

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
zur Umweltverträglichkeitsprüfung
(gem. § 7 UVPG)**

Bebauungsplan
Pfaffing-Nordost 1 – Sondergebiet
Großflächiger Einzelhandel

Fassungsdatum: 10.03.2026

Ersteller:



BAUER Landschaftsarchitekten GmbH
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth
Tel. 08123 / 9981591 - Fax. 08123 / 4941
E-Mail: info@labauer.de

Die Gemeinde Pfaffing hat die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel am nordöstlichen Ortsrand, östlich der Hauptstraße RO 41, nördlich des Rathauses, beschlossen. Die Flächen sind bislang dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,80 ha, davon entfallen ca. 0,64 ha auf das Sondergebiet und ca. 0,16 ha auf Erschließungsflächen (Straße, Geh-/Radweg, Straßenbegleitgrün). Mit dem Bebauungsplan soll das notwendige Baurecht geschaffen werden, um den, in naher Zukunft wegfallenden Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte zu ersetzen und die Nahversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs zu sichern.

Im Sondergebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm zulässig. Im Bebauungsplan wird keine Geschossfläche oder Geschossflächenzahl festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Wandhöhe von 7,5 m beschränkt. Aufgrund der Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass der Einzelhandel in eingeschossiger Bauweise umgesetzt wird. Selbst bei einer Umsetzung von zwei Geschossen, würde die, sich aus der maximal zulässigen Grundfläche von 2.130 qm für das Hauptgebäude in Kombination mit der Geschossigkeit, ergebende GF im Bereich von 1.200 qm bis 5.000 qm liegen. Für das Vorhaben ist somit gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG i.V.m. § 7 Abs. 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durch die Behörde durchzuführen.

Als Grundlage für die Vorprüfung werden in dieser Unterlage die wesentlichen Merkmale des Neubauvorhabens, des Standorts sowie eine Übersicht zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Neubauvorhabens zusammengefasst.

Kriterien	Überschlägige Angaben
1.1 Größe des Vorhabens	<p>Das Vorhaben umfasst Bauland mit einer Fläche von ca. 0,64 ha. Der zulässige Einzelhandelsstandort ist mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm festgesetzt. Eine maximal zulässige Festsetzung der GF erfolgt nicht. Aus der maximal zulässigen GR und der, aufgrund der Nutzung wahrscheinlichen eingeschossigen Bauweise, ergibt sich eine GF von ca. 2.130 qm für das Hauptgebäude. Selbst bei einer angenommenen zweigeschossigen Ausführung ergibt sich für das Hauptgebäude eine maximal zulässige GF von 4.260 qm. Das Vorhaben liegt damit im Spektrum zwischen 1.200 qm und 5.000 qm Geschossfläche.</p>
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auch mit Eingriffen ins Grundwasser ist nicht zu rechnen.</p> <p>Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 038-A „Jungmoränen des Inn-Chiemsee-Hügellandes“ der Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ zuzuordnen. Das Gelände liegt im westlichen Bereich ca. 491 m ü. NHN und steigt nach Osten hin an auf ca. 493 m ü. NHN an. Gemäß Übersichtsbo-denkarte (1:25.000) handelt es sich um vorherrschend Braun-</p>

	<p>erde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm- kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt). Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt und ist zu 100 % unversiegelt.</p> <p>Das Vorhaben führt zu einer starken Versiegelung von bis zu 80 % im Bereich des Sondergebiets. Wobei ca. die Hälfte der Versiegelung auf die Parkplatzfläche entfällt. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen und mindern dadurch den Eingriff in die Fläche hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Bodens.</p> <p>Durch die Bebauung des Gebiets kommt es zu Anpassungen in der Topografie.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Flächen sind für artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzenarten nur von untergeordneter Bedeutung. Vereinzelt können Fledermäuse oder feldbrütende Vögel als Nahrungsgäste auftreten. Durch die stark befahrene Straße und die südlich und östlich bestehende Bebauung, ist das Gebiet bereits von umgebenden Strukturen mit Kulissenwirkung geprägt und eignet sich daher nicht als Brutplatz.</p> <p>Durch die geplante Bebauung im Zusammenhang mit der freien Lage der Fläche nach Norden und dem besonders im südlichen Teil bewegten Relief ist mit einer deutlichen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, wie Eingrünung, Baumpflanzungen, Abrücken des Baufensters von der Straße und Höhenbegrenzung, die die Auswirkungen mindern. Es werden keine für das Landschaftsbild wichtigen Strukturen, wie z.B. Uferbereiche, Waldränder, besondere Ensembles oder eine kulturhistorische Landschaft einbezogen oder beeinträchtigt.</p> <p>Vom Vorhaben gehen keine schädlichen Emissionen aus, eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und wurde in die Unterlagen zum Bebauungsplan eingearbeitet.</p>
<p>1.3 Abfallerzeugung</p>	<p>Im Zuge der Baumaßnahmen fällt voraussichtlich nur unbelasteter Aushub an. Ein Altlastenverdacht besteht nicht, kann jedoch aufgrund von Kleinteiligkeit auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollte wider Erwarten bei den Baumaßnahmen belasteter Boden anfallen, ist dieser nach den gesetzlichen Regelungen zu behandeln.</p>
<p>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</p>	<p>Während der Bauphase ist mit Störungen durch Baulärm, Erschütterungen, Staubentwicklung und Maschinenstoffe zu</p>

	rechnen. Anlagebedingt sind keine nennenswerten Belästigungen zu erwarten. Betriebsbedingt kann es zu Belastungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm durch Anlieferung oder haustechnische Anlagen kommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, demnach sind die Auswirkungen der Emissionen nicht im rechtlich relevanten Bereich.
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Bei dem Vorhaben werden keine gefährlichen, wassergefährdenden Stoffe, Gefahrgüter oder radioaktive Stoffe verwendet.

Standortangaben

Der Standort des Vorhabens ist insbesondere hinsichtlich der Kriterien zu beschreiben, die für die Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Bei der Standortbetrachtung sind relevante Vorbelastungen ebenso mit einzu beziehen wie kumulative Wirkungen und mögliche Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben, soweit offensichtlich.

Kriterien	Betroffenheit
2.1. Nutzung	<p>Das Gebiet wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Durch das Vorhaben geht landwirtschaftliche, unversiegelte Fläche verloren. Der Flächenverlust wird an anderer Stelle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch Aufwertung ausgeglichen.</p> <p>Im näheren Umfeld befinden sich schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen und Schule.</p> <p>Es sind keine kumulativen Auswirkungen oder wesentliche Vorbelastungen bekannt, die einzubeziehen wären.</p>
2.2 Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit, Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktion, Wasserbeschaffenheit, Grundwasserbeschaffenheit und Luftqualität	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Versiegelung im Areal deutlich erhöht. Dadurch wird die natürliche Bodenfunktion, insbesondere die Sickerfähigkeit eingeschränkt.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Wasserbeschaffenheit, Grundwasserbeschaffenheit und Luftqualität ist nicht gegeben.</p> <p>Die zu erwartenden baubedingten Staub- und Abgasentwicklungen sind aufgrund des zeitlich begrenzten Auftretens als nicht erheblich einzustufen.</p>
2.3 Schutzkriterien	<p>Wesentliche Schutzgüter oder empfindliche Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung liegen Gebiete mit gesetzlichem Schutzstatus.</p> <p>Das nächste kartierte Biotop liegt etwa 380 m südöstlich (Bio-</p>

	<p>topkartierung Flachland 7938-0025 Torfstich-Birkenwäldchen und Birkenhecke bei Pfaffing) und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das Baudenkmal im Ortskern von Pfaffing wird durch das Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Bodendenkmäler bekannt.</p>
--	--

Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Nachfolgende Tabelle gibt einen schutzgutbezogenen Überblick der möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens, die bei der Einschätzung der UVP-Pflicht zu berücksichtigen sind.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt (unter Berücksichtigung der quantitativen, qualitativen und zeitlichen Tragweite)
		+ erheblich - unerheblich
Boden	Erhöhung des Versiegelungsgrades des Bodens um bis zu 80 %, mit teilweise wasserdurchlässigen Belägen	+
Wasser	Keine Beeinträchtigung	-
Luft/Klima	Beeinträchtigung durch Abgase und Staubentwicklung während der Bauphase. Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Kunden und Anlieferung. Jedoch keine relevante Veränderung zu erwarten.	-
Mensch	Beeinträchtigung durch Baustellenlärm während der Bauphase. Lärmentwicklung durch Anlieferung, Verkehrsaufkommen und Haustechnik liegt unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte und ist daher nicht rele-	-

	vant.	
Arten (Tiere und Pflanzen)	Keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten betroffen.	-
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung am Ortsrand. Wahrnehmbarkeit von Norden und Osten durch bestehenden Geländeverlauf begrenzt. Durch Festsetzungen des Bebauungsplan wird die Beeinträchtigung gemindert.	-
Kultur-/Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	-

Fazit

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.

Die festgestellten Umweltauswirkungen werden weitestgehend als nicht erheblich betrachtet und können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausgeglichen bzw. abgewogen werden.

UVP erforderlich?

Ja

Nein