

# Stadt Pocking

Landkreis Passau

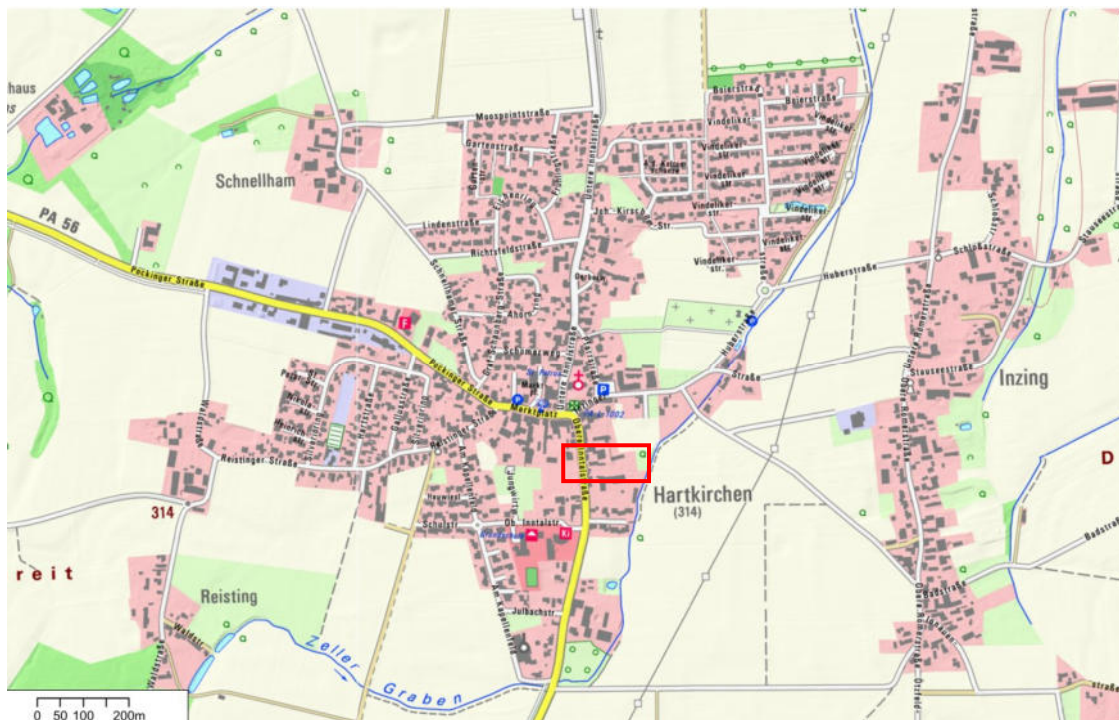


## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Nahversorgung Hartkirchen“

### Begründung

Entwurf vom 13.12.2024

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Garnhartner Schober Spörl **G+2S**  
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.®  
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766  
Email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3457.Begr\_BP

Index

a 13.12.2024 ks-sp

P:\Projekte\3457\_BP Einkaufsmarkt  
Hartkirchen\berichte\2457\_BegrBP.docx

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung und die verfolgten Ziele und Zwecke</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 bis 4 BauGB)</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Ausgangssituation, Verfahrensanforderungen</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Umwelt, Natur und Landschaft</b>	<b>11</b>
5.1	Umweltzustand und Umweltauswirkungen	13
5.2	Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung	19
5.3	Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	19
5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
5.5	Monitoring	19
5.6	Zusammenfassung Kapitel Umwelt, Natur und Landschaft	19
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>20</b>

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1: rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Plangebiet rot markiert) .....	5
Abbildung 2: Berichtigter Flächennutzungsplan .....	5

**Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1: Liste standortheimischer Laubgehölze (Eingrünung) .....	9
Tabelle 2: Liste standortheimischer Sträucher .....	9
Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen.....	13
Tabelle 4: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen .....	18

**Anlage:**

## Schallgutachten:

Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH Beratende Ingenieure. Immissionschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz: Bebauungsplan „SO Nahversorgung Hartkirchen“ Stadt Pocking Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräusche hervorgerufen durch den im Geltungsbe- reich geplanten Discountmarkt. 29.11.2024.

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Die Stadt Pocking beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines Nahversorger-Einkaufsmarktes mit bis zu 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Als Satzungsgebiet sind die Flurstücke 10 und 11, sowie einer Teilfläche von Fl.Nr. 150, jeweils Gmkg. Hartkirchen vorgesehen. Seit Januar 2024 hat der bisherige Nahversorger geschlossen; die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt in der etwa 5 Fahr-Kilometer entfernten Stadt Pocking. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung stellt die Stadt Pocking einen Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB auf.

Der Standort des früheren Nahversorgungsbetriebes ist für einen zeitgemäße zu klein und außerdem nicht günstig gelegen. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum und steht für eine Entwicklung eines Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes nicht zur Verfügung.

## 2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich 7238 m<sup>2</sup>

Darin:

SO-Bauland 3136 m<sup>2</sup>

Straßenverkehrsfläche 135 m<sup>2</sup>

Fläche für Anpflanzungen 287 m<sup>2</sup>

Fläche zum Erhalt von Vegetation 562 m<sup>2</sup>

### 3 Übergeordnete Planungen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) beinhaltet Grundsätze und Ziele zur Raumordnung und Siedlungsentwicklung des Freistaates Bayern. Dabei geht es um eine nachhaltige Entwicklung und die angemessene Verteilung von Gewerbe, Wohnen und Infrastruktur und anderen Nutzungen.

Der Markt Hartkirchen befindet sich im allgemein ländlichen Raum, nahe des Mittelzentrums Pokking.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bislang als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und landwirtschaftliches Grünland dargestellt. Der Bebauungsplan setzt nun ein **Sondergebiet SO** gemäß § 11 BauNVO fest. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird im Wege der Berichtigung angepasst. Eine ausführliche Erläuterung, weshalb die Nutzungsänderung nötig ist, ist in Kapitel 5 zu finden.

Abbildung 1: rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Plangebiet rot markiert)

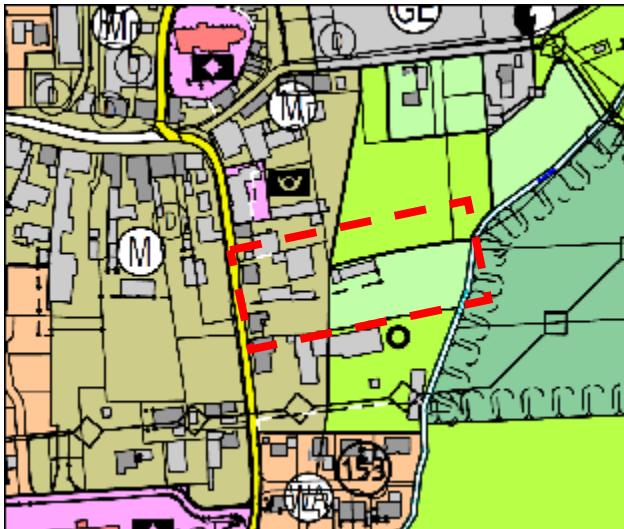
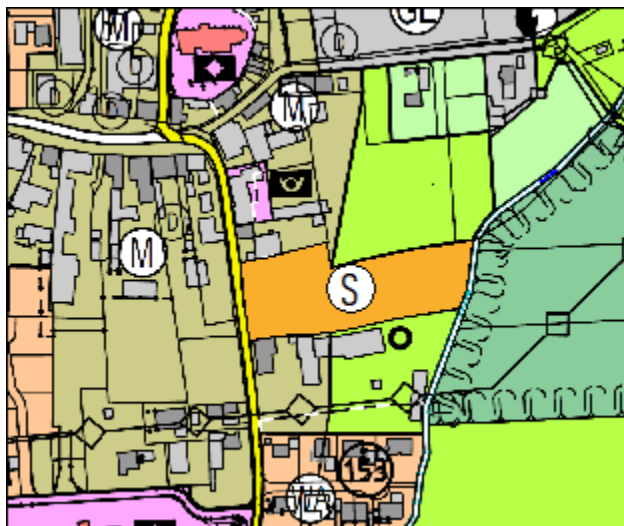


Abbildung 2: Berichtigter Flächennutzungsplan



## 4 Beschreibung der Ausgangssituation, Verfahrensanforderungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 10 und 11, sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 150, jeweils Gmkg. Hartkirchen.

Die Planfläche liegt teilweise im bauplanungsrechtlichen Innenbereich des Marktes Hartkirchen. Sie wurde noch nicht mit einer verbindlichen Bauleitplanung überplant, entsprechend gilt hier derzeit Baurecht nach § 34 BauGB.

Die Fl.Nr. 10 wurde als landwirtschaftliche Betriebsstätte genutzt und ist derzeit unbewohnt. Auf Fl.Nr. 11 steht das ungenutzte, alte Feuerwehrhaus des Marktes Hartkirchen. Aufgrund des schlechten Gebäudezustandes ist eine Sanierung der Anlagen unwirtschaftlich. Die Anbindung erfolgt über die im Westen des Geltungsbereiches, auf der Fl.Nr. 150 liegende Staatsstraße St2110 (Obere Inntalstraße). In 100 m nördlicher Entfernung beginnt der Marktbereich von Hartkirchen.

Es handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine Grundfläche von 7.238 m<sup>2</sup> zu. Die zulässige Grundfläche bleibt daher weit unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist keine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zu dem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden, ausgenommen hiervon ist die Kontrolle der zu fallenden Bäume und der abzubrechenden Gebäude (vgl. 7.1, Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt). Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

## 5 Städtebau, Grünordnung, Denkmalschutz

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden die dazu erforderlichen Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO getroffen. Diese können aus der Zeichenerklärung und aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen werden. Für den Bebauungsplan wird die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes gültige Fassung der BauNVO zugrunde gelegt, da hierdurch eine den derzeitigen städtebaulichen Anforderungen entsprechende Planung ermöglicht wird.

Das **Sondergebiet** dient der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, sowie einer zugeordnete Einheit Café / Gastronomiebetrieb / Bäckerei / Metzgerei. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von 1250 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind insgesamt bis zu 50 m<sup>2</sup> Außenverkaufsflächen zulässig. Darüber hinaus sind zulässig Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Diese dienen der Versorgung des Ortsteiles mit Gütern des täglichen Bedarfs. Eine Beeinträchtigung innerstädtischer Verkaufsstätten durch Kaufkraftbindung ist nicht zu befürchten. Dazu ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als **Art der baulichen Nutzung** erforderlich.

Die zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wurde mit 0,5 festgesetzt, um die erforderliche Gebäudegröße abbilden zu können. Durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten darf diese Grundflächenzahl abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO jedoch unter Einhaltung von der Kappungsgrenze in dessen Satz 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, um die erforderliche Parkplatzgröße realisieren zu können. Es verbleibt noch ausreichend Freifläche für Maßnahmen der Bepflanzung, Entwässerung und zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft. Die maximal zulässige Wandhöhe als Obergrenze gemäß Plan-einschrieb in m über NN bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche. Als Wandhöhe gilt das Maß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Untergeordnete technische Anlagen dürfen die zulässige Höhe um maximal 1,5 m überschreiten. Die Höhenlage der Fussbodenoberkante FOK muss mindestens 312,4 m NN betragen.. Die festgesetzte Wandhöhe wird als verträglich angesehen, die Wandhöhen der umgebenden Bebauung bewegen sich ebenfalls in diesem Bereich.

Zwei überbaubare Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Die östlich soll dem Gebäude des Einkaufsmarktes dienen, eine zusätzliche im Nordwesten für mögliche weitere, ergänzende Betriebe. Bei der **Bauweise a1** ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, ihre Länge darf jedoch 50 m überschreiten. Bei der **Bauweise a2** ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude dürfen darin ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Die Tiefe der **Abstandsflächen** ist abweichend von Art.6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit 0,33 H, mindestens jedoch 2,5 m zu bemessen, da die gewerbeähnliche Bebauung / Nutzung keine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzzwecke gem. Art. 6 BayBo darstellt.

Als **Dachformen und -neigungen** sind wahlweise ein symmetrisches Satteldach 3-15° mit First parallel zur Längsrichtung, ein Pultdach 3-12° oder ein Flachdach 0-3°. Als Dachdeckung zulässig sind nicht reflektierende Materialien, beschichtete Metalle, sowie begrünte Dächer. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.

**Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach B.1.6 und B.3.2 mit Planeinschrieb St zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist mindestens 1 Stellplätze zu errichten. Die Errichtung einer aufgeständerten PV-Anlage ist abweichend von § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Pocking gemäß Art. 63 Abs.1 BayBO zulässig.

**Einfriedungen** sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über fertigem Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Als Material sind Drahtgitterzäune oder Stabgitterzäune zulässig.

**Werbeanlagen** dürfen eine Größe von 5% der Fassadenfläche nicht überschreiten und sind nicht über Gebäudetraufe zulässig. Blink- oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. In der Fläche nach Planzeichen B.3.4 W1 ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig.

**Grünordnerische Festsetzungen** dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel Umwelt und Landschaft wiedergegeben. Das Planungsgebiet liegt im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, im Unteren Inntal (054). Die potenziell natürliche Vegetation ist Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald (M4b). Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich.

Das Gelände des Geltungsbereichs fällt nach Osten ab. Aus Richtung Norden ist das Gebiet von der 70 m entfernten Bebauung einsehbar und im südlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus nahe der Grenze. Das Hauptaugenmerk der Grünordnung lag daher darin, die Auswirkungen dorthin zu reduzieren. Aufgrund der vorgesehenen Anordnung der Zufahrt und Anlieferung zum Marktgebäude ist eine Eingrünung in diesem Bereich nicht möglich.

Für den Geltungsbereich werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

#### **Gehölzbestand zu erhalten**

Die bestehende Baumreihe im Osten des Plangebietes soll vollständig erhalten werden. Es ist durch geeignete Baumschutzmaßnahmen darauf zu achten, dass der Bestand während der Bauarbeiten nicht beschädigt wird. Dafür ist die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten und insbesondere im Nahbereich des Bestandes ein Wurzelschutz vorzunehmen.

#### **Anpflanzung**

**Allgemein:** Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück hat spätestens in der an den Nutzungsbeginn anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind



dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen. Mindestqualität bei festgesetzten Strauchpflanzungen: Sträucher 2xv, Höhe 60-100 cm; Bei Hochstämmen 16-18 cm StU. Bäume als Hochstamm sind in mindestens 10 m<sup>2</sup> offenen, nicht befestigten Boden und mindestens 16 m<sup>2</sup> durchwurzelbare Fläche zu pflanzen.

In den gemäß Planzeichen B.2.2 gekennzeichneten Bereichen sind 1 Stück standortheimische Sträucher je 6 m<sup>2</sup> umgrenzter Fläche in einem Pflanzabstand von circa 1,5 m gruppenweise anzupflanzen. Die Artvorgaben können Tab. 1 entnommen werden.

Je angefangene 10 Stück Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Tab. 2 als Hochstamm in deren unmittelbarem räumlichen Umfeld zu pflanzen.

**Tabelle 1: Liste standortheimischer Sträucher**

<b>Liste standortheimischer Sträucher, 2xv, 60-100 cm</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Eur. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus carthartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

**Tabelle 2: Liste einheimischer Straßenbaumarten**

<b>Liste einheimischer Straßenbaumarten, H 3xv 16/18</b>	
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland' o. 'Columnare'	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere

Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze am Baufeld mit Bauweise a2 ist eine Anpflanzung möglich. Diese wird nicht vorgeschrieben, da die tatsächliche Nutzung dieses Baufeld noch nicht festgelegt ist. Alternativ erfolgt die Ausweisung weiterer Stellplätze. Diesbezüglich gilt die entsprechende Satzung, dass je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß Tabelle 2 zu pflanzen ist.

Leitungen sollen soweit möglich außerhalb des Wurzelraums der bestehenden als auch der Neupflanzungen verlaufen. Hierzu dient insbesondere bei Bestandsbäumen die Kronenprojektion zuzüglich 1,0 m als sinnvoller Abstand.

Zum Schutz für im Gehölz brütende Vogelarten hat das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an den Nutzungsbeginn anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

**Bodenordnung:** die Fl.Nr. 10 befindet sich in privatem Besitz, Fl.Nr. 11 ist im Besitz der Stadt Pokking, Fl.Nr. 150 im Besitz des Freistaats Bayern.

Im Geltungsbereich und dessen Umgriff sind keine Eingriffsrelevanten **Bau- oder Bodendenkmäler** bekannt. Die nächstgelegenen Denkmäler liegen etwa 100 m nördlich des Plangebietes, im Marktgebiet Hartkirchen. Bei den Baudenkmalern handelt es sich um historische Wohngebäude des 19. Jahrhunderts (D-2-75-141-29; D-2-75-141-28; D-2-75-141-26; D-2-75-141-31), sowie um eine Mariensäule (D-2-75-141-72) und die Kirche St. Peter (D-2-75-141-34) mit zugehörigem Kriegerdenkmal (D-2-75-141-34). Unter der Kirche St. Peter befindet sich ebenso das nächstgelegene Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Petrus in Hartkirchen mit abgegangenem Friedhof (D2-7546-0120)“.

## 6 Erschließung

Die **Verkehrerschließung** des Sondergebiets erfolgt über die Zufahrt an der Staatsstraße St2110 (Obere Inntalstraße) auf Fl.Nr. 150 Gmkg. Hartkirchen, welche in Teilen im Geltungsbereich inkludiert ist. Die St 2110 kommt aus der Richtung Stadt Pocking und führt über den Ort Würding nach Bad Füssing. Auf Höhe des Plangebietes beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke circa 495 Kfz/Tag.<sup>1</sup> Die Sichtverhältnisse sind gemessen an den Erfordernissen ausreichend, die notwendigen Sichtflächen und damit einhergehend Bereiche, welche von Bebauung freizuhalten sind wurden entsprechend im Bebauungsplan dargestellt. Aufgrund der Anordnung des Marktgebäudes und der notwendigen Anlieferungsrampe ist keine alternative Erschließung denkbar. Über Verkehrsmengen auf der Staatsstraße liegen keine Angaben vor.

Der Lieferverkehr in das Plangebiet wird entsprechend der Angaben des zukünftigen Betreibers geschätzt auf: vier LKW-Sattelzüge, drei Klein-LKW unter 7,5 Tonnen zulässiges Gesamtgewicht und zwei Kleintransporter, jeweils je Tag. Derzeit geht man von einer mittleren Kundenfrequenz von circa 550 je Tag aus. Angesichts dieser **Ziel-Quell-Verkehrsmengen** erscheint eine Linksabbiegespur in der Staatsstraße nicht erforderlich. Die Einfahrtsbreite in das Baugrundstück wurde so gewählt, dass Sattelzüge jeweils unter Mitnutzung der Gegenfahrbahn ein- bzw. ausfahren können.

Die Obere Inntalstraße wird westseitig von einem Fussweg begleitet. **Fußgänger-Zielverkehr** in das Plangebiet muss also die Straße queren. Legt man angesichts der Lage im ländlichen Raum einen fußläufigen Anteil von 5-7% des Gesamt-Zielverkehrs zugrunde, so würde sich dies auf 54-78 Bewegungen je Tag belaufen. Eine Querungshilfe wird dabei nicht für erforderlich erachtet.

Vier bestehende Bushaltestellen in Hartkirchen stellen den Anschluss an das **öffentliche Verkehrsnetz** sicher. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist durch einen bestehenden Gehweg entlang der St2110 gesichert. Es handelt sich dabei um die Haltestellen „Hartkirchen-Keltenschanze“, „Hartkirchen-Mariensäule“, „Hartkirchen-Raiffeisenbank“ und „Hartkirchen-Schule“, welche von die Linien 6106, 7577, 7578, 7580 und 9890 angefahren werden.

Die Bereitstellung der **Ver- und Entsorgungsanlagen** Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Markt Hartkirchen.

Die **Entwässerung** des anfallenden Niederschlages wird in Abstimmung mit dem Bodengutachten geplant.

Die Versorgung mit **Trink- und Löschwasser** erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz des Marktes Hartkirchen.

Die **Müllentsorgung** erfolgt voraussichtlich über direkte Abholung am Grundstück des Einkaufsmarktes. Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) sind zu beachten sind. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnorm-großbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese kön-

---

<sup>1</sup> Berechnung G+2S auf Basis der Daten von: Bremicker Verkehrstechnik. Obere Inntalstr. Tagesdaten 22.11.2024 – 12-12-2024.

nen auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

## 7 Umweltschutz, Natur und Landschaft

### 7.1 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

**Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen**

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschliche Gesundheit	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Fläche	Klima/Luft	Landschaft	
Anlage	Überbauung und Versiegelung		X	X		X	X	X		
	Gebäudeabbruch		X						X	
	Gehölzfällungen		X	X						
	Eingriffe in den Bodenkörper				X					
	Entwässerung									
Bau	Baulärm		X							
Betrieb	Geräusche	X	X							
	Außenbeleuchtung	X	X							

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Es sind keine **Altlasten** und keine Verdachtsmomente auf **Kampfmittel** im Änderungsbereich bekannt.

Zur Beurteilung der **Schallauswirkungen** der zulässigen Anlagen wurde eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet<sup>2</sup>. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, „dass der geplante Betrieb des Discountmarkts Beurteilungspegel hervorrufen wird, die an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tagzeit unterhalb der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 bzw. den gleichlautenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Während der Nachtzeit ist lediglich die Anlagentechnik in Betrieb, deren Geräuschentwicklungen ebenfalls zu einer Einhaltung des nachts geltenden Orientierungswerts am maßgeblichen Immissionsort IO 5 führt. Die (vorliegende) schalltechnische Be-

---

<sup>2</sup> Hoock Partner Sachverständige PartG mbH Beratende Ingenieure. Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz: Bebauungsplan „SO Nahversorgung Hartkirchen“ Stadt Pocking Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräusche hervorgerufen durch den im Geltungsbereich geplanten Discountmarkt. 29.11.2024.

gutachtung belegt somit, dass der Betrieb eines Discountmarkts im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans nach den Maßgaben der vorliegenden Betriebsbeschreibung (...) im Grundsatz betrieben werden kann, ohne dass dadurch Konflikte mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche verursacht werden.“ (S. 23f).

Im Zuge der Bauleitplanung wurden folgende, auch schalltechnisch relevante Einflussgrößen geregelt:

- Netto-Verkaufsfläche (als Maßstab für die zu erwartenden Verkehrsbewegungen);
- Fahrgassenbelag asphaltiert;
- Schalltechnisch in die Umgebung wirksame technische Anlagen sind zwingend an der nordseitigen Fassade der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche zu platzieren;
- Standort der Einkaufswagenbox;
- Anlieferbereich nordseitig.

Details zur Betriebsweise können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch verhältnismäßige und betriebsübliche Auflagen gelöst werden, u.a.<sup>3</sup>

- Öffnungszeiten,
- Lieferverkehr: Darlegung in Betriebsbeschreibung;
- Begrenzung der Stellplatzanzahl innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche;
- Positionierung Mitarbeiter-Stellplätze,
- Beauftragung Schallpegel Anlagentechnik.

---

<sup>3</sup> Vgl. Schallgutachten, S. 25.

## Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

### Zustand:

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein brach liegendes Grundstück mit Gebäuden und Baumbestand. Am Ostrand erstreckt sich der Zeller Graben, der von einer alten Baumreihe sowie einem Landröhricht begleitet wird. Östlich des Grabens verläuft ein Weg. Einerseits ist der Vorhabensbereich charakterisiert durch die bestehenden Gebäude (Wohngebäude, Stadel, Stallungen, Lagergebäude, altes Feuerwehrgebäude). Andererseits ist der Vorhabensbereich geprägt durch eine artenarme, nährstoffreiche Krautflur, die hauptsächlich mit Brennnesseln bestanden ist. Südlich des Wohngebäudes erstreckt sich eine kleine Obstwiese mit intensiv genutzter Rasenfläche. Auch zwischen den Gebäuden sind Rasenflächen vorzufinden. Im Nordosten grenzt eine Ackerfläche unmittelbar an.

### Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche räumlich unterschiedlich hohe Bedeutungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt auf.

### Umweltauswirkungen:

Anlagebedingt werden die Flächen fast vollständig überbaut, es erfolgt der Abbruch möglicher Brutplätze und Quartiere von Vögeln bzw. Fledermäusen, sowie die Fällung von Gehölzen im westlichen Grundstücksbereich; Gehölzfällungen in der alten Baumreihe am Zeller Graben sind jedoch nicht notwendig.

