

Gemeinde

**Bockhorn**

Lkr. Erding

Flächennutzungsplan

## 1. Änderung

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

PM

Aktenzeichen

BOC 1-24

Datum

08.05.2025 (Feststellungsbeschluss)  
10.04.2025 (2. Entwurf)  
13.02.2025 (Entwurf)  
30.11.2023 (Vorentwurf)

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

## 1. Vorbemerkung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Bockhorn das städtebauliche Ziel erreichen, den Hauptort der Gemeinde sowohl im Bereich der Wohnraumentwicklung als auch im Bereich der Nahversorgung zu stärken. Dafür weist sie neue Wohnbau- und Verkehrsflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 3 ha aus.

Zwischen dem mittlerweile realisierten Baugebiet Süd und der Oberen Hauptstraße soll angrenzend an die bestehende Bebauung eine Wohnbaufläche in der Größe von ca. 2,4 ha neu ausgewiesen werden. Parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung stellt die Gemeinde für den nördlichen Teilbereich in der Größe von ca. 0,76 ha einen Bebauungsplan (Nr. 40 „Wohnen südlich der Unteren Hauptstraße“) auf.

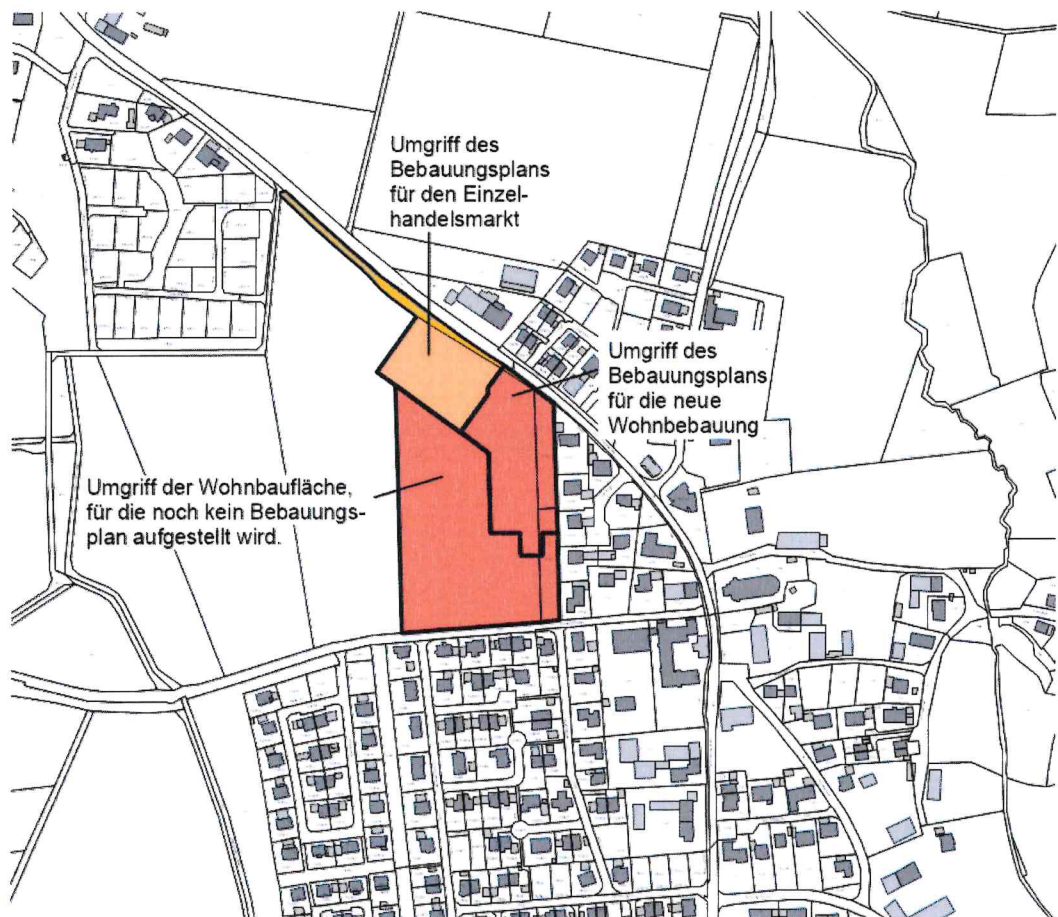


Abb. 1 Übersicht über die Teilbereiche der 1. FNP-Änderung, ohne Maßstab

Die restliche Wohnbaufläche (ca. 1,66 ha), die im Eigentum der Gemeinde ist, soll mittel- und langfristig zur weiteren Stärkung des Hauptortes entwickelt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt aufgrund der bislang unzureichenden Nahversorgung im Gemeindegebiet, auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an die bebaute Ortslage in Bockhorn, ein ca. 0,62 ha großes Sondergebiet für einen Einzelhandelsmarkt auszuweisen. Es sollen maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht werden. Parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung stellt die Gemeinde hierfür einen Bebauungsplan (Nr. 39 „Sondergebiet Vollsortimenter“) auf.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Den Planungen liegen die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros Naturgutachter (Freising) vom April 2025 zugrunde. Im Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und deren räumlichen Zusammenhang kommen geschützte Arten vor (Dohle, Blaukehlchen, Feldlerche, Wachtel, Schafstelze). Die in Begleitung zum Vorhaben durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Lebensraum der Feldlerche nach Westen gedrängt wird und teilweise verloren geht. Daher wird der Lebensraum der Feldlerche durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet. Zusätzlich werden noch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Fläche sowie Luft und Klima (Klimaschutz/ -anpassung). Dies ergibt sich vor allem durch die negativen Auswirkungen der großflächigen Versiegelung. Für die restlichen Schutzgüter werden lediglich geringe Auswirkungen prognostiziert.

Der genaue Kompensationsflächenbedarf ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung schwer abschätzbar. Zur Ermittlung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Dezember 2021 werden Informationen zum einen über die Bewertung des Ausgangszustands der betroffenen Fläche und zum anderen zum Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie das Maß der Nutzung und die damit verbundene Intensität des Eingriffs benötigt. Die genaue Ermittlung erfolgt demnach auf Ebene der jeweiligen Bebauungspläne auf die hiermit verwiesen wird.

## 3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegung wurde gemäß § 4a BauGB einmal wiederholt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden gleichzeitig die Bebauungspläne Nr. 39 (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Vollsortimenter“ und Nr. 40 (Wohnen südlich der Unteren Hauptstraße) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

- Die Regierung von Oberbayern kritisierte auf Grundlage des Art. 5 BayLplG den Umfang an Ausweisung von Flächen im Außenbereich und forderte einen Bedarfsnachweis, um die Planung in Einklang mit den raumordnerischen Zielen LEP 3.2 (Z) zu bringen. Die Gemeinde Bockhorn gab daraufhin ein Flächenmanagement in Auftrag. Da noch zahlreiche Potenziale im Innenbereich vorhanden sind, forderte die Regierung eine Verkleinerung der Neuausweisungen oder die Herausnahme von bereits bestehenden Flächenpotenzialen. Die Gemeinde Bock-

horn beschloss daraufhin die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zur Herausnahme von Bauflächenpotentialen in einem Umfang von ca. 4 ha wird den Orten Kirchasch, Maierklopfen Grünbach und Beitasch.

- Auch das Landratsamt Erding, Bauleitplanung forderte die von der Gemeinde einen entsprechenden Bedarfsnachweis.
- Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erding kritisierte die fehlende Gesamtbetrachtung der Auswirkungen der neuen Wohnbauflächen auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung. Die saP wurde daraufhin auf den Umgriff der gesamten Änderung des FNP angepasst und die Auswirkungen durch die zusätzlichen vorgesehenen Wohnbauflächen ergänzt. Die Eingriffsregelung sollte ebenfalls den gesamten Umgriff der Flächennutzungsplanung erfassen, nicht nur die Bereiche der verbindlichen Bauleitpläne. Die Berechnung wurde daraufhin angepasst.
- Die Anregungen der Abteilung Liegenschaften des Landratsamtes Erding zu Sichtfelder, Sicherheitsräume und Mindestanstände bei Baumpflanzungen wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht Inhalt der vorbereitenden Bauleitplanung sind, sondern erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt werden.
- Die Untere Jagdbehörde bat um die Beteiligung der zuständigen Jagdpächter bei den nächsten Verfahrensschritten.
- Die Stellungnahme des Staatliche Bauamtes Freising führte zur Korrektur der OD-Grenze der ED 20.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten machte auf die hohe Qualität der Böden und die landwirtschaftlichen Immissionen aufmerksam. Der Umweltbericht wird um Aussagen zu den Immissionen durch Verkehrslärm ergänzt.
- Der Bayerische Bauernverband machte ebenfalls auf die landwirtschaftlichen Immissionen aufmerksam. Zudem baten sie um die Beachtung einer flächensparenden Bebauung und der Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzabstände vom Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen.
- Die Stadt Erding sieht die Planung kritisch. Während Erding laut RP als Oberzentrum die Versorgung der Bevölkerung übernimmt, ist Bockhorn dem allgemeinen ländlichen Raum zugewiesen. Eine Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel führt zu Zunahme des Verkehrs und einer zunehmenden Flächenversiegelung. Da die Planung der Versorgung der örtlichen Bevölkerung dient, wird an der Planung festgehalten.
- Der VDC Freising brachte die Anregung vor, mit der Flächennutzungsplanänderung auch zusätzliche Verbindungsstraßen vorzusehen. Die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen wird nicht im Flächennutzungsplan geregelt. Die Lage

der geplanten Wohnbauflächen schließt aber eine Verbindung zwischen Hauptstraße und Emlinger Straße nicht aus.

#### 4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Als Alternativen kommen die Nullvariante und eine kleinere Neuausweisung der Wohnbaufläche am geplanten Standort in Frage.

Die Nullvariante ist aus Sicht der Gemeinde nicht geeignet, die bereits im gültigen Flächennutzungsplan dargelegten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Diese Ziele betreffen vor allem die Stärkung der Versorgung der Bevölkerung am Hauptort und die weitere organische Entwicklung der Bevölkerung ebenfalls bevorzugt am Hauptort, um auf den in der Region München dringenden Wohnbedarf zu reagieren und den demographischen Wandel abzumildern.

Eine Standortalternative auf einer bereits versiegelten innerörtlichen Fläche gibt es nicht. Eine Standortalternative auf einer bereits ausgewiesenen Fläche käme im Prinzip nur in Kirchasch in Frage. Wie unter Punkt 2.1 geschildert, wird die große Entwicklungsfläche im Osten mittlerweile schrittweise realisiert. Die westlichen Entwicklungsflächen in Kirchasch stehen derzeit nicht zur Verfügung. Bockhorn hat sich mittlerweile zum tatsächlichen Hauptort entwickelt, der weiterhin ausgebaut werden soll.

Eine Verkleinerung der Sondergebietsfläche ist nicht möglich, da sich der geplante Einzelhandelsmarkt dann nicht umsetzen lässt. Eine Verkleinerung der geplanten neuen Wohnbaufläche ist aus Sicht der Gemeinde nicht zielführend, da sie auf der gemeindeeigenen Teilfläche die mittel- und langfristige Weiterentwicklung von Bockhorn vorbereiten möchte und in diesem Sinne Vorratspolitik betreibt.

Gemeinde

24. JUNI 2025

Bockhorn, den .....



.....

Lorenz, Angermaier, Erster Bürgermeister