

Gemeinde

Bockhorn
Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 29 „Erweiterung Gewerbegebiet Unterstrogn“

Grünordnung /
Umweltbericht

Margarethe Waubke, Landschaftsarchitektin
Stöberlstraße 33, 80687 München

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-34 Bearb.: Kastrup

Plandatum

06.05.2021

Begründung

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet Unterstroggn ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Um für die anhaltende Nachfrage von Unternehmen ein Angebot an Flächen zu schaffen, möchte die Gemeinde das Gewerbegebiet nach Süden erweitern und mit der vorliegenden Planung die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

In der Gewerbegebietsdarstellung im Flächennutzungsplan ist die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets bereits angelegt. Auch die planerische Konzeption des Nordteils trifft Vorsorge für die Erweiterung, z.B. durch die Möglichkeit der Weiterführung der Erschließung nach Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 950/4 T, 950/9 T, 950/14 T, 951, 952, 953, 954, 953/1 und 956. Er hat eine Größe von rd. 2,45 ha und ist nahezu eben.

2 Planungsrechtliche Situation, Anpassung an Planungsvorgaben

Die Grundstücke Fl.Nrn. 950/4 T, 950/9 T und 950/14 im nördlichen Teil des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Unterstroggn“. Der Bebauungsplan Nr. 29 „Erweiterung Gewerbegebiet Unterstroggn“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 8. Das übrige Plangebiet ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der nördliche Teil des Plangebiets als Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Der südliche Teil ist als Mischgebiet und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Bockhorn zählt zum ländlichen Teilraum im Umfeld des Verdichtungsraums Münchens und liegt an der B 388 als überregionaler Entwicklungsachse. Entlang der Stroggn ist im Regionalplan ein schmales landschaftliches Vorbehaltsgebiet 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 Unterstroggn an der Kreisstraße ED 20. Ab der nördlichen Baugrenze des Mischgebiets bis zum Ende des Gewerbegebiets ist die Geschwindigkeit auf der Kreisstraße auf 80 km/h beschränkt. Die ED 20 mündet ca. 60 m südlich des geplanten Gewerbegebiets in die Bundesstraße B 388. Für das nördlich angrenzende Planungsgebiet wurde eine Linksabbiegespur gebaut von der ED 20 gebaut, von der aus auch die Zufahrt in das Erweiterungsgebiet erfolgt. Eine darüberhinausgehende Zufahrt in das Plangebiet für den Kfz-Verkehr ist nicht vorgesehen.

Das Gelände im Planungsgebiet ist weitgehend eben und wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Im südöstlichen Teil liegt ein Wohngebäude, in dessen Garten sich umfangreiche Gehölzbestände befinden. Auch am nördlichen Rand des Plan-

gebiets befinden sich Gehölze in Nachbarschaft zu den auf dem Grundstück Fl.Nr. 950/14 T liegenden Versickerungsmulden und dem in Ostwestrichtung verlaufenden Graben.

Weitere Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets liegt rd. 140 m südlich im Ortsteil Unterstrogn.

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 schließt die Gemeinde die Umsetzung der gewerblichen Entwicklung, die sie als Zielvorstellung im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht hat, ab. 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 ließen. 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 Aufstellung des Bebauungsplans mit der beabsichtigten Misch- und Gewerbeentwicklung mit ihren im Flächennutzungsplan von 2006 dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen gut übereinstimmt und die Inanspruchnahme dieser bisher noch weitgehend un bebauten Fläche rechtfertigt.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Gewerbegebiet | 14.900 qm |
| Mischgebiet | 4.394 qm |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 1.146 qm |
| Öffentliche Grünfläche | 4.058 qm |
| <hr/> Gesamt | <hr/> 24.498 qm |

4.2 Art der Nutzung, Mindestgrundstücksgröße

Ziel der Planung ist es, im Bereich der Gewerbeflächen eine allgemeine gewerbliche Nutzung sowie, im östlichen Teilbereich, nicht großflächigen Einzelhandel in einem ortsverträglichen Umfang zu ermöglichen.

Bereits seit langem ist es der Gemeinde ein Anliegen, der Bockhorner Bevölkerung wohnortnahe Einkaufsstätten für Güter des täglichen Bedarfs zu bieten. Bislang hat es hierzu aber an Interessenten gefehlt, auch im Hauptort Bockhorn. Für den gegenständlichen Standort ist dieses Interesse nun aufgrund der Lage im Schnittpunkt

zweier überörtlicher Straßen erkennbar. Dass es sich dabei nicht um einen Standort im Hauptort handelt, ist aus gemeindlicher Sicht nicht optimal, sie sieht dennoch eine deutliche Verbesserung für die Bockhorner Bevölkerung.

