

Gemeinde Bockhorn



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 39

Sonstiges Sondergebiet

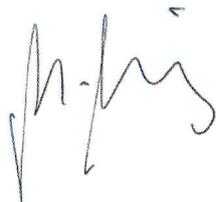
"Vollsortimenter Bockhorn"

der Gemeinde Bockhorn

Zusammenfassende Erklärung

Planungsstand: 08.05.2025

München, 30.06.2025



Michael Iking
MKNG Architektur GmbH
Bauerstraße 15
80796 München

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 (teilweise) und hat eine Größe von circa 6.565 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. 223097/2) vom 20.10.2023 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 über Rigolen (Versickerung auf eigenem Grund).

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 durch den Vollsortimenter 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, dass 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.

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.

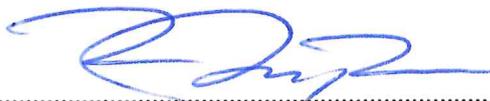
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vermutet Denkmäler im Plangebiet. In die Planunterlagen wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Das Staatliche Bauamt Freising bat um die Aufnahme der Sichtfelder in die Planunterlagen und die Anpassung der Anbauverbotszone sowie der Ortsdurchfahrt.

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.

Gemeinde Bockhorn, den **30. JUNI 2025**



.....
Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister