



Zusammenfassende Erklärung

(nach § 10a BauGB)

zum Flächennutzungsplan 11. Änderung für den Bereich

„GE Schlacht Nordost“

Teilflächen der Flurnummern: 5220 (Niederseeoner Straße), 5222, 5223 (Feldweg), 5224, 5058, 5058/1, 5058/2, 5058/12, alle Gemarkung Glonn

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und 4 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§ 6 Abs. 5 BauGB).

1. Umweltbelange

- a) Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt und es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist überwiegend gering. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Beeinträchtigung. Das Landschaftsbild wird insbesondere von Norden aus Richtung Niederseeon wahrnehmbar verändert.
- b) Auf Fl.Nr. 5224 wird ein Teilbereich der bestehenden Ortseingrünung überplant. Auf Fl.Nr. 5058/2 wird eine bestehende Ausgleichsfläche (vgl. Abgrenzungs- und Einbeziehungsatzung für den Bereich Schlacht vom 29.07.2001, bzw. Ergänzungssatzung vom 28.04.2011) einbezogen, die zusammen mit den nördlich anschließenden Flächen auf den Fl.Nrn. 5058/1 und 5058/12 den derzeitigen Ortsrand bildet.
- c) Im Rahmen der notwendigen Erweiterung des Sickerbeckens erfolgt ein begrenzter Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen junger Ausprägung (ca. 8 Jahre alt), die nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützt sind.
- d) Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde ein Brutpaar der Feldlerche (*Alauda arvensis*) mit 2 Brutversuchen im 100 m Puffer um die geplante Flächennutzungsplanänderung gefunden.

Art und Weise der Berücksichtigung:

- a) Zur Minderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind großzügige Grünflächen vorgesehen, deren Gestaltung im folgenden Bebauungsplan konkretisiert wird. Zudem wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs vorgenommen. Die Ausgleichsflächen in einer Größe von 0,66 ha werden auf Fl.Nr. 5058 erbracht. Hier sind in einem steilen Hangbereich bereits zwei Ausgleichsflächen vorhanden, die nun in sinnvoller Weise ergänzt werden sollen. Dazu ist eine Aufwertung des vorhandenen Grünlands sowie die Anlage einer Streuobstwiese geplant.

- b) Die bestehenden Ausgleichsflächen werden in Teilen an die Nordseite des Plangebiets verlegt, wo sie den neuen Ortsrand künftig abschließend fassen sowie an den östlichen Rand der Fl.Nr. 5058. Auf diesem Flurstück ist auch die Darstellung einer Verzinsung mit ca. 770 m² Fläche vorgesehen, die zu erbringen ist, um den im Zusammenhang mit der Entwicklungszeit steigenden ökologischen Wert zu berücksichtigen.
- c) Grundsätzlich kann der Eingriff in die Gehölzstrukturen des Sickerbeckens durch Neupflanzungen an der Südseite der Erweiterung des Beckens in ausreichendem Umfang ausgeglichen werden.
- d) Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Auf Fl.Nr. 5192 unmittelbar nördlich des Plangebiets soll auf einer Ackerfläche als CEF-Maßnahme die Anlage eines Blühstreifens mit einer Größe von ca. 0,5 ha an der östlichen Flurstücksgrenze erfolgen. Die Maßnahme muss vor Beginn der Umsetzung des nachfolgenden Bebauungsplans wirksam sein.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

2.1 Einwendungsführende 2

Der südliche Grünstreifen (damalige Ausgleichsfläche) auf den Flurnummern 5058/1 und 5058/12 soll in die Planung mit einbezogen werden und als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die genannten Teilflächen auf den Flurnummern 5058/1 und 5058/12 können in den Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung einbezogen und durch die Ausweisung als Gewerbefläche baulich nutzbar gemacht werden.

2.2 Mehrere Einwendungsführende

Es wurden Bedenken bzgl. der Emissionen, die durch das Baugebiet entstehen könnten, geäußert.

Zusätzlich wurde bemängelt, dass keine ausreichende Alternativenprüfung stattgefunden hat und die Größenverhältnisse im Ortsteil Schlacht durch die großzügigen Gewerbeflächen ins Ungleichgewicht geraten.

Art und Weise der Berücksichtigung:

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird ohnehin ein Schallschutzgutachten angefertigt.

Zusätzlich wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan die detaillierte Alternativenprüfung aufgeführt, die im Rahmen der Abwägung dokumentiert wurde.

3. Behördenbeteiligung (Stellungnahmen mit für die Planung wesentlichen Inhalten)

3.1 Landratsamt Ebersberg (Naturschutz):

- A. Durch die geplante Bebauung wird die Ausgleichsfläche auf Flurstück 5058/2 überplant. Eine weitere Ausgleichsfläche auf Flurstück 5058/1 und 5058/12 wird durch die Bebauung vom Umland gänzlich abgeschnitten, wodurch sie ihre ökologische Funktion nicht mehr erfüllt (siehe Ausführungen im Umweltbericht). Der Verlust der Ausgleichsflächen ist

entsprechend, unter Berücksichtigung einer jährlichen Verzinsung seit Eintragung der Dienstbarkeit 2001, auszugleichen.

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die Ausgleichsfläche westlich der Niederseeoner Straße wird verlegt und im Zusammenhang mit den aktuell geplanten Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 5058 erbracht.

