



Gemeinde

Bockhorn

Landkreis Erding

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 27 - „Gewerbegebiet Englpolding“**

Fassung vom 25.07.2013

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Vorbemerkung

Die Gemeinde Bockhorn verfügt über einen Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan, der in der Fassung vom 01.06.2006 am 13.07.2006 bekannt gemacht wurde.

Dieser Flächennutzungsplan sieht für das Planungsgebiet in Englpolding derzeit ein Dorfgebiet (MD) vor. Zur Ausweisung einer Gewerbefläche hat die Gemeinde, parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung ist mit Beschluss vom 26.07.2012 rechtskräftig.

Der Gemeinderat hat am 19.04.2012 parallel die

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 – „Gewerbegebiet Englpolding“

beschlossen.

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.

Der Ort Englpolding (Gemeinde Bockhorn) liegt ca. 6 km östlich der Kreisstadt Erding und somit noch innerhalb des Einzugsgebietes des Großflughafens München II. Im Zuge des weiteren Ausbaues des Großflughafens sowie der positiven Entwicklung in der Region sind die Aufträge für den Gewerbebetrieb in Größe und Anzahl deutlich angewachsen.

In den aktuellen Gutachten zur Bevölkerungsentwicklung für die Region Erding wird ein anhaltender massiver Zuzug prognostiziert. Die Gemeinde sieht es daher als dringende Aufgabe an, Ihren ortsansässigen Betrieben in dieser wachstumsstarken Region die Möglichkeit zur Erweiterung bzw. Vergrößerung zu geben.

Die bestehende Bau- / Bauträgergesellschaft ist mit rund 40 Beschäftigten auf dem derzeitigen Grundstück massiv in Ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Es fehlt sowohl an überdachter Lagerfläche als auch an Freiflächen zur Lagerung der Baustoffe, Maschinen, Container und Kräne. Es fehlt desweiteren an den für das Personal erforderlichen Stellplätzen.

Durch die Aufnahme der teilweise durch den Betrieb bereits als Stellplätze genutzten Flächen in das Gewerbegebiet mit entsprechender Eingrünung kann eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden.

1.2 Geltungsbereich:

Umwidmung der Fl.-Nr. 3433/1 + /2 vom Dorfgebiet (MD) zum Gewerbegebiet mit Erweiterung um die Flurnummern 3433/6 + 3443 sowie Teilflächen aus Fl.-Nr. 3433 + 2644 für die Erweiterung eines Betriebes. Gemarkung Salmanskirchen

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Planungsgebiet in Englpolding derzeit ein Dorfgebiet (MD) vor. Zur Ausweisung einer Gewerbefläche hat die Gemeinde, parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung ist mit Beschluss vom 26.07.2012 rechtskräftig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (siehe hierzu auch Punkt 2.).

Es ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Die Satzung wird von der Gemeinde beschlossen.

1.4 Lage des Planungsgebietes:

Die geplante Erweiterung erfolgt vom westlich der Durchgangsstraße (Nord-Süd) gelegenen Ortsteil von Englpolding in Richtung Norden und Westen.

1.5 Beschaffenheit des Planungsgebietes :

Die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche stellt keine ökologisch wertvolle Fläche dar. Die Fläche weist keine naturnahen Strukturen auf und ist daher von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, jedoch für die landw. Bewirtschaftung als Ackerfläche sehr gut geeignet. Das Gelände ist eben und weist ein geringes Gefälle nach Süden auf. Bezüglich den anfallenden Oberflächenwässern siehe Punkt 5.2 – Wasser.

1.6 Konzeption und Ziele der Planung:

Zur Erlangung der erforderlichen Größe der Fläche für das Gewerbegebiet werden die Flurnummer 3433/1+2 mit Gewerbebestand dem „Dorfgebiet (MD)“ entnommen sowie zusätzlich die Flurnummer 3433/6 und Teilflächen aus 3433 + 2644 in das Gewerbegebiet (GE) aufgenommen.

1.7 Öffentliche Erschließung:

Die öffentliche Erschließung des nördlichen Plangebietes ist über die Ortsdurchgangsstraße von Kirchasch (nördlich) kommend in Richtung Walpertskirchen gegeben.

Der südliche Bereich mit vorgesehener Betriebsleitereinheit wird durch einen bestehenden Straßenstich abgehend von der Ortsdurchgangsstraße in Richtung Westen erschlossen.

In allen Straßen sind die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen vorhanden.

1.8 Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13a BauGB:

Die Bebauungsplanaufstellung wird im normalen Verfahren durchgeführt.

Für das Vorhaben ist eine Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht notwendig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und ein naturschutz-rechtlicher Ausgleich sind erforderlich (siehe Anlage 1).

Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Der vorliegende Bebauungsplan trägt mit der Festsetzung verschiedener Pflanzgebote dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung.

2. Planungsrechtliche Situation

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Bockhorn verfügt derzeit über keine zentralen Misch- bzw. Gewerbeflächen innerhalb bereits ausgewiesener Gewerbegebiete. Unter der Maßgabe eines schonenden und sparsamen Umganges mit Grund und Boden als vorrangiges Ziel des Landesentwicklungsprogramms (LEP) strebt die Gemeinde Bockhorn lediglich die Ausweisung erforderlicher Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe an.

Ziel ist es, vorhandenen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben und dadurch die betrieblich vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern bzw. ggf. auch neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Das Wohnen für die Betriebsinhaber bzw. –leiter soll grundsätzlich möglich sein, aber untergeordnet bleiben. Um dies zu verdeutlichen wird, auch aufgrund der bereits vorhanden Wohnbebauung der derzeitigen Betriebsinhaber auf dem Planungsgebiet, für die Erweiterung nur eine zusätzliche Wohneinheit mit einer Grundfläche von maximal 220 m² zugelassen.

Dies bleibt beschränkt auf den südlichen Bereich des Plangebietes als zusätzliche Abgrenzung zur dörflichen Wohnbebauung.

3. 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.

Bei der erforderlichen Änderung bzw. Erweiterung und Neuaufstellung von Bebauungsplänen für die genannten Bereiche muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung jedenfalls angewendet werden.

Ausgleichsflächen können, soweit sie nicht im Planbereich nachgewiesen werden, vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden.

Zur Anwendung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB siehe **Anlage 1** zu dieser Begründung.

4. Immissionsschutz

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Einstufung als „GE – Gewerbegebiet“ betrifft Bereiche, von denen nach bisheriger Einschätzung keine besonderen Immissionen bzw. Konflikte zu erwarten sind. Die in unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Gewerbegebiet vorhandene Wohnbebauung befindet sich praktisch ausschließlich im Eigentum der Betriebsinhaber, wodurch keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte eintreten sollten. Zu den weiteren Wohnbereichen in der Ortschaft ist ein ausreichender Abstand gegeben.

Zudem hat der Bauwerber in seiner Voranfrage auch den Wunsch zur Errichtung einer Betriebsleiter-Wohneinheit südlich der Gewerbefläche geäußert. Dies wird von Seiten der Gemeinde positiv bewertet, da dies nochmals eine optische und ggf. auch akustische Abgrenzung zur südlich angrenzenden Wohnbebauung des Dorfbereiches ergibt.

Grundsätzlich ist keine Änderung des bisherigen Tätigkeitsfeldes sowie der Struktur innerhalb des Betriebes (Bauträger, Bauunternehmer) und damit auch keine Verschärfung bezüglich des Immissionsschutzes zu erwarten.

5. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zusammenzufassen

5.1 Einleitung

- 5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.
Ziel der Aufstellung des B-Planes ist es, eine ca. 0,50 ha große Fläche von bisher „Dorfgebiet (MD)“ in eine Gewerbefläche umzuwidmen und diese um ca. 0,69 ha Gewerbefläche (bisher landw. intensiv genutzte Ackerfläche) zu erweitern, soweit dies bauleitplanerisch/städtebaulich vertreten werden kann.
- 5.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele.
Bezüglich der relevanten Ziele der Landes- und Regionalplanung wird auf Ziffer 1.3 dieses Berichtes hingewiesen. Desweiteren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch, Immissionsschutzgesetze sowie Naturschutzgesetze zu beachten.

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

Geologie + Boden

Durch die geplanten Änderungen sind keine erheblichen Bodenversiegelungen zu erwarten.

Für die geplanten Gewerbeflächen werden entsprechende Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung (durchlässige Beläge etc...) vorgeschrieben.

Klima (Überlegungen im Sinne des §1a Abs.5 BauGB siehe auch Punkt 5.4)
Das Klima innerhalb des Planungsbereiches ist feucht gemäßigt mit häufigen und ergiebigen Niederschlägen. Von den geplanten Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Wasser

Oberflächengewässer sind von den Änderungsbereichen kaum betroffen. Das Regen- bzw. Oberflächenwasser wird in einem nord- und westseitig umlaufenden Graben / Sickermulde gesammelt und versickert bzw. dem natürlichen Regenwasserkreislauf zugeführt (siehe vorh. Planung des Landschaftsarchitekten). Für sich bei Starkregen ggf. ergebende größere Wassermengen kann die bereits vorhandene und ausreichend dimensionierte Verrohrung bis zum östlich von Engpolding gelegenen Vorfluter (Bacherl) genutzt werden.

So kann die schnellstmögliche Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf gewährleistet werden.

Die Aufnahmefähigkeit des Bodens bleibt weitestgehend erhalten bzw. wird durch entspr. Maßnahmen (Kies- und Rieselflächen, Schotterflächen, Schotterrasen, Pflanzungen Bodendecker etc ...) gefördert.
Das betroffene Gebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Tiere und Pflanzen, Landschaft

Bei den betroffenen Gebieten handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Baum- oder Strauchbestand. Dieser Sachverhalt wird durch die unter Punkt 1. erläuterten Maßnahmen (Anwendung Eingriffsregelung) berücksichtigt.

Aufgrund der bisherigen intensiven ackerbaulichen 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, Gesundheit

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, zumal der Betrieb bereits vorhanden ist und keine Änderung in der Betriebsstruktur zu erwarten ist.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach dem bayerischen Naturschutzgesetz sowie Europa- und Bundesrecht sind von den Planungen nicht betroffen.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur

allgemein bei der Standortfestlegung bzw. der Abgrenzung der Bauflächen erfolgen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei allen Änderungsbereichen, spätestens mit Aufstellung eines Bebauungsplanes, durchzuführen.

Der erforderliche Ausgleich kann, wie unter Punkt 1. geschildert, innerhalb des Planbereiches nachgewiesen werden. Als entsprechend gemäß Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung aufzuwertende Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche der Flurnummer 2644, unmittelbar an das Plangebiet westlich anschließend, ausgewiesen.
(siehe hierzu auch **Anlage 1**).

5.4 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.

Da genannte Flächen der Erweiterung vorhandener Betriebe dienen, ist die Ausweisung dieser Gewerbeflächen im Rahmen der vorliegenden Planung zwingend erforderlich.

Die Gemeinde wird durch nachfolgend genannte Maßnahmen dem Klimawandel entgegen wirken bzw. eine Anpassung an diesen erreichen.

Die Errichtung von PV- und Solarthermie-Anlagen wird durch die Ausrichtung der Gebäude (Hallen) nach Süden ausdrücklich gefördert. Entsprechende Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Pflaster- und Bodenbeläge sowie für den Einsatz von Biomasse- bzw. regenerativen Heizsystemen tragen dem Rechnung.

Die Ableitung von Starkregen wird durch die vorhandenen bzw. zu erweiternden Gräben / Versickerungsmulden mit anschl. Verrohrung zum Vorfluter gesichert.

5.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich um einen bestehenden Betrieb handelt, ist mittelfristig die Realisierung durch die hier vorliegende Planung möglich.

5.6 Maßnahmen zur Überwachung

Die im Rahmen der „naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ geforderten Maßnahmen (**Anlage 1**) werden von der Gemeinde entsprechend angeordnet und überwacht.

Bockhorn, den 16.04.2014

1. Bürgermeister:
Hans Schreiner

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

Anlagen: Anlage 1 - Anwendung der Eingriffsregelung
 Anlage 2 - Zusammenfassende Erklärung gem. §10 Abs.(4) BauGB

Sämtliche Anlagen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes und zwingend zu beachten!

Anlage 1 – Anwendung der Eingriffsregelung

(Regelverfahren in 4 Schritten gem. Leitfaden)

1. Erfassen und Bewerten Natur- und Landschaft:
 Ackerfläche, landw. Intensiv genutzt, Kat. 1 – Gebiete geringer Bedeutung gem. Abb.7 des Leitfadens: ca. **6.332 m²**
 Bestehende Eingrünung mit eingewachsenen Grünstrukturen, Kat. 2 – Gebiete mittlerer Bedeutung gem. Abb.7 des Leitfadens: ca. **540 m²**
2. Relevante Fläche für B-Plan-Aufstellung (keine öffentl.Grünflächen vorhanden):
 ausgleichsrel. Fläche 1: ca. **6.332 m²**
 Gewerbegebiet mit niedriger Bodenversiegelung – Kompensationsfaktor von 0,20 gemäß Matrix Abb. 7 (Typ B)-Kategorie 1-intensiv genutzte Ackerflächen des Leitfadens.
 ausgleichsrel. Fläche 2: ca. **540 m²**
 Gewerbegebiet mit niedriger Bodenversiegelung – Kompensationsfaktor von 0,50 gemäß Matrix Abb. 7 (Typ B)-Kategorie 2- Bestehende Eingrünung mit eingewachsenen Grünstrukturen des Leitfadens.
3. Ermittlung des Umfanges der erf. Ausgleichsflächen:
 für Ausgleich relevante Fläche 1: 6.332 m² x 0,20 = **1.266 m²**
 für Ausgleich relevante Fläche 2: 540 m² x 0,50 = **270 m²**
 Summe ausgleichsrelevante Fläche: = **1.536 m²**

Die Fläche wird durch Errichtung eines an West- und Ostseite verlaufenden Grünstreifens mit mind. 5 m Breite sowie eine unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Teilfläche der Flurnummer 2644 ausgewiesen und entsprechend dem Leitfaden zur Ausgleichsfläche aufgewertet.

4. Auswahl geeigneter Flächen und sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet:

| | | |
|--|---|---|
| Eingrünung, 5 m breit Länge ca. 245 m Ca. 1.225 m² | Ackerfläche, landw. intensiv genutzt | ökol. Ausgleichsfläche Aufwertung durch Bepflanzung etc... gemäß Leitfaden |
| Fläche / Teilfläche Fl.-Nr. 2644 Ca. 311 m² | Ackerfläche, landw. intensiv genutzt | ökol. Ausgleichsfläche Aufwertung durch Bepflanzung etc... gemäß Leitfaden |

Gesamt mind. 1.536 m²

Aufgestellt am 25.07.2013
 IB Helmut Kaiser

Anlage 2 – Zusammenfassende Erklärung zur Aufstellung des B-Plans „Gewerbegebiet Englpolding“ (gemäß §10 Abs.4 BauGB)

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der Ausweisung verfolgt die Gemeinde die Absicht, dem bestehenden Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung, unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie eines möglichst geringen Flächenverbrauchs, zu ermöglichen.

Die Gemeinde verweist als Begründung für die Umnutzung der landw. Flächen auch auf die in der Anlage 1 dargestellte „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“.

Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Bockhorn am 19.04.2012 gefasst und am 20.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.03.2013 bis 29.04.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§3 Abs.1 sowie §4 Abs.1 BauGB).

Die Unterrichtung über die vorauss. Auswirkungen des Plans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 03.06.2013 bis 03.07.2013 im Rathaus statt.

Ergebnisabwägung

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die schon im Verfahrensablauf genannten Einwände bzw. Hinweise der Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden entsprechend berücksichtigt (siehe Beschlussbuchauszüge).

Umweltbelange

Der Gemeinde Bockhorn sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine/folgende (nichtzutreffendes bitte streichen) Auswirkungen bekannt. Im Verfahren wurden keine Einwände zum Umweltbericht vorgebracht.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei dem Bereich handelt es sich um eine Erweiterungsfläche für einen bereits bestehenden Betrieb. Durch diese Erweiterung soll dem Betrieb die Möglichkeit zur Ausübung sinnvoller und geordneter Arbeitsabläufe sowie ggf. zur Expansion gegeben werden. Alternativen sind daher nicht relevant.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nr. 27, Gewerbegebiet Englpolding“ wurde von der Gemeinde Bockhorn am 25.07.2013 gefasst.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2013 wurde durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am 16.04.2014 bekanntgemacht.

Bockhorn, den 16.04.2014

1. Bürgermeister:

Hans Schreiner