

Gemeinde	Eichenau Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. B 55 Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße
Planung	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	Schwander, Krimbacher
Aktenzeichen	EIC 2-89
Plandatum	19.07.2022 (Entwurf)

Vorprüfung des Einzelfalls

nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

0 Anlass und Vorgehensweise:

Gemäß § 13a Abs.1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern sie eine Grundfläche von insgesamt 20.000 bis 70.000 qm festsetzen - das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat. Vorliegendes Gutachten prüft die allgemeinen Auswirkungen des Vorhabens Bebauungsplan Nr. B 55 "Logistikzentrum an der Holzkirchner Straße" der Gemeinde Eichenau und die mögliche resultierende UVP-Pflicht, die eintritt sobald erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 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.

1 Merkmale des Bebauungsplans in Bezug auf:

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt:</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Im Plangebiet besteht bereits Baurecht gemäß § 30 BauGB, das durch den vorliegenden Bebauungsplan in Bezug auf die zulässigen Wandhöhen teilweise geändert wird. Weder die nach bestehendem Baurecht zulässige Grundflächenzahl noch die Art der Nutzung werden geändert.</p>
<p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Im Plangebiet besteht bereits Baurecht gemäß § 30 BauGB, das durch den vorliegenden Bebauungsplan in Bezug auf die zulässigen Wandhöhen teilweise geändert wird. Weder die nach bestehendem Baurecht zulässige Grundflächenzahl noch die Art der Nutzung werden geändert.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Im Bebauungsplan kommen die Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung zum Tragen.</p> <p>Die Ermöglichung einer Betriebserweiterung am bestehenden Standort ist einer Umsiedlung des Betriebs unter Neuversiegelung unversiegelter Flächen vorzuziehen. Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl wird nicht erhöht, sodass keine zusätzliche Versiegelung bedingt wird.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden erstmals Emissionskontingente und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, der rechtswirksame Bebauungsplan trifft dazu keine qualifizierten Aussagen. Auf diese Weise wird den Ansprüchen an ein gesundes Wohnumfeld Rechnung getragen.</p>
<p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Vom Bebauungsplan gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit aus. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden erstmals Emissionskontingente und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, der rechtswirksame Bebauungsplan trifft dazu keine qualifizierten Aussagen. Auf diese Weise wird den Ansprüchen an ein gesundes Wohnumfeld Rechnung getragen. Die zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse üblichen Abstandsflächen werden eingehalten. Die festgesetzten Baugrenzen legen Abstände zu den Grundstücksgrenzen fest, die über den im Abstandsflächenrecht bestimmten Nachbarschaftsschutz hinausgehen.</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf nationale und europäische Umweltvorschriften. Es wird keine Bodenversiegelung über das bestehende Baurecht hinausgehendes begründet. In dem Betrieb der Fa. Transgourmet fallen keine Stoffe an, die gem. Anhang I zur 12. BImSchV als gefährliche Stoffe gem. § 2 Nummer 4 der 12. BImSchV bestimmt sind, bzw. keine, die die gesetzlichen Mengenschwellen überschreiten.</p>

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Im gesamten Umgriff besteht bereits Bau-recht nach § 30 BauGB. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die zulässigen Wandhöhen in Teilbe-reichen angehoben, eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl findet nicht statt. Durch den vorliegen- den Bebauungsplan werden erstmals Emissionskontin- gente und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, der rechtswirksame Bebauungsplan trifft dazu keine qualifi- zierten Aussagen. Die festgesetzten Pflanzbereiche fal- len in Summe größer aus als im rechtskräftigen Bebau- ungsplan.</p> <p>Eine Umkehrung der Auswirkungen des Bebauungsplans ist aus Sicht des Umweltschutzes nicht wünschenswert.</p>
<p>2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Cha- rakter der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der vorliegende Bebauungsplan hebt die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Wandhöhen in Teilbereichen an. Durch eine Verschattungsstudie wurde der Nachweis erbracht, dass der Schattenwurf der somit zulässigen Bebauung weiterhin innerhalb des eigenen Grundstücks endet.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden erstmals Emissionskontingente und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, der rechtswirksame Bebauungsplan trifft da- zu keine qualifizierten Aussagen. Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsricht- werte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsor- ten nicht überschritten werden. Die grenzüberschreiten- den Auswirkungen des Bebauungsplans sind daher als positiv zu werten.</p>
<p>2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschli- chen Gesundheit (zum Bei- spiel bei Unfällen)</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die zur Sicherung gesunder Wohnverhält- nisse üblichen Abstandsflächen werden eingehalten. Die festgesetzten Baugrenzen halten Abstände zu den Grundstücksgrenzen ein, die über den im Abstandsflä- chenrecht bestimmten Nachbarschaftsschutz hinausge- hen. Der vorliegende Bebauungsplan hebt die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Wandhöhen in Teilbereichen an. Durch eine Verschattungsstudie wurde der Nachweis erbracht, dass der Schattenwurf der somit zulässigen Bebauung weiterhin innerhalb des eige- nen Grundstücks endet.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	<p>In dem Betrieb der Fa. Transgourmet fallen keine Stoffe an, die gem. Anhang I zur 12. BImSchV als gefährliche Stoffe gem. § 2 Nummer 4 der 12. BImSchV bestimmt sind, bzw. keine, die die gesetzlichen Mengenschwellen überschreiten.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden erstmals Emissionskontingente und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, der rechtswirksame Bebauungsplan trifft dazu keine qualifizierten Aussagen. Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.</p>
<p>2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse üblichen Abstandsflächen werden angeordnet. Die festgesetzten Baugrenzen halten Abstände zu den Grundstücksgrenzen ein, die über den im Abstandsflächenrecht bestimmten Nachbarschaftsschutz hinausgehen. Der vorliegende Bebauungsplan hebt die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Wandhöhen in Teilbereichen an. Durch eine Verschattungsstudie wurde der Nachweis erbracht, dass der Schattenwurf der somit zulässigen Bebauung weiterhin innerhalb des eigenen Grundstücks endet.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden erstmals Emissionskontingente und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, der rechtswirksame Bebauungsplan trifft dazu keine qualifizierten Aussagen. Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die grundlegende Bebauungsstruktur wird durch den Bebauungsplan nicht geändert. Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl wird nicht erhöht.</p> <p>Boden- und Baudenkmäler sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.</p> <p>Das Trinkwasserschutzgebiet WVA Puchheim erstreckt sich mit seinem nördlichen Ausläufer (Schutzzone WIHA) geringfügig in das Plangebiet. Der entsprechende Bereich ist im Bestand bereits versiegelt, eine zusätzliche Versiegelung wird durch den Bebauungsplan nicht bedingt.</p> <p>Der nördliche Bereich des Plangebiets liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Starzelbachs. Die Baugrenzen des Bebauungsplans sind so festgesetzt, dass die Bereiche des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets sowie die im Fall eines extremen Hochwassers (HQ extrem) voraussichtlich betroffenen Bereiche von Bebauung freigehalten werden.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung keine oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche.</p>
<p>2.6 folgende Gebiete</p>	
<p>2.6.1 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 (Online Dienst des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 24.04.2020)</p>
<p>2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (Online Dienst des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 24.04.2020)</p>
<p>2.6.3 Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (Online Dienst des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 24.04.2020)</p>

<p>2.6.4 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 (Online Dienst des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 24.04.2020)</p>
<p>2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (Online Dienst des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 24.04.2020)</p>
<p>2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der nördliche Bereich des Plangebiets liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Starzelbachs. Die Baugrenzen des Bebauungsplans sind so festgesetzt, dass die Bereiche des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets sowie die im Fall eines extremen Hochwassers (HQ extrem) voraussichtlich betroffenen Bereiche von Bebauung freigehalten werden.</p> <p>Das Trinkwasserschutzgebiet WVA Puchheim erstreckt sich mit seinem nördlichen Ausläufer (Schutzzone WIIIA) geringfügig in das Plangebiet. Der entsprechende Bereich ist im Bestand bereits versiegelt, eine zusätzliche Versiegelung wird durch den Bebauungsplan nicht bedingt.</p>
<p>2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten 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>2.6.8 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: Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.01.2020 ist die Gemeinde Eichenau als Verdichtungsraum bestimmt. Gemäß Punkt 2.2.7 des LEP sind „Verdichtungsräume (...) bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, (...) mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns.“ Der Bebauungsplan kommt diesem Grundsatz nach.</p>
<p>2.6.9 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: nicht vorhanden (Online Dienst des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 24.04.2020)</p>

3 Zusammenfassende Bewertung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht erhöht, sodass keine zusätzliche Bodenversiegelung zugelassen wird. Die zulässige Wandhöhe wird in Teilbereichen des Geltungsbereichs erhöht. Durch eine Verschattungsstudie wurde der Nachweis erbracht, dass der Schattenwurf der somit zulässigen Bebauung weiterhin innerhalb des eigenen Grundstücks endet. Die zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse üblichen Abstandsflächen werden eingehalten. Die festgesetzten Baugrenzen legen Abstände zu den Grundstücksgrenzen fest, die über den im Abstandsflächenrecht bestimmten Nachbarnschaftsschutz hinausgehen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden erstmals Emissionskontingente und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, der rechtswirksame Bebauungsplan trifft dazu keine qualifizierten Aussagen. Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fällt im vorliegenden Bebauungsplan in Summe leicht größer aus.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Planung voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat.