

Gemeinde

Bockhorn

Lkr. Erding

Flächennutzungsplan

1. Änderung

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

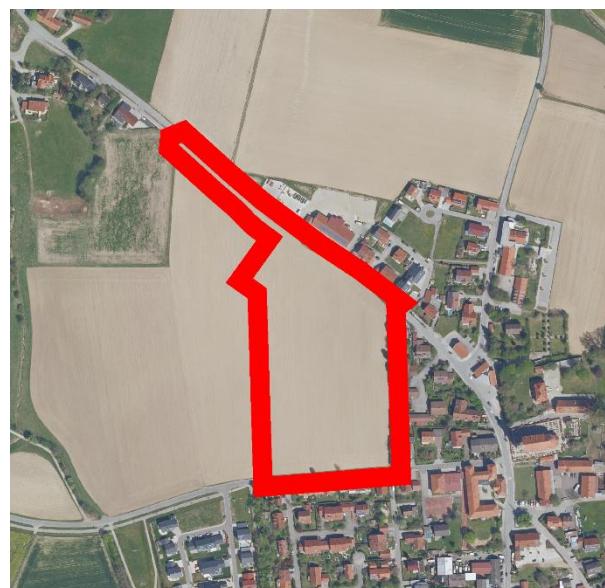
Praxenthaler

Aktenzeichen

BOC 1-24

Plandatum

10.04.2025 (2. Entwurf)
Änderungen in blauer Schrift
13.02.2025 (Entwurf)
30.11.2023 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
2.2	Landesentwicklungsprogramm	5
2.3	Regionalplan	7
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	7
3.	Plangebiet	7
3.1	Lage, Erschließung	7
3.2	Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche	7
3.3	Flora und Fauna	8
3.4	Boden- und Baudenkmäler	8
3.5	Wasser	8
4.	Neue Darstellungen	9
4.1	Wohnbaufläche	9
4.2	Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsmarkt	9
4.3	Öffentliche Verkehrsflächen	9
4.4	Grünflächen	9
4.5	Eingriff/Ausgleich	10
4.6	Artenschutz	10
4.7	Klimaschutz, Klimaanpassung	10
5.	Alternativen	11
6.	Anlagen	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Bockhorn das städtebauliche Ziel erreichen, den Hauptort der Gemeinde sowohl im Bereich der Wohnraumentwicklung als auch im Bereich der Nahversorgung zu stärken. Dafür weist sie neue Wohnbau- und Verkehrsflächen mit einer Größe von insgesamt **ca. 3 ha** aus.

Zwischen dem mittlerweile realisierten Baugebiet Süd und der Oberen Hauptstraße soll angrenzend an die bestehende Bebauung eine Wohnbaufläche in der Größe von **ca. 2,4 ha** ausgewiesen werden. Parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung stellt die Gemeinde für den nördlichen Teilbereich in der Größe von **ca. 0,76 ha** einen Bebauungsplan auf.

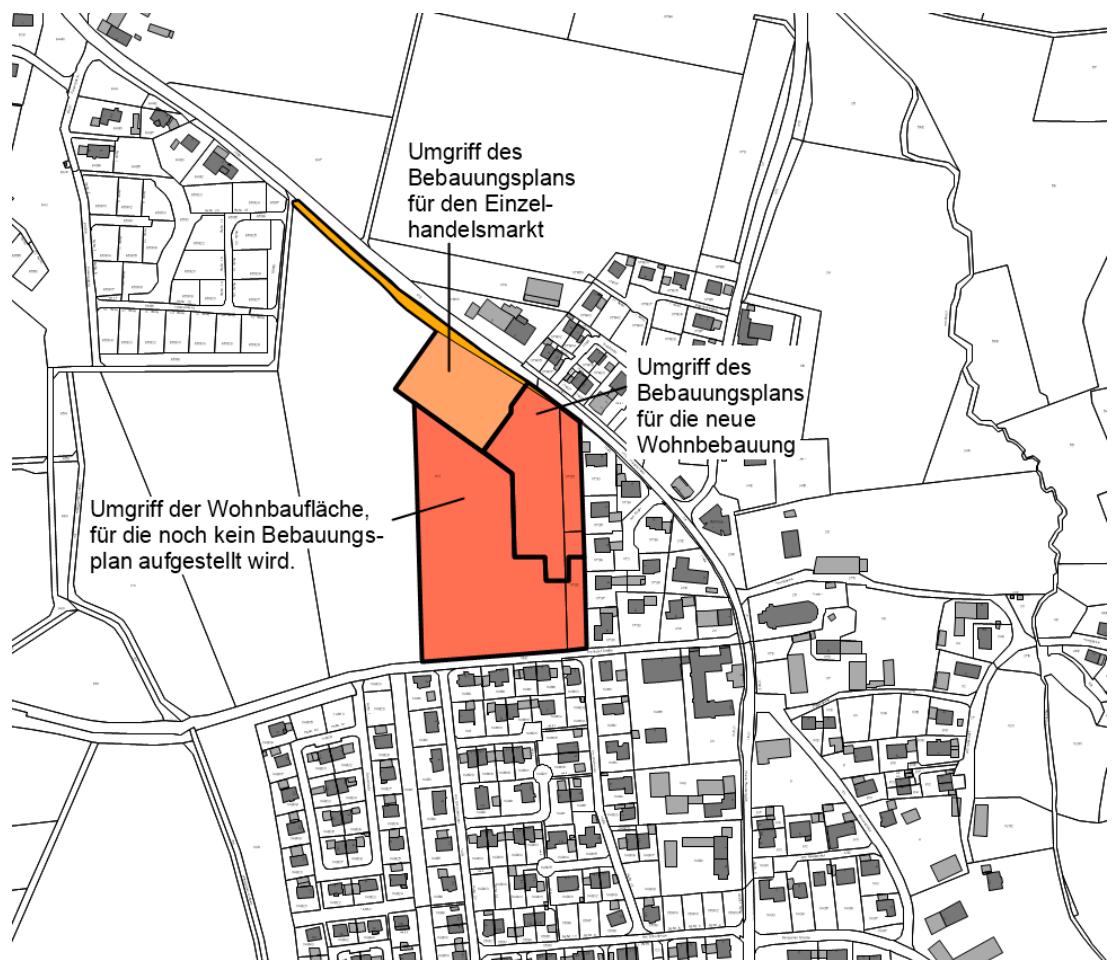


Abb. 1 Übersicht über die Teilbereiche der 1. FNP-Änderung, ohne Maßstab

Der Entwurf des Bebauungsplans für das Wohngebiet in diesem 0,76 ha großen Teilbereich soll bis zur öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung ausgearbeitet werden.

Die restliche Wohnbaufläche (**ca. 1,66 ha**), die im Eigentum der Gemeinde ist, soll mittel- und langfristig zur weiteren Stärkung des Hauptortes entwickelt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt aufgrund der bislang unzureichenden Nahversorgung im Gemeindegebiet, auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an die bebaute Ortslage in Bockhorn, ein **ca. 0,62 ha** großes Sondergebiet für einen

Einzelhandelsmarkt auszuweisen. Es sollen maximal 1.200 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung stellt die Gemeinde hierfür einen Bebauungsplan auf.

Abschichtung

Für die im Parallelverfahren durchgeführten Teile der Flächennutzungsplan-Änderung (Sondergebiet und Teil der Wohnbaufläche) wird in der hier vorliegenden Begründung auf die Begründungen zu den beiden Bebauungsplänen verwiesen. Dies betrifft vor allem die Umweltberichte und die Aussagen zum speziellen Artenschutz.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

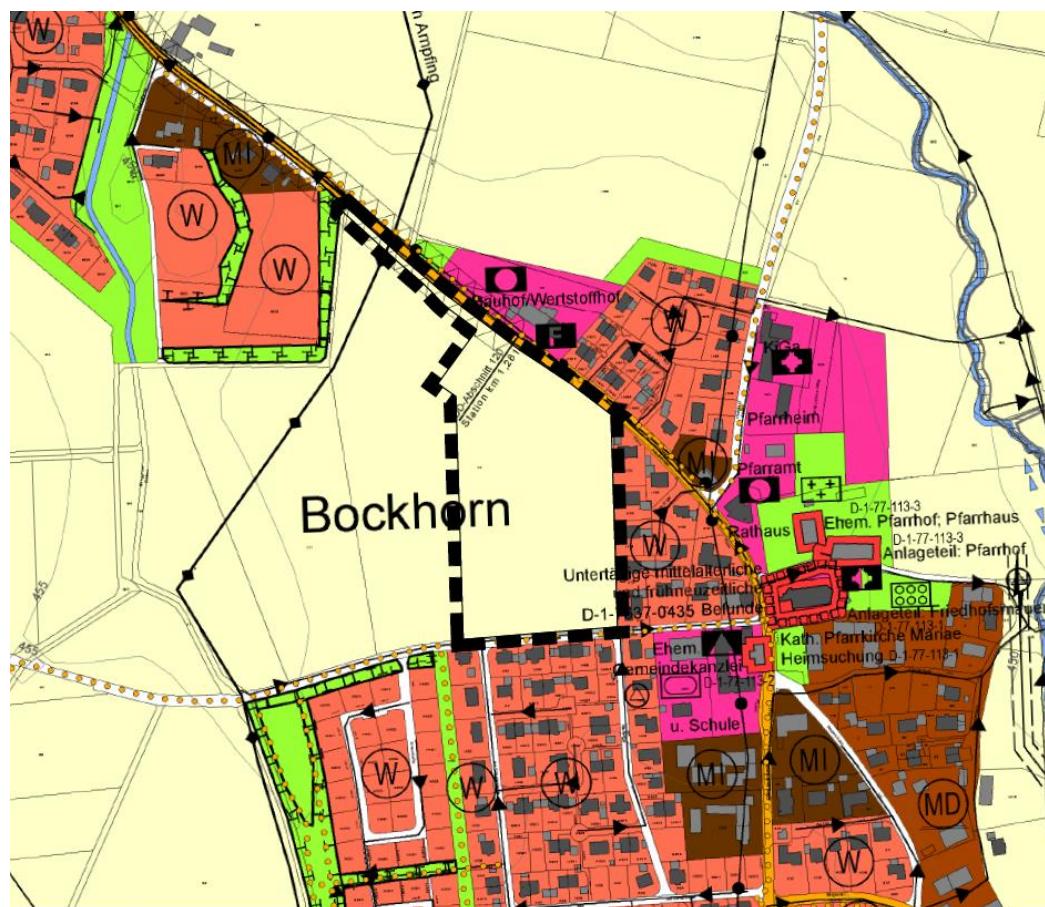


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Wesentliche für die gegenständliche Änderung relevanten Ziele des bisher rechts-wirksamen Flächennutzungsplans von 2018:

- Die Entwicklung der Gemeinde soll auch weiterhin geordnet und organisch verlaufen.
 - Wohngebiete werden aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und dem bestehenden Versorgungsangebot schwerpunktmäßig im Hauptort Bockhorn und in den Orten Kirchhasch und Grünbach ausgewiesen. Hiermit wird auch

- dem demographischen Wandel Rechnung getragen.
- Zur Verbesserung der Infrastruktur und zur Minderung der Folgen des demographischen Wandels werden Einrichtungen für die Versorgung und die soziale Infrastruktur auf die Hauptorte Bockhorn, Grünbach und Kirchhasch konzentriert und ihre Ansiedlung hier gefördert.
 - Die Siedlungsflächen werden wo möglich durch Grünflächen gegliedert, um bei wachsender Siedlungsgröße einen angemessenen Anteil innerörtlicher Grünflächen zu erreichen.

In den seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vergangenen fünf Jahren hat sich gezeigt, dass die damals angestrebte Stärkung von drei Hauptorten – neben Bockhorn auch Kirchhasch und Grünbach bisher nur teilweise stattfand. In Kirchhasch wurde für die Entwicklungsfläche im Osten ein Bebauungsplan mit ca. 50 Parzellen (vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser) aufgestellt, der seit August 2022 in Kraft ist. Das Gebiet wird nun nach und nach bebaut. In Grünbach hat keine größere Entwicklung stattgefunden. Insgesamt hat sich Bockhorn als deutlicher Hauptort in der Gemeinde entwickelt. Hierzu trägt auch die Entwicklung von Neuunterstrogn Richtung Bockhorn bei. Die nun geplante Entwicklung eines Nahversorgers und neuer Wohnbebauung am Westrand von Bockhorn ist damit sehr gut geeignet, den Hauptort weiter signifikant zu stärken.

2.2 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) ist die Gemeinde Bockhorn dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Zu beachten sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Zu einem zentralen Grundsatz des LEP 2023 gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen.

Umsetzung in der Flächennutzungsplan-Änderung:

Die Gemeinde Bockhorn verfügt am Hauptort nicht über ausreichend Potenziale der Innenentwicklung, mit denen die beabsichtigte Stärkung der Funktionen des Hauptorts – Wohnen und Versorgung – umgesetzt werden könnte. Die einzige bereits ausgewiesene größere unbebaute Baufläche liegt am nordöstlichen Ortsrand und dient als Reservefläche für eine Gemeinbedarfsnutzung. Innerörtliche Brachflächen oder größere unbebaute Bereiche sind ebenfalls nicht vorhanden.

Potentialflächen gibt es vor allem in Kirchhasch. Für die Entwicklungsfläche im Osten wurde ein Bebauungsplan mit ca. 50 Parzellen (vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser) aufgestellt, der seit August 2022 in Kraft ist. Die Potentialflächen im Westen sind derzeit nicht verfügbar.

2024 wurde ein Flächenmanagement für die Gemeinde Bockhorn erstellt. Darin wurden die vorhandenen Flächenpotentiale der Gemeinde ermittelt und deren Verfügbarkeit geprüft. Dazu wurde eine Eigentümerbefragung durchgeführt.

In der Gemeinde Bockhorn sind Flächenpotenziale in einem Umfang von ca. 29 ha vorhanden. Ca. 12 ha sind Potenziale mit Baurecht, ca. 17 ha sind als Bauflächen

dargestellte Flächen im Flächennutzungsplan (ohne Baurecht). Etwa 14 h aller Potenziale fallen dabei auf Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen erreichen ca. 7 ha.

Um den Flächenbedarf der nächsten Jahre zu ermitteln, wurden verschiedene Szenarien der Einwohnerentwicklung betrachtet. Wenn die Gemeinde Bockhorn in den nächsten Jahren weiterwächst wie in den letzten 10 Jahren, würde das Flächenpotential bis 2037 rein rechnerisch ausreichen, vorausgesetzt, alle unbebauten Flächenpotentiale mit und ohne Baurecht werden in einer verdichteten Bauweise (GFZ 0,5/0,8) umgesetzt. Wächst die Gemeinde stärker, reicht das Flächenpotenzial nicht aus.

Die Auswertung der Befragung der Eigentümer hat ergeben, dass das vorhandene Potenzial ins Bockhorn größtenteils nicht zur Verfügung steht.

Um den Zielkonflikt mit LEP 3.2 (Z) bzw. RP 14 B II Z 4 aufzulösen, wird, wie von der Höheren Landesplanungsbehörde vorgeschlagen, an anderer Stelle Flächenpotential aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Die Herausnahme in einem Umfang von ca. 4 ha soll in den Orten Kirchhasch, Maierklopfen Grünbach und Beitasch erfolgen. Die Flächen wurden anhand der Ergebnisse des bereits vorliegenden Flächenmanagements ausgewählt.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen, wobei eine städtebaulich integrierte Lage auch eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr voraussetzt. Dabei sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig.

Umsetzung in der Flächennutzungsplan-Änderung:

Den vorgenannten Grundsätzen und Zielen des LEP 2023 wird vollständig Rechnung getragen. Die Neuausweisungsflächen grenzen an den Ort ab. Auch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden. Der Standort für den Lebensmittelmarkt ist damit städtebaulich integriert.

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

Umsetzung in der Flächennutzungsplan-Änderung:

Durch die Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Westen um knapp drei ha werden landwirtschaftliche Nutzflächen in der gleichen Größe aus der Nutzung genommen. Im Zielkonflikt aus dem Erhalt dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche und den städtebaulichen Zielen, die der vorliegenden Änderung zugrunde liegen – Stärkung der Versorgungs- und Wohnfunktion am Hauptort der Gemeinde – überwiegen nach Auffassung der Gemeinde die beiden städtebaulichen Ziele, so dass aus ihrer Sicht die Umwandlung der Landwirtschaftsfläche gerechtfertigt ist.

