Gemeinde Unterhaching
Landkreis München

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 B/2024 mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 9 UVPG i.V.m. § 7 Abs. 1 UVPG

27.05.2025

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Planungsträger: Gemeinde Unterhaching
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Wolfgang Panzer

Rathausplatz 7
82008 Unterhaching

Vorhabenträger: Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG

Gewerbepark 1
85646 Anzing

Planverfasser:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt
Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Nicolas Schmelter
Matthias Fleischhauer
Helena Blaschke

Planstand: **27.05.2025**

VORABZUG

Nürnberg, 27.05.2025 Unterhaching, _____

TB|MARKERT **Gemeinde Unterhaching**

Matthias Fleischhauer Wolfgang Panzer

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis 4
2. Ziele und Zwecke 4
3. Verfahren 4
4. Ausgangssituation 5
5. Kriterien für die Einzelprüfung 5
5.1 Merkmale 5
5.2 Standort des Vorhabens 8
5.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen 11
6. Fazit 14

VORABZUG

1. Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Bestreben die bestehende Lidl-Filiale im Grünwalder Weg 14 abzubrechen, um ein neues Filialkonzept mit größerer Verkaufsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 419/3 umzusetzen.

Aktuell ist die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64/79 als Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 64a/89 aus dem Jahre 1993 soll die Nutzung von Einzelhandelsbetrieben zur Deckung des täglichen Bedarfs ausgeschlossen werden. Jedoch hat die Gemeinde Unterhaching im Jahre 1999 der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die LIDL-Filiale das Einvernehmen erteilt.

Da die neue Verkaufsfläche über 800 m² betragen soll, wird von einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgegangen. Diese sind nur in Kerngebieten oder in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Gemeinde Unterhaching unterstützt das Vorhaben und will eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, wird daher die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 B/2024 erforderlich.

2. Ziele und Zwecke

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Gemeindegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Durch die Ermöglichung des Vorhabens soll die Wirtschaftlichkeit des ansässigen Gewerbes zukunftsfähig gesichert werden und somit eine Abwanderung vermieden werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auch eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen geschaffen werden.

3. Verfahren

Der Gemeinderat von Unterhaching hat bereits in seiner Sitzung am 20.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für Grundstück Grünwalder Weg Nr. 14, Gemarkung Unterhaching, aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der Umgriff des Plangebiets beträgt ca. 7.915 m² und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.

Dieses Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr.18.8 der Anlage 1 zum UVPG in Verbindung mit der Nr. 18.6.2.

Nach dem UVPG ist somit eine allgemeine Vorprüfung nach § 7 UVPG durchzuführen. Sollte sich bei dieser Vorprüfung das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergeben (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB), ist ein Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen.

VORABZUG

4. Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Grünwalder Weg im Süden der Gemeinde Unterhaching. Auf dem Gebiet befindet sich aktuell bereits eine Lidl-Filiale mit entsprechenden Stellplätzen, Nebenanlagen und Grünstrukturen. Im Osten, Westen und Süden grenzen weitere Gewerbeflächen an das Plangebiet an. Im Westen ist der Baubetriebshof Unterhaching ansässig, im Osten ein Maschinenbauunternehmen und im Süden vorwiegend Büronutzung und Gastronomiebetriebe. Rund 200 m südlich befindet sich die Gemeindegrenze und die Nachbargemeinde Taufkirchen. Im Norden wird das Plangebiet von einer landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. Von der freien Landschaft ist das Plangebiet jedoch nur eingeschränkt sichtbar, aufgrund einer bestehenden Ortsrandeingrünung. Auch in Richtung Straßenverkehrsfläche und zu den angrenzenden Gewerbegrundstücken sind Grünstreifen vorhanden, die der Eingrünung des Plangebietes dienen. Das Plangebiet weist eine ebene Topografie auf und bewegt sich zwischen 563 und 564 Metern über NormalHöhen-Null (NHN).

Das Plangebiet ist über den Grünwalder Weg, im Süden des Plangebietes, erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über das Grundstück der Fl. Nrn. 419/3. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

5. Kriterien für die Einzelprüfung

In der Einzelfallprüfung sind unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien, die erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu bewerten. Sind nach der Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (Schutzgüter des UVPG) zu erwarten, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verzichtet werden.

Die Kriterien dafür sind: Merkmale des Vorhabens, Standort des Vorhabens und Merkmale der möglichen Auswirkungen.

