



Gemeinde Aying
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 4
Gewerbegebiet Michael-Kometer-Ring

Anlage 2 zur Begründung

**Allgemeine Vorprüfung
des Einzelfalls**
nach Anlage 2 zu § 3c UVPG

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---|
| 1 ANLASS UND VORGEHENSWEISE..... | 3 |
| 1.1 Anlass..... | 3 |
| 1.2 Vorgehensweise..... | 3 |
| 2 MERKMALE DES VORHABENS..... | 4 |
| 2.1 Größe des Vorhabens..... | 4 |
| 2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft..... | 4 |
| 2.3 Abfallerzeugung..... | 4 |
| 2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen..... | 4 |
| 2.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien..... | 4 |
| 3 STANDORT DES VORHABENS..... | 5 |
| 3.1 Nutzungskriterien..... | 5 |
| 3.1.a Siedlung..... | 5 |
| 3.1.b Erholung..... | 5 |
| 3.1.c Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischereiwirtschaft..... | 5 |
| 3.1.d sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, z.B. Verkehr, Ver- und Entsorgung..... | 5 |
| 3.2 Qualitätskriterien..... | 5 |
| 3.2.a Schutzgut Boden..... | 5 |
| 3.2.b Schutzgut Wasser..... | 5 |
| 3.2.c Schutzgut Klima und Luft..... | 6 |
| 3.2.d Schutzgut Arten und Biotope..... | 6 |
| 3.2.e Schutzgut Landschaftsbild..... | 6 |
| 3.3 Schutzkriterien..... | 6 |
| 4 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG (Merkmale der möglichen Auswirkung)..... | 8 |
| 4.1 ...das Ausmaß der Auswirkungen..... | 8 |
| 4.2 ...den etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen..... | 8 |
| 4.3 ...die Schwere und Komplexität der Auswirkungen..... | 8 |
| 4.4 ...die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen..... | 8 |
| 4.5 ...die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen..... | 8 |
| 5 LITERATUR..... | 9 |

1 ANLASS UND VORGEHENSWEISE

1.1 Anlass

Die Gemeinderat der Gemeinde Aying hat in seiner Sitzung vom 29.07.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Gewerbegebiet Michael-Kometer-Ring beschlossen.

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Anfrage des Eigentümers, den bestehenden Lebensmittelmarkts mit 682 qm Verkaufsfläche auf 1.025 qm Verkaufsfläche bzw. von 910 qm Brutto-Geschoßfläche auf 1.365 qm Brutto-Geschoßfläche zu erweitern.

Das zentrale Ziel der Planung ist es, die Möglichkeit für einen großen Vollsortiment- Lebensmittelmarktes mit 1.025 qm Verkaufsfläche zur örtlichen Nahversorgung zu schaffen. Der bestehende Markt soll in Aying gehalten werden, um auch weiterhin die Versorgung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs für die Wohnbevölkerung Ayings und der umliegenden Dörfer/Gemeindeteile zu gewährleisten, und er soll verbessert und attraktiver gestaltet werden.

1.2 Vorgehensweise

Durch die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird der bestehende Plan teilweise ersetzt.

Das Bebauungsplan-Verfahren dient der Innenentwicklung und wird daher nach § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 Gewerbegebiet Michael-Kometer-Ring wird ein Vorhaben im Sinne des Punktes 18.8 Anlage 1 UVPG begründet (großflächiger Einzelhandelsbetrieb). Für dieses Vorhaben ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls bei der Änderung von Bebauungsplänen für solche Vorhaben im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB aber von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Mangels Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB verbleibt es damit gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 UVPG bei der Notwendigkeit der nach dem UVPG vorgeschriebenen Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 3c UVPG zur Anwendung.

Bei der Vorprüfung ist gemäß § 3c UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden.

Sollte die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien zu dem Ergebnis kommen, dass das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

2 MERKMALE DES VORHABENS

Die Merkmale eines Vorhabens und die davon ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt sind insbesondere hinsichtlich der folgenden Kriterien überschlägig zu beschreiben. Es werden dabei nur die Merkmale und Wirkungen beschrieben, die für die nachfolgende Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

| zu prüfendes Merkmal | Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben (Merkmale der möglichen Auswirkungen) |
|--|--|
| <p>2.1 Größe des Vorhabens</p> <p>Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes Brutto-Geschossfläche: 1.365 qm Grenzwert für die Begründung der Vorprüfung: 1.200 – 5.000 qm</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die bestehende Brutto-Geschossfläche (910 qm) wird um 455 qm vergrößert. Der Grenzwert für die Begründung der Vorprüfung wird lediglich um 165 qm überschritten.</p> |
| <p>2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden in einer Größenordnung von max. 160 qm durch die geplanten Stellplätze im nördlichen Teil des Parkplatzes. Die bestehende Heckenbepflanzung wird durch wasserdurchlässigen Bodenbelag ersetzt.</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die Inanspruchnahme durch Flächenentzug ist sehr gering. Durch die Erweiterung des Gebäudes werden lediglich bereits befestigte Flächen in Anspruch genommen. Die im Bebauungsplan geforderte Grünordnung wird eingehalten. Der Baumbestand kann erhalten werden.</p> |
| <p>2.3 Abfallerzeugung</p> <p>Es entstehen keine überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Abfälle.</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Abfall und Abwasser nehmen den üblichen, bereits bestehenden Weg der Entsorgung.</p> |
| <p>2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</p> <p>Anfahrten und Parkverkehr</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der Verkehr von Lkw und Pkw wird sich zur jetzigen Situation kaum erhöhen. In der Nachbarschaft befinden sich gewerblich genutzte Flächen, welche immissionsschutzrechtlich als unempfindlich einzustufen sind.</p> |
| <p>2.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die Art des Vorhabens begründet nicht den Umgang mit gefährlichen und wassergefährdenden Stoffen.</p> |

3 STANDORT DES VORHABENS

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

| zu prüfendes Merkmal | Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben (Merkmale der möglichen Auswirkungen) |
|---|--|
| 3.1 Nutzungskriterien (bestehende Nutzung des Gebietes) | |
| 3.1.a Siedlung Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel in einem Gewerbegebiet. | <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Die bestehende Nutzung bleibt in den Grundzügen erhalten. |
| 3.1.b Erholung Umgebend großzügiger Baum- und Strauchbestand. | <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Das Gelände ist bereits stark eingewachsen, so dass kaum Blickkontakt zu den Staatsstraßen besteht. Selbst durch das Anlegen von Stellplätzen im nördlichen Bereich wird dies kaum gebrochen, da die Bäume bestehen bleiben. |
| 3.1.c Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischereiwirtschaft | <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Keine Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischereiwirtschaft im Plangebiet |
| 3.1.d sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, z.B. Verkehr, Ver- und Entsorgung Im Plangebietes befindet sich ein Lebensmittelmarkt. | <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Die bestehende Nutzung als Lebensmittelmarkt bleibt erhalten. |
| 3.2 Qualitätskriterien (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit) | |
| 3.2.a Schutzgut Boden Weitgehend versiegelt und überbaut durch bestehende Nutzung als Lebensmittelmarkt, Parkplatz und Zufahrt. | <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Die Inanspruchnahme durch Flächenentzug ist vernachlässigbar gering (160 qm für Parkplätze mit wasserdurchlässigem Belag). |
| 3.2.b Schutzgut Wasser Das Vorhaben befindet sich nicht im Einflussbereich von Oberflächengewässern, Quellen und Grundwasser. Der höchste Grundwasserstand liegt fast 30 m unter Gelände. | <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Es liegt ausreichend Abstand zum Grundwasser vor. |

| | |
|--|---|
| <p>3.2.c Schutzgut Klima und Luft Keine Frischluftschneise, kein Kaltluftentstehungsgebiet, viel Bestandsgrün als Frischluftentstehungsgebiet</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Durch die geplanten Stellplätze wird kleinflächig in die bestehende Bepflanzung durch Sträucher eingegriffen. In unmittelbarer Nähe befinden sich weiterhin viele Bäume und Sträucher.</p> |
| <p>3.2.d Schutzgut Arten und Biotope Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, sie werden als Gewerbegebiet genutzt. Es gibt keine Biotop-Flächen. Nach Überprüfung des Geländes im Bebauungsplanumgriff sind unter Betrachtung des derzeitigen Bestandes in Gegenüberstellung mit der Erweiterung des bestehenden Gebäudes keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht zu erwarten. Daher sieht die Gemeinde von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab.</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die Baumaßnahme (Anbau an das Bestandsgebäude) findet ausschließlich auf bereits versiegelten Flächen statt. In die Ortsrandbegrünung wird nicht wesentlich eingegriffen, die Kleinteiligkeit des Gebietes und die damit verbundenen Nischen und Grünanlagen als Rückzugsräume für Tiere werden nicht verändert.</p> |
| <p>3.2.e Schutzgut Landschaftsbild Kleinflächiger Eingriff in bestehende Bepflanzung durch Entfernen von Sträuchern an der Nordseite des Parkplatzes.</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die Fläche ist landschaftsbildlich geprägt durch die bestehende Nutzung als Lebensmittelmarkt. Das Gebäude ist umgeben von Baum- und Strauchbepflanzung, die mit Errichtung des Bestandsgebäudes 1995 angepflanzt wurden. Die Strauchbepflanzung an der Nordseite des Grundstücks wird auf eine Länge von max. 40 m unterbrochen, die Baumreihe dort nahe der Grundstücksgrenze bleibt bestehen. Fachgerechter Schutz der Baumwurzeln während der Bauphase und für den weiteren Erhalt (z.B. Wurzelvorhang). Für die Fernwirkungen und die umgebende Landschaft ergeben sich keine Veränderungen.</p> |
| <p>3.3 Schutzkriterien (Belastbarkeit der Schutzgüter)</p> | |
| <p>3.3.a Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (BfN vom 10.02.2015)</p> |
| <p>3.3.b Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 10.02.2015)</p> |
| <p>3.3.c Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (BfN vom 10.02.2015)</p> |
| <p>3.3.d Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (BfN vom 10.02.2015)</p> |

| | |
|--|--|
| <p>3.3.e Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (GeoFachdatenAtlas / Bodeninformationssystem Bayern) vom 10.02.2015)</p> |
| <p>3.3.f geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (GeoFachdatenAtlas / Bodeninformationssystem Bayern) vom 10.02.2015)</p> |
| <p>3.3.g gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 10.02.2015)</p> |
| <p>3.3.h Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (BayernAtlas / IÜG vom 10.02.2015)</p> |
| <p>3.3.i Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden, nicht bekannt</p> |
| <p>3.3.j Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die Gemeinde Aying ist gemäß dem bayerischen Landesentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2013 als „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu kategorisieren.</p> |
| <p>3.3.k in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</p> | <p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden (Bayerischer Denkmal-Atlas vom 10.02.2015)</p> |

4 ZUSAMMENFASSEND BEWERTUNG (Merkmale der möglichen Auswirkung)

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Gewerbegebiet Michael-Kometer-Ring werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf dem Flurstück Nr. 1571/3 der Gemarkung Peiß geschaffen. Durch die geplante Standortqualifizierung wird eine Verbesserung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die örtliche Bevölkerung erzielt.

Nach allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Im Wesentlichen ist dies begründet durch...

4.1 ...das Ausmaß der Auswirkungen

Der Lebensmittelmarkt ist zum Großteil bereits vorhanden. Durch seine geplante Größe (Geschossfläche dann nur wenig über Grenzwert) wird das Prüfverfahren eröffnet. Bestehende negative Auswirkungen auf die Umwelt sind lediglich in kumulativer Hinsicht zu berücksichtigen. Das Ausmaß der Einwirkungen ist sehr kleinflächig (max. 160 qm für Stellplätze). Es findet dort keine Bebauung statt, sondern nur ein wasserdurchlässiges Pflaster entsteht. Daher ist das Ausmaß der Auswirkungen als sehr gering einzustufen.

4.2 ...den etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben liegt zwischen einer Staatsstraße mit parallel geführter S-Bahnlinie und einer anderen Staatsstraße, an den beiden anderen Seiten fügt sich das Gewerbegebiet an. In die Ortsrandbegrünung wird nicht wesentlich eingegriffen, die Kleinteiligkeit des Gebietes und die damit verbundenen Nischen als Rückzugsräume für Tiere werden nicht verändert. Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter sind demnach nicht zu erwarten.

4.3 ...die Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete oder andere ökologisch wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft betroffen. Da es sich lediglich um eine Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes und um eine geringe Überschreitung des Grenzwertes, welcher das Prüfverfahren eröffnet, handelt, ist lediglich von einer geringen Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt auszugehen.

4.4 ...die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die beschriebenen geringfügigen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt treten mit hoher Wahrscheinlichkeit ein.

4.5 ...die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Der geplante Erweiterungsbau wird dauerhaft bestehen. Eine weitere Erweiterung ist auf Grund der Grundstücksgröße kaum möglich. Die resultierenden geringfügigen Konflikte mit dem Naturhaushalt werden durch das dichte vorhandene Begrünung und weitere Bepflanzung ausgeglichen.

Eine Veranlassung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht demnach nicht.

Aying, 10.02.2015

Johann Eichler, Erster Bürgermeister

Gemeinde Aying
Kirchgasse 4, 85653 Aying
www.aying.de

5 LITERATUR

BayLfD Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
<http://www.geoportal.bayern.de>

BayLfU Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web)
http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm

BayLfU Bayerisches Landesamt für Umwelt: GeoFachdatenAtlas / Bodeninformationssystem Bayern (BIS)
http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_daten/bis/index.htm

BayLfU Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayern-Atlas, Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)
http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm

Bundesamt für Naturschutz (BfN)
<http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete/#?centerX=3708782.890?centerY=5318370.386?scale=25000?layers=639>

Deutsche UNESCO-Kommission e.V.
<http://www.unesco.de/welterbeliste.html>