Gemeinde Pilsting

Landkreis Dingolfing – Landau

Änderung des Flächennutzungsplans

„Ganacker Nord-Ost“ Deckblatt Nr. 64

INHALT

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 11.08.2026
FASSUNG: 27.10.2026

Planverfasser

OBW Ingenieurgesellschaft

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 2

1. ANLASS, GRUNDSATZZIELE UND ZWECK DER PLANUNG 2
1.1. Beschreibung des Plangebiets 2
1.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen 4
1.2.1. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung 4
1.2.2. Örtliche Rahmenbedingungen 8
1.3. Angaben zum Planungsgebiet 10
1.3.1. Räumliche Lage und Begrenzung 10
1.3.2. Verkehrsanbindung 10
1.3.3. Infrastruktur 11
1.4. Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB 11

UMWELTBERICHT 15

2. EINLEITUNG 15
2.1. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung 15
2.1.1. Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 15
2.1.2. Aussagen des Regionalplans 16
2.1.3. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung 16
2.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt 16
2.2.1. Beschreibung der Umweltprüfung 16
2.2.2. Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG 17
2.2.3. Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. 29
2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung 30
2.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 30
2.3.2. Prognose bei Durchführung der Planung 30
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 31
2.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 31
2.4.2. Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen 31
2.4.3. Eingriffsregelung 31
2.5. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring 33
2.5.1. Standortwahl 33
2.5.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung 34
2.5.3. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring 34
2.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung 35

Begründung

1. Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Der Markt Pilsting beabsichtigt, eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“ durchzuführen. Ziel ist die Umwidmung einer bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten, ackerbaulich genutzten Fläche in ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO sowie in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“.

Die Änderung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Entwicklung eines standortgebundenen Agrarhandels- und Erfassungsstandorts östlich von Ganacker. Der Bebauungsplan „Ganacker Nord-Ost“ sieht nördlich der Staatsstraße St 2074 die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE 1) für einen Agrarhandels- und Lagerhausbetrieb sowie eines Sonstigen Sondergebiets (SO) für eine landwirtschaftliche Geflügelhaltung vor. Die Änderung des Flächennutzungsplans stellt die notwendige übergeordnete Anpassung dar, um die Darstellungen des FNP mit den beabsichtigten Zielen der verbindlichen Bauleitplanung in Einklang zu bringen.

Die Gemeinde Pilsting reagiert mit dieser Planung auf einen konkreten, standortgebundenen betrieblichen Bedarf. Hintergrund ist das Vorhaben, östlich von Ganacker einen modernen Agrar-Standort mit Getreideannahme, -trocknung und -lagerung (Siloanlage) sowie einer funktional verträglichen landwirtschaftlichen Tierhaltung zu entwickeln. Im Bereich der Fl.-Nr. 409, Gemarkung Ganacker, soll daher die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Entwicklung geschaffen werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Planung wurden verschiedene Optionen hinsichtlich Lage, Anordnung der Baukörper und Erschließbarkeit geprüft. Die untersuchte Fläche eignet sich in besonderem Maße aufgrund ihrer unmittelbaren Lage an der St 2074 sowie der sehr guten überregionalen Verkehrsanbindung an die B 20 und die A 92.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“ und schafft damit die erforderliche vorbereitende planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Vorhabens.

Die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet und Sonstiges Sondergebiet fügt sich städtebaulich sinnvoll in die vorhandene Nutzungsstruktur der offenen Feldflur mit ihrer verkehrlichen Vorprägung ein und entspricht den Entwicklungszielen der Gemeinde Pilsting im regionalen Kontext der Planungsregion 13 (Landshut) im Regierungsbezirk Niederbayern.

1.1. Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Pilsting liegt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau und

gehört zur Region Landshut (Planungsregion 13). Naturräumlich gehört das Gebiet zum „Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), genauer zur Naturraum-Untereinheit „Gäulandschaften im Dungau“ (064-C). Die Umgebung ist geprägt durch die weiträumig offene, gehölzarme Feldflur des Gäubodens mit hochwertigen, überwiegend lössbürtigen Ackerböden.

Die Fläche wird derzeit ackerbaulich als Acker genutzt und ist unbebaut.

Das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich östlich der Ortschaft Ganacker, unmittelbar nördlich der Staatsstraße St 2074, mit Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (B 20 und A 92). Es umfasst die Teilfläche der Fl.-Nr. 409, Gemarkung Ganacker, mit einer Gesamtfläche von ca. 3,8 ha. Im Süden wird das Plangebiet durch die St 2074 mit ihrer begleitenden Baumallee sowie der zugehörigen Anbauverbotszone begrenzt; im Norden verläuft der Saubach.

Aktuell ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nun vorgesehene Änderung dient der Anpassung an die beabsichtigte gewerbliche und sondergebietsbezogene Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung. Von zentraler Bedeutung ist, dass das Plangebiet vollständig innerhalb der amtlichen Feldvogelkulisse Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“ (Gebiets-ID 72450070001) liegt; diese Lage ist für die artenschutzrechtliche Beurteilung von zentraler Bedeutung.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete des Regionalplans. Das Plangebiet liegt jedoch vollständig innerhalb der amtlichen Feldvogelkulisse Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“, wodurch für die kulissenmeidenden Offenlandarten – insbesondere Kiebitz und Feldlerche – eine artenschutzrechtlich zentrale Betroffenheit gegeben ist. Der Eingriff wird durch Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) begleitet, die im Rahmen des Bebauungsplans, des Grünordnungsplans sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgelegt werden.

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich mehrere eingetragene Bodendenkmäler (u. a. D-2-7242-0150 „Siedlung der Münchshöfener Gruppe“, D-2-7242-0143 „Teilstücke der Römerstraße Landshut–Moos“ sowie D-2-7242-0196, D-2-7242-0198 und D-2-7242-0514). Eine Ausdehnung dieser Strukturen in das Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Funde sind im Rahmen der Erdarbeiten zu melden.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets liegen keine europäischen Natura-2000-Gebiete. Internationale, europäische oder nationale Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Weitere Schutzgebiete (z. B. Wasserschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete) sind im Umgriff der Planfläche nicht vorhanden.

1.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.2.1. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.2.1.1. Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023/28.09.2007)

Die Gemeinde Pilsting liegt gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in der Planungsregion 13 – Landshut und zählt zum allgemeinen ländlichen Raum. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind die Stadt Dingolfing (Oberzentrum) sowie Landau a. d. Isar (Mittelzentrum).

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. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen; für die Auslegung der Ziele wird die amtliche Begründung zur Verordnung zur Änderung des LEP vom 16. Mai 2023 herangezogen.

Anbindegebot (Ziel 3.3 LEP)

Nach 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. Ausnahmen lässt das LEP ausschließlich in abschließend benannten Fallgestaltungen zu; sie setzen voraus, dass die Anbindung gerade aufgrund einer dieser Fallgestaltungen nicht möglich ist. Da das Plangebiet ohne unmittelbaren Anschluss an eine Ortslage liegt, hat der Markt Pilsting beide Darstellungen gesondert beurteilt:

- **Sondergebiet „Landwirtschaft“:** Die Darstellung bereitet die geordnete Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebs mit Geflügelhaltung im Sinne des § 201 BauGB vor, der nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert ist. Stall- und Nebengebäude dienen der Unterbringung von Tieren, nicht dem Aufenthalt von Menschen; Wohnnutzungen sind ausgeschlossen. Ebenso wie die in der amtlichen Begründung ausdrücklich ausgenommenen Freiflächen-Photovoltaik- und Biomasseanlagen handelt es sich um eine außenbereichstypische Nutzung und nicht um eine Siedlungsfläche im Sinne des Ziels 3.3. Eine Anbindung an Wohnsiedlungen wäre wegen der Geruchs-, Staub- und Bioaerosolemissionen der Tierhaltung nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zudem gerade nicht sachgerecht.
- **Gewerbegebiet:** Die Darstellung ist einem Agrarhandels- und Erfassungsstandort mit Getreidetrocknung und Siloanlage vorbehalten. Für

diesen greift der Ausnahmetatbestand nach Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 2, 4. Spiegelstrich LEP: Von der Trocknungsanlage im erntebedingten Nachtbetrieb, der Getreideannahme und dem saisonal starken landwirtschaftlichen Schwerverkehr würden in angebundener Lage schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen. Dies belegen die bestehenden innerörtlichen Lagerhausstandorte des Vorhabenträgers, u. a. in Mamming und Pilsting, die durch den neuen Standort ersetzt werden sollen und dort an ihre immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Grenzen stoßen.

- **Vermeidung von Zersiedelung:** Beide Nutzungen werden an einem gemeinsam erschlossenen Standort unmittelbar an der St 2074 und ihrer Alleekulisse gebündelt, anstatt als getrennte Einzelvorhaben an verschiedenen Stellen der Feldflur verwirklicht zu werden. Sie ergänzen sich betrieblich und sind immissionsseitig untereinander verträglich. Weitere Entwicklungsflächen werden nicht dargestellt.

Potenziale der Innenentwicklung stehen für Nutzungen dieser Art und Größenordnung nicht zur Verfügung (Ziel 3.2). Die ausführliche Darlegung der raumordnerischen Vereinbarkeit einschließlich der geprüften Standortalternativen enthält Kapitel 1.4 der Begründung zum Bebauungsplan „Ganacker Nord-Ost“.

Die Erschließung erfolgt über die östlich verlaufende Straße und deren Einmündung in die Staatsstraße St 2074, wodurch eine gute verkehrliche Anbindung gewährleistet ist. Das Vorhaben berührt keine übergeordneten Freiraumstrukturen oder Vorrangflächen im Sinne des LEP.

Fazit:
Die Planung ist mit den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms Bayern vereinbar. Die Darstellung des Sondergebiets „Landwirtschaft“ begründet keine Siedlungsfläche im Sinne des Anbindegebots; für das Gewerbegebiet liegt der Ausnahmetatbestand nach Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 2, 4. Spiegelstrich LEP vor. Darüber hinaus stützt die Planung die Grundsätze zur Stärkung des ländlichen Raums, der Landwirtschaft und der Wirtschaftsstruktur.

1.2.1.2. Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 22.04.2021, sofern nicht anders angegeben)

Die Gemeinde Pilsting liegt im ländlichen Teilraum der Region Landshut und gehört zum Mittelbereich Landau a. d. Isar. Im Regionalplan der Region Landshut (Region 13) ist die Gemeinde dem Entwicklungsraum entlang der Achse Dingolfing – Landau a. d. Isar zugeordnet. Die geplante Ausweisung östlich von Ganacker stärkt diesen Entwicklungsraum. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird auf den nachgewiesenen standortgebundenen Bedarf reagiert; die Planung unterstützt das Ziel, wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, und stärkt die agrarwirtschaftliche Struktur des ländlichen Raums.

Teil A – Überfachliche Ziele

Die Region soll unter besonderer Berücksichtigung gleichwertiger Lebensverhältnisse nachhaltig entwickelt werden. Ein vorrangiges Ziel ist die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, insbesondere im ländlichen Raum. Die geplante Entwicklung eines Agrar-Standorts in Pilsting steht im Einklang mit diesen überfachlichen Zielsetzungen. Die Flächen werden verkehrlich gut angebunden und – unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange innerhalb der Feldvogelkulisse – landschaftsverträglich entwickelt.

I. Leitbild

Die Regionalplanung verfolgt das Ziel, den ländlichen Raum als eigenständigen, lebenswerten und wirtschaftlich tragfähigen Teilraum weiterzuentwickeln. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans trägt zur Sicherung regionaler agrarwirtschaftlicher Strukturen bei und nutzt vorhandene infrastrukturelle Potenziale entlang der St 2074. Dabei wird auf die naturräumliche Einbindung und die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Feldvogelarten geachtet.

II. Raumstruktur

Die Entwicklung strukturstarker Achsen – wie Dingolfing – Landau a. d. Isar – wird im Regionalplan ausdrücklich unterstützt. Die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße St 2074 sowie zur B 20 und A 92 bietet günstige Voraussetzungen für eine funktionale und verkehrlich gut angebundene Standortentwicklung für einen regionalen Agrarhandels- und Erfassungsbetrieb.

III. Zentrale Orte

Die Stärkung des Mittelzentrums Landau a. d. Isar ist ein zentrales Ziel der Regionalplanung. Die umliegenden Gemeinden – wie Pilsting – sollen von dieser Entwicklung profitieren. Die Planung fördert eine integrierte Entwicklung entlang der regionalen Verkehrsachsen und trägt zur Verbesserung der agrarwirtschaftlichen Versorgungs- und Erfassungsstruktur im Mittelbereich bei.

Teil B – Fachliche Ziele

I. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb festgelegter Vorrang- oder Vorbehaltsflächen im Sinne des Regionalplans, jedoch vollständig innerhalb der amtlichen Feldvogelkulisse Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“. Die hieraus resultierende artenschutzrechtliche Betroffenheit kulissenmeidender Feldvögel wird durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im Königsauer Moos bewältigt. Der Schutz der Offenlandarten wurde in der Planung

berücksichtigt.

II. Siedlungswesen

Die Entwicklung erfolgt kompakt und flächensparend durch Bündelung zweier betrieblich zusammenwirkender Nutzungen an einem Standort. Das Vorhaben vermeidet eine Zersiedelung des Außenbereichs durch mehrere Einzelstandorte. Die Erschließung über die östlich verlaufende Straße und deren Einmündung in die St 2074 sichert eine leistungsfähige Verkehrsführung.

V. Wirtschaft

Die Planung stärkt die agrarwirtschaftliche Entwicklung der Region Landshut. Dem Standort liegt ein konkreter betrieblicher Bedarf für die regionale Erfassung, Trocknung, Lagerung und Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie für die Versorgung der Landwirtschaft mit Betriebsmitteln zugrunde. Die Maßnahme unterstützt landwirtschaftliche und mittelständische Strukturen und trägt zur Sicherung und Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze bei.

VIII. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebiets der öffentlichen Wasserversorgung, jedoch außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Aufgrund der Lage im weiträumig wassersensiblen Bereich des Isartals mit gut durchlässigen Kies-Sand-Substraten werden wasserwirtschaftliche Belange besonders berücksichtigt. Die Planung sieht u. a. eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser, die grundsätzliche Versickerung des Niederschlagswassers, sickerfähige Beläge und eine Begrenzung der Versiegelung vor.

Fazit

Das Plangebiet liegt außerhalb regionalplanerisch festgelegter Vorrang- oder Vorbehaltsflächen. Die Planung unterstützt die Ziele des Regionalplans Landshut – insbesondere die agrarwirtschaftliche Entwicklung, eine kompakte, flächensparende Struktur sowie den Schutz naturräumlicher Belange. Durch die vorgesehenen artenschutzrechtlichen und baurechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird die Umweltverträglichkeit gesichert.

1.2.1.3. Verfahrensart

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans schafft die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplan „Ganacker Nord-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan.

1.2.2. Örtliche Rahmenbedingungen

1.2.2.1. Flächennutzungsplan

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

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pilsting ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Der Geltungsbereich liegt östlich der Ortschaft Ganacker, unmittelbar nördlich der Staatsstraße St 2074, mit Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (B 20, A 92). Er liegt vollständig innerhalb der amtlichen Feldvogelkulisse Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“ (Gebiets-ID 72450070001).

Diese für kulissenmeidende Offenlandbrüter (insbesondere Kiebitz und Feldlerche) bedeutsame Lage ist für die artenschutzrechtliche Beurteilung von zentraler Bedeutung und wird im Umweltbericht sowie in den artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ausführlich behandelt.

Grundlage der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist die Ergebnisdokumentation der Feldvogel-Kartierung 2026 des Umwelt-Planungsbüros Alexander Scholz (25.06.2026), auf deren Basis im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet wird.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der beabsichtigten Entwicklung und zur Schaffung

verbindlichen Baurechts ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft aufzugeben und die geplanten Baugebiete – ein Gewerbegebiet (GE 1) gemäß § 8 BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ – darzustellen.

1.2.2.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der zugehörige Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die im Sondergebiet vorgesehene Geflügelhaltung kann je nach Tierplatzzahl den Anwendungsbereich einer Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG (Anlage 1 Nr. 7.3) sowie ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach der 4. BImSchV berühren; die abschließende Beurteilung erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren. Den umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen.

1.2.2.3. Gutachten und Untersuchungen

Grundlage der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist die Ergebnisdokumentation der Feldvogel-Kartierung 2026 mit Bewertung des Umwelt-Planungsbüros Alexander Scholz (25.06.2026). Das ca. 72 ha große Untersuchungsgebiet umfasst die Vorhabensfläche (Fl.-Nr. 409) sowie die angrenzenden Ackerflächen und liegt fast vollständig innerhalb der Feldvogelkulisse Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“. 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 Ergebnisse der saP werden vor der zweiten Auslegung in den Bebauungsplan übernommen und dort verbindlich festgesetzt. Ergänzend werden im Verfahren 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; ebenso die zur Erschließung erforderlichen Baugrund- bzw. Versickerungsuntersuchungen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und die Festsetzungen erforderlichenfalls angepasst bzw. ergänzt.

1.3. Angaben zum Planungsgebiet

1.3.1. Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Ortschaft Ganacker in der Gemeinde Pilsting, Landkreis Dingolfing-Landau. Es liegt unmittelbar nördlich der Staatsstraße St 2074 und wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Die Gemeinde Pilsting gehört zur Region Landshut (Region 13) im Regierungsbezirk Niederbayern. Die Fläche liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 20 sowie zur Autobahn A 92, wodurch eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“ soll das Baugebiet planungsrechtlich gesichert werden. Der Geltungsbereich umfasst folgende Fläche der Gemarkung Ganacker:

Fl.-Nr. 409 (Teilfläche), Gemarkung Ganacker.

Das Plangebiet gliedert sich in ein Gewerbegebiet (GE 1, ca. 23.000 m²) und ein Sonstiges Sondergebiet (SO, ca. 15.050 m²).

Die Plangebietsfläche umfasst etwa 3,8 ha und liegt auf einer Höhe von ca. 337–339 m über NHN.

Begrenzung des Geltungsbereichs:

- Im Süden: Staatsstraße St 2074 mit begleitender Baumallee und Anbauverbotszone,
- im Norden: offene Feldflur und anschließend der Saubach;
- im Osten: die zur Erschließung dienende Straße sowie offene Ackerflächen,
- im Westen: weiträumig offene, gehölzarme Ackerflächen des Gäubodens.

Der Geltungsbereich sowie sein Umfeld sind durch die weiträumig offene, ackerbaulich geprägte Feldflur des Gäubodens innerhalb der Feldvogelkulisse „Unteres Isartal bei Ganacker“ strukturiert.

1.3.2. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt nördlich der Staatsstraße St 2074, die eine Verbindung im Raum Dingolfing – Landau a. d. Isar herstellt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die östlich des Plangebietes verlaufende Straße, die weiter südlich in die St 2074 einmündet. Direkte Ein- und Ausfahrten von den Grundstücken unmittelbar auf die St 2074 sind unzulässig; der gesamte Ziel- und Quellverkehr wird über diese Straße abgewickelt.

Die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Einmündung (insbesondere Sichtdreiecke) ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Landshut als zuständiger Straßenbaubehörde nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) sowie den Empfehlungen für Verkehrsanlagen in Bauleitplänen (EVB) zu überprüfen.

Die Bundesstraße B 20 sowie die Autobahn A 92 sind über die St 2074 innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Dadurch besteht eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Landau a. d. Isar an der Strecke Landshut–Plattling und ist sowohl für den Personen- als auch den Güterverkehr von Bedeutung.

1.3.3. Infrastruktur

Die Gemeinde Pilsting im Landkreis Dingolfing-Landau gehört zur Region Landshut (Region 13) im Regierungsbezirk Niederbayern. Sie ist durch ihre Nähe zu den zentralen Orten Dingolfing und Landau a. d. Isar gut in das regionale Versorgungsnetz eingebunden.

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

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Die Abfallentsorgung übernimmt der Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Für die Regenwasserbewirtschaftung sind Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen vorgesehen.

1.4. Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich unter Berücksichtigung des parallelen Verfahrens zum Bebauungsplan „Ganacker Nord-Ost“ folgende Abwägungsergebnisse:

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Sicherheit der Bevölkerung

- Siehe Kapitel „Mensch/Immissionen“ im zugehörigen Umweltbericht. Geräusch-, Staub- und Geruchsbelastungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan (u. a. vollständige Einhausung der Getreideannahme- und

Fördertechnik, Ableitung der Stallabluft über Abluftkamine, insektenschonende Beleuchtung, Verkehrsführung) sowie durch die nachzuweisende Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Geruchswerte nach Anhang 7 der TA Luft (vormals GIRL) minimiert.

Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, Sozialstruktur, kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

- Mit der Planung wird ein standortgebundener Agrarhandels- und Erfassungsstandort sowie eine landwirtschaftliche Geflügelhaltung ermöglicht, die auf einen konkreten betrieblichen Bedarf reagieren. Ziel ist die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im agrarwirtschaftlichen Bereich.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie Belange von Bildung, Freizeit, Erholung, Gleichstellung

- Die Fläche weist keine öffentliche Erholungsfunktion auf. Negative Auswirkungen auf spezifische Bevölkerungsgruppen sind nicht zu erwarten.

Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen, zentralen Versorgungsbereichen

- Die Entwicklung des Agrar-Standorts östlich von Ganacker stärkt die agrarwirtschaftliche Erfassungs- und Versorgungsstruktur, ohne zentrale Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen. Durch die Verlagerung bisheriger innerörtlicher Lagerhausstandorte werden die betroffenen Ortslagen zugleich vom landwirtschaftlichen Schwerverkehr und von Immissionen entlastet.

Baukultur, Denkmalschutz, Orts- und Landschaftsbild

- Innerhalb bzw. angrenzend an den Geltungsbereich sind mehrere Bodendenkmäler verzeichnet (u. a. D-2-7242-0150). Bodeneingriffe im Bereich des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bodendenkmals sind erlaubnispflichtig; im Übrigen greift die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG. Gestalterische Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch Höhenbegrenzungen, gedeckte Farben, kompakte Anordnung und grünordnerische Maßnahmen gemildert.

Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften

- Für die vorliegende Planung nicht relevant.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

- Siehe Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ganacker Nord-Ost“. Die Lage vollständig innerhalb der Feldvogelkulisse Kiebitz und die nachgewiesenen Brutvorkommen von Kiebitz und Feldlerche wurden bei Abgrenzung und Planung berücksichtigt; artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind vorgesehen.

Wirtschaftliche Belange, insbesondere Mittelstand und Versorgung

- Durch die Entwicklung des Agrar-Standorts werden die regionale Erfassung und Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie die Versorgung der Landwirtschaft mit Betriebsmitteln gestärkt und mittelständische bzw. landwirtschaftliche Strukturen unterstützt.

Land- und Forstwirtschaft

- Die in Anspruch genommene Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und liegt innerhalb der Feldvogelkulisse.
  Die Umgebung bleibt landwirtschaftlich geprägt; das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen wird gewahrt. Entsprechend ist auch künftig mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen wie Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen.

Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

- Am Standort werden sechs Arbeitsplätze sowie zwei Ausbildungsplätze gesichert; die lokale Beschäftigungsstruktur wird damit gestärkt.

Post- und Telekommunikationswesen

- Für die Planung nicht relevant. Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Telekommunikation werden unterirdisch hergestellt.

Energie- und Wasserversorgung, Versorgungssicherheit

- Die Energieversorgung wird über neue Zuleitungen aus der Ortschaft Ganacker (Strom, Erdgas, Wasser und Telekommunikation) sichergestellt. Dach- und Fassaden-Photovoltaikanlagen sind vorgesehen. Keine negativen Auswirkungen sind zu erwarten.

Sicherung von Rohstoffvorkommen

- Im Geltungsbereich bestehen keine ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die Rohstoffsicherung.

Verkehr, Mobilität, öffentlicher Nahverkehr, nicht motorisierter Verkehr

- Durch die Anbindung an die St 2074 sowie die Nähe zu B 20 und A 92 besteht eine sehr gute verkehrliche Erschließung. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die östlich verlaufende Straße und deren Einmündung in die St 2074; direkte Zufahrten zur St 2074 sind unzulässig.
  Ein erhöhtes, erntebedingt zeitweise verstärktes Verkehrsaufkommen (Anlieferung, Verlade- und Rangiervorgänge) ist zu erwarten, bewegt sich jedoch im Rahmen der verkehrlichen Leistungsfähigkeit.
  Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen.

Verteidigung, Zivilschutz, Nachnutzung militärischer Liegenschaften

- Keine Relevanz für die vorliegende Planung.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

- Ein spezifisches städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet liegt nicht vor. Die Planung erfolgt im Einklang mit den übergeordneten Entwicklungszielen der Gemeinde Pilsting und der Bündelung standortgebundener Agrarnutzungen.

Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge

- Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, jedoch im weiträumig wassersensiblen Bereich des Isartals. Auf ein flächenschonendes Regenwassermanagement mit Versickerung und Rückhaltung wird geachtet.

Belange von Geflüchteten oder Asylsuchenden

- Nicht direkt betroffen. Die Schaffung von Arbeitsplätzen kann jedoch mittelbar positive Effekte auf Integrationschancen haben.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

- Grünflächen sind über die Festsetzungen zur Grünordnung (private Grünflächen, auf das erforderliche Maß beschränkte Ortsrandeingrünung) gesichert. Innerhalb der Feldvogelkulisse werden hohe, geschlossene Gehölzkulissen zur offenen Feldflur bewusst vermieden.

Umweltbericht

2. 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 Wohnen, Bau und Verkehr („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Dezember 2021) 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 vorliegende Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen auf der vorbereitenden Ebene der Bauleitplanung. Er stellt die überörtlichen und grundsätzlichen Umweltbelange dar und trifft die für die FNP-Ebene erforderliche Abschätzung, während die parzellenscharfe Ermittlung der Umweltauswirkungen, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die konkreten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ganacker Nord-Ost“ vorbehalten bleiben. Da beide Verfahren denselben räumlichen Umgriff betreffen, wird zur Vermeidung von Wiederholungen für die vollzugsbezogenen Details auf den Umweltbericht des Bebauungsplans verwiesen.

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

2.1. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1.1. Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(s. Kap. 1.2.1.1)

2.1.2. Aussagen des Regionalplans

(s. Kap. 1.2.1.2)

2.1.3. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	**Betroffenheit ja/nein**	**Erhebliche Auswirkungen**
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
Feldvogelkulisse Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“	Ja, Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Kulisse	Ja, artenschutzrechtl. Betroffenheit; Bewältigung über saP, Vermeidungs-/Minimierungs- und CEF-Maßnahmen
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Ja, Bodendenkmal D-2-7242-0150 im Geltungsbereich, weitere angrenzend	Ja, verträglich bei denkmalrechtlicher Abstimmung/Erlaubnis und Beachtung Art. 8 BayDSchG
Immissionsschutz	Ja, Gewerbe-/Anlagenlärm sowie Geruch aus Tierhaltung	Ja, verträglich bei Einhaltung TA Lärm/TA Luft (Anhang 7); Nachweis über Gutachten

2.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1. Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf den Geltungsbereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich 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“.

2.2.1.2. 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.

2.2.1.3. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung in 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. Noch zu schließende Kenntnislücken betreffen die abschließende artenschutzrechtliche Bewertung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der Feldvogel-Kartierung 2026), die immissionsschutzfachliche Beurteilung (schalltechnisches Gutachten, Geruchsimmissionsprognose) sowie die Baugrund- und Versickerungsverhältnisse. Die Untersuchungen sind beauftragt; ihre Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

2.2.2.1. Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als 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.

Bewertung / Planung:

Auf Ebene des Flächennutzungsplans steht die grundsätzliche Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche im Vordergrund. Die vertiefte Betrachtung des Schutzguts Fläche – einschließlich der konkreten Flächenbilanz und der Maßnahmen zur Flächenschonung – erfolgt im Umweltbericht zum parallel geführten Bebauungsplan.
Für die Auswahl und Begründung des Planungsgebiets sprechen insbesondere folgende Faktoren:

Verfügbarkeit geeigneter Flächen:

- Gegenstand der Planung ist ein konkretes betriebliches Vorhaben aus Agrarhandels- und Lagerbetrieb (GE 1) und landwirtschaftlicher Geflügelhaltung (SO). Beide Nutzungen sind aufgrund ihres Emissionsverhaltens und ihres Flächen- und Erweiterungsbedarfs auf einen Standort im Außenbereich angewiesen und innerorts nicht unterzubringen.

Anbindung an bestehende Infrastruktur:

- Der Standort liegt direkt an der Staatsstraße St 2074. Die technische Erschließung (Verkehr, Wasser, Abwasser, Energieversorgung) ist auf kurzem Wege möglich.

Funktionale Erweiterung:

- Die Bündelung beider betrieblich zusammenwirkender Nutzungen an einem Standort vermeidet mehrere verstreute Einzelstandorte im Außenbereich und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Trennungsgrundsatz zur Wohnbebauung:

- Der gewählte Standort liegt an der St 2074 und rückt die Bebauung an die bereits vorhandene Kulisse der Baumallee heran, wodurch die Kulissenwirkung in der offenen Feldflur begrenzt wird. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung in Ganacker liegt in rd. 400 m Abstand; dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG wird Rechnung getragen.
- Die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für die betroffenen Feldvogelarten werden auf Flächen im Königsauer Moos erbracht und sind vom baurechtlichen Eingriffsausgleich (Ökokonto der VR-Bank Landau-Mengkofen eG) zu unterscheiden.

Gute verkehrliche Lage:

- Die Nähe zur B 20, zur A 92 und zum Wirtschaftsraum Dingolfing–Landau bietet günstige Standortbedingungen.

Keine Konflikte mit übergeordnetem Natur- oder Raumordnungsschutz:

- Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsflächen, oder Vorrang-/Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan.

Ausschlussgründe für Alternativflächen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Standortalternativen (innerörtliche Flächen, bestehende Gewerbegebiete, angebundene Ortsrandlagen sowie die bestehenden Standorte des Vorhabenträgers) untersucht und aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Ein Agrarhandels-, Trocknungs- und Lagerbetrieb mit Getreideannahme, hohen Siloanlagen und erntebedingtem Nachtbetrieb ist innerorts emissions- und flächenbedingt nicht verträglich unterzubringen
- eine landwirtschaftliche Geflügelhaltung ist aufgrund ihres Emissionsverhaltens auf den Außenbereich angewiesen
- Flächen vergleichbarer Größe mit dieser Verkehrsanbindung stehen im Innenbereich nicht zur Verfügung
- die bestehenden, innerörtlich gelegenen Lagerhausstandorte des Vorhabenträgers (u. a. Mamming, Pilsting) sind mangels Fläche, wegen veralteter Anlagentechnik, immissionsschutzrechtlicher Konflikte und eingeschränkter Zufahrten nicht erweiterungsfähig
- die Bündelung von Agrarhandel und Tierhaltung an einem Standort vermeidet eine Zersiedelung des Außenbereichs
- der Standort ist über die St 2074 leistungsfähig an B 20 und A 92 angebunden
- die Heranrückung an die bestehende Baumallee begrenzt die Kulissenwirkung in der offenen Feldflur

Die Planung entspricht dem Grundsatz der flächensparenden Entwicklung, da innerörtliche Alternativflächen dieser Größenordnung und mit dieser Verkehrsanbindung nicht zur Verfügung stehen und die standortgebundenen Nutzungen an einem Ort gebündelt werden.

Hinweis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:
Auch soweit landwirtschaftliche oder ortsgebundene gewerbliche Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB privilegiert sein können, betrifft die Privilegierung allein die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den §§ 14–17 BNatSchG ist hiervon unabhängig anzuwenden; der Ausgleich ist unabhängig vom privilegierten Status zu erbringen. Der baurechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der VR-Bank Landau-Mengkofen eG, der artenschutzrechtliche Ausgleich (CEF) getrennt hiervon über Flächen im Königsauer Moos.

Beitrag zur Regionalentwicklung:

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

Maßnahmen zur Flächenschonung:

Die konkreten Festsetzungen zur Begrenzung und Schonung der Flächeninanspruchnahme (u. a. Grundflächenzahl, wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserbewirtschaftung) werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.

Wirkungsprognose:

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

2.2.2.2. Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:
Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt und weist keine öffentliche Erholungsfunktion auf.

Die maßgeblichen Vorbelastungen resultieren aus:

- der unmittelbar südlich angrenzenden Staatsstraße St 2074 (Verkehrsgeräusche),
- der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung (Staub- und Geruchseinträge),
- saisonalen Bewirtschaftungsphasen der angrenzenden Ackerflächen.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich in der Ortschaft Ganacker in rd. 400 m Abstand zum Plangebiet. Sie ist der maßgebliche Immissionsort für die Beurteilung der vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen.

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 GE 1 sowie die Geruchs- und Bioaerosolemissionen aus der Tierhaltung im SO.

Bewertung / Planung:

- Auf FNP-Ebene ist maßgeblich, dass zwischen den emittierenden Nutzungen (Agrarhandel im GE 1, Tierhaltung im SO) und der nächstgelegenen Wohnbebauung in Ganacker ein ausreichender Abstand besteht und dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG Rechnung getragen wird.
- Die konkrete immissionsschutzrechtliche Beurteilung (schalltechnisches Gutachten, Geruchsimmissionsprognose) sowie die daraus abzuleitenden Festsetzungen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans bzw. im jeweiligen Genehmigungsverfahren.

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

2.2.2.3. 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 Beurteilung ist die Feldvogel-Kartierung 2026 (Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, 25.06.2026).

Die Feldvogel-Kartierung 2026 (Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, 25.06.2026) weist innerhalb des Untersuchungsgebiets planungsrelevante, kulissenmeidende Offenlandarten nach – insbesondere Kiebitz (Vanellus vanellus, RL 2) mit Brutnachweisen im Umfeld sowie Feldlerche (Alauda arvensis, RL 3); ergänzend Wiesenschafstelze sowie Wiesen- und Rohrweihe als Nahrungsgäste. Die artbezogenen Einzelheiten sind der Kartierung sowie der artenschutzrechtlichen Behandlung im Bebauungsplan zu entnehmen.

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.

Die abschließende artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt in der noch in Bearbeitung befindlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

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.

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 werden vor der zweiten Auslegung in den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan übernommen und dort verbindlich festgesetzt.

Bewertung / Planung:

- Auf FNP-Ebene ist die Lage vollständig innerhalb der Feldvogelkulisse Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“ der bestimmende artenschutzrechtliche Belang. Die grundsätzliche Bewältigung erfolgt über eine kulissenschonende Baukörperstellung sowie über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im Königsauer Moos.
- Der artenschutzrechtliche Ausgleich (CEF) ist rechtlich vom baurechtlichen Eingriffsausgleich zu trennen. Die konkreten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen werden in der noch zu erstellenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgelegt und vor der zweiten Auslegung verbindlich in den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan übernommen.

Wirkungsprognose:

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

2.2.2.4. 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 1:25.000 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.

Auf FNP-Ebene ist der Verlust hochwertiger, lössbürtiger Gäubodenflächen der maßgebliche Belang; ihm wird durch die kompakte, flächensparende Konzentration des Vorhabens Rechnung getragen. Die konkreten bodenschützenden Festsetzungen (u. a. Begrenzung der Versiegelung, wasserdurchlässige Beläge, fachgerechter Umgang mit dem Mutterboden) werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.

Da innerhalb des Geltungsbereichs ein Bodendenkmal (D-2-7242-0150) liegt, sind Bodeneingriffe in diesem Bereich erlaubnispflichtig nach Art. 7 Abs. 1 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

2.2.2.5. 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.

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

1. Einzugsgebiet der öffentlichen Wasserversorgung Kronawittau (Zuständigkeit Wasserwirtschaftsamt Landshut)
2. Die Abgrenzung dient dem Schutz der Grundwasserressourcen für bestehende Wassergewinnungsanlagen (WGA).

Diese Einzugsgebiete wurden auf Basis hydrogeologischer Kriterien digital 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.

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*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 Trinkwasserschutzgebieten 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.
- Auf FNP-Ebene ist die Lage im wassersensiblen Isartal innerhalb des Einzugsgebiets Kronawittau der bestimmende Belang; die grundsätzliche Vereinbarkeit ist bei flächensparender Entwicklung und Sicherung der Grundwasserneubildung gegeben. Die konkreten wasserwirtschaftlichen Festsetzungen (Trennsystem, Versickerung/Rückhaltung, Begrenzung der Versiegelung) werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.

Wirkungsprognose:

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

2.2.2.6. 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 19,3 °C, die niedrigsten im Januar mit –0,2 °C auf. Der relative Feuchtegehalt liegt im Jahresmittel bei ca. 73 % mit Spitzenwerten im November (83 %) 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:

- Auf FNP-Ebene ergeben sich für das Schutzgut Klima/Luft aufgrund der offenen Lage und der geringen Vorbelastung keine erheblichen überörtlichen Beeinträchtigungen; kleinklimatisch wird der Verlust offener Kaltluft entstehungsfläche durch Durchgrünung teilweise ausgeglichen. Die konkreten Festsetzungen (Durchgrünung, Pflanzgebote) werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.

Wirkungsprognose:

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

2.2.2.7. 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 insgesamt weitgehend eben (ca. 337–338 m ü. NN).

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

Bewertung / Planung:

- Auf FNP-Ebene ist die Fernwirkung der hohen Anlagenteile in der offenen Feldflur der maßgebliche Belang. Ihr wird durch Heranrückung an die bestehende Baumallee der St 2074, eine abgestufte Höhenentwicklung und die Vermeidung hoher, geschlossener Gehölzkulissen zum Schutz der Feldvögel begegnet.
- Die konkreten Höhen-, Gestaltungs- und Eingrünungsfestsetzungen werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.

Wirkungsprognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebs-bedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

2.2.2.8. Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter

Bestand:
Innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich mehrere im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnete Bodendenkmäler (D-2-7242-0514, D-2-7242-0150, D-2-7242-0198, D-2-7242-0196, D-2-7242-0143). Ein Bodendenkmal (D-2-7242-0150) liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Naturschutzrechtliche Flächenschutzgebiete sind im Umgriff nicht vorhanden.

Von zentraler Bedeutung ist die Lage vollständig innerhalb der amtlichen Feldvogelkulisse Kiebitz „Unteres Isartal bei Ganacker“, die im Kapitel „Schutzgut Arten und Lebensräume“ behandelt wird.

Bewertung / Planung:

- Auf FNP-Ebene sind das im Geltungsbereich liegende Bodendenkmal D-2-7242-0150 sowie die Lage innerhalb der Feldvogelkulisse zu berücksichtigen; naturschutzrechtliche Flächenschutzgebiete sind nicht betroffen. Die denkmalrechtliche Abstimmung sowie die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG sind bei den nachfolgenden Verfahrens- und Vollzugsschritten zu beachten.

Wirkungsprognose:

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

2.2.2.9. 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 Kulissen- und Störwirkung der vertikalen Baukörper 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.

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“.

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

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf bereits geprüfte Schutzgüter und Inhalte nicht erneut eingegangen. 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.

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

2.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) bliebe der aktuelle Zustand der Fläche als ackerbaulich genutzte Fläche innerhalb der Feldvogelkulisse „Unteres Isartal bei Ganacker“ erhalten; die derzeitige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft hätte weiterhin Bestand.
Eingriffe in Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild sowie die Kulissen- und Störwirkung auf die Feldvögel würden unterbleiben.
Allerdings könnte der konkrete betriebliche Bedarf an einem verkehrsgünstig gelegenen, erweiterungsfähigen Agrar-Standort an diesem Standort nicht gedeckt werden. In der Folge müsste nach Alternativstandorten gesucht werden, was eine Bündelung der Nutzungen möglicherweise nicht ermöglichen und somit zu einem erhöhten Flächenverbrauch sowie stärkeren Eingriffen in ökologisch empfindlichere Räume an anderer Stelle führen könnte.

2.3.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erfolgt die Nutzung der Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“ (Gewerbegebiet GE 1 und Sonstiges Sondergebiet SO).

Kurzfristig kommt es durch Bebauung und Erschließung zu Eingriffen in Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild sowie zu einer Kulissen- und Störwirkung auf die Feldvögel.

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.

Mittel- bis langfristig tragen die auf die Zielarten abgestimmten CEF-Maßnahmen im Königsauer Moos sowie die grünordnerischen Festsetzungen zur ökologischen Funktionsfähigkeit bei.

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.

2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die grundsätzlichen Vermeidungs- und Minimierungsansätze (kulissenschonende, an die Baumallee herangerückte Bauweise, Bauzeitenregelung, insektenschonende Beleuchtung, Minimierung der Kulissenwirkung) sind bei den jeweiligen Schutzgütern benannt. Ihre konkrete Ausformung und verbindliche Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan.

2.4.2. 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.
Zur Bewältigung sind zwei rechtlich getrennt zu betrachtende Kompensationsstränge vorgesehen: der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich nach der Eingriffsregelung (baurechtlicher Ausgleich, Ökokonto der VR-Bank Landau-Mengkofen eG) und der artenschutzrechtliche Ausgleich in Form vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im Königsauer Moos. Beide Stränge sind gesondert nachzuweisen und dürfen nicht gegeneinander verrechnet werden.

Die Ermittlung des baurechtlichen Kompensationsbedarfs sowie die Zuordnung der Ökopunkte (Ökokonto der VR-Bank Landau-Mengkofen eG) erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan. Der hiervon rechtlich getrennte artenschutzrechtliche Ausgleich (CEF, Königsauer Moos) wird auf Grundlage der saP festgelegt.

2.4.3. Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“ erfolgt ein planungsrechtlich relevanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB sowie der §§ 14–15 BNatSchG. Es ist zu unterscheiden zwischen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit (ggf. Privilegierung nach § 35 BauGB) und der hiervon unabhängig anzuwendenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den §§ 14–17 BNatSchG.

Die Ermittlung des Eingriffs und der Kompensationsbedarfe erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf Ebene des Bebauungsplans

mit Grünordnungsplan. Zu unterscheiden ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (ggf. Privilegierung nach § 35 BauGB) von der hiervon unabhängig anzuwendenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den §§ 14–17 BNatSchG.

Der baurechtliche Ausgleichsbedarf wird in Wertepunkten (WP) beziffert und über das Ökokonto der VR-Bank Landau-Mengkofen eG gedeckt.

Der baurechtliche Ausgleich erfolgt über Ökopunkte aus dem Ökokonto der VR-Bank Landau-Mengkofen eG; der artenschutzrechtliche Ausgleich (CEF) getrennt hiervon über Flächen im Königsauer Moos. Die konkrete Zuordnung und Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan.

2.4.3.1. Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Die Art des Eingriffs, die Wertstufen und die Faktorenwahl werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Ebene des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan bestimmt.

Hiervon strikt zu trennen ist der artenschutzrechtliche Ausgleich für die Feldvogelarten: Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im Königsauer Moos dienen der Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und können nicht durch die baurechtliche Ökokonto-Bilanz ersetzt werden.

2.4.3.2. Ausgleichsfläche

Der baurechtliche Ausgleich erfolgt über die Zuordnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der VR-Bank Landau-Mengkofen eG. Die erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. Ökopunkte werden dem Vorhaben aus diesem Ökokonto zugeordnet und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.

Die Bewertung des baurechtlichen Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung bzw. der BayKompV auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung; der konkrete Umfang der Zuordnung ergibt sich aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Bebauungsplans.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich (vorgezogene CEF-Maßnahmen) wird hiervon getrennt über die Flächen im Königsauer Moos erbracht. Dieser Bereich weist mit seiner offenen, feuchtgeprägten Wiesen- und Niedermoorlandschaft gute Voraussetzungen zur funktionalen Aufwertung für Kiebitz und weitere Wiesen- und Feldvögel auf.

Sicherung, Herstellung, Pflege und Monitoring der CEF-Flächen werden auf Grundlage der saP mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und über einen geeigneten Vertrag bzw. eine entsprechende Festsetzung dauerhaft gesichert.

Die vorgezogenen CEF-Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs funktionsfähig sein. Die Umsetzung unterliegt der Kontrolle durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

2.4.3.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist dem Umweltbericht bzw. dem Grünordnungsplan des Bebauungsplans „Ganacker Nord-Ost“ zu entnehmen. Der baurechtliche Ausgleich erfolgt über das 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.

2.5. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

2.5.1. Standortwahl

Die Standortwahl ergibt sich aus dem konkreten betrieblichen Vorhaben und der Standortgebundenheit der Nutzungen. Ein Agrarhandels- und Lagerstandort mit Getreideannahme, -trocknung und -lagerung ist auf eine verkehrsgünstige Lage im Außenbereich mit ausreichender Flächengröße angewiesen. Der gewählte Standort östlich von Ganacker erfüllt diese Anforderungen und ist über die St 2074 leistungsfähig angebunden.

Geprüft wurden neben der Nullvariante innerörtliche Flächen, bestehende Gewerbegebiete im Markt Pilsting, angebundene Ortsrandlagen sowie die bestehenden Standorte des Vorhabenträgers; keine dieser Alternativen ist nach Flächengröße, Verfügbarkeit, Verkehrsanbindung und Immissionsverträglichkeit geeignet. Innerhalb der Fl.-Nr. 409 wurde zudem diejenige Lagevariante gewählt, die den größeren Abstand zu den Kiebitz-Brutplätzen einhält und die Baukörper an die Kulisse der Baumallee heranrückt. Die Einzelheiten sind in Kapitel 1.4.7 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Für die Standortwahl sprechen insbesondere:

- Standortgebundenheit und Bündelung zweier funktional zusammenwirkender Nutzungen (Agrarhandel und Tierhaltung)
- Heranrückung der Bebauung an die bestehende Kulisse der Baumallee der St 2074 zur Begrenzung der Kulissenwirkung
- Direkter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (St 2074, B 20, A 92)
- Lage außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie großflächiger naturschutzrechtlicher Flächenschutzgebiete

Der Eingriff in diesen Bereich wurde im Rahmen der Umweltprüfung als erheblich eingestuft und ist daher ausgleichspflichtig. Die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch spezifische Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen reduziert, die im Grünordnungsplan sowie im Umweltbericht detailliert dargelegt sind.

Unter Abwägung aller relevanten Belange bewertet die Gemeinde Pilsting den Standort als funktional geeignet und bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen als umweltverträglich.

Die Wahl des Standorts beruht auf einer fachlich begründeten Abwägung zwischen den Belangen von Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Standortgebundenheit sowie Natur- und Artenschutz.

2.5.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Im Rahmen der vorbereitenden Planungen wurden Umweltbelange bereits frühzeitig berücksichtigt. Empfindliche Bereiche – insbesondere die Lage innerhalb der Feldvogelkulisse und die nachgewiesenen Brutvorkommen von Kiebitz und Feldlerche – wurden hinsichtlich ihrer Betroffenheit eingehend geprüft. Standortvarianten mit offensichtlichen artenschutzrechtlichen Konflikten wurden ausgeschlossen.
Für das geplante Baugebiet „Ganacker Nord-Ost“ wurde eine Fläche bzw. Baukörperstellung gewählt, die – mit Ausnahme der artenschutzrechtlichen Hürden innerhalb der Feldvogelkulisse – keine großflächigen Beeinträchtigungen schutzwürdiger Bereiche erwarten lässt. Die artenschutzrechtliche Betroffenheit wird im Rahmen der saP detailliert untersucht und bewertet.

Die Gemeinde Pilsting stellt sicher, dass die artenschutz- und 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.

2.5.3. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind die zuständigen Behörden verpflichtet, die Gemeinde Pilsting zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse über erhebliche – insbesondere unvorhergesehene – nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Durchführung des Bauleitplans 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 – nach Umsetzung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für das Plangebiet wird auf Grundlage der Feldvogel-Kartierung 2026 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet. Deren Ergebnisse, insbesondere die konkreten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen, werden vor der zweiten Auslegung in die Festsetzungen des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans eingearbeitet.

Die Umsetzung und Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen – insbesondere Bauzeitenregelung, Kulissenminimierung, Beleuchtung und CEF-Maßnahmen – ist bei jeder baulichen Maßnahme durch die Gemeinde Pilsting, ggf. in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro oder einer ökologischen Baubegleitung, zu überprüfen.

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.

2.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum 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. Raumordnerisch ist die Planung mit dem Anbindegebot des LEP vereinbar.

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 planungsrelevante Feldvogelarten nachgewiesen, insbesondere Kiebitz und Feldlerche; hieraus resultiert die zentrale artenschutzrechtliche Bedeutung des Vorhabens.

Der Plan 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 Baumallee herangerückte Bauweise, Bauzeitenregelung, insektenschonende Beleuchtung, Minimierung der Kulissenwirkung, Höhen- und Gestaltungsvorgaben sowie eine auf das erforderliche Maß beschränkte Ortsrandeingrünung).

Auf Grundlage der Kartierung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet, in der die konkreten CEF-Maßnahmen 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 verbindlich festgesetzt.

Insgesamt wird der Standort unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen städtebaulich geordnet und umweltverträglich entwickelt. Die abschließenden immissionsschutzrechtlichen Nachweise sowie die Ergebnisse der saP und des Grünordnungsplans werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die nachfolgende Bewertung zeigt eine moderate Gesamtbelastung, die durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann:

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

Martin Hiergeist *Maximilian Able*

Erster Bürgermeister *Planverfasser*