

Auszug aus der Niederschrift

Über die Sitzung des Gemeinderates am 13.02.2025. Der Tagesordnungspunkt ist öffentlich.

Top 2	Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
--------------	--

Sachverhalt:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.12.2023 bis 19.01.2024 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat bei der Sitzung am 07.03.2024 beschlussmäßig behandelt und abgewogen.

Zu folgenden Stellungnahmen liegen durchgeführte Planungskonkretisierungen vor, so dass eine abschließende Behandlung und Abwägung erfolgt:

- **Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 29.12.2023)**
- **Landratsamt Erding, Bauleitplanung (Stellungnahme vom 20.12.2023)**
- **Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 10.01.2024)**

A Anregungen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange

1 Regierung von Oberbayern

Sachverhalt

Die Gemeinde beabsichtigt mit o.g. Planung die Darstellung einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandelsmarkt“ sowie weiterer Wohnbauflächen. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes, südlich der Kreisstraße ED 20, umfasst ca. 3 ha (davon etwa 2,4 ha Wohnbaufläche) und wird im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 3.1.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Gemäß LEP 3.1.1 (G) soll die Ausweisung größerer Siedlungsflächen überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Gemäß RP 14 A I 2.3 (G) sollen nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit entwickelt, einseitige

Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden. Gemäß RP 14 B II 1.5 (G) soll eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erreicht werden. Gemäß RP 14 B II 4.1 (Z) sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplandargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Bewertung

Die angestrebte Verbesserung einer wohnortnahen Nahversorgung ist aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen (vgl. RP 14 B II 1.5 (G); RP 14 A I 2.3 (G)). Die von der Gemeindeangestrebte Konzentration künftiger Ausweisungen von Wohnbauflächen auf den Hauptort Bockhorn sowie die Orte Kirchasch und Grünbach trägt zudem dem LEP Grundsatz 3.1.1 (G) Rechnung. Im Sinne der Erfordernisse zum Flächensparen (Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPiG; LEP 1.1.2 (G); LEP 1.1.3 (G); LEP 3.1.1 (G); RP 14 B II 1.2 (G)) sollten im weiteren Verfahren dennoch Aussagen zum grundlegenden Bedarf der Flächenneuausweisung ergänzt werden. Hierzu verweisen wir auch auf die Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 15.09.2021). Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter

Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis (flaechensparoffensive.bayern) veröffentlicht.

In Bezug auf die vorrangige Nutzung bestehender Potentialflächen (LEP 3.2 (Z); RP 14 B II 4.1 (Z)) verweist die Gemeinde zwar auf entsprechende Flächen in Kirchasch, diese stünden einer Entwicklung jedoch nicht zur Verfügung. Für Flächen, die der Innenentwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, regen wir die Gemeinde an zu prüfen, ob diese aus dem gültigen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden können, um ggf. eine Ausweisung an anderer Stelle zu ermöglichen.

Ergebnis

Die Planung kann bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der von uns genannten Aspekte mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Beschluss:

Es wurde eine Bedarfsermittlung durchgeführt.

2024 wurde ein Flächenmanagement für die Gemeinde Bockhorn erstellt. Darin wurden die vorhandenen Flächenpotentiale der Gemeinde ermittelt und deren Verfügbarkeit geprüft. Dazu wurde eine Eigentümerbefragung durchgeführt.

In der Gemeinde Bockhorn sind Flächenpotenziale in einem Umfang von ca. 29 ha vorhanden. Ca. 12 ha sind Potenziale mit Baurecht, ca. 17 ha sind als Wohnbauflächen dargestellte Flächen im Flächennutzungsplan (ohne Baurecht). Etwa 14 ha aller Potenziale fallen dabei auf Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen erreichen ca. 7 ha.

Um den Flächenbedarf der nächsten Jahre zu ermitteln, wurden verschiedene Szenarien der Einwohnerentwicklung betrachtet. Wenn die Gemeinde Bockhorn in den nächsten Jahren weiterwächst wie in den letzten 10 Jahren, würde das Flächenpotential bis 2037 rein rechnerisch ausreichen, vorausgesetzt, alle unbebauten Flächenpotentiale mit und ohne Baurecht werden in einer verdichteten

Bauweise (GFZ 0,5/0,8) umgesetzt. Wächst die Gemeinde stärker, reicht das Flächenpotenzial nicht aus.

Die Auswertung der Befragung der Eigentümer hat ergeben, dass das vorhandene Potenzial ins Bockhorn größtenteils nicht zur Verfügung steht.

Die Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

Persönlich beteiligt: 0

2 Landratsamt Erding - Bauleitplanung

Sachverhalt:

Eine gemeindliche Bauleitplanung ist gerechtfertigt, wenn ihr eine Konzeption zu Grunde liegt, die die Planung vernünftigerweise als geboten erscheinen lässt. Ein Bauleitplan ist dann erforderlich, wenn der Planung ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt und sie ersichtlich die Förderung von Zielen verfolgt, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB bestimmt sind und wenn der Bauleitplan der Verwirklichung des Konzepts dient oder dienen kann.

Nach unserer Einschätzung fehlt noch die Darlegung des konkreten Bedarfs und seine Einbindung in die städtebauliche Argumentation, getrennt nach Einheimischen und Zuzugswilligen (getrennt nach Gewerbe- und Wohnbebauung). Dies dient der Untermauerung bzw. Überprüfung des lediglich statistisch theoretisch ermittelten Bedarfs.

Mit E-Mail vom 22.01.20 wurde den Gemeinden eine „Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung“ überreicht. Wir bitten die dort genannten Punkte in der Begründung abzuarbeiten. Ergänzend darf auf das Schreiben des StMWi vom 24.01.2020, versandt an die Gemeinden per E-mail am 24.02.20 verwiesen werden.

Beschluss:

Es wurde eine Bedarfsermittlung durchgeführt.

2024 wurde ein Flächenmanagement für die Gemeinde Bockhorn erstellt. Darin wurden die vorhandenen Flächenpotentiale der Gemeinde ermittelt und deren Verfügbarkeit geprüft. Dazu wurde eine Eigentümerbefragung durchgeführt.

In der Gemeinde Bockhorn sind Flächenpotenziale in einem Umfang von ca. 29 ha vorhanden. Ca. 12 ha sind Potenziale mit Baurecht, ca. 17 ha sind als Wohnbauflächen dargestellte Flächen im Flächennutzungsplan (ohne Baurecht). Etwa 14 h aller Potenziale fallen dabei auf Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen erreichen ca. 7 ha.

Um den Flächenbedarf der nächsten Jahre zu ermitteln, wurden verschiedene Szenarien der Einwohnerentwicklung betrachtet. Wenn die Gemeinde Bockhorn in den nächsten Jahren weiterwächst wie in den letzten 10 Jahren, würde das Flächenpotential bis 2037 rein rechnerisch ausreichen, vorausgesetzt, alle unbebauten Flächenpotentiale mit und ohne Baurecht werden in einer verdichteten Bauweise (GFZ 0,5/0,8) umgesetzt. Wächst die Gemeinde stärker, reicht das Flächenpotenzial nicht aus.

**Die Auswertung der Befragung der Eigentümer hat ergeben, dass das vorhandene Potenzial ins Bockhorn größtenteils nicht zur Verfügung steht.
Die Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.**

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

Persönlich beteiligt: 0

3 Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde

Sachverhalt:

Ziel der gegenständlichen 1. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bockhorn ist die Schaffung eines neuen Wohnbaugebietes und die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Einzelhandelsmarkt sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die parallel ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

Eingriffsregelung

Bei der im Parallelverfahren gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes gelten dem Grundsatz nach dieselben Anforderungen an die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) wie in Bebauungsplänen. Allerdings stellt der Flächennutzungsplan die Bodennutzung nur in Grundzügen dar, entsprechend gröber ist auch der Maßstab für die Bestimmung von Eingriff und Ausgleich. Eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist in der Regel möglich und im Rahmen der Konzeption einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auch empfehlenswert. Diese grobe Darstellung/Abarbeitung hat für den gesamten Geltungsbereich im Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung zu erfolgen und nicht nur für die in der Begründung unter Punkt 1 „abgeschichteten“ Parallelverfahren.

Aufgrund der noch fehlenden Aussagen kann keine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme für die Änderung in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorgebracht werden.

Die kompensationsrelevanten Grundzüge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sollten in der Flächennutzungsplanänderung ausreichend berücksichtigt werden.

Da seit dem 15.12.2021 der neue und an die Methodik der Bayerischen Kompensationsverordnung angepasste Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vorliegt, wird aus naturschutzrechtlicher Sicht generell die Anwendung dieses neuen Leitfadens zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die Flächennutzungsplanänderung sowie für die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren empfohlen.

In nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist der Kompensationsbedarf und die entsprechende Kompensationsfläche zu konkretisieren und darzustellen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass in Anbetracht des allgemein hohen Flächenverbrauches und der zu beachtenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und die Verschonung guter landwirtschaftlicher Böden zu

gewährleisten ist und die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen daran orientiert werden muss.

Artenschutz

Durch die beiden im Parallelverfahren laufenden Bebauungspläne (Sondergebiet und Teil der Wohnbaufläche) verschiebt sich der Ortsrand nach Westen und somit auch dessen Wirkraum in die gegenwärtig außerhalb der bereits vorhandenen Störkulisse (vorhandener Ortsrand) liegenden Landschaft bzw. in den Teilbereich der Wohnbaufläche, für den derzeit noch kein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Es ist daher nach Umsetzung dieser beiden Teilflächen und den damit verbundenen neuen Beeinträchtigungen mit einem anderen Ergebnis als zur gegenwärtigen Ausgangssituation zum Artenschutz zu rechnen. Aussagen zum Artenschutz, welche bis zur öffentlichen Auslegung vorliegen sollen, sind daher hingegen den Ausführungen in der Begründung unter 4.6 für den gesamten Geltungsbereich unter Berücksichtigung des oben aufgeführten Sachverhaltes zu formulieren.

In Bauleitplanverfahren werden Flächen generell für eine spätere bauliche Nutzung überplant. Die Planung selbst ist noch nicht verbotsrelevant. Die artenschutzrechtlichen Verbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) beziehen sich auf konkrete Handlungen. Die Verbotstatbestände entfalten daher erst beim Planvollzug (Herstellung der Erschließungsmaßnahmen und bauliche Anlagen) ihre konkrete Wirkung.

Allerdings ist bereits im Bauleitplanverfahren zu gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können. Damit die Privilegierung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG greift, sind die Belange des Artenschutzes im Rahmen des Zulassungsverfahrens umfassend und ausreichend zu prüfen.

Die Belange des Artenschutzes sind auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ebenfalls nur im gröberen Maßstab zu ermitteln und bewerten.

In der Begründung wird beschrieben, dass im Laufe der weiteren Planung eine qualifizierte Ermittlung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse bzw. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die beiden Bebauungspläne durchgeführt wird. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, unter Berücksichtigung der Methodenstandards mit ggf. entsprechendem artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzept, notwendig. Dies ist erforderlich, um mögliche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in der Bauleitplanung ausreichend abzuhandeln und im Vorfeld auszuschließen, dass der Planung später unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen.

Grünordnung

Werden bei der noch zu erfolgenden wesentlichen Gliederung der Flächennutzungsplanänderung Grünflächen zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild vorgesehen, wird auf folgendes hingewiesen: Damit die Funktion einer Ortsrandeingrünung und die Eignung als Lebensraum für verschiedene Tierarten gewährleistet werden kann, sind aus naturschutzfachlicher Sicht mindestens 3-reihige Gehölzstrukturen zu pflanzen, auch um eine ökologisch sinnvolle Entwicklung zu erreichen.

Die Abstände der Reihen bzw. in der Reihe sollten mindestens 1,50 m betragen. Im weiteren Verfahren sollte daher auf eine Mindestbreite von 5 m der Eingrünung geachtet werden.

Beschluss:

Zu Eingriffsregelung

Der Ausgleichsbedarf wurde für den gesamten Änderungsbereich in Wertpunkten abgeschätzt und im Umweltbericht ergänzt.

In den nachfolgenden Bebauungsplänen werden die Berechnungen konkretisiert und die Ausgleichsflächen dargestellt.

Zu Artenschutz

Es wurde 2024 eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, die den gesamten Änderungsbereich betrachtet.

Es wurden die Artgruppen Reptilien, Schmetterlinge, Brutvögel und Fledermäuse geprüft. Die Maßnahmenempfehlungen, die sich aus dem Gutachten ergeben hinsichtlich Minimierung und Vermeidung sind in den Unterlagen der jeweiligen Bebauungspläne zu finden.

Das Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Untersuchungsgebiets kann ausgeschlossen werden. Es können sich aber Störungsverbote durch die Baumaßnahmen ergeben. Diese werden durch geeignete Maßnahmen vermieden.

Zauneidechsen wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Für Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Schnecken und Muscheln sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Bei den Brutvögeln sind Dohle und Blaukehlchen in der Umgebung des Änderungsbereichs bekannt. Im Untersuchungsgebiet selbst wurden keine Brutvorkommen festgestellt. Insgesamt wurden 17 Vogelarten nachgewiesen. Teilweise handelt es sich um Überflüge.

Im westlichen Bereich wurde die Feldlerche und die Schafstelze nachgewiesen. Zu den Flächen, die im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 39 und 40 entwickelt werden, ist ein ausreichender Abstand vorhanden. Wird der westliche Bereich des Änderungsbereichs entwickelt, ist auf Ebene des Bebauungsplanes eventuell eine erneute Untersuchung durchzuführen. Die Brutbereiche der Goldammer werden nicht beansprucht.

Weitere Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auf Ebene der Bebauungspläne werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung getroffen. CEF Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Zu Grünordnung

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist keine Darstellung der Eingrünung vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

Persönlich beteiligt: 0

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Verfahren nach § 3 Abs. 1, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Behörden
2. Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.
3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 13.02.2025.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das formelle Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

Persönlich beteiligt: 0