



Gemeinde
Bockhorn
Landkreis Erding

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 32 - „Emling-West“

Fassung vom 20.12.2018

Begründung gem. §9 (8) BauGB

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

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 mit Ausnahme einer Teilfläche der Fl.-Nr. 379 für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) vor.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 379 enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung Flächen für Landwirtschaft (LW).

Der Gemeinderat hat am 01.03.2018 die

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 – „Emling-West“ (gemäß § 13b in Verb. mit § 13a BauGB)

beschlossen.

Auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a BauGB wird verzichtet (vgl. Punkt 2).

Von einer Umweltpflicht 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 Kreisstadt Erding und somit noch innerhalb des Einzugsgebietes des Großflughafens München II. Im Zuge des weiteren Ausbaues des Großflughafens ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowohl im Rahmen des Einheimischenmodells als auch auf dem freien Markt enorm.

In den aktuellen Gutachten zur Bevölkerungsentwicklung für die Region Erding wird ein anhaltender massiver Zuzug prognostiziert. Im letzten Jahr lagen ca. 40 Bewerbungen im Einheimischenwohnprogramm vor. Täglich kommen 1 bis 3 Anfragen von Interessenten außerhalb der Gemeinde, die aber nicht auf die Liste genommen werden. Für Gewerbegrundstücke stehen ca. 10 Bewerber auf der Warteliste.

Die Gemeinde sieht es daher als dringende Aufgabe an, auch weiterhin Bauland in überschaubarer Dimension, insbesondere auch für Einheimische, 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.

Im Planbereich soll daher sowohl eine Nachverdichtung in den Bestandsgebäuden als auch eine moderate Neubebauung durch Schaffung einzelner Baufenster ermöglicht werden. Neben dem bereits im laufenden Flächennutzungsplanverfahren als „Wohnbaufläche“ ausgewiesenen Bereich soll eine ca. 825 qm große Teilfläche der Fl.-Nr. 379 (derzeit „Fläche für Landwirtschaft“) in den Planbereich aufgenommen werden.

1.1.1 Festsetzungen mit städtebaulicher Begründung:

WA	- Allgemeines Wohngebiet siehe Punkt 1.6
SD, 25°-35° DN	- Satteldach in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung
WH	- Wandhöhe in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung
GF	- Geschossfläche in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO
WE	- Anzahl der Wohneinheiten in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung
o / g	- offene bzw. geschlossene Bauweise gem. §22(2 + 3) BaunVO
Garagen / Stellplätze	- 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.

1.2 Geltungsbereich:

Die Satzung umfasst die Flurnummern 258, 263, 378/1, 378/2, 379/1 und eine Teilfläche zu ca. 825 qm aus der Fl.-Nr. 379, Gemarkung Bockhorn.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Flächennutzungsplan sieht mit Ausnahme der Teilfläche aus Fl.-Nr. 379 für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) vor. Für das Grundstück Fl.-Nr. 379 enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung Flächen für Landwirtschaft (LW).

Der Bebauungsplan kann gemäß §13a (1) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich bei der Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 379 um ein Außenbereichsgrundstück handelt wird das Verfahren nach §§ 13a, 13b BauGB in der Fassung vom 13.05.2017 (Baurechtsnovelle zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht unter Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt fortgeführt) geführt.

Die Satzung wird von der Gemeinde beschlossen. Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist nicht erforderlich.

1.4 Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet befindet sich am süd-westlichen Ortsrand von Emling, 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 vorhandene gemeindliche Zufahrt von Osten 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. Im Bereich des größeren Gebäudebestandes auf Fl.-Nr. 258 soll eine Nachverdichtung mit Wohnungen erfolgen.

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

1.7 Öffentliche Erschließung:

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die gemeindliche Zufahrtsstraße. In der Straße sind die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen vorhanden.

1.8 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 gemäß §39 Abs. 5 Nr 3 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit von 1. März bis 30. September entfernt werden.

Auf eine westliche Ortsrandeingrünung durch die Gemeinde wird verzichtet.

Erfahrungsgemäß nehmen die Eigentümer auf ihren Grundstücken selbst entsprechende Bepflanzungen zur Abgrenzung von den landw. Flächen und den davon ausgehenden Immissionen vor.

Die alten und ökologisch wertvollen Walnussbäume sind zu erhalten. Eine möglicherweise notwendige Beseitigung ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 Abs.1 BNatschG vermeiden zu können.

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.

4. Umweltbericht

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

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. Gleches 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!

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 20.12.2018

1. Bürgermeister:

Hans Schreiner

Anlagen: *keine*

Planverfasser:

Helmut Kaiser – Dipl.-Ing.(FH)
Ingenieurbüro für Bauwesen
Stadtplaner BY Arch.-Kammer
Dorfstr. 27, 85461 Kirchasch
Tel. 08122/49530 Fax./18450