



Gemeinde
Bockhorn
Landkreis Erding

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 35 - „Kirchasch-Mitte“

Fassung vom 30.06.2022

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Inhalt:	Seite:
Vorbemerkung	2
Anlass und Geltungsbereich	2
Planungsrechtliche Situation	3
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
Immissionsschutz	6
Umweltbericht	6
Klimaschutz	6
Zusammenfassende Erklärung	7

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 Wohnbaufläche (W) vor.

Der Gemeinderat hat am 19.12.2019 die

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 – „Kirchasch-Mitte“ (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 großen Kreisstadt Erding und somit innerhalb des Einzugsgebietes der Stadt sowie des Großflughafens München II. In diesem Zusammenhang ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowohl bei Einheimischen als auch auf dem freien Markt enorm. Auf der Interessenliste der Gemeinde stehen derzeit 150 Bewerber für ein Baugrundstück.

In den aktuellen Gutachten zur Bevölkerungsentwicklung für die Region Erding wird ein anhaltender massiver Zuzug ausgewiesen und auch weiterhin 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.

Mit der Ausweisung in zentraler Lage der Ortschaft Kirchasch soll eine hohe Anzahl an Bauparzellen umgesetzt werden. Zusätzliche Verdichtung ist durch die Anordnung größerer Baufenster im Norden sowie eine Riegelbebauung zur Waldstraße hin im Süden, jeweils mit drei zulässigen Wohneinheiten je Gebäude, geplant. Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen durch eine verkehrsberuhigte, zentrale Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung sowie untergeordnete, großteils vorhandene Wohnstraßen/Wohnwege. Diese sollen ertüchtigt / verbreitert werden, um den Verkehr bei Veranstaltungen am östlich angrenzenden Sportgelände aus dem Wohngebiet herauszuhalten. Als Lärmschutzmaßnahme gemäß dem Immissionsschutzgutachten des Büros Hooock&Partner (Bestandteil des Bebauungsplans) dürfen die unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden Parkflächen abends nach 22.00 Uhr nicht mehr genutzt werden. Als Sichtschutz ist ein Grünstreifen zum Sportplatz hin eingeplant.

1.1.1 Festsetzungen mit städtebaulicher Begründung:

WA	- Allgemeines Wohngebiet siehe Punkt 1.6
SD	- Satteldach in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung für die größeren Wohngebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten
0°-35° DN	- für den zusätzlichen Ausbau des Dachgeschosses zu einer dritten Wohneinheit
Alle Dachformen	- für Einfamilien- und Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten
0°-20° DN	
WH	- Wandhöhe in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung
GF	- Geschossfläche in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO
GR	- Grundfläche in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß §19 BauNVO
WE	- Anzahl der Wohneinheiten in Anlehnung an die bestehende und umliegende

	Bebauung sowie zur Umsetzung einer erhöhten Verdichtung im Bereich der zulässigen drei Wohneinheiten.
o Garagen / Stellplätze	- offene Bauweise gem. §22(2 + 3) BauNVO - Anzahl der Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde. Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc ...), um Nachteile für die Umwelt zu vermeiden und die Bodenversiegelung zu minimieren.
Dachaufbauten	- Dachaufbauten nur bei Satteldächern mit 35° Dachneigung, First dem Hauptfirst untergeordnet.
Angrenzende Gebäude	- Doppelhaushälften und aneinander gebaute Garagen sind first-, trauf- und profilgleich auszuführen.
Immissionsschutz	- das bestehende Immissionsschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans. Auf mögliche Immissionen durch den Betrieb der angrenzenden Sportanlagen wird hingewiesen.

1.2 Geltungsbereich:

Die Satzung umfasst die Flurnummern 2532, 2539/1, 2541 (Teilfläche) sowie 2541/1, Gemarkung Bockhorn.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) vor. Der Bebauungsplan kann gemäß §13a (1) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Satzung wird von der Gemeinde beschlossen. Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist nicht erforderlich.

1.4 Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet befindet sich zentral in der Ortschaft Kirchasch, westlich anschließend an die vorhandene Ortsbebauung, östliche eingerahmt von neuen Friedhof sowie der Sportanlage mit Fußballplätzen und Stockbahnen, erschlossen durch eine gemeindliche Ortsstraße.

1.5 Beschaffenheit des Planungsgebietes :

Das Planungsgebiet ist weitestgehend eben.

Die Flächen weisen keine naturnahen Strukturen auf und sind daher von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Erschließung ist durch die bereits vorhandenen gemeindlichen Zufahrten von Westen (Kirchstraße) und Süden (Waldstraße) her gesichert.

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.

Um Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum eine zusätzliche Verdichtung zu ermöglichen wurden für die südlich zur Waldstraße hin geplante Riegelbebauung sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes etwas größere Gebäude mit einer dritten zulässigen Wohneinheit eingeplant. Zur östlich angrenzenden Sportanlage hin werden Grünflächen umgesetzt (weitergehende Maßnahmen siehe Immissionsschutzgutachten Hooch & Partner).

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

1.7 Öffentliche Erschließung:

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße in Nord-Südrichtung sowie die gemeindlichen Zufahrtsstraßen von Westen und Süden. Südlich werden dafür die Verbesserung der derzeitigen Zufahrtssituation sowie eine komplett neue Zufahrt von der Waldstraße her eingeplant. In der Straße sind die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen vorhanden und ggf. zu ertüchtigen.

1.8 Flächensparende Bauleitplanung (Checkliste gem. §1a Abs.2 BauGB):

Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

(Bodenschonungsklausel)

I. Neuausweisung am Ortsrand (Flächennutzungsplan; § 13b BauGB)

- | | |
|--|--|
| 1. Ist der Bedarf für das Baugebiet anhand der aktuellsten Statistiken berechnet worden? | ☐ Ja ☒ Nein |
| 2. Deckt sich der statistische Bedarf mit den Interessensbekundungen bei der Gemeinde? | ☒ Ja ☐ Nein |
| 3. Stimmt die Ausweisung mit einer etwaigen kommunalen Rahmenplanung überein? | ☒ Ja ☐ Nein |
| 4. Ist die Reserveflächendatenbank der Gemeinde auf dem neuesten Stand?
(Wechsel des Eigentümers? Neue Entwicklungen beim Eigentümer?) | ☒ Ja ☐ Nein |
| 5. Ist der Bedarf durch vorhandene Baulandreserven innerhalb des Siedlungsbereichs zu decken? | ☐ Ja ☒ Nein |
| 6. Stehen die geeigneten Reserveflächen zur Verfügung? | ☐ Ja ☒ Nein |
| 7. Ist das Gebiet hinreichend an den öffentlichen Personennahverkehr und an Versorgungseinrichtungen der Gemeinde durch Straßen, Fuß- oder Radwege angebunden? | ☒ Ja ☐ Nein |
| 8. Hat eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt Erding stattgefunden? | ☐ Ja ☒ Nein |

II. Innere Gestaltung des Gebiets (auch im Siedlungsbereich)

- | | |
|---|--|
| 1. Ist die Frage von Mindestfestsetzungen vor allem zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche anhand der städtebaulichen Verhältnisse vor Ort hinreichend geprüft? | ☒ Ja ☐ Nein |
|---|--|

Auflistung möglicher Mindestfestsetzungen:

- | | |
|---|--|
| 1.a Geschossigkeit (drei Geschosse auch am Ortsrand denkbar, wenn keine Bedenken wegen der Fernwirkung bestehen, ggf. optische Abmilderung durch geeignete Bepflanzung, auf Dachform und Ausrichtung der Gebäude zum Ortsrand achten) | ☐ Ja ☒ Nein |
| 1.b Im Siedlungsbereich drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss mit Dachneigung 35° - 38° (auch für Außenbereichsinseln im Innenbereich denkbar) | ☐ Ja ☒ Nein |

1.c maximale Grund- und Geschossfläche nach BauNVO (Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO stets prüfen)	☒ Ja ☐ Nein
1.d zwingende Garagenüberbauung/ Überbauung von Gewerbegebäuden im GE/MI	☐ Ja ☒ Nein
1.e zwingende Tiefgaragenbebauung oder am besten ebenfalls überbaute Sammelgaragen, Mehrfachnutzungen für Stellplätze	☐ Ja ☒ Nein
1.f Stichwort: flächenschonendes Einfamilienhaus (z.B. zwingende Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung)	☐ Ja ☒ Nein
1.g Unterschreitungsmöglichkeit der Abstandsflächen durch B-Plan-Festsetzung stets prüfen	☒ Ja ☐ Nein
1.h Maximalgrundstücksgröße	☐ Ja ☒ Nein
1.i Ermöglichung einer Wohnnutzung im KG durch entsprechende Festsetzungen eines (nachträglichen) Bebauungsplanes für Bestandsgebiete (Rettungswege, Lichtschächte beachten)	☐ Ja ☒ Nein
1.j zwingende Baugebote im städtebaulichen Vertrag	☐ Ja ☒ Nein
1.k Anzahl der Wohneinheiten als zwingende Festsetzung direkt so nicht möglich, diese regelt sich indirekt über Mindestmaße für das Baukörpervolumen	☐ Ja ☒ Nein
2. Sind Ausgleichsflächen intelligent in die Plankonzeption integriert? (Dachgärten, Wandbegrünungen, Blühwiese, Spielplatz)?	☒ Ja ☐ Nein
3. Hat die Gemeinde Ökokontoflächen, die den Ausgleichsbedarf abdecken?	☒ Ja ☐ Nein
4. Gibt es außerhalb des Gebiets - gegebenenfalls auch in anderen Gemeinden – Flächen, die mit einem größtmöglichen Nutzen für Mensch und Natur, naturschutzfachlich aufwertbar sind?	☒ Ja ☐ Nein
5. Wurden städtebauliche Verträge mit Baupflicht, ggfs. in Verbindung mit der Pflicht zur Errichtung von Sozialwohnungen – abgeschlossen?	☐ Ja ☒ Nein
6. Hat der „Folgekostenrechner“ bestätigt, dass der Gemeinde kein Verlustgeschäft wg. der Folgekosten (Erschließung, gemeindliche Einrichtungen) droht?	☐ Ja ☒ Nein
7. Ist die Flächeninanspruchnahme in der Gesamtschau hinreichend konkret begründet (§ 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB)?	☒ Ja ☐ Nein

Landratsamt Erding, Abteilung 4 Bauen, Umwelt und Natur

Stand: August 2019

1.9 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 (soweit vorhanden) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit von 1. März bis 30. September entfernt werden.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild ist die Anordnung eines Grünstreifens als Verbindung der südlichen Ausgleichsfläche mit dem westlich des Friedhofes geplanten Spielplatz (durchgehender Grünzug) vorgesehen.

Unbenommen davon wird zur Kompensierung eine ökologische Ausgleichsfläche von ca. 704 m² am südlichen Ende des Plangebietes zur Waldstraße hin vorgesehen. Die Empfehlungen der unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf die Auswahl der Gehölze sowie der Wiesenmischung unter Verwendung von gebietsheimischem Pflanz- und Saatgut (mind. 60% Kräuter, 40% Gräser) werden beachtet. Die Pflege ist extensiv (2-malige Mahd mit Abfuhr) durchzuführen. Die Maßnahmen werden in das Ökokonto der Gemeinde aufgenommen.

3. Immissionsschutz

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Einstufung als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ betrifft Bereiche, von denen nach bisheriger Einschätzung keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf den Immissionsschutz zu erwarten sind.

Es sind keine Nutzungsänderungen vorgesehen.

Grundsätzlich ist keine wesentliche Änderung innerhalb des Planbereiches und damit auch keine Verschärfung bezüglich des Immissionsschutzes zu erwarten.

Aufgrund des östlich angrenzenden Sportgeländes wurde das Büro Hoock & Partner mit der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens beauftragt. Gemäß diesem Gutachten sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4. Umweltbericht

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

Dennoch sind die allgemeinen Grundsätze der Umweltbelange (u.a. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, Artenschutz) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Geologie + Boden

Durch die geplanten Änderungen sind Bodenversiegelungen im Rahmen der Erschließung zu erwarten.

Für das geplante Wohnbaugebiet werden entsprechende Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung (durchlässige Beläge etc...) vorgeschrieben.

Klima

Das Klima innerhalb des Planungsbereiches ist feucht gemäßigt mit teilweisen Niederschlägen. Von den geplanten Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Wasser

Oberflächengewässer sind von den Änderungsbereichen kaum betroffen. Die Aufnahmefähigkeit des Bodens bleibt weitestgehend erhalten bzw. wird durch entspr. Maßnahmen (Pflanzungen Bodendecker etc ...) gefördert. Das betroffene Gebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Tiere und Pflanzen, Landschaft

Bei dem betroffenen Gebiet handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen ohne Baum- oder Strauchbestand. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass von dem Vorhaben keine speziell geschützte Tier- oder Pflanzenart betroffen ist.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Mensch

Negative Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind kaum zu befürchten. Die Einsehbarkeit des Plangebietes wird durch die Anordnung entsprechend bepflanzter Grünstreifen / Ausgleichsflächen vermindert. Weitere Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach dem bayerischen Naturschutzgesetz sind von den Planungen nicht betroffen.

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.

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

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

Zur Kompensierung wird eine ökologische Ausgleichsfläche von ca. 706 m² am südlichen Ende des Plangebietes zur Waldstraße hin vorgesehen.

Die für den Spielplatz vorgesehene Grünfläche sowie der mit einer Breite von mind. 5 m geplante Grünstreifen wird entsprechend den ökologischen Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde angelegt und begrünt.

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 24.08.2022

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 Hoock & Partner