

# Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung

(gemäß §7 Abs. 1 UVPG)

## Alois-Harbeck-Platz

auf den Fl.Nrn. 1442/8, /10, /15, /16, /17, /18, /19, /20, /21,  
/43, /45, /46, /47, 1442/7  
Gemarkung Puchheim

Fassungsdatum: 17.04.2020

Auftraggeber: Vorhabenträger:  
Dr. Harbeck & Stieber GmbH & Co. KG  
Grundbesitzverwaltungsgesellschaft  
Frau Stieber  
Widenmayerstraße 14  
80538 München

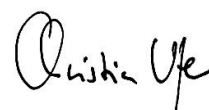
Planfertiger:

**Terrabiota**

Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 17.04.2020



Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Umweltplanung, M.Sc. Ökologie, Lisa Schwarz

## 1 HINTERGRUND UND LAGE

Der bisher bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 im Geltungsbereich „Alois-Harbeck-Platz“ soll neu aufgestellt werden, da das Gelände umfassend neugestaltet werden soll. Die meisten Bestandsgebäude sowie große Teile des Baumbestandes und der Freifläche werden überplant. Für das Areal ist auch weiterhin eine Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbeflächen (Vollsortimenter, Wohnen mit Geschäften, Hotel, Gastronomie, Arzt und BHKW) vorgesehen, die der Lage in der Ortsmitte entsprechend insgesamt etwas verdichtet werden soll. Bisher ist das Wohngebiet als WA (Allgemeines Wohngebiet) gekennzeichnet. Es ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit spezifischer Festsetzung der zulässigen Nutzungen geplant, ggf. muss der Flächennutzungsplan nachgezogen berichtigt werden.

Neben der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zunächst die Frage zu klären, ob das Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Gesetzliche Grundlage der vorliegenden Studie ist daher das "Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung" (UVPG).

## 2 UVP-PFLICHT DES VORHABENS

Gemäß § 6 Abs. 1 UVPG hat der Träger des Vorhabens die entscheidungserheblichen Unterlagen über die Umweltauswirkungen des Vorhabens der zuständigen Behörde zu Beginn des Verfahrens vorzulegen, in die Umweltverträglichkeit geprüft wird. Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären.

Anlage 1 zum UVPG listet alle Vorhaben auf, die in den Anwendungsbereich des UVPG fallen.

Geplant ist der Bau mehrerer Gebäude mit folgenden Nutzungen: Vollsortimenter, Wohnen, Geschäft, Hotel, Gastronomie und BHKW. Der Vollsortimenter mit einer Geschossfläche von ca. 1.940 m<sup>2</sup> liegt unter den 5.000 m<sup>2</sup> der UVP-Pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 Nr. 18.8 bzw. 18.6.2, Spalte 2 A). Daher ist lediglich eine allgemeine Vorprüfung nach § 7 UVPG erforderlich (Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeit). Auch das Hotel mit den geplanten 120 Gästezimmern liegt nach Anlage 1 Nr. 18.12.2 innerhalb der Größenordnung (zwischen 80 und bis weniger als 200 Gästezimmer), bei der eine allgemeine Vorprüfung erforderlich wird.

In der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeit werden daher alle Auswirkungen der Umsetzung des Bauvorhabens berücksichtigt. Die Kriterien hierfür sind der Anlage 3 UVPG entnommen.

### 3 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Tabelle 1: Allgemeine Vorprüfung der Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Nr.	Beschreibung	Beurteilung		
		Betroffenheit		Art, Größe, Umfang Erläuterungen (ggf. am Ende des Tabellenteils)
		Nein	Ja	
<b>1</b>	<b>Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens</b>			
1.0	Art des Vorhabens			Bebauung mit gemischter Nutzung (Vollsortimenter/Hotel)
1.1	Größe des Vorhabens			1.940 m <sup>2</sup> (Supermarkt), 5.370 m <sup>2</sup> (Hotel)
1.2	Zusammenwirken mit anderen Vorhaben	x		
1.3	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	x		
1.4	Abfallerzeugung		x	Siehe zusätzliche Erläuterungen
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	x		
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	x		
1.7	Risiken für menschliche Gesundheit	x		
<b>2</b>	<b>Standortbezogene Kriterien</b>			
<b>2.1</b>	<b>Nutzungskriterien</b>			
	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere der Flächen für (Wohn-) Siedlungen und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, Verkehr, Ver- oder Entsorgung oder sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzung;	x		Nähe der Bahnlinie
<b>2.2</b>	<b>Schutzgutbezogene Kriterien (Qualitätskriterien)</b>			
	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum),	x		
2.2.1	Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen oder Tiere (soweit bekannt auch die Lebensräume/Vorkommen streng geschützter Arten i. S. von § 19 Abs. 3 i. V. m. § 10 Abs. 2 Ziff. 11 BNatSchG)	x		siehe zusätzliche Erläuterungen
2.2.2	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z.B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit kultur-/ naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte)	x		
2.2.3	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	x		
2.2.4	Natürliche Überschwemmungsgebiete		x	siehe zusätzliche Erläuterungen
2.2.5	Bedeutsame Grundwasservorkommen	x		

