

Gemeinde

Bockhorn

Lkr. Erding

Bebauungsplan

„Erweiterung
Gewerbegebiet Mauggen-Nord“

1. 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 2-41

Bearbeiter: Kastrup
Heilmair

Plandatum

06.10.2022 (Satzungsbeschluss)
05.05.2022 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliche Situation	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Planänderungen	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Nebenanlagen	5
4.3	Bauliche Gestaltung	6
4.4	Verkehrerschließung, Leitungsrecht	6
4.5	ED 20 – Anbauverbot / Abstimmungspflicht	6
4.6	Niederschlagswasserentwässerung, Lagerung von wassergefährdenden Stoffen.....	6
4.7	Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen	7
4.8	Spezieller Artenschutz.....	7
4.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	7
4.10	Immissionsschutz	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Gewerbebetriebs im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans hat bei der Gemeinde beantragt, sein Grundstück künftig auch zur allgemeinen Lagerung von Gütern nutzen zu dürfen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Mauggen-Nord“ i.d.F. vom 19.07.2006 lässt bisher im gesamten Gebiet als Art der Nutzung nur Ausstellungsfläche für PKW, Caravan und Wohnmobile zu.

Der Gemeinderat steht einer Nutzung der östlichen Fläche als Lagerfläche positiv gegenüber, die westliche Fläche soll allerdings weiterhin nur für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

Da für eine Nutzungsänderung dieser Art keine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann, muss der Bebauungsplan geändert werden. Gleichzeitig möchte die Gemeinde Bockhorn die Planänderung dazu nutzen, den bisher handgezeichneten Bebauungsplan auf eine digitale Grundlage umzustellen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die hier vorliegende 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine selbstständige Planänderung, d.h. der rechtsverbindliche Bebauungsplan in der Fassung vom 19.07.2006 wird durch die 1. Änderung vollständig ersetzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1812/4, 1812/5T, 1812/6T und 1813/4, alle Gemarkung Salmanskirchen.

2. Städtebauliche Situation



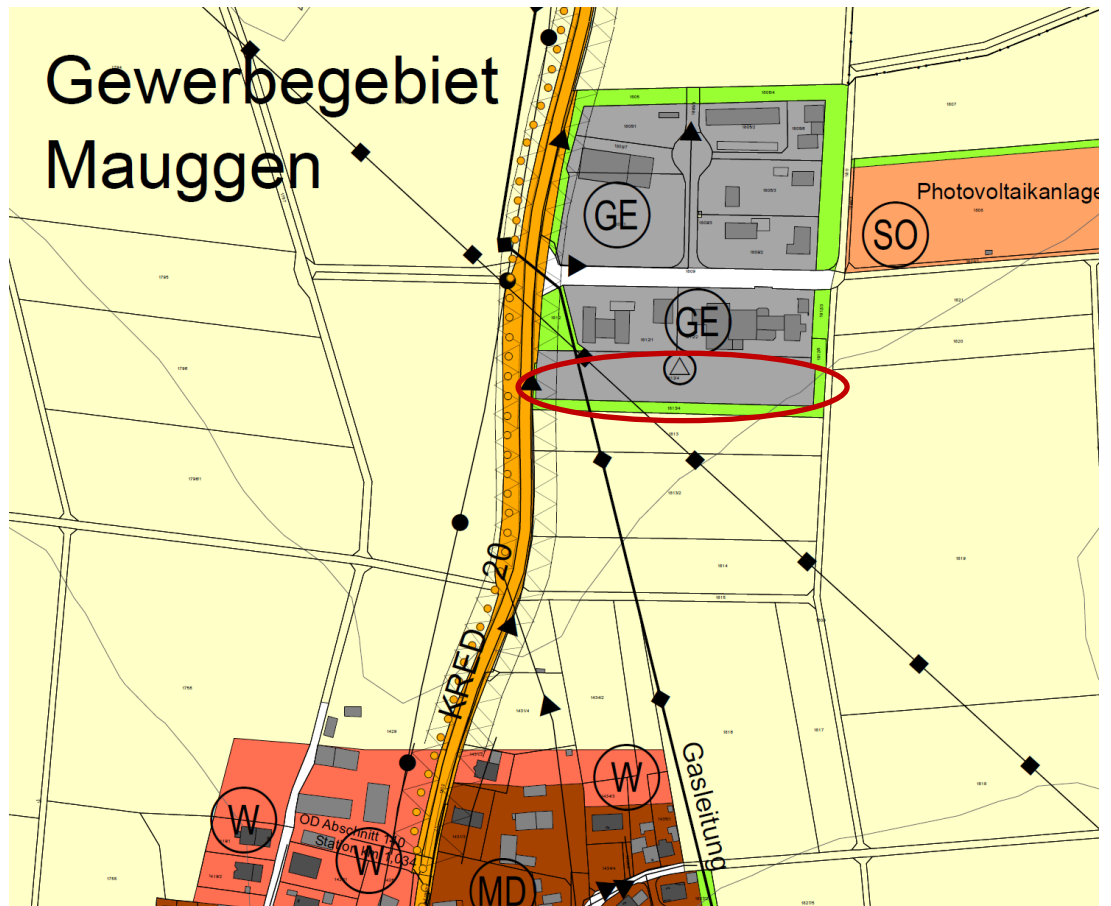
Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.04.2020

Das 0,71 ha große Planungsgebiet wird heute komplett als Abstellplatz für PKW, Caravane und Wohnmobile genutzt.

Es liegt nördlich, deutlich abgesetzt vom Ortsteil Mauggen und wird von der ED 20 aus über eine Gewerbestraße gleichen Namens erschlossen. Von der ED 20 aus besteht lediglich eine Notzufahrt, eine Erschließung von der Kreisstraße aus ist nicht zulässig. Das Gelände weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.



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

Für das Planungsgebiet gibt es den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Mauggen-Nord“ in der Fassung vom 19.07.2006.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan i.d.F. vom 19.07.2006, ohne Maßstab

4. Planänderungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung ist – wie bisher – Gewerbegebiet festgesetzt. Es wird jedoch eine Gliederung des Gebiets im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen vorgenommen. Im westlichen Teilbereich (GE1) sind nur Ausstellungs- und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig. Im östlichen Teilbereich (GE2) ist der Umfang der zulässigen Nutzungen erweitert. Hier sind nur Lagerplätze zulässig. Der Lagerbegriff ist jedoch so weit gefasst, dass einerseits auch künftig das Abstellen von Caravans etc. zulässig ist, andererseits können aber auch andere Güter gelagert werden. Ausgenommen sind lediglich Anlagen, Güter und Materialien, die mit Emissionen, Gefahren oder negativen Folgen für das Ortsbild verbunden sind: Lagerplätze für Schrott, Autowracks, Abfall- und Wertstoffe, Schüttgüter und Anlagen zur Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten und Gasen.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch künftig zulässig, hochbauliche Anlagen sollen im Plangebiet jedoch nur in geringem Umfang entstehen können und eindeutig untergeordnet sein. Daher wird die Größe der Nebenanlagen in Summe auf eine Fläche von insgesamt 20 m² begrenzt. Wegen der Ortsrandlage und der Fernwirkung wird auch die Wandhöhe der Nebenanlagen begrenzt.

Durch die Ausweitung der Lagermöglichkeiten rechnet die Gemeinde auch mit Außenregalen oder einer Stapelung des Lagerguts. Mit dem Ziel eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, begrenzt sie die Höhe jeglicher Lagerung auf max. 4 m über Gelände.

4.3 Bauliche Gestaltung

An den bisherigen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung für Werbeanlagen und Einfriedungen wird unverändert festgehalten.

4.4 Verkehrserschließung, Leitungsrecht

Die bestehende Verkehrserschließung bleibt erhalten. Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche auf der Fl.Nr. 1812/6 wird unverändert übernommen, sie endet künftig jedoch am Grundstück der Gemeinde (Fl.Nr. 1809).

Im bzw. am Rande des Plangebiets verlaufen unterirdisch eine Wasserleitung, eine Ölleitung, eine Erdgasleitung und eine Kanaldruckleitung. Für die Versorgungsträger der Gas- und Ölleitung ist im GE1, analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Dieses Leitungsrecht besteht bereits.

4.5 ED 20 – Anbauverbot / Abstimmungspflicht

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan dargestellt.

Eine Ausnahmegenehmigung von der Anbauverbotszone von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Stellplätzen erteilt werden.

Stellplätze dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS-09 bzw. RAL).

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Bei einer geplanten Pflanzung von Bäumen in der Nähe der ED 20 besteht die Pflicht zur Abstimmung mit dem Landkreis (FB 12 - Liegenschaftsverwaltung) und dem Staatlichen Bauamt.

4.6 Niederschlagswasserentwässerung, Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

Für jede künftige Einleitung von Niederschlagswasser in den Mauggener Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu beantragen. Beim Wasserrechtsantrag ist die Einhaltung des maximalen Gesamtdrosselabflusses von 200 l/s durch Erfassung und Gesamtbetrachtung aller bestehenden Einleitungen innerhalb dieses Gewässerabschnittes nachzuweisen. Zudem ist im Antrag anzugeben, was genau gelagert werden soll, wie die Lagerfläche befestigt ist und welche Vorreinigung des Niederschlagswassers vor Einleitung geplant ist.

Bei Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Fachkundige Stelle am Land-

ratsamt Erding zu beteiligen.

4.7 Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen

Die grünordnerischen Ziele und Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden übernommen, die Festsetzungen selbst jedoch zum Teil geändert:

So wird auf die Festsetzung der privaten Grünfläche entlang der Kreisstraße verzichtet. Stattdessen wird die gesamte Ortsrandeingrünung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen selbst - Bäume, Gehölze, Wiesen –sind unverändert übernommen. Dies gilt auch für die Festsetzung zur Durchführung, Pflanzung und Pflege.

Von der durchgängigen Befestigung mit Fugensteinen sieht die Gemeinde künftig ab. Im östlichen GE2 ist eine Versiegelung der Lagerflächen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers zulässig. Eine Eingriffsmehrung ist damit nicht verbunden, da die Flächen für das Abstellen der Fahrzeuge im rechtsverbindlichen Plan bereits in die Eingriffsbilanzierung eingegangen sind. Die Festsetzungen zum Natur- und Artenschutz bleiben daher unverändert.

4.8 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.

4.9 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.

4.10 Immissionsschutz

Die Gemeinde geht davon, dass durch die Planänderung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstehen. Empfindliche Nutzungen (Wohnen) liegen mehr als 200 m vom Plangebiet entfernt.

Gemeinde

Bockhorn, den

.....

(Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister)