

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung

(gemäß §3c S. 1 UVPG)

Bebauungsplan „EDEKA Areal“

Stadt Penzberg

Fl.Nrn. 837/14, /15, /16 T; 845/24, /25, /32, /48, /117 T Gemarkung Penzberg

Fassungsdatum: 24.09.2020

Auftraggeber: Küblböck Unternehmensgruppe
Wernerwerkstr. 7 - 93049 Regensburg

Regensburg / Penzberg,
den

.....

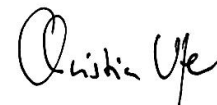
Planfertiger:

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

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

Starnberg, den 24.09.2020



Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Die Stadt Penzberg hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das so genannte „Edeka-Areal“ an der „Grube“ (Staatsstraße 2370 Richtung Wolfratshausen) Ecke Henlestraße beschlossen. Der betrachtete Teil des Areals hat eine Gesamtgröße von ca. 4,55 ha. Der etwas größere, südliche Teil mit ca. 2,9 ha soll als Wohngebiet entwickelt werden (GRZ ca. 0,32), der kleinere nördliche Teil mit ca. 2,5 ha soll als Sondergebiet einen Lebensmittelvollsortimenter mit 2.980 m² Verkaufsfläche (VK), einen Getränkemarkt mit 650 m² VK und ein Café mit ca. 50 m² VK sowie einen Fachmarkt mit 800 m² und einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.400 m² VK, insgesamt somit 5.900 m² Verkaufsfläche bei ca. 9.500 m² Geschoßfläche aufnehmen. Zusätzlich ist zur Erschließung im Westen auf Höhe der von Westen her einmündenden Straße „Grube“ ein fünfarmiger Kreisverkehr geplant.

Das Areal wird bereits im Bestand intensiv genutzt: Im Süden befindet sich ein Gebäudekomplex mit insgesamt ca. 11.000 m² Grundfläche. In diesem ist ein Edeka-Markt untergebracht, der in das nördliche Teilgebiet umziehen soll. Ebenfalls ist dort ein Teil des ehemaligen Zentrallagers untergebracht, wobei dieser Teil ebenso wie der bislang bestehende Markt abgebrochen werden soll. Im Nordteil befindet sich derzeit ein ca. 8.000 m² großes Lager- bzw. Logistikgebäude, weiter südlich steht ein Bürogebäude mit ca. 450 m² Grundfläche. Weite Teile des Areals sind bereits im Bestand versiegelt und als Verkehrsflächen genutzt. Auf dem Areal ist bislang eine Grünfläche mit ca. 5.150 m² gegeben, die relativ mittig liegt. Zusätzlich sind entlang der Ränder weitere ca. 5.000 m² begrünt, so dass bislang ca. 23 % der Gesamtfläche begrünt sind.

Im Zuge der Planungen erfolgt neben dem weitestgehenden Erhalt der randlichen Eingrünung eine Entsiegelung und Begrünung von ca. 1 ha Fläche, wobei diese zum Teil durch die Tiefgarage unterbaut wird. Gegenüber dem bisherigen Bestand mit ca. 5.150 m² begrünter Fläche erfolgt dadurch in jedem Fall eine stärkere Durchgrünung und somit Umweltentlastung. Im Bereich des Sondergebiets werden gemäß Planung mind. 25 neue Bäume gepflanzt, so dass auch hier eine Entlastung und Verbesserung der Durchgrünung erfolgt. Die vorhandene Randeingrünung zu den beiden Straßen (Grube und Henlestraße) bleibt bis auf geringfügige Änderungen vollständig erhalten, insbesondere der teils ältere Baumbestand ist zu Erhaltung festgesetzt. Auch am östlichen Rand bleibt die vorhandene heckenartige Struktur, die teils am Rand der Baugrundstücke steht, teils bereits auf öffentlichem Grund östlich außerhalb, auf weite Strecken erhalten.

Nachdem das Bebauungsplangebiet dem im Zusammenhang bebauten Gebiet zuzurechnen ist, soll der Bebauungsplan gem. § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a, Abs. 1 Nr. 2 eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² aufweisen, so dass er diesbezüglich die gesetzlichen Vorgaben einhält.

Aufgrund der Größen der festgesetzten Grund- und damit möglichen Geschoßflächen wird gemäß UVPG, Anlage 1 Nr. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung erforderlich: „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“. Gemäß Nr. 18.6.2 ist in Verbindung mit Nr. 18.8 für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den (...) ein Bebauungsplan mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung der UVP durchzuführen.

Die hier vorgelegte Unterlage dient als Grundlage für die erforderliche Vorprüfung. Hierzu werden die Merkmale des Vorhabens und die davon ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt hinsichtlich der unten aufgeführten Kriterien überschlägig beschreiben. Es sind dabei nur die Merkmale und Wirkungen beschrieben, die für die nachfolgende Einschätzung er-

forderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben können. Unabhängig von der Beurteilung wird für die weitere Planung empfohlen, die vorhandene Hecke im Osten des Baugebiets auch im Nordteil weitgehend zu erhalten.

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase, Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Abbau
1.1 Größe des Vorhabens	Das Vorhaben umfasst Bauland mit ca. 4,5 ha Fläche, von dem im Bestand bereits ca. 3,5 ha (78 %) versiegelt sind. Im Südteil wird das Wohngebiet eine Grundfläche von ca. 9.500 m ² einnehmen, die im Nordteil geplanten Verbrauchermärkte ebenfalls ca. 9.500 m ² Grundfläche der Hauptnutzung. Somit wird der Vorprüfwert gemäß § 13a BauGB (Grundfläche 20.000 bis 70.000 m ²) nicht erreicht. Allerdings werden die Verbrauchermärkte im Norden des Gebietes insgesamt 5.750 m ² Verkaufsfläche geplant. Somit ist der Prüfwert gem. UVPG mit 1.200 m ² bzw. 5.000 m ² Geschoßfläche in jedem Fall überschritten. Im Sondergebiet erreichen die Gebäude max.2 Vollgeschoße (EG, ggf. ein OG). Im Wohngebiet sind bis zu 6 Vollgeschoße vorgesehen. Aufgrund der Planung ist davon auszugehen, dass sich die versiegelte Fläche durch die Durchgrünung des Wohngebiets zumindest oberflächlich um ca. 5.000 m ² reduzieren wird, wenngleich dieser Teil durch eine Tiefgarage unterbaut wird.
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>In der Nähe des Vorhabens sind keine Oberflächengewässer vorhanden, das Vorhaben zieht auch keine wesentliche Änderung der Grundwasserneubildung nach sich. Somit sind keine Gewässerbeeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Hinsichtlich des Bodens handelt es sich laut standortkundlicher Übersichtsbodenkarte (1:25.000) um vorherrschend Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde. Allerdings ist der Boden aufgrund der bisherigen Nutzung sehr stark verändert. Dies trifft auch auf den östlich angrenzenden Boden an der Berghalde zu, hier handelt es sich um Aufschüttung von Abraum aus dem ehemaligen Bergbau. Im Wesentlichen bleibt die Versiegelung des Bodens aufgrund der Unterbauung gleich. Allerdings wird oberirdisch die Durchgrünung aufgrund der Bepflanzung auf der Tiefgarage um ca.5.000 m² vergrößert.</p> <p>Bei der Altgrasflur handelt es sich um eine artenarme Altgrasflur mit Neophyten (Kanadische Goldrute) sowie einzelner Gehölzaufwuchs (< 50 % Deckung) bzw. artenarmes intensiv genutztes Grünland. Auf dieser Fläche ist Altlastenverdacht gegeben, derzeit wird eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Kenntnis über ein Vorkommen von Zauneidechsen auf dieser Fläche liegt nicht vor. Aufgrund der sehr dichten Vegetation ist das Gebiet als Lebensraum für Zauneidechsen eher weniger geeignet, ein Vorkommen kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Baumreihen im Nordosten dienen als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse sowie weitere Tierarten. Die Gehölze im Nordosten schirmen außerdem die vom Gewerbegebiet ausgehenden Licht- und Lärmemissionen von der östlich an-</p>

