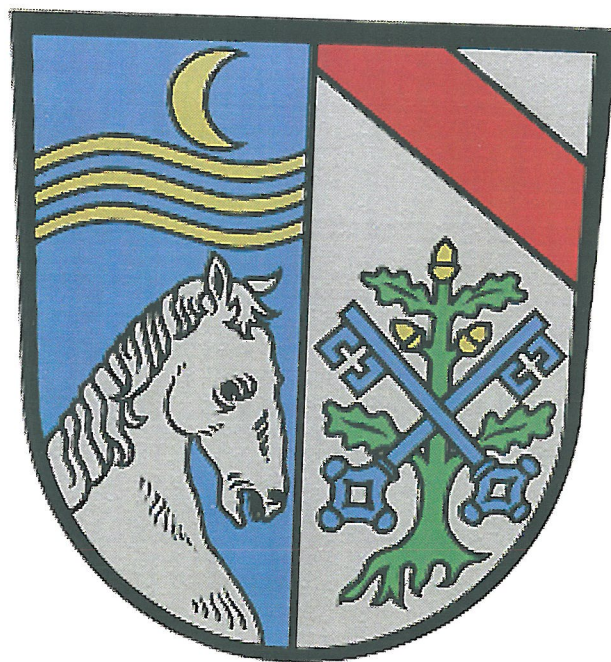


Stadt Pocking

SO / GE Füssinger Straße II
Deckblatt Nr. 1



Stand: Juli 2006
geändert: Oktober 2006
geändert: Dezember 2006
Pocking, 25.10.2006
Stadt Pocking

Krah
Bauverwaltung#

Textliche Festsetzungen:

Ziff. A 3.1 Art der baulichen Nutzung wird wie folgt ergänzt:
Im Anschluss an die Auflistung der Sortimente beim SO wird ein

SO 2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb
 Discounter (ALDI)
 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer

max. VK von	1100 m ² und einer
max. Lagerfläche von	750 m ²

eingefügt.

Kreisstraßenverwaltung:

Für die Zufahrten zu Flur – Nr. 543 und 543/2, Gemarkung Pocking sind Sichtdreiecke von 3 m Schenkellänge im Zuge der Zufahrten und 70 m Schenkellänge im Verlauf der Kreisstraße erforderlich.

Die Gestaltung und die Befestigung der Zufahrten sind im Einvernehmen mit der Kreisstraßenverwaltung festzulegen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Begründung:

Mit der Festsetzung des Sondergebietes 2 ermöglicht die Stadt Pocking dem bestehenden Aldi – Markt diesen von der Tettenweiser Straße in die Füssinger Straße zu verlegen. Der bestehende Verkaufsmarkt hat derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 850 m² und einer Lagerfläche mit einer Breite von 5 m.

Der neue Verkaufsmarkt ist zunächst mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² und einer Lagerbreite von ca. 7 m geplant. Diese Erweiterung ist am bestehenden Standort nicht mehr möglich.

Bezüglich der UVP wird auf das durchgeführte Verfahren zur landesplanerischen Beurteilung hingewiesen. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 04.12.2002 mitgeteilt.

Nachfolgende Auswirkungen auf die Umweltgüter sind:

➤ Pflanzen und Tiere, Boden

durch die Überbauung der vorgesehenen Flächen, wird der Lebensraum der Tierwelt für Ackerböden zerstört. Auch wenn dieser Lebensraumtyp häufig vorhanden ist, ist im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung grds. anzuwenden. Die Ermittlung, Bewertung und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen und –flächen ist, soweit nicht bereits geschehen, in Abstimmung mit der UNB am LRA Passau vorzunehmen. Im Deckblattbereich wird die Art der baulichen Nutzung geändert. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan werden von der Änderung nicht berührt.

➤ Wasser

Die notwendigen abwassertechnischen Erschließungsanlagen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen. Im Planungsbereich ist mit einem relativ hohen Grundwasserstand zu rechnen. Da das Grundwasser gegen Verunreinigungen und Veränderungen, die seine Funktionen im Naturhaushalt und seine Eignung für die Trinkwasserversorgung beeinträchtigen können, flächendeckend geschützt werden soll (LEP B XII 2.1.1), ist für evtl. Einbauten in das Grundwasser ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.

➤ Mensch

Ob eine zusätzliche Lärmbelastung durch den Verkehr und die Parkplätze im Planbereich eintritt, ist ggf. in einem schallschutztechnischen Gutachten nachzuweisen. Somit wird dem Ziel des LEP Bayern nachgekommen, dass ein weiteres Anwachsen der Lärmbelastung der Bevölkerung, insbesondere durch den Straßenverkehr in Bereichen in denen überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist, verhindert werden soll.

Insgesamt wird festgestellt, dass erhebliche Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

Die notwendigen Maßnahmen, wie z. B. ein Wasserrechtsverfahren, sind im bestehenden Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Eine Änderung der Berechnung für die Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich. Die Flächen haben sich als solche nicht geändert. Diesbezüglich wird auf das durchgeführte Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Die Umsetzung des Geh- und Radweges konnte in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern nicht verwirklicht werden. Der Bau- und Grundstücksausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.10.2006 daher auf die Festsetzung verzichtet.

Dargestellt wurden die Grundstückszu- bzw. Ausfahrten zur Füssinger Straße. Diese ist, insbesondere für das Grundstück Flur – Nr. 543/2, Gemarkung Pocking, erforderlich. Bis zur Abstufung der Kreisstraße zur GV – Straße soll die Anbindung des Grundstückes Flur – Nr. 543, Gemarkung Pocking nur als Ausfahrt benutzt werden.