Baubedingt ist zusätzlicher, wenn auch temporärer, Baulärm zu erwarten.

Durch den Betrieb des Vorhabens kommt es zusätzlich zu möglichen Störwirkungen durch Außenbeleuchtung und zusätzlichen Verkehrslärm.

### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

## Schutzgut Boden

### Zustand:

Im Westen des Plangebietes: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet humusreiche Humusbraunerde aus Lehm (Abschwemmungen) über (Carbonat-)Sand- bis Schluffkies (Schotter);

Im Bereich Zeller Graben: 73b: Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Die Natürliche Ertragsfunktion des Bodens ist als Mittel einzustufen. Die Regelungsfunktion für Schwermetalle ist mittel bis hoch. Der Baugrund verfügt über eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit, wobei lokale Frostempfindlichkeit besteht.

Das Plangebiet ist schon seit mehreren Jahrzehnten anthropogen überprägt, in großen Teilen befestigt und versiegelt. Der Boden erfüllt deshalb keine wesentliche Funktion als Archiv.

Bewertung des Zustandes:

Mittlere Bedeutung (Stufe 2 von 5)

Auswirkungen:

Die geplante Überbauung ragt in den Bodentyp 73b weit hinein. Aufgrund der dort ausgeprägten Grundwasserdynamik sind erhebliche Eingriffe in den Bodenkörper notwendig.

Bewertung der Auswirkungen:

Die Auswirkungen sind unter Anbetracht der anthropogenen Überprägung und der nicht zu vernachlässigen Eingriffsintensität als gering erheblich einzustufen.

### Schutzgut Wasser

Zustand:

Im Osten, an den Geltungsbereich angrenzend verläuft der Zeller Graben, ein „Gewässer dritter Ordnung und sonstige“. Der Status des Gewässers ist trocken gefallen (2016), wobei es bei der Ortsbegehung im Juni 2024 Wasser geführt hat.

Der östliche Bereich des Planungsgebiet befindet sich in der Gefahrenfläche HQ-Extrem, wobei nach aktuellem Wissensstand bis zu 1,0 m Überflutung möglich sind.

Die vom Gewässer beeinflusste Fläche (Bodentyp 73b) verfügt darüber hinaus über eine ausgeprägte Grundwasserdynamik. Am Standort des Bauvorhabens ist demnach mit einem minimalen Grundwasserstand von 309,5 mNN, einem mittleren Grundwasserstand von 310,5 mNN, einem mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW von 311,2 mNN und einem Grundwasserstand im Falle eines HW100 von 312,6 mNN zu rechnen.<sup>4</sup>

Das Rückhaltevermögen bei Starkregenereignissen ist hoch bis sehr hoch ausgeprägt.

Bewertung des Zustandes:

Hohe Bedeutung (Stufe 4 von 5).

Umweltauswirkungen:

Der östliche, wassersensible Bereich des Flurstücks war bisher frei von Bebauung. Durch die vorliegende Planung ist nun auch dort eine Überbauung vorgesehen. Jedoch wird die Anlage eines Retentionsbeckens vorgesehen, um im Fall eines extremen Überschwemmungsereignisses keine Minderung des bestehenden Rückhalteraaumes zu verursachen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mittlere Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

---

<sup>4</sup> Dr. Schilling Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH. Geotechnischer Bericht 0789724: Neubau eines Einzelhandelsgeschäfts in Hartkirchen. 14.10.2024: S.6.



## Schutzgut Fläche

### Zustand:

Die Fläche ist derzeit verhältnismäßig gering mit Gebäuden bebaut. Dennoch sind weite Teile der Grundstücke befestigt bzw. versiegelt. Die Fläche ist insgesamt wenig effizient genutzt.

### Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

### Auswirkungen:

Durch die zulässige GRZ von 0,5 wird die Fläche entsprechend der Lage im Siedlungsbereich effizient und damit sparsam genutzt. Dennoch wird durch das Vorhaben eine größere Fläche, als derzeit überbaut ist, versiegelt.

### Bewertung der Auswirkungen:

Gering erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

## Schutzgüter Luft und Klima

### Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Plangebiet ist in den unbebauten Bereichen Kaltluftentstehungsgebiet, weist jedoch aufgrund der unbewegten Topographie keine bioklimatische Entlastungsfunktion hinsichtlich der Siedlungsbereiche auf.

Es erfolgt keine Frischluftproduktion.

Sehr geringe Bedeutung (Stufe 1 von 5).

### Auswirkungen:

Durch die zulässige bauliche Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad wird lokal ein typisches Siedlungsklima entstehen.

### Bewertung der Auswirkungen:

Sehr geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft.

## **Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung:**

### **Luftreinhaltung, Klimaschutz und Klimaanpassung**

- a. Errichtung von energiesparenden Gebäuden unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
- b. Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
- c. Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
- d. Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
  - i. Geringem Energieaufwand bei der Herstellung
  - ii. Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
  - iii. Wiederverwendbarkeit

- iv. Natürlicher heimischer Art
- e. Begrünung (Baumpflanzungen) zur Verschattung von Parkplätzen
- f. Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen

**Schutzgut Landschaft**

Zustand:

Das Plangebiet liegt direkt südlich des Marktbereiches in Hartkirchen. Aufgrund einer Sichtweite von lediglich 100-150 m bei gleichzeitig unbewegter Topographie besteht keine Fernwirksamkeit. Die bestehenden Gebäude gestalten den Straßenraum mit, sind jedoch aufgrund ihres Sanierungsbedarfs nicht erhaltenswert.

Zustandsbewertung:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

Das geplante Vorhaben verändert zwar das Siedlungsbild im direkten Umfeld, jedoch sind keine weiteren Auswirkungen auf das weitere Landschaftsbild zu erwarten.

Bewertung der Auswirkungen:

Sehr geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die umliegenden Flächen bereits bebaut sind. Das Baugebiet gliedert sich gut in den Umgriff ein. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 3 von 5).

**Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen**

<b>Schutzgut</b>	<b>Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkungen</b>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Unterschiedlich hohe Bedeutung	Hohe Beeinträchtigung
Boden	Geringe Bedeutung (2)	Geringe Beeinträchtigung
Wasser	Hohe Bedeutung (4)	Mittlere Beeinträchtigung
Fläche	Geringe Bedeutung (2)	Geringe Beeinträchtigung
Luft, Klima	Sehr geringe Bedeutung (1)	Sehr geringe Beeinträchtigung
Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	Sehr geringe Beeinträchtigung
<b>Natur und Landschaft gesamt</b>	<b>Mittlere Bedeutung (3)</b>	

## 7.2 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin als wenig bebaute Fläche bestehen. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes besteht auf Teilen der Fläche, gem. § 34 BauGB, bereits Baurecht. Ohne Wirksamkeit des Bebauungsplans könnten die Flächen dennoch (wenn auch in kleinerem Maß) bebaut werden.

## 7.3 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Festsetzungen dienen der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen:

- Erhalt der schutzwürdigen Baumreihe im Osten des Geltungsbereiches und Sicherung dieser (RAS-LP4)
- Verbot tiergruppenschädlicher Sockelmauern bei Zäunen und Mindestabstand von 0,15 m zur Bodenoberfläche
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenziale
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen nur unter Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis maximal 3000 Kelvin

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

## 7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes angefertigt, alternative Planungsansätze haben im Zuge der Bauleitplanung nicht stattgefunden.

## 7.5 Monitoring

Gegebenenfalls ist im Zuge der Baumfällarbeiten und Gebäudeabbrucharbeiten eine ökologische Baubegleitung notwendig, falls nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass die bestehenden Gehölze und Gebäude keine Brut- oder Nistmöglichkeiten vorweisen.

## 7.6 Zusammenfassung

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Sondergebietes mit zugehörigen Freiflächen und der Erschließungsanlage. Das Planungsgebiet weist im bestehenden

Zustand insgesamt eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Ein Ausgleich für Eingriffe ist nicht erforderlich, da in den wertgebenden Gehölzbestand nicht eingriffen wird und umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen sind.

Planverfasser

Passau, den .....

.....

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Pocking

Stadt Pocking, den .....

.....

Franz Kraß (1. Bürgermeister)

---