2.3 Regionalplan

Die Gemeinde Bockhorn liegt in der Region München (Region 14). Durch die Planung wird dem Ziel des Regionalplans, in allen Gemeinden die örtliche Grundversorgung mit Waren zu gewährleisten, Rechnung getragen. Außerdem werden die Grundsätze des Regionalplans erfüllt, die Warenversorgung der Bevölkerung wohnortnah zur Verfügung zu stellen.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3. Plangebiet

3.1 Lage, Erschließung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Bockhorn und in guter Erreichbarkeit zum Ortsteil Neu-Unterstrogn. Die Gemeinde Bockhorn hat etwa 4.400 Einwohner (Stand: 01.01.2023). Insgesamt leben im Umfeld des Plangebiets von ca. 1.500 m ca. 80 % der Einwohner der Gemeinde Bockhorn.

Die Gemeinde Bockhorn liegt ca. 5 km östlich der Kreisstadt Erding und kann über die Bundesstraße B 388 und die Staatsstraße St 2084 mit dem Auto erreicht werden. Zusätzlich verlaufen die Kreisstraßen ED 15, 20 und 27 durch das Gemeindegebiet.

Der Fuß- und Radweg in Richtung Unterstrogn soll ausgebaut werden, so dass der Lebensmittelmarkt und das neue Wohngebiet sowohl aus dem Hauptort als auch aus Unterstrogn zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad sicher erreicht werden können.

Mit dem Bus ist die Gemeinde von der S-Bahnhaltstelle S2 in Erding durch die Verbindungen der Linien 561, 562, 564, 565 zu erreichen. Die nächst gelegene Bushaltstelle ist ca. 200 m vom Lebensmittelmarkt entfernt und fußläufig gut erreichbar.

3.2 Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche

Für den geplanten Einzelhandelsmittelmarkt besteht im Gemeindegebiet Bedarf. In der Gemeinde gibt es bislang nur eine Bäckereifiliale im Hauptort und einen kleinen Lebensmittelmarkt in Grünbach, dessen Zukunft aber nicht gesichert ist.

Die Auswirkungen solcher Betriebe auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Bockhorn und der benachbarten Gemeinden wurden sachverständig untersucht. Die CIMA kommt in ihrer „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop in Bockhorn“ vom 13.11.2023 im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis: Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes inklusive Backshop keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen resultieren und dass, das Vorhaben den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht.



Abb. 3 Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung Eurographics, Stand 12/2023

3.3 Flora und Fauna

Das Planungsgebiet ist derzeit eine ackerbaulich genutzte Fläche. Zur Bedeutung der Fläche als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen wird im Zuge der Abschichtung auf den Umweltbericht und die saP zur verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplans für das geplante Wohngebiet an der Hauptstraße mit Umweltbericht und saP wird bis zur öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans vorliegen.

3.4 Boden- und Baudenkmäler

Entsprechend dem Bayerischen Denkmalatlas sind im Umfeld des Planungsgebiets keine Bodendenkmäler bekannt. Die Bockhorner Kirche ist als Baudenkmal geschützt.

3.5 Wasser

Im Geltungsbereich der Änderung gibt es keine Oberflächengewässer. Der Mauggener Graben verläuft etwa 300 m westlich, der Hochbach etwa 300 m östlich des Änderungsbereichs.

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete etc. sind im Umfeld des Änderungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden.

Hinweise darauf, dass der Änderungsbereich bei Starkregenereignissen besonders gefährdet ist, liegen der Gemeinde nicht vor.

Die Karte zu Oberflächenabfluss und Sturzflut (Bayerisches Landesamt für Umwelt)

zeigt, dass es längs der Unteren Hauptstraße zu einem erhöhten Abfluss bei Starkregen kommen kann. Ein zweiter Abfluss verläuft von Süd nach Nord über die Fläche des neu dargestellten Sondergebiets. Im Nordwesten ist mit starkem Abfluss zu rechnen. Der Oberflächenabfluss ist hinsichtlich der klimatischen Entwicklung und häufiger sowie stärker werdenden Starkregenereignissen nicht zu missachten und gegebenenfalls in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde vom „Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH“ aus Nürnberg im Frühjahr 2024 untersucht. Der Boden ist aufgrund seiner Beschaffenheit nicht ohne weiteres für eine Versickerung geeignet. Auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung sind entsprechende Versickerungsanlagen vorzusehen.

