

Gemeinde

Bockhorn

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 31

**„Südlich der Benno-Scharl-Straße
in Grünbach“**

Planung

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

Bearbeitung

Prells

Aktenzeichen

BOC 2-38

Datum

07.11.2024

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB (BP)

1. Vorbemerkung

Im Gebiet des Ortsteils Grünbach besteht dringender Bedarf für ein **neues Feuerwehrhaus**. Daneben sieht sich auch die Gemeinde Bockhorn einer **steigenden Nachfrage nach Wohnraum** ausgesetzt. Außerdem sind immer wieder Flächen für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe gesucht.

Dieser Bedarf soll gedeckt werden auf den gemeindeeigenen Flächen und ein Grundstück in privatem Eigentum an der Bundesstraße, das in Lage/ Anbindung an das Straßennetz und Größe **für die Unterbringung des Feuerwehrhauses gut geeignet** erscheint. Das Plangebiet umfasst die von der Graf-Seinsheim-Straße erschlossenen Grundstücke Fl.Nr. 149/2, 149/3 und 149, die an die Bundesstraße angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 174/16, 149/17 (teilw.) und 148 sowie die südlich bzw. westlich davon gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 5, 5/4, 5/3 und 144/1. Daneben wird auch ein Randbereich des Bundesstraßengrundstücks Fl.Nr. 174 einbezogen, um den Anschluss zu sichern.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen. Die Ergebnisse der wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Den Planungen liegt die **schalltechnische Untersuchung** des Ingenieurbüros Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut (Bericht BOH-6057-01 / 6057-01_E01) vom 09.09.2022 zugrunde. Demnach erfordern die Emissionen des **Kfz-Verkehrs** auf der stark befahrenen Bundesstraße, welche die die Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke einschränken, entsprechende **Schallschutzmaßnahmen**. Im Rahmen des Fachgutachtens wurden die Schallpegel ermittelt und die vorgesehene Bebauung bewertet. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden in der Satzung festgesetzt: Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Dachterrassen) dürfen an Fassaden mit Ausrichtung zur Bundesstraße nicht und in weiteren Bereichen nur mit Schallschutzmaßnahmen errichtet werden. Ferner sind Wohnungsgrundrisse und öffnungsfähige Außenbauteile für Teile des Plangebietes reglementiert, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Des Weiteren liegt der Planung die **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (saP) des Büros für Umweltbildung und -management Rüegg in der Fassung der Überarbeitung Januar 2024 zugrunde. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie nicht erfüllt werden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität („CEF-Maßnahmen“) bzgl. Vogelnistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind in der Satzung festgesetzt.

Gemäß **Umweltbericht** ergeben sich folgende Auswirkungen durch das Vorhaben auf die verschiedenen Schutzgüter:

Der Verlust von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen ist unvermeidbar. Dem Verlust von Baum- und Gehölzbestand wird durch **Festsetzungen zum Erhalt und zu Neupflanzungen von Bäumen** begegnet.

Es ergibt sich eine Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden und eine

in Teilen hohe Versiegelungsrate (Grundflächenzahl (GRZ) z.T. über 0,35).

Der Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung wird durch die **Verwendung versickerungsfähigen Materialien** auf Stellplätzen entgegengewirkt. Soweit möglich soll **Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert** werden.

Durch die Zunahme der Versiegelung kommt es lokal zu einer geringfügigen Erwärmung. Gleichzeitig werden Landschaftsbild und Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigt. Beidem wird mit dem weitest gehenden **Erhalt der Baumzeile entlang der Bundesstraße**, einer **Grünfläche** und weitere **qualifizierte Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung** begegnet.

Den Auswirkungen des bestehenden Verkehrslärms auf Mensch und Gesundheit wird durch **Vorkehrungen zum Schallschutz** (s.o.) begegnet.

Die verbleibenden negativen Auswirkungen des Vorhabens werden extern durch **Ausgleichsmaßnahmen auf der Flnr. 1246**, Gemarkung Bockhorn kompensiert, indem eine artenarme Wiese zu einer extensiven Wiese frischer Prägung mit wechselfeuchten Bodenmulde aufgewertet wird.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Veröffentlichung im Internet mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a BauGB einmal wiederholt.

- Hinweisen auf das **Flächenspargebot** (LRA Erding, FB 41 Bauen) und die **Schonung des Schutzgutes Bodens** (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, BBV) ist die Gemeinde mit einer Überprüfung des Bedarfs einerseits und einer der Lage angemessenen Verdichtung andererseits entgegengetreten. Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt, verbunden mit einer Empfehlung nach Abtrag und Ausbringung des hochwertigen Oberbodens andernorts.
- Die Anforderungen an die Befahrbarkeit der **Erschließungsanlagen** für Entsorgungsfahrzeuge (LRA Erding, FB 13 Abfallwirtschaft) wurden durch eine frühzeitige Einbindung der Fachplaner berücksichtigt. Letzteres gilt auch für die **Anbindung an die Bundesstraße** (Staatliches Bauamt).
- Hinweise zum **Artenschutz**, zu erforderlichen **CEF-Maßnahmen** und zur **natur-schutzrechtlichen Eingriffsregelung** (LRA Erding – SG 42-1 Untere Naturschutzbehörde, Bund Naturschutz) sind in die Bearbeitung der saP und der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen eingeflossen. Zur Sicherung der als zu erhalten festgesetzten **Bäume** wurde die ursprünglich geplante Straßenführung im Laufe der Planung angepasst, um Eingriffe in den Wurzelraum zu minimieren.
- Hinweise zum **Brandschutz** (LRA Erding – Brandschutzdienststelle) sind in nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.
- **Denkmalpflegerische Belange** (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) werden v.a. bei einem zweiten Bauabschnitt relevant. Für den gegenständlichen Plan wird auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe hingewiesen.
- Hinweise zur **technischen Erschließung** – Entwässerung, Wasserversorgung, Stromversorgung – (Wasserwirtschaftsamt München, Zweckverband zur Wasserversorgung Erding-Ost, SEW Stromversorgungs-GmbH, Dt. Telekom) werden in

nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt. Für einen vsl. erforderlichen Trafo wurde die Unterbringung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr vorgesehen.

- Forderungen zum **Klimaschutz** (Bund Naturschutz) wird im Rahmen mehrerer Festsetzungen Rechnung getragen. Bindende Vorgaben zur Energieerzeugung erfolgen in den jeweiligen Fachgesetzen. Für die Festsetzung restriktiver Vorgaben für ein einzelnes Baugebiet hat die Gemeinde u.a. die Maßstäbe der Erforderlichkeit, der Geeignetheit und der Gleichbehandlung zu berücksichtigen und daher v.a. *Möglichkeiten* geschaffen, regenerative Energien, Regenwassernutzung und Gebäudebegrünung einzuplanen.
- In den Festsetzungen zu den baulichen Nutzungen hat die Gemeinde die vorliegenden Kenntnisse des **örtlichen Bedarfs** berücksichtigt und diese im Laufe des Verfahrens in Abstimmung mit Planern (Feuerwehr) und potenziellen Nutzern (Gewerbe/ Wohnen) vertieft und justiert.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Um eine langfristig sinnvolle Entwicklung des Ortsteils Grünbach sicherzustellen, hat die Gemeinde zunächst ein **städtebauliches Gesamtkonzept für den gesamten Bereich zwischen Schloss und Bundesstraße** erarbeitet, das als Orientierung für die weitere Entwicklung dienen soll (s. Kap. 2 der Begründung).

Für die **Feuerwehr** stehen im Ortsteil Grünbach keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung, die adäquat an das klassifizierte Straßennetz angebunden sind. Die gewählte Fläche ist zudem aufgrund der Bodenbevorratung der Gemeinde verfügbar.

Für die weiteren Flächen drängen sich alternative Nutzungen nicht auf. Die Flächen sind aufgrund der umgebenden Nutzungen **bereits vorgeprägt** (sowohl baulich als auch durch Immissionen) und **im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt**. Der Verzicht auf eine bauliche Nutzung würde den **Entwicklungsdruck auf andere Flächen** erhöhen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beziehen die umgebende Bebauung in die Betrachtung ein. Sie berücksichtigen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit Grundflächen von 120 bis 200 qm ein angemessenes Maß an Verdichtung. Für die bereits bebauten Grundstücke werden nicht unerhebliche Zuwächse ermöglicht. Für das Mischgebiet (MI) sind drei Vollgeschosse zugelassen und an der Bundesstraße durch zwingende Wandhöhen zwischen 8,0 und 10,0 m (aus Lärmschutzgründen) auch vorgegeben. Ein an den Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ von 0,6 (§ 17 BauNVO) angelehntes Maß wäre für diese Lage nicht zu rechtfertigen. Eine höhere Dichte erscheint der Gemeinde angesichts der umgebenden Strukturen und der **Ortsrandlage** insofern nicht angemessen, eine geringere Ausnutzung der Flächen verbietet sich im Hinblick auf das Flächenspargebot.

Gemeinde

Bockhorn, den

.....
Lorenz Angermaier (Erster Bürgermeister)