



Gemeinde
Bockhorn
Landkreis Erding

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 34 - „Maierklopfen-Ost II“

Fassung vom 07.04.2022

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Inhalt:	Seite:
Vorbemerkung	2
Anlass und Geltungsbereich	2
Planungsrechtliche Situation	3
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
Immissionsschutz	5
Umweltbericht	5
Klimaschutz	5
Zusammenfassende Erklärung	6

Vorbemerkung

Die Gemeinde Bockhorn verfügt über einen Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan, der in der Fassung vom 07.12.2017 am 06.06.2018 bekannt gemacht wurde.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Dorfgebiet (MD) vor.

Der Gemeinderat hat am 07.11.2019 die

Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 34 – „Maierklopfen-Ost II“ (gemäß § 13b in Verb. mit § 13a BauGB)

beschlossen.

Auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a BauGB wird verzichtet (vgl. Punkt 2).

Von einer Umweltprüfung wird gemäß §13 (3) BauGB abgesehen (vgl. Punkt 4.).

1. Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass:

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Bockhorn liegt ca. 5 km östlich der Kreisstadt Erding und somit noch innerhalb des Einzugsgebietes des Großflughafens München II. Im Zuge des weiteren Ausbaues des Großflughafens ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowohl bei Einheimischen als auch auf dem freien Markt enorm.

In den aktuellen Gutachten zur Bevölkerungsentwicklung für die Region Erding wird ein anhaltender massiver Zuzug prognostiziert.

Bei einer Baulandvergabe im Rahmen des gemeindlichen Baulandbeschaffungsprogramms, die im vergangenen Jahr durchgeführt wurde, überstieg die Anzahl der Bewerbungen bei weitem das Angebot an Grundstücken, so dass viele Bewerbungen nicht zum Zuge kamen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken auch von Interessenten außerhalb der Gemeinde ist nach wie vor ungebrochen, so dass es die Gemeinde weiterhin als dringende Aufgabe ansieht, in überschaubaren Dimensionen Bauland im Rahmen des gemeindlichen Baulandbeschaffungsprogramms auszuweisen.

Eine „Nachverdichtung“ gestaltet sich aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde Bockhorn mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern als schwierig. Die größeren Wohnbauten im Ortszentrum sind weitestgehend ausgeschöpft, Baulücken wurden wegen der enormen Nachfrage nach Wohnraum in den vergangenen Jahren systematisch erschlossen und bebaut. Flächen zur „Wiedernutzbarmachung“ sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Im Planbereich soll aufgrund der bereits nördlich und südlich des Plangebietes vorhandenen Bebauung eine Ortsabrundung der Ortschaft Maierklopfen nach Osten hin erreicht werden.

Entgegen der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung als Dorfgebiet (MD) wird der Bereich aufgrund der nördlich bereits vorhandenen reinen Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

1.1.1 Festsetzungen mit städtebaulicher Begründung:

WA	- Allgemeines Wohngebiet siehe Punkt 1.6
SD, 17°-35° DN	- Satteldach in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung
E / ED	- Einzel- und Doppelhäuser in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung
WH	- Wandhöhe in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung
GR / GF	- Grund- / Geschossfläche in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO
WE	- Anzahl der Wohneinheiten in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung
O	- offene Bauweise gem. §22(2 + 3) BauNVO
Garagen / Stellplätze	- Anzahl der Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde. Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc ...), um Nachteile für die Umwelt zu vermeiden und die Bodenversiegelung zu minimieren.

1.2 Geltungsbereich:

Die Satzung umfasst die Flurnummern 403, 406 sowie 406/2, Gemarkung Bockhorn.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet ein Dorfgebiet (MD) vor. Der Bebauungsplan kann gemäß §13a (1) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich bei den Teilflächen um Außenbereichsgrundstücke handelt wird das Verfahren nach §§ 13a, 13b BauGB in der Fassung vom 13.05.2017 (Baurechtsnovelle zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht unter Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt fortgeführt) geführt. Die Satzung wird von der Gemeinde beschlossen. Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist nicht erforderlich.

1.4 Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Maierklopfen, erschlossen durch eine gemeindliche Ortsstraße.

1.5 Beschaffenheit des Planungsgebietes :

Das Planungsgebiet ist weitestgehend eben. Die Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen keine naturnahen Strukturen auf. Sie sind daher von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene gemeindliche Zufahrt von Süden her gesichert und wird durch eine Stichstraße mit dem nord-östlich gelegenen Mischgebiet verbunden.

1.6 Konzeption und Ziele der Planung:

Ziel der Planung vgl. Punkt 1.1.

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften mit max. zwei Wohneinheiten bereitgestellt werden.

Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Ortsabrundung innerhalb der Ortschaft Maierklopfen wurde für den genannten Planbereich der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes getroffen.

1.7 Öffentliche Erschließung:

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die gemeindliche Zufahrtsstraße. In der Straße sind die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen bereits vorhanden bzw. werden neue Leitungen verlegt.

1.8 Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13a BauGB:

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den §§ 13a, 13b BauGB in der Fassung vom 13.05.2017 eingeleitet.

Die Anforderungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nach § 13a (1) Satz 2 BauGB sind erfüllt. Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Für das Vorhaben ist keine Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht notwendig. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trägt mit der Festsetzung verschiedener Pflanzgebote dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung.

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht erforderlich, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist anzuwenden, sofern die Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt für die Änderungsbereiche die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind oder bei denen ein Verfahren nach § 13 BauGB (Innenentwicklung, Nachverdichtung) durchgeführt wird. Die Voraussetzungen für den Verzicht auf die Anwendung der Eingriffsregelung sind für die vorliegende Planung gegeben (siehe hierzu auch Erläuterung Punkt 1.8).

Es sind keine weiteren, zusätzlichen Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Belange zu erwarten. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB wird daher verzichtet.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dürfen zu beseitigende Gehölze im Geltungsbereich gemäß §39 Abs. 5 Nr 3 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit von 1. März bis 30. September entfernt werden.

3. Immissionsschutz im Bebauungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 "Maierklopfen-Ost" durch die Gemeinde Bockhorn wurde durch die Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 18.06.2020 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit den durch den auf den Grundstücken Fl.Nr. 397 und Fl.Nr. 402/2 der Gemarkung Eschlbach ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe zur Haltung von Rindern hervorgerufenen Geruchsimmissionen gewährleistet ist.

Für die Beurteilung wurde eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 der TA Luft durchgeführt. Die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten wurden mit dem in der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL für ein Wohngebiet genannten Immissionswert $IW = 10 \%$ verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Als Ergebnis der Ausbreitungsrechnung wurde festgestellt, dass sich die Geruchsbelastungen an den überbaubaren Flächen unter der für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Richtwertes aus der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL von 10 % der Jahresstunden bewegen. Der Immissionswert wird auf den überbaubaren Flächen eingehalten bzw. sogar unterschritten. Daher sind im geplanten Wohngebiet keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsbelastungen durch die auf den Grundstücken Fl.Nrn. 397 und Fl.Nr. 402/2 ansässigen Betriebe zur Haltung von Rindern zu erwarten.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geruchs-immissionen sind nicht erforderlich. Auf das ggf. mögliche Auftreten von Geruchsimmissionen wurde hingewiesen.

4. Umweltbericht

Nach § 13a (3) BauGB wird im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ von einer Umweltprüfung abgesehen (vgl. auch Erläuterung Punkt 1.8).

5. Klimaschutz (gemäß §1a Abs.(5) BauGB)

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

So soll der Flächenbedarf der örtlichen Situation angemessen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden.

Bereits vorhandene Reserveflächen und Nachverdichtungspotentiale innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sind vorrangig zu berücksichtigen. Gleiches gilt für leerstehende Bausubstanz sowie Brach- und Konversionsflächen.

Die Gemeinde wird durch nachfolgend genannte Maßnahmen dem Klimawandel entgegen wirken bzw. eine Anpassung an diesen erreichen.

Pflanzgebote zur Eingrünung der Grundstücke wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Bodenbelägen auszuführen.

Der Einsatz regenerativer Heizsysteme sowie von PV-Anlagen wird ausdrücklich begrüßt!

6. Zusammenfassende Erklärung

Nach § 13a (2) BauGB wird im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.

Bockhorn, den 07.04.2022

1. Bürgermeister:
Lorenz Angermaier

Planverfasser:
Helmut Kaiser – Dipl.-Ing.(FH)
Ingenieurbüro für Bauwesen
Stadtplaner BY Arch.-Kammer
Dorfstr. 27, 85461 Kirchasch
Tel. 08122/49530 Fax./18450

Anlagen: - Immissionsschutzgutachten Hooock&Partner