



Gemeinde  
**Bockhorn**  
Landkreis Erding

**Begründung zum Bebauungsplan**

**Nr. 25 - „Bergstraße“ in Grünbach**

Fassung vom 07.12.2017

## Begründung gem. §9 (8) BauGB

Inhalt:	Seite:
Vorbemerkung	2
Anlass und Geltungsbereich	2
Planungsrechtliche Situation	4
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
Immissionsschutz	5
Umweltbericht	6
Klimaschutz	6
Zusammenfassende Erklärung	6

### 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.

Der Flächennutzungsplan sieht mit Ausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 132/12 für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) vor. Für das Grundstück Fl.-Nr. 132/12 enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung Flächen für Landwirtschaft (LW). Bei der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird das Grundstück als Grünfläche dargestellt.

Der Gemeinderat hat am 02.07.2015 die

#### **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 – „Bergstraße“**

beschlossen.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 35/3, 38, 38/1 und 31/3 wurden im laufenden Bauleitplanverfahren aus dem Plangebiet herausgenommen, da auf diesen Grundstücken keine weitere Verdichtung mehr möglich bzw. die Zufahrt auf Fl.-Nr. 35/3 nicht gesichert ist. Insoweit bedarf es keiner Aufnahme dieser Grundstücke in das Plangebiet.

### **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.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die aufgelockerte Siedlungsstruktur zu erhalten und verträglich weiterzuentwickeln. Die auf den Grundstücken noch vorhandenen Gartenbereiche sind zu schützen. Diese Zielsetzungen sollen erreicht werden, indem bestimmte Bauräume festgesetzt werden, durch die eine moderate bauliche Entwicklung in bestimmten Bereichen der Grundstücke konzentriert wird und dafür

andere Bereiche frei von Bebauung bleiben, um den aufgelockerten Charakter der Bebauung zu unterstützen.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 132/12, Gemarkung Grünbach, ist eine Festsetzung als Grünfläche vorgesehen. Die Festsetzung von Grünflächen ist nach Maßgabe der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB zulässig. Die Gemeinde macht insoweit von ihrer Planungshoheit Gebrauch.

Entgegen den vorgebrachten Einwendungen ist die Sicherung einer aufgelockerten Siedlungsstruktur auch städtebaulich notwendig. Es wurde im vorliegenden Plangebiet in der Vergangenheit regelmäßig eine Nachverdichtung begehrt. Gleichzeitig ist die Erschließungsstraße nachweislich bereits an ihrer Belastungsgrenze angekommen.

Für eine leistungsfähigere Erschließung des Planbereiches wurden bereits mehrere Varianten untersucht. Durch die extreme Hanglage scheidet die Erweiterung der Bergstraße zu einer Ringstraße aus. Für Wendebereiche fehlt am südlichen Straßenende der Platz bzw. kann ein Grunderwerb nicht sichergestellt werden.

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen auf einen weiterreichenden Ausbau des Planbereiches (unabhängig von einer Sanierung bzw. einer dringend erforderlichen Ertüchtigung der Bergstraße) zu verzichten und stattdessen nur eine moderate Nachverdichtung zuzulassen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird außerdem durch die zeichnerische Festsetzung der Verkehrsfläche „Bergstraße“ sichergestellt, dass notwendige Verbreiterungen im Bereich der Erschließungsanlage „Bergstraße“ durch die Bauleitplanung vorbereitet werden.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) soll auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit entsprechendem Anlieferverkehr verhindert werden. Die bereits vorhandene Begrenzung des zulässigen Gesamtgewichtes von 14 Tonnen für sämtliche Fahrzeuge bleibt, auch über eine mögliche Ertüchtigung der Bergstraße hinaus, aufrechterhalten.

Die Flurnummer 98/1 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bockhorn. Eine Festsetzung als Grünfläche ist vorgesehen. Die Fläche wird entsprechend den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung aufgewertet und kann so ggf. später auch als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

Diese Bauleitplanung dient nicht der Neuerrichtung der Erschließungsstraße „Bergstraße“. Hier wird durch eine entsprechende Festsetzung des Straßenverlaufs der Bergstraße nur in einem kleinen Teilbereich eine notwendige künftige Verbreiterungsmöglichkeit (Engstelle) vorbehalten. Primäres Planungsziel ist vielmehr der Erhalt der aufgelockerten Siedlungsstruktur durch die Festsetzung von Grünflächen einerseits und geeigneter Bauräume andererseits. Bei dem Grundstück Fl.Nr. 132/12 handelt es sich um ein Grundstück welches u.a. wegen seiner Topographie und der fehlenden Lage an einer öffentlich gewidmeten Straße für eine Bebauung ungeeignet ist.

**1.1.1 Festsetzungen mit städtebaulicher Begründung:**

WA	- Allgemeines Wohngebiet siehe Punkt 1.6
II VG	- Zwei Vollgeschosse in Anlehnung an die bestehende und umliegende Bebauung sowie den Charakter des Dorfkerns um eine maßvolle Nachverdichtung zu gewährleisten und damit dem Verbrauch wertvoller landw. Flächen entgegenzutreten.
WH / FH	- Wandhöhe / Firsthöhe Begründung wie vor bei den Vollgeschossen
GR / GF	- Grundfläche / Geschossfläche in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO, wobei diese aufgrund der massiven Hanglage deutlich unterschritten werden müssen.
Garagen / Stellplätze	- Anzahl der Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde. Stellplätze, deren Zufahrten und Garagen- zufahrten 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 35, 35/1, 35/2, 40, 40/2, 98, 98/1, 109, 109/3, 109/2, 132/3, 132/12, Gemarkung Grünbach.

**1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Der Flächennutzungsplan sieht mit Ausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 132/12 für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) vor. Für das Grundstück Fl.-Nr. 132/12 enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung Flächen für Landwirtschaft (LW). Der Bebauungsplan kann gemäß §13a (1) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Soweit es sich bei dem Grundstück Fl.Nr. 132/12 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) fortgeführt.

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 südlichen Ortsrand von Grünbach, erschlossen durch die Bergstraße in nord-südlicher Richtung.

**1.5 Beschaffenheit des Planungsgebietes :**

Das Planungsgebiet ist durch eine extreme Hanglage zu beiden Seiten der Erschließungsstraße (Bergstraße) geprägt. Durch den schlechten Zustand der Bergstraße existiert seit Jahren ein Fahrverbot für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 14 Tonnen. Dies soll auch weiterhin und über eine mögliche Sanierung der Bergstraße hinaus aufrechterhalten werden.

Bislang nicht bebaute Bereiche werden als Wiesenfläche genutzt.

Eine Bepflanzung ist derzeit nicht gegeben.

### **1.6 Konzeption und Ziele der Planung:**

Ziel der Planung vgl. Punkt 1.1.

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sollen freie Flächen erhalten und ggf. für eine maßvolle Nachverdichtung zur Verfügung gestellt werden.

Für die Parzelle 109/2 wurde in der Vergangenheit bereits ein Baugesuch gestellt. Der genehmigte Bescheid wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

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

### **1.7 Öffentliche Erschließung:**

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bergstraße.

In der Straße sind die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen vorhanden.

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

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13a BauGB in der Fassung vom 26.11.2014 eingeleitet und wird nach den §§ 13a, 13b BauGB in der Fassung vom 13.05.2017 fortgesetzt. Dies ist gem. § 233 Abs.1 Satz 2 BauGB zulässig.

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.

## **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. 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.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 98/1, Gemarkung Grünbach, ist eine Festsetzung als Grünfläche vorgesehen. Die Fläche wird entsprechend den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung aufgewertet und kann so ggf. später auch als Ausgleichsfläche herangezogen werden (vgl. hierzu auch 1.1).

Entlang des Grünbaches wird ein 5 m breiter Uferschutzstreifen ausgewiesen. Der Baumbestand wird erhalten bzw. wo erforderlich entsprechend erneuert / ergänzt. Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Bodenbelägen auszuführen.

#### **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 05.02.2018*

**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