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart sowie der Standorteigenschaften kann es sich ausschließlich um Verkaufsstätten handeln, die die Schwelle von 1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Ein ortsansässiger Getränkehandel sowie unterschiedliche Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels haben Interesse am Standort bekundet. Mit dem Ziel, von der ED 20 sowie der B 388 wahrgenommen zu werden, richtet sich das Interesse der Betreiber vorrangig auf den östlichen Teil des Geltungsbereichs (Teilfläche 2). Auf dieser Teilfläche mit einer Größe von rd. 9.900 qm wird daher Einzelhandel nicht von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der bei der Gemeinde angefragten Grundstücksgrößen sowie einschlägiger Unternehmensanforderungen (Mindestgröße für nichtgroßflächigen Einzelhandel je nach Betreiber 3.000 qm, mehrheitlich jedoch 3.500 qm oder 4.000 qm) werden sich voraussichtlich höchstens zwei Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Dies entspricht auch der gemeindlichen Zielvorstellung, die sie als Eigentümerin der Grundstücke auch durch eine entsprechende Veräußerungsstrategie wirksam umsetzen kann. Keinesfalls möchte die Gemeinde am Standort einer Einzelhandelsagglomeration den Weg bereiten, weshalb auf der westlichen Teilfläche Einzelhandel nicht zulässig ist.

Wegen der eher ungünstigen Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Bus sollen zudem keine Nutzungen ermöglicht werden, die der Freizeitgestaltung dienen. Daher werden Anlagen für sportliche, soziale und vergleichbare Zwecke ebenso ausgeschlossen wie Vergnügungstätten.

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. Als Mindestgrundstücksgröße werden daher 2.500 qm festgelegt. Damit soll auch verhindert werden, dass Gewerbestandteile mit dem Ziel der Wohnnutzung erworben werden.

Im südlichen Teil des Plangebiets, der als Mischgebiet festgesetzt ist, möchte die Gemeinde neben der in Mischgebieten zulässigen Wohnnutzung auch eine allgemeine gewerbliche Nutzung ermöglichen, also Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe.

Wegen der eher ungünstigen Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Bus sind auch hier Nutzungen, die der Freizeitgestaltung und der Versorgung dienen, nicht gewünscht. Daher werden Anlagen für sportliche, soziale und vergleichbare Zwecke ebenso ausgeschlossen wie Vergnügungstätten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe.

4.3 Maß der Nutzung, überbaubare Fläche, Dachform

Die maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet orientieren sich am nördlichen Bebauungsplan Nr. 8, da sich die Werte in der Praxis bewährt haben. Bei der Dachform wird nur noch eine Mindestneigung festgelegt, um Flachdächer weiterhin auszuschließen.

Im Mischgebiet ist die Nutzungsdichte gegenüber dem Gewerbegebiet reduziert. Die Gemeinde trägt damit dem Umstand Rechnung, dass die hier zulässige Wohnnutzung auch ein Wohnumfeld benötigt, das nicht nur durch Versiegelung und Überbauung, sondern von Garten- und Freiflächen geprägt ist. Auch die Firsthöhen sind im Vergleich zum Gewerbegebiet reduziert, eine zweigeschossige Bebauung ist aber möglich.

Die überbaubaren Flächen sind großzügig konzipiert und lassen den Grundstückseigentümern viel Handlungsfreiheit in der Art und Weise, wie sie ihr Grundstück bebauen und nutzen. Die Gemeinde legt lediglich Wert darauf, dass Gebäude im Gewerbegebiet einen gewissen Abstand (5m) zur öffentlichen Straße, zu den umgebenden Grünflächen im Westen sowie zum benachbarten Mischgebiet einhalten.

Stellplatzflächen werden nicht extra festgesetzt, sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4 Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die als Anlage Teil der Begründung ist (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Projekt.-Nr. 1179-2015 / V01-2 vom 28.08.2015).

Das Planungsgebiet wird als Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt und schließt im Norden an das Gewerbegebiet „Unterstrogn“ an. Die in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Verkehr auf der Kreisstraße ED 20 mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen ist. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, maßgeblich für die Beurteilung der Immissionsbelastung beim Neubau oder der wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen, wird eingehalten. Durch das nördliche Gewerbegebiet ist mit keinen Überschreitungen auf dem Planungsgebiet zu rechnen.

Das Planungsgebiet liegt in der Lärmzone I bis IV gemäß DIN 4109:1989 „Schallschutz im Hochbau“. Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen des ORW wird für Neubauten die notwendige Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109:1989, gegebenenfalls in Kombination mit einer Grundrissorientierung für die Schlaf- und Kinderzimmer im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die neu geplanten Gewerbeflächen wird zum Schutz der vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Mischgebiet ein Emissionskontingent festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass unabhängig eines konkreten Betriebs, der zulässige Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm:1989 in Summe mit der Vorbelastung in der Nachbarschaft eingehalten wird. Mit den vorgesehenen Emissionskontingenten wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm in der Nachbarschaft unterschritten, so dass eine Erweiterung des Gewerbegebiets möglich ist. Innerhalb der Gewerbeflächen und zum nördlich benachbarten Gewerbegebiet wird zum Schutz der Aufenthaltsräume festgesetzt, dass bei einer Betriebsan-

siedelung nachgewiesen werden muss, dass die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet eingehalten werden.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Rechnung getragen wird.

Die DIN 4109:1989 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:1989.

4.5 Grünordnung

Um einerseits eine qualifizierte Eingrünung des Gewerbegebiets zu gewährleisten und auf der anderen Seite möglichst wenig landwirtschaftliche Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich in Anspruch zu nehmen, werden alle Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend hochwertig begrünt und als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebiets ist ein 10 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. An der östlichen Grenze zur ED 20 hin ist eine öffentliche Grünfläche (mit Gehölzpflanzung) mit einer Breite zwischen 7 und 10m festgesetzt. Im Südosten wird ein Hainbuchenwäldchen auf einer öffentlichen Grünfläche festgelegt; und auf der Grünfläche im südlichen Anschluss des Wendehammers sind 3 Ahornbäume auf extensiver Wiese vorgesehen.

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

Im Bereich des Mischgebiets ist eine bedeutende Baumgruppe, bestehend aus Rotbuchen und Kiefern als zu erhalten festgesetzt.

4.6 Erschließung

Verkehr

Das geplante Gewerbegebiet wird über die bestehende Zufahrt von der ED 20 aus erschlossen.

Die Gemeinde hatte im Jahr 2012 vom Büro Stadt Land Verkehr, München (Verkehrsuntersuchung vom 20.12.2012) untersuchen lassen, inwieweit die vorhandene Linksabbiegespur auf der ED 20 zur Erschließung des nördlichen Gewerbegebiets und des vorhandenen BayWa-Geländes ausreicht. Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass die vorhandene Linksabbiegespur zur Anbindung beider Flächen ausreicht und keine zusätzlichen Ausbaumaßnahmen erforderlich sind. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Linksabbiegespur auch für die mit diesem Bebauungsplan vorbereitete südliche Erweiterung des Gewerbegebiets ausreichend ist.

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeschleife für Lastzüge festgesetzt. Nach Süden besteht eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in Form eines Fuß-Radweges. Unmittelbare Zufahrten von der ED 20 zu den Gewerbegrundstücken sind nicht zulässig.

Die Erschließung des Mischgebiets erfolgt über die bestehende Zufahrtsstraße, die in die ED 20 einmündet. Da auch durch die Baugebietsfestsetzung keine großen zusätzlichen Verkehrsmengen gegenüber heute zu erwarten sind, sind hier besondere Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Erding Ost.

Die Abwasserbeseitigung ist gem. den Grundsätzen nach § 55 WHG im Trennsystem vorgesehen. Für das Abwasser steht ein leistungsfähiger Freispiegelkanal zur Verfügung. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Eine für den Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet Unterstrogn“ durchgeführte orientierende Baugrunduntersuchung (April 2012) kam zum Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser sowohl über Schächte als auch (theoretisch) über Rigolen in den Moränenkiesen und in den unterlagernden Vorstoßschottern möglich ist. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Verhältnisse auch im jetzigen Plangebiet, das südlich an das des Bebauungsplans Nr. 8 angrenzt, gelten.

Hinweise zur ordnungsgemäßen Versickerung sind den Hinweisen im Bebauungsplan zu entnehmen.

4.7 Denkmalschutz

Im Planungsbereich muss aufgrund der Nähe und Dichte von Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer, bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. Dies bestätigen auch zahlreiche Siedlungsfunde (Siedlungskeramik vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Schlacken), die bei Begehungen im Jahr 2013 im Plangebiet und von den umliegenden Lössflächen geborgen werden konnten. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen deshalb im gesamten Plangebiet einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürften gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es wird deshalb gebeten, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenden Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher rechtzeitig geplant werden müssen.

4.8 Anpassung an die Folgen des Klimawandels und Maßnahmen zum Klimaschutz

| <u>Folgen des Klimawandels</u> | <u>Anpassung durch</u> |
|--------------------------------|--|
| 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, |

Sturm
Versickerungsmulden auf dem Gelände
Schutzpflanzung, gleichmäßige Gebäudehöhe

Maßnahmen zum Klimaschutz

Umsetzung durch

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

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 sieht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Unterstrogn in südlicher Richtung vor. Ein Teil des Geltungsbereichs wird als Mischgebiet festgesetzt.

Weitere Details sind dem Teil A Städtebauliche Begründung zu entnehmen.

| Vorprüfung Schutzgüter | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|---|
| Merkmal | Auswirkung ja / nein | erhebl. Auswirkungen | Anmerkung |
| Boden | ja | - | Bebauung einer bisher unversiegelten Ackerfläche bzw. einer Eingrünung. |
| Wasser | ja | - | Neuversiegelung. Maßnahmen zur Regenwasserversickerung über die belebte Bodenzone mindern die Auswirkungen. |
| Klima lokal | ja | - | Die Baufläche liegt in flacher Landschaft im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen; 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 zusätzlich 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 und der Ortsrandeingrünung bestehend aus einzelnen Weiden, Erlen, Mulden mit temporärem Wasser (siehe Bestandsplan zum Umweltzustand). |
| Landschaftsbild / Erholung | ja | - | Bebauung in flacher Landschaft im Anschluss an bestehendes Gewerbe. |
| 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:

Eine Bestandsaufnahme, um die Schutzgüter beurteilen zu können, erfolgte Anfang Juni 2016.

Eingrünung es bisherigen Gewerbegebietes: extensive Wiesen, Einzelbäume, Weidenbüsche und Mulden mit temporärem Wasserstand (10 cm). Ackerflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet; Obstgarten, Garten und ein dichter Baumbestand bestehend aus Rotbuchen und Kiefern.

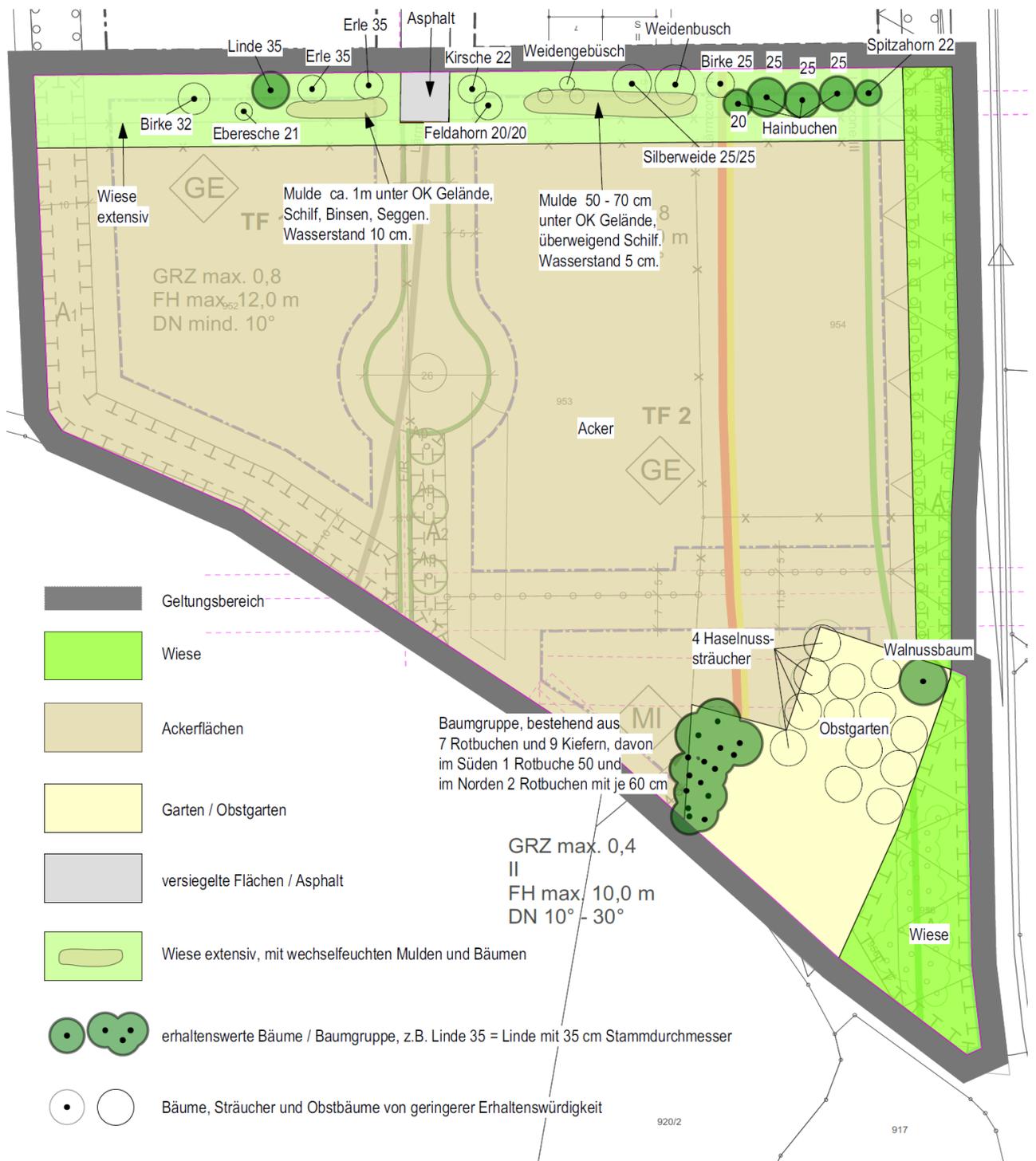
| Schutzgut | Beschreibung | Bewertung |
|---|---|--|
| Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume | Bestehende Eingrünung des bisherigen Gewerbegebiets: extensive Wiese, Einzelbäume, Versickerungsmulden, die nicht vom Dachwasser gespeist werden. Ackerfläche. Obstgarten, Baumbestand. | Geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei den Ackerflächen. Hinweise auf das Vorkommen besonderes geschützter Arten hat die Gemeinde nicht. Bei den Mulden konnten keine Amphibien nachgewiesen werden. Auch konnten keine Nester oder Höhlen bei den Bäumen / Sträuchern gesichtet werden. |
| Boden | Hochwertiger Ackerboden auf Lößablagerungen, eventuell kleinräumig auch Hochterrassenschotter über Süßwassermolasse. | Mittlere Bedeutung aufgrund des ungestörten Ausgangszustands und der hohen Ertragsleistung |
| Wasser | Kein Fließgewässer. Kein ausgewiesenes Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Zusammenhängender Grundwasserspiegel erst in größerer Tiefe (größer fünf Meter) | Mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. |
| Luft | Derzeit Staubimmissionen des benachbarten landwirtschaftlichen Lagerhauses, vor allem zur Erntezeit (Getreidetrocknung) | Geringe bis mittlere Belastung. |
| Klima | Neu versiegelte Flächen in ebener Lage in Nachbarschaft zu zusammenhängenden Freiflächen. | Geringe Auswirkungen aufgrund der guten Luftaustauschverhältnisse und der günstigen Relation versiegelte – unversiegelte Bereiche |
| Landschaftsbild und Naherholung | Lage unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet mit großen, landschaftsprägenden Gebäuden. Für die Naherholung nicht relevant, da abseitig der Siedlung Unterstrogn. | Aufgrund der Vorbelastung geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. |
| Schutz des Menschen | Siedlung Unterstrogn in größerer Entfernung; ein Wohnhaus (MI-Bereich) im Umgriff. | Geringe Auswirkungen |
| Kultur- und Sachgüter | Keine Bau- und Bodendenkmäler erfasst. | Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar |
| Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander | Ackerfläche -> Versickerung, Bodenschutz, Lebensraumfunktion <-> versiegelte Flächen | Vor allem zw. Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“, "Boden" und "Wasser" |