Es wird eine ökologische Verzinsung vorgenommen und analog der Vorgehensweise zum Ökokonto auf 30 % begrenzt. Die dadurch zusätzlich zu erbringenden Ausgleichsflächen in einer Größe von ca. 770 m² werden auf Fl.Nr. 5058 dargestellt. Die Ausgleichsflächen auf den Fl.Nr. 5058/1 und 5058/12 werden als Gewerbeflächen in den Geltungsbereich und somit in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen. Die zusätzlich zu erbringende Fläche wird ebenfalls auf Fl.Nr. 5058 dargestellt.

- B. Es besteht Einverständnis, dass die Vermeidungsmaßnahmen dann konkret im Bebauungsplan näher erörtert werden, da einige der Vermeidungsmaßnahmen sehr pauschal sind und 1:1 aus dem Leitfaden rauskopiert sind. Ob der Planungsfaktor und in welcher Höhe zum Zuge kommt, kann daher erst im nächsten Verfahrensschritt beurteilt werden.

Art und Weise der Berücksichtigung:

Der Planungsfaktor wird auf 10 % reduziert. Auf die vereinfachte Erfassung der Schutzgüter wird verzichtet, stattdessen wird das Bewertungsschema der Biotopwertliste für Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs angewendet.

3.2 Staatliches Bauamt Rosenheim

Auf Grund der zu erwartenden, steigenden Verkehrsbelastung durch die zusätzlichen Gewerbebetriebe sowie die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes, ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (St 2079 / Niederseeoner Straße) sowie der Verkehrsfluss auf der Staatsstraße zu untersuchen.

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die Marktgemeinde Glonn hat ein entsprechendes Verkehrsgutachten von Hr. Prof. Dr. Kurzak erstellen lassen. Die Ergebnisse wurden in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

4. Planungsalternativen

Bei der Beurteilung des Standortes und der Suche nach Alternativen wurden zunächst die vorhandenen Gewerbeflächen der Marktgemeinde Glonn betrachtet und nach Erweiterungsmöglichkeiten gesucht.

Das Gewerbegebiet beim Bahnhofplatz liegt innerörtlich und befinden sich in Privatbesitz. Die noch unbebauten Flächen werden als Ausstellungsflächen genutzt.

Auch die unbebaute Parzelle im „Gewerbegebiet Schlacht Nordwest“ befindet sich in Privatbesitz und wird durch die Tiefbaufirma genutzt.

Eine Erweiterung des GE Schlacht Nordwest kann aus Ortsplanerischer Sicht (spornartige Entwicklung in die freie Landschaft) und aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Grundstücke (im Süden) nicht vorgenommen werden.

Innerhalb des Gewerbegebiets „Steinhausen“ ist ebenfalls ein freies Grundstück vorhanden welches allerdings in Privateigentum ist und von der Flächengröße den Bedarf nicht decken kann.

Eine südliche Erweiterung der Gewerbeflächen in Steinhausen ist aufgrund des freizuhaltenen Bereichs zwischen Reinsdorf und Steinhausen nicht möglich. Der Bereich ist bei der damaligen Aufstellung des B-Plans entstanden.

In westliche Richtung ist eine Erweiterung aus topographischer Sicht nicht umsetzbar. Bei einer Erweiterung nach Norden würde das Gewerbegebiet direkt an das allgemeine Wohngebiet von (Alt)Steinhausen grenzen. Die ortsplanerische Entwicklung einer Gewerbefläche im direkten Anschluss an ein ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet ist ortsplanerisch nicht vorgesehen. Auch eine Erweiterung nach Osten würde sich direkt an das allgemeine Wohngebiet „Am Hochfeld“ anschließen.

Erschwerend kommt hinzu, dass eine Erweiterung nach Norden und Süden ggf. Probleme mit dem Hochwasser verursachen würde.

Bei der Betrachtung des Hauptortes Glonn fällt auf, dass sich im Randbereich überwiegend Wohnbauflächen befinden, an die mit einem Gewerbegebiet nicht direkt angeschlossen werden soll und kann. Gewerbeflächen mit Erweiterungsoptionen sind im Ortsrandbereich nicht ausgewiesen. Bei einem Anschluss an vorhandene gemischte Bauflächen oder Sondergebiete sprechen entweder ein Zusammenwachsen mit anderen Wohnbauflächen, vorhandene Überschwemmungsgebiete oder erheblich schlechtere Erschließungsmöglichkeiten entgegen.

Zudem ist in der Gemeinde Glonn ein erheblicher Flächenanteil als Landschaftsschutzgebiet, bzw. landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Vorhanden sind des Weiteren FFH-Gebiete und zahlreiche Biotope.

Topographische und landschaftliche Gegebenheiten bilden einen weiteren begrenzenden Faktor.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung besteht ein Erweiterungswunsch eines am Standort ansässigen Betriebs. Die Flächen sollen bauleitplanerisch gesichert und weiterentwickelt werden. Alternative Standorte oder Entwicklungsmöglichkeiten gibt es für den einen Betrieb ohnehin nicht.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass ein Alternativstandort für das Gebiet „GE Schlacht Nordost“ nicht in Betracht gezogen werden kann.

Glonn, den 21.09.24



Josef Oswald, 1. Bürgermeister