

Gemeinde

Bockhorn

Lkr. Erding

Flächennutzungsplan

2. 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

Pfannmüller

QS: Bauer

Aktenzeichen

BOC 1-26

Plandatum

[12.02.2026 \(Entwurf\)](#)
06.11.2025 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen ..	5
3.	Änderungsbereich Kirchasch: K01 und K02	8
3.1	Planungserfordernis	8
3.2	Bestehende Situation	8
3.3	Planinhalte und neue Darstellung.....	9
3.4	Erschließung	10
3.5	Emission	10
3.6	Denkmäler.....	10
3.7	Wasser.....	10
3.8	Eingriff/Ausgleich	11
3.9	Alternativen	11
4.	Änderungsbereich Breitasch: BR01 und BR02	11
4.1	Planungserfordernis	11
4.2	Bestehende Situation	11
4.3	Planinhalte und neue Darstellung.....	13
4.4	Erschließung	13
4.5	Emission	13
4.6	Denkmäler.....	13
4.7	Wasser.....	14
4.8	Eingriff/Ausgleich	14
4.9	Alternativen	14
5.	Änderungsbereich Maierklopfen: M01	14
5.1	Planungserfordernis	14
5.2	Bestehende Situation	14
5.3	Planinhalte und neue Darstellung.....	16
5.4	Erschließung	17
5.5	Emission	17
5.6	Denkmäler.....	17
5.7	Wasser.....	18
5.8	Eingriff/Ausgleich	18
5.9	Alternativen	18
6.	Änderungsbereiche Grünbach: G01, G02, G03 und G04	19
6.1	Planungserfordernis	19
6.2	Bestehende Situation	19
6.3	Planinhalte und neue Darstellung.....	22
6.4	Erschließung	23
6.5	Emission	24
6.6	Denkmäler.....	24
6.7	Wasser.....	25
6.8	Eingriff/Ausgleich	25
6.9	Alternativen	25
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	25
8.	Flächenbilanz.....	26

Die geänderten Textpassagen gegenüber dem Vorentwurf i.d.F. vom 06.11.2025 werden für die öffentliche Beteiligung blau hervorgehoben. Die unveränderten Textpassagen werden in Normalschrift übernommen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Neuausweisung einer Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand im Ortsteil Grünbach. Dadurch soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans (BP „Grünbach Südwest“; Aufstellungsbeschluss vom 06.10.2022) geschaffen werden.

Zum anderen sollen bisher nicht entwickelte und in absehbarer Zeit auch nicht verfügbare Bauflächen in den Ortsteilen Kirchasch, Breitasch, Maierklopfen und Grünbach aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden. Dies erfolgt im Sinne der bedarfsgerechten Baulandentwicklung, da die Gemeinde Bockhorn im Rahmen des mit Bescheid vom 08.05.2025 genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes neue Bauflächen im Hauptort Bockhorn für die Errichtung eines Supermarktes und eines neuen Wohngebietes mit zusätzlichen Baulandreserven ausgewiesen hat. Im Rahmen der 2. Änderung werden nun Wohnbauflächen im gleichen Umfang herausgenommen, wie sie im Rahmen der 1. Änderung neu ausgewiesen wurden, um dem Grundsatz G 3.1 „Flächen sparen“ und dem Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des LEP Bayern gerecht zu werden.

Hierzu hat die Gemeinde Bockhorn ein Flächenmanagement 2024 erarbeitet und den Bedarfsnachweis erbracht. Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Flächen ausgewählt, die in absehbarer Zeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen werden. Diese Flächen werden wieder in Flächen für die Landwirtschaft geändert.

Die 2. Änderung umfasst folgende Änderungsbereiche:

- Kirchasch: K01 und K02 - Rücknahme der Bauflächendarstellung
- Breitasch: BR01 und BR02 - Rücknahme der Bauflächendarstellung
- Maierklopfen: M01 - Rücknahme der Bauflächendarstellung
- Grünbach: G01 und G02 sowie G04 - Rücknahme der Bauflächendarstellung
- Grünbach: G03 - Neuausweisung Wohnbaufläche



Abb. 1 Luftbild mit Lage der 2. Änderung, ohne Maßstab; Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind von allen öffentlichen Stellen und von den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP-Teilfortschreibung 1.06.2023) sind für 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Bockhorn bedeutsam.

Die in der Auflistung enthaltenen Ziele und Grundsätze des LEP Bayern dienen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Bockhorn als Vorgabe. **Die Änderung nimmt keine Neuausweisungen vor, die diesen Zielen und Grundsätzen entgegenstehen.**

2	Raumstruktur
2.2	Gebietskategorien
2.2.1	Abgrenzung der Teilräume
(G)	Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
3	Siedlungsstruktur
3.1	Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G)	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

7	Freiraumstruktur
7.1	Natur und Landschaft
7.1.1	Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
(G)	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden
7.1.3	Erhalt freier Landschaftsbereiche
(G)	In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Die Änderungsbereiche K01, K02, BR01, BR02, M01, G01, G02 und G04 tragen dazu bei, dass der LEP Grundsatz 3.1 umgesetzt wird.

Die Neuausweisungen des Änderungsbereichs G03 orientiert sich an den LEP Grundsätzen und Zielen 3.1 und 3.3. Der enorme Siedlungsdruck in der Region und die hohe Nachfrage junger Familien aus Bockhorn nach Wohnraum erfordern zusätzlich zur Innenentwicklung eine angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch eine bedarfsgerechte Ortserweiterung im Bereich Grünbach. Eine Zersiedelung der Landschaft wird hierbei vermieden, die neue Siedlungsfläche wird in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen.

Regionalplan Region München, Region 14 (2019)

Der Regionalplan (RP) für die Region München (14) hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt geändert mit Stand vom 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze, die für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bockhorn von besonderer Bedeutung sind:

Teil B	
B II	Siedlung und Freiraum
2	Siedlungsentwicklung (allgemein)
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).
4	Siedlungs- und Freiraumstruktur
Z 4.1	Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
B IV	Wirtschaft und Dienstleistungen
1	Leitbild
G 1.1	Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und

	weiterentwickelt werden.
G 1.2	In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.

Die Auflistung der erhaltenen Ziele und Grundsätze des Regionalplans dienen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Vorgabe. Die Änderung des Flächennutzungsplans nimmt keine Neuausweisungen vor, die diesen Zielen und Grundsätzen entgegenstehen.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bockhorn erfolgt in Abstimmung mit dem 2024 erarbeiteten Bedarfsnachweis (Flächenmanagement).

3. Änderungsbereich Kirchasch: K01 und K02

3.1 Planungserfordernis

Die Kommunen sollen bei ihrer Entwicklung Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig nutzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde im Rahmen eines kommunalen Flächenmanagements 2024 geprüft, wo im Gemeindegebiet Potentiale vorhanden sind. Dabei wurde festgestellt, dass die Gemeinde theoretisch über ausreichend Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan verfügt, um den Bedarf der nächsten Jahre zu decken. Diese Potentiale des FNP stehen in absehbarer Zeit jedoch nicht zur Verfügung, weshalb im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich zur Neuausweisung des ca. 0,62 ha großen Sondergebietes für einen Einzelhandelsmarkt auch die Neuausweisung von insgesamt ca. 2,5 ha Wohnbaufläche erfolgte.

Gemäß dem erforderlichen Bedarfsnachweis werden nun im Rahmen der 2. Änderung nicht verfügbare, als Bauflächen dargestellte Bereiche „herausgenommen“ und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.2 Bestehende Situation

Im Ortsteil Kirchasch liegen die Änderungsbereiche K01 und K02.

Die bisher als Wohnbauflächen K01 dargestellte, ca. 0,7 ha große Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Kirchasch. Der Bereich zieht sich von der Dorfstraße im Norden bis zur dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Die bisher als Wohnbauflächen K02 dargestellte, ca. 1 ha große Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Kirchasch.

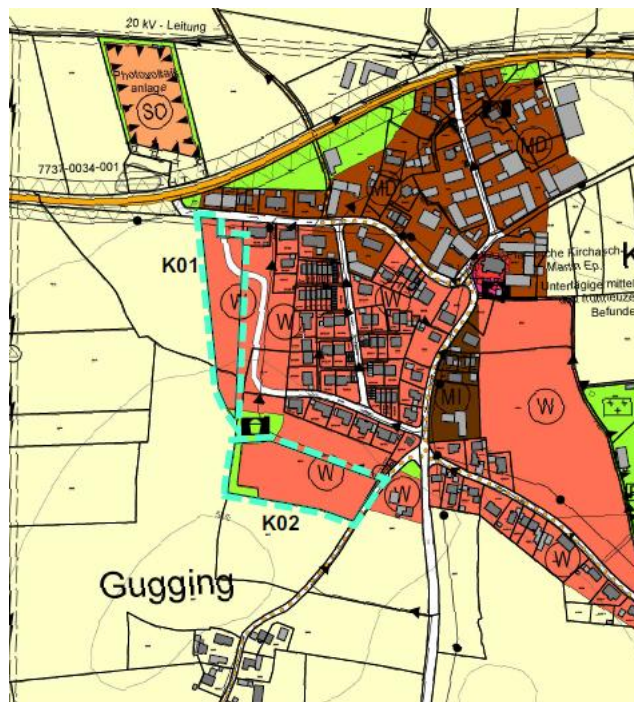


Abb. 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Änderungsbereichen (türkis), ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

Nutzung

Die beiden Änderungsbereiche in Kirchasch werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Flora/Fauna

In beiden Bereichen sind keine kartierten und gesetzlich geschützten Biotope, Schutzgebiete des Naturschutzes oder Ökoflächen vorhanden.

Boden

In Kirchasch kommt in den beiden Änderungsbereich fast ausschließlich der Bodentyp 5 „fast ausschließlich Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ vor.

Nur ein kleiner Teil im Norden liegt im Bodentyp 13 „Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (lösslehm)“.



Abb. 3 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte von Bayern, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischen Atlas, Stand 16.06.2025

Altlasten, Bodenschutz

In den Änderungsbereichen liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

3.3 Planinhalte und neue Darstellung

Mit der 2. Änderung werden die bisher als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche K01 und K02 **rückgewidmet** in Fläche für die Landwirtschaft. Eine Entwicklung der Flächen als Bauland ist von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht.

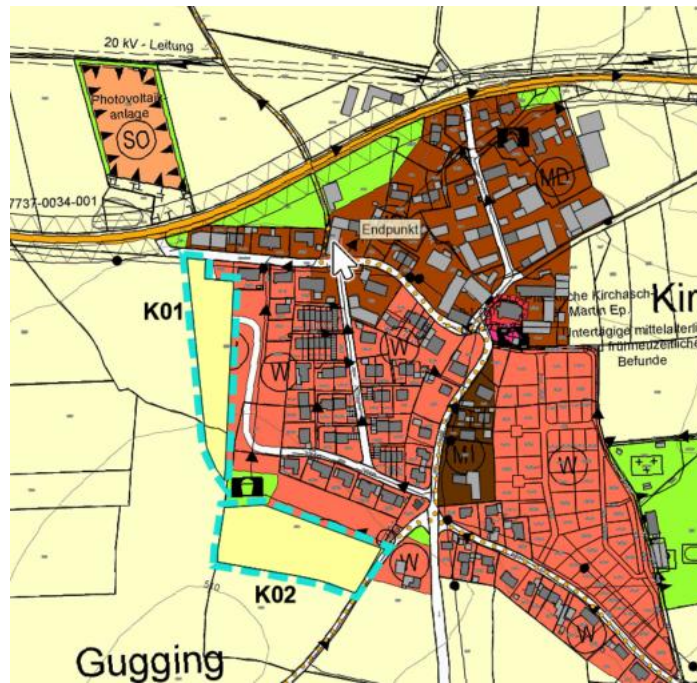


Abb. 4 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit 2. Änderung (türkis), ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

3.4 Erschließung

Die Änderungsbereiche K01 und K02 sind bisher nicht verkehrlich oder technisch erschlossen. Da künftig hier keine Bebauung vorgesehen ist, ist auch keine **weitere Erschließung der Fläche** erforderlich.

3.5 Emission

Die Änderungsbereiche K01 und K02 liegen am Ortsrand von Kirchasch. Von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können Staub- Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

3.6 Denkmäler

3.6.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden in den Änderungsbereichen K01 und K02 und im näheren Umfeld nicht vermutet.

3.6.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler sind in den Änderungsbereichen K01 und K02 und der jeweils näheren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

3.7 Wasser

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete sind in den Änderungsbereichen nicht anzutreffen.

3.8 Eingriff/Ausgleich

Da die Bauflächendarstellungen zurückgenommen werden, ist kein Ausgleichsbedarf erforderlich.

3.9 Alternativen

Im Hauptort Bockhorn wurden im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes neue Wohnbauflächen an zentraler Stelle in unmittelbarer Nähe zu einem Nahversorger ausgewiesen. Im Rahmen der 2. Änderung werden im Ortsteil Grünbach ebenfalls neue und in absehbarer Zeit verfügbare Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand ausgewiesen. Die Gemeinde hält diese beiden neuen Standorte für eine weitere Siedlungsentwicklung für geeigneter, als die Flächen, die im Rahmen der 2. Änderung zurückgenommen werden.

4. Änderungsbereich Breitasch: BR01 und BR02

4.1 Planungserfordernis

Die Kommunen sollen bei ihrer Entwicklung Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig nutzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde im Rahmen eines kommunalen Flächenmanagements 2024 geprüft, wo im Gemeindegebiet Potentiale vorhanden sind. Dabei wurde festgestellt, dass die Gemeinde über ausreichend Flächenpotentiale verfügt, um den Bedarf der nächsten Jahre zu decken.

Diese stehen in absehbarer Zeit jedoch nicht zur Verfügung, weshalb im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich zur Neuausweisung des ca. 0,62 ha großen Sondergebietes für einen Einzelhandelsmarkt auch die Neuausweisung von insgesamt ca. 2,5 ha Wohnbaufläche erfolgte.

Gemäß dem erforderlichen Bedarfsnachweis werden nun im Rahmen der 2. Änderung nicht verfügbare, als Bauflächen dargestellte Bereiche „herausgenommen“ und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.2 Bestehende Situation

Lage

Im Ortsteil Breitasch liegen die Änderungsbereiche BR01 und BR02.

Die bisher als Wohnbauflächen BR01 dargestellte, ca. 0,4 ha große Fläche liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Breitasch.

Der bisher als Wohnbauflächen BR02 dargestellte, ca. 0,7 ha große Fläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Breitasch.

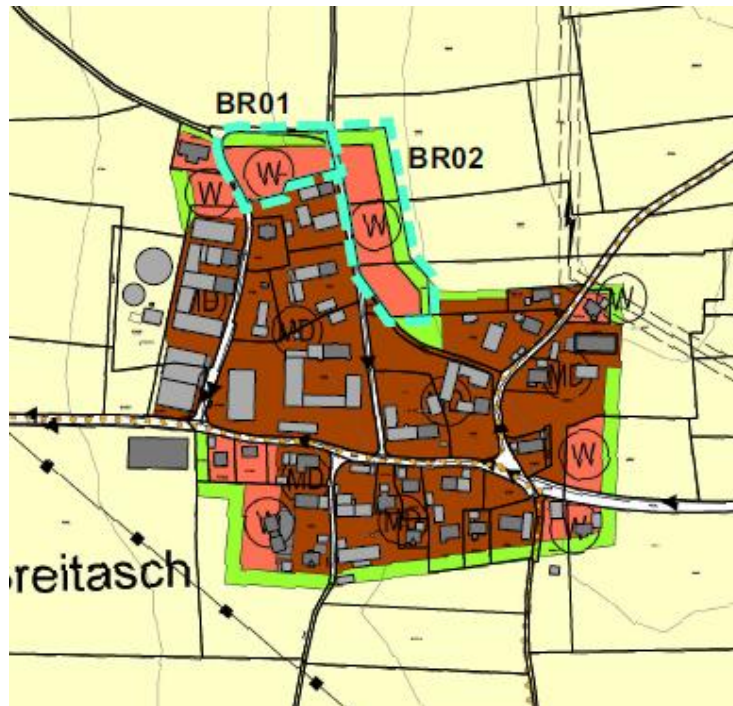


Abb. 5 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Änderungsbereichen (türkis), ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

Nutzungen

Die Änderungsbereiche BR01 und BR02 in Breitasch werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Flora/ Fauna

In den Änderungsbereichen BR01 und BR02 sind keine kartierten und gesetzlich Geschützten Biotope, Schutzgebiete des Naturschutzes oder Ökoflächen vorhanden.

Boden

Im Breitasch kommt im Bereich der Änderungsbereiche BR01 und BR02 der Bodentyp 13 „Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (lösslehm)“ vor.

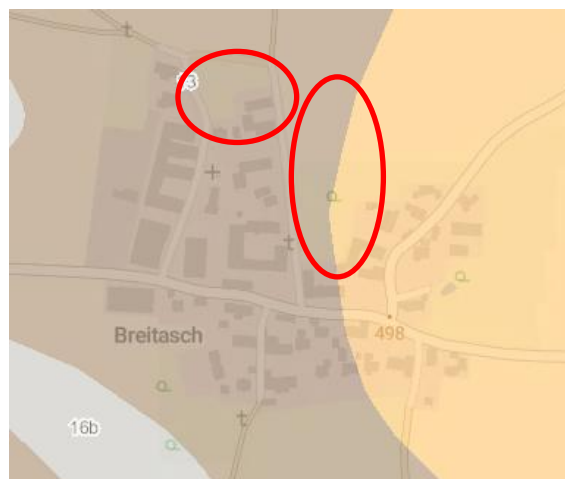


Abb. 6 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte von Bayern, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischen Atlas, Stand 16.06.2025

Altlasten, Bodenschutz

In den Änderungsbereichen liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

4.3 Planinhalte und neue Darstellung

Mit der 2. Änderung werden die bisher als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche BR01 und BR02 **rückgewidmet** in Fläche für die Landwirtschaft.

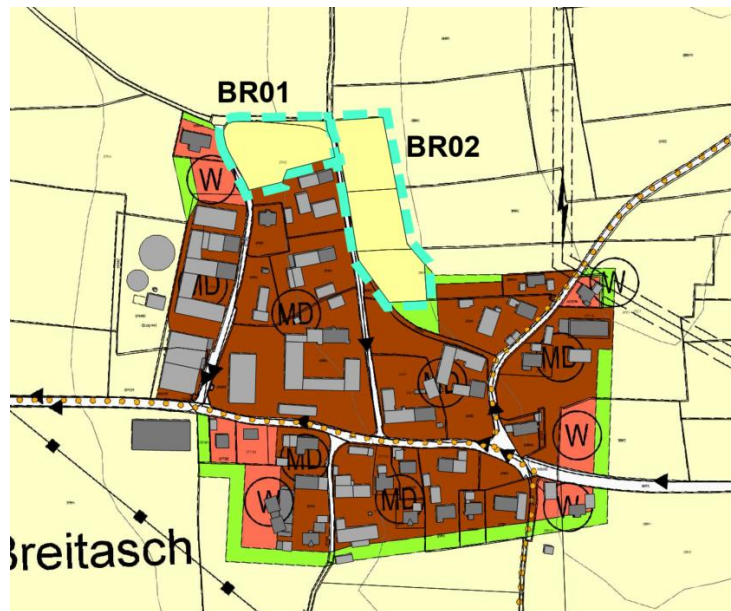


Abb. 7 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit 2. Änderung (türkis), ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

4.4 Erschließung

Die Änderungsbereiche BR01 und BR02 sind bisher nicht verkehrlich oder technisch erschlossen. Da keine Bebauung vorgesehen ist, ist auch keine weitere Erschließung der Flächen erforderlich.

4.5 Emission

Die Änderungsbereiche BR01 und BR02 liegen am Ortsrand. Von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können Staub- Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

4.6 Denkmäler

4.6.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden in den Änderungsbereichen BR01 und BR02

und im näheren Umfeld nicht vermutet.

4.6.2 *Baudenkmäler*

Baudenkmäler sind in den Änderungsbereichen BR01 und BR02 und der jeweils näheren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

4.7 **Wasser**

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete sind in den Änderungsbereichen nicht anzutreffen.

4.8 **Eingriff/Ausgleich**

Da die Siedlungsflächen zurückgenommen werden, ist kein Ausgleichsbedarf erforderlich.

4.9 **Alternativen**

Im Hauptort Bockhorn wurden im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes neue Wohnbauflächen an zentraler Stelle in unmittelbarer Nähe zu einem Nahversorger ausgewiesen. Im Rahmen der 2. Änderung werden im Ortsteil Grünbach ebenfalls neue und in absehbarer Zeit verfügbare Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand ausgewiesen. Die Gemeinde hält diese beiden neuen Standorte für eine weitere Siedlungsentwicklung für geeigneter, als die Flächen, die im Rahmen der 2. Änderung zurückgenommen werden.

5. **Änderungsbereich Maierklopfen: M01**

5.1 **Planungserfordernis**

Die Kommunen sollen bei ihrer Entwicklung Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig nutzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde im Rahmen eines kommunalen Flächenmanagements 2024 geprüft, wo im Gemeindegebiet Potentiale vorhanden sind. Dabei wurde festgestellt, dass die Gemeinde über ausreichend Flächenpotentiale verfügt, um den Bedarf der nächsten Jahre zu decken.

Diese stehen in absehbarer Zeit jedoch nicht zur Verfügung, weshalb im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich zur Neuausweisung des ca. 0,62 ha großen Sondergebietes für einen Einzelhandelsmarkt auch die Neuausweisung von insgesamt ca. 2,5 ha Wohnbaufläche erfolgte.

Gemäß dem erforderlichen Bedarfsnachweis werden nun im Rahmen der 2. Änderung nicht verfügbare, als Bauflächen dargestellte Bereiche „herausgenommen“ und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5.2 **Bestehende Situation**

Lage

Im Maierklopfen liegt der Änderungsbereich M01 mit einer Größe von ca. 1 ha am nordöstlichen Ortsrand.

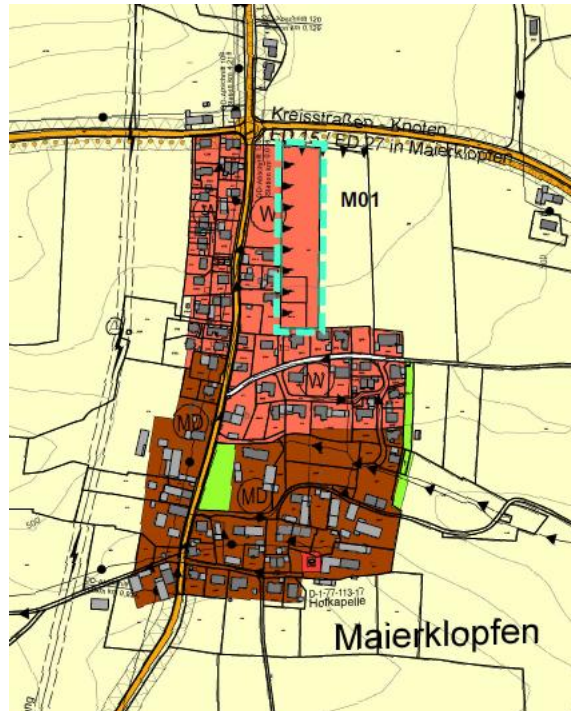


Abb. 8 Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (türkis), ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

Nutzungen

Der Änderungsbereich M01 in Maierklopfen wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Flora/ Fauna

Im Änderungsbereich M01 sind keine kartierten und gesetzlich Geschützten Biotope, Schutzgebiete des Naturschutzes oder Ökoflächen vorhanden.

Boden

In Maierklopfen kommt im Änderungsbereich M01 fast ausschließlich der Bodentyp 8a „fast ausschließlich Braunerde aus Sandealm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)“ vor.



Abb. 9 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte von Bayern, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischen Atlas, Stand 16.06.2025

Altlasten, Bodenschutz

Im Änderungsbereich liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

5.3 Planinhalte und neue Darstellung

Mit der 2. Änderung wird der bisher als Wohnbaufläche dargestellten Bereich M01 **rückgewidmet** in Fläche für die Landwirtschaft. Die Lärmschutteinrichtung entfällt.

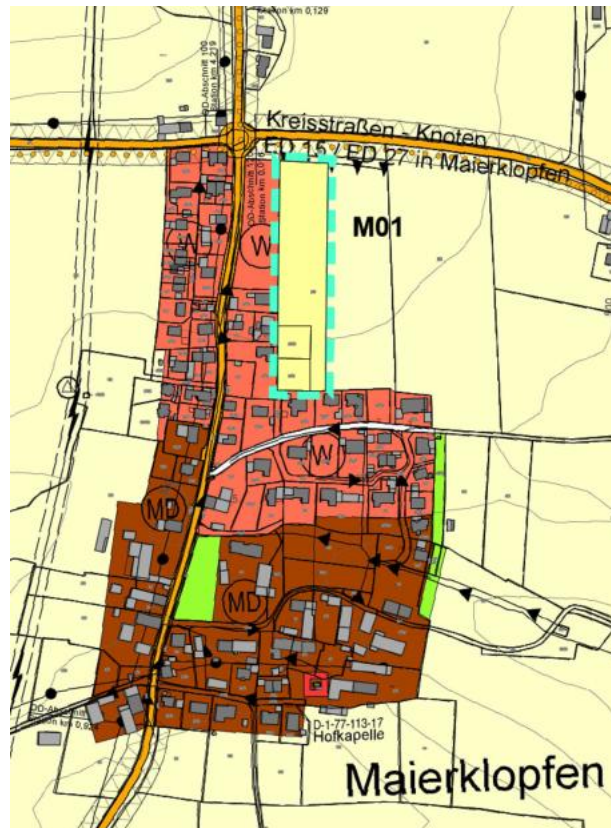


Abb. 10 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit 2. Änderung (türkis), ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

5.4 Erschließung

Der Änderungsbereich M01 ist bisher nicht verkehrlich oder technisch erschlossen. Da keine Bebauung vorgesehen ist, ist auch keine **weitere Erschließung der Fläche** erforderlich.

5.5 Emission

Der Änderungsbereich M01 liegt am nordöstlichen Ortsrand. **Von der landwirtschaftlichen Fläche im Osten** können Staub- Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

5.6 Denkmäler

5.6.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Änderungsbereich M01 und im näheren Umfeld nicht vermutet.

5.6.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler sind im Änderungsbereich M01 und der jeweils näheren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

5.7 Wasser

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete sind in den Änderungsbereichen nicht anzutreffen.

5.8 Eingriff/Ausgleich

Da die Siedlungsfläche zurückgenommen wird, ist kein Ausgleichsbedarf erforderlich.

5.9 Alternativen

Im Hauptort Bockhorn wurden im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes neue Wohnbauflächen an zentraler Stelle in unmittelbarer Nähe zu einem Nahversorger ausgewiesen. Im Rahmen der 2. Änderung werden im Ortsteil Grünbach ebenfalls neue und in absehbarer Zeit verfügbare Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand ausgewiesen. Die Gemeinde hält diese beiden neuen Standorte für eine weitere Siedlungsentwicklung für geeigneter, als die Flächen, die im Rahmen der 2. Änderung zurückgenommen werden.

6. Änderungsbereiche Grünbach: G01, G02, G03 und G04

6.1 Planungserfordernis

Die Kommunen sollen bei ihrer Entwicklung Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig nutzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde im Rahmen eines kommunalen Flächenmanagements geprüft, wo im Gemeindegebiet Potentiale vorhanden sind. Dabei wurde festgestellt, dass die Gemeinde über ausreichend Flächenpotentiale verfügt, um den Bedarf der nächsten Jahre zu decken.

Diese waren jedoch bei der Ausweisung neuer Flächen im Rahmen der 1. FNP-Änderung nicht verfügbar. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes war daher eine Herausnahme von Flächen erforderlich. Dies geschieht nun mit der vorliegenden Änderung.

Im Bereich des Ortsteil Grünbach erfolgt im Rahmen der 2. Änderung eine Neuausweisung einer Wohnbaufläche, die in absehbarer Zeit zur Verfügung steht für eine bauliche Entwicklung. Im Sinne der bedarfsgerechten Baulandausweisung wird deshalb an anderer Stelle nichtverfügbare, aber im FNP bisher als Bauflächen dargestellte Bereich „zurückgenommen“ und als Fläche für Landwirtschaft geändert.

6.2 Bestehende Situation

Lage

Im Ortsteil Grünbach befinden sich 4 Änderungsbereiche: G01, G02, G03 und G04. Alle 4 Bereiche liegen im Westen von Grünbach.

Ganz am nordwestlichen Ortsrand befindet sich der Änderungsbereich G01 mit einer Fläche von ca. 0,3 ha.

Südlich der B388 liegt der Änderungsbereich G02 mit einer Flächengröße von ca. 1,1 ha.

Der Änderungsbereich G04 liegt im Südwesten des Ortes, westlich der Graf-Seinsheim-Straße und umfasst eine Flächengröße von ca. 0,3 ha.

Der Änderungsbereich G03 liegt nördlich der Graf-Seinsheim-Straße und grenzt an die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ an. Hier befinden sich 3 Tennisplätze. Der Änderungsbereich G03 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,5 ha. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Der tiefste Punkt liegt an der Straße.

Topographie G03



Abb. 11 Topographie im Änderungsbereich G03, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischen Atlas, Stand 21.09.2025

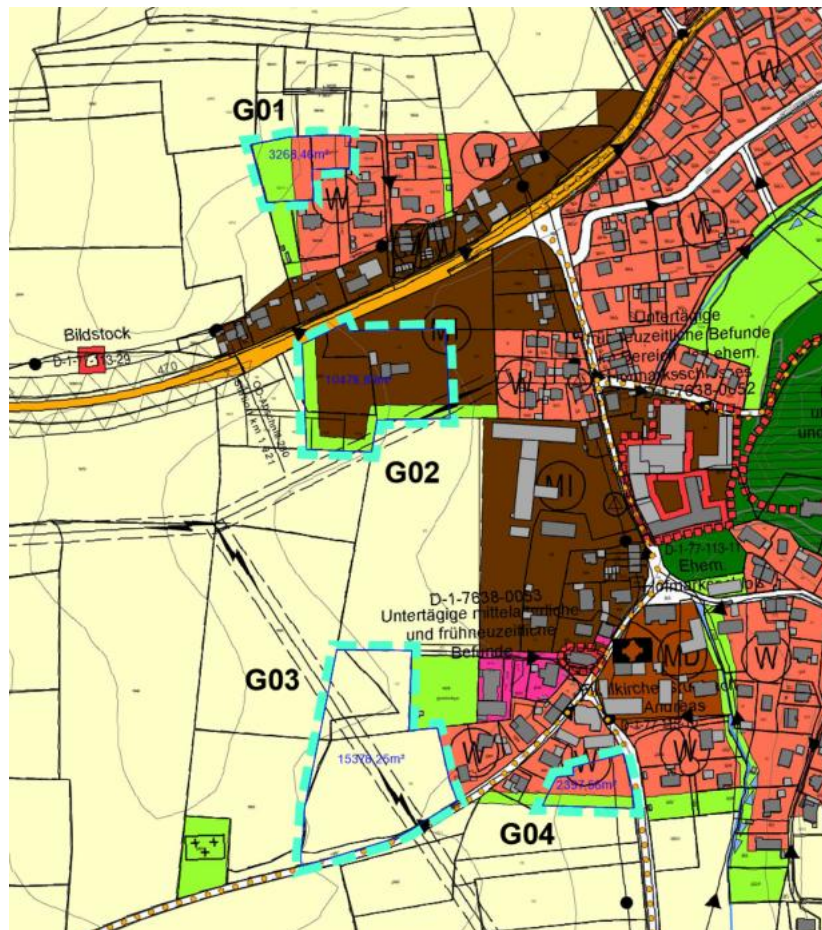


Abb. 12 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Änderungsbereiche (türkis), ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

Nutzungen

Der Änderungsbereich G01 besteht im westlichen und östlichen Gebietsteil weitestgehend aus Gehölzgruppen. Der Bereich dazwischen wird landwirtschaftlich genutzt.

Im Änderungsbereich G2 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich G3 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich G4 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Flora/ Fauna

Im allen Änderungsbereichen sind keine kartierten und gesetzlich Geschützten Biotope, Schutzgebiete des Naturschutzes oder Ökoflächen vorhanden.

Im Änderungsbereich G01 in Grünbach ist eine Gehölzstruktur **im westlichen und östlichen Gebietsteil** vorhanden.



Abb. 13 Gehölzstruktur im Änderungsbereich G01, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischen Atlas, Stand 21.09.2025

Boden

In Grünbach kommt in den beiden Änderungsbereichen G02 und G03 fast ausschließlich der Bodentyp 8a „fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)“ vor.

Der Änderungsbereich G01 im Norden liegt im Bodentyp 48 „Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandeuhm (Molasse), verbreitet mit Kyrolehm (Lösslehm, Molasse)“.

Im Bereich G04 kommt der Bodentyp 5 „fast ausschließlich Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ vor.

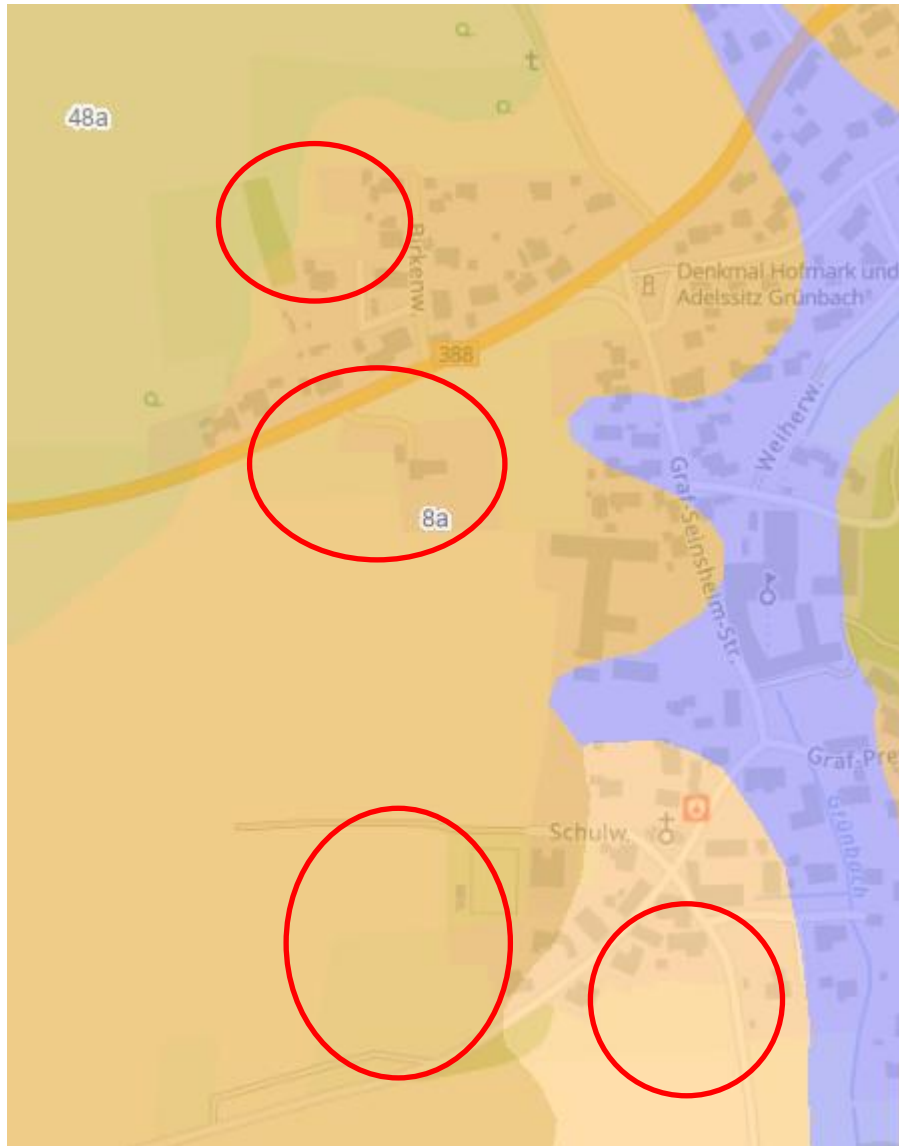


Abb. 14 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte von Bayern, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischen Atlas, Stand 16.06.2025

Altlasten, Bodenschutz

In den Änderungsbereichen liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

6.3 Planinhalte und neue Darstellung

Mit der 2. Änderung werden die bisher als Wohnbaufläche und Ortsrandeingrünung dargestellten Bereiche G01 und G04 geändert in Fläche für die Landwirtschaft.

Der Änderungsbereich G02, der bisher als Mischgebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt ist, wird geändert in Fläche für die Landwirtschaft.

Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird G03 (Grünbach Südwest) als Wohnbaufläche (ca. 1,3 ha dargestellt und am westlichen Rand eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (ca. 0,2 ha) ausgewiesen. Gem LEP 3.1.1 entspricht die Ausweisung von Wohnbauflächen in Grünbach der im kommunalen Flächenmanagement nachgewiesenen bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Mobilitätsanforderungen. Durch die gleichzeitige Herausnahme von Flächen erfolgt eine Stärkung der natürlichen Ressourcen und zusammenhängenden Landschaftsräume.

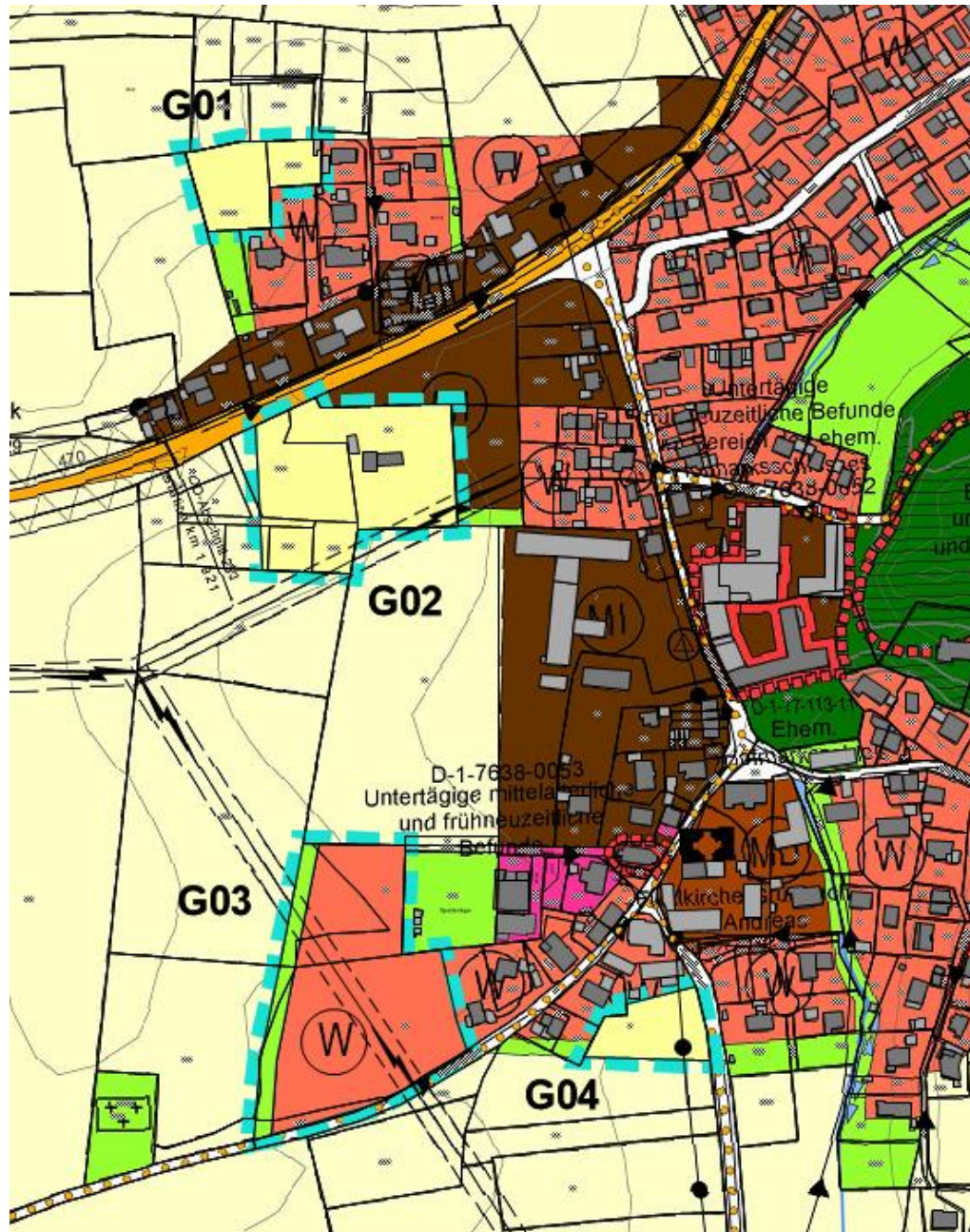


Abb. 15 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit 2. Änderung (türkis), ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

6.4 Erschließung

Alle Änderungsbereiche sind bisher nicht verkehrlich oder technisch erschlossen.

Da bei den Änderungsbereichen G01, G02 und G04 **keine bauliche Entwicklung** vorgesehen ist, ist auch keine **weitere Erschließung der Flächen** erforderlich.

Beim Änderungsbereich G03 in Grünbach ist eine neue Ausweisung als Wohnbaufläche vorgesehen. Eine Ringschließung kann das künftige Wohngebiet im Süden an die Graf-Seinsheim-Straße anbinden und im Norden an den Schulweg.

6.5 Emission

Alle Änderungsbereiche liegen am Ortsrand. Von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können Staub- Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

6.6 Denkmäler

6.6.1 Bodendenkmäler

Im Grünbach ist der Änderungsbereich G03 „Grünbach Südwest“ etwa 130 m vom Bodendenkmal D-1-7638-0053 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Andreas in Grünbach und ihrer Vorgängerbauten) entfernt.

6.6.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler sind in den Änderungsbereichen und der jeweils näheren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

Lediglich in der Nähe des Änderungsbereichs G03 befindet sich das Baudenkmal D-1-77-113-10 (Kath. Filialkirche St. Andreas).



Abb. 16 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 02.07.2025

6.7 Wasser

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete sind in den Änderungsbereichen nicht anzutreffen.

6.8 Eingriff/Ausgleich

Für die Änderungsbereiche G01, G02 und G04 ist kein Ausgleich erforderlich, weil die Darstellung der Siedlungsflächen zurückgenommen werden.

Für den Änderungsbereich G03 Grünbach Südwest ist bauliche Entwicklung vorgesehen, die einen Ausgleich erforderlich macht. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur überschlägig erfolgen:

- Größe der Fläche: 15378,25 m²
- Ausgangszustand: Acker, Intensivgrünland (gering, wird pauschal mit 3 WP gerechnet)
- Erwartete GRZ 0,3 – 0,4
- Ausgangszustand x Fläche x GRZ = Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf wird voraussichtlich bei 13.840 bis 18.453 WP m² liegen. Die Ermittlung wird auf Ebenen des nachfolgenden Bebauungsplanes konkretisiert.

Die Größe der Ausgleichsfläche kann erst bestimmt werden, wenn die Maßnahmen und die damit verbundene Aufwertung auf den Ausgleichsflächen bekannt sind.

6.9 Alternativen

Im Hauptort Bockhorn wurden im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes neue Wohnbauflächen an zentraler Stelle in unmittelbarer Nähe zu einem Nahversorger ausgewiesen. In Grünbach werden ebenfalls neue Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand ausgewiesen. Die Gemeinde hält diese beiden neuen Standorte für die weitere Siedlungsentwicklung für geeigneter, ungeeigneter bzw. in absehbarer Zeit nicht verfügbare Flächen werden deshalb im vergleichbaren Umfang geändert in Fläche für die Landwirtschaft.

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Bei der Rücknahme von Siedlungsflächen 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 als sensibel oder wertvoll einzustufen sind.

Im Änderungsbereich G03 werden Flächen am Ortsrand neu überplant.

Von Westen her kann Kaltluft von den landwirtschaftlichen Flächen nachts für Abkühlung sorgen. Die städtebaulichen Konzepte für den Bebauungsplan „Grünbach Südwest“ sehen überwiegend die Firstrichtungen in Ost-West Ausrichtung vor.

Durch das hängige Gelände kann es zu stärkeren Oberflächenabflüssen bei Starkregenereignissen kommen. Im Bebauungsplan können geeignete Maßnahmen festgesetzt werden. [Die Entwurfsvarianten des städtebaulichen Konzeptes sehen](#)

am Fuß des Hanges eine Mulde zur Regenwasserrückhaltung vor.

8. Flächenbilanz

Die 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans Bockhorn umfasst 9 Änderungsbereiche.

- Der **Änderungsbereich K01** umfasst ca. 0,7 ha Fläche für die Landwirtschaft
- Der **Änderungsbereich K02** umfasst ca. 1,0 ha Fläche für die Landwirtschaft.
- Der **Änderungsbereich BR01** umfasst ca. 0,4 ha Fläche für die Landwirtschaft.
- Der **Änderungsbereich BR02** umfasst ca. 0,7 ha Fläche für die Landwirtschaft.
- Der **Änderungsbereich M01** umfasst ca. 1 ha Fläche für die Landwirtschaft.
- Der **Änderungsbereich G01** umfasst ca. 0,3 ha Fläche für die Landwirtschaft.
- Der **Änderungsbereich G02** umfasst ca. 1,1 ha Fläche für die Landwirtschaft.
- Der **Änderungsbereich G03** umfasst insgesamt 1,5 ha, davon ca. 1,3 ha Wohnbauflächen und 0,2 ha Ortrandeingrünung.
- Der **Änderungsbereich G04** umfasst ca. 0,2 ha Fläche für die Landwirtschaft.

Gemeinde

Bockhorn, den

.....
Dr. Thomas Fisch, Erster Bürgermeister