

Gemeinde Pilsting
Landkreis Dingolfing-Landau

Änderung des Flächennutzungsplans
„Am Sportplatz Großköllnach“ Deckblatt Nr. 63



INHALT

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 23.06.2025

FASSUNG: 17.11.2025

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; Web: www.obw-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG	3
1.1	ANLASS, GRUNDSATZZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	4
1.3	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
1.3.1	<i>Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....</i>	<i>5</i>
1.3.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i>	<i>5</i>
1.3.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans.....</i>	<i>6</i>
1.3.1.3	<i>Verfahrensart.....</i>	<i>9</i>
1.3.2	<i>Örtliche Rahmenbedingungen</i>	<i>9</i>
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	<i>9</i>
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung.....</i>	<i>10</i>
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen.....</i>	<i>10</i>
1.4	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	12
1.4.1	<i>Räumliche Lage und Begrenzung.....</i>	<i>12</i>
1.4.2	<i>Verkehrsanbindung.....</i>	<i>12</i>
1.4.3	<i>Infrastruktur</i>	<i>13</i>
1.5	ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE GEMÄß § 1 ABSATZ 6 BAUGB.....	14
2	UMWELTBERICHT.....	18
2.1	EINLEITUNG.....	18
2.1.1	<i>Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....</i>	<i>19</i>
2.1.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i>	<i>19</i>
2.1.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans.....</i>	<i>19</i>
2.1.1.3	<i>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</i>	<i>19</i>
2.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT.....	20
2.2.1	<i>Beschreibung der Umweltprüfung</i>	<i>20</i>
2.2.1.1	<i>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</i>	<i>20</i>
2.2.1.2	<i>Angewandte Untersuchungsmethoden</i>	<i>20</i>
2.2.1.3	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung</i>	<i>20</i>
2.2.2	<i>Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG</i>	<i>21</i>
2.2.2.1	<i>Schutzgut Fläche</i>	<i>21</i>
2.2.2.2	<i>Schutzgut Mensch / Immissionen</i>	<i>23</i>
2.2.2.3	<i>Schutzgut Arten und Lebensräume</i>	<i>25</i>
2.2.2.4	<i>Schutzgut Boden / Geologie / Altlasten</i>	<i>26</i>
2.2.2.5	<i>Schutzgut Wasser</i>	<i>29</i>
2.2.2.6	<i>Schutzgut Klima / Luft.....</i>	<i>30</i>
2.2.2.7	<i>Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild</i>	<i>31</i>

2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter.....	32
2.2.2.9	Wechselwirkungen.....	33
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	34
2.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	35
2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	35
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung.....	36
2.4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH	37
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	37
2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	37
2.4.3	Eingriffsregelung.....	38
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl	39
2.4.3.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	40
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	40
2.5	STANDORTWAHL, PLANUNGSAUTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING	41
2.5.1	Standortwahl	41
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	42
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	43
2.6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	44

1 Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pilsting beabsichtigt, im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ im Ortsteil Großköllnbach eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans durchzuführen. Ziel der Planung ist die Anpassung der bisherigen Darstellung als „Grünfläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Sportanlage“ zugunsten einer differenzierten Ausweisung von Sondergebieten (SO) und Gemeinbedarfsflächen.

Die Änderung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung einer funktionalen Weiterentwicklung des bestehenden Sport- und Vereinsgeländes. Mit der parallelen Bauleitplanung werden neben der Sicherung der bestehenden Strukturen auch neue Nutzungen integriert, insbesondere:

- die Umnutzung eines Bestandsgebäudes zur temporären Wohnnutzung für Arbeitskräfte (SO 1),
- die planungsrechtliche Sicherung und bauliche Erweiterung der Vereinsnutzung (SO 2),
- sowie die Errichtung eines stationären Batteriespeichers mit ergänzender Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge (SO E).

Diese gezielte Arrondierung und Mehrfachnutzung bestehender Flächen stärkt nicht nur die soziale Infrastruktur im Ortsteil Großköllnbach, sondern leistet gleichzeitig einen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung und zur Sicherstellung der Mobilität im ländlichen Raum.

Im Zuge der vorbereitenden Planungen wurden verschiedene Standortoptionen hinsichtlich Nutzungsverträglichkeit, Erschließungssituation und Raumstruktur geprüft. Der Geltungsbereich am südlichen Ortsrand von Großköllnbach erfüllt aufgrund seiner Anbindung an das öffentliche Wegenetz sowie seiner Nähe zur Autobahnanschlussstelle Pilsting-Großköllnbach (A92) in besonderem Maße die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ und schafft damit die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Entwicklung.

Die geplante Darstellung von Sondergebieten im Flächennutzungsplan bildet die übergeordnete Voraussetzung für die Sicherung und Erweiterung eines multifunktional genutzten Areals, das die Handlungsziele der Gemeinde Pilsting im Rahmen einer integrierten Ortsentwicklung konsequent weiterverfolgt.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Pilsting liegt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau und gehört zur Planungsregion 13 – Landshut. Naturräumlich ist der Bereich dem Unterbayerischen Hügelland zuzuordnen, das durch eine offene Kulturlandschaft mit landwirtschaftlicher Prägung sowie durch punktuelle Gehölzstrukturen und lineare Wegränder gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Großköllnbach, umfasst die bestehenden Sport- und Vereinsanlagen und liegt in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte. Es umfasst die Flurstücke 2727, 2727/1, 2727/2, 2727/3, 2728, 2728/1 und 2728/2 der Gemarkung Großköllnbach mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 ha.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen und über eine bestehende Zufahrtsstraße sowie ein fußläufig angebundenes Wegenetz direkt mit der Ortslage verbunden. Durch die Nähe zur Staatsstraße St 2114 sowie zur Autobahnanschlussstelle Pilsting-Großköllnbach (A92) besteht eine sehr gute regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Der Geltungsbereich liegt im Übergang zwischen dem nördlich anschließenden Siedlungsbereich und der offenen Feldflur im Süden. Die Flächen werden aktuell für sportliche und vereinsbezogene Zwecke intensiv genutzt und umfassen neben Sportplätzen auch bauliche Anlagen wie Kabinentrakte, Vereinsgebäude, eine Stockschützenhalle sowie verkehrliche und funktionale Infrastruktureinrichtungen. Ergänzend ist eine energetische Nutzung in Form eines stationären Batteriespeichers mit zugehöriger Ladeinfrastruktur vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet derzeit als „Grünfläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Sportanlage“ dargestellt. Die beabsichtigte Änderung zielt auf die planungsrechtliche Anpassung an die künftig differenzierten Sondernutzungen ab – insbesondere temporäres Wohnen (SO 1), Vereins- und Sportnutzung (SO 2) sowie Energieinfrastruktur (SO E).

Im Bereich des Plangebiets befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete des Regionalplans. Es liegen weder Natura-2000-Gebiete noch Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete im unmittelbaren Umgriff vor. Auch kartierte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas liegt am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs das Bodendenkmal D-2-7341-0139 („Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“). Dieses ist gemäß Art. 7 BayDSchG besonders zu schützen und im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen. Bodeneingriffe innerhalb des betroffenen Bereichs sind genehmigungspflichtig und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Hinweise auf weitere archäologische Strukturen bestehen aktuell nicht, dennoch sind etwaige Funde im Zuge der Bauausführung den zuständigen Fachstellen zu melden.

Die geplante Nutzung steht somit im Einklang mit den umwelt- und denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen und ermöglicht eine gebietsverträgliche Weiterentwicklung vorhandener Nutzungen.

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 / 28.09.2007)

Die Gemeinde Pilsting liegt in der Planungsregion 13 – Landshut – und gehört gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zum allgemeinen ländlichen Raum. Als Grundzentrum übernimmt Pilsting wichtige Versorgungs- und Daseinsfunktionen für das Umland, insbesondere im Bereich Bildung, Vereinswesen, Nahversorgung und Freizeit. Die nächstgelegenen zentralörtlichen Einrichtungen befinden sich in Landau a. d. Isar (Mittelzentrum) sowie Dingolfing (Oberzentrum).

Das LEP verfolgt als übergeordnetes Ziel die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse im gesamten Landesgebiet. Für den ländlichen Raum bedeutet dies insbesondere die Stärkung bestehender Siedlungs- und Infrastrukturen, die Sicherung wohnortnaher Arbeitsmöglichkeiten, den Ausbau erneuerbarer Energien sowie die Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Standortbedingungen.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans – mit der künftigen Darstellung von Sondergebieten für temporäres Wohnen, Sport- und Vereinsnutzung sowie Energieinfrastruktur – steht in vollem Einklang mit diesen Zielsetzungen. Sie stärkt die Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen, schafft zukunftsfähige Lösungen im Bereich Energieversorgung und unterstützt die Integration mobiler Arbeitskräfte in die lokale Arbeitswelt. Auch die Nachnutzung bestehender Gebäude entspricht dem im LEP formulierten Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Durch die unmittelbare Anbindung des Plangebiets an bestehende Infrastrukturen – sowohl verkehrlich (Zufahrtsstraße, Nähe zur St 2114 und A92) als auch funktional (Sport- und Vereinsstrukturen) – wird eine ressourcenschonende Entwicklung innerhalb

vorhandener Siedlungsränder ermöglicht. Das Vorhaben betrifft keine großräumig unzerschnittenen Freiräume, keine übergeordneten Freiraumstrukturen und keine Vorrangflächen im Sinne des LEP.

Fazit:

Für das Plangebiet bestehen keine einschränkenden Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm Bayern. Vielmehr unterstützt die Planung zentrale Ziele des LEP, insbesondere:

- *die Stärkung des ländlichen Raums,*
- *die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse,*
- *die Förderung erneuerbarer Energien,*
- *die nachhaltige Innenentwicklung.*

Die Änderung des Flächennutzungsplans leistet somit einen aktiven Beitrag zur Umsetzung der raumordnerischen Zielsetzungen des Freistaats Bayern.

1.3.1.2 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 Arrondierung und funktionale Weiterentwicklung des bestehenden Sport- und Vereinsareals im Ortsteil Großköllnbach stärkt diesen Entwicklungsraum gezielt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Grundlage für eine zukunftsfähige Kombination aus Sport-, Vereins-, Wohn- und Energieinfrastruktur geschaffen.

Die Maßnahme reagiert auf einen identifizierten Bedarf nach planungsrechtlicher Absicherung bestehender Anlagen, nachhaltiger Nachnutzung von Bestandsgebäuden sowie der Integration klimarelevanter Infrastruktur. Die Planung unterstützt das Ziel, gleichwertige Lebensverhältnisse im ländlichen Raum zu sichern, soziale Infrastruktur zu erhalten und zukunftsweisende Elemente – insbesondere im Bereich Energie und Mobilität – zu integrieren.

Teil A – Überfachliche Ziele

Die Region Landshut soll unter besonderer Berücksichtigung gleichwertiger Lebensverhältnisse nachhaltig weiterentwickelt werden. Ein zentrales Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung funktionaler Versorgungsstrukturen, insbesondere auch im sozialen und energetischen Bereich. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stärkt diese Zielsetzungen durch die Sicherung des Sport- und Vereinswesens, die Bereitstellung temporären Wohnraums sowie die Integration erneuerbarer Energietechnologien.

Die Maßnahme erfolgt flächensparend innerhalb bereits genutzter und versiegelter Flächen und leistet so einen aktiven Beitrag zur Innenentwicklung. Durch die gezielte Nachverdichtung bestehender Infrastrukturen wird der Landschaftsverbrauch minimiert, gleichzeitig aber die Funktionsfähigkeit des Ortsteils gestärkt.

I. Leitbild

Die Regionalplanung verfolgt das Ziel, den ländlichen Raum als eigenständigen und lebenswerten Teilraum mit wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Tragfähigkeit weiterzuentwickeln. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans trägt zur Sicherung gewachsener Strukturen bei und nutzt vorhandene Potenziale zur Verknüpfung sportlicher, sozialer und energetischer Nutzungen. Die Nachnutzung bestehender Gebäude und die gezielte Integration moderner Energieinfrastruktur (z. B. Batteriespeicher, Ladeinfrastruktur) stärken die Resilienz und Nachhaltigkeit der örtlichen Versorgungslandschaft.

II. Raumstruktur

Die Entwicklung siedlungsnaher Strukturen in verkehrlich gut erschlossenen Lagen wird im Regionalplan ausdrücklich gefördert. Das Plangebiet liegt unmittelbar am südlichen Ortsrand von Großköllnbach und ist über die bestehende Erschließungsstraße sowie die nahegelegene Staatsstraße St2114 mit direkter Anbindung an die A92 sehr gut angebunden. Die funktionale Integration der neuen Nutzungen in ein bestehendes Raumgefüge vermeidet zersiedelnde Effekte und ermöglicht eine effiziente Erschließung.

III. Zentrale Orte

Die Entwicklung erfolgt im Einflussbereich des Mittelzentrums Landau a. d. Isar. Die Maßnahme ergänzt die Versorgungsfunktion der Gemeinde Pilsting als Grundzentrum sinnvoll und trägt zur Stabilisierung der Siedlungsstruktur bei. Durch die Förderung von Vereinswesen, sportlicher Infrastruktur und temporärem Wohnraum wird insbesondere die lokale Lebensqualität gestärkt – auch für Pendler, Ehrenamtliche, Familien sowie mobile Arbeitskräfte.

Teil B – Fachliche Ziele

I. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Konflikte mit Biotopen oder geschützten Landschaftsbestandteilen. Bestehende Grünstrukturen werden weitgehend erhalten und durch gezielte Pflanzgebote und Begrünungsmaßnahmen ergänzt. Eine

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der maßvollen Höhenentwicklung, extensiven Dachbegrünungen und der Integration in den Bestand nicht zu erwarten.

II. Siedlungswesen

Die Planung erfolgt konsequent innerhalb bestehender Nutzungen. Sie stellt eine städtebaulich sinnvolle und kompakte Arrondierung dar. Neue Versiegelungen werden weitgehend vermieden. Bestehende Gebäude werden nachgenutzt oder funktional erweitert. Damit wird dem Ziel einer flächenschonenden und funktionsdichten Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum in besonderer Weise entsprochen.

V. Wirtschaft

Durch die Bereitstellung temporären Wohnraums für externe Arbeitskräfte – insbesondere im Bau- und Dienstleistungsbereich – werden die wirtschaftlichen Standortbedingungen gestärkt. Die Maßnahme verbessert die Verfügbarkeit saisonal benötigter Unterkünfte, erhöht die Standortattraktivität und unterstützt gleichzeitig das Ehrenamt durch gesicherte Vereinsstrukturen. Zusätzlich werden durch die Integration moderner Energieinfrastruktur Impulse für die energetische Eigenversorgung und E-Mobilität gesetzt.

VIII. Wasserwirtschaft

Das Gebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Die Entwässerung erfolgt in Trennungssystematik, mit dezentraler Versickerung auf öffentlichem und privatem Grund. Versickerungsfähige Beläge und extensive Dachbegrünung unterstützen den Rückhalt und die schadlose Ableitung von Regenwasser. Direkte Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen. Die wasserwirtschaftlichen Anforderungen wurden im Rahmen der Planung umfassend berücksichtigt.

Fazit:

Das Plangebiet liegt außerhalb regionalplanerisch festgelegter Vorrang- oder Vorbehaltsflächen. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen des Regionalplans Landshut – insbesondere hinsichtlich:

- der kompakten und flächensparenden Siedlungsentwicklung,
- der Stärkung sozialer und energetischer Infrastruktur,
- der Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse im ländlichen Raum.

Die Umweltverträglichkeit wird durch gezielte Maßnahmen zur Begrünung, Versickerung und Funktionsintegration gewährleistet.

1.3.1.3 Verfahrensart

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Parallelverfahren vorgenommene Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan

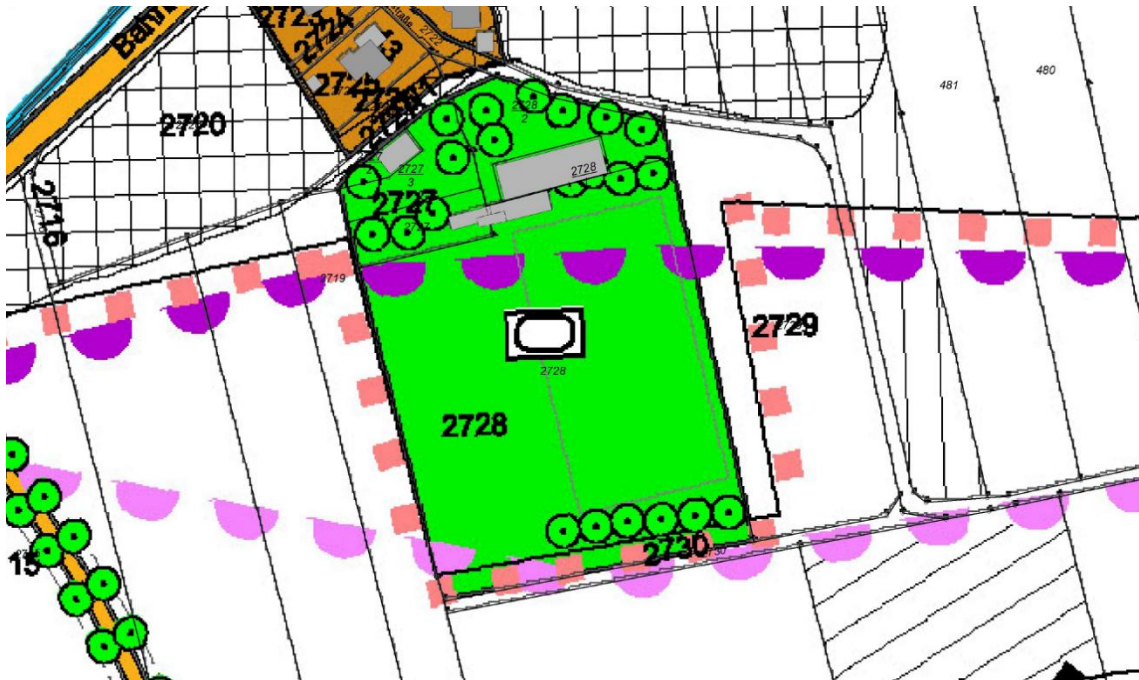


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pilsting,

10.07.2025

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pilsting ist der Geltungsbereich als „Grünfläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Sportanlage“ dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb dieser bestehenden Darstellung, am südlichen Rand des Ortsteils Großköllnbach, mit direkter Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz sowie in räumlicher Nähe zur Staatsstraße St 2114 und zur Autobahn A 92.

Der Geltungsbereich grenzt an ein nachrichtlich aufgenommenes Bodendenkmals (D-2-7341-0139). Direkte Eingriffe sind auf das Mindestmaß zu beschränken; erforderliche Maßnahmen sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Naturschutzfachlich sind im Geltungsbereich keine Biotope gemäß § 30 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG kartiert. Vorhandene Gehölzstrukturen und Begrünungen werden – soweit möglich – erhalten oder durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen ersetzt bzw. ergänzt. Im Rahmen des Bebauungsplans sind hierfür entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der geplanten Nutzungsstruktur und zur Schaffung verbindlichen Baurechts ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die bestehende Gemeinbedarfsdarstellung zugunsten differenzierter Sondergebiets- und Gemeinbedarfsflächen darzustellen.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die vorliegende Planung ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, da die gesetzlichen Schwellenwerte gemäß UVPG nicht überschritten werden.

Den umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen. Diese Umweltprüfung wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die dabei ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde nicht durchgeführt. Artenschutzrelevante Aspekte wurden im Rahmen mehrerer fachgutachterlicher Ortsbegehungen (Mai bis Juli 2025) erfasst und im Umweltbericht berücksichtigt.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

- Artenschutz:
Eine eigenständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde nicht durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgten jedoch mehrere Ortsbegehungen (Mai bis Juli 2025), bei denen artenschutzrelevante Aspekte begutachtet und dokumentiert wurden. Die gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Erstellung des Umweltberichts ein.
- Umweltprüfung:
Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden dabei ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert. Eine

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG ist nicht erforderlich, da die entsprechenden Schwellenwerte nicht überschritten werden.

– Immissionsschutz:

Auf Grundlage der Stellungnahmen während der 1. Auslegung und unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 36 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wurde von den zuständigen Behörden zunächst die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens gefordert.

In enger Abstimmung mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau, Abteilung Immissionsschutz, wurden jedoch im weiteren Planungsverlauf wesentliche Planungsanpassungen vorgenommen, um potenzielle Nutzungskonflikte präventiv zu entschärfen. Insbesondere wurde das westliche Sondergebiet für Energiespeicher (SO E West) aus der ursprünglichen Planung herausgenommen, da dieses die potenziell lärmintensivste technische Anlage im unmittelbaren Nahbereich zum Sondergebiet für temporäres, gewerbliches Wohnen (SO 1) dargestellt hätte. Weiterhin wurde die Grundrissgestaltung im SO 1 optimiert, indem sämtliche Schlaf- und Aufenthaltsräume konsequent nach Norden und damit vom südlich gelegenen Sportplatz abgewandt ausgerichtet werden sollen. Der neue Kabinentrakt fungiert zudem als wirksame bauliche Schallschutzmaßnahme zwischen Sportplatz und SO 1.

Nach überschlägiger Prüfung durch das Landratsamt Dingolfing-Landau, Abteilung Immissionsschutz, unter Berücksichtigung der vorgenommenen Planungsanpassungen, kann davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Auf die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens im Rahmen der Bauleitplanung kann daher verzichtet werden.

Sollte das verbleibende östliche Sondergebiet für Energiespeicher (SO E Ost) zu einem späteren Zeitpunkt zur Realisierung kommen, ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens für die konkreten technischen Anlagen ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten zu erstellen. Dieses muss die genauen technischen Spezifikationen der geplanten Speichersysteme, insbesondere die Schallleistungspegel der Kühlungsanlagen, Transformatoren und Wechselrichter, berücksichtigen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachweisen.

– Bodendenkmalpflege:

Der Geltungsbereich grenzt an das Bodendenkmal D-2-7341-0139 („Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“). Für sämtliche bodenwirksame Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich. Etwaige Funde sind den zuständigen Fachstellen zu melden.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Großköllnbach in der Gemeinde Pilsting, Landkreis Dingolfing-Landau. Es grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur und liegt in direkter Nähe zur Staatsstraße St 2114 sowie zur Anschlussstelle Pilsting-Großköllnbach der Bundesautobahn A 92. Die regionale Erreichbarkeit ist durch die Nähe zur B 20 und die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sehr gut gewährleistet.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 21.000 m² (2,1 ha) und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Großköllnbach: Flur-Nrn. 2727, 2727/1, 2727/2, 2727/3, 2728, 2728/1, 2728/2.

Die Geländeoberfläche ist nahezu eben und fällt leicht von Nord nach Süd ab. Die Höhenlage bewegt sich zwischen ca. 346 m und 344 m ü. NHN.

Begrenzung des Geltungsbereichs:

- **Im Westen:** landwirtschaftlich genutzte Fläche
- **Im Norden:** bestehende Wohnbebauung von Großköllnbach
- **Im Osten:** ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen
- **Im Süden:** Feldweg, anschließend weitere Ackerflächen

Das Plangebiet ist heute bereits weitgehend bebaut und erschlossen. Es umfasst bestehende Sport- und Vereinsnutzungen wie Fußballplätze, Vereinsgebäude, einen Kabinentrakt sowie einen Vereins- und Kioskbereich. Ergänzt wird das Gebiet durch Stellflächen, Wege und Infrastruktureinrichtungen. Die innere Erschließung erfolgt über eine bestehende Zufahrtstraße mit Anbindung an das öffentliche Wegenetz. Zusätzlich besteht eine fußläufige Verbindung zum Ortskern.

1.4.2 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet „Am Sportplatz Großköllnbach“ liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Großköllnbach und ist über die Staatsstraße St 2114 direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anschlussstelle Pilsting–Großköllnbach der Bundesautobahn A 92 befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt und gewährleistet eine leistungsfähige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz, insbesondere in Richtung Landshut, Deggendorf und München.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine bereits vorhandene Zufahrtsstraße, die das Vereins- und Sportgelände erschließt. Ergänzend wird im Zuge der Bebauungsplanaufstellung eine verkehrliche Arrondierung vorgesehen, die insbesondere den ruhenden Verkehr (Parkflächen, Ladeinfrastruktur) neu ordnet und

leistungsfähig organisiert. Die geplante Elektroladestation wird in eine separate Stellplatzfläche am südlichen Rand der Erschließungsstraße integriert.

Eine sichere fußläufige Anbindung an das Ortszentrum von Großköllnbach ist über einen bestehenden Gehweg entlang der Bahnhofstraße (St 2114) gewährleistet. Über diesen sind auch Haltestellen des öffentlichen Busverkehrs bequem erreichbar, sodass das Plangebiet gut in das regionale ÖPNV-Angebot eingebunden ist.

Die nächste Bahnstation befindet sich in Landau a. d. Isar an der Bahnstrecke Landshut–Plattling. Über diese Station ist eine Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

1.4.3 Infrastruktur

Die Gemeinde Pilsting liegt im Landkreis Dingolfing-Landau und gehört zur Region Landshut (Region 13) im Regierungsbezirk Niederbayern. Der Ortsteil Großköllnbach ist als zentraler Siedlungsbereich gut in die gemeindliche Struktur eingebunden und durch seine Lage nahe der Staatsstraße St 2114 sowie der Autobahn A 92 verkehrlich günstig gelegen.

Die technische Erschließung des Plangebiets „Am Sportplatz Großköllnbach“ ist vollständig gesichert. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über bestehende Infrastruktureinrichtungen: Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet, die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz mit Ableitung zur Kläranlage der Stadt Landau a. d. Isar. Die Regenwasserbewirtschaftung basiert auf einem dezentralen Konzept mit flächennaher Versickerung über versickerungsfähige Beläge.

Die Stromversorgung wird über das bestehende Netz der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt. Ergänzend wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der neuen Kabinenanlage und ggf. auf der bestehenden Stockhalle installiert, die in Kombination mit einem stationären Batteriespeicher zur Eigenstromnutzung beiträgt. Die Wärmeversorgung des Altbestands im Bereich des Sondergebiets SO 1 erfolgt weiterhin über eine bestehende Gasanlage.

Die neu errichteten Kabinen- und Vereinsgebäude sollen über Luftwärmepumpen beheizt werden, um eine energieeffiziente und klimaschonende Wärmeversorgung sicherzustellen.

Für die Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen kommt energieeffiziente, insektenschonende LED-Technik mit gerichteter Lichtverteilung zum Einsatz. Die Telekommunikationsanbindung über Glasfaser ist vorgesehen. Die Abfallentsorgung

erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn, die Entsorgungskonzepte richten sich nach den geltenden Vorgaben.

Durch die Anbindung an das öffentliche Wegenetz, die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns sowie das Vorhandensein sozialer und sportlicher Infrastrukturen ergibt sich eine hohe infrastrukturelle Qualität für den Standort.

1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ ergeben sich unter Berücksichtigung der vorliegenden Planunterlagen und Umweltberichte folgende Abwägungsergebnisse:

• Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Sicherheit der Bevölkerung

Die geplanten Nutzungen – insbesondere temporäres Wohnen im Sondergebiet SO 1 – erfordern einen besonderen Fokus auf gesunde Wohnverhältnisse und Immissionsschutz. Durch die bauliche Trennung von Sportbetrieb und Wohnnutzung sowie durch abschirmende Vereinsgebäude und schalloptimierte Grundrisslösungen wird diesen Anforderungen angemessen Rechnung getragen. Die technische Sicherheit (z. B. im Bereich der Batteriespeicherung) wird durch brandschutzrechtliche Vorgaben und Einhausungen gewährleistet.

• Wohnbedürfnisse, Sozialstruktur, Bevölkerungsentwicklung

Mit der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes zu temporärem Wohnraum für mobile Arbeitskräfte wird ein gezielter Beitrag zur Deckung eines lokalen Bedarfs geleistet – insbesondere im Bausektor, bei Dienstleistern oder in der Landwirtschaft. Dies trägt zur sozialen Durchmischung, Stärkung des Arbeitsmarkts und Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur im ländlichen Raum bei.

• Soziale und kulturelle Bedürfnisse, Freizeit, Erholung, Gleichstellung

Das Gebiet dient der Aufwertung bestehender Sport- und Vereinsnutzungen, die für das Gemeinwesen, das Ehrenamt und die Freizeitgestaltung von hoher Bedeutung sind. Die geplanten Maßnahmen fördern die kulturelle und soziale Teilhabe breiter Bevölkerungsgruppen – insbesondere Jugendlicher und Familien. Beeinträchtigungen bestehender Erholungsräume sind nicht zu erwarten.

• Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen, zentralen Versorgungsbereichen

Das Vorhaben stärkt die Infrastruktur im Ortsteil Großköllnbach und trägt durch punktuelle Ergänzungen zu einer funktional abgestimmten Arrondierung der Siedlungsstruktur bei. Zentrale Versorgungsbereiche werden nicht beeinträchtigt.

• Baukultur, Denkmalschutz, Orts- und Landschaftsbild

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler. Ein im angrenzenden Umfeld liegendes Bodendenkmal (D-2-7341-0139) wird bei sämtlichen Maßnahmen berücksichtigt. Die Gestaltungsvorgaben im Bebauungsplan sichern eine ortsbildverträgliche Entwicklung. Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch extensive Begrünung und flächenschonende Bauweise minimiert.

• Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Für die vorliegende Planung bestehen keine relevanten Auswirkungen auf Einrichtungen oder Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.

• Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope, Natura-2000-Gebiete oder Schutzobjekte im Sinne von § 30 BNatSchG. Bestehende Grünstrukturen bleiben weitgehend erhalten. Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Extensiv begrünte Dächer und Vermeidung der unnötigen Flächenversiegelung verbessern das ökologische Profil des Areals.

• Wirtschaftliche Belange, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Schaffung temporären Wohnraums sowie ergänzender Energieinfrastruktur stärkt die Rahmenbedingungen für Betriebe mit saisonalem oder projektbezogenem Personalbedarf. Darüber hinaus verbessert die Elektroladeinfrastruktur die Standortqualität für Beschäftigte, Besucher und E-Mobilitätsnutzer.

• Landwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten, Westen und Süden. Es handelt sich jedoch selbst nicht um landwirtschaftlich genutzten Boden, sondern um bestehende Vereins- und Sondernutzungsflächen. Negative Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht zu erwarten.

• Post- und Telekommunikation

Das Gebiet soll mit Breitband bzw. Glasfaser erschlossen werden. Die Versorgung erfolgt über vorhandene Leitungsnetze, insbesondere durch die Deutsche Telekom AG. Eine leistungsfähige Telekommunikationsanbindung ist vorgesehen.

• Energie- und Wasserversorgung, Versorgungssicherheit

Die Wasserversorgung ist gesichert. Ergänzt wird das Netz durch eine dezentrale Stromversorgung mit PV-Anlage und Batteriespeicher. Die Maßnahme trägt somit zur Versorgungssicherheit und Netzstabilität bei. Gasversorgung bleibt im Bereich SO 1 bestehen. Die Energieinfrastruktur ist robust, zukunftsfähig und raumverträglich.

• Rohstoffsicherung

Im Geltungsbereich liegen keine ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für Rohstoffgewinnung oder -sicherung. Der Belang ist für die Planung nicht relevant.

• Verkehr, Mobilität, öffentlicher Nahverkehr, nicht motorisierter Verkehr

Das Gebiet ist durch eine vorhandene Erschließungsstraße und einen fußläufig angebundenen Gehweg mit dem Ortskern verbunden. Überregionale Anbindung besteht über die St 2114 und die A 92 (AS Pilsting–Großköllnbach). Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Rad- und Fußverkehr werden durch durchgängige Wegebeziehungen gefördert. Die geplante Ladeinfrastruktur unterstützt nachhaltige Mobilität.

• Verteidigung, Zivilschutz, Nachnutzung militärischer Liegenschaften

Für die vorliegende Planung bestehen keine relevanten Berührungspunkte mit Belangen der Verteidigung oder des Zivilschutzes. Militärische Liegenschaften sind nicht betroffen.

• Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen der gemeindlichen Entwicklung und des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Sie folgt dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und integriert bestehende Strukturen in ein funktionales Gesamtkonzept. Ein gesondertes städtebauliches Rahmenkonzept liegt nicht vor, ist aber aufgrund der klaren Struktur und der Zielsetzung nicht erforderlich.

• Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem. Es sind keine Überschwemmungsgebiete betroffen. Die Entwässerung erfolgt dezentral über versickerungsfähige Beläge, Mulden und Rigolen. Die geplante Bauweise berücksichtigt die Anforderungen an eine flächenschonende Regenwasserbewirtschaftung.

• Belange von Geflüchteten oder Asylsuchenden

Es bestehen keine unmittelbaren Auswirkungen. Mittelbar kann das Angebot an temporärem Wohnraum jedoch auch Integrationschancen im lokalen Arbeitsmarkt unterstützen.

• Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Planung erhält wesentliche Grünstrukturen, insbesondere im Umfeld der Sportflächen und Verkehrsflächen. Rückbaupflichtige Bäume im Bereich SO E werden durch Neupflanzungen (z. B. Birken) ersetzt. Das ortsbildprägende Erscheinungsbild wird erhalten, die ökologische Wertigkeit durch Ausgleichsmaßnahmen gestärkt.

2 Umweltbericht

2.1 Einleitung

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches am 20.07.2004 ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Planung ergeben können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2a BauGB in einem gesonderten Umweltbericht darzustellen und der Begründung als Bestandteil der Bauleitplanung beizufügen.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans zur Ermöglichung des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB sowie § 15 BNatSchG. Dies betrifft insbesondere die Umnutzung bestehender Flächen und die Errichtung technischer Infrastruktur wie eines stationären Batteriespeichers (SO E).

Die Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaftsbild und weitere Schutzgüter werden im Zuge des Verfahrens analysiert und unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung bewertet. Grundlage hierfür ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz.

Die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung, einschließlich möglicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich, werden im parallelen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan detailliert behandelt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zusammenfassend dargestellt.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf des Verfahrens entsprechend dem Erkenntnisfortschritt ergänzt und aktualisiert. Die Gemeinde Pilsting stellt sicher, dass die Belange des Umweltschutzes frühzeitig und umfassend in die Abwägung einbezogen 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 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, im direkten Umfeld	Nein – angemessene Berücksichtigung im weiteren Verfahren
Immissionsschutz	Ja, potenziell (Sport, Speicher)	Nein – durch bauliche und technische Maßnahmen beherrschbar

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das Gebiet der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 63 im Bereich des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“, in der Gemeinde Pilsting, Ortsteil Großköllnbach.

Die Prüfung erfasst ausschließlich den Geltungsbereich der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung sowie die direkt angrenzenden Bereiche, die in ihrer ökologischen Funktion durch die geplante Nutzung betroffen sein könnten. Dies betrifft insbesondere die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Westen sowie den Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung im Norden.

Die räumliche Abgrenzung orientiert sich an den festgesetzten Grenzen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ und bezieht die vorhandenen Strukturen – Sportplatz, Vereinsgebäude, Verkehrsflächen und Sondernutzungen – in die Betrachtung mit ein.

2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis der aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pilsting. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter basiert auf den Informationen aus dem Flächennutzungsplan, den Ergebnissen der übergeordneten Planungsebenen – insbesondere dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region 13 (Landshut) – sowie einer ortsbezogenen Prüfung durch Begehungen im Mai und Juni 2025 im Bereich des Ortsteils Großköllnbach.

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 Baugesetzbuchs 2017 wurde das Schutzgut Fläche als eigenständiger Umweltbelang gestärkt. 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, wobei die Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bestehender Strukturen Vorrang haben.

Das Plangebiet „Am Sportplatz Großköllnbach“ liegt am südlichen Rand des Ortsteils Großköllnbach und wird derzeit überwiegend als Sport- und Vereinsfläche genutzt. Die bestehenden Anlagen, darunter Sportplätze, Vereinsgebäude, Kabinentrakte und zugehörige Infrastruktureinrichtungen, sind bereits realisiert und erschlossen. Eine nennenswerte zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Flächen ist durch die geplanten Maßnahmen nicht vorgesehen.

Die vorhandenen Sport- und Vereinsflächen sind als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ im aktuell gültigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Bewertung / Planung

Eine vertiefte Betrachtung des Schutzguts Fläche erfolgt im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung. Die gewählte Planungslösung basiert auf einer maßvollen Innenentwicklung und einer funktionalen Neuordnung der bestehenden Strukturen. Der Schwerpunkt liegt auf der städtebaulichen Sicherung und Ergänzung vorhandener Nutzungen, ohne großflächig neue Freiflächen zu beanspruchen.

Für die Auswahl und Begründung des Planungsgebiets sprechen insbesondere folgende Faktoren:

- **Verfügbarkeit bestehender, bereits genutzter Flächen:**

Das Plangebiet umfasst weitgehend erschlossene, intensiv genutzte Sport- und Vereinsflächen. Durch die Umnutzung bestehender Gebäude (z. B. Kabinentrakt zur temporären Wohnnutzung) sowie die Integration der Energieinfrastruktur (stationärer Batteriespeicher) wird die Nachnutzung vorhandener Strukturen gefördert.

- **Anbindung an bestehende Infrastruktur:**

Das Gebiet ist vollständig an das bestehende Verkehrs- und Versorgungsnetz angebunden. Sowohl die verkehrliche Erschließung über eine bestehende Zufahrtsstraße als auch die technische Anbindung (Strom, Wasser, Abwasser) sind gesichert.

- **Funktionale Ergänzung:**

Die geplanten Maßnahmen (z. B. Ladeinfrastruktur, Batteriespeicher, temporäres Wohnen) ergänzen das bestehende Sport- und Vereinsangebot und schaffen einen multifunktionalen Standort, der unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

- **Wahrung des Trennungsgrundsatzes zur Wohnbebauung:**

Die geplanten Sondergebiete der Vereinsnutzung liegen in relativer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung. Eine gewisse funktionale Abschirmung erfolgt über die dazwischenliegenden Erschließungsanlagen sowie die Bebauung des Sondergebiets SO 1. Trotz der Nähe zur Wohnnutzung wird dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG im Rahmen der städtebaulich gegebenen Situation Rechnung getragen.

- **Keine Beeinträchtigung von Natur- oder Raumordnungsschutzbelangen:**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsflächen, Landschaftsschutzgebiete oder anderer Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan. Schutzgebiete, Biotop- oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Ausschlussgründe für Alternativflächen

Im Vorfeld wurden mögliche alternative Entwicklungsflächen in Betracht gezogen, jedoch aus folgenden Gründen verworfen:

- Flächen befinden sich in Privateigentum und stehen nicht zur Verfügung.
- Lage in sensiblen Bereichen (z.B. potenzielle Biotopflächen, ökologisch wertvolle Strukturen).
- Fehlende oder unzureichende Erschließung, die hohe Folgekosten und Flächenverbrauch verursachen würde.
- Geringe Größe oder ungünstige Lage für eine funktionale Verknüpfung mit bestehenden Sport- und Vereinsflächen.
- Beeinträchtigung innerörtlicher Grün- und Freiflächen.

Die gewählte Fläche am südlichen Ortsrand von Großköllnbach stellt somit unter Berücksichtigung aller städtebaulichen, funktionalen und ökologischen Belange die geeignetste Variante dar.

Beitrag zur Regionalentwicklung

Die Planung trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Strukturen im ländlichen Raum bei. Sie unterstützt die Ziele des Regionalplans der Region Landshut, indem sie die vorhandene Infrastruktur arrondiert, multifunktionale Nutzungen ermöglicht und die Standortqualität stärkt. Insbesondere durch die Bereitstellung von temporärem

Wohnraum, die Förderung erneuerbarer Energien sowie die Unterstützung der E-Mobilität wird ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und Versorgungssicherheit geleistet.

Maßnahmen zur Flächenschonung

Im Bebauungsplan werden eine hohe Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zur Begrünung, Dach- und Fassadenbegrünung und zur Versickerung des Niederschlagswassers getroffen. Damit wird die zusätzliche Versiegelung minimiert und die flächensparende Nachverdichtung innerhalb bestehender Strukturen priorisiert. Neue, bislang unbebaute Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering bis sehr gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind insgesamt als gering zu bewerten. Durch die Nutzung bestehender Strukturen, die konsequente Innenentwicklung und die geringen Neuinanspruchnahmen von Freiflächen werden Bodenverbrauch und Versiegelung weitestgehend vermieden.

2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand

Im Plangebiet bestehen bereits verschiedene Quellen immissionswirksamer Einflüsse, insbesondere durch Lärm, Licht und verkehrsbedingte Emissionen. Diese resultieren vor allem aus:

- dem laufenden Sport- und Vereinsbetrieb (z. B. Fußballspiele, Trainingseinheiten, Vereinsveranstaltungen),
- den bestehenden Verkehrsbewegungen entlang der angrenzenden Straßen (nahegelegene Autobahn A92 und die Staatsstraße St 2114),
- den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Plangebiets.

Zusätzlich treten temporäre Emissionen, wie etwa Staub- oder Geruchseinträge, insbesondere während landwirtschaftlicher Arbeiten im direkten Umfeld auf.

Die Fläche selbst hat keine spezifische öffentliche Erholungsfunktion im klassischen Sinne, dient jedoch als Vereins- und Sportanlage der Nahversorgung mit Freizeit- und Bewegungsangeboten. Die nächste sensible Wohnbebauung befindet sich nördlich des

Plangebiets in ausreichendem Abstand und ist durch bestehende Bestandsgebäude (z. B. Vereinsgebäude, Kabinentrakt) teilweise abgeschirmt.

Bewertung / Planung

- Im Planungsgebiet und dessen Umfeld ist auch künftig mit ortsüblichen Immissionen aus dem Sportbetrieb sowie aus der Landwirtschaft (z. B. Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen. Diese sind für eine solche Standortlage als übliche Begleiterscheinungen anzusehen und grundsätzlich hinzunehmen.
- Durch die geplante temporäre Wohnnutzung im Bereich SO 1 ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz. Die geplante Anordnung und Ausrichtung der Gebäude sowie die Pufferfunktion der bestehenden Vereinsgebäude zwischen Sportflächen und dem Sondergebiet SO 1 tragen dazu bei, potenzielle Nutzungskonflikte zu vermeiden.
- Die städtebauliche Konzeption sieht eine emissionsminimierende Gebäudeausrichtung vor: Aufenthalts- und Schlafräume im Bereich des temporären Wohnens werden bevorzugt nach Norden (sportplatzabgewandt) orientiert.
- Für den geplanten Batteriespeicher (SO E) sind nur geringe technische Geräuschemissionen zu erwarten, die im Wesentlichen aus Kühl- und Schaltvorgängen stammen. Aufgrund der geringen Aufenthaltsdauer von Personen im direkten Umfeld sowie der baulichen Gestaltung sind daraus keine relevanten Belastungen für Anwohner oder Besucher zu befürchten.
- Die geplante Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge verursacht keine nennenswerten zusätzlichen Lärmemissionen. Vielmehr wird durch die Förderung der E-Mobilität ein Beitrag zur Reduktion verkehrsbedingter Geräuschemissionen geleistet.
- Durch landschaftsplanerische Maßnahmen (z. B. extensive Begrünung, Pflanzgebote, Dachbegrünung) werden die Aufenthalts- und Erholungsqualität auf dem Gelände gestärkt sowie mögliche visuelle oder lichttechnische Beeinträchtigungen minimiert.

Insgesamt ist bei Einhaltung der technischen, baulichen und gestalterischen Vorgaben nicht mit gesundheitsrelevanten Beeinträchtigungen für die Bevölkerung oder Nutzende des Plangebiets zu rechnen. Vielmehr werden bestehende und neue Nutzungen funktional verträglich kombiniert und städtebaulich sinnvoll gegliedert.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch Immission	Gering	Gering	Mittel	Mittel / verträglich

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt als mittel und in einem verträglichen Rahmen einzustufen. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen, die bewusste Gebäudeanordnung sowie ergänzende Grün- und Pufferstrukturen wird ein hoher Grad an Schutz- und Vorsorgewirkung erreicht.

2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume**Bestand**

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortsteils Großköllnbach und ist derzeit überwiegend durch bestehende Sport- und Vereinsflächen geprägt. Es handelt sich größtenteils um bereits versiegelte oder intensiv genutzte Rasenflächen (Sportplätze), befestigte Flächen (Wege, Stellplätze) sowie um einzelne Baumbestände und kleinere Grünstrukturen im Randbereich.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen **keine gesetzlich geschützten Biotope** gemäß § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG. Ebenso befinden sich dort keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete oder sonstigen naturschutzrechtlich geschützten Flächen.

Es sind keine aktuellen Nachweise von streng geschützten Arten vorhanden. Die Randbereiche weisen jedoch vereinzelte Strauch- und Baumstrukturen auf, die als lokale Habitatstrukturen für Kleinvögel und Insekten dienen können.

Einzelne, landschaftsprägende Bäume sind vorhanden und werden im Rahmen der Planung weitestgehend erhalten und gesichert.

Bewertung / Planung

- Eine Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen ist nur in geringem Umfang vorgesehen, da sich die geplanten baulichen Anpassungen und Nutzungsänderungen weitgehend innerhalb bestehender Strukturen vollziehen.
- Die bestehenden Bäume werden überwiegend erhalten und durch grünordnerische Festsetzungen gesichert. Vereinzelte erforderliche Eingriffe (z. B. aus Gründen der Verkehrssicherheit) werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bilanziert.

- Die potenziellen Störreize (z. B. Licht, Bewegungsaktivität, temporäre Lärmereignisse) liegen aufgrund der bereits vorhandenen Sport- und Vereinsnutzung im Bereich der ortsüblichen Vorbelastung.
- Die geplante Einführung der temporären Wohnnutzung sowie die Einrichtung der Ladeinfrastruktur und des stationären Batteriespeichers führen nicht zu wesentlichen zusätzlichen Störwirkungen auf Arten und Lebensräume.
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung und zur ökologischen Aufwertung, wie die Nachpflanzung standortgerechter Gehölze (z. B. Birken als ortsbildprägende Elemente), extensive Dachbegrünung und die Förderung von Biodiversität durch Begrünungsgebote, sind auf Bebauungsplanebene vorgesehen und werden verbindlich festgesetzt.
- Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist aufgrund der Lage und der Vorprägung der Fläche nicht erforderlich. Mögliche artenschutzrechtliche Belange, insbesondere hinsichtlich besonders oder streng geschützter Arten (z. B. Brutvögel, Fledermäuse), wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung berücksichtigt und in die Ermittlung sowie Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen integriert.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering bis mittel	Gering bis mittel (mit Kompensation verträglich)

Durch die überwiegende Nutzung bereits versiegelter oder intensiv genutzter Flächen, die Sicherung des Bestandsgrüns sowie zusätzliche Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als **gering bis mittel** bewertet. In Verbindung mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen ist eine verträgliche Umsetzung der Planung möglich.

2.2.2.4 Schutzgut Boden / Geologie / Altlasten

Bestand

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortsteils Großköllnbach in der Gemeinde Pilsting und wird derzeit als Sport- und Vereinsfläche genutzt. Eine intensive landwirtschaftliche oder sonstige Vornutzung ist nicht vorhanden, die Flächen sind überwiegend versiegelt oder als intensiv gepflegte Rasen- und Funktionsflächen ausgestaltet.

Laut Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (ÜBK25, Maßstab 1:25.000) ist im Planungsgebiet vor allem folgende Boden-Legendeneinheit vorhanden:



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

Die Böden am Standort zeichnen sich durch eine hohe Nährstoffverfügbarkeit und einen mittleren Humusgehalt im Oberboden (ca. 3,8 %) aus. Das pflanzenverfügbare Bodenwasser ist als hoch einzustufen. Der Standort ist sehr schwach steinig, kiesig, grusig, wodurch eine gute Bearbeitbarkeit gegeben ist. Das Grundwasser liegt tiefer als 2 m, Stau- oder Haftnässe ist nicht vorhanden.

Insgesamt bieten die Böden günstige Voraussetzungen für eine natürliche Ertragsfähigkeit, die jedoch durch die Nutzung als Sport- und Vereinsfläche bereits stark eingeschränkt ist.

Ein archäologisch bekanntes Bodendenkmal befindet sich nicht im Plangebiet. Das nächstgelegene Denkmal liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Gemeinde Pilsting sind keine Altlasten oder Altstandorte im Bereich des Plangebiets bekannt.

Bewertung / Planung

Die Umsetzung der Planung führt in geringem Anteil zu einer zusätzlichen Versiegelung und Bodenveränderung in bislang unversiegelten Randbereichen, insbesondere durch neue Wege, technische Anlagen oder punktuelle Ergänzungen an Bestandsgebäuden. Dadurch werden natürliche Bodenfunktionen (Wasserrückhalt, Filterfunktion, Lebensraumfunktion) weiter eingeschränkt.

Um die Auswirkungen zu reduzieren, sind auf Bebauungsplanebene folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung,
- Reduzierung von Erdbewegungen auf das notwendige Maß (z. B. bei Stellplätzen, technischen Einrichtungen),
- Vorgaben zum Geländemodell zur Vermeidung unnötiger Auf- oder Abträge,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen in den Bereichen der Stellplätze, Lager- und Nebenflächen,
- schonende Behandlung des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB und DIN 19731 (Trennung, fachgerechte Lagerung und Wiedereinbau).

Im Umgang mit möglicherweise noch nicht bekannten Bodendenkmälern ist Art. 8 BayDSchG zu beachten. Funde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Eingriffe im Nahbereich bekannter Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§§ 6 und 7 BayDSchG).

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden und Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Geologie sind insgesamt als **mittel** zu bewerten. Durch die konsequente Reduzierung der Versiegelung und die vorgesehenen Maßnahmen zur Bodenschonung können die verbleibenden Beeinträchtigungen auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils Großköllnbach in der Gemeinde Pilsting und befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder ausgewiesener Hochwassergefahrenflächen.

Das nächste größere Fließgewässer ist die Isar (Gewässer 1. Ordnung), die ca. 4 km südlich des Plangebiets verläuft.

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb des hydrogeologisch abgegrenzten Einzugsbereichs der öffentlichen Wasserversorgung, insbesondere im Einzugsgebiet der Brunnenanlagen für die umliegenden Ortsteile, die dem Zuständigkeitsbereich des Wasserwirtschaftsamts Landshut unterliegen.

Ein offizielles Trinkwasserschutzgebiet befindet sich nicht im direkten Umfeld; das nächste Schutzgebiet liegt über 3 km entfernt.

Die Böden im Plangebiet sind gemäß bodenkundlicher Standortauskunft durch sehr schwach steinige, kiesige, grusige Substrate geprägt, mit hohem Anteil an durchlässigem Schluff bis Lehm (Kolluvium). Der Humusgehalt im Oberboden ist als mittel humos (~3,8 %) eingestuft, der Carbonatgehalt ist sehr gering (carbonatfrei). Das Grundwasser liegt tiefer als 2 m und es bestehen keine Stau- oder Haftnässeverhältnisse.

