

Gemeinde

Eichenau

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

5. Änderung

Bebauungsplan Nr. B13

**Abbruch und Neuerrichtung einer
ALDI-Filiale, Hauptstraße 110**

Prüfung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Schyschka

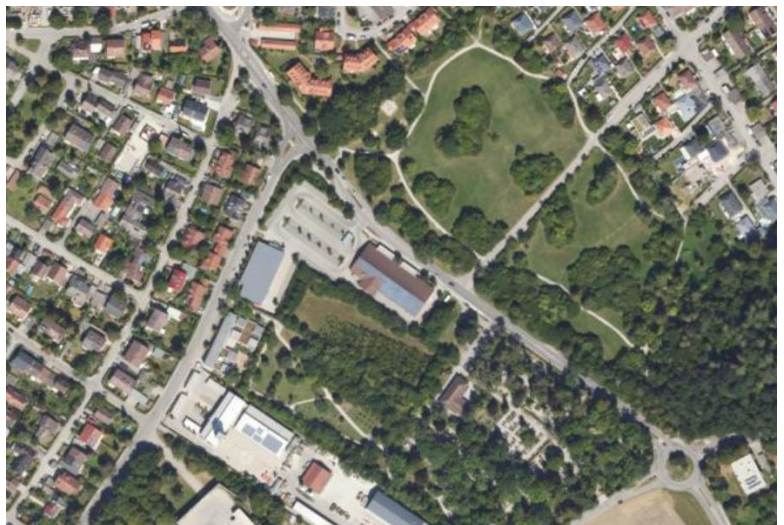
QS: MD

Aktenzeichen

EIC 2-97

Datum

04.09.2023



Allgemeine Vorprüfung

nach Anlage 3 zu § 7 Abs. 1 UVPG

Inhalt

0.	Anlass und Vorgehensweise	3
1.	Merkmale des Vorhabens.....	4
2.	Standort des Vorhabens	8
3.	Zusammenfassende Bewertung (Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen).....	13
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	13
3.2	den etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	14
3.3	die Schwere und Komplexität der Auswirkungen	14
3.4	die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	14
3.5	der voraussichtliche Zeitpunkt des Eintretens sowie die Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	14
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	14
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern	14
4.	Quellenverzeichnis	16

0. Anlass und Vorgehensweise

Die ALDI SÜD Gruppe beabsichtigt, ihre in Eichenau in der Hauptstraße 110 betriebene Filiale, FINr. 1984/169, abzubauen und neu zu errichten. Die neue Filiale soll zum einen energetisch zeitgemäß errichtet (begrüntes Flachdach mit PV-Anlage) und zum anderen die aus Sicht von ALDI SÜD notwendige Verkaufsflächenmehrung auf ca. 1.200 m² beinhalten, um ausreichend Bewegungsflächen für die Kundenfrequenz anzubieten. Die geplante Lagerfläche beträgt ca. 500 m².

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. B13 schafft die Gemeinde die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens. Die Aufstellung des geänderten Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Da die Geschossfläche bei 1.200 m² liegt, wird hierdurch ein Vorhaben im Sinne des Punktes 18.8 i.V.m. 18.6.2 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPg) begründet (großflächiger Einzelhandelsbetrieb). Für dieses Vorhaben ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Nach § 50 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 § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPg bei der Notwendigkeit der nach dem UVPg vorgeschriebenen Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 3 zu § 7 Abs. 1 UVPg zur Anwendung.

Bei der Vorprüfung ist gemäß § 7 Abs. 5 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 3 UVPg aufgeführten Kriterien zu dem Ergebnis kommen, dass das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

1. Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale eines Vorhabens und die davon ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt sind insbesondere hinsichtlich folgender 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)
1.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens, soweit relevant auch der Abrissarbeiten Abriss und Neubau eines bestehenden Lebensmitteldiscounters: Geplante Verkaufsfläche durch Neubau: 1.200 m² Verkaufsfläche gemäß 4. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2006: 1.000 m² Grenzwert für die Begründung der Vorprüfung 1.200 – 5.000 m²	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Die bislang bestehende Verkaufsfläche wird um 200 m² erhöht. Damit wird der untere Grenzwert für die Begründung der Vorprüfung mit 1.200 m² erreicht und unterliegt daher einer allgemeinen Vorprüfung. Das bestehende Gebäude wird durch einen Neubau ersetzt. Die Geschossfläche des Bestandsgebäudes übertrifft den Neubau um lediglich etwa 200 m². Der Grenzwert für die Begründung der Vorprüfung liegt mit 1.200 m² beim unteren Schwellenwert. Laut der Fa. ALDI ist der Neubau aufgrund eines zeitgemäßen Energiestandards sowie einer kundenorientierten Verkaufsflächenmehrung notwendig. Der Entwurf sieht ein begrüntes Flachdach mit installierter PV-Anlage vor und es sollen ausreichend Bewegungsflächen für die Kundenfrequenz angeboten werden. Der bestehende Parkplatz bleibt von den Planungen unberührt.

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben (Merkmale der möglichen Auswirkungen)
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Das Vorhaben liegt südöstlich im Gemeindegebiet Eichenau an der Hauptstraße St 2069 und grenzt nach Westen an bestehende Wohnbebauung. Südlich des ALDI-Parkplatzes befindet sich die Drogeriefiliale DM. Die Lage der ALDI-Filiale ist somit an einem städtebaulich integrierten Standort unmittelbar am Siedlungsgefüge angrenzend und mit guter Anbindung einzuordnen. Um auszuschließen, dass durch das Vorhaben schädliche städtebauliche Auswirkungen u.a. auf zentrale Versorgungsstrukturen in Eichenau sowie wohnortnahe Nahversorger in den Umlandkommunen ausgelöst werden, wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH München am 18.07.2023 eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung der Fa. ALDI erstellt. In der Analyse wurde auch das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Eichenau auf Widersprüche überprüft. Das Ergebnis zeigt mit Umsetzung des Vorhabens einen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur in Eichenau bei gleichzeitigem Ausschluss einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs der Ortsmitte und anderer, für die wohnortnahe Versorgung wichtiger Handelsstandorte. Dadurch wird eine raumverträgliche Versorgungsstruktur in einer integrierten und wohnortsnahen Lage aufrechterhalten und steht damit im Einklang mit anderen bestehenden Vorhaben.

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben (Merkmale der möglichen Auswirkungen)
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden in einer Größenordnung von ca. 200 m² durch den geplanten Neubau. Der Neubau greift weitestgehend auf bereits versiegelte Fläche ein, bei der die natürlichen Bodenfunktionen bereits verloren gegangen sind. Lediglich mindestens ein Einzelbaum kann im Rahmen des Neubaus nicht erhalten bleiben.	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Die Inanspruchnahme durch Flächenentzug bemisst sich auf ca. 200 m² gegenüber dem bestehenden Gebäude. Es ist vorgesehen, den Neubau der ALDI-Filiale am bisherigen Standort zu situieren und das neu zu errichtende Gebäude geringfügig nach Norden, Süden und Osten zu vergrößern. Die Erweiterung nach Süden und Osten ist hierbei unbedenklich, weil es sich gegenwärtig um eine vollständig versiegelte Fläche handelt. Lediglich im Norden befinden sich Einzelbäume, von denen mindestens einer im Westen voraussichtlich nicht erhalten werden kann. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird geprüft, ob schützenswerte Arten von einer Entnahme betroffen sind. Durch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen wird der kleinflächige Eingriff von mindestens einem Einzelbaum ausgeglichen. Aufgrund der Bestandsituation kommt es zu keiner Flächenneuanspruchnahme, sondern einer Nachverdichtung eines bereits genutzten Standortes als Lebensmitteleinzelhandel. Der bisherige Parkplatz im westlichen Plangebiet bleibt von den Planungen unberührt. Insgesamt können durch den Neubau an einem erschlossenen und bebauten Standort unversiegelter Boden sowie die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt geschont werden.
1.4 Abfallerzeugung im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Keine überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Abfälle.	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Abfall und Abwasser nehmen den üblichen Weg der Entsorgung. Aufgrund der Bestandssituation ist die Abfallentsorgung bereits geregelt. Durch den Abriss und Neubau ist mit keiner wesentlichen Erhöhung der Abfallmengen zu rechnen.

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben (Merkmale der möglichen Auswirkungen)
1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen Anfahrten und Parkverkehr	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Die ALDI-Filiale fungiert aufgrund seiner guten Anbindung mit dem MIV, Bus sowie Fuß- und Fahrradweg als wichtiger Versorgungsstandort, sodass dem Standort sowohl eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Bewohner*innen als auch eine wesentliche Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet zukommt. Aufgrund einer maßvollen Verdichtung kann von keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrs ausgegangen werden. Gemäß der Fa. ALDI ist eine Verkaufsflächenmehrung auf rd. 1.200 m ² notwendig, um ausreichend Bewegungsflächen für die Kundenfrequenz anzubieten. Die Größe des bestehenden Parkplatzes bzw. die Anzahl der Stellplätze soll nach dem Entwurf mit Stand 01.08.2023 unverändert bleiben. Zudem sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Friedhof, Park) keine negativen Auswirkungen durch Lärm auf die Umgebung zu erwarten.
1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen (auch infolge des Klimawandels), insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, die Anfälligkeit des Vorhabens und Sicherheitsabstände (§ 2 Nr. 7 Störfall-Verordnung, § 3 Abs. 5a BImSchG)	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Die Art des Vorhabens begründet nicht den Umgang mit gefährlichen und wassergefährdenden Stoffen. Derartige Einflüsse sind auch nicht von außen zu erwarten. Durch den Abriss und Neubau an selber Stelle werden Unfallrisiken nicht vergrößert.

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben (Merkmale der möglichen Auswirkungen)
1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Der Bebauungsplan bündelt einen geeigneten Standort, um einerseits großflächig Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, und um andererseits daraus entstehende Konflikte zu emissionsempfindlichen Nutzungen, wie Wohngebiete, möglichst zu reduzieren. Der Lebensmitteldiscounter erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion der örtlichen Bevölkerung und wahrt durch seine Lage mit ausreichend Abstand zur Wohnsiedlung gleichzeitig gesunde Wohnverhältnisse. Gesundheitliche Risiken, wie Verunreinigung von Wasser oder Luft, sind nicht zu erwarten, da es sich bei dem Vorhaben lediglich um einen Abriss und Neubau mit selber Folgenutzung einer ALDI-Filiale handelt.

2. 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)
2.1 Nutzungskriterien (bestehende Nutzung des Gebietes)	
2.1.1 Siedlung Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe.	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Die bestehende Nutzung bleibt erhalten und wird erweitert.
2.1.2 Erholung Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe.	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich um ein bereits bebautes und voll erschlossenes Plangebiet eines Lebensmittelmärktes ohne Erholungsnutzung.

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben (Merkmale der möglichen Auswirkungen)
2.1.3 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischereiwirtschaft nicht vorhanden, nicht betroffen.	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich um ein bereits bebautes und voll erschlossenes Plangebiet ohne Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft bzw. Fischereiwirtschaft.
2.1.4 Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe.	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Die bestehende Nutzung als Lebensmittelmarkt bleibt erhalten und wird durch den Neubau um ca. 200 m ² erweitert. Mit einer Mehrung von Verkehr ist nicht zu rechnen, weil lediglich ausreichend Bewegungsflächen für die Kundenfrequenz angeboten werden sollen. Der Standort als Lebensmittel-discounter dient der öffentlichen Nutzung als Nahversorger. Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung sind aufgrund der Bestandsituation bereits vorhanden.
2.2 Qualitätskriterien (Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen des Gebietes und seines Untergrundes)	
2.2.1 Boden weitgehend versiegelt und überbaut durch bestehende Nutzung als Lebensmittelmarkt, Parkplatz und Zufahrt	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Die Inanspruchnahme durch Flächenentzug ist gering. Die Flächenneuanspruchnahme beschränkt sich weitestgehend auf bereits versiegelten Boden, bei dem grundsätzlich die natürlichen Bodenfunktionen verloren gegangen sind. Lediglich im Bereich der Einzelbäume im Plangebiet ist von einem Bodenaufbau mit weitestgehend intakten Bodenfunktionen auszugehen. Die vorhandenen Bäume auf der Parkplatzfläche bleiben von den Planungen unberührt. Der Verlust von notwendigen Rodungen durch den Neubau werden entsprechend durch Neupflanzungen kompensiert.

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben (Merkmale der möglichen Auswirkungen)
2.2.2 Fläche Nachverdichtung, dadurch keine Flächenneuanspruchnahme und Zerschneidung von Flächen	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Durch den Abriss und Neubau am selben Standort kommt es im Plangebiet zu einer Nachverdichtung, sodass es zu keiner Erhöhung eines Flächenneuverbrauches kommt und Zerschneidung von Flächen verhindert werden.
2.2.3 Wasser keine Oberflächengewässer, kein wassersensibler Bereich (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des LfU vom 04.09.2023) Im Plangebiet kann ausgehend vom Starzelbach eine Hochwassergefahrenfläche HQextrem eintreten.	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Hoher Grundwasserstand ist anzunehmen. Es finden jedoch keine Eingriffe in den Untergrund statt. Ein Teil des Geltungsbereiches fällt unter die Kennzeichnung als Hochwassergefahrenfläche HQextrem ausgehend vom Starzelbach (Umwelt-Atlas LfU vom 24.08.2023). Ein Extremhochwasser bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ100 (100-jährliches Hochwasser, welches statistisch mindestens einmal in 100 Jahren auftritt) entspricht (Bündnis Hochwasserschutz vom 24.08.2023). Lediglich geringe Veränderungen der Größe und Form im Vergleich zum bestehenden Baukörper. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen für einen sachgerechten Umgang mit extremem Hochwasser geregelt.
2.2.4 Klima und Luft Kein Kaltluftentstehungsgebiet, keine Kaltluftabflussbahn	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Im Plangebiet befinden sich überwiegend versiegelte Flächen in Form von Lebensmittelmarkt, Parkplatz sowie Zufahrt. Klimatisch wirksame Elemente, wie Kaltluftabflussbahnen oder Wald, befinden sich nicht im Geltungsbereich.

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben (Merkmale der möglichen Auswirkungen)
2.2.5 Arten und Biotope, biologische Vielfalt Das Plangebiet ist vollständig bebaut und grenzt an keine geschützten Gebiete. Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von überwiegend versiegelter Fläche in einer Größenordnung von ca. 200 m².	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Besondere natürliche Merkmale sind aufgrund der Nutzung als Einzelhandelsstandort mit entsprechender Versiegelung (Lebensmittelmarkt, Parkplatz, Zufahrt) nicht vorhanden. Lediglich die vorhandenen Gehölzbestände auf der Fl.Nr. 1984/169 stellen naturschutzfachlich potenziell geeignete Strukturen für geschützte Arten dar. Diese werden auf besondere Artvorkommen hin untersucht, falls die entsprechenden Grünstrukturen im Zuge des Neubaus nicht erhalten bleiben können. Sich ggf. daraus ergebende Maßnahmen zum Artenschutz werden bei Bedarf in die Planung eingearbeitet.
2.2.6 Landschaftsbild Geringflächige Erweiterung durch Abriss und Neubau des bestehenden Lebensmittelmarktes am selben Standort.	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Die Fläche ist landschaftsbildlich geprägt durch die bestehende Nutzung als Lebensmittelmarkt sowie den angrenzenden Drogeriemarkt. Durch das Beibehalten derselben Situierung des Neubaus bleibt der Gebietscharakter weitestgehend erhalten. Fernwirkungen und Veränderungen in der umgebenden Landschaft ergeben sich nicht.
2.2.7 Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit kulturellem Erbe oder sonstigen, relevanten Sachgütern
2.3 Schutzkriterien (Belastbarkeit der Schutzgüter)	
2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Nicht vorhanden (Umwelt-Atlas LfU vom 24.08.2023).
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Nicht vorhanden (Umwelt-Atlas LfU vom 24.08.2023).

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben (Merkmale der möglichen Auswirkungen)
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Nicht vorhanden (Umwelt-Atlas LfU vom 24.08.2023).
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Nicht vorhanden (Umwelt-Atlas LfU vom 24.08.2023 und Homepage Deutsche UNESCO-Kommission e.V. vom 24.08.2023).
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Nicht vorhanden (Umwelt-Atlas LfU vom 04.09.2023).
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Nicht vorhanden (Umwelt-Atlas LfU vom 04.09.2023).
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Nicht vorhanden (Umwelt-Atlas LfU vom 24.08.2023).
2.3.8 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	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Ein Teil des Geltungsbereiches fällt unter die Kennzeichnung als Hochwassergefahrenfläche HQextrem ausgehend vom Starzelbach (Umwelt-Atlas LfU vom 24.08.2023). Ein Extremhochwasser bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ100 (100-jährliches Hochwasser, welches statistisch mindestens einmal in 100 Jahren auftritt) entspricht (Bündnis Hochwasserschutz vom 24.08.2023). Lediglich geringe Veränderungen der Größe und Form im Vergleich zum bestehenden Baukörper. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen für einen sachgerechten Umgang mit extremem Hochwasser geregelt.

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben (Merkmale der möglichen Auswirkungen)
2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Nicht vorhanden, nicht bekannt.
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.03.2018 ist Eichenau nicht als Zentraler Ort bestimmt.
2.3.11 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	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden (Bayernviewer-Denkmal LfD vom 24.08.2023).

3. Zusammenfassende Bewertung (Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen)

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan Nr. B13 „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Eichenau vor. Dieser wurde bereits dreimal in Teilbereichen geändert. Im Rahmen der aktuellen 5. Änderung des Bebauungsplans werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche in Form von einem Abriss und Neubau eines örtlichen Lebensmitteldiscounter auf dem Flurstück 1984/169 geschaffen. Die Verkaufsfläche soll insgesamt von bisher ca. 1.000 m² auf rd. 1.200 m² ansteigen. Begründet wird dieser Schritt der Fa. ALDI am Standort Eichenau damit, um ausreichend Bewegungsflächen für die Kundenfrequenz anzubieten und die neue Filiale gleichzeitig energetisch zeitgemäß zu errichten.

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

Im Wesentlichen ist dies begründet durch:

3.1 das Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind

Der Lebensmittelmarkt ist zum Großteil bereits vorhanden. Durch seine geplante Größe mit Verkaufsflächenmehrung auf rd. 1.200 m² wird das Prüfverfahren eröffnet.

Bestehende negative Auswirkungen auf die Umwelt sind lediglich in kumulativer Hinsicht zu berücksichtigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens (die Erweiterung umfasst ca. 200 m²) auf einer bereits bebauten und voll erschlossenen Fläche ist das Ausmaß der Auswirkungen als gering einzustufen.

3.2 den etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Nachbarländer sind von dem Vorhaben nicht tangiert.

3.3 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 kleinflächige Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmittelmarktes durch einen Abriss und Neubau sowie durch das Erreichen des Grenzwertes, welcher das Prüfverfahren eröffnet, handelt, ist lediglich von einer geringen Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt auszugehen.

3.4 die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die beschriebenen geringfügigen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt treten mit hoher Wahrscheinlichkeit ein. Sie sind bei Durchführung der geplanten Minimierungsmaßnahmen unerheblich.

3.5 der voraussichtliche Zeitpunkt des Eintretens sowie die Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens dauern an, solange der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Art und Umfang der Änderungen des Bebauungsplans orientieren sich am Ursprungsbebauungsplan. Das Plangebiet ist zudem bereits bebaut und unterliegt seiner festgesetzten Nutzung (großflächige Einzelhandelsbetriebe).

Der geplante Neubau wird voraussichtlich die nächsten Jahrzehnte bestehen. Die resultierenden geringfügigen Konflikte mit Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch Minimierungsmaßnahmen kompensiert.

3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Die Umsetzung des Vorhabens leistet nach vorausgegangener Untersuchung einen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur in Eichenau, ohne den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte und andere, für die wohnortnahe Versorgung wichtige Handelsstandorte, zu schädigen. Dadurch wird eine raumverträgliche Versorgungsstruktur in einer integrierten und wohnortsnahen Lage aufrechterhalten und steht damit im Einklang mit anderen bestehenden bzw. zugelassenen Vorhaben in der Umgebung.

3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Das Vorhaben entspricht der festgesetzten Nutzung gemäß dem rechtskräftigen Be-

bauungsplan und es handelt sich um eine Bestandssituation. Aufgrund der energetischen Erneuerung des Baus ist insgesamt von positiven Umweltauswirkungen auszugehen.

Eine Veranlassung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht demnach nicht.

Gemeinde

Eichenau, den

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

4. Quellenverzeichnis

BayLfD (2023) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>, Stand: 24.08.2023.

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 24.08.2023.

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 24.08.2023.

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand 24.08.2023.

Deutsche UNESCO-Kommission e.V. (2023): Die 16 deutschen Biosphärenreservate, <https://www.unesco.de/karte>, Stand: 24.08.2023.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): Regional-plan Region München, Region 14, in Kraft getreten am 15.02.1987, letzte Fortschreibung 01.04.2019.

StmWi (2023) Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm (LEP) mit Stand 01.06.2023.