Nr.	Beschreibung	Beurteilung		
		Betroffenheit		Art, Größe, Umfang
		Nein	Ja	Erläuterungen (ggf. am Ende des Tabellenteils)
2.2.6	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile	x		
2.2.7	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung)	x		
2.2.8	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebiete, die als Naturschutzgroßprojekte des Bundes gefördert werden</li> <li>– unzerschnittene verkehrsarme Räume</li> <li>– Important Bird Areas</li> <li>– Feuchtgebiete internationaler Bedeutung nach „Ramsar Konvention“</li> <li>– Gebiete landesweiter Schutzprogramme (z.B. Gewässerschutzprogramm, Auenschutzprogramm)</li> <li>– landesweit wertvolle Lebensräume</li> <li>– Biotopverbundflächen</li> <li>– ökologisch bedeutsame Funktionsbeziehungen</li> <li>– Naturwaldreservate</li> <li>– sonstige</li> </ul>	x X X X X x x x x x		
<b>2.3</b>	<b>Rechtswirksame Schutzgebietskategorien</b>			
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nrn. 6 mit 8 BNatSchG (z.B. FFH- oder Vogelschutzgebiete)	x		
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht nach Nr. 2.3.1 erfasst	x		
2.3.3	Nationalparke nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits nach Nr. 2.3.1 erfasst	x		
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG	x		
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	x		
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG	x		
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des BNatSchG	x		
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	x		
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	x		
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG		x	
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	x		

Nr.	Beschreibung	Beurteilung		
		Betroffenheit		Art, Größe, Umfang
		Nein	Ja	Erläuterungen (ggf. am Ende des Tabellenteils)
	Schutzwald, Erholungswald gemäß § 12 Bundeswaldgesetz, Bannwald entsprechend Landeswaldgesetz,	x		
	<p>Erläuterungen zu 1.:</p> <p>Zu 1.4: Mit Abfallaufkommen ist sowohl durch die Besucher des Vollsortimenters als auch des Hotels zu rechnen. Es handelt sich hierbei aber um geringe Abfallmengen, die z.B. durch Essensreste, Verpackungsmüll und Zigaretten entstehen. Aus diesem Grund ist die Installation von mindestens zwei Handabfalleimern im Eingangsbereich des Hotels/des Supermarktes erforderlich. Der anfallende Abfall durch den Supermarkt und das Hotel selbst wird geregelten Abfallwirtschaftskreisläufen zugeführt.</p> <p>Erläuterungen zu 2.:</p> <p><u>Zu 2.2.1:</u> Gemäß bereits vorliegenden faunistischen Untersuchungen ist nur mit dem Vorkommen von Arten der Tiergruppen Fledermäuse und Brutvögel im UG zu rechnen (v.a. Zwergfledermaus jedoch ohne Wochenstubenquartier, Grünspecht und Star). Mit Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten ist prinzipiell nicht zu rechnen, da z.B. das UG weit außerhalb des bekannten Verbreitungsgebiets liegt oder die Ausstattung des UG keine geeigneten Lebensräume bietet. Mittels einzelner, bereits bekannter Maßnahmen ist eine Betroffenheit ausgeschlossen.</p> <p><u>Zu 2.2.4:</u> An der westl. Grundstücksgrenze liegt das UG im Bereich des Flutungsbereichs des 100-jährigen Hochwassers. Es handelt sich um ca. 1.420 m<sup>2</sup> entlang der Allinger- und Josefsstraße, welche im Überschwemmungsbereich liegen. Diese werden jedoch nicht überbaut, viel mehr wird eine vorhandene Aufschüttung abgetragen, sodass die Planungen keine Verringerung des Überschwemmungsgebiets auslösen.</p>			

3	Merkmale der möglichen Umweltauswirkungen	Kriterien für die Einschätzung							
		Relativ hohes Ausmaß	Grenzüberschreitend	Relativ große Schwere/ Komplexität	Relativ hohe Wahrscheinlichkeit	Relativ lange Dauer	Relativ hohe Häufigkeit	Zusammenwirken mit anderen Vorhaben	Keine wirksamen Vermeidungsmaßnahmen
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind anhand der unter Punkt 1 und 2 gemachten Angaben zu beurteilen. Die Matrix dient nur dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Gesamteinschätzung unter Punkt 4 zu geben. Wenn in der Spalte für ein Schutzgut kein Eintrag erfolgt, ist dieses Schutzgut für die Einschätzung nicht relevant.								
3.1	Mensch/Bevölkerung/Wohnen						(x)		
3.2	Tiere								
3.3	Pflanzen								
3.4	Boden								
3.5	Wasser				x				
3.6	Luft								
3.7	Klima								
3.8	Landschaft								
3.9	Kulturgüter								
3.1 0	Sachgüter								

4	<b>Gesamteinschätzung der Auswirkungen des Vorhabens</b>		
	<b>Besteht die Möglichkeit, dass vom Vorhaben aufgrund der oben beschriebenen Auswirkungen erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen?</b>	<b>Nein</b>	<b>Ja (UVP-Pflicht)</b>
	<p><u>Auswirkungen</u>            Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bestehen nur im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Lärmemissionen der Bahnlinie. Da bisher jedoch auch Wohnraum im UG vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass hier keine Grenzwerte überschritten werden, wenn auch zukünftig im UG Wohn- und Geschäftsnutzungen (Hotel) geschaffen werden. Ggf. gegebenen Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel kann durch entsprechende Ausbildung der Fassaden entgegengewirkt werden.            Randlich liegt das UG im Überschwemmungsgebiet (100-jähriges Hochwasser). Hier erfolgt jedoch keine Überbauung, sodass das Überschwemmungsgebiet nicht verringert wird. Alle Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Betonstein-Fugenpflaster verlegt, um die Versickerungsmöglichkeit aufrecht zu erhalten.            Alle naturschutzfachlich ungünstigen Auswirkungen werden durch Vermeidungs-, Minderungs-, CEF-Maßnahmen ausgeschlossen, vgl. vorliegende naturschutzfachliche Angaben zur spez. Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 31.01.2020.</p> <p>Insgesamt sind somit keine mehr als geringfügigen Auswirkungen durch die Bebauung für Boden, Vegetation und Fauna zu erwarten. Zwar ergeben sich durch das Vorhaben Auswirkungen von langer Dauer (Bodenversiegelung). Da das Gelände aber bereits im Bestand größtenteils versiegelt/überbaut ist, wird von keiner zusätzlichen Auswirkung ausgegangen.</p> <p><u>Fazit</u>            Es handelt sich um eine Überplanung einer bereits weitgehend versiegelten Fläche (ursprünglich festgelegte GRZ 0,18, real sind jedoch ca. 64 % der Fläche versiegelt). Das Bauvorhaben entspricht den Vorgaben des Regionalplans München, dass an zentralen Orten und an Schienenhaltepunkten eine verstärkte Siedlungsentwicklung zugelassen werden soll. Besondere Empfindlichkeiten anderer Schutzgüter, Raumnutzungen oder weiterer Belange bestehen darüber hinaus nicht. Sämtliche Eingriffe werden naturschutzfachlich entsprechend den Vorgaben des BNatSchG (Eingriffsvermeidung, Eingriffsminderung) behandelt            Nach Auffassung des Fachgutachters verspricht die <u>Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung keinen</u> zusätzlichen Erkenntnisgewinn.</p> <p>Eine UVP wird deshalb im vorliegenden Fall für entbehrlich gehalten, es handelt sich um die Überplanung eines bereits intensiv genutzten Innenbereichs.</p>	x	