

Gemeinde

Bockhorn

Lkr. Erding

Bauleitplan

Bebauungsplan Nr. 40
„Wohnen südlich der unteren
Hauptstraße“

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 2-42

Datum

06.05.2025 (Satzungsbeschluss)
08.05.2025 (2. Entwurf)
12.09.2024 (Entwurf)
06.06.2024 (Vorentwurf)

Zusammenfassende Erklärung

1. Vorbemerkung

Anlass des Bebauungsplans ist die Absicht der Gemeinde Bockhorn, auf den Grundstücken der Fl. Nr. 172, 172/1 und 172/2 südlich der Unteren Hauptstraße einen Supermarkt anzusiedeln und auf der Fläche zwischen der Supermarktfläche und dem westlichen Ortsrand ein Wohngebiet zu entwickeln.

Ziel ist es, die Nahversorgung zu verbessern sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und ca. 25 zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen, die Wohnraum für ca. 80 neue Einwohner bieten. Dafür sollen im geplanten Wohngebiet Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen, während gleichzeitig ein schonender Umgang mit Grund und Boden sowie eine Minimierung der Flächenversiegelung gewährleistet bleiben sollen.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 172/1 sowie Teile der Flurstücke 172/2 und 172 und hat eine Größe von circa 7.400 m². Das Gelände ist annähernd eben. Es steigt von der Nordgrenze des Geltungsbereichs (ca. 456,5 m ü. NHN) bis an die Südgrenze (ca. 457,5 m ü. NHN) um etwa einen Meter an.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Den Planungen liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner in Nürnberg (Bericht Nr. 22098/2) vom 26.10.2023 zugrunde. Demnach können sich Beeinträchtigungen im Bereich der Wohngebäude entlang der Unteren Hauptstraße ergeben. Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Schallschutz aufgeführt. Aus den gewerblichen Nutzungen in der Umgebung ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an den Schallschutz.

Der Geotechnische Bericht untersucht den Baugrund auch im Hinblick auf die Versickerung. Auf der Grundlage wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt. Die Regenwasserableitung erfolgt getrennt über ein Kanalsystem in ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken und von dort gedrosselt in den Mauergraben.

Des Weiteren liegen der Planung die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros Naturgutachter vom April 2025 zugrunde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen räumlichen Zusammenhang kommen geschützte Arten vor (Dohle, Blaukehlchen, Feldlerche, Wachtel und Schafstelze). Die in Begleitung zum Vorhaben durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die neue Bebauung den Ortsrand und dessen Wirkungsbereich der Vertikalstrukturen Richtung Westen verschieben. Diese Fläche, die für die Feldlerche als potenzieller Brutplatz verloren geht, beträgt ca. 1,2 ha. Das ermittelte Revierzentrum der Feldlerche ist nicht unmittelbar betroffen.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden 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 und Klimaanpassung). Dies ergibt sich vor allem durch die negativen Auswirkungen der großflächigen Versiegelung. Für die restlichen Schutzgüter werden lediglich geringe Auswirkungen prognostiziert.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Um diese zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Hierfür hat die Gemeinde auf Flurstück 1270/5 Gemarkung Moosinning ein Grundstück erworben, das von Acker zu extensivem Grünland entwickelt werden soll. Ein Teil des Grundstücks wird als Ausgleich für das gegenständliche Vorhaben herangezogen.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gleichzeitig die 1. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

- Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes wurden Bedenken hinsichtlich des Flächenverbrauchs geäußert. Zudem wurden auf die möglichen landwirtschaftlichen Emissionen aus der Umgebung aufmerksam gemacht.
- Auf Anregung der Regierung von Oberbayern und des Landratsamtes Erding wurde ein Bedarfsnachweis für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erstellt. Aufgrund der Ergebnisse und der Einwände der Regierung wurde die zweite Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um Flächenpotenzial an anderer Stelle im Gemeindegebiet herauszunehmen.
- Aufgrund einer Einwendung der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine saP durchgeführt sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden von 2021 durchgeführt. Die saP wurde in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Feldlerche angepasst.
- Auf Anregung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) wurden Hinweise auf die Abtragung und Weiterverwendung des Oberbodens sowie die möglichen landwirtschaftlichen Emissionen aus der Umgebung aufgenommen.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vermutet Denkmäler im Plangebiet. In die Planunterlagen wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.
- Das Staatliche Bauamt Freising bat um die Aufnahme der Sichtfelder in die Planunterlagen und die Anpassung der Anbauverbotszone sowie der Ortsdurchfahrt. Nach Anpassung der Ortsdurchfahrt liegt die Anbauverbotszone außerhalb des Geltungsbereichs und wird in der Planzeichnung nicht dargestellt.
- Das Landratsamt Erding machte darauf aufmerksam, dass am Ende von Stichstraßen geeignete Wendeanlagen für Müllfahrzeuge vorhanden sein müssen. Die geplante Wendeanlage wurde geprüft und der Geltungsbereich in diesem Bereich

vergrößert.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden im Vorfeld von der Gemeinde geprüft. Eine Ausweisung an einem anderen Standort kam nicht in Frage.

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. Die große Entwicklungsfläche im Osten wird 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.

Gemeinde

Bockhorn, den 30. JUNI 2025

Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister