

Gemeinde Pilsting
Landkreis Dingolfing-Landau

BEBAUUNGSPLAN
„Ganacker Nord-Ost“



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 11.08.2026

FASSUNG: 27.10.2026

Planverfasser

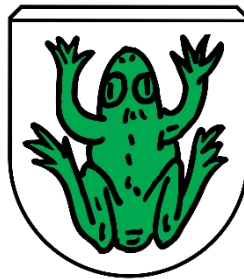


Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Gemeinde Pilsting
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN
„Ganacker Nord-Ost“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 11.08.2026
FASSUNG: 27.10.2026

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

A.	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B-, u. GOP)	
B.	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB.....	2
1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB).....	2
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 8, 11 BAUNVO).....	2
1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)	5
1.3	BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 22 BAUNVO)	5
1.4	ABSTANDSFLÄCHEN	5
2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)	6
2.1	GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE	6
2.2	GESTALTUNG DER NEBENGEBÄUDE, STAU- UND STELLPLATZFLÄCHEN.....	9
2.3	EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE.....	9
2.4	AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN	10
2.5	AUßENBELEUCHTUNG.....	10
2.6	VERKEHRSFLÄCHEN	10
2.7	WASSERWIRTSCHAFT	11
2.8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	13
3	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ART. 4 ABS. 2 BAYNATSCHG)	15
3.1	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN UND ORTSRANDEINGRÜNUNG.....	15
3.2	ARTENSCHUTZ	17
3.3	BAURECHTLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN	20
3.4	VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN	21
C.	TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN	22

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

B.1. Rechtsgrundlagen

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

B.2. Geltungsbereich

Flurnummer:	-
Teilflurnummern:	409
Gemarkung:	Ganacker

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8, 11 BauNVO)

Das Plangebiet gliedert sich in ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“. Die Abgrenzung der beiden Baugebiete ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung.

1.1.1 Gewerbegebiet (GE 1) – § 8 BauNVO

Rechtliche Einordnung:

Das Gewerbegebiet dient gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO wird auf Grundlage von § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO für das Plangebiet wie folgt konkretisiert und eingeschränkt.

Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, insbesondere Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Betriebe des Groß- und Einzelhandels mit landwirtschaftlichen Betriebsmitteln und Erzeugnissen (Agrarhandel)
- Anlagen zur Annahme, Trocknung, Reinigung, Aufbereitung, Lagerung und zum Umschlag von landwirtschaftlichen Erzeugnissen (insbesondere Getreide, Ölsaaten, Mais) einschließlich der zugehörigen Silo-, Förder-, Verlade- und Verwiegeeinrichtungen
- Lager für Dünge- und Pflanzenschutzmittel, Futter- und Saatgut sowie sonstige landwirtschaftliche Bedarfsgüter einschließlich der erforderlichen Lager-, Sozial- und Hygieneeinrichtungen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit sie einem im Gebiet zulässigen Betrieb zugeordnet sind
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Dach- und Fassadenanlagen)

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

- Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie der Eigenversorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie dem Gebiet und den dort Beschäftigten dienen

Nicht zulässig sind (Ausschluss nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten; ausgenommen ist der Handel mit landwirtschaftlichen Betriebsmitteln und Erzeugnissen
- Vergnügungsstätten aller Art (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe
- Tankstellen, soweit sie nicht einem im Gebiet zulässigen Betrieb dienen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Konkretisierung der Nutzung (Agrarhandels- und Lagerhausstandort):

Zulässig ist die Ansiedlung eines Handels- und Lagerhausbetriebs für landwirtschaftliche Betriebsmittel und Erzeugnisse. Hierzu zählen insbesondere:

- Annahme-, Trocknungs-, Reinigungs-, Kühl- und Aufbereitungsanlagen für Getreide, Raps, Mais und sonstige Körnerfrüchte (geschlossene Annahmehalle mit Annahmegossen, gasbefeuerter Durchlauftrockner einschließlich der erforderlichen Staubabscheidung und Wärmerückgewinnung)
- Hochsilos und Lagerbehälter (Rund- und Flachsilos) sowie Fahrsiloanlagen zur Zwischen- und Langzeitlagerung von Schüttgütern
- Lager- und Umschlaghallen für Stück- und Schüttgut (Stückgut-/Palettenhalle mit integriertem Verkaufsbüro, Sozialräumen und Labor sowie Schüttguthalle)

- für lose Dünge- und Futtermittel), Hochregal- und Stückgutlager sowie Maschinen-, Technik- und Maschinenturmgebäude
- Dünger- und Betriebsmittellager sowie abgetrennte Lagerräume für Pflanzenschutzmittel und sonstige Gefahrstoffe (Gefahrgutlager) unter Beachtung der gefahrstoff- und wasserrechtlichen Anforderungen (insbesondere AwSV, TRGS 510), einschließlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe
- Verwiege-, Verlade- und Rangierflächen (Fahrzeugwaage, Probenahme, Ein- und Ausfahrtswaage) sowie Mitarbeiter- und Besucherstellplätze
- Büro-, Sozial- und Hygieneräume, soweit sie dem Betrieb zugeordnet sind

Ein bau- und betriebsbedingt zusammenhängender Betriebsablauf über die gesamte Parzelle (ca. 23.000 m²) einschließlich späterer Betriebserweiterungen innerhalb der überbaubaren Flächen ist zulässig.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) – § 11 BauNVO, Zweckbestimmung „Landwirtschaft“

Rechtliche Einordnung:

Das Sondergebiet wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt, das sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Zweckbestimmung und Art der Nutzung werden nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung lautet „Landwirtschaft“. Die Parzelle umfasst ca. 15.050 m².

Zulässig sind:

- landwirtschaftliche Tierhaltung, insbesondere Geflügelhaltung (Mast- oder Legehennenhaltung), einschließlich der zugehörigen Stallgebäude und der baulich angeschlossenen Kaltscharr- bzw. Auslaufbereiche (Wintergarten/Kaltscharrraum) sowie der zugehörigen Nebenanlagen wie Futtersilos, Einstreu-, Futter- und Wirtschaftsdüngerlager (einschließlich überdachter Zwischenlagerung von anfallendem Mist auf befestigten, dichten Flächen) sowie Technik-, Heizungs- und Lüftungseinrichtungen einschließlich der zugehörigen Abluftkamine
- Anlagen zur Lagerung, Aufbereitung, Kühlung und zum Umschlag landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Betriebsmittel einschließlich der zugehörigen Hallen, Lager-, Verlade- und Rangierflächen
- der landwirtschaftlichen Nutzung dienende Nebenanlagen sowie Betriebs-, Sozial- und Verwaltungsgebäude; hierzu zählen auch betriebsnotwendige Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Flüssiggasbehälter, Schmutz- bzw. Reinigungswassergruben und Löschwasserrückhaltung
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Dach- und Fassadenanlagen)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- der Nutzung dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. Aufenthalts- und Sanitärräume für Beschäftigte)

Nicht zulässig sind:

- Wohnnutzungen; ausgenommen sind betriebsnotwendige Aufenthalts- und Bereitschaftsräume ohne selbständige Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzungen, die nicht der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung dienen
- Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe

Nutzungsaufteilung / vorgesehene Entwicklung:

Das Sondergebiet dient der industriellen landwirtschaftlichen Nutzung in ihren verschiedenen Ausprägungen, insbesondere der Tierhaltung. Konkret vorgesehen ist die Geflügelhaltung, die als Mast- oder Legehennenhaltung geführt werden kann. Umfang und Ausführung der zulässigen Nutzungen richten sich nach dem jeweiligen bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- GE 1: 0,80
- SO: 0,80

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

- GE 1: 1,60
- SO: 1,60

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

GE 1 & SO:

Abweichende Bauweise; Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig. Dies betrifft insbesondere die Lager- und Umschlaghallen im GE 1 sowie die Stall- bzw. Hallengebäude im SO.

Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

1.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

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

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse

GE 1:

maximal bis zu drei Vollgeschosse (Büro-, Sozial- und Verwaltungstrakt)

SO:

maximal bis zu zwei Vollgeschosse

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen

GE 1 (Lager-, Umschlag- und Betriebsgebäude):

Wandhöhe: max. 12,00 m

Firsthöhe: max. 14,00 m

GE 1 – Annahmehalle der Getreideanlage (Gosse):

Für die eingebaute Annahmehalle der Getreideanlage wird zur vollständigen Einhausung der Annahme-, Förder- und Absaugtechnik abweichend eine max. Wandhöhe von 15,00 m zugelassen.

GE 1 – Silos und technisch bedingte Anlagenteile:

Für Silo-, Trocknungs- und Förderanlagen (z.B. Rund- und Hochsilos, Verlade- und Innensilos, Elevatoren, Trockner, Staubabscheider) sowie für den Maschinenturm (Kopfbau der Fördertechnik) wird abweichend eine max. Höhe von 30,00 m zugelassen. Diese Anlagenteile sind so kompakt wie möglich anzuordnen und auf das betriebstechnisch erforderliche Maß zu beschränken.

SO (Ställe / Hallen einschließlich angeschlossener Kaltscharr- bzw. Auslaufbereiche):

Wandhöhe: max. 5,00 m

Firsthöhe: max. 8,50 m

SO – Futtersilos und technisch notwendige Anlagenteile:

Für Futtersilos wird abweichend eine max. Höhe von 14,00 m zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten und Abluftkamine (z.B. Lüftungskamine) dürfen die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 4,00 m überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer Gesamthöhe von 14,00 m über dem unteren Bezugspunkt. Abluftkamine sind so kompakt wie möglich zu bündeln.

2.1.3 Wandhöhe

Unterer Bezugspunkt:

Der untere Höhenbezugspunkt ist die mittlere Höhe der Erschließungs- bzw. Zufahrtsstraße in der Mitte der Grundstückszufahrt.

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Anschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen. Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe an der Traufseite. Für Silos, Silotürme, den Maschinenturm sowie sonstige technisch bedingte Anlagenteile gilt die jeweils festgesetzte Maximalhöhe als Gesamthöhe, gemessen von der Oberkante des höchsten Bauteils bis zum unteren Bezugspunkt.

2.1.4 Höhenlage

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (RFOK) darf max. 40 cm über dem Niveau des Höhenfestpunktes der Erschließungsstraße liegen. Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

2.1.5 Dachform

GE 1 & SO:

Zulässig sind geneigte Dächer bis maximal 25° sowie Flachdächer.

Als Flachdächer werden Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° definiert.

Für Silos, Silotürme, den Maschinenturm sowie sonstige technisch bedingte Anlagenteile gilt die Begrenzung der Dachneigung nicht; deren technisch bedingte Dachformen (z.B. konische Silodächer) sind zulässig.

2.1.6 Dachdeckung

GE 1 & SO:

Aus Gründen des Gewässerschutzes sind Zink-, Kupfer- oder Bleidacheindeckungen nicht zulässig. Beschichtete Metaldächer sind zulässig.

Nicht überbaute Flachdachflächen von Nebengebäuden sind, soweit technisch möglich, mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

2.1.7 Fassadengestaltung

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben. Es sind gedeckte, landschaftlich unauffällige Farbtöne (Grau-, Grün- oder Erdtöne) zu verwenden, um die Kulissenwirkung in der freien Feldflur zu minimieren.

Für die Siloanlagen sind abweichend davon verzinkte Oberflächen zulässig.

2.1.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen, Informationsschilder, Wegweiser, Bemalungen usw. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind grundsätzlich an allen Gebäude- und Anlagenteilen zulässig, einschließlich an Fassaden, Attiken und an hohen technischen Anlagenteilen (insbesondere Silos, Silotürmen, Trocknungsanlagen und Lagerbehältern).

Sie sind gestalterisch auf die Gebäude- bzw. Anlagenproportionen abzustimmen.

Für die zulässige Größe gilt:

- An Fassaden- und Attikaflächen von Gebäuden, sowie Silos, Silotürme, Trocknungs- und Behälteranlagen ist je Gebäudeseite eine Werbefläche bis zu insgesamt 50 m² zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone, Werbetafeln) sind bis zu einer Höhe von 12,00 m über dem natürlichen Geländeniveau und einer Ansichtsfläche von bis zu 20 m² je Anlage zulässig.

Oberhalb der Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig; hiervon ausgenommen ist die Anbringung an hohen technischen Anlagenteilen gemäß vorstehender Regelung.

Werbeanlagen sind bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung, sowie bei Ausführung in blinkender, lauffähiger, sich bewogender oder reflektierender Form unzulässig.

Zulässig sind statisch beleuchtete oder hinterleuchtete Anlagen mit blend- und ablenkungsfreier Ausführung.

Werbeanlagen im Bereich der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Staatsstraße 2074 (Art. 23, 24 BayStrWG) bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. Sie müssen so gestaltet und angeordnet sein, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2074 nicht beeinträchtigt wird (§ 33 StVO); zur Staatsstraße hin gerichtete, ablenkende Werbung ist unzulässig.

2.1.9 Anbauverbotszone

Entsprechend Art. 23 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) ist im Bereich von 20 m beidseits der Straßenaußenkante der Staatsstraße 2074 eine Anbauverbotszone festgesetzt.

Innerhalb dieser Zone sind bauliche Anlagen aller Art grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind nur solche Vorhaben, die im Rahmen des gesetzlich zulässigen Ausnahmetatbestands gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG von der Straßenbaubehörde genehmigt wurden.

Die betroffene Fläche ist im Planteil grafisch als nicht überbaubare Fläche gekennzeichnet und dient darüber hinaus als landschaftlicher Übergangsbereich zum öffentlichen Verkehrsraum sowie als potenzielle Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen, etwa im Rahmen des passiven Immissionsschutzes, zur ökologischen Aufwertung oder der Regenwasserrückhaltung.

2.1.10 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Photovoltaikanlagen dürfen jedoch nicht in Form von Freiflächenanlagen errichtet werden. Eine Aufständigung dieser Anlagen ist zulässig.

2.2 Gestaltung der Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen

2.2.1 Zulässigkeit

Betriebsbezogene Nebenanlagen – im GE 1 insbesondere Silos, Förder- und Verladeeinrichtungen, Fahrzeugwaagen, Fahrsilos und Technikgebäude, im SO insbesondere Futtersilos, Einstreu-, Futter- und Wirtschaftsdüngerlager, Technik- und Lüftungsgebäude sowie Lager-, Verlade- und Rangierflächen – sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Geräte- oder Lagerhäuschen bis zu einer Größe von max. 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Bezüglich Dachneigung und Form werden hierfür keine Festsetzungen getroffen.

Auf § 14 Abs. 1 BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2.2 Stellplätze und Zufahrten

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

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

In Flächen mit Pflanzbindungen, privaten oder öffentlichen Grünflächen und Kompensations- / Ausgleichsflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig;

2.3 Einfriedungen, Sichtschutzwände

2.3.1 Zulässigkeit

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Zulässig sind sowohl offene (z.B. Stabgitter-, Maschendraht- oder Metallzäune) als auch blickdichte Ausführungen (z.B. Zäune mit Sichtschutzeinlage, Sichtschutz-, Lärmschutz- oder Gabionenwände).

Einfriedungen sind geschlossen bis zur Geländeoberkante, ohne Bodenfreiheit auszuführen. Soweit zum Schutz der Tierbestände vor Prädatoren (insbesondere Fuchs) erforderlich, ist die Einfriedung in den Boden einzubinden.

Zur freien Landschaft hin ist die Einfriedung durch eine standortgerechte Heckenpflanzung gemäß Artenliste der Ortsrandeingrünung zu hinterpflanzen.

An den Außengrenzen des Geltungsbereichs ist – soweit eine Ortsrandeingrünung in der Planzeichnung vorgesehen – diese außerhalb der Einfriedung zu erstellen.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind innerhalb des Gewerbegebietes und in Flächen mit Pflanzbindungen bis maximal 1,0 m zulässig.

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind nur für naturschutzfachliche Maßnahmen und die Ausbildung eines Regenrückhaltebeckens oder von Versickerungsmulden zulässig, hier jedoch nur bis max. 2,0 m.

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig. Die zulässigen Geländeänderungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszuführen.

2.5 Außenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende und gleichzeitig energiesparende Beleuchtung festgesetzt, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird und Störwirkungen auf Feldvögel und deren Brutlebensräume vermieden werden.

Zulässige Leuchtentypen (beispielhaft):

- LED-Lampen „Warmweiß“ mit max. 2.700 K
- Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Lichtpunkthöhe
- andere geeignete Lampentypen mit gelbem Leuchtmittel mit mind. 30 % verminderter Anlockwirkung gegenüber Weißlicht

Die Abstrahlung nach oben ist zu verhindern; das Licht ist gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen zu lenken.

2.6 Verkehrsflächen

Innere Erschließung und Anbindung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die östlich des Plangebietes verlaufende Straße, die weiter südlich in die Staatsstraße 2074 einmündet. Der Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes wird über diese Straße auf die Staatsstraße 2074 geführt.

Die Ein- und Ausfahrten des Plangebietes sind ausschließlich innerhalb der im Planteil festgesetzten Bereiche für die Grundstückszufahrten zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Zufahrten unzulässig.

Verbot direkter Zufahrten zur Staatsstraße 2074:

Direkte Ein- und Ausfahrten von den Grundstücken des Plangebietes unmittelbar auf die Staatsstraße 2074 sind unzulässig. Der gesamte Verkehr ist über die östlich verlaufende Straße und deren Einmündung in die Staatsstraße 2074 abzuwickeln.

Die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit dieser Einmündung (z.B. Sichtdreiecke) sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Landshut als zuständiger Straßenbaubehörde nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) und der Empfehlung für Verkehrsanlagen in Bauleitplänen (EVB) zu überprüfen.

2.7 Wasserwirtschaft

2.7.1 Abwasserplanung

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen. In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

2.7.2 Wasserversorgung, Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet wird über eine ausreichend dimensionierte Zuleitung an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Zuleitung ist so zu bemessen, dass neben dem betrieblichen Wasserbedarf auch die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Der Nachweis der erforderlichen Löschwasserversorgung ist zu führen; die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 und dem objektbezogenen Brandschutznachweis. Für die Anlagen des Gewerbegebietes ist von einem erhöhten Löschwasserbedarf in der Größenordnung von rd. 96 m³/h über eine Löszeit von 2 Stunden (rd. 192 m³) auszugehen. Reicht die Versorgung über das öffentliche Leitungsnetz hierfür nicht aus, ist der über den Grundschutz hinausgehende Bedarf auf den Baugrundstücken bereitzustellen (z.B. über Löschwasserbehälter, -zisternen oder Löschwasserrückhalteeinrichtungen); der abschließende Nachweis erfolgt im bau- bzw. brandschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Für den Betrieb der gasbefeuchten Getreidetrocknungsanlage ist ein Gasanschluss zulässig. Die zugehörigen gastechnischen Anlagen (insbesondere Anschluss-, Regel- und ggf. Lagereinrichtungen) sind nach den einschlägigen sicherheits- und gastechnischen Regelwerken (insbesondere DVGW-Regelwerk, TRGI bzw. TRF) zu errichten und zu betreiben; die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsabstände sind einzuhalten.

2.7.3 Abstände zum Schutz von Ufern und Gewässern

Es ist sicherzustellen, dass alle baulichen oder nicht baulichen Anlagen, wie Zäune, Lager oder ähnliche Objekte, in einem Abstand von mindestens 10 Metern zum Saubach angeordnet werden. Das Gewässer selbst, einschließlich seiner Uferbereiche, darf durch

diese Maßnahmen nicht tangiert oder in seiner natürlichen Beschaffenheit beeinträchtigt werden.

2.7.4 Niederschlagswasserbehandlung

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten!) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung über ein Rückhaltebecken in ein Oberflächengewässer oder einen Kanal zu prüfen. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird die Sickerfähigkeit geprüft und die gewonnen Erkenntnisse entsprechend in die Unterlagen mit eingearbeitet.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, möglichst viele befestigte Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Geeignet sind z.B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen.

2.7.5 Schmutzwasser, Wirtschaftsdünger und wassergefährdende Stoffe

GE 1 – Lager wassergefährdender Stoffe (Dünge- und Pflanzenschutzmittel):

Lager für Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind gemäß den Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie den einschlägigen gefahrstoffrechtlichen Vorschriften (insbesondere TRGS 510) auf dichten, beständigen Flächen mit ausreichendem Rückhaltevolumen (Auffangwannen / Rückhalteräume) zu errichten. Pflanzenschutzmittel sind der Wassergefährdungsklasse 3 zuzuordnen; die abgetrennten Gefahrgutlagerräume sind nur befugtem, sachkundigem Personal zugänglich zu halten. Die Rückhalteeinrichtungen sind auf die maximal zulässige Lagermenge auszulegen. Ein Eintrag in Boden, Grundwasser oder Oberflächengewässer ist auszuschließen. Für den Brand- und Havariefall ist eine Löschwasser- bzw. Havarierückhaltung mit ausreichendem Volumen vorzusehen.

Häusliches Schmutzwasser aus den Büro-, Sozial- und Hygieneräumen ist an die öffentliche Abwasserbeseitigung der Gemeinde Pilsting anzuschließen.

Anfallender Wirtschaftsdünger (Frisch- bzw. Trockenmist) ist auf befestigten, dichten Flächen und, soweit als externes Lager ausgeführt, überdacht zwischenzulagern und gemäß den Vorgaben der Düngeverordnung (DüV) sowie der wasserrechtlichen Anforderungen (JGS-Anlagen, AwSV) zu bewirtschaften. Ein Eintrag in Gewässer oder Grundwasser ist auszuschließen. Die regelmäßige Abfuhr (z.B. durch einen Biogasbetrieb) ist zulässig; die Zwischenlagerkapazität ist auf die betrieblichen Abholintervalle abzustimmen.

Das bei der Stallreinigung anfallende Reinigungs- bzw. Schmutzwasser ist in einer dichten Sammelgrube (Schmutzwassergrube) zu erfassen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Die Grube ist nach den Anforderungen der AwSV bzw. als JGS-Anlage dicht und mit ausreichendem Rückhaltevolumen auszuführen; ein Eintrag

in Boden, Grundwasser oder Oberflächengewässer ist auszuschließen. Die erforderliche Dimensionierung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für eine optionale Energieversorgung mittels Flüssiggas ist der Flüssiggasbehälter nach den einschlägigen sicherheits-, gefahrstoff- und wasserrechtlichen Vorschriften (insbesondere TRF, AwSV) zu errichten und zu betreiben; die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsabstände sind einzuhalten.

2.8 Immissionsschutz

Lärm (GE 1 und SO):

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohnbebauung Ganacker) sowohl tags (6.00–22.00 Uhr) als auch nachts (22.00–6.00 Uhr) einhalten. Der An- und Abfahrtverkehr, Verlade-, Umschlag- und Rangiertvorgänge sowie der Betrieb von Lüftungs-, Förder- und Trocknungsanlagen sind der jeweiligen Anlage zuzurechnen. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

Staub und Bioaerosole (GE 1):

Bei Annahme, Trocknung, Umschlag und Lagerung von Schüttgütern sind die Anforderungen der TA Luft einzuhalten. Staubemissionen sind durch geeignete technische Maßnahmen (gekapselte Förderung, Absaugung, Staubabscheider/Filter, Entstaubung an Übergabestellen) auf das nach dem Stand der Technik gebotene Maß zu begrenzen. Erforderlichenfalls ist ein Nachtbetrieb des Trockners nur mit zusätzlicher Staub- und Schallminderung zulässig.

Erntebedingter Nacht- und Abendbetrieb (GE 1):

Die Getreide- und Maisannahme sowie die Trocknung sind auf die Erntezeiträume konzentriert und können in diesen zu einer Annahme in den Abend- und Nachtstunden führen; witterungsbedingt kann ein durchgehender Trocknungsbetrieb erforderlich sein. Die Annahme-, Förder-, Absaug- und Trocknungstechnik ist hierfür vollständig einzuhausen. Für den erntebedingten Abend- und Nachtbetrieb ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der Regelungen für seltene Ereignisse (Nr. 7.2 TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten (insbesondere Wohnbebauung Ganacker) eingehalten werden.

Geruch und Bioaerosole (SO – Tierhaltung):

Für die Geflügelhaltung ist im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen bzw. baurechtlichen Genehmigungsverfahrens der Nachweis zu führen, dass die nach der GIRL bzw. der TA Luft maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Geruch an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Dies gilt für die Masthaltung wie für die Legehennenhaltung. Die Stallabluft ist über die vorgesehenen Abluftkamine so zu führen, dass eine ausreichende Verdünnung und Ableitung

gewährleistet ist (Ableithöhe, Austrittsgeschwindigkeit); erforderlichenfalls sind Abluftreinigungseinrichtungen vorzusehen.

Lärm – Nachtbetrieb (SO):

Betriebsbedingte nächtliche Vorgänge – insbesondere die Aus- und Einstellung der Tiere sowie der zugehörige An- und Abfahrtverkehr (Nachtstunden 22.00–6.00 Uhr) – sind der Anlage zuzurechnen. Für diese Vorgänge ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der Anforderungen an seltene Ereignisse an den maßgeblichen Immissionsorten (insbesondere Wohnbebauung Ganacker) eingehalten werden. Dauerhaft geräuschrelevante Technik (insbesondere Lüfter/Ventilatoren) ist so auszuführen und anzuordnen, dass die nächtlichen Richtwerte eingehalten werden.

Emissionen der landwirtschaftlichen Lager- und Umschlagnutzung (SO):

Bei einer Nutzung des Sondergebietes zur Lagerung, Aufbereitung und zum Umschlag landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Betriebsmittel sind die Anforderungen der TA Lärm und der TA Luft (insbesondere hinsichtlich Fahrverkehr, Verlade- und Kühlanlagen sowie Staub) einzuhalten und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Gegenseitige Rücksichtnahme:

Die Zulässigkeit der Vorhaben im GE 1 und im SO setzt voraus, dass sich die Nutzungen untereinander sowie gegenüber der Umgebung nicht erheblich beeinträchtigen (§ 15 BauNVO). Die Einhaltung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.8.1 Erforderliche Gutachten und Untersuchungen

Zur Absicherung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens ein schalltechnisches Gutachten (Gewerbe- und Anlagenlärm einschließlich An- und Abfahrtverkehr, Verlade-, Umschlag- und Rangiervorgängen sowie Lüftungs-, Förder- und Trocknungsanlagen, unter Berücksichtigung des erntebedingten Abend- und Nachtbetriebs) sowie eine Geruchsimmissionsprognose für die Tierhaltung im Sondergebiet eingeholt. Ergänzend werden die zur Erschließung erforderlichen Untersuchungen (insbesondere Baugrund- bzw. Versickerungsuntersuchung) durchgeführt.

Die Ergebnisse der Gutachten werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und die Festsetzungen erforderlichenfalls entsprechend angepasst bzw. ergänzt. Soweit sich hieraus konkrete Anforderungen ergeben (z.B. Schutzabstände, Emissionsbegrenzungen oder technische Maßnahmen), werden diese in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die abschließenden Nachweise sind spätestens im jeweiligen bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu führen.

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

3.1 Private Grünflächen und Ortsrandeingrünung

3.1.1 Ortsrandeingrünung (private Grünfläche)

Innerhalb des Plangebietes werden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die randliche Eingrünung erfolgt ausschließlich auf privaten Flächen und ist als private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt.

Entlang der Grenzen des Plangebietes (entsprechend der Planzeichnungen) ist umlaufend ein mindestens 5,00 m breiter privater Grünstreifen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Grünstreifen ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß nachfolgender Artenliste als frei wachsende, gestufte Hecke aus Sträuchern und einzelnen Bäumen (Heister) zu bepflanzen und zu unterhalten.

Es sind min. 30 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial gemäß DIN 18915 flächig aufzutragen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen. Bei Ausfall ist gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten, spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall.

Mindestpflanzqualitäten

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

Hinweis zur Feldvogelkulisserie:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Feldvogelkulisserie Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“ (72450070001). Kiebitz und Feldlerche sind als kulissenmeidende Offenlandarten auf weiträumige, gehölzfreie Ackerflächen angewiesen. Die Eingrünung ist daher auf das städtebaulich und immissionsschutzrechtlich erforderliche Maß zu beschränken. Zur offenen Feldflur hin sind hohe, geschlossene Gehölzkulissen zu vermeiden. Stattdessen ist eine niedrige, gestufte Bepflanzung vorzusehen, deren Höhe sich an der Höhe der dahinterliegenden baulichen Anlagen orientiert. Im südlichen Bereich vor den Silos des Lagerhauses sind auch höhere Gehölze zulässig, da die Silos bereits eine Kulisserie bilden und durch die Eingrünung keine zusätzliche Kulissenwirkung entsteht.

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke

Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Prunus avium in Arten und Sorten	–	Kirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne

Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:

Amelanchier	–	Felsenbirne
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus catharticus	–	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannisb.
Ribes uva-crispa	–	Wilde Stachelbeere
Ribes rubrum	–	Johannisbeere
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Rosa majalis	–	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Salix in Arten	–	Weide in Arten
Sambucus nigra	–	Holunder
Taxus baccata	–	Eibe
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeb.
Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.

3.1.2 Private Grünflächen

Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangener 1.500 m² Restgrundstücksfläche (ohne Gebäude, ohne befestigte Betriebs- und Verkehrsflächen und ohne den Grünstreifen der Ortsrandeingrünung) ein heimischer Baum gemäß Artenliste der Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes durchzuführen.

Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten, spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall.

3.2 Artenschutz

3.2.1 Artenschutzrechtliche Grundlage

Grundlage der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist die Ergebnisdokumentation der Feldvogel-Kartierung 2026 mit Bewertung (Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, 25.06.2026). Das Untersuchungsgebiet (ca. 72 ha) liegt fast vollständig innerhalb der Feldvogelkulisse Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“ (72450070001).

Auf Grundlage dieser Kartierung wird im Zuge des weiteren Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch ein hierauf spezialisiertes Planungsbüro erarbeitet, in der die konkreten Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sowie erforderlichenfalls Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS) abschließend festgelegt werden. Die saP befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung noch in Bearbeitung und wird im Zuge des weiteren Verfahrens nachgereicht. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden in den Bebauungsplan bzw. den Grünordnungsplan übernommen und dort verbindlich festgesetzt.

Da eine Betroffenheit planungsrelevanter Feldvogelarten (insbesondere Kiebitz und Feldlerche) nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden kann, werden die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bereits als Festsetzung gesichert; sie werden nach Vorlage der saP präzisiert und ergänzt.

3.2.2 Betroffene Arten (Erfassungsergebnis 2026)

Im Untersuchungsgebiet bzw. auf den direkt angrenzenden Flächen wurden folgende planungsrelevante Feldvogelarten nachgewiesen:

- **Kiebitz** (*Vanellus vanellus*): drei wahrscheinliche Reviere (Brutstatus B) und drei Brutnachweise (Brutstatus C); RL Bayern / Deutschland: 2 (stark gefährdet); Erhaltungszustand ungünstig / schlecht.
- **Feldlerche** (*Alauda arvensis*): 30 Reviere (ab Brutstatus B); RL Bayern / Deutschland: 3 (gefährdet); Erhaltungszustand ungünstig / schlecht.
- **Wiesenschafstelze** (*Motacilla flava*): mind. sieben Reviere; ungefährdet; Erhaltungszustand günstig.

- **Wiesenweihe** (*Circus pygargus*): eine Brutzeitfeststellung (Nahrungssuche);
- **Rohrweihe** (*Circus aeruginosus*): mehrfach jagend im südlichen Untersuchungsgebiet.

Nächstgelegene Kiebitz-Brutplätze:

ca. 130 m und ca. 160 m zu Standortvariante 1; bei Variante 2 Heranrücken auf ca. 70 m bzw. ca. 90 m.

Nächster Feldlerchen-Revierrmittelpunkt:

ca. 160 m (Variante 1) bzw. ca. 80 m (Variante 2).

Wiesenschafstelze:

ein Revier ca. 190 m (Variante 1) bzw. ca. 95 m (Variante 2).

3.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V)

V-1 Standortwahl mit maximalem Abstand zu Bruthabitaten:

Zur Minimierung der Kulissen- und Störwirkung auf kulissenmeidende Feldvögel sind die Baukörper und hohen Anlagenteile (Hallen, Silos, Ställe) möglichst kompakt und möglichst nah an die bereits bestehende Kulisse (Baumallee Deggendorfer Straße) heranzurücken. Die Erschließung und die Betriebsflächen sind so anzuordnen, dass die störungsarmen Offenlandbereiche im Umfeld möglichst wenig beeinträchtigt werden.

V-2 Bauzeitenregelung / Baufeldfreimachung:

Baufeldräumung, Oberbodenabtrag und Erschließungsarbeiten auf den Ackerflächen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Feldvögel, d.h. im Zeitraum 1.08. bis 28./29.02., durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine aktiven Brutplätze betroffen sind; erforderlichenfalls sind Vergrämnungsmaßnahmen vor Beginn der Brutzeit durchzuführen.

V-3 Insektenschonende, abschirmende Beleuchtung:

Wahl geeigneter Beleuchtung (vgl. Festsetzung Außenbeleuchtung), Beschränkung auf das notwendige Maß, keine Abstrahlung in die offene Feldflur; Abschaltung bzw. Reduzierung in den Nachtstunden.

V-4 Minimierung der Kulissenwirkung:

Verzicht auf hohe, geschlossene Gehölzkulissen zur offenen Feldflur; landschaftlich unauffällige, gedeckte Fassaden- und Dachfarben; Bündelung technischer Aufbauten. Freistehende Anlagenteile (z.B. Futtersilos) sind kompakt anzuordnen.

3.2.4 Vorgezogene Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF)

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Kiebitz, Feldlerche und weiteren Feldvogelarten sind vorgezogene

Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich. Diese werden in der in Bearbeitung befindlichen saP nach Art, Umfang und Lage konkretisiert.

Als Flächenkulisse für den artenschutzrechtlichen Ausgleich stehen Flächen im Königsauer Moos zur Verfügung. Dieser Bereich weist mit seiner offenen, feuchtgeprägten Wiesen- und Niedermoorlandschaft – u.a. innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes – optimale Voraussetzungen zur funktionalen Aufwertung für Kiebitz und weitere Wiesen- und Feldvögel auf. Vorgesehen sind dort auf die Zielarten abgestimmte Maßnahmen (z.B. Extensivierung, Anlage bzw. Optimierung von Nassstellen und Brutinseln, angepasste Mahd- und Bewirtschaftungsregime), sodass für Kiebitz und Co. optimale Brut- und Aufzuchtbedingungen geschaffen werden.

Die vorgezogenen Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs funktionsfähig sein. Sicherung, Herstellung, Pflege und Monitoring werden auf Grundlage der saP mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und über einen geeigneten Vertrag bzw. eine entsprechende Festsetzung dauerhaft gesichert.

Mit Umsetzung der Maßnahmen V-1 bis V-4 sowie der in der saP festzulegenden CEF-Maßnahmen kann eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die betroffenen Feldvogelarten vermieden bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Populationen gesichert werden.

3.2.5 Lichtverschmutzung

Bei den Außen-, Parkplatz- und Betriebsbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Die Abstrahlung nach oben ist zu verhindern; das Licht ist gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen zu lenken. Nicht betriebsnotwendige Außenbeleuchtung ist von 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten. Ein flächiges Anstrahlen der Fassaden ist unzulässig.

3.2.6 Baufeldfreimachung

Erforderliche Gehölzrückschnitte bzw. Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10.–28.02.) vorgenommen werden, bei vegetationslosen Äckern auch von 1.08.–31.03. Anderenfalls ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder anderen geschützten Arten betroffen sind, oder es sind rechtzeitig Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen.

3.3 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird nach dem Bayerischen Leitfaden (Bauleitplanung / Eingriffsregelung) auf Grundlage der Bestandsbewertung und der planbedingten Versiegelung ermittelt und im Grünordnungsplan bilanziert.

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertepunkt (WP)	Beeinträchtigungs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
SO Landwirtschaft	15.055,00	2,00	0,8	24088
GE 1	23.000,00	2,00	0,8	36800
öffentliche Verkehrsflächen	0,00	2,00	1	0
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertepunkte				60.888,00
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
0,05	naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche			Festsetzung Bebauungsplan
0,05	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge			Festsetzung Bebauungsplan
0,05	Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden			Festsetzung Bebauungsplan
0,05	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.			Festsetzung Bebauungsplan
Summe Abminderung durch Planungsfaktor (max 20%)				12.177,60
Summe Ausgleichsbedarf nach Abminderung				48.710,40

Der baurechtliche Ausgleich wird über das Ökokonto der VR-Bank Landau-Mengkofen eG gedeckt. Dem Vorhaben werden hieraus 48.711 Ökopunkte verbindlich zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt nach § 9 Abs. 1a BauGB.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich (vorgezogene CEF-Maßnahmen) ist hiervon zu unterscheiden und wird gesondert über die hierfür vorgesehenen Flächen im Königsauer Moos erbracht.

3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind unterirdisch herzustellen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. sind ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen. Bei allen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

Eine Überbauung vorhandener Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Wird eine Auskunft über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge benötigt, ist diese beim zuständigen Wasserversorger zu beantragen.

C. TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

C.1. Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Oberbodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und die Mieten mit einer Zwischenbegrünung anzusäen. Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

C.2. Altlasten / Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen dem Landratsamt Dingolfing-Landau keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen (insbesondere Fl.Nr. 409, Gemarkung Ganacker) vor.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Dingolfing-Landau und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu benachrichtigen.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

C.3. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

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

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing-Landau, Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/595748-0), mitzuteilen.

C.4. Gestaltung von Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind, soweit betrieblich möglich, wasserdurchlässige Befestigungen wie Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken, Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster zu verwenden.

C.5. Niederschlagswasserbehandlung

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind vom Bauträger Anträge beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu stellen.

Dabei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sowie die Regelwerke der DWA (M 153 und A 138) zu beachten.

Der Bauherr / Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen- / Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 WHG). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden.

C.6. Grünbereiche und Schutzzonen

Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013) zu beachten.

C.7. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und -arbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen. Es wird explizit auf Art. 31 BayBO verwiesen.

Feuerwehrezufahrt:

- Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Es sind die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.

Löschwasserbereitstellung:

- Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Bei Entnahme darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen.
- Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll nicht weiter als 75 m von den geplanten Objekten entfernt sein.

C.8. Land- und Forstwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Umfeld ist auch bei ordnungsgemäßer gewerblicher, landwirtschaftlicher bzw. tierhaltender Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

C.9. Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Auf die Genehmigungspflicht von Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.

Gemeinde Pilsting, den _____

1. Bürgermeister / in

Gemeinde Pilsting
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN
„Ganacker Nord-Ost“

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 11.08.2026
FASSUNG: 27.10.2026

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

BEGRÜNDUNG	3
1 ALLGEMEINES	3
1.1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.2. PLANUNGSKONZEPTION	4
1.3. GRÜNORDNUNGSKONZEPT	7
1.3.1. Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	7
1.3.2. Private grünordnerische Maßnahmen	7
1.4. ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG, STANDORTWAHL UND ANBINDEGEBOT	9
1.4.1. Rechtlicher Rahmen	9
1.4.2. Planungsgegenstand: ein landwirtschaftlich geprägter Sonderstandort	9
1.4.3. Anbindegebot (LEP 3.3 Z)	10
1.4.4. Vorrang der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) und Flächensparen (LEP 3.1 G)	13
1.4.5. Wirtschaftsstruktur und Landwirtschaft (LEP 5.1 G, 5.4.1 G, 1.1.1)	14
1.4.6. Regionalplan Region Landshut (13)	14
1.4.7. Standortalternativen	15
1.4.8. Zusammenfassende Würdigung	16
2 VER- UND ENTSORGUNG	16
2.1. WASSERVERSORGUNG	16
2.2. ENERGIEVERSORGUNG, BELEUCHTUNG	17
2.3. ABFALLENTSORGUNG	17
3 IMMISSIONSSCHUTZ	17
4 DENKMALSCHUTZ	19
5 BAUGRUND	20
6 FLÄCHENÜBERSICHT	20
UMWELTBERICHT	21
1 EINLEITUNG	21
1.1. PLANERISCHE VORGABEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	21
1.1.1. Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	21
1.1.2. Aussagen des Regionalplans	21
1.2. VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	22
2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	23
2.1. BESCHREIBUNG DER UMWELTPRÜFUNG	23

	2
2.1.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	23
2.1.2. Angewandte Untersuchungsmethoden	23
2.1.3. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung	23
2.2. BESTANDSAUFNAHME, BEWERTUNG UND BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF SCHUTZGÜTER GEM. § 2 ABSATZ 1 UVPG	24
2.2.1. Schutzgut Fläche	24
2.2.2. Schutzgut Mensch / Immissionen	26
2.2.3. Schutzgut Arten und Lebensräume	27
2.2.4. Schutzgut Boden / Geologie / Altlasten	30
2.2.5. Schutzgut Wasser	32
2.2.6. Schutzgut Klima / Luft.....	34
2.2.7. Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	35
2.2.8. Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter.....	36
2.3. WECHSELWIRKUNGEN	37
2.4. UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF SONSTIGE UMWELTBELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB	38
2.5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	39
2.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	39
2.5.2. Prognose bei Durchführung der Planung	39
2.6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH	40
2.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	40
2.6.2. Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	40
2.6.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	41
2.6.4. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring.....	41
2.6.5. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	41
2.6.6. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	42
2.7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	42
3 ANLAGE	
3.1. Unterlage A Bestandsunterlagen: Bebauungsplan incl. Deckblätter	
3.2. Unterlage B Ökokonto (wird nachgereicht)	
3.3. Unterlage C spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (wird nachgereicht)	
3.4. Unterlage D Schalltechnischer Bericht (wird nachgereicht)	

BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Pilsting beabsichtigt, eine nördlich der Staatsstraße St 2074 östlich von Ganacker gelegene Fläche (Fl.-Nr. 409, Gemarkung Ganacker) als Baugebiet für einen Agrarhandels- und Lagerstandort sowie für eine landwirtschaftliche Geflügelhaltung zu entwickeln. Hierzu wird der Bebauungsplan „Ganacker Nord-Ost“ aufgestellt, der sich in ein Gewerbegebiet (GE 1) und ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ gliedert.

Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pilsting (Abbildung im weiteren Verfahren zu aktualisieren)

Das ca. 3,8 ha große Plangebiet liegt östlich der Ortschaft Ganacker, nördlich der Staatsstraße St 2074, im Gemeindegebiet von Pilsting (Landkreis Dingolfing-Landau). Es umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 409, Gemarkung Ganacker.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt und ist unbebaut. Im Süden wird das Plangebiet durch die Staatsstraße St 2074 mit ihrer begleitenden Baumallee sowie der zugehörigen Anbauverbotszone begrenzt; im Norden verläuft der Saubach.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine östlich verlaufende Straße, die weiter südlich in die St 2074 einmündet.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Gebietsgrenzen der amtlichen Feldvogelkulissee Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“ (Gebiets-ID 72450070001). Diese Lage ist für die artenschutzrechtliche Beurteilung von zentraler Bedeutung und wird im Umweltbericht sowie in den artenschutzrechtlichen Festsetzungen ausführlich behandelt.

Naturräumlich gehört das Gebiet zum „Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), genauer zur Naturraum-Untereinheit „Gäulandschaften im Dungau“ (064-C). Internationale, europäische oder nationale Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

1.2. Planungskonzeption

Die Gemeinde Pilsting liegt an der Entwicklungsachse Dingolfing – Landau a. d. Isar im ländlichen Teilraum der Region Landshut und profitiert von der leistungsfähigen Anbindung über die Staatsstraße St 2074 an das überörtliche Straßennetz (B 20, A 92). Die verkehrsgünstige Lage macht den Standort für einen leistungsfähigen Agrarhandels- und Lagerbetrieb sowie für eine damit funktional verträgliche landwirtschaftliche Tierhaltung besonders geeignet.

Anlass und Bedarf:

Anlass der Planung ist das konkrete Vorhaben, östlich von Ganacker einen modernen Agrar-Standort zu entwickeln. Vorgesehen sind im Gewerbegebiet (GE 1) ein Handels- und Lagerhausbetrieb für landwirtschaftliche Betriebsmittel und Erzeugnisse (Agrarhandel) mit Getreideannahme, -trocknung und -lagerung (Siloanlage) sowie Stück- und Schüttguthallen, und im Sonstigen Sondergebiet (SO) eine landwirtschaftliche Geflügelhaltung.

Für die vorgesehene gewerbliche Agrarhandelsnutzung besteht ein nachgewiesener betrieblicher Bedarf: Der Betrieb dient der regionalen Erfassung, Trocknung, Lagerung und Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse (insbesondere Getreide, Raps und Mais) sowie der Versorgung der Landwirtschaft mit Betriebsmitteln. Ein solcher Standort ist auf eine verkehrsgünstige Lage im Außenbereich mit ausreichender Flächengröße und Erweiterungsfähigkeit angewiesen; innerörtliche Alternativflächen dieser Größenordnung und mit dieser Verkehrsanbindung stehen nicht zur Verfügung. Die Standortwahl, die geprüften Alternativen sowie die Vereinbarkeit der Planung mit dem Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms werden in Kapitel 1.4 eingehend dargelegt.

Für die im Sondergebiet vorgesehene Geflügelhaltung besteht ebenfalls bereits ein konkreter Bedarf, dessen landwirtschaftliche Nutzung aufgrund ihres Emissionsverhaltens und ihres Flächenbedarfs sinnvoll im Außenbereich anzusiedeln ist, mit dem benachbarten Agrarhandelsbetrieb betrieblich zusammenwirkt und sich nicht einschränkt. Die Bündelung beider Nutzungen an einem Standort dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und vermeidet eine Zersiedelung des Außenbereichs.

Steuerungsbedarf durch Bauleitplanung:

Zwar können landwirtschaftliche und ortsgebundene gewerbliche Vorhaben im Außenbereich unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB zulässig sein; die konkrete Ausprägung des Standorts – insbesondere die Zuordnung von Gewerbe- und Sondergebietsnutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Höhenentwicklung der technischen Anlagen, die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung sowie die artenschutzrechtlich gebotene Steuerung innerhalb der Feldvogelkulisser – erfordert eine planerische Ordnung.

Mit dem Bebauungsplan „Ganacker Nord-Ost“ schafft die Gemeinde Pilsting die hierfür erforderliche verbindliche Grundlage.

Zusammenfassend ist der Bedarf an der vorliegenden Planung durch das konkrete betriebliche Vorhaben, die Standortgebundenheit der Nutzungen und das Erfordernis einer planerischen Konfliktbewältigung begründet und nachgewiesen.

Der Bebauungsplan gliedert das Baugebiet in ein Gewerbegebiet (GE 1) nach § 8 BauNVO (ca. 23.000 m²) und ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ (ca. 15.050 m²). Die Abgrenzung ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung.

Gewerbegebiet (GE 1):

Im Gewerbegebiet ist die Ansiedlung eines Handels- und Lagerhausbetriebs für landwirtschaftliche Betriebsmittel und Erzeugnisse zulässig. Hierzu zählen insbesondere Anlagen zur Annahme, Trocknung, Reinigung, Aufbereitung, Kühlung, Lagerung und zum Umschlag landwirtschaftlicher Erzeugnisse – eine geschlossene Getreideannahmehalle mit Annahmegossen, ein gasbefeuerter Durchlauftrockner mit Staubabscheidung, Hoch- und Rundsilos sowie der zugehörige Maschinenturm der Fördertechnik –, ferner Lager- und Umschlaghallen für Stück- und Schüttgut (Stückgut-/Palettenhalle mit integriertem Verkaufsbüro, Sozialräumen und Labor sowie Schüttguthalle für lose Dünge- und Futtermittel), abgetrennte Lagerräume für Pflanzenschutzmittel und sonstige Gefahrstoffe sowie die erforderlichen Verwiege-, Verlade- und Rangierflächen.

Sonstiges Sondergebiet (SO) – Zweckbestimmung „Landwirtschaft“:

Das Sondergebiet dient der landwirtschaftlichen Tierhaltung, insbesondere der Geflügelhaltung, die als Mast- oder Legehennenhaltung geführt werden kann. Zulässig sind die zugehörigen Stallgebäude einschließlich baulich angeschlossener Kaltscharr- bzw. Auslaufbereiche sowie die zugehörigen Nebenanlagen (Futtersilos, Einstreu-, Futter- und Wirtschaftsdüngerlager einschließlich überdachter Mistlagerung, Technik-, Heizungs- und Lüftungseinrichtungen mit Abluftkaminen).

Das Maß der baulichen Nutzung wird für beide Teilgebiete mit einer GRZ von 0,80 und einer GFZ von 1,60 festgesetzt. Für die technisch bedingten Anlagenteile (Silos, Maschinenturm, Annahmehalle im GE 1; Futtersilos und Abluftkamine im SO) sind abweichende Höhen zugelassen; die Einzelheiten ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen.

Der Planungsauftrag zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“ wurde der OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Landau an der Isar, erteilt.

Verkehrliche Erschließung und Anbindung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die östlich des Plangebietes verlaufende Straße, die weiter südlich in die Staatsstraße St 2074 einmündet. Direkte Ein- und Ausfahrten von den Grundstücken unmittelbar auf die St 2074 sind unzulässig. Die Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich innerhalb der im Planteil festgesetzten Bereiche zulässig. Die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Einmündung (insbesondere Sichtdreiecke) ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Landshut nach RAL und EVB zu überprüfen.

Entlang der St 2074 ist gemäß Art. 23 BayStrWG eine Anbauverbotszone von 20 m beidseits der Straßenaußenkante festgesetzt. Diese Zone dient zugleich als landschaftlicher Übergangsbereich und als Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen sowie für die Regenwasserrückhaltung.

Stellplätze:

Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Pilsting und sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Einfriedungen:

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig und geschlossen bis zur Geländeoberkante, ohne Bodenfreiheit auszuführen. Soweit zum Schutz der Tierbestände vor Prädatoren (insbesondere Fuchs) erforderlich, ist die Einfriedung in den Boden einzubinden. Auf die sonst übliche Bodenfreiheit zur Wahrung der Kleintierdurchlässigkeit wird bewusst verzichtet, da die geschlossene Ausführung aus Gründen der Betriebssicherheit der Geflügelhaltung (Prädatorenschutz, Verhinderung

des Entweichens der Tiere) sowie des Seuchen- und Biosicherheitsschutzes erforderlich ist. Zur freien Landschaft hin ist die Einfriedung durch eine standortgerechte Heckenpflanzung gemäß Artenliste der Ortsrandeingrünung zu hinterpflanzen.

1.3. Grünordnungskonzept

Das Verfahren wird im Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Sämtlichen Pflanzungsgeboten liegen die nachfolgenden Pflanzlisten zugrunde.

1.3.1. Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind entsprechend den planlichen Festsetzungen Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen.

1.3.2. Private grünordnerische Maßnahmen

Im GE und SO sind innerhalb der Baugrundstücke je angefangener 1.500 m² Restgrundstücksfläche (ohne Gebäude und ohne Fläche mit Pflanzbindung) ein heimischer Baum / gemäß Artenliste zu pflanzen.

Sogenannte Kies- / Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von max. 5% der Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
----------------	---	-----------

Carpinus betulus	–	Hainbuche
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Prunus avium in Arten und Sorten	–	Kirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne

Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:

Amelanchier	–	Felsenbirne
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus catharticus	–	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannisb.
Ribes uva-crispa	–	Wilde Stachelbeere
Ribes rubrum	–	Johannisbeere
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Rosa majalis	–	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Salix in Arten	–	Weide in Arten
Sambucus nigra	–	Holunder
Taxus baccata	–	Eibe
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeb.
Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.

1.4. Erfordernisse der Raumordnung, Standortwahl und Anbindegebot

1.4.1. Rechtlicher Rahmen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen; die Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Maßgeblich sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung der Verordnung vom 22. August 2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213), sowie der Regionalplan der Region Landshut (13). Für die vorliegende Planung sind insbesondere das Ziel 3.3 (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot) und das Ziel 3.2 (Vorrang der Innenentwicklung) sowie die Grundsätze zum Flächensparen (3.1), zur Wirtschaftsstruktur (5.1) und zur Land- und Forstwirtschaft (5.4.1) von Belang. Für die Auslegung der Ziele wird die amtliche Begründung zur Verordnung zur Änderung des LEP vom 16. Mai 2023 herangezogen.

Der Markt Pilsting ist sich bewusst, dass die Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich ohne unmittelbaren Anschluss an eine bestehende Ortslage einer besonders sorgfältigen raumordnerischen Rechtfertigung bedarf. Die nachfolgenden Ausführungen legen daher eingehend dar, weshalb der gewählte Standort mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang steht und unter den geprüften Alternativen die städtebaulich, immissionsschutzfachlich und raumordnerisch verträglichste Lösung darstellt.

1.4.2. Planungsgegenstand: ein landwirtschaftlich geprägter Sonderstandort

Gegenstand der Planung ist weder ein allgemeiner Gewerbestandort noch eine Wohnbauentwicklung. Der Bebauungsplan dient ausschließlich zwei Nutzungen, die funktional unmittelbar der Landwirtschaft zuzuordnen sind und ihrem Wesen nach dem Außenbereich angehören:

- Im Gewerbegebiet GE 1 entsteht ein Erfassungs-, Lager- und Handelsstandort der Raiffeisen-Handels-GmbH Ostbayern. Dieser übernimmt die Annahme, Reinigung, Trocknung, Kühlung und Lagerung der Ernte aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben (Getreide, Raps und Körnermais; bis zu rd. 20.000 t/a) und versorgt diese im Gegenzug mit Betriebsmitteln wie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Saatgut und Futtermitteln. Die textlichen Festsetzungen richten die zulässige Nutzung auf diesen Agrarhandels- und Lagerhausstandort aus.
- Im Sondergebiet „Landwirtschaft“ wird ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Geflügelhaltung planungsrechtlich geordnet; Wohnnutzungen sind dort ausgeschlossen.

Beide Nutzungen sind auf eine Lage in der offenen Feldflur angewiesen. Der Agrarhandel bildet das Bindeglied zwischen den Erzeugerbetrieben und der Vermarktung; er muss dort angesiedelt sein, wo die Ernte anfällt, und für Schlepper mit Anhängern auf kurzem Weg und ohne Ortsdurchfahrten erreichbar sein. Die Tierhaltung ist aufgrund ihres Emissionsverhaltens von Wohnnutzungen abzurücken. Ein Siedlungsansatz im eigentlichen Sinne – Wohnen oder allgemeines Gewerbe mit absehbarer Folgeentwicklung – wird durch die Planung nicht begründet.

1.4.3. Anbindegebot (LEP 3.3 Z)

Gemäß Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 1 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Als Siedlungsflächen gelten nach der amtlichen Begründung Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen. Das Anbindegebot dient der Vermeidung von Zersiedelung sowie einem wirtschaftlichen Ausbau und einer ausreichenden Auslastung der Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen und der Einrichtungen der Grundversorgung.

Ausnahmen lässt das LEP nur in abschließend benannten Fallgestaltungen zu. Nach der amtlichen Begründung sind sie nur dann zulässig, wenn die Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit aufgrund einer dieser Fallgestaltungen nicht möglich ist. Nach dem 4. Spiegelstrich ist dies der Fall, wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Da sich die beiden Teilgebiete raumordnerisch unterschiedlich darstellen, hat der Markt Pilsting sie getrennt beurteilt.

a) Sondergebiet „Landwirtschaft“: keine Siedlungsfläche im Sinne des Ziels 3.3

Das Sondergebiet bildet einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB ab, der nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert zulässig wäre. Der Betreiber bewirtschaftet eigene landwirtschaftliche Flächen mit dem Ziel, das benötigte Futter weitestgehend selbst zu erzeugen; zugekauft wird lediglich die darüber hinaus erforderliche Restmenge. Der Gesetzgeber hat derartige Vorhaben gerade deshalb dem Außenbereich zugewiesen, weil sie dort ihren funktionsgerechten Standort finden. Die Bauleitplanung begründet insoweit kein Baurecht, das ohne sie ausgeschlossen wäre; sie ordnet vielmehr ein außenbereichstypisches Vorhaben räumlich – hinsichtlich Höhenentwicklung, Immissionsschutz und Artenschutz in der Feldvogelkulisser – und stimmt es mit dem benachbarten Agrarhandel ab.

Nach Auffassung des Marktes handelt es sich daher nicht um eine neue Siedlungsfläche im Sinne des Ziels 3.3. Stall- und Nebengebäude dienen der Unterbringung von Tieren

sowie der Lagerung von Futter und Wirtschaftsdünger, nicht aber dem Aufenthalt von Menschen. Die Betreuung des Tierbestands durch ein bis zwei Personen ist der Tierhaltung untergeordnet; Wohnnutzungen sind ausgeschlossen. Für vergleichbare außenbereichstypische Anlagen stellt die amtliche Begründung zu Ziel 3.3 ausdrücklich klar, dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Biomasseanlagen keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels sind – obwohl auch diese Anlagen regelmäßig betreut werden. Diese Wertung lässt sich auf einen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb in gleicher Weise übertragen.

Eine Anbindung an eine Ortslage liefe zudem dem Schutzzweck des Ziels zuwider: Geflügelhaltungen sind wegen ihrer Geruchs-, Staub- und Bioaerosolemissionen nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG und nach den Maßstäben des Anhangs 7 der TA Luft gerade von Wohnbebauung abzurücken. Eine an Ganacker oder Pilsting angebundene Tierhaltung würde eben jene Nutzungskonflikte erst hervorrufen, die das LEP zu vermeiden sucht.

b) Gewerbegebiet GE 1: Ausnahme wegen schädlicher Umwelteinwirkungen (Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 2, 4. Spiegelstrich)

Der Agrarhandelsstandort ist kein reiner Handels- oder Lagerbetrieb. Den Kern der Anlage bildet die Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Rohware zu lager- und handelsfähiger Ware: Das angelieferte Erntegut wird gereinigt, in einem gasbefeuchten Durchlauftrockner getrocknet, gekühlt und in einer Siloanlage mit Außensilos und Maschinenturm eingelagert. Feuchtegehalt, Temperatur und Reinheit – und damit die stofflichen Eigenschaften des Produkts – werden dabei technisch verändert. Die Anlage ist insoweit als produzierender Gewerbebetrieb einzustufen. Das LEP knüpft den Ausnahmetatbestand zudem erkennbar an das Emissionsverhalten der Anlagen und nicht an die handelsrechtliche Einordnung des Betriebs an.

Nach der amtlichen Begründung liegen die Voraussetzungen des 4. Spiegelstrichs insbesondere dann vor, wenn eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nicht genehmigungsfähig wäre. Darüber hinaus kann die Ausnahme auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen greifen, sofern von diesen in angebundener Lage trotz Einhaltung der Anforderungen der §§ 22 ff. BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Ausdrücklich einzubeziehen sind dabei auch die Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtsverkehrs.

Nach den Betriebsangaben des Vorhabenträgers gehen von der geplanten Anlage Emissionen aus, die an einem an Wohnbebauung angebundenes Standort schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete erwarten lassen:

- Anlagenlärm in der Erntezeit: Getreideannahme mit 2 × 150 t/h bis ca. 22:00–23:00 Uhr, anschließend durchgehender Trocknungsbetrieb in den Nachtstunden, insgesamt an bis zu rd. 50 Betriebstagen pro Jahr (Juli/August)

sowie September/Okttober).

- Verkehrslärm: in der Düngersaison (März/April) bis zu 40 Schlepper mit Anhängern täglich, im übrigen Jahresverlauf 5–12 Schlepper sowie ganzjährig 5–8 Lkw pro Tag; während der Ernte Anlieferungen im 15-Minuten-Takt.
- Staubemissionen aus Annahme, Reinigung, Trocknung und Umschlag von Schüttgütern (Getreide sowie lose Dünge- und Futtermittel mit einem Umschlag von bis zu rd. 12.000 t/a).

Dass es sich hierbei nicht um theoretische Konflikte handelt, belegen die bestehenden Lagerhausstandorte des Vorhabenträgers, die durch den neuen Standort ersetzt werden sollen, u. a. in Mamming und Pilsting. Diese liegen in oder unmittelbar an Ortslagen und stoßen dort an ihre Grenzen: Die Anlagen sind zu klein und technisch überholt, die anzunehmenden Erntemengen nehmen stetig zu, die landwirtschaftlichen Fahrzeuge werden größer, und aus der innerörtlichen Lage erwachsen erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte. In Pilsting kommen beengte Straßenverhältnisse hinzu, die von modernen Erntefahrzeugen kaum noch zu bewältigen sind. Ein neuer, wiederum an eine Ortslage angebundener Standort würde diese Konflikte nicht lösen, sondern lediglich an einen anderen Ort verlagern.

Am gewählten Standort wird der gesamte Ziel- und Quellverkehr hingegen ohne Ortsdurchfahrt unmittelbar über die St 2074 abgewickelt; die nächstgelegene Wohnbebauung von Ganacker liegt rd. 400 m entfernt. Die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit wird im weiteren Verfahren durch ein schalltechnisches Gutachten und eine Geruchsimmissionsprognose nachgewiesen. Diese werden im Wege einer Vergleichsbetrachtung zugleich aufzeigen, dass an einem an die Ortslage angebundenen Standort die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen weder für das Gewerbegebiet noch für das Sondergebiet eingehalten werden könnten.

Die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestands nach Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 2, 4. Spiegelstrich LEP sind damit erfüllt.

c) Vermeidung von Zersiedelung durch Bündelung

Darüber hinaus trägt die Planung dem Anliegen des LEP Rechnung, eine Zersiedelung der Landschaft und bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden:

- **Bündelung statt Streuung:** Agrarhandel und Tierhaltung werden an einem gemeinsam erschlossenen Standort zusammengeführt, anstatt zwei voneinander unabhängige Vorhaben an unterschiedlichen Stellen der Feldflur zu verwirklichen. Die Inanspruchnahme der freien Landschaft wird so auf einen einzigen Standort konzentriert.
- **Betriebliche Verflechtung:** Die Nutzungen ergänzen sich unmittelbar. Der Agrarhandel deckt einen Teil des Futtermittelbedarfs der Geflügelhaltung, übernimmt im Gegenzug Erntegut und Überschussmengen des

landwirtschaftlichen Betriebs und lagert diese zwischen. Die damit verbundenen Transporte erfolgen auf kürzestem Weg innerhalb des Standorts.

- **Gegenseitige Verträglichkeit:** Agrarhandel und Tierhaltung beeinträchtigen sich durch ihre jeweiligen Emissionen nicht wechselseitig. Der gewerbliche Agrarhandel ist gegenüber landwirtschaftstypischen Gerüchen nicht in vergleichbarer Weise schutzbedürftig wie eine Wohnnutzung, und die Tierhaltung ist gegenüber den Betriebsgeräuschen des Agrarhandels unempfindlich. Während jede der beiden Nutzungen neben einem Wohngebiet Konflikte auslösen würde, lassen sie sich untereinander konfliktfrei anordnen.
- **Anlehnung an vorhandene Strukturen:** Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Staatsstraße St 2074 mit ihrer straßenbegleitenden Baumallee. Diese bildet bereits heute eine lineare Zäsur und räumliche Kulisse in der Feldflur; die Baukörper, insbesondere die hohen Siloanlagen, werden gezielt an diese Kulisse herangerückt.
- **Keine Folgeentwicklung:** Der Geltungsbereich ist auf den konkreten Bedarf der beiden Vorhaben begrenzt. Weitere Bauflächen oder Erweiterungsoptionen sind nicht vorgesehen; Wohnnutzungen sind im Sondergebiet ausgeschlossen. Der Markt Pilsting beabsichtigt nicht, von diesem Standort ausgehend eine weitere Siedlungsentwicklung zu betreiben.
- **Keine neue öffentliche Infrastruktur mit Sogwirkung:** Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße östlich des Plangebiets; aus Ganacker werden lediglich die Ver- und Entsorgungsleitungen herangeführt.

d) Behördliche Abstimmung

Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau abgestimmt; von Seiten des Landkreises wird die Entwicklung des Agrarstandorts an dieser Stelle ausdrücklich unterstützt. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt; ihre Stellungnahme wird in die weitere Abwägung eingestellt.

1.4.4. Vorrang der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) und Flächensparen (LEP 3.1 G)

Für die geplanten Nutzungen stehen keine Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung. Ein Agrarhandelsstandort mit 30 m hoher Siloanlage, nächtlichem Trocknungsbetrieb und landwirtschaftlichem Schwerverkehr lässt sich ebenso wie eine Geflügelhaltung seiner Art nach nicht in eine Ortslage integrieren; die Erfahrungen an den bestehenden innerörtlichen Lagerhausstandorten belegen dies eindrücklich. Innerörtliche Brachflächen oder Baulücken in der erforderlichen Größenordnung von rd. 3,8 ha sind dem Markt nicht bekannt.

Der Flächenbedarf resultiert aus der Verlagerung und Zusammenführung bestehender Betriebsstandorte sowie aus der konkreten Betriebsplanung der Vorhabenträger und ist damit im Sinne der Begründung zu Ziel 3.2 plausibel dargelegt. Grundlage bilden die Betriebsbeschreibung der Raiffeisen-Handels-GmbH Ostbayern sowie die Betriebsdaten des künftigen Betreibers der Geflügelhaltung. Die festgesetzte GRZ von 0,8, die Konzentration der Lagerkapazität in die Höhe (Silos) statt in die Fläche sowie die kompakte Anordnung der Baukörper gewährleisten eine intensive und zugleich sparsame Flächennutzung.

1.4.5. Wirtschaftsstruktur und Landwirtschaft (LEP 5.1 G, 5.4.1 G, 1.1.1)

Die Planung stärkt die Agrarstruktur im Gäuboden und im unteren Isartal. Nach Grundsatz 5.4.1 LEP sollen die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältige, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft erhalten und gestärkt werden. Eine leistungsfähige, ortsnahe Erfassung, Trocknung und Lagerung der Ernte ist hierfür unverzichtbare Infrastruktur: Sie verkürzt die Transportwege der Erzeuger, sichert die Qualität des Ernteguts und hält die Wertschöpfung in der Region. Der neue Standort ersetzt und bündelt bisherige, nicht mehr zukunftsfähige Filialen des Vorhabenträgers, u. a. in Mamming und Pilsting; deren Ortslagen werden dadurch spürbar vom landwirtschaftlichen Schwerverkehr und von Immissionen entlastet. Zugleich werden am Standort sechs Arbeitsplätze sowie zwei Ausbildungsplätze gesichert (LEP 1.1.1, 5.1 G).

Dem Grundsatz, besonders geeignete landwirtschaftliche Flächen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch zu nehmen (5.4.1 G Abs. 2), wird durch die Beschränkung auf den konkreten Bedarf und die kompakte Ausnutzung der Fläche entsprochen. Zudem bleibt die in Anspruch genommene Fläche funktional der Landwirtschaft verbunden – durch die Aufbereitung ihrer Erzeugnisse und durch die Tierhaltung.

1.4.6. Regionalplan Region Landshut (13)

Das Plangebiet liegt außerhalb regionalplanerischer Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Die Planung entspricht dem Anliegen des Regionalplans, die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raums und dessen land- und ernährungswirtschaftliche Grundlagen zu sichern.

1.4.7. Standortalternativen

Der Markt Pilsting hat geprüft, ob die Vorhaben an anderer Stelle im Gemeindegebiet verträglicher verwirklicht werden könnten. Maßgebliche Kriterien waren eine zusammenhängende Fläche von rd. 3,5–4 ha, eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Straßennetz ohne Ortsdurchfahrten, ein ausreichender Abstand zu Wohnnutzungen, die Lage innerhalb des Erfassungsgebiets der landwirtschaftlichen Betriebe, die Verfügbarkeit der Fläche sowie das Maß der Betroffenheit von Restriktionen (Bodendenkmäler, Überschwemmungsgebiete, Schutzgebiete, Feldvogelkulisser, Landschaftsbild).

- **Nullvariante (Verzicht):** Der Bedarf der Landwirtschaft an Erfassung und Betriebsmittelversorgung bliebe an die bestehenden, bereits überlasteten innerörtlichen Standorte gebunden oder würde auf entferntere Standorte mit entsprechend längeren Transportwegen verlagert. Die Geflügelhaltung würde als Einzelvorhaben nach § 35 BauGB an anderer Stelle der Feldflur beantragt – ohne planerische Steuerung von Höhenentwicklung, Immissionen und Artenschutz. Nicht vorzugswürdig.
- **Innerörtliche Flächen und Baulücken:** Flächen in der erforderlichen Größenordnung sind nicht vorhanden; zudem sind die Nutzungen nach Art und Emissionsverhalten mit Ortslagen unverträglich. Ausgeschieden.
- **Bestehende Gewerbegebiete im Markt Pilsting:** Freie, verfügbare gewerbliche Bauflächen in der erforderlichen zusammenhängenden Größe von rd. 4 ha sind dem Markt nicht bekannt. Unabhängig davon ließe sich die Kombination mit der Tierhaltung in einem Gewerbegebiet nicht verwirklichen. Ausgeschieden.
- **Angebundener Standort am Ortsrand Ganacker:** Nachttrocknung, landwirtschaftlicher Verkehr und Geflügelhaltung träten in unmittelbaren Konflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung; zudem müsste der Verkehr durch die Ortslage geführt werden. Die immissionsschutzfachlichen Gutachten werden dies sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Sondergebiet belegen. Ausgeschieden.
- **Bestehende Standorte des Vorhabenträgers:** Die bisherigen Filialen und Lagerhäuser (u. a. Mamming, Pilsting) sind nicht erweiterungsfähig. Es fehlt an Fläche, die Anlagentechnik ist veraltet und unterdimensioniert, die innerörtliche Lage verursacht immissionsschutzrechtliche Konflikte, und die Zufahrten sind für große Erntefahrzeuge nur eingeschränkt geeignet. Ausgeschieden.
- **Gewählter Standort:** unmittelbare Anbindung an die St 2074 ohne Ortsdurchfahrt, Anlehnung an die vorhandene Alleekulisse, größtmöglicher Abstand zu Wohnbebauung und Brutplätzen innerhalb der verfügbaren Fläche, Lage außerhalb von Überschwemmungs- und Schutzgebieten, gesicherte Flächenverfügbarkeit. Vorzugsvariante.

1.4.8. Zusammenfassende Würdigung

Der Markt Pilsting erkennt nicht, dass die Planung eine Inanspruchnahme der offenen Feldflur ohne direkten Anschluss an eine Ortslage bedeutet. Sie ist jedoch sachlich gerechtfertigt und raumordnerisch zulässig. Das Sondergebiet ordnet ein landwirtschaftliches, außenbereichstypisches Vorhaben und stellt keine Siedlungsfläche im Sinne des Anbindegebots dar. Für den Agrarhandelsstandort greift der Ausnahmetatbestand der schädlichen Umwelteinwirkungen, da von Trocknung, Annahme und Verkehr Emissionen ausgehen, die an einem an Wohngebiete angebundenen Standort nicht verträglich wären; die Situation an den bestehenden innerörtlichen Lagerhausstandorten belegt dies. Die Bündelung beider Nutzungen an einem Standort, ihre betriebliche Verflechtung und wechselseitige Verträglichkeit, die Anlehnung an die vorhandene Straßen- und Alleekulisse sowie die strikte Begrenzung auf den konkreten Bedarf wirken einer Zersiedelung entgegen. In der Gesamtabwägung erachtet der Markt den gewählten Standort als die bestmögliche Lösung, um die Landwirtschaft der Region nachhaltig zu stärken und die Vorhaben zugleich geordnet und konfliktarm zu verwirklichen.

2 Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Sparten Träger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

2.1.Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Ortsteils Ganacker erfolgt durch Bezug von den Stadtwerken Landau und wird durch die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Die Zuleitung ist so zu bemessen, dass neben dem betrieblichen Wasserbedarf auch die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Niederschlagswasser

Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern; die Versickerung erfolgt über auf den Privatgrundstücken auszuweisenden Entwässerungsmulden.

Ein unkontrollierter Wasserabfluss auf benachbarte Grundstücke ist zu vermeiden.

Für die Versickerung und/oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG). Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, möglichst viele befestigte Flächen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Rangierflächen) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Geeignet sind z. B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen.

2.2. Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung durch die Bayernwerk Netz GmbH wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

2.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Die Anfahbarkeit des Geltungsbereichs für Entsorgungsfahrzeuge ist über die östlich verlaufende Erschließungsstraße und deren Einmündung in die Staatsstraße St 2074 gewährleistet. Die Abfallbehälter sind, soweit die Entsorgungsfahrzeuge die betrieblichen Grundstücke nicht anfahren, an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

3 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Agrar-Standort geschaffen. Das Plangebiet umfasst ein Gewerbegebiet (GE 1) und ein Sonstiges Sondergebiet (SO) und wird über die östlich verlaufende Erschließungsstraße an die Staatsstraße St 2074 angebunden.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen

Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten (Gewerbe- und Anlagenlärm einschließlich An- und Abfahrtverkehr sowie des erntebedingten Abend- und Nachtbetriebs) sowie eine Geruchsimmissionsprognose für die Tierhaltung im Sondergebiet eingeholt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und die Festsetzungen erforderlichenfalls ergänzt.

Geruch und Bioaerosole (Sondergebiet – Tierhaltung):

Für die Geflügelhaltung im Sondergebiet ist im immissionsschutzrechtlichen bzw. baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die nach GIRL bzw. TA Luft maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Geruch an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Die Stallabluft ist über die vorgesehenen Abluftkamine so zu führen, dass eine ausreichende Verdünnung und Ableitung gewährleistet ist; erforderlichenfalls sind Abluftreinigungseinrichtungen vorzusehen.

Staub (Gewerbegebiet):

Bei Annahme, Trocknung, Umschlag und Lagerung von Schüttgütern sind die Anforderungen der TA Luft einzuhalten. Staubemissionen sind durch geeignete technische Maßnahmen (gekapselte Förderung, Absaugung, Staubabscheider bzw. Filter, Entstaubung an Übergabestellen, vollständige Einhausung der Annahme- und Fördertechnik) auf das nach dem Stand der Technik gebotene Maß zu begrenzen.

Erntebedingter Nacht- und Abendbetrieb:

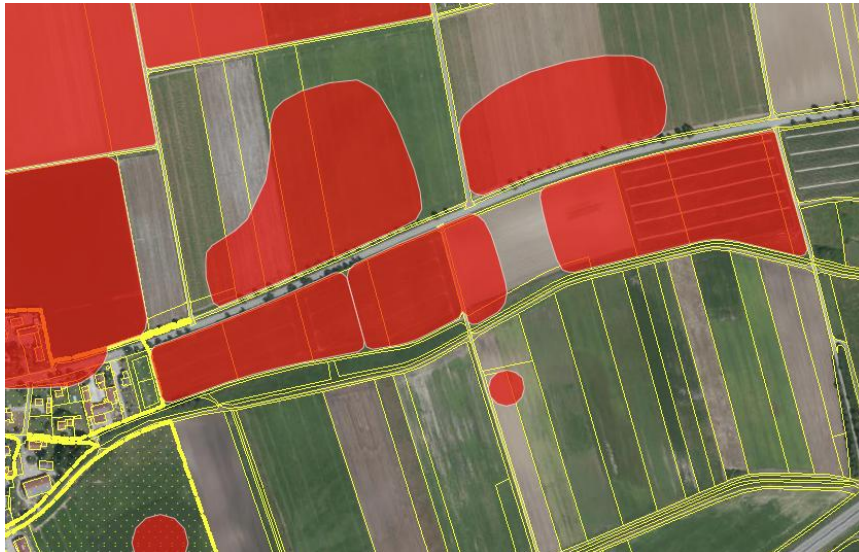
Die Getreide- und Maisannahme sowie die Trocknung können in den Erntezeiträumen zu einer Annahme in den Abend- und Nachtstunden führen; witterungsbedingt kann an einzelnen Tagen ein durchgehender Trocknungsbetrieb erforderlich sein. Für diese Vorgänge ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der Regelungen für seltene Ereignisse (Nr. 7.2 TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die abschließenden Nachweise sind spätestens im jeweiligen bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu führen. Soweit sich aus den Gutachten konkrete Anforderungen ergeben (z. B. Schutzabstände, Emissionsbegrenzungen oder technische Maßnahmen), werden diese in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4 Denkmalschutz

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

- D-2-7242-0150
Siedlung der Münchshöfener Gruppe.
- D-2-7242-0514
Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7242-0143
Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos.
- D-2-7242-0198
Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7242-0196
Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.



Die Ausdehnung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist nicht auszuschließen.

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

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt

Dingolfing – Landau Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

Altlasten:

Laut Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

Bodenschutz:

Bei der Verwertung von hochorganischem Bodenmaterial ist i.d.R. die Aufbringungshöhe auf 10 cm (auf der Verwertungsfläche) zu beschränken.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwertenden Bodenaushubes ist mit der Eingabepanung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau aufzuzeigen.

5 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

6 Flächenübersicht

Überschlägige Ermittlung der Brutto-/Nettofläche (gerundet):

GE	23.000 m ² x 0,80 (GRZ) =	18.400 m ²
SO	15.000 m ² x 0,80 (GRZ) =	12.000 m ²
Insgesamt		30.400 m ²

UMWELTBERICHT

1 Einleitung

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

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

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

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

1.1. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.1.1. Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Für die vorliegende Planung sind insbesondere das Ziel 3.3 (Anbindegebot) und das Ziel 3.2 (Vorrang der Innenentwicklung) sowie die Grundsätze 3.1 (Flächensparen), 5.1 (Wirtschaftsstruktur) und 5.4.1 (Land- und Forstwirtschaft) von Belang. Die Vereinbarkeit der Planung mit diesen Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere mit dem Anbindegebot, wird in Kapitel 1.4 der Begründung eingehend dargelegt. Danach stellt das Sondergebiet „Landwirtschaft“ keine Siedlungsfläche im Sinne des Ziels 3.3 dar; für das Gewerbegebiet GE 1 ist der Ausnahmetatbestand nach Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 2, 4. Spiegelstrich (schädliche Umwelteinwirkungen) erfüllt.

1.1.2. Aussagen des Regionalplans

Der Regionalplan der Region Landshut (Region 13) zielt auf die Sicherung leistungsfähiger Standorte und die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des ländlichen

Raums. Das Plangebiet liegt außerhalb regionalplanerischer Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Die Planung steht mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans im Einklang, da sie einen bestehenden agrarwirtschaftlichen Bedarf standortverträglich deckt. Ergänzend wird auf Kapitel 1.4.6 der Begründung verwiesen.

1.2. 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 Biotop	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
Feldvogelkulis (Kiebitz)	Ja	Ja, verträglich durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Ja	Verträglich durch archäologische Vorabstimmung
Immissionsschutz	Ja	Verträglich; Nachweis über Schall- und Geruchsgutachten im weiteren Verfahren

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.1. Beschreibung der Umweltprüfung

2.1.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“ der Gemeinde Pilsting (Fl.-Nr. 409, Gemarkung Ganacker) sowie die direkt angrenzenden Bereiche, die in ihrer ökologischen Funktion durch die Planung betroffen sein können – insbesondere die umgebenden Ackerflächen innerhalb der Feldvogelkulisse „Unteres Isartal bei Ganacker“.

2.1.2. Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter stützt sich auf vorhandene Fachdaten und Planwerke (LEP, Regionalplan der Region Landshut, Flächennutzungsplan der Gemeinde Pilsting, Übersichtsboden- und Hydrogeologische Karte des Bayerischen Landesamts für Umwelt sowie die amtlichen Kulissen des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz) und auf eine ortsbezogene Prüfung. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume liegt mit der Ergebnisdokumentation der Feldvogel-Kartierung 2026 des Umwelt-Planungsbüros Alexander Scholz (25.06.2026) eine spezifische faunistische Untersuchung vor; auf ihrer Grundlage wird im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet.

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

2.2.1. Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als eigenständiger Umweltbelang aufgenommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; die Inanspruchnahme neuer Flächen soll auf das notwendige Maß begrenzt werden, wobei Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung Vorrang haben.

Das Plangebiet umfasst eine bislang ackerbaulich genutzte, unbebaute Fläche der Fl.-Nr. 409 östlich von Ganacker. Mit der Planung wird bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen.

Bewertung / Planung:

Für die Auswahl des Standorts und die Inanspruchnahme der Fläche sprechen insbesondere folgende Gesichtspunkte:

- Standortgebundenheit des Vorhabens:
Gegenstand der Planung ist ein konkretes, betriebliches Vorhaben aus Agrarhandels- und Lagerbetrieb (GE 1) und landwirtschaftlicher Geflügelhaltung (SO). Beide Nutzungen sind aufgrund ihres Emissionsverhaltens (Geruch, Staub, erntebedingter Nachtbetrieb) und ihres Flächen- und Erweiterungsbedarfs auf einen Standort im Außenbereich angewiesen und innerorts nicht unterzubringen.
- Vermeidung von Zersiedelung durch Bündelung:
Die Zusammenführung beider betrieblich zusammenwirkender Nutzungen an einem Standort vermeidet mehrere verstreute Einzelstandorte im Außenbereich und dient damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Anbindung an bestehende Infrastruktur:
Der Standort liegt an der Staatsstraße St 2074; die technische Erschließung (Verkehr, Wasser, Abwasser, Energieversorgung) ist auf vertretbarem Wege herstellbar. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz am Ortsrand von Ganacker ist gesichert.
- Verkehrliche Lage:
Die Nähe zur St 2074 mit Anbindung an B 20 und A 92 sowie zum Wirtschaftsraum Dingolfing–Landau bietet günstige Standortbedingungen für einen regionalen Agrarhandels- und Erfassungsbetrieb.

Ausschlussgründe für Alternativflächen:

Innerörtliche Alternativstandorte scheiden aus:

Ein Agrarhandels-, Trocknungs- und Lagerbetrieb mit Getreideannahme, hohen Siloanlagen und erntebedingtem Nachtbetrieb sowie eine landwirtschaftliche Geflügelhaltung sind wegen ihres Emissionsverhaltens und ihres Flächenbedarfs innerorts nicht verträglich unterzubringen. Flächen vergleichbarer Größe mit der erforderlichen Verkehrsanbindung stehen im Innenbereich nicht zur Verfügung. Der gewählte Standort im unmittelbaren Anschluss an die St 2074 erfüllt diese Anforderungen und rückt die Bebauung an die bereits vorhandene Kulisse der Baumallee heran.

Die gewählte Fläche erscheint damit unter Abwägung aller Kriterien als am besten geeignet. Die Gemeinde Pilsting verfolgt mit der Planung das Ziel, den Agrar-Standort bedarfsgerecht und standortverträglich zu entwickeln.

Beitrag zur Regionalentwicklung:

Die Planung trägt zur funktionalen Stärkung des ländlichen Raums bei. Sie unterstützt die Zielsetzung des Regionalplans für die Region Landshut, Gewerbestandorte bedarfsgerecht zu entwickeln und gleichzeitig siedlungsstrukturelle Kontinuität zu sichern.

Maßnahmen zur Flächenschonung:

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Grundfläche über die festgesetzte Grundflächenzahl und trifft Festsetzungen zur Begrünung, zur wasserdurchlässigen Befestigung von Nebenflächen sowie zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung. Diese tragen dazu bei, Versiegelung und Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wirkungsprognose:

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

Mit der Planung wird bisher unversiegelte, ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen und teilweise versiegelt. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Flächenschonung sowie der Konzentration des Vorhabens auf einen einzigen, standortgebundenen Bereich sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche insgesamt als mittel zu bewerten.

2.2.2. Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt und weist keine öffentliche Erholungsfunktion auf. Vorbelastungen bestehen im Wesentlichen durch die unmittelbar südlich verlaufende Staatsstraße St 2074 (Verkehrsgläusche) sowie durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung (temporäre Staub- und Geruchseinträge, insbesondere während saisonaler Bewirtschaftungsphasen).

Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich in der Ortschaft Ganacker in Abstand zum Plangebiet. Sie ist der maßgebliche Immissionsort für die Beurteilung der vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen.

Bewertung / Planung:

Mit der Planung werden ein Agrarhandels- und Lagerbetrieb (GE 1) sowie eine landwirtschaftliche Geflügelhaltung (SO) zugelassen. Hieraus können Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen entstehen. Als immissionsschutzrechtlich sensible Vorgänge sind insbesondere zu nennen: der An- und Abfahrtverkehr, Verlade-, Umschlag- und Rangiervorgänge, der Betrieb von Lüftungs-, Förder- und Trocknungsanlagen einschließlich des erntebedingten Abend- und Nachtbetriebs im Gewerbegebiet sowie die Geruchs- und Bioaerosolemissionen aus der Tierhaltung im Sondergebiet.

Zur Konfliktbewältigung sind im Bebauungsplan Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gesichert: Förder- und Absaugtechnik, die Ableitung der Stallabluft über Abluftkamine mit ausreichender Verdünnung, eine insektenschonende und nicht in die offene Feldflur abstrahlende Außenbeleuchtung sowie die Führung des gesamten Verkehrs über die Erschließungsstraße und deren Einmündung in die St 2074. Der Betrieb ist so zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der Regelungen für seltene Ereignisse (Nr. 7.2 TA Lärm) sowie die für Geruch maßgeblichen Werte nach GIRL bzw. TA Luft an der maßgeblichen Wohnbebauung eingehalten werden.

Die abschließende Beurteilung erfolgt auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens (unter Berücksichtigung des erntebedingten Abend- und Nachtbetriebs) sowie einer Geruchsimmissionsprognose für die Tierhaltung. Diese Gutachten werden im weiteren Verfahren eingeholt; die Festsetzungen werden erforderlichenfalls entsprechend angepasst oder ergänzt. Die abschließenden Nachweise sind spätestens im jeweiligen bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu führen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen und der im weiteren Verfahren nachzuweisenden Immissionsrichtwerte ist davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung vermieden werden.

Wirkungsprognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immission	gering	mittel	mittel	mittel / verträglich

2.2.3. Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der amtlichen Feldvogelkulisse Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“ (Gebiets-ID 72450070001). Die Fläche wird ackerbaulich genutzt (im Kartierjahr 2026 Zuckerrübenanbau) und ist Teil der weithin offenen, gehölzarmen Feldflur des Gäubodens, die für kulissenmeidende Offenlandbrüter – insbesondere Kiebitz und Feldlerche – von hoher Bedeutung ist.

Grundlage der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist die Ergebnisdokumentation der Feldvogel-Kartierung 2026 des Umwelt-Planungsbüros Alexander Scholz (25.06.2026). Das ca. 72 ha große Untersuchungsgebiet umfasst die Vorhabensfläche (Fl.-Nr. 409) sowie die angrenzenden Ackerflächen. Bei sechs Kartierterminen zwischen März und Juni 2026 wurden folgende planungsrelevante Feldvogelarten nachgewiesen:

1. Kiebitz (*Vanellus vanellus*):
drei wahrscheinliche Reviere (Brutstatus B) und drei Brutnachweise (Brutstatus C); Rote Liste Bayern/Deutschland: 2 (stark gefährdet); Erhaltungszustand ungünstig/schlecht. Die nächstgelegenen Brutplätze liegen ca. 130 m bzw. 160 m von der geplanten Bebauung entfernt.
2. Feldlerche (*Alauda arvensis*):
30 Reviere (ab Brutstatus B); Rote Liste Bayern/Deutschland: 3 (gefährdet); Erhaltungszustand ungünstig/schlecht. Der nächste Reviermittelpunkt liegt ca. 160 m entfernt.
3. Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*):
mindestens sieben Reviere; ungefährdet; Erhaltungszustand günstig.
4. Wiesenweihe (*Circus pygargus*):
eine Brutzeitfeststellung bei der Nahrungssuche; Rohrweihe (*Circus aeruginosus*): mehrfach jagend im südlichen Untersuchungsgebiet.

Der Kiebitz reagiert als Kulissenmeider sehr empfindlich auf vertikale Strukturen und Störungen; auch die Feldlerche hält zu vertikalen Strukturen und stark befahrenen Straßen einen artspezifischen Meidungsabstand ein. Die Lage der Vorhabensfläche innerhalb der Feldvogelkulisse und die nachgewiesenen Brutvorkommen im unmittelbaren Umfeld begründen eine artenschutzrechtlich zentrale Betroffenheit dieser Arten. Nachweise sonstiger streng geschützter Arten liegen nach der Kartierung nicht vor.

Bewertung / Planung:

Durch die geplante Bebauung mit ihren vertikalen Baukörpern und hohen technischen Anlagenteilen (Silos, Maschinenturm, Ställe, Futtersilos) entsteht eine Kulissen- und Störwirkung, die zu einem Verlust bzw. einer Entwertung von Bruthabitaten kulissenmeidender Feldvögel führen kann. Eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (insbesondere für Kiebitz und Feldlerche) kann daher nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung und Minimierung sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen als Festsetzung gesichert:

die kompakte Anordnung der Baukörper und ihre möglichst nahe Heranrückung an die bestehende Kulisse der Baumallee der St 2074; eine Bauzeitenregelung, wonach Baufeldräumung und Oberbodenabtrag nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Feldvögel erfolgen dürfen; eine insektenschonende, nicht in die offene Feldflur abstrahlende Beleuchtung; sowie die Minimierung der Kulissenwirkung durch Verzicht auf hohe, geschlossene Gehölzkulissen, landschaftlich unauffällige, gedeckte Farben und die Bündelung technischer Aufbauten. Die Ortsrandeingrünung ist bewusst auf das erforderliche Maß beschränkt und mit niedrigen, gestuften Strukturen auszubilden und an die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen anzupassen. Im Bereich der hohen Siloanlagen sind höhere Pflanzungen in der Ortsrandeingrünung sogar wünschenswert.

Auf Grundlage der Kartierung wird im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet, in der die konkreten Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sowie erforderlichenfalls Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS) abschließend festgelegt werden. Die Ergebnisse der saP werden vor der zweiten Auslegung in den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan übernommen und dort verbindlich festgesetzt.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, die zum Zeitpunkt des Eingriffs funktionsfähig sein müssen. Als Flächenkulisse für den

artenschutzrechtlichen Ausgleich stehen Flächen im Königsauer Moos zur Verfügung, die mit ihrer offenen, feuchtgeprägten Wiesen- und Niedermoorlandschaft optimale Voraussetzungen für eine funktionale Aufwertung zugunsten von Kiebitz und weiteren Wiesen- und Feldvögeln bieten. Sicherung, Herstellung, Pflege und Monitoring werden auf Grundlage der saP mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und dauerhaft gesichert.

Mit Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der in der saP festzulegenden CEF-Maßnahmen kann eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die betroffenen Feldvogelarten vermieden bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Populationen gesichert werden.

Wirkungsprognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel (mit Kompensation verträglich)

2.2.4. Schutzgut Boden / Geologie / Altlasten

Bestand:

Das Plangebiet befindet sich östlich von Ganacker im Gemeindegebiet Pilsting und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Es liegt naturräumlich in den Gäulandschaften im Dungau (Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten).

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



Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.0000 des LfU

Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
3a	Fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss)
4a	Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)

Die Böden des Gäubodens zeichnen sich durch tiefgründige, überwiegend lössbürtige Substrate mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit aus. Sowohl die Pararendzina aus Carbonatschluff (Legendeneinheit 3a) als auch die Parabraunerde/Braunerde aus Lösslehm über Löss (Legendeneinheit 4a) besitzen eine hohe Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung und entsprechend hohe Bodenfunktionen (natürliche Ertragsfähigkeit, Filter- und Pufferfunktion).

Innerhalb des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 409, Gemarkung Ganacker) ist das Bodendenkmal D-2-7242-0150 („Siedlung der Münchshöfener Gruppe“) verzeichnet.

Weitere Bodendenkmäler (u. a. D-2-7242-0143, D-2-7242-0196, D-2-7242-0198 sowie D-2-7242-0514) grenzen an den Geltungsbereich an bzw. liegen in dessen näherem Umfeld. Die genaue Abgrenzung und Bezeichnung ergibt sich aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas und ist im Planteil nachrichtlich dargestellt.

Der Gemeinde Pilsting bzw. dem Landratsamt Dingolfing-Landau sind keine Altlasten oder Altstandorte im Bereich des Planungsgebiets bekannt.

Bewertung / Planung:

Die Umsetzung der Planung führt zu einer teilweisen Versiegelung und Bodenveränderung im derzeit unbebauten Bereich. Dadurch werden natürliche Bodenfunktionen (Wasserrückhalt, Filterfunktion, Lebensraumfunktion) beeinträchtigt.

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

- Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) zur Begrenzung der Versiegelung
- Reduzierung von Erdbewegungen auf das notwendige Maß (z. B. bei Verkehrsflächen und Gebäuden)
- Vorgaben zum Geländemodell zur Vermeidung unnötiger Auf-/Abträge
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Lagerflächen und Zufahrten
- Schonende Behandlung des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB und DIN 19731
- (Trennung, Lagerung, Wiedereinbau)

Da innerhalb des Geltungsbereichs ein Bodendenkmal (D-2-7242-0150) liegt, sind Bodeneingriffe in diesem Bereich erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG; das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist frühzeitig zu beteiligen. Erforderliche archäologische Untersuchungen oder Dokumentationen sind vor Beginn der Erdarbeiten mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen. Für die angrenzenden Bodendenkmäler ist auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG hinzuweisen; im Übrigen ist auch bei bislang nicht bekannten Funden Art. 8 BayDSchG zu beachten.

Wirkungsprognose:

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

2.2.5. Schutzgut Wasser

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Isartal, einem großflächig als wassersensibel eingestuften Bereich. Es befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder ausgewiesener Hochwassergefahrenflächen.

Nördlich des Plangebiets verläuft der Saubach; die Isar als größeres Fließgewässer liegt weiter südlich. Zum Saubach ist gemäß den textlichen Festsetzungen ein Gewässerrandabstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb des offiziell abgegrenzten Einzugsgebiets der öffentlichen Wasserversorgung Kronawittau:

Diese Einzugsgebiete wurden auf Basis hydrogeologischer Kriterien digital (i. d. R. im Maßstab $\leq 1:25.000$) abgegrenzt und gelten als fachliche Grundlage für wasserwirtschaftliche Beurteilungen. Sie dienen dem Schutz der Grundwasserressourcen für bestehende Wassergewinnungsanlagen (WGA).

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist im unmittelbaren Umgriff des Plangebiets nicht vorhanden; die Lage im weiträumig wassersensiblen Bereich des Isartals ist jedoch zu berücksichtigen.

Die Böden bestehen aus porendurchlässigem Kies, Sand und Lehm mit variabler Filterwirkung. Gemäß Hydrogeologischer Karte (M 1:100.000):

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation/ Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktions- eigenschaften
Quartär des Isartals	Kies mit Sand; Mächtigkeit 5 bis 15 m	Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Porendurchlässigkeit;(kf- Wert i. d. R. $> 1 \cdot 10^{-3}$ m/s) sehr geringes Filtervermögen

Der Standort liegt im Quartär des Isartals mit gut durchlässigen Kies-Sand-Substraten und entsprechend hoher Grundwasserneubildung über versickerndes Niederschlagswasser. Die genaue Lage und Mächtigkeit des Grundwasserspiegels ist im Rahmen der Baugrund- bzw. Versickerungsuntersuchung standortscharf zu ermitteln.

Bewertung / Planung:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines wasserwirtschaftlich ausgewiesenen Einzugsgebiets.
- Eine direkte Betroffenheit von Schutzzonen oder Trinkwasserschutzbereichen liegt nicht vor, wohl aber eine relevante Lage im Einzugsbereich sensibler Wassergewinnung.
- Die Planung führt zu Versiegelung vormals unbebauter Flächen, wodurch die natürliche Sickerleistung eingeschränkt wird.
- Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind auf Bebauungsplanebene folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser
 - Verwendung von sickerfähigen Belägen, wo möglich
 - Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ)
 - Vermeidung direkter Eingriffe in den Grundwasserkörper
- Bei unvermeidbaren Eingriffen in den GW-Körper (z. B. durch Tiefgründung oder Drainage) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch Begrünung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern begünstigt werden.

Wirkungsprognose:

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

2.2.6. Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Das Klima im Bereich Ganacker/Pilsting ist gemäß der Klassifikation nach Köppen-Geiger dem gemäßigten, warmen Cfb-Klima zuzuordnen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei rund 9 bis 10 °C, die jährliche Niederschlagsmenge im Bereich von etwa 750 bis 800 mm.

Die höchsten durchschnittlichen Monatstemperaturen treten im Juli mit 19,4 °C, die niedrigsten im Januar mit –0,3 °C auf. Der relative Feuchtegehalt liegt im Jahresmittel bei ca. 73 % mit Spitzenwerten im November (84 %) und dem Minimum im April (65 %).

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer weitgehend ebenen Fläche in der offenen Feldflur östlich von Ganacker. Aufgrund der offenen Lage besteht eine günstige Durchlüftungssituation; die ackerbaulich genutzten Flächen tragen je nach Vegetationszustand zur Kaltluftentstehung bei. Ausgeprägte klimarelevante Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung / Planung:

- Es ist während der Bauphase mit temporären Emissionen und Staubentwicklung durch Baustellenverkehr zu rechnen.
- Der Rückgang der landwirtschaftlichen Emissionen (z. B. Düngung, Bodenbearbeitung) wird durch neue Emissionsquellen ersetzt, insbesondere durch Verkehr, Gebäudebeheizung und logistikbedingte Fahrten.
- In der näheren Umgebung befinden sich bereits Gewerbe-, Verkehrs- und Siedlungsflächen, von denen klimatisch relevante Vorbelastungen ausgehen.
- Zur Vermeidung höherer Hitzebelastung und Staubentwicklung sind im Bebauungsplan Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen auch die Gebäudestellung, die Durchgrünung des Gebiets und der Erhalt von Luftaustauschbahnen (Nord-Süd / West-Ost) beitragen.

Wirkungsprognose:

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

2.2.7. Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Bestand:

Das Plangebiet liegt nördlich der Staatsstraße St 2074 und grenzt westlich an offene Agrarflächen. Südlich bildet die St 2074 mit begleitender Anbauverbotszone einen sichtoffenen Übergang zum Straßenraum. Die Topographie ist leicht geneigt, insgesamt jedoch weitgehend eben (ca. 344–348 m ü. NN).

Das Gebiet ist insbesondere von Süden (St 2074) und Westen gut einsehbar. Nach Norden, Osten und Westen schließt die weiträumig offene, gehölzarme Feldflur des Gäubodens an, die innerhalb der Feldvogelkulisserie „Unteres Isartal bei Ganacker“ liegt.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren, der Eingriff in das Landschaftsbild ist jedoch durch Grünordnungsmaßnahmen, Höhenbegrenzungen und Gebäudestellung abgemildert.
- Das Vorhaben erfolgt in einem bereits durch Infrastruktur und bestehende Gewerbenutzung vorgeprägten Bereich.
- Mit der Festsetzung zu Pflanzverpflichtungen und einer landschaftsbildprägenden Anbauverbotszone wird die Einbindung in das Umfeld unterstützt.

Die Höhenentwicklung ist abgestuft: Für die Lager- und Betriebsgebäude gelten Wandhöhen bis 12,00 m; technisch bedingte Anlagenteile (Silos, Maschinenturm) sind bis 30,00 m, die Annahmehalle bis 15,00 m zugelassen. Im Sondergebiet bleiben die Ställe deutlich niedriger. Die hohen Anlagenteile sind kompakt und nah an die bestehende Kulisse der Baumallee der St 2074 heranzurücken, um die Fernwirkung in der offenen Feldflur zu begrenzen.

Wirkungsprognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

2.2.8. Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“ befinden sich mehrere im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnete Bodendenkmäler. Im Planbereich sind die Bodendenkmäler D-2-7242-0514, D-2-7242-0150, D-2-7242-0198, D-2-7242-0196 und D-2-7242-0143 dargestellt.

Dabei liegt ein Bodendenkmal teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Die weiteren dargestellten Bodendenkmäler befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und grenzen unmittelbar an diesen an. Eine Betroffenheit durch die Planung ist daher insbesondere für den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilbereich zu berücksichtigen.

Bewertung / Planung:

Aufgrund der teilweisen Lage eines bekannten Bodendenkmals innerhalb des Geltungsbereichs sind die Belange des Denkmalschutzes bei der weiteren Planung und insbesondere bei Bodeneingriffen zu berücksichtigen. Eingriffe in den Boden können zu einer Beeinträchtigung bzw. Zerstörung archäologischer Befunde führen.

Für Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmälern sind die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Insbesondere ist vor entsprechenden Eingriffen die erforderliche denkmalrechtliche Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.

Darüber hinaus ist gemäß Art. 8 BayDSchG zu beachten, dass auch bislang unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zu Tage treten können. Werden Bodendenkmäler, archäologische Befunde oder Funde wie Keramik-, Metall- oder Knochenfunde festgestellt, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Arbeiten sind gegebenenfalls bis zur fachlichen Beurteilung und Freigabe durch die zuständige Denkmalschutzbehörde zu unterbrechen.

- Die Belange des Denkmalschutzes sind bei der weiteren Planung und bei sämtlichen Bodeneingriffen zu berücksichtigen.
- Für Eingriffe in den Bereich des Bodendenkmals ist die erforderliche denkmalrechtliche Abstimmung bzw. Erlaubnis zu beachten.
- Bei archäologischen Funden oder Befunden greift die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

Wirkungsprognose:

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

2.3. Wechselwirkungen

Durch die Planung ergeben sich Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern, insbesondere zwischen Arten und Lebensräumen, Boden, Wasser sowie dem Landschaftsbild. Die bisherige ackerbauliche Nutzung wird aufgegeben; die geplante Versiegelung wirkt sich unmittelbar auf den Boden aus und beeinflusst zugleich die Wasserdurchlässigkeit und damit das Schutzgut Wasser.

Die Vorhabensfläche und ihr Umfeld dienen bislang kulissenmeidenden Feldvögeln – insbesondere Kiebitz und Feldlerche – als Brut- und Nahrungshabitat. Durch den Flächenverlust und die von den vertikalen Baukörpern ausgehende Kulissen- und Störfunktion kann dieser Lebensraum beeinträchtigt werden; hier besteht eine enge Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Arten, Landschaftsbild und Mensch.

Mit der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Zunahme von Verkehr und Emissionen (Lärm, Licht, Staub, Geruch) verbunden. Gleichzeitig kann der Wegfall der intensiven Ackernutzung lokal zu einer Verringerung von Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in Boden und Wasser führen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung, zur Vermeidung der Kulissenwirkung sowie zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF) stellen eine wichtige Wechselwirkung dar: Nur bei fachgerechter Anlage, funktionsfähiger Bereitstellung vor dem Eingriff und dauerhafter Pflege kann die ökologische Funktion tatsächlich gesichert werden. Weitere Wechselwirkungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.4. 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. Es erfolgt eine gezielte Ergänzung um bislang nicht behandelte Belange.

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

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Behandlung dieser Belange erfolgt auf Bebauungsplanebene. Dort werden sowohl die Abwasserbeseitigung als auch Maßnahmen zur geordneten Entsorgung von Abfällen im Detail geregelt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine inhaltliche Festlegung hierzu nicht vorgesehen.

- Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung

Auch dieser Aspekt ist Gegenstand der konkreten Bauleitplanung. Es ist vorgesehen, auf Parzellenebene Festsetzungen und Hinweise zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik, Solarthermie) zu verankern. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Flächennutzungsplan schließt die Nutzung entsprechender Technologien grundsätzlich nicht aus.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete

Natura-2000-Gebiete sind im räumlichen Umgriff des Geltungsbereichs nicht vorhanden. 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, etwa hinsichtlich Hochwasser, Industrieunfällen oder kritischer Infrastrukturen, werden im Rahmen der Bebauungsplanung näher betrachtet. Auf Ebene des Flächennutzungsplans bestehen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Naturkatastrophen.

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

2.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) bliebe der aktuelle Zustand der Fläche als ackerbaulich genutzte Fläche innerhalb der Feldvogelkulisse „Unteres Isartal bei Ganacker“ erhalten. Eingriffe in Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild sowie die Kulissen- und Störwirkung auf Feldvögel würden unterbleiben.

Allerdings könnte der konkrete betriebliche Bedarf an einem verkehrsgünstig gelegenen, erweiterungsfähigen Agrar-Standort am Standort nicht gedeckt werden. In der Folge müsste nach Alternativstandorten gesucht werden, was möglicherweise eine Konsolidierung nicht ermöglichen würde und somit zu einem erhöhten Flächenverbrauch und möglicherweise stärkeren Eingriffen in ökologisch empfindlichere Räume an anderer Stelle führen könnte.

2.5.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erfolgt die Nutzung der Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“. Kurzfristig kommt es durch Bebauung und Erschließung zu Eingriffen in Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild sowie zu einer Kulissen- und Störwirkung auf die kulissenmeidenden Feldvögel innerhalb der Feldvogelkulisse.

Diese Auswirkungen werden durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im Königsauer Moos bewältigt. Der baurechtliche Eingriff in Natur und Landschaft wird zusätzlich über das Ökokonto der VR-Bank Landau-Mengkofen eG ausgeglichen.

Durch die konsequente Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen kann das verbleibende Beeinträchtigungspotenzial erheblich reduziert werden. Die Eingriffe gelten damit unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen als insgesamt umweltverträglich.

2.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.6.1. 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.

2.6.2. Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu unvermeidbaren Eingriffen in das Landschaftsbild sowie in Boden- und Habitatstrukturen. Insbesondere gehen unbebaute, ackerbaulich genutzte Offenlandflächen verloren, die aufgrund ihrer Lage innerhalb der Feldvogelkulisse für kulissenmeidende Feldvögel (Kiebitz, Feldlerche) Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat besitzen. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser sowie das Landschaftsbild.

Zur Bewältigung sind zwei rechtlich getrennt zu betrachtende Kompensationsstränge vorgesehen: der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich nach der Eingriffsregelung (baurechtlicher Ausgleich) und der artenschutzrechtliche Ausgleich in Form vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für die betroffenen Feldvogelarten. Beide Stränge sind gesondert nachzuweisen und dürfen nicht gegeneinander verrechnet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“ erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB sowie der §§ 14–15 BNatSchG. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung bzw. der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) auf Grundlage der Bestandsbewertung und der planbedingten Versiegelung; die Bilanzierung wird im Grünordnungsplan vorgenommen.

Der baurechtliche Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der VR-Bank Landau-Mengkofen eG gedeckt; die erforderlichen Ökopunkte werden dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet und betragen nach Abminderung durch die Planungsfaktoren 48.710,40 Wertepunkte.

Die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) werden auf den Flächen im Königsauer Moos umgesetzt. Vorgesehen sind auf die Zielarten (insbesondere Kiebitz) abgestimmte Maßnahmen wie Extensivierung, Anlage bzw. Optimierung von Nassstellen und Brutinseln sowie angepasste Mahd- und Bewirtschaftungsregime. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs funktionsfähig sein; Sicherung, Herstellung, Pflege und Monitoring werden auf

Grundlage der saP mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und dauerhaft gesichert.

2.6.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Für das Bauvorhaben werden 48.710,40 Ökopunkte anfallen. Der baurechtliche Ausgleich erfolgt über die Zuordnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der VR-Bank Landau-Mengkofen eG.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich (CEF) im Königsauer Moos wird hiervon getrennt geführt und nach Vorlage der saP nach Art, Umfang und Lage konkretisiert.

2.6.4. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

Die Standortwahl folgt aus der Standortgebundenheit der beiden landwirtschaftlich geprägten Nutzungen. Diese sind auf eine Lage in der Feldflur innerhalb des Erfassungsgebiets der Erzeugerbetriebe, auf eine leistungsfähige Verkehrsanbindung ohne Ortsdurchfahrten sowie auf einen ausreichenden Abstand zu Wohnnutzungen angewiesen. Die geprüften Alternativen – Nullvariante, innerörtliche Flächen, bestehende Gewerbegebiete, angebundene Ortsrandlagen und bestehende Standorte des Vorhabenträgers – werden in Kapitel 1.4.7 der Begründung dargestellt und bewertet. Innerhalb der Fl.-Nr. 409 wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierung zwei Lagevarianten untersucht. Variante 2 wäre zu nah an die offene Feldflur und die nächstgelegenen Kiebitz-Brutplätze herangerückt. Variante 1 hält demgegenüber einen größeren Abstand ein und rückt die Baukörper an die vorhandene Kulisse der Baumallee entlang der St 2074 heran. Auf Grundlage der Feldvogelkartierung 2026 wurde Variante 1 als einzige artenschutzrechtlich tragfähige Lösung gewählt; die verbleibende Betroffenheit wird durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bewältigt (vgl. Kap. 2.2.3 und saP).

2.6.5. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Im Rahmen der vorbereitenden Planungen wurden Umweltbelange bereits frühzeitig berücksichtigt. Empfindliche Bereiche – insbesondere solche mit hohem naturschutzfachlichem Wert oder bestehendem Schutzstatus – wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Gewerbefläche eingehend geprüft. Flächen mit offensichtlichen Nutzungskonflikten oder erheblichen ökologischen Einschränkungen wurden als Standortalternativen ausgeschlossen.

Für das geplante Baugebiet „Ganacker Nord-Ost“ wurde eine Fläche gewählt, die – mit Ausnahme der artenschutzrechtlichen Hürden – keine großflächigen Beeinträchtigungen schutzwürdiger Bereiche erwarten lässt.

Die Gemeinde Pilsting stellt sicher, dass die denkmalrechtlichen Belange im weiteren Verfahren beachtet werden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

Die Fortschreibung und Detaillierung des Umweltberichts erfolgt im weiteren Verlauf des Bauleitverfahrens und berücksichtigt dabei sowohl die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als auch die fachlichen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

2.6.6. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Die zuständigen Behörden sind zu unterrichten, sofern Erkenntnisse über Bodendenkmäler vorliegen.

Die Planung sieht eine orientierende Überwachung vor, die sich an den betroffenen Schutzgütern, den Wirkfaktoren der Planung sowie an den festgesetzten Maßnahmen orientiert. Aus heutiger Sicht sind – unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen – keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für das Plangebiet wird eine artenschutzrechtliche Fachstellungnahme eingeholt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Laufe des Verfahrens in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet und bei der Abwägung der Umweltbelange berücksichtigt.

Bei jeder baulichen Maßnahme sind die denkmalrechtlichen Meldepflichten zu beachten; im Zweifel ist die Untere Denkmalschutzbehörde einzubeziehen.

Etwaige notwendige Anpassungen, z. B. infolge unvorhersehbarer Entwicklungen im Gelände oder neuer fachlicher Erkenntnisse, werden im Rahmen der Vollzugsverantwortung der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

2.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Ganacker Nord-Ost“ entwickelt die Gemeinde Pilsting östlich von Ganacker einen Agrar-Standort, der ein Gewerbegebiet (GE 1) für einen Handels- und Lagerhausbetrieb für landwirtschaftliche Betriebsmittel und Erzeugnisse sowie ein Sonstiges Sondergebiet (SO) für eine landwirtschaftliche Geflügelhaltung umfasst. Der Plan reagiert auf einen konkreten, standortgebundenen betrieblichen Bedarf und ordnet die betrieblich Nutzungen an einem Standort.

Das ca. 3,8 ha große Plangebiet (Fl.-Nr. 409, Gemarkung Ganacker) wird derzeit ackerbaulich genutzt und liegt vollständig innerhalb der amtlichen Feldvogelkulisse

Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“. Die faunistische Kartierung 2026 hat im Untersuchungsraum planungsrelevante Feldvogelarten nachgewiesen, insbesondere Kiebitz und Feldlerche. Die Lage in der Feldvogelkulisse und die nachgewiesenen Brutvorkommen im unmittelbaren Umfeld begründen die zentrale artenschutzrechtliche Bedeutung des Vorhabens.

Der Bebauungsplan nutzt die leistungsfähige Anbindung über die Staatsstraße St 2074 an B 20 und A 92. Zur Bewältigung der Eingriffe sind umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt (u. a. kompakte, an die bestehende Baumallee herangerückte Bauweise, Bauzeitenregelung, insektenschonende Beleuchtung, Minimierung der Kulissenwirkung, Höhen- und Gestaltungsvorgaben, insektenschonende Außenbeleuchtung sowie eine auf das erforderliche Maß beschränkte Ortsrandeingrünung).

Auf Grundlage der Kartierung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet, in der die konkreten Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgelegt werden. Der artenschutzrechtliche Ausgleich (CEF) wird über funktionsfähige Habitatflächen im Königsauer Moos erbracht und ist vom baurechtlichen Eingriffsausgleich zu unterscheiden, der über das Ökokonto der VR-Bank Landau-Mengkofen eG gedeckt wird. Die Ergebnisse der saP werden vor der zweiten Auslegung in den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan übernommen und dort verbindlich festgesetzt.

Insgesamt wird der Standort unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen städtebaulich geordnet und umweltverträglich entwickelt. Die abschließenden immissionsschutzrechtlichen Nachweise (Schallgutachten, Geruchsimmissionsprognose) sowie die Ergebnisse der saP werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und die Festsetzungen erforderlichenfalls ergänzt.

Martin Hiergeist

Erster Bürgermeister

Maximilian Able

Planverfasser