5.1 Merkmale

Kriterien nach Anlage 3	Beschreibung
1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und der Abrissarbeiten.	Gesamtfläche des Bebauungsplanes: ca. 7.915 m² Größe des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“: 7.915 m²
	Auf den Grundstück Flst.-Nr. 419/3 wird ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Innerhalb des Grundstücks ist ausschließlich die Errichtung eines Verbrauchermarkes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² zulässig.
	Das Bestandsgebäude der bestehenden Lidl-Filiale innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird im Zuge der Planrealisierung abgerissen.

VORABZUG

Kriterien nach Anlage 3	Beschreibung
	Im Westen und Osten grenzen weitere gewerblich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an. Südlich des Plangebietes verläuft der Grünwalder Weg und dahinter weitere gewerbliche Flächen. Im Norden grenzt landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet.
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Es sind keine Vorhaben/Tätigkeiten bekannt, die sich in Kumulation mit der Bebauungsplanung auswirken.
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grundsätzlich wird durch die geplante Bebauung keine höhere Versiegelung der Grundstücke im Vergleich zur Bestandssituation eintreten. Kleinteilig werden neue Flächen versiegelt, dafür andere Flächen wieder entsiegelt. Der Grünflächenbestand im Plangebiet bleibt weitestgehend erhalten.
	Der Vorhabenraum liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Der Oberflächenabfluss im Zuge von Regenereignissen wird sich durch die geänderte Planung nicht erhöhen, da der Versiegelungsgrad im Plangebiet gleichbleiben wird.
	Durch das Verfahren kommt es nicht zu einer zusätzlichen Ausweisung von Versiegelung und Bebauung über das aktuell im Plangebiet vorliegende zulässige Maß.
	Innerhalb des Bauleitverfahrens wurden artenschutzrechtliche Maßnahmen formuliert (Festsetzung 7.3 und Hinweis 5.) um ein Eintreffen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG ausschließen zu können.
1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Die Menge und Qualität des Abfalls im Betrieb (betriebsbedingt) verändern sich im Vergleich zur bestehenden Nutzung nicht. Im Zuge des Bauvorhabens (baubedingt) ist ein Entstehen von Abfällen unausweichlich. Anfallende Abfälle werden getrennt gesammelt und durch den Eigentümer bzw. Vorhabenträger entsorgt oder der Wiederverwertung zugeführt.
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	vorgesehene Nutzung mit Umweltrelevanz: ▪ großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m²) ▪ Stellplatzflächen ▪ LKW-Anlieferung ▪ Kundenverkehr Es findet keine Produktion statt. Eine Vorbelastung besteht durch die Nutzung als Standort für Einzelhandel. Eine gutachterliche Betrachtung des Lärmschutzes liegt vor und ergibt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen

VORABZUG

Kriterien nach Anlage 3	Beschreibung
	Immissionsorten eingehalten werden und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Während der Bauphase werden nachteilige Umweltauswirkungen wie Geräuschentwicklung und Luftverunreinigung auftreten. Diese unvermeidbaren, nachteiligen Umweltauswirkungen werden jedoch durch organisatorische bzw. technische Maßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt.
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien	Im geplanten Sondergebiet werden keine gefährlichen Stoffe (i.S. des ChemG bzw. der GefStoffV) produziert. Außerdem werden sie am künftigen Einzelhandelsstandort lediglich in geringen Mengen gelagert oder genutzt, sodass die Mengenschwellen gem. Anhang I der 12. BImSchV nicht überschritten werden. Für Mensch und Natur entsteht durch die Zulässigkeit des Großflächigen Lebensmitteleinzelhandels kein, über das allgemeine Maß hinausgehende, Unfallrisiko. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden gemäß der vorliegenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung eingehalten. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.
1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien,	Das Risiko eines Störfalls besteht immer dann, wenn gefährliche Stoffe in größeren Mengen in einem Unternehmen vorliegen. Ein solches Risiko besteht auch, wenn sich größere Mengen von gefährlichen Stoffen bei einem Unfall bilden können. Dies ist bei einem Lebensmitteleinzelhandelsmarkt nicht zu erwarten.
1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung	Das Risiko eines Störfalls besteht immer dann, wenn gefährliche Stoffe in größeren Mengen in einem Unternehmen vorliegen. Ein solches Risiko besteht auch, wenn sich größere Mengen von gefährlichen Stoffen bei einem Unfall bilden können. Dies ist bei einem Lebensmitteleinzelhandelsmarkt nicht zu erwarten.
1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Es ist kein Risiko für die menschliche Gesundheit durch die vorliegende Planung erkennbar.

VORABZUG

5.2 Standort des Vorhabens

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

Kriterien	**Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich**	**Betroffenheit**
2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Das Planungsgebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Unterhaching innerhalb des Gewerbegebietes Grünwalder Weg. Umliegend finden sich weitere gewerbliche Flächen. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Das Plangebiet ist derzeit als Gewerbliche Baufläche festgesetzt und dient bereits als Fläche für den Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m². Erholungsnutzung sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen liegen nicht im Plangebiet. Der gesamte Geltungsbereich der Planung befindet sich innerhalb bestehender Siedlungsflächen. Die Flächen werden aktuell bereits baulich genutzt. Die Nutzung sowie die Versiegelung im Plangebiet verändern sich durch die Planung nur sehr geringfügig.	Durch die seit vielen Jahren bestehende Nutzung als Gewerbestandort ist das Bebauungsplangebiet entsprechend geprägt.
2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	<u>Fläche:</u> Das Plangebiet ist bereits als gewerbliches Baugebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht eine Nutzung als Sonstiges Sondergebiet vor.	Der Bebauungsplan wird bereits als Fläche für den Einzelhandel genutzt. Daher ist keine zusätzliche Betroffenheit gegeben.
	<u>Boden:</u>	Es kommt zu einer geringfügigen Versiegelung intakter Bodenflächen. An anderer

VORABZUG

Kriterien	Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich	Betroffenheit
	Durch die langjährige bauliche Nutzung in den bereits als Gewerbestandort genutzten Bereichen können keine natürlichen Bodenhorizonte mehr angenommen werden. Es ist von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Es kommt zu einer geringfügigen Neuversiegelung von Boden. Da andere Flächen entsiegelt werden, erhöht sich die versiegelte Fläche insgesamt nicht.	Stelle werden jedoch Flächen entsiegelt. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet verändert nur sehr geringfügig bzw. verändert sich nicht.
	<u>Wasser:</u> Innerhalb des Plangebietes liegen keine Still- oder Fließgewässer. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.	Keine zusätzliche Betroffenheit zu erwarten.
	<u>Klima, Luft:</u> Das Plangebiet kann aus siedlungsklimatischer Sicht als gering signifikant angesehen werden. Grundsätzlich sind die Auswirkungen der bereits gewerblich genutzten Bereiche in Folge des hohen Versiegelungsgrades als negativ zu bewerten.	Mögliche Staub- und Lärmemissionen während der Bauphase (baubedingt) und Luftschadstoffeinträge im Zuge des Kfz-Verkehrs im Planungsgebiet führen zu einer geringfügigen/temporären Verschlechterung der Luftqualität.
	<u>Landschafts-/ Siedlungsbild, Erholungsfunktion:</u> Aufgrund der wenig raumprägenden Lage ist der Änderungsbereich aus Sicht des Landschafts- und Ortsbildes wenig bedeutend. Der Ortsbereich ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die gewerbliche Struktur mit dem damit verbundenen Verkehrslärm und der Bewegungsunruhe schränkt die Freizeit- und	Der Vorhabenraum hat keine/kaum Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild und als Erholungsraum; eine Betroffenheit ist nicht gegeben. Darüber hinaus bleiben die Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft (Richtung Norden) erhalten.

VORABZUG

Kriterien	Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich	Betroffenheit
	Erholungsqualität des Planungsgebietes stark ein.	
	Pflanzen, Tiere, Lebensstätten: Der naturschutzfachliche Wert der meisten vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (versiegelte bzw. überbaute Fläche, Parkplatzeingrünung) kann als gering eingestuft werden. Die Bestandsgebäude erfüllen möglicherweise Funktionen als Lebensraum für Fledermäuse oder Fassadenbrüter.	Innerhalb des Verfahrens wird die Notwendigkeit zur Prüfung von Abrissarbeiten durch eine Fachkundige Person festgesetzt. Alle Abrissgebäude sind vor Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person (Biologe) zu begehen und auf das Vorkommen von Fledermaus- oder Fassadenbrüterpopulationen zu prüfen. Die vorhandenen Grünbestände im Plangebiet werden teilweise erhalten. Reduzierungen des Grünbestands im Plangebiet werden durch Neupflanzungen kompensiert.
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)		
2.3.1 Natura-2000-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete	im Planungsgebiet und im Wirkraum nicht vorhanden	keine
2.3.2 Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)	im Planungsgebiet und im Wirkraum nicht vorhanden	keine
2.3.3 Nationalparke (§24 BNatSchG)	im Planungsgebiet und im Wirkraum nicht vorhanden	keine
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25, 26 BNatSchG)	im Planungsgebiet und im Wirkraum nicht vorhanden	keine
2.3.5 Naturdenkmäler (§28 BNatSchG)	im Planungsgebiet und im Wirkraum nicht vorhanden	keine
2.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen (§ 29 BNatSchG)	im Planungsgebiet und im Wirkraum nicht vorhanden	keine
2.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope (§30 BNatSchG)	im Planungsgebiet und im Wirkraum nicht vorhanden	keine

VORABZUG

Kriterien	Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich	Betroffenheit
2.3.8 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete, Überschwemmungsgebiete (§ 51, §53 Abs. 4, §73 Abs. 1 und § 76 WHG)	Im Planungsgebiet sind keine entsprechenden Flächen vorhanden.	keine
2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	im Planungsgebiet und im Wirkraum nicht vorhanden	keine
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere zentrale Orte (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG)	im Planungsgebiet und im Wirkraum nicht vorhanden	keine
2.3.11 Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften	im Planungsgebiet nicht vorhanden. Nördlich angrenzend befindet sich das Bodendenkmal D-1-7935-0078 einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.	keine

5.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

Merkmale der möglichen Auswirkungen	Relevanz erkennbar	erhebliche nachteilige Auswirkung
3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind		
Schutzgut Mensch	ja, im Hinblick auf die Lärmsituation (betriebsbedingt und Baubedingt)	unerheblich, da bereits eine vergleichbare Lärmbelastung durch die bestehende Gewerbenutzung möglich ist. Weiterhin wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die ergeben hat, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

VORABZUG

Merkmale der möglichen Auswirkungen	Relevanz erkennbar	erhebliche nachteilige Auswirkung
		Die betriebsbedingten Störungen werden nicht über das aktuelle Maß hinausgehen. Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu Störungen in Form von Lärm, Staub und Verkehr kommen. Diese Störungen sind jedoch nur temporärer Natur.
Schutzgut Tiere	ja, da der Gehölzbestand und die Bestandsgebäude potenziell als Lebensraum für Tierarten dienen können	Voraussichtlich unerheblich, da es sich bei dem Planungsgebiet um eine bereits gewerblich genutzte und entsprechend überprägte Fläche im Ortsbereich handelt Innerhalb des Verfahrens wird die Notwendigkeit zur Prüfung von Abrissarbeiten durch eine Fachkundige Person festgesetzt. Alle Abrissgebäude sind vor Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person (Biologe) zu begehen und auf das Vorkommen von Fledermaus- oder Fassadenbrüterpopulationen zu prüfen.
Schutzgut Pflanzen	ja, durch den Verlust von Einzelbäume und Grünbeständen	unerheblich, da die vorhandene Pflanzenwelt geprägt ist von verbreiteten und nicht gefährdeten Arten der Siedlungsflächen. Die vorhandenen Grünbestände und Gehölzbestände im Plangebiet werden teilweise erhalten. Reduzierungen des Grünbestands im Plangebiet werden durch Neupflanzungen kompensiert. Für notwendige Rodungsmaßnahmen wird auf die gesetzlichen Rodungszeiten hingewiesen.
Schutzgut Boden	ja, Eingriff in den Boden durch Bauarbeiten	unerheblich, im Vergleich zur Bestandssituation wird keine Verschlechterung erreicht, da der Anteil an versiegelter Fläche nicht erhöht wird.

VORABZUG

Merkmale der möglichen Auswirkungen	Relevanz erkennbar	erhebliche nachteilige Auswirkung
Schutzgut Wasser	nein	unerheblich
Schutzgut Luft	ja, Verminderung der Luftqualität während Abriss- und Bauarbeiten	unerheblich, da es sich um temporäre Belastungen handelt
Schutzgut Klima	nein	unerheblich
Landschaft	nein	unerheblich
Kulturgüter	nein	unerheblich
sonstige Sachgüter	nein	unerheblich
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	nein	unerheblich
3.2 etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten	unerheblich
3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	keine schweren und komplexeren Auswirkungen sind zu erwarten	unerheblich
3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	ja	Die Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen wird als hoch eingeschätzt. Die Auswirkungen sind jedoch unerheblich.
3.5 Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	ja	Die Auswirkungen der Planung treten mit Beginn der Abrissarbeiten auf. Sie sind grundsätzlich dauerhaft. Die Reversibilität der Auswirkungen ist grundsätzlich im Sinne eines Rückbaus unter Berücksichtigung der hierfür erforderlichen Kosten möglich.
3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	kein Zusammenwirken zu erwarten	unerheblich
3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern	nein	Es treten keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf. Es bestehen jedoch Möglichkeiten, die o. g. unerheblichen Auswirkungen zu vermindern.

VORABZUG

6. Fazit

Die Vorprüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG führt.

Daraus folgernd ist die Vorlage von Unterlagen für die Durchführung einer UVP nicht erforderlich und eine Anwendung des §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist möglich.

VORABZUG