	<p>grenzenden Grünfläche ab und können eine Funktion als Fledermausflugroute für Nord-Süd gerichtete Flugwege sowie als Jagdhabitat erfüllen (s. Potenzialabschätzung Fledermäuse von Dr. Doris Gohle 2020).</p> <p>Die nächstgelegenen kartierten Biotope sind ca. 370 m entfernt, das nächstgelegene FFH-Gebiet ca. 580 m. Bei dem nordwestlich gelegenen Biotop (8234-0214-001, „Edenkofer Filz“) handelt es sich um eine nicht genutzte schwachwüchsige Streuwiese mit nennenswertem Orchideenvorkommen auf der Berghalde, der Biotop südwestlich (8234-0209-002) ist von Moorflächen und Streuwiesen geprägt, die zum Großteil Bestandteil des FFH-Gebiets 8234-371.03 „Moore von Penzberg“ sind. Diese geschützten Flächen sind durch die geplante Umnutzung der Bauflächen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das Landschaftsbild wird bereits von Flächen zur gewerblichen Nutzung geprägt und ist somit durch die neue Planung nicht beeinträchtigt. Die Grünstreifen, die die Fläche umgeben, bleiben mit Ausnahme der nordöstlichsten ca. 70 m der Hecke im Osten des Gebiets vollumfänglich erhalten, so dass keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu befürchten sind, zumal die Berghalde im Osten relativ schnell stark ansteigt, so dass auch die neuen Gebäude des Gewerbegebiets nicht wesentlich in Erscheinung treten werden.</p> <p>Vom Vorhaben sind keine wesentlichen Schadstoffemissionen zu erwarten. Hierzu liegt eine schalltechnische Untersuchung vor.</p>
<p>1.3 Abfallerzeugung</p>	<p>Im Zuge der Baumaßnahmen fällt beim Abbruch überwachungsbedürftiger Abfall an. Aufgrund der großflächigen Asphaltierung im Bestand sind jedoch genügend Lagerflächen gegeben, um die eine getrennte Lagerung bis zum Abschluss der Beprobung zu gewährleisten. Die Entsorgung erfolgt dann entsprechend den gesetzlichen Vorgabe. Die Durchführung einer UVP verspricht keine Erkenntnisgewinne, eine Gefährdung der Umwelt ist aufgrund der Lagerkapazitäten auszuschließen.</p>
<p>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</p>	<p>Im Zuge der Baumaßnahmen sind Störungen von Mensch, Natur und Landschaft durch Baulärm, Erschütterungen, Staubentwicklung und Maschinenstoffe zu erwarten. Diese sind nur während der Bauphase zu erwarten. Anlagebedingt sind keine nennenswerten Belästigungen gegeben, betriebsbedingt ist das Verkehrsaufkommen und mögliche Emissionen durch Kühlung, Lüftung und andere haustechnische Anlagen zu nennen. Hinsichtlich dieses Punktes wird auf das Schallgutachten verwiesen, das Bestandteil des Bebauungsplanes werden wird. Wesentliche zusätzliche Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Allerdings sollte im Nordosten auf die Neupflanzung einer Hecke geachtet werden, sofern die bestehende nicht erhalten werden kann.</p>
<p>1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p>	<p>Bei dem Vorhaben werden keine gefährlichen, wassergefährdenden Stoffe, Gefahrgüter oder radioaktive Stoffe verwendet.</p>

Standort der Vorhaben

Die Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien zu beurteilen. In die Betrachtung der Empfindlichkeit des möglicherweise beeinträchtigten Gebietes sind die jeweils relevanten Vorbelastungen im Sinne einer Status-quo-Betrachtung ebenso mit einzubeziehen wie mögliche kumulative Wirkungen und mögliche Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben, zumindest insoweit sie offensichtlich sind. Hierbei spielen auch Art und Umfang der bisherigen (Land-) Nutzung eine Rolle. Insoweit bezieht sich der in der Nummer 2 der Anlage 2 zum UVPG enthaltene Begriff der Kumulation auf sämtliche Vorbelastungen und nicht wie der in § 3b Abs. 2 Satz 1 UVPG enthaltene Begriff der Kumulation lediglich auf Vorhaben derselben Art, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grad der jeweiligen Betroffenheit der Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien erst über die auf Seite 18f. genannten Merkmale der möglichen Auswirkungen in Verbindung mit den heranzuziehenden fachrechtlichen Maßstäben eingeschätzt wird.

Der Standort des Vorhabens ist insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien überschlüssig zu beschreiben. Es sind nur die Standortmerkmale zu beschreiben, die für die Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Kriterien	Betroffenheit (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)
2.1. Nutzungskriterien	Das Gebiet wird bereits im Bestand durch Einkaufsmärkte bzw. als Gewerbegebiet genutzt, zum Bestand zählen ein Edeka-Center und ein Baumarkt. In der Mitte des Gebietes befindet sich eine derzeit ungenutzte Lager- bzw. Logistikhalle, ein Wohngebäude direkt neben der Staatsstraße sowie ein Bürogebäude und eine Brachfläche. Der Rest der Fläche sind asphaltierte Verkehrsflächen bzw. Stellplätze. Durch die Planung sind keine standortbezogenen Betroffenheiten erkennbar. Es sind weder kumulative Auswirkungen oder wesentliche Vorbelastungen gegeben, die einzubeziehen wären.
2.2. Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum), Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens Wasser beschaffenheit Grundwasser beschaffenheit Luft qualität	Die Versiegelung wird zwar erweitert, die Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, die Wasser- und Nährstoffkreisläufen und die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften sind jedoch nicht nennenswert betroffen. Bei den Flächen, die bebaut werden, handelt es sich im Wesentlichen um bereits versiegelte Flächen, eine Beeinträchtigung des Bodens besteht hier demnach nicht. Wasser und Grundwasser werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und das geplante Baurecht nicht beeinträchtigt. Die zu erwartenden baubedingten Staub- und Abgasentwicklungen sind aufgrund des zeitlich begrenzten Auftretens als nicht erheblich einzustufen.

2.3 Schutzkriterien	Wesentliche Schutzgüter oder empfindliche Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.2 Naturschutzgebiete	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.3 Nationalparke	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.5 Naturdenkmäler	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotop	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.8 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Keine Betroffenheit gegeben
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	Penzberg ist landesplanerisch als Mittelzentrum mit großer Bedeutung für sein Umland bestimmt. Die Stadt hat 16.500 Einwohner, so dass eine mittelzentrale Versorgungsfunktion gewährleistet werden muss. Eine besonders hohe Bevölkerungsdichte ist hierdurch nicht gegeben.
2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Keine Betroffenheit gegeben

Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Die nachfolgende Matrix dient dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Einschätzung zu geben. Die Betrachtung erfolgt schutzgutbezogen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG)

In Spalte 3 der Tabelle sollte entsprechend der quantitativen, qualitativen und zeitlichen Tragweite der jeweiligen Auswirkung durch die für die jeweilige Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde differenziert werden in:

- a) erheblich: +
b) unerheblich: -

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
------------------	---	--

		(Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität)
Boden	Keine wesentliche zusätzliche Versiegelung; Beseitigung des Altlastenverdachts	-
Wasser	Keine Beeinträchtigung	-
Luft/Klima	Beeinträchtigung der Luftqualität durch Abgase während der Bauphase und durch den Betrieb, jedoch keine Überschreitung der allgemeingültigen Grenzwerte absehbar	-
Tiere	Fledermaus-Quartiere an den vorhandenen Gebäuden und vereinzelt Bäumen denkbar. Diese könnten theoretisch denkbar ggf. auch durch Vögel wie z.B. Mauersegler genutzt werden – diesbezügliche Erkenntnisse oder gar Nachweise liegen jedoch nicht vor. Direkt vor Abbruch oder Fällung ist daher eine Untersuchung durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können. Ein Vorkommen von Zauneidechse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden; Eine UVP-Pflicht wird durch das potentielle Vorkommen nicht ausgelöst. Wesentliche artenschutzfachliche Auswirkungen werden als unwahrscheinlich eingeschätzt.	-
Pflanzen	Überbauung der artenarmen Altgrasfläche löst keine UVP-Pflicht aus.	-
Landschaft	unerhebliche Veränderung des Landschaftsbildes	-
Kultur-/ Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	-
Mensch	Bauzeitliche Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen, diese entfalten jedoch keine UVP-Relevanz; betriebsbedingte Emissionen (insbesondere Verkehrsgeräusche) werden im Bebauungsplan sowie das Schallgutachten, das Bestandteil dieser Planung wird, abgeklärt. Eine UVP-Relevanz ist nicht erkennbar	-

Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen:

(durch zuständige Behörde)

UVP erforderlich? (ja / **nein**):

Es handelt sich um eine Baumaßnahme in einem durch Verkehrsaufkommen und Versiegelung vorbelasteten Bereich. Besondere Empfindlichkeiten liegen jedoch nicht vor, da ausreichend Abstand zu sensiblen Gebieten eingehalten wird. Die Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Flächeninanspruchnahmen ohne wesentliche Neuversiegelung.

Als Ergebnis der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c Abs. 1 Satz 2 UVPG wird aus Sicht der Verfasser festgestellt, dass insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgüter und Schutzgebiete zu erwarten sind. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.