild in der Umgebung ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung, den westlich gelegenen Köllnbach mit seinen gewässerbegleitenden Strukturen sowie durch anthropogene Elemente (Siedlung Großköllnbach, Straßen) geprägt. Im Hügelland (nördlich des Vorhabens) sowie im Isartal (südlich von Großköllnbach) liegen zahlreiche naturnahe Elemente, darunter u.a. landschaftsbildprägende Heckenbiotope und Röhrichte vor.

Bewertung / Planung:

- Durch die vorliegende Planung wird Bauland zurückgenommen, unbebaute Landschaft bleibt damit erhalten und es findet kein weiterer Eingriff in das Landschaftsbild, in Topographie und Landschaftsrelief (im Gegensatz zur bisherigen Planung) statt.
- Damit entfällt auch die bisher im nördlichen Teilbereich bisher geplante Grünordnung z.B. die bisher geplante Grünfläche am Ortsrand und weitere Festsetzungen z.B. zur Gestaltung der Gebäude und des Geländes im bisher geplanten Wohngebiet. Der derzeitige Ortsrand im bebauten, südlichen Teilbereich der bisherigen Planung ist bereits ausreichend eingegrünt.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild werden als gering erheblich bewertet.

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor.

Amtlich kartierte Biotope liegen nicht vor, siehe auch Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume.

Innerhalb der Planung befindet sich gemäß den digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, das Bodendenkmal „D-2-7241-0010 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Siedlung der (jüngeren) Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach), der Münchshöfener Gruppe, der Bronze-, Hallstatt- und Latènezeit sowie des frühen Mittelalters. Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.“. Das genannte Bodendenkmal liegt nach neuem Wissenstand nicht nur im östlichen Teil, sondern flächendeckend innerhalb des Planungsgebiets sowie z.T. auf nördlich angrenzender Ackerfläche. Die vorliegende Änderung stellt entsprechend die geänderten Grenzen des Bodendenkmals im Planteil dar. Es liegen weitere verzeichnete Bodendenkmäler in der Umgebung vor.

Baudenkmäler liegen in einem Umkreis von ca. 750 m nicht vor. Die nahegelegensten Baudenkmäler liegen südlich des Planungsgebiets im Bereich der Katholischen Pfarrkirche St. Georg im Ortskern von Großköllnbach.

Bewertung / Planung:

- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Schutzgebiete/Kultur- und Sachgüter werden als gering erheblich bewertet bzw. es erfolgen keine negativen Auswirkungen.

2.2.2.9 Wechselwirkungen

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

Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren.

Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung der Fläche in die Landschaft bzw. das Ortsbild und der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Die vorliegende Planung nimmt bisher bestehendes Bauland in einem Teilgebiet des bisher gültigen Bebauungsplans zurück. Die bisher zu erwartenden Eingriffe werden dadurch reduziert bzw. fallen in diesem Teilbereich der ursprünglichen Planung weg. Die Auswirkungen sind dennoch zu prüfen und negative Auswirkungen sind zu vermeiden (siehe Kapitel zu den Schutzgütern).

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen (hier: Reduzierung des Kompensationsbedarfs), erfolgt im Zuge der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“ im Parallelverfahren.

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

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

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

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
→ nicht relevant
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
→ nicht relevant
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
→ die Rücknahme von Bauflächen und weitere Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft im Planungsgebiet wie bisher lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten

2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

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

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

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

2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen würden weiterhin als Bauland für Wohnbebauungen ausgewiesen. Da die Flächen faktisch nicht zur Verfügung stehen, wäre jedoch weiterhin keine Bebauung möglich. Die bisher geplanten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt noch wie geplant erfolgen. Die landwirtschaftliche Nutzung würde dann in diesem Bereich, wie bisher geplant, entfallen.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt, das heißt die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans entfallen in diesem Bereich und die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Grünordnung, darunter die festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche entfällt ebenfalls für den betroffenen Teilbereich.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Da im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Bauflächen zurückgenommen werden und im Zuge der Prüfung von möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter keine negativen Auswirkungen ermittelt wurden, sind keine Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen erforderlich.

2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Rücknahme von Bauland. Damit entfallen auch der damit verbundene Verlust von unbebauter Landschaft und die Eingriffe in das Landschaftsbild.

2.4.3 Eingriffsregelung, Eingriffe und Ausgleich

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans in Zukunft keine Eingriffe in Natur und Landschaft mehr erfolgen werden, ist auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Im Zuge der Rücknahme von Bauland entfällt ein Teil des bisherigen Kompensationsbedarfs. Weitere Informationen zu den entfallenden Eingriffen und Änderungen zu Ausgleich/Kompensation erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, siehe Umweltbericht Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“ 1. Teilaufhebung.

2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

2.5.1 Standortwahl

Die Marktgemeinde Pilsting nimmt Bauflächen im Ortsteil Großköllnbach, im nördlichen Teil des bisher geplanten Allgemeinen Wohngebiets „Steigäcker IV“ zurück. Die Gründe dafür sind die fehlende Verfügbarkeit der Fläche, der fehlende Bedarf in diesem Bereich und die Vermeidung von einem Baulandüberhang im Gemeindegebiet.

Eine weitere Abwägung wird in Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigäcker IV“ 1. Teilaufhebung dargelegt.

2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Nach Prüfung der Umweltbelange im vorliegenden Umweltbericht wurden keine negativen Auswirkungen durch die Rücknahme von Bauflächen im Planungsgebiet festgestellt. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Pilsting und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung sieht die 61. Änderung des Flächennutzungsplans vor, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Rücknahme von Bauflächen im nördlichen Teil des bisher geplanten Allgemeinen Wohngebiets „Steigacker IV“ zu schaffen. Die vorliegende Änderung sieht die Umwandlung der derzeit vorliegenden Fläche für „Allgemeines Wohngebiet“ zu einer „Fläche für die Landwirtschaft“ vor, was auch der derzeitigen Nutzung entspricht. Im südlichen Bereich erfolgt eine Korrektur der Wohnbau-, Grün und Straßenflächen an die tatsächlich ausgeführten Flächen.

In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie zur Grünordnung getroffen, die auf Bebauungsplanebene noch konkretisiert werden sollen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Steigacker IV“ 1. Teilaufhebung erfolgt im Parallelverfahren.

Durch das vorliegende Vorhaben erfolgen keine negativen und/oder nur gering erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Mensch / Immissionen, Arten und Lebensräume, Boden / Geologie, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung und Schutzgebiete / Kultur- und Sachgüter. Aufgrund der Teilaufhebung ändert sich auch die bisherige Eingriffsbilanz sowie der bisherige Kompensationsbedarf. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Es ist kein Lärmschutzgutachten erforderlich.

Schutzgut	Einstufung Auswirkungen / Erheblichkeit
Fläche	Gering
Mensch/ Immissionen	Gering bzw. keine negativen Auswirkungen
Arten und Lebensräume	Gering bzw. keine negativen Auswirkungen
Boden/ Geologie	Gering bzw. keine negativen Auswirkungen
Wasser	Gering bzw. keine negativen Auswirkungen
Klima/Luft	Gering bzw. keine negativen Auswirkungen
Landschaftsbild	Gering
Schutzgebiete/Kultur- und Sachgüter	Gering bzw. keine negativen Auswirkungen



.....
Erster Bürgermeister
Martin Hiergeist

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.