

Gemeinde	Bockhorn	
	Lkr. Erding	
Bebauungsplan	„Grünbach-Ost“	
	12. Änderung	
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Aktenzeichen	BOC 2-39	Bearbeiter: Praxenthaler Heilmair
Plandatum	10.03.2022 10.02.2022 (Entwurf) 04.11.2021 (Entwurf) 01.07.2021 (Entwurf) 08.10.2019 (Entwurf)	



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 16.04.2019

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Planung.....	3
2.	Städtebauliche Situation	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Planinhalte	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	5
4.3	Bauliche Gestaltung	6
4.4	Verkehrerschließung	6
4.5	Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen	6
4.6	Spezieller Artenschutz.....	6
4.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	7
4.8	Immissionsschutz	7

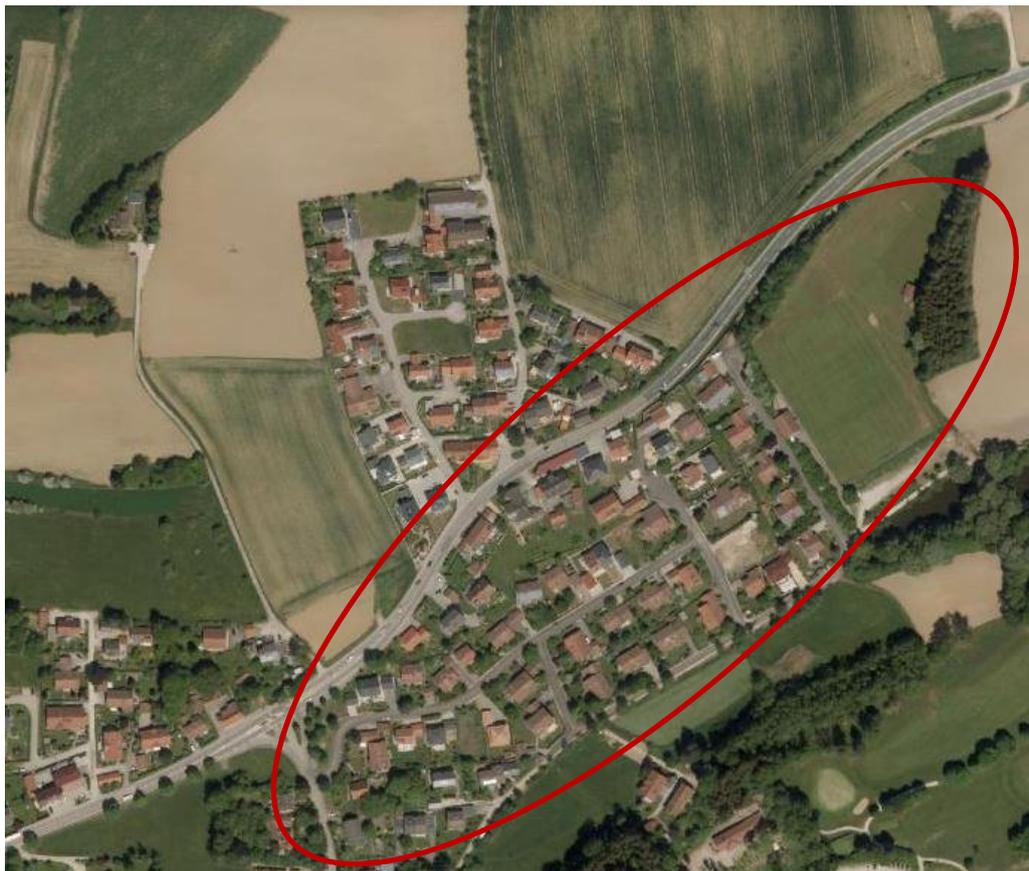
1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Bockhorn möchte mit der vorliegenden Planung den bisherigen handgezeichneten Bebauungsplan auf eine digitale Grundlage stellen.

Zusätzlich soll der Plan so überarbeitet werden, dass die bisher festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen umgesetzt werden können.

Die hier vorliegende 12. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2. Städtebauliche Situation



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 24.01.2019

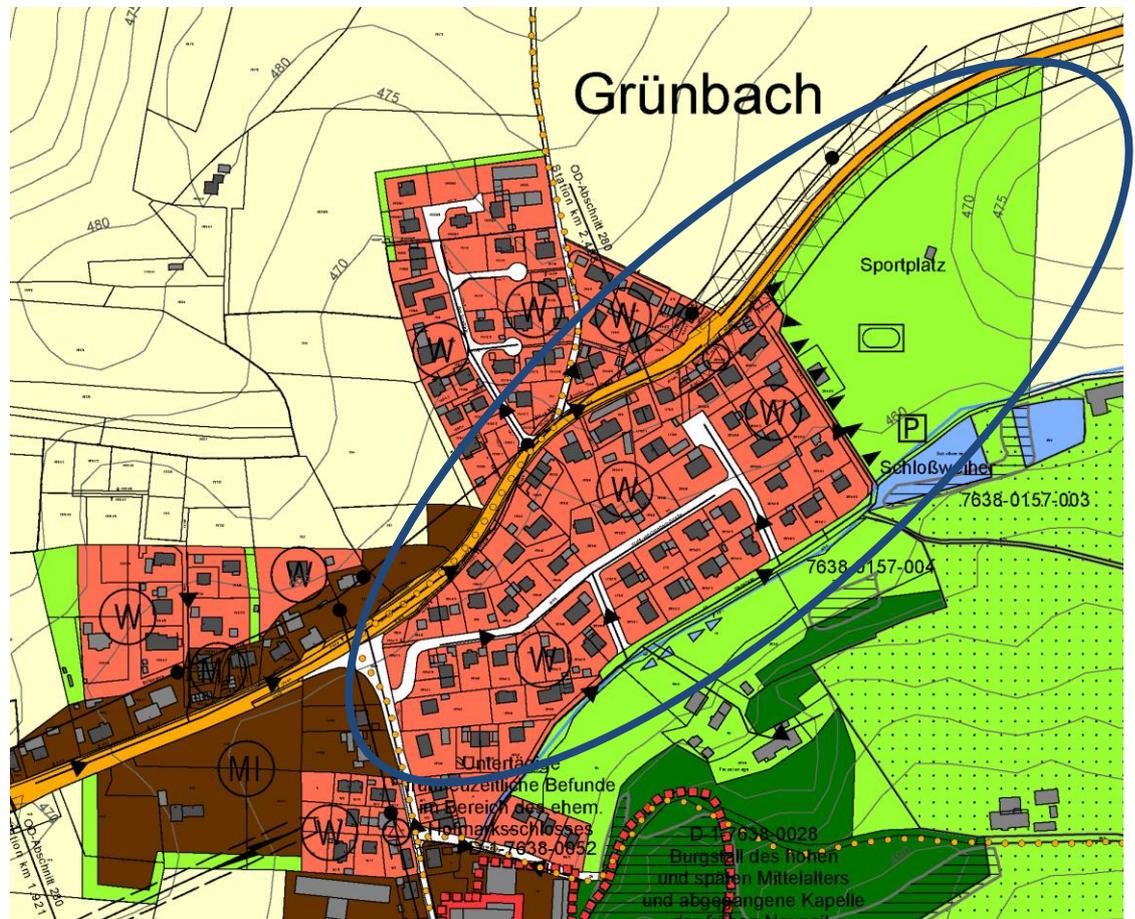
Das 9,34 ha große Planungsgebiet gliedert sich in zwei Bereiche: Der Nordostteil (4,3 ha) umfasst ein Sportgelände, der Südwestteil ein überwiegend seit längerem bebautes Wohngebiet.

Das liegt im Nordosten von Grünbach und wird von der B 388 aus über ein Netz untergeordneter Straßen erschlossen. Mit Ausnahme der Parzelle 29 gibt es keine Grundstückszufahrten von der B 388 aus. Die in diesem Bereich direkt von der Bundesstraße aus erschlossenen Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Das Gelände im Planungsgebiet weist deutliche Höhenunterschiede auf.

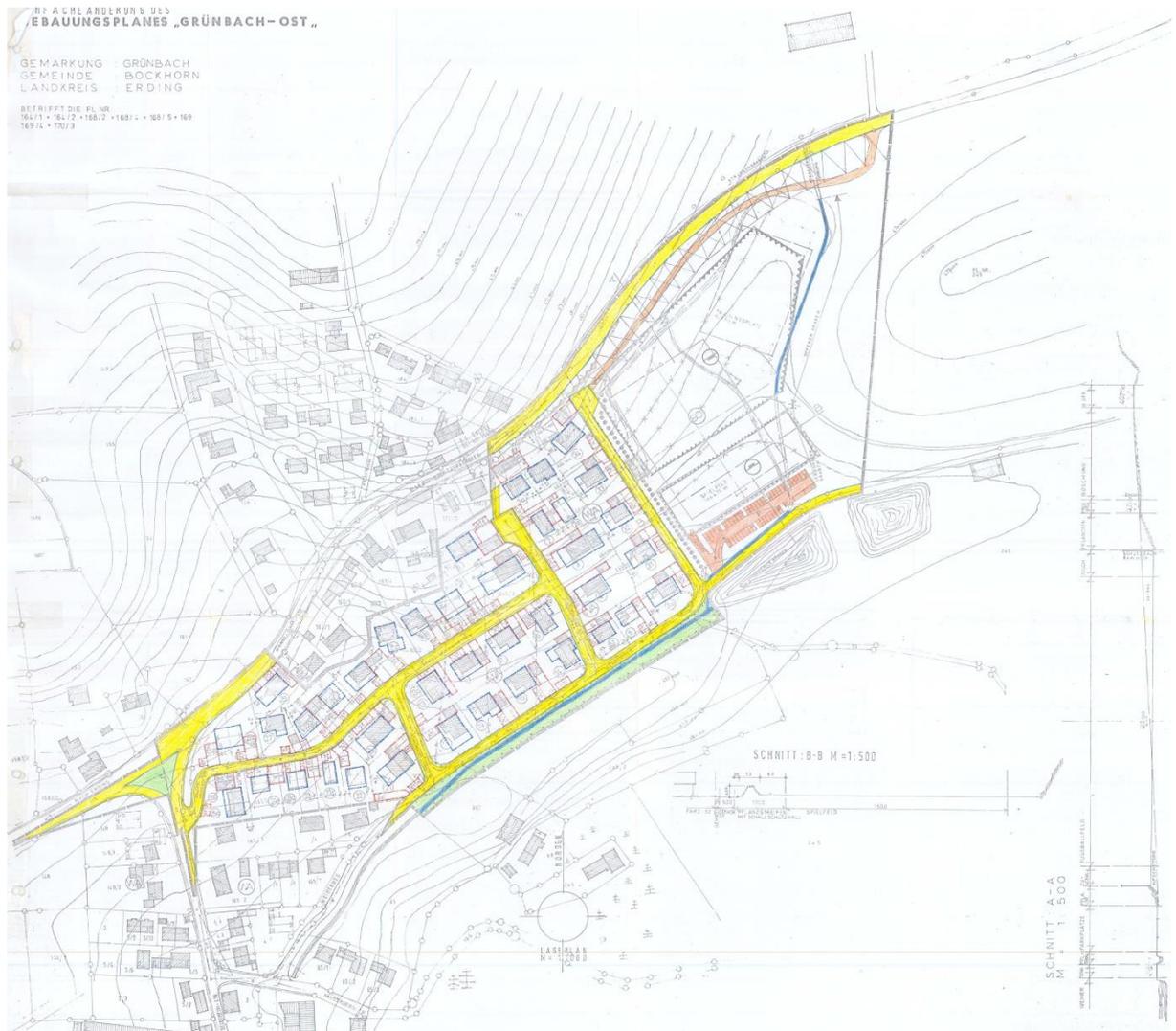
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Sportplatz dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab

Für das Planungsgebiet gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan „Grünbach-Ost“ in der Fassung vom 09.11.2005. Die festgesetzte Art der Nutzung und die festgesetzten Verhältniszahlen zum Maß der Nutzung entsprechen der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplans.



Rechtskräftiger Bebauungsplan, ohne Maßstab

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Sport) werden unverändert übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die bisher festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,30 wird übernommen. Die maximale Geschossflächenzahl von bisher 0,35 wird auf 0,40 angehoben. Durch diese Änderungen trägt die Gemeinde dem großen Siedlungsdruck in der Region Rechnung. Am östlichen Rande des allgemeinen Wohngebiets wird die bisherige Beschränkung auf I+D aufgehoben. Hier werden nun zweigeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von 5,5 m und einer Firsthöhe von 7,2 m zugelassen. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind allerdings niedriger als im Rest des Planungsgebiets, da der Ortsrandcharakter auch künftig erhalten werden soll. Die als Ausnahme zugelassenen drei Vollgeschosse auf der Fl.Nr. 205/6 entsprechen dem Bestand auf diesem Grundstück.

Die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen werden an die Bestandsentwicklung und die Absicht der Gemeinde, eine gewisse Nachverdichtung zuzulassen, angepasst. Sie werden darüber hinaus so konzipiert, dass das Baurecht, das aufgrund der GRZ und GFZ besteht, nicht durch zu kleine Bauräume eingeschränkt wird.

Die zusätzliche Nachverdichtung ergibt sich damit daraus, dass in den neuen Bauräumen die Errichtung von Doppelhäusern oder zusätzlichen Einzelhäusern nach den mittlerweile vermehrten Grundstücksteilungen möglich ist und die GFZ um 0,05 angehoben wurde.

Auf den Parzellen 4a bis c ist mittlerweile ein Dreispänner entstanden. Dieser wird als Ausnahme von der sonst geltenden Begrenzung auf Doppel- und Einzelhäuser festgesetzt. Aufgrund des vergleichbaren Grundstückszuschnitts wird diese Ausnahme auch für die nördlich angrenzende Parzelle 3 zugelassen.

4.3 Bauliche Gestaltung

An den bisherigen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wird festgehalten.

4.4 Verkehrserschließung

Die bestehende Verkehrserschließung bleibt erhalten. Die Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden unverändert übernommen. Im Sinne der Kontinuität der Bebauungsplanung wurden hier im Bereich der B 388 Straßenverkehrsflächen weiterhin festgesetzt, für die derzeit grundsätzlich kein städtebauliches Erfordernis besteht.

4.5 Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen werden übernommen.

Zusätzliche Eingriffe entstehen durch die geringfügige Erhöhung der GFZ und aus der Ausweitung der überbaubaren Flächen. Durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen kann das bisher bereits zulässige Maß der baulichen Nutzung nun überall umgesetzt werden. Zur Minderung der entstehenden Eingriffsfolgen sind die Anpflanzung von Bäumen und die wasserdurchlässige Herstellung der Zufahrten festgesetzt.

4.6 Spezieller Artenschutz

Hinweise darauf, dass durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten betroffen sein könnten, liegen der Gemeinde nicht vor.

Auf eine weitergehende Betrachtung des speziellen Artenschutzes bzw. eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird daher verzichtet.

4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der hier vorliegenden bestandsorientierten Bebauungsplanänderung werden keine Maßnahmen ausgelöst, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als erheblich einzustufen sind.

4.8 Immissionsschutz

Die bisherigen Schallschutzregelungen werden unverändert übernommen. Es handelt sich hierbei um einen vier Meter hohen Schallschutzwand, der das Wohngebiet gegenüber dem Sportgelände abschirmt. Weiter ist im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets eine Schallschutzwand zwischen Wohngebiet und Bundesstraße festgesetzt.

Gemeinde

Bockhorn, den

.....

(Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister)