

Gemeinde

**Bockhorn**  
Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 8 „Gewerbegebiet Unterstrogn“

2. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-33      Bearb.: Praxenthaler

Plandatum

24.05.2012 (Entwurf)  
13.09.2012 (Entwurf)  
05.12.2012

## Begründung

## A Städtebauliche Begründung

### 1 Planungsanlass

Für das Planungsgebiet und die nördlich angrenzende Fläche wurde 1998 ein Bebauungsplan aufgestellt, der ein Sondergebiet u.a. für ein landwirtschaftliches Lagerhaus sowie einen Agrarmarkt und Baustoffgroßhandel festsetzt. Realisiert wurde dann auf einer Teilfläche im Norden des Sondergebiets ein Lagerhaus mit Agrarmarkt in deutlich geringerem Umfang als ursprünglich geplant. Nachdem die im südlichen Teil des Planungsgebiets bisher festgesetzten Nutzungen nicht mehr realisiert werden, soll die vorliegende Planung hier die Entwicklung eines Gewerbegebiets ermöglichen.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.Nr. 950, das eine Größe von 2,70 ha aufweist.

Das Bebauungsplanverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Gemeinde davon ausgeht, dass durch die hier beabsichtigte geringfügige Änderung der Art der baulichen Nutzung bei grundsätzlicher Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

### 2 Planungsrechtliche Situation, Anpassung an Planungsvorgaben

Für das Planungsgebiet gibt es derzeit einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 (siehe Punkt 1). Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet entsprechend als Sondergebiet „Landwirtschaftliches Lagerhaus mit Düngereinlagerungen, Baustoff-Großhandel, Tankstelle, Schmier- und Heizöllager sowie Lkw-Waschstraße“ dargestellt. Die Gemeinde führt parallel zur Änderung dieses Bebauungsplans das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durch, so dass der Bebauungsplan dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Bockhorn zählt zum ländlichen Teilraum im Umfeld des Verdichtungsraums Münchens und liegt an der B 388 als überregionaler Entwicklungsachse. Entlang der Strogn ist im Regionalplan ein schmales landschaftliches Vorbehaltsgelände ausgewiesen, von dem das Planungsgebiet aber einen deutlichen Abstand aufweist. Ansonsten gibt es für das Planungsgebiet keine regionalplanerischen Restriktionen. Es gibt auch keine speziellen Einschränkungen auf Grundlage anderer Verordnungen bzw. Rechtsgrundlagen (Naturschutz, Wasserrecht etc.).

### 3 Bestand und städtebauliche Situation, Planungsziele der Gemeinde

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Ortschaft Unterstrogn an der Kreisstraße ED 20, die in diesem Bereich keine Geschwindigkeitsbegrenzung hat. Die ED 20 mündet ca. 300 m südlich des geplanten Gewerbegebiets in die Bundesstraße B 388. Im Bereich des Planungsgebiets wurde eine Linksabbiegespur gebaut, von der aus die Zufahrt erfolgen kann.

Das Gelände im Planungsgebiet ist weitgehend eben und derzeit noch ackerbaulich genutzt. Am westlichen Rand befindet sich innerhalb des Geländes eine Trafostation.

Das BayWa-Lagerhaus mit Agrarmarkt und Getreidetrocknung grenzt unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet an. An der Grenze zum Planungsgebiet befinden sich Stellplätze und Zufahrtsbereiche.

Die nächstgelegene Wohnbebauung (einzelnes Wohnhaus im Außenbereich) befindet sich 140 m südlich des Planungsgebiets.

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung ihr bereits in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2006 verfolgtes Ziel weiter, die künftige gewerbliche Entwicklung vorwiegend im Bereich Unterstrogn und teilweise in Emling zu vollziehen. Hintergrund ist die Anbindung an die Bundesstraße B 388, die die leistungsfähigste Trasse im Gemeindegebiet darstellt. Darüber hinaus spielt auch der Charakter von Unterstrogn eine Rolle. Aufgrund der Erweiterung des Flughafens war dieser Ortsteil früher zur Absiedelung vorgesehen. Für die absiedlungswillige Bevölkerung wurde in Neu-Unterstrogn ein neues Wohngebiet geschaffen und in Unterstrogn die Entwicklung im Wohnsiedlungsbereich nicht weiter gefördert.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan hat die Gemeinde südlich des bisher als Sondergebiet dargestellten Planungsgebiets bereits ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen. Die nun beabsichtigte Nutzungsänderung im Bereich des Sondergebiets stimmt mit den Zielvorstellungen der Gemeinde zur künftigen gewerblichen Entwicklung überein. Sie hat auch bereits eine Reihe von Interessenten mit Gemeindebezug, die ihren Betrieb dort gerne ansiedeln würden.

Die Gemeinde hat ihre bestehenden Gewerbegebiete auf verfügbare freie Flächen überprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass es keine verfügbaren Parzellen mehr gibt. Die Gemeinde verfügt auch nicht über größere Brachflächen, die sich reaktivieren lassen. Auch die im Norden von Unterstrogn ausgewiesene Gewerbefläche steht für die von der Gemeinde gewünschte Ansiedlung kleinerer Unternehmen mit Ortsbezug nicht zur Verfügung.

Insgesamt ist die Gemeinde daher zur der Auffassung gekommen, dass die Nutzungsänderung im Bereich des bisherigen Sondergebiets Unterstrogn mit ihren bereits im Flächennutzungsplan von 2006 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen gut übereinstimmt und die Umwidmung bzw. Inanspruchnahme dieser bisher noch unbebauten Fläche rechtfertigt.

## 4 Inhalt des Bebauungsplans

- 4.1 Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nr. 950 und setzt sich wie folgt zusammen:

Gewerbegebiet	24.380 qm
<i>davon zu bepflanzende Fläche</i>	3.940 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	2.570 qm
Gesamt	26.950 qm

- 4.2 Art der Nutzung, Mindestgrundstücksgröße

Hauptziel der Planung ist es, statt der bisherigen Sondergebietsnutzung eine allgemeine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Aufgrund der begrenzten Abwasserkapazität werden abwasserintensive Betriebe ausgeschlossen. Weiterhin ist es nicht Ziel der Gemeinde, in der Nachbarschaft zu dem BayWa Lagerhaus und in einem Bereich, der zu Fuß, mit Fahrrad oder Bus schlecht zu erreichen ist, Nutzungen zu

ermöglichen, die der Freizeitgestaltung dienen. Daher werden Anlagen für sportliche, soziale und vergleichbare Zwecke ausgeschlossen.

Das Wohnen für Betriebsinhaber bzw. -leiter soll grundsätzlich möglich sein, aber untergeordnet bleiben. Um diese Planungsabsicht zu verdeutlichen, wird je Betrieb nur eine Wohnung zugelassen. Dies entspricht der hier zu erwartenden Betriebsstruktur, bei der nicht davon auszugehen ist, dass mehrere Personen aus Aufsichtsgründen etc. auf einem Betriebsgelände wohnen müssen.

Ziel der Gemeinde ist es, ein Angebot für Betriebe zu schaffen, die etwas größere Flächen brauchen, als sie auch innerhalb der Dorf- und Mischgebiete der Gemeinde zu finden sind. Weiterhin soll durch eine angemessene Mindestgrundstücksgröße auch die Voraussetzung geschaffen werden, dass auf den Grundstücken durch entsprechende abschirmende Orientierung der Betriebsgebäude der Nachbarschaft des BayWa-Lagerhauses Rechnung getragen werden kann. Als Mindestgrundstücksgröße werden 2.500 qm festgelegt.

#### 4.3 Maß der Nutzung, überbaubare Fläche, Dachform

Die maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe werden aus der bisherigen Planung übernommen. Bei der Dachform wird nur noch eine Mindestneigung festgelegt, um Flachdächer weiterhin auszuschließen.

Die überbaubare Fläche ist ähnlich konzipiert wie bisher. Im bisherigen Plan war eine große überbaubare Fläche festgesetzt, aus der die Zufahrts- und Wendebereiche sowie die Stellplatzflächen ausgenommen waren. Im vorliegenden Plan wird die Zufahrts- und Wendefläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und damit aus der überbaubaren Fläche herausgenommen. Stellplatzflächen werden nicht extra festgesetzt, so dass insgesamt zwei großzügige Bauräume festgesetzt werden.

#### 4.4 Immissionsschutz

Für das ursprünglich geplante Vorhaben der BayWa wurde zum Schutz der auf dem Betriebsgelände geplanten Büros und Betreiberwohnungen der flächenbezogene Schallleistungspegel von der Genehmigungsbehörde auf tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) beschränkt und dies im bisher gültigen Bebauungsplan so festgesetzt.

Im Februar 1998 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Einhaltung der festgelegten Schallleistungspegel durch das damals geplante Vorhaben der BayWa überprüft wurde. Dabei wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben an dem nächstgelegenen Wohnhaus (140 m südlich) den hierfür rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel einhält, es aber in bezug auf die geplante Betriebswohnung nachts zu einer Überschreitung des ermittelten Beurteilungspegels kommt. Ursache für die Überschreitung ist die Getreidetrocknungsanlage, sofern sie in der Haupterntezeit nachts betrieben wird. Zugrunde gelegt wurde dabei, dass die Anlage zum Be- und Entladen des Getreides offen oder unvollständig geschlossen ist.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wurde von der BayWa nicht mehr das ursprünglich geplante Vorhaben umgesetzt, sondern auf einer Teilfläche im Norden nur noch das Lagerhaus mit der Getreidetrocknung und der Agrarmarkt errichtet. Die BayWa hat hierfür auch nur die nördliche Teilfläche erworben und nicht das gesamte Gelände. Da die Anlage nun so konzipiert wurde, dass sie vollständig geschlossen betrieben werden kann, war keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich; das Vorhaben wurde baurechtlich auf Grundlage des Bebau-

ungsplans und der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel genehmigt.

Für die hier vorliegende Bebauungsplanänderung kann daher davon ausgegangen werden, dass die BayWa auf ihrem Grundstück Fl.Nr. 948 derzeit die gemäß Bebauungsplan zulässigen Schallleistungspegel nicht überschreitet, so dass die im gültigen Plan für die südliche Fläche (heute Fl.Nr. 950) festgelegten Lärmkontingente für die neu anzusiedelnden Betriebe zur Verfügung stehen.

Die bisherige Festsetzung zum Immissionsschutz mit der Begrenzung der Geräuschemissionen je qm Grundfläche auf tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) wird beibehalten, um auch im Bereich des nun geplanten Gewerbegebiets einen ausreichenden Schutz von Büro- und Wohnräumen zu gewährleisten.

#### 4.5 Grünordnung, Entwässerung

Im bisher gültigen Bebauungsplan ist entlang der Außengrenzen des Sondergebiets ein überwiegend 10 m breiter, entlang der ED 20 schmälerer Grünstreifen festgesetzt, der zu bepflanzen ist und in Teilen mit Versickerungsflächen auszubilden ist, in die Dachwasser und unverschmutztes Niederschlagswasser einzuleiten sind. Diese Festsetzung wird im nun vorliegenden Plan übernommen.

Als weitere grünordnerische Maßnahme sind alle Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden und mit Bäumen zu überstellen.

#### 4.6 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über eine Zufahrt von der ED 20 aus erschlossen. Im bisher gültigen Bebauungsplan waren zwei Zufahrten zulässig.

Die Gemeinde hat vom Büro Stadt Land Verkehr, München (Verkehrsuntersuchung vom 20.12.2012) untersuchen lassen, inwieweit die vorhandene Linksabbiegespur auf der ED 20 zur Erschließung des Gewerbegebiets und des vorhandenen BayWa-Geländes ausreicht. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die vorhandene Linksabbiegespur zur Anbindung beider Flächen ausreicht und keine zusätzlichen Ausbaumaßnahmen erforderlich sind.

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeschleife für Lastzüge festgesetzt. Nach Süden wird ein Anschluss an das südlich gelegene, im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Gewerbegebiet vorgesehen.

Als Hinweis dargestellt ist die Ausprägung des Einmündungsbereichs mit einem Tropfen, um ein ordnungsgemäßes Ein- und Ausfahren zu gewährleisten.

## B Umweltbericht

### Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die umweltrechtlichen Belange sind dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu entnehmen. Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz vorzunehmen. Das BNatSchG regelt in § 44 den Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Ferner ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde zu beachten. Die Berücksichtigung der relevanten Vorgaben der einzelnen Fachziele wird in die Umweltprüfung integriert.

### Beschreibung des Vorhabens

Die vorliegende Planung eines Gewerbegebiets ersetzt die bisherige rechtskräftige Planung der Gemeinde, die hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliches Lagerhaus mit Düngereinlagerungen, Baustoff-Großhandel, Tankstelle, Schmier- und Heizöl-lager sowie Lkw-Waschstraße“ vorsieht. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt dabei gleich.

Vorprüfung Schutzgüter			
Merkmal	Auswirkung ja / nein	erhebl. Aus-wirkungen	Anmerkung
Boden	ja	-	Bebauung einer bisher unversiegelten Ackerfläche.
Wasser	ja	-	Neuversiegelung. Maßnahmen zur Regenwasserversickerung über die belebte Bodenzone mindern die Auswirkungen.
Klima lokal	ja	-	Die Baufläche liegt in flacher Landschaft mit großen Freiflächenanteilen. Auswirkungen auf das lokale Klima sind aufgrund der nicht sehr großen versiegelten Fläche, der guten Luftaustauschverhältnisse und der umgebenden unversiegelten Flächen gering.
Emissionen / Immissionen (Schadstoffe, Lärm)	ja	-	Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch geplante gewerbliche Nutzungen. Im Rahmen der zulässigen Emissionskontingente neue Emissionen. Aufgrund der großen Abstände zur Wohnnutzung geringe Auswirkungen.
Pflanzen und Tiere	ja	-	Verlust des Ackerlebensraums.
Landschaftsbild / Erholung	ja	-	Bebauung in flacher Landschaft weit einsehbar.
Kulturgut, Sachgut	nein	-	Keine Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft vorhanden.
Mensch / Gesundheit	ja	-	siehe Punkt Emissionen
Wirkungsgefüge untereinander	nicht bekannt	-	
Vorprüfung Schutzgebiete			
Schutzgebiete nach Europa- und Bundesrecht sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.			

## Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

### Gebietscharakter:

Ackerfläche am weiteren Ortsrand unmittelbar angrenzend an ein landwirtschaftliches Lagerhaus mit Agrarfachmarkt.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	Ackerfläche	Geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Hinweise auf das Vorkommen besonderes geschützter Arten hat die Gemeinde nicht.
<b>Boden</b>	Hochwertiger Ackerboden auf Lößablagerungen, eventuell kleinräumig auch Hochterrassenschotter über Süßwassermolasse.	Mittlere Bedeutung aufgrund des ungestörten Ausgangszustands und der hohen Ertragsleistung
<b>Wasser</b>	Kein Fließgewässer. Kein ausgewiesenes Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Zusammenhängender Grundwasserspiegel erst in größerer Tiefe (größer fünf Meter)	Mittlere Bedeutung für die Grundwassererneubildung.
<b>Luft</b>	Derzeit Staubimmissionen des benachbarten landwirtschaftlichen Lagerhauses, vor allem zur Erntezeit (Getreidetrocknung)	Geringe bis mittlere Belastung.
<b>Klima</b>	Neu versiegelte Flächen in ebener Lage in Nachbarschaft zu zusammenhängenden Freiflächen.	Geringe Auswirkungen aufgrund der guten Luftaustauschverhältnisse und der günstigen Relation versiegelte – unversiegelte Bereiche
<b>Landschaftsbild und Naherholung</b>	Lage im Randbereich einer Siedlung, unmittelbar angrenzend an das landwirtschaftliche Lagerhaus mit großen, landschaftsprägenden Gebäuden. Für die Naherholung wenig relevanter Bereich.	Aufgrund der Vorbelastung geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.
<b>Schutz des Menschen</b>	Wohnbebauung in größerer Entfernung.	Geringe Auswirkungen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Bau- und Bodendenkmäler erfasst.	Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar
<b>Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander</b>	Ackerfläche -> Versickerung, Bodenschutz, Lebensraumfunktion <-> versiegelte Flächen	Vor allem zw. Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ und „Wasser“

## Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die vorliegende Planung führt zum Verlust eines Ackerlebensraums. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und im Umfeld vorhandenen Ausweichlebensräume wird davon ausgegangen, dass von dem Vorhaben keine speziell geschützte Art betroffen ist.

## Anpassung an die Folgen des Klimawandels und Maßnahmen zum Klimaschutz

<i>Folgen des Klimawandels</i>	<i>Anpassung durch</i>
Hitze	Lage am Ortsrand, Lage in flacher Ebene mit gutem Luftaustausch in West-Ost-Richtung
Trockenheit	Derzeit keine Anpassungsmaßnahmen vorgesehen
Starkregen	Ebene Lage, keine Erosionsgefahr, Böden mit guter Versickerungsleistung, Versickerungsmulden auf dem Gelände
Sturm	Schutzpflanzung, gleichmäßige Gebäudehöhe
<i>Maßnahmen zum Klimaschutz</i>	<i>Umsetzung durch</i>
Energieeinsparung	Derzeit keine Regelungen im Bauleitplan
Nutzung regenerativer Energien	Geneigte Dächer ermöglichen Solaranlagen
Vermeidung von CO2-Emissionen durch MIV	Geringe Fahrwege durch Nähe zur Bundesstraße B 388

## Prognose der bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung</b>	<b>Bemerkung zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	gering bis mittel	<u>Baubedingt:</u> Baustellenbetrieb <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Dauerhafter Verlust von Ackerlebensraum. Gewisse Zunahme an Straßenverkehr mit hiervon ausgehenden Gefährdungen für Tiere.
<b>Boden</b>	gering bis mittel	<u>Baubedingt:</u> Im Bereich der neuen Gebäude und versiegelten Flächen Verlust der belebten Bodenzone und Eingriffe in den bisherigen Bodenaufbau. Bodenverdichtung durch Baustellenbetrieb. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Dauerhafter Verlust der belebten Bodenzone unter den neu versiegelten Flächen.
<b>Wasser</b>	gering bis mittel	<u>Baubedingt:</u> Weitgehender Verlust der Versickerung über die belebte Bodenzone in den neu zu versiegelnden Flächen. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Dauerhafter Verlust von Versickerungsleistung.
<b>Klima / Luft</b>	gering	<u>Baubedingt:</u> Baustellenübliche Emissionen von Staub etc. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Geringfügige Änderungen der Temperaturverläufe im Umfeld von versiegelten Flächen und Gebäuden. Geringe zusätzliche Luftschatstoff-Emissionen aus dem Verkehr.

<b>Land-schaftsbild / Erholung</b>	gering bis mittel	<u>Baubedingt:</u> Baustellenübliche Beeinträchtigungen. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Dauerhafter Verlust der Freifläche südlich des Lagerhauses. Aufgrund der massiven Vorbelastung relativ geringe zusätzliche Auswirkungen.
<b>Schutz des Menschen</b>	gering	<u>Baubedingt:</u> Während des Baubetriebes kommt es zu Lärm- und Staubbela-stungen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Von einer deutlichen Zunahme der Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch Emissionen ist nicht auszugehen, da für das Gewerbegebiet Emissionskontingente vorgesehen werden und die Wohngebäude relativ weit entfernt sind.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	gering	<u>Baubedingt:</u> Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
<b>Wechsel-wirkungen</b>	Vor allem zwischen den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“, "Boden" und "Wasser"	

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird insgesamt als gering bis mittel bewertet.

### **Eingriffsregelung**

Da der durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ermöglichte Eingriff in Bezug auf den egriffsrelevanten Umfang bereits zulässig war (gültiger Bebauungsplan mit gleichem Maß der Nutzung), ist kein Ausgleich erforderlich.

Zur Minderung der Folgen der Eingriffe werden im Bebauungsplan Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen und der Anlage von Versickerungsmulden festgesetzt.

### **Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung**

Da für dieses Gebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist mittelfris-tig die Realisierung vergleichbarer Eingriffe, wie sie durch die hier vorliegende Pla-nung vorbereitet werden, möglich.

### **Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Da das geplante Gewerbegebiet bereits als Baufläche (Sondergebiet) ausgewiesen ist und hierfür auch ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, hat sich die Gemeinde hier vorwiegend mit alternativen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets befasst (insbesondere zum Erschließungskonzept).

### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung unvorhergesehener erheblicher Auswirkungen**

Die Gemeinde wird einmal jährlich überprüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung und zum Umgang mit dem Niederschlagswasser (Versickerungsmul-den) geeignet waren, um die damit verfolgten Effekte für die Umwelt zu erreichen.

## Zusammenfassung des Umweltberichts

Die vorliegende Planung eines Gewerbegebiets ersetzt die bisherige rechtskräftige Planung der Gemeinde, die hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliches Lagerhaus mit Düngereinlagerungen, Baustoff-Großhandel, Tankstelle, Schmier- und Heizöllager sowie Lkw-Waschstraße“ vorsieht. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt dabei gleich.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen umweltrelevanten Schutzgüter ermittelt. Hierzu wird der derzeitige Zustand dieser Schutzgüter erfasst und die Eingriffe, die durch die Planung entstehen, mit dem vorhandenen Zustand verglichen. Aus diesem Vergleich wird abgeleitet, ob die Auswirkungen auf die Schutzgüter von geringer, mittlerer oder hoher Erheblichkeit sind. Die Ergebnisse für die vorliegende Planung sind in folgender Übersicht dargestellt:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Boden	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Wasser	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Luft und Klima	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Gesundheit und Erholung	gering	gering	gering
Kultur und Sachgüter	gering	gering	gering
Wechselwirkungen	Vor allem zwischen den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“, "Boden" und "Wasser"		

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird insgesamt als gering bis mittel bewertet.

Da der durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ermöglichte Eingriff in Bezug auf den eingesetzten Umfang bereits zulässig war (gültiger Bebauungsplan mit gleichem Maß der Nutzung), ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Zur Minderung der Folgen der Eingriffe werden im Bebauungsplan Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen und der Anlage von Versickerungsmulden festgesetzt. Die Gemeinde wird einmal jährlich überprüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung und zum Umgang mit dem Niederschlagswasser (Versickerungsmulden) geeignet waren, um die damit verfolgten Effekte für die Umwelt zu erreichen.

Die vorliegende Planung führt zum Verlust eines Ackerlebensraums. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und im Umfeld vorhandenen Ausweichlebensräume wird davon ausgegangen, dass von dem Vorhaben keine speziell geschützte Art betroffen ist.

Gemeinde:

Bockhorn, .....

.....  
(Hans Schreiner, Erster Bürgermeister)