Die Grundwasserneubildung erfolgt über versickerndes Niederschlagswasser, unterstützt durch die weitgehend unversiegelten, gut durchlässigen Randbereiche. Eine hohe natürliche Filter- und Pufferfunktion des Bodens ist nur eingeschränkt vorhanden.

Bewertung / Planung

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Einzugsbereichs der öffentlichen Wasserversorgung, jedoch nicht in einer Schutzzone.
- Die Planung führt zu einer punktuellen Versiegelung bislang unbefestigter Flächen, was die natürliche Sickerfähigkeit lokal reduziert.
- Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind auf Bebauungsplanebene folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser,
 - Verwendung sickerfähiger Beläge (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen) soweit möglich,
 - Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ),
 - Festlegung von Flächen zur naturnahen Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers,
 - Vermeidung direkter Eingriffe in den Grundwasserkörper.

- Bei unvermeidbaren Eingriffen in den Grundwasserkörper (z. B. durch Baugruben, tiefere Fundamente oder Drainagen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Die Evapotranspiration soll durch die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher sowie Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als **mittel** einzustufen. Durch die vorgesehenen technischen und grünordnerischen Maßnahmen können die wasserwirtschaftlichen Belange angemessen berücksichtigt und langfristig gesichert werden.

2.2.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Das Klima in Großköllnbach ist warm und gemäßigt. Auch in den niederschlagsärmsten Monaten fällt eine vergleichsweise hohe Niederschlagsmenge. Nach der Klimaklassifikation nach Köppen-Geiger handelt es sich um ein Cfb-Klima (warm-gemäßigt, ohne Trockenzeit, warme Sommer).

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt etwa 9,4 °C, die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Mittel bei rund 790 mm.

Die höchsten durchschnittlichen Monatstemperaturen treten im Juli mit ca. 18,5 °C, die niedrigsten im Januar mit etwa –0,5 °C auf. Der durchschnittliche Feuchtegehalt liegt im Jahresmittel bei ca. 75 %, mit Höchstwerten im November und einem Minimum im April.

Das Plangebiet befindet sich auf einer leicht erhöhten, weitgehend ebenen Fläche am südlichen Ortsrand von Großköllnbach. Durch die offene Lage ist eine günstige Durchlüftung gegeben. Die vorhandenen Rasen- und Grünflächen sowie einzelne Baum- und Strauchstrukturen leisten je nach Vegetationszustand einen Beitrag zur lokalen Kaltluftentstehung und wirken kleinklimatisch ausgleichend.

Bewertung / Planung

- Während der Bauphase ist mit temporären Emissionen, insbesondere Staub und Abgasen aus Baustellenverkehr und Erdarbeiten, zu rechnen.
- Die bestehende sport- und verkehrsbedingte Vorbelastung wird durch die geplanten Nutzungen nur geringfügig erhöht. Neue Emissionen entstehen vor

allem durch vermehrte Fahrbewegungen (z. B. im Zusammenhang mit der Ladeinfrastruktur oder der temporären Wohnnutzung) sowie durch gebäudetechnische Anlagen.

- In der Umgebung befinden sich bereits Siedlungs- und Verkehrsflächen, die klimatisch wirksame Vorbelastungen (z. B. Wärmeinseln) aufweisen.
- Zur Vermeidung zusätzlicher Hitzebelastung und Staubentwicklung sind im Bebauungsplan Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.
- Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, die Begrenzung der versiegelten Flächen und die weitgehende Erhaltung der bestehenden Grünstrukturen unterstützen den Erhalt des lokalen Mikroklimas.
- Die geplante Anordnung der Gebäude berücksichtigt die Erhaltung von Luftaustauschbahnen (z. B. Nord-Süd- und Ost-West-Ausrichtung), um die natürliche Durchlüftung zu sichern.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind insgesamt als **mittel** zu bewerten. Durch die vorgesehene Durchgrünung und die klimatisch wirksamen Ausgleichsmaßnahmen werden mögliche negative Effekte weitgehend reduziert.

2.2.2.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Großköllnbach, angrenzend an offene Grün- und Sportflächen. Die Topographie ist leicht geneigt, insgesamt jedoch weitgehend eben (ca. 344–345 m ü. NN).

Das Gebiet ist insbesondere von Westen (aus Richtung Staatsstraße St 2114) und Osten (aus Richtung der Freiflächen) gut einsehbar. Nach Norden wird der Bereich durch bestehende Vereinsgebäude und Strukturen abgeschirmt.

Bewertung / Planung

- Durch die Planung geht kaum unbebaute Fläche verloren; der Eingriff in das Landschaftsbild wird jedoch durch gezielte Grünordnungsmaßnahmen, Pflanzgebote und Höhenbegrenzungen deutlich abgemildert.

- Das Vorhaben erfolgt innerhalb eines bereits infrastrukturell und sportlich vorgeprägten Bereichs und stellt somit eine Abrundung bestehender Nutzungen dar.
- Die Festsetzung von begrünten Dachflächen, extensive Dach- und Fassadenbegrünung sowie zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.
- Die Baukörper werden in ihrer Höhenentwicklung gestaffelt angeordnet; das bestehende Landschaftsrelief bleibt im Wesentlichen erhalten.
- Durch die geplante Gestaltung mit Aufenthalts- und Grünbereichen, die teilweise öffentlich zugänglich sind, wird das Orts- und Landschaftsbild sogar funktional und gestalterisch aufgewertet.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sind insgesamt als **mittel** zu bewerten. Durch die geplanten landschaftsgestalterischen Maßnahmen kann eine harmonische Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsgefüge erreicht werden.

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Plangebiets liegen keine geschützten Gebiete nach BNatSchG. Ein gesetzlich geschütztes Biotop ist im Plangebiet nicht vorhanden; relevante Aspekte wurden bereits im Kapitel „Schutzgut Arten und Lebensräume“ behandelt.

Laut Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine eingetragenen Bodendenkmäler oder Baudenkmäler.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende bekannte Denkmäler außerhalb des Geltungsbereichs:

- Nordwestlich und nordöstlich das Bodendenkmal D-2-7341-0139 („Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“).

Bewertung / Planung

- Das Plangebiet liegt außerhalb denkmalrechtlich relevanter Schutzbereiche.
- Es bestehen keine direkten Berührungspunkte mit bestehenden Schutzgebieten.

- Sollte es im Zuge von Bauarbeiten zu archäologischen Funden kommen, gilt die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG.
- Weitere Maßnahmen im Hinblick auf den Denkmal- oder Naturschutzgebietsschutz sind nach derzeitiger Erkenntnis nicht erforderlich.

Wirkungsprognose

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter sind insgesamt als **gering bis mittel** einzustufen. Durch die Lage außerhalb relevanter Schutzbereiche und die vorgesehene Berücksichtigung möglicher Funde können Beeinträchtigungen weitgehend ausgeschlossen werden.

2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die geplante Neuordnung und Ergänzung der Sport- und Vereinsflächen am südlichen Ortsrand von Großköllnbach ergeben sich Wechselwirkungen zwischen mehreren Schutzgütern, insbesondere Boden, Wasser, Arten und Lebensräume, Mensch sowie dem Landschaftsbild.

Die überwiegend bereits genutzten und teilweise versiegelten Flächen werden durch punktuelle bauliche Ergänzungen (z. B. Batteriespeicher, Ladeinfrastruktur) weiter überprägt. Hierdurch entstehen zusätzliche Versiegelungsflächen, wodurch die natürliche Bodenfunktion (z. B. Wasserrückhalt und Filterleistung) eingeschränkt wird. Dies beeinflusst in der Folge auch das Schutzgut Wasser, da weniger Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern kann.

Gleichzeitig wirken sich Versiegelung und zusätzliche Bebauung auf das lokale Mikroklima aus (z. B. durch Wärmespeicherung, Veränderung der Verdunstung). Diese Effekte werden durch Begrünungsmaßnahmen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Bäume, Sträucher) gezielt abgemildert.

Die wenigen bestehenden Baum- und Strauchgruppen bieten bislang Rückzugs- und Trittsteinfunktionen für Kleinf fauna und Vögel. Durch geplante Ergänzungspflanzungen

und Begrünung können neue Habitate geschaffen und die Strukturvielfalt vor Ort erhalten bzw. sogar gestärkt werden.

Die Einführung der temporären Wohnnutzung führt zu einer veränderten Nutzung des Areals und damit zu einer höheren Frequentierung (Fuß- und Fahrzeugbewegungen). Daraus resultieren Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Mensch, z. B. durch mögliche zusätzliche Immissionen (Lärm, Licht), aber auch mit dem Landschaftsbild. Gleichzeitig ergibt sich durch eine belebte Nutzung in Verbindung mit Aufenthalts- und Grünbereichen eine stärkere soziale Integration in den Ort.

Mit dem geplanten Batteriespeicher und der Ladeinfrastruktur werden neue technische Strukturen geschaffen. Diese stellen Wechselwirkungen mit dem Landschaftsbild dar, können jedoch durch entsprechende Gestaltung (z. B. Einhausungen, Pflanzstreifen) gut in die bestehende Umgebung eingebunden werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen, wie Pflanzgebote und die Förderung der Versickerung, sind entscheidend, um die beschriebenen Wechselwirkungen in ökologisch und gestalterisch verträgliche Bahnen zu lenken.

Weitere über die genannten hinausgehende Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Eine detaillierte Vertiefung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“.

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

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf bereits geprüfte Schutzgüter und Inhalte nicht erneut eingegangen. Stattdessen erfolgt eine gezielte Ergänzung um bislang nicht behandelte Aspekte.

Soweit sich einzelne Fragestellungen nicht direkt aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ableiten lassen oder eine differenziertere Betrachtung erforderlich ist, wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen. Dies betrifft insbesondere folgende Themenbereiche:

- **Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Behandlung dieser Belange erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Dort werden sowohl die Abwasserbeseitigung (z. B. Trennsystem, Regenwasserversickerung) als auch Maßnahmen zur geordneten Entsorgung von Bau- und Betriebsabfällen verbindlich geregelt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine detaillierte inhaltliche Festlegung hierzu nicht vorgesehen.

- **Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung**

Auch dieser Aspekt ist Gegenstand der nachfolgenden Bauleitplanung. Es ist vorgesehen, Festsetzungen und Hinweise zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik auf Dächern) zu verankern. Durch die geplanten Sondernutzungen (z. B. Ladeinfrastruktur, Batteriespeicher) werden bereits Ansätze einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Energieversorgung aufgenommen. Die Darstellung als Sondergebiete im Flächennutzungsplan schließt die Nutzung entsprechender Technologien ausdrücklich nicht aus.

- **Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete**

Natura-2000-Gebiete befinden sich weder innerhalb noch in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs. Eine Betroffenheit europäischer Schutzgebiete nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie kann somit ausgeschlossen werden. Negative Auswirkungen auf Schutzziele oder -zwecke bestehen nicht.

- **Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Aspekte des Katastrophenschutzes, wie etwa Hochwasser, Industrieunfälle oder die Gefährdung kritischer Infrastrukturen, werden im Rahmen der Bebauungsplanung näher geprüft. Auf Ebene des Flächennutzungsplans bestehen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Naturkatastrophen. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsflächen und ist nicht als Störfallbetrieb eingestuft.

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

2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) bliebe der aktuelle Zustand des Plangebiets unverändert. Die bestehenden Sport- und Vereinsflächen würden weiterhin in ihrer derzeitigen Form und Nutzung erhalten bleiben.

Eingriffe in Boden, Wasserhaushalt, Arten- und Lebensräume sowie das Landschaftsbild würden kurzfristig vermieden. Die bestehenden Grün- und Rasenflächen, die vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen sowie die offenen Bewegungsräume würden ihre aktuelle Funktion für Mikroklima, Durchlüftung und lokale Aufenthaltsqualität behalten.

Allerdings würde bei Nichtumsetzung der Planung die notwendige Weiterentwicklung der Vereins- und Sportinfrastruktur nicht realisiert werden können. Wichtige Maßnahmen wie die Schaffung von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, die Einrichtung eines Batteriespeichers zur Unterstützung der Energieversorgung sowie die temporäre Wohnnutzung könnten nicht umgesetzt werden.

Dadurch würde der Standort in seiner Funktionalität und Zukunftsfähigkeit eingeschränkt bleiben. Wichtige Impulse für eine nachhaltige und multifunktionale Nutzung (z. B. Stärkung des Sportbetriebs, verbesserte Aufenthaltsqualität, moderne Energieversorgung) könnten nicht realisiert werden.

In der Folge müsste die Gemeinde alternative Flächen oder Standorte prüfen, um den Bedarf an ergänzenden Nutzungen zu decken. Diese könnten jedoch mit einem höheren Flächenverbrauch, zusätzlichen Erschließungskosten und möglicherweise stärkeren Eingriffen in unversiegelte oder ökologisch wertvollere Flächen verbunden sein.

Insgesamt würde die Nichtdurchführung der Planung den Bestand kurzfristig schonen, langfristig jedoch Entwicklungschancen und Synergiepotenziale für den Ortsteil Großköllnbach deutlich einschränken.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Weiterentwicklung der bestehenden Sport- und Vereinsflächen, ergänzt um funktionale Bausteine wie Ladeinfrastruktur, Batteriespeicher sowie temporäre Wohnnutzung.

Kurzfristig kommt es durch die baulichen Maßnahmen zu Eingriffen in Boden und Wasserhaushalt, insbesondere durch punktuelle Versiegelung, Erdarbeiten und Flächeninanspruchnahme. Auch das Landschaftsbild verändert sich durch neue bauliche Strukturen und die veränderte Nutzung.

Artenschutzfachlich sind aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung (Sportflächen, intensiv genutzte Rasenflächen) keine erheblichen Auswirkungen auf streng geschützte

Arten zu erwarten. Bestehende Grünstrukturen (Bäume, Sträucher) werden weitgehend erhalten und durch gezielte Neupflanzungen ergänzt.

Mittel- bis langfristig ist mit einer Aufwertung der ökologischen Funktionen zu rechnen: Die Umsetzung von Maßnahmen wie extensive Dach- und Fassadenbegrünung, zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen, Schaffung von Grün- und Aufenthaltsbereichen sowie nachhaltige Regenwasserversickerung tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Stärkung der Biodiversität vor Ort bei.

Durch die konsequente Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation kann das verbleibende Beeinträchtigungspotenzial deutlich reduziert werden.

Insgesamt gelten die Eingriffe — unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen — als umweltverträglich und unterstützen gleichzeitig die funktionale und nachhaltige Weiterentwicklung des Standorts Großköllnbach.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben.

2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der Planung zum Bebauungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ kommt es zu geringfügigen, jedoch unvermeidbaren Eingriffen in die bestehende Nutzungsstruktur sowie in Teilbereiche des Landschaftsbilds. Obwohl das Plangebiet überwiegend aus bereits versiegelten oder intensiv genutzten Flächen besteht (Sportplatz, Vereinsgebäude, Verkehrsflächen), sind punktuelle Eingriffe – insbesondere im Bereich der geplanten Energieinfrastruktur (Sondergebiet SO E) – erforderlich.

Bei der Realisierung der Energiespeicher (noch von Genehmigungsverfahren abhängig und daher zeitlich noch nicht absehbar) ist vor allem der Verlust einzelner Bäume im Bereich älterer Bestände zu verzeichnen, die im Zuge der Errichtung des stationären Batteriespeichers entfernt werden müssten. Diese Maßnahme dient der

Verkehrssicherheit, da es sich um bruchgefährdete Bäume handelt, von denen bereits Astabbrüche gemeldet wurden. Insgesamt stellt die Maßnahme eine geringfügige Veränderung des örtlichen Landschaftsbildes dar. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder sonstige besonders empfindliche Strukturen werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Die baulich bedingten Auswirkungen beschränken sich auf die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, sowie lokal auf das Landschaftsbild. Negative Einflüsse auf Arten und Lebensräume sind nicht zu erwarten, da es sich um weitgehend genutzte und vegetativ nicht hochwertige Flächen handelt. Dennoch erfolgt eine bilanzierte Kompensation gemäß Eingriffsregelung.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind u. a. vorgesehen:

- extensive Dachbegrünung auf Flachdächern,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und Verkehrsflächen sowie
- die Begrünung von Fassaden und Randstrukturen.

Der errechnete Ausgleichsbedarf beträgt rund 2.953,60 Wertpunkte und wird vollständig durch die Aufwertung einer am südlichen Rand des Plangebiets liegenden Heckenstruktur gedeckt. Ziel ist es, die durch die Planung entstehenden Eingriffe vollständig auszugleichen und gleichzeitig die ökologische Wertigkeit des Gesamtareals langfristig zu sichern. Darüber hinaus trägt die Maßnahme zur Verbesserung der klimatischen Rahmenbedingungen vor Ort bei.

2.4.3 Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sportplatz Großköllnbach“ erfolgt ein planungsrechtlich relevanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB sowie des § 15 BNatSchG. Auch wenn das Plangebiet größtenteils aus bereits genutzten und versiegelten Flächen besteht, sind punktuelle Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht auszuschließen. Insbesondere im Bereich des geplanten Sondergebiets SO E (stationärer Batteriespeicher) kommt es, falls es zur Realisierung der SO E kommen sollte, zur Entfernung einzelner Altbäume, die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erhalten werden können. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe betreffen vor allem das Schutzgut Fläche sowie punktuell das Landschaftsbild. Die naturschutzfachliche Bewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz. Auf dieser Grundlage wurde ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.953,60 Wertpunkten (WP)

festgestellt. Dieser Wert berücksichtigt bereits die im Bebauungsplan verankerten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, wie etwa die extensive Dachbegrünung, die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das funktional notwendige Maß sowie den Einsatz wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien auf Verkehrs- und Stellplatzflächen.

Zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen wird durch die Aufwertung einer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans der benötigte Ausgleichsbedarf 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. Die Maßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im weiteren Verfahren überwacht. Eine abschließende Bilanzierung aller relevanten Eingriffe ist Bestandteil des Umweltberichts zum Bebauungsplan, der fortlaufend aktualisiert wird. Mit den geplanten Maßnahmen wird gewährleistet, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden und sich die geplante Entwicklung nachhaltig in den örtlichen Natur- und Landschaftsraum einfügt.

2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Für die Bewertung des Schutzguts „Fläche“ wurden die bestehenden versiegelten und intensiv genutzten Flächen mit einem niedrigen Wertansatz berücksichtigt, während die Baumstandorte und vegetativ geprägten Randbereiche mit höheren Bewertungsansätzen einfließen. Schutzgebiete, Biotope nach § 30 BNatSchG oder besonders strukturreiche Lebensräume befinden sich nicht im Plangebiet, sodass sich der Eingriff auf funktional bewertbare Grün- und Gehölzstrukturen beschränkt. Die Eingriffsfläche wurde nach standardisierter Bewertungsmethodik in Wertstufen differenziert erfasst und mit entsprechenden Wertpunkten pro Quadratmeter versehen.

Der rechnerische Bruttoausgleichsbedarf beläuft sich auf rund 3.692 Wertpunkte. Durch die Berücksichtigung planungsbedingter Minderungseffekte – wie der extensiven Dachbegrünung, dem Einsatz wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplatz- und Verkehrsflächen sowie durch landschaftsprägende Ersatzpflanzungen – wurde der tatsächliche Kompensationsbedarf auf 2.953,60 Wertpunkte reduziert. Diese Herleitung des Ausgleichsbedarfs erfolgte im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan auf Basis anerkannter naturschutzfachlicher Standards.

Die zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert und werden innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Die

Umsetzung erfolgt zeitnah zum Eingriff und wird durch die zuständige Naturschutzbehörde überwacht.

2.4.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Am Sportplatz Großköllnbach“ wurden die tatsächlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Da sich das Plangebiet überwiegend auf bereits erschlossenen oder intensiv genutzten Flächen befindet, beschränkt sich der Eingriff auf kleinere vegetationsgeprägte Randbereiche, insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung des stationären Batteriespeichers (Sondergebiet SO E). Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine gesetzlich geschützten Biotop, Natura-2000-Gebiete oder sonstige besonders empfindlichen Strukturen betroffen.

Die Bewertung des Kompensationsbedarfs erfolgte gemäß den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Maßgebliche Bewertungsfaktoren waren dabei die bestehende Nutzung, die ökologische Wertigkeit der betroffenen Flächen sowie die Art und Intensität des Eingriffs. Auf dieser Grundlage wurde ein rechnerischer Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.953,60 Wertpunkten ermittelt.

Die Ausgleichsverpflichtung wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich geregelt. Die ordnungsgemäße Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen unterliegen der Kontrolle durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde. Die vollständige Bilanzierung wurde im Umweltbericht dokumentiert und fließt in die Gesamtbewertung der Umweltwirkungen des Vorhabens ein.

2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das Vorhaben „Am Sportplatz Großköllnbach“ wurde auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes und der naturschutzfachlichen Bewertungsmethodik erstellt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bislang nicht beauftragt, da im Plangebiet weder gesetzlich geschützte Biotop noch Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten bekannt sind. Sollte sich im weiteren Verfahren zusätzlicher Prüfbedarf ergeben – etwa durch neue Erkenntnisse aus der Behördenbeteiligung oder durch Fachhinweise –, werden diese Aspekte in den Umweltbericht aufgenommen und gegebenenfalls durch eine ergänzende artenschutzrechtliche Einschätzung bewertet. Die Gemeinde Pilsting stellt damit sicher, dass alle umweltrelevanten Belange vollständig und rechtssicher berücksichtigt werden.

2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

2.5.1 Standortwahl

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Pilsting verschiedene Flächenpotenziale im Gemeindegebiet geprüft. Ziel war es, die bestehenden Nutzungen im Bereich Sport, Vereinsinfrastruktur, temporäres Wohnen und Energieversorgung im Ortsteil Großköllnbach planungsrechtlich abzusichern und funktional weiterzuentwickeln. Das betrachtete Plangebiet liegt unmittelbar südlich der bestehenden Ortslage und grenzt an beherbergt die derzeit genutzten Sport- und Vereinsflächen der Ortschaft Großköllnbach. Aufgrund der vorhandenen Erschließung, der weitgehenden baulichen Nutzung und der günstigen verkehrlichen Anbindung bietet sich der Standort für eine planungsrechtliche Arrondierung in besonderem Maße an.

Die Fläche ist über die bestehende Zufahrt an die Staatsstraße St 2114 angeschlossen und liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 92 (Anschlussstelle Pilsting-Großköllnbach). Dadurch ist das Gebiet sowohl für den lokalen als auch überörtlichen Verkehr gut erreichbar. Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Landschafts- oder Naturschutzgebieten sowie ausgewiesenen Biotopen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher unversiegelter Flächen wird durch die Nutzung bereits erschlossener und zum Teil versiegelter Areale weitgehend vermieden. Das entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und einer flächenschonenden Planung.

Für die Standortwahl sprechen insbesondere die vollständige Erschließung, die planungsrechtlich sinnvolle Sicherung bestehender Nutzungen, die funktionale Ergänzung im Bereich Energie und Mobilität sowie die konfliktfreie Lage außerhalb ökologisch sensibler Bereiche. Ein im nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich angrenzendes Bodendenkmal wird bei allen weiteren Maßnahmen berücksichtigt; bauliche Eingriffe in dessen Bereich bedürfen einer gesonderten denkmalrechtlichen Abstimmung.

Insgesamt wird der Standort aufgrund seiner bestehenden Strukturen, der funktionalen Anbindung und der ökologischen Rahmenbedingungen als geeignet für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung bewertet. Die Entscheidung der Gemeinde Pilsting basiert auf einer fachlich begründeten Abwägung zwischen Siedlungsstruktur, Gemeinwohlinteressen und Umweltbelangen. Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und trägt zur nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums bei.

2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Im Rahmen der vorbereitenden Planungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die relevanten Umweltbelange frühzeitig in die Standortentscheidung einbezogen. Ziel war es, eine städtebaulich sinnvolle und zugleich umweltfachlich tragfähige Entwicklung zu ermöglichen. Potenzielle Konflikte mit ökologisch sensiblen Bereichen wurden systematisch geprüft. Flächen mit hohem naturschutzfachlichem Wert, bestehendem Schutzstatus oder offensichtlicher Unverträglichkeit mit der angestrebten Nutzung wurden im Vorfeld ausgeschlossen.

Das Plangebiet im Ortsteil Großköllnbach wurde insbesondere deshalb als geeignet bewertet, weil es nahezu vollständig bereits baulich genutzt, erschlossen und teilweise versiegelt ist. Schutzwürdige Lebensräume oder schutzrechtlich gesicherte Biotope sind im eigentlichen Geltungsbereich nicht vorhanden. Ein in unmittelbarer Nähe angrenzendes Bodendenkmal wurde identifiziert und wird im weiteren Verfahren durch entsprechende Schutzmaßnahmen berücksichtigt. Darüber hinaus bestehen keine Überschneidungen mit Natura-2000-Gebieten, Landschaftsschutzgebieten oder Gewässerrandstreifen.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf Natur und Landschaft gering sind und sich in erster Linie auf bereits vorbelastete Flächen beschränken. Die Maßnahmen im Bereich temporäres Wohnen, Energieinfrastruktur und Elektromobilität werden weitestgehend auf bestehenden Strukturen realisiert, ohne zusätzliche Flächen unnötig zu versiegeln oder sensible Freiräume in Anspruch zu nehmen. Damit wird dem Prinzip der Innenentwicklung in besonderem Maße Rechnung getragen.

Die Gemeinde Pilsting stellt sicher, dass alle gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) konkretisiert und umgesetzt werden. Umweltrelevante Aspekte wurden bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB umfassend gewürdigt worden.

Die Fortschreibung des Umweltberichts erfolgt im weiteren Verlauf des Bauleitverfahrens. Dabei werden sowohl die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als auch die fachlichen Hinweise und Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt und systematisch eingearbeitet. Damit ist gewährleistet, dass die umweltfachlichen Anforderungen im gesamten Verfahren transparent, nachvollziehbar und rechtssicher behandelt werden.

2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind die zuständigen Behörden verpflichtet, die Gemeinde Pilsting zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse über erhebliche – insbesondere unvorhergesehene – nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Durchführung des Bauleitplans bekannt werden. Für das Plangebiet „Am Sportplatz Großköllnbach“ wird daher eine orientierende Überwachung vorgesehen, die sich an den betroffenen Schutzgütern, den wesentlichen Wirkfaktoren der Planung sowie den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen orientiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind – unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen – keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Gleichwohl sieht die Gemeinde im Sinne einer vorsorgenden Planung eine kontinuierliche Überprüfung der umweltbezogenen Belange vor.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde für das Vorhaben nicht beauftragt und ist aufgrund der vorhandenen Nutzung und Vorbelastung der Fläche auch nicht vorgesehen. Etwaige relevante Feststellungen im Hinblick auf geschützte Arten oder deren Lebensstätten werden bei der Abwägung der Umweltbelange berücksichtigt und ggf. durch ergänzende Schutzmaßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Die Umsetzung und Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen – etwa hinsichtlich Pflanzgeboten, Dachbegrünung oder Baumstandorten – wird bei jeder baulichen Maßnahme durch die Gemeinde Pilsting überwacht. Gegebenenfalls erfolgt dies in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro oder einer ökologischen Baubegleitung. Ziel ist es, sicherzustellen, dass die festgesetzten Maßnahmen in ihrer ökologischen Wirkung tatsächlich erreicht werden.

Sollten sich im Zuge der Umsetzung unvorhergesehene Entwicklungen oder neue fachliche Erkenntnisse ergeben, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Vollzugsverantwortung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechende Anpassungen vornehmen. Damit wird sichergestellt, dass der Bauleitplan nicht nur rechtlich tragfähig, sondern auch ökologisch wirksam und resilient gegenüber künftigen Herausforderungen bleibt.

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich „Am Sportplatz Großköllnbach“ schafft die Gemeinde Pilsting die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige, funktional abgestimmte Entwicklung bestehender Strukturen im Ortsteil Großköllnbach. Die Maßnahme dient nicht der Ausweisung neuer Bauflächen, sondern der rechtlichen Absicherung und Weiterentwicklung bereits genutzter Flächen im Bereich Sport, Vereinswesen, temporäres Wohnen und Energieinfrastruktur.

Das Plangebiet umfasst rund 2,1 Hektar und liegt am südlichen Ortsrand, direkt angrenzend an die bestehende Bebauung und beherbergt intensiv genutzte Sport- und Vereinsflächen. Es handelt sich überwiegend um bereits versiegelte oder funktional genutzte Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Empfindliche oder ökologisch besonders schützenswerte Bereiche liegen nicht im Geltungsbereich. Ein angrenzendes Bodendenkmal wird durch geeignete Maßnahmen berücksichtigt.

Zentrale Bestandteile der Planung sind die Sicherung der sportlichen und sozialen Infrastruktur, die Integration von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge sowie die Einrichtung stationärer Energiespeicher zur Zwischenspeicherung regenerativer Energie – insbesondere aus nahegelegenen Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Darüber hinaus soll ein bestehendes Gebäude für eine temporäre Wohnnutzung von Arbeitskräften umgenutzt werden. Damit leistet die Gemeinde einen aktiven Beitrag zur Förderung von Klimaschutz, regionaler Energieautarkie sowie zur Unterstützung lokaler Unternehmen mit saisonalem Personalbedarf.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt unter Berücksichtigung umfangreicher Festsetzungen zur Grünordnung, Dach- und Fassadenbegrünung, versickerungsfähigen Oberflächen sowie unter Einhaltung ökologischer Mindeststandards bei Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Für unvermeidbare Eingriffe – etwa notwendige Rodungen einzelner Altbäume – ist eine vollständige Kompensation durch Aufwertung einer Heckenstruktur innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

In der Gesamtschau ergibt sich eine moderate Belastung für die Umwelt, die durch gezielte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden kann. Die nachfolgende Bewertung zeigt die zu erwartenden Auswirkungen im Überblick:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering bis Mittel	Mittel
Mensch / Immissionen	Gering	Mittel	Mittel	Mittel, verträglich
Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering bis Mittel	Gering bis Mittel
Boden / Geologie	Gering	Gering	Gering	Gering
Wasser	Gering	Gering bis Mittel	Gering	Gering bis Mittel
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgebiete / Kulturgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

Insgesamt steht die Maßnahme im Einklang mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere im Hinblick auf eine nachhaltige, ressourcenschonende und gemeinwohlorientierte Entwicklung. Die Gemeinde Pilsting verfolgt mit dieser Planung ein zukunftsgerichtetes Konzept, das funktionale, ökologische und soziale Belange gleichermaßen berücksichtigt.

.....
Erster Bürgermeister
Martin Hiergeist

.....
Maximilian Able B.Eng.