Gemeinde Bockhorn Bebauungsplan Nr. 9 "Erweiterung Gewerbegebiet Unterstrogn"

Bestandserhebung / Umweltzustand

Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Stöberlsstraße 33 in 80 687 München
Tel. 089 7000 93 72; Fax.: - 73
m.waubke@planbuero-tietz.de

Fassung 09.06.2016, redaktionell aktualisiert am 12.03.2020



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.

Desweiteren wird die bisherige nördliche Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes überplant. In den Mulden konnte keinerlei Laich oder Amphibien nachgewiesen werden; auch bei den Weidenbüschen und Bäumen ist kein Nachweis auf Höhlen oder Nester erbracht worden.

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.

| Schutzgut | Auswirkung | Bemerkung zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben |
|---|-------------------|--|
| Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume | mittel | <u>Baubedingt:</u> Baustellenbetrieb <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Dauerhafter Verlust von Ackerlebensraum, extensive Wiese und Bäumen / Sträuchern sowie temporär wasserführenden Mulden. Gewisse Zunahme an Straßenverkehr mit hiervon ausgehenden Gefährdungen für Tiere. |
| Boden | 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. |
| Wasser | gering bis mittel | <u>Baubedingt:</u> Weitgehender Verlust der Versickerung über die belebte Bodenzone bei den neu zu versiegelnden Flächen. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Dauerhafter Verlust von Versickerungsleistung. |
| Klima / Luft | 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 Luftschadstoff-Emissionen aus dem Verkehr. |
| Landchaftsbild / Erholung | gering bis mittel | <u>Baubedingt:</u> Baustellenübliche Beeinträchtigungen. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Dauerhafter Verlust der Freifläche südlich des Gewerbegebietes. Aufgrund der deutlichen Vorbelastung relativ geringe zusätzliche Auswirkungen. |
| Schutz des Menschen | gering | <u>Baubedingt:</u> Während des Baubetriebes kommt es zu Lärm- und Staubbelastrungen 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. |

| | | |
|------------------------------|--|--|
| Kultur- und Sachgüter | gering | <u>Baubedingt:</u> Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. |
| Wechselwirkungen | Vor allem zwischen den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“, "Boden" und "Wasser" | |

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

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung wird auf der Grundlage des "Leitfaden" (Ergänzte Fassung) – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München im Januar 2003 Abgearbeitet.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (insgesamt 7.271 qm) und die Bereitstellung der Ausgleichsflächen ist der Abbildung auf der nächsten Seite zu entnehmen. Die Ausgleichsflächen werden zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt, zum Teil über das Ökokonto der Gemeinde erbracht.

Minimierungsmaßnahmen:

Zur Minderung der Folgen der Eingriffe werden im Bebauungsplan eine Baumgruppe und ein Waldnussbaum beim MI als zu erhalten festgesetzt.

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung

Im nördlichen Teil entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan, im südöstlichen Teil nicht. Hier führt die Gemeinde parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durch, so dass sich der Bebauungsplan dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Somit ist eine Umwandlung der Ackerflächen in gewerbliche Flächen mittel- bis langfristig zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte kurzfristig die ackerbauliche Nutzung im südöstlichen Teil beibehalten werden.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Da das geplante Gewerbegebiet weitestgehend bereits als gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist und bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan im Norden vorhanden ist, hat sich die Gemeinde hier vorwiegend mit alternativen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets befasst.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung unvorhergesehener erheblicher Auswirkungen

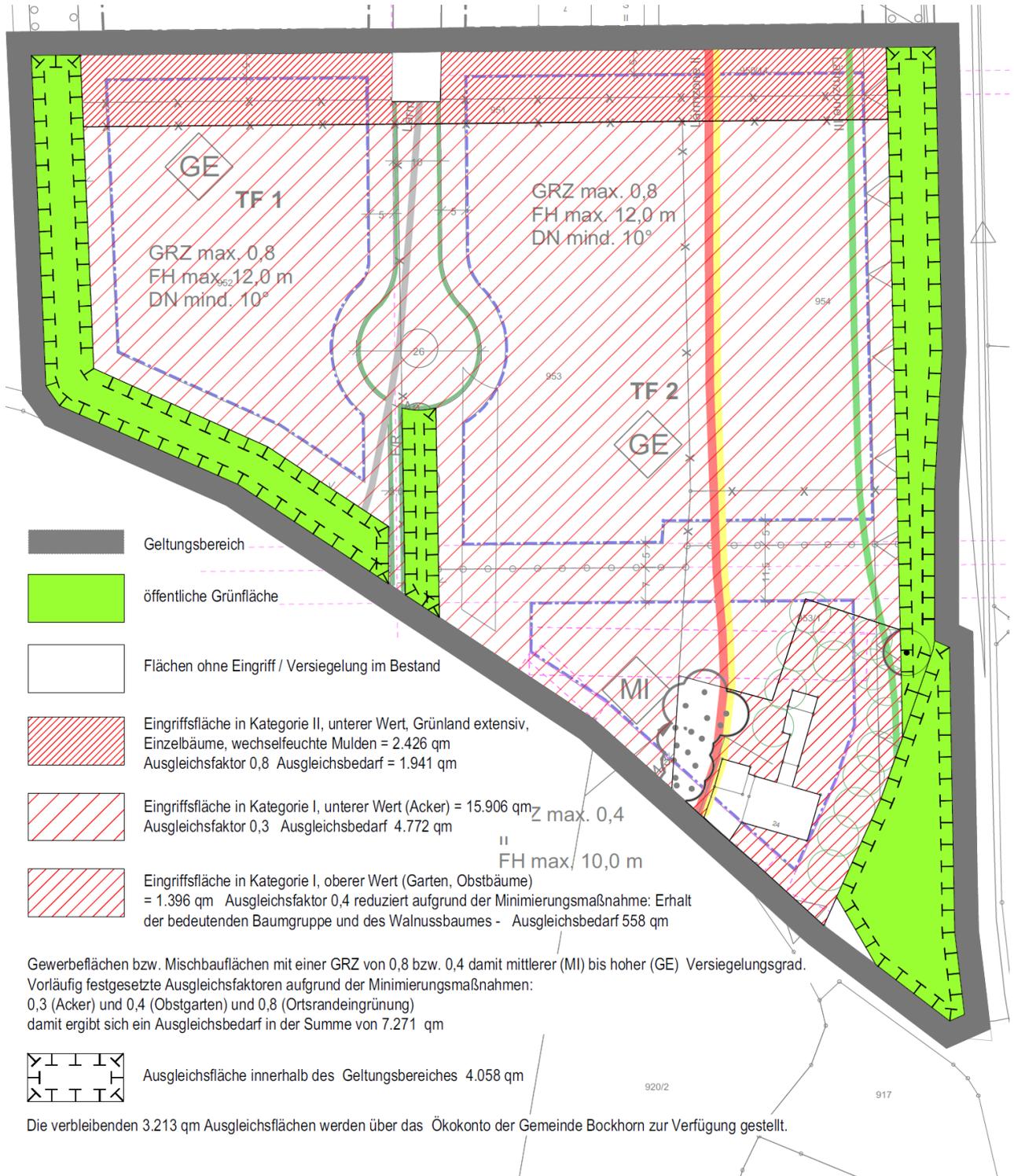
Die Gemeinde wird einmal jährlich überprüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt der Bäume und zur Eingrünung geeignet waren, um die damit verfolgten Effekte für die Umwelt zu erreichen.

Gemeinde Bockhorn Bebauungsplan Nr. 9 "Erweiterung Gewerbegebiet Unterstrogn"

Eingriffsregelung - Ausgleichsbedarf

Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Stöberlsstraße 33 in 80 687 München
Tel. 089 7000 93 72; Fax.: - 73
m. waubke@planbuero-tietz.de

Fassung 07.07.2016, aktualisiert am 12.03.2020



Bereitstellung der erforderlichen externen Ausgleichsflächen

Die restlichen erforderlichen Ausgleichsflächen in Höhe von 3.213 m² werden außerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem Flst. Nr. 1222, Gemarkung Bockhorn zur Verfügung gestellt. Die Fläche in einer Größe von 2.595 qm wurde durch das Landratsamt Erding am 25.04.2000 als geeignete Ausgleichsfläche anerkannt. Es handelt sich um eine „Ökokontofläche“, die bereits 2009 ökologisch aufgewertet wurde.

Hierbei wurden folgende Maßnahmen gemäß Auszug aus dem Ökokonto-Datenblatt verwirklicht:

3. Beschreibung des Entwicklungs- und Pflegezieles:

Entsprechend der Lage an der Strogn ergeben sich für genanntes Flurstück folgende Ziele:

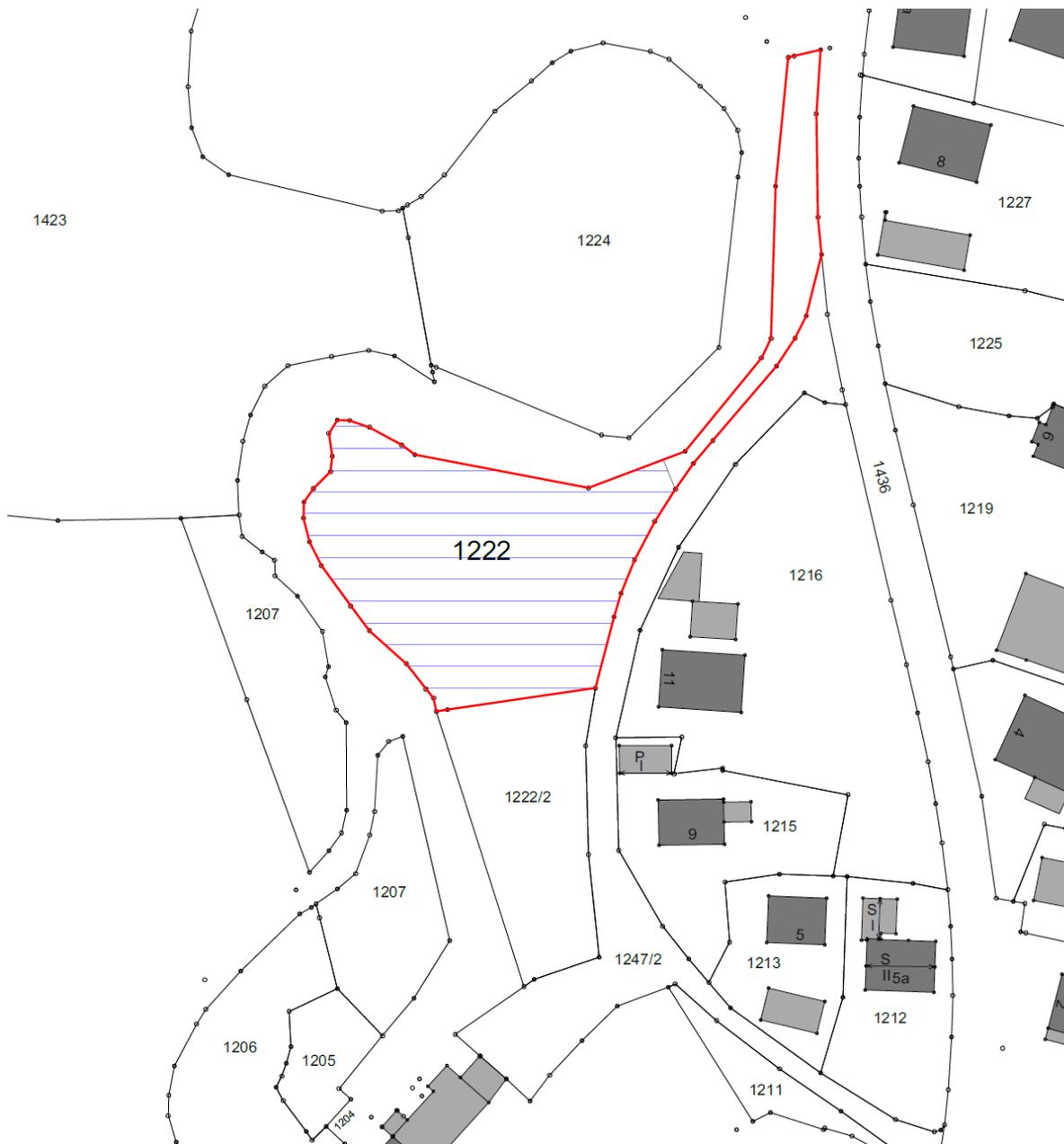
- Entwicklung einer Erlen-Eschen-Auwaldgesellschaft durch zulassen der natürlichen Feuchtwaldsukzession

Verzinsung

Die Vorleistung kann durch einen angemessenen Flächenabschlag berücksichtigt werden. Angemessen ist gem. Leitfaden, je nach ökologischer Wertigkeit, eine Verzinsung von bis zu 3% pro Jahr bis zu einem Gesamtabschlag von höchstens 30%. Aufgrund der Hochwertigkeit der Ausgleichsfläche ist ein Abschlag von jährlich 3% (= 15 % bei 5 Jahren bzw. 30 % bei 10 Jahren) angemessen. Die Aufwertung der Fläche wurde im Juni 2009 gemeldet. $10 \text{ Jahre} \times 3 \% = 30 \%$.

Damit ist eine Flächenbereitstellung von real 2.249 m² ausreichend, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 3.213 m² zu decken ($3.213 \text{ m}^2 \times 70 \% = 2.249 \text{ m}^2$).

Die erforderlichen 2.249 m² werden von der Fl. Nr. 1222 (Flächengröße 2.595 m²) in Anspruch genommen. Somit kann die Gemeinde Bockhorn die verbleibenden 346 qm für andere Eingriffe verwenden.



Fl. Nr. 1222, Gemarkung Bockhorn: flächenscharfe Abgrenzung der für den Bebauungsplan Nr. 29 erforderlichen Ausgleichsfläche (2.249 qm, blau schraffierte Fläche)

Zusammenfassung des Umweltberichts

Die vorliegende Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Unterstrogn in südlicher Richtung vor. Ein Teil des Geltungsbereichs wird als Mischgebiet festgesetzt.

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 | mittel | gering | mittel |
| Boden | mittel | gering | mittel |
| Wasser | gering bis mittel | gering bis mittel | gering bis mittel |
| Luft und Klima | gering | gering | gering |
| Landschaftsbild | 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.

Es ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von 7.271 qm erforderlich. Ein Teil des Ausgleichs wird innerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung gestellt, der verbleibende Teil wird über das Ökokonto der Gemeinde auf der Fl. Nr. 1222, Gemarkung Bockhorn, bereitgestellt.

Zur Minderung der Folgen der Eingriffe werden im Bebauungsplan eine Baumgruppe und ein Waldnussbaum als zu erhalten und Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen / Baumzeile festgesetzt. Die Gemeinde wird einmal jährlich überprüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung geeignet waren, um die damit verfolgten Effekte für die Umwelt zu erreichen.

Die vorliegende Planung führt zum Verlust eines Ackerlebensraums und einer bereits etablierten Eingrünung des bisherigen Gewerbegebiets. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und weil im Umfeld Ausweichlebensräume vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass von dem Vorhaben keine speziell geschützte Art betroffen ist.

Die Gehölzbestände wurden auf Nistmöglichkeiten für Vögel überprüft und die Mulden wurden auf Amphibien kontrolliert (Juni 2016). Für beide Tierarten wurde kein Nachweis kartiert.

Gemeinde: Bockhorn,

.....
(Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister)

Anlagen

1. C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Projekt.-Nr. 1179-2015 / V01-2 vom 28.08.2015
2. Auszug aus dem Ökokonto der Gemeinde Bockhorn