4. Neue Darstellungen

4.1 Wohnbaufläche

Angrenzend an den bestehenden Hauptort und nördlich des bereits bebauten neuen Quartiers „Bockhorn-Süd“, wird eine Wohnbaufläche mit einer Größe von 2,36 ha neu ausgewiesen. Davon sollen 0,65 ha im Norden kurzfristig entwickelt werden.

Derzeit wird der Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnen südlich der Hauptstraße“ aufgestellt.

Die restliche gemeindeeigene Fläche dient als Vorratsfläche für die mittel- bis langfristige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde.

4.2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsmarkt

Westlich der neuen Wohnbaufläche soll ein Einzelhandelsmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche entstehen, für den ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen wird.

Derzeit wird der Bebauungsplan Nr. 39 „Vollsortimenter Bockhorn“ aufgestellt.

Die restliche gemeindeeigene Fläche dient als Vorratsfläche für die mittel- bis langfristige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Südlich der Unteren Hauptstraße werden öffentliche Verkehrsflächen in einem Umfang von 0,14 ha neu ausgewiesen. Diese neuen Verkehrsflächen ermöglichen die Verlängerung des Radwegs und eine Abbiegespur zum neuen Einzelhandelsmarkt.

Die Anbauverbotszone entlang der Unteren Hauptstraße endet an der Ortsdurchfahrtsgrenze Abschnitt 120 Station km 1,211. Die Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 15 m wird gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Im Bereich der Anbauverbotszone gilt gem. Art 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen Bauverbot.

4.4 Grünflächen

Entlang der Westseite der Wohnbaufläche wird eine Eingrünung dargestellt. Sie soll

die Wohnbaufläche Richtung Westen in das Landschaftsbild einbinden. Für den Bereich des Sonstiges Sondergebietes ist die Eingrünung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans Nr. 39 zu regeln.

4.5 Eingriff/Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist im beiliegenden Umweltbericht beschrieben. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann nur eine Abschätzung der erforderlichen Wertpunkte erfolgen. Die genaue Ermittlung erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne.

4.6 Artenschutz

Es liegt ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Natur Gutachter, Freising vom 11.04.2025 vor. Darin werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sowie der „Verantwortungsarten“, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Erfordernis und ggf. zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht beschrieben.

4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung über ihre grundsätzlichen Freiflächenfunktionen hinaus als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Umgriff.

5. Alternativen

Als Alternativen kommen die Nullvariante und eine kleinere Neuausweisung der Wohnbaufläche am geplanten Standort in Frage.

Die Nullvariante ist aus Sicht der Gemeinde nicht geeignet, die bereits im gültigen Flächennutzungsplan dargelegten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Diese Ziele betreffen vor allem die Stärkung der Versorgung der Bevölkerung am Hauptort und die weitere organische Entwicklung der Bevölkerung ebenfalls bevorzugt am Hauptort, um auf den in der Region München dringenden Wohnbedarf zu reagieren und den demographischen Wandel abzumildern.

Eine Standortalternative auf einer bereits versiegelten innerörtlichen Fläche gibt es nicht. Eine Standortalternative auf einer bereits ausgewiesenen Fläche käme im Prinzip nur in Kirchhasch in Frage. Wie unter Punkt 2.1 geschildert, wird die große Entwicklungsfläche im Osten mittlerweile schrittweise realisiert. Die westlichen Entwicklungsflächen in Kirchhasch stehen derzeit nicht zur Verfügung. Bockhorn hat sich mittlerweile zum tatsächlichen Hauptort entwickelt, der weiterhin ausgebaut werden soll.

Eine Verkleinerung der Sondergebietsfläche ist nicht möglich, da sich der geplante Einzelhandelsmarkt dann nicht umsetzen lässt. Eine Verkleinerung der geplanten neuen Wohnbaufläche ist aus Sicht der Gemeinde nicht zielführend, da sie auf der gemeindeeigenen Teilfläche die mittel- und langfristige Weiterentwicklung von Bockhorn vorbereiten möchte und in diesem Sinne Vorratspolitik betreibt.

6. Anlagen

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung vom 11.04.2025 erstellt durch das Fachbüro Naturgutachter (Freising)

Gemeinde

Bockhorn, den

.....
Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister