



Begründung
zum
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Deckblatt Nr. 47

Gemeinde: Markt Pilsting
Landkreis: Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk: Niederbayern

FASSUNG VOM 06.07.2020

Bearbeiter:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

T: +49 (0) 851 50 196 - 0

F: +49 (0) 851 50 196 - 20

info@mitschelen-gerstl.de

www.mitschelen-gerstl.de

1. Übersicht



Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Bayernatlas (ohne Maßstab)

2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



(ohne Maßstab)

3. Allgemeines:

Der Geltungsbereich befindet sich im südwestlichen Ortseingang des Marktes Pilsting am Kreisverkehr St2074 und umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 2962/4, 2847/3(TF), 2961/3(TF), 2847/2 der Gemarkung Waibling und Fl.Nr. 646(TF), 678/4(TF), 678/3 der Gemarkung Pilsting mit einer Gesamtfläche von ca. 1,0 ha.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an Flächen für den Gemeinbedarf (Bauhofgelände), im Süden und Osten an ein Dorfgebiet und im Westen an die Harburger Straße und Landauer Straße mit anschließendem Industriegebiet.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangrundstück auf Fl.Nr. 2962/4 der Gemarkung Waibling ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEmB aus.

4. Ziel und Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Einzelhandels durch Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2962/4 der Gemarkung Waibling befindet sich derzeit ein leerstehender Lebensmittelmarkt. Dieser ist aufgrund der jetzigen Situation, u.a. aufgrund der Verkaufsfläche, der Anzahl der Parkplätze, nicht mehr zeitgemäß und konkurrenzfähig. Somit wäre eine Erweiterung des bestehenden Marktes im Hinblick auf ein zukunftssicheres Gesamtkonzept nicht sinnvoll.

Um auf die Veränderungen im Bereich der Warenwirtschaft und der Verkaufsflächenanforderungen aus Kundensicht, u.a. modernere Warenpräsentation, größere Gangbreiten, reagieren zu können, ist geplant, den bestehenden Markt abzubauen und einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten. Mit dem Neubau eines modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarktes soll die Verkaufsfläche den Kundenbedürfnissen entsprechend – mittels generationenfreundlicherer Gestaltung der Gänge und besserer Übersichtlichkeit des Warenangebotes - langfristig angepasst und den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Lebensmittelmarkt entgegengekommen werden.

Ziel ist es am Standort in Pilsting einen Lebensmittelmarkt zu erhalten, zur Nahversorgung des Gemeindebereiches mit Waren des täglichen Bedarfs. Dadurch erübrigt sich das Fahren in Nachbarorte und verringert dadurch auch den motorisierten Individualverkehr.

Durch den geplanten Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes, werden zum einen der Erhalt des Standorts und zum anderen der Erhalt von Arbeitsplätzen gewährleistet.

Als Ergänzung zum Lebensmittelmarkt (BT I) ist im Parkplatzbereich ein Imbiss (BT II) geplant.

Aufgrund der begrenzten Grundstücksverhältnisse werden für den Ersatzneubau Grundstücksflächen an der südlichen Grenze und von der nördlich anschließenden Bauhoffläche benötigt.

Der im Norden angrenzende Langmoosgraben muss in diesem Bereich verlegt werden. Für den geplanten Gewässerausbau wird ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit erzielen zu können, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Das geplante SO-Gebiet überdeckt einen Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Badermoos“. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird in einem eigenen Verfahren durchgeführt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung des bestehenden Marktes ist im Hinblick auf ein zukunftssicheres Gesamtkonzept mit neuem Energie- und Ladenkonzept nicht zielführend und scheidet somit, auch aufgrund der Wirtschaftlichkeit, aus.

Es standen drei mögliche Expansionsflächen am Kreisverkehr St 2074/ Peigen zur Diskussion, wobei es für jeden Standort Vor- und Nachteile gab, so dass entschieden wurde, das Bauvorhaben am bestehenden Standort für die weitere Bauleitplanung zu verfolgen.

6. Vorgesehene Festsetzung:

Der Geltungsbereich weist ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, ein Grünfläche für den Gemeinbedarf und ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO aus.

7. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist durch die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Harburger Straße erschlossen. Durch die Staatsstraße St2074 ist der Standort von allen Seiten verkehrstechnisch gut angebunden und kann schnell und einfach erreicht werden. Die fußläufige Anbindung, insbesondere der südlich angrenzenden Wohnbebauung, ist durch den bestehenden Geh- und Radweg gegeben.

8. Grünordnung

Der Umweltbericht des Ingenieurbüros GeoPlan ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

9. Schallschutz

Die notwendigen Maßnahmen zur Einhaltung der maximal zulässigen Immissionsrichtwerte werden im Bebauungsplanverfahren abgehandelt. Hierzu wurde von GeoPlan ein schalltechnischer Bericht erstellt, der gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

10. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

Telekommunikation

Die Versorgung im Planungsgebiet ist gesichert.

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Marktgemeinde Pilsting sichergestellt.

Schmutzwasser/ Oberflächenwasser:

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden öffentlichen Kanal einzuleiten.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den Langmoosgraben einzuleiten.

Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung. Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsanlagen zur Benutzung durch Müllsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

11. Denkmalschutz

Für den Planbereich findet sich im Bayernatlas kein Hinweis auf Denkmäler.

Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden.

12. Klimaschutz

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes (BauGB §1a Abs. 5) Rechnung zu tragen, sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen zulässig.

Da es sich beim Plangebiet um bereits als Gewerbegebiet genutzte Flächen handelt, müssen keine neuen naturnahen Flächen herangezogen werden, um die notwendige Neugestaltung des Lebensmittelmarktes mit dem aktuellen, modernen Konzept zu realisieren. Das Plangebiet ist bereits durch die Harburger Straße erschlossen.

Durch die Verlegung des bestehenden Langmoosgrabens soll eine weitere Verrohrung des Grabens vermieden werden und eine Aufwertung im Vergleich zum jetzigen Zustand erreicht werden. Der betroffene Graben ist derzeit mit Gewässerbegleitgehölzen bestanden, welche für die Erweiterung des Einkaufsmarktes gerodet werden müssen. Die damit entfallende Funktion als Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion wird durch die umfangreichen Neupflanzungen kompensiert. Die weiteren Bestandsgehölze im Bereich der Aufwertung werden weitest möglich erhalten.