

Gemeinde

# Markt Glonn

Lkr. Ebersberg

Bauleitplanung

## Bebauungsplan Sport- und Freizeitgelände

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

Schyschka, Hagenauer

QS: Dörr, Seis

Aktenzeichen

GLO 2-72

Plandatum

25.03.2025 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.2	Nutzungen.....	6
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	6
2.4	Erschließung/Infrastruktur .....	6
2.5	Flora/ Fauna.....	6
2.6	Boden.....	7
2.7	Denkmäler.....	7
2.8	Wasser.....	7
2.9	Sonstiges .....	8
<b>3.</b>	<b>Nutzungskonzept</b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>10</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	10
4.2	Regionalplan .....	12
4.3	Flächennutzungsplan .....	14
4.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	14
4.5	Städtebauliche Rahmenpläne.....	15
4.6	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	16
4.7	Bodenschutz / Bodenabtrag .....	16
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>17</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	18
5.4	Verkehr, Erschließung und Parken .....	18
5.5	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	19
5.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	20
5.7	Immissionsschutz .....	21
5.8	Flächenbilanz .....	21
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>22</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat Glonn hat in seiner Sitzung am 25.01.2022 beschlossen, die Ausweisung für eine Freizeitanlage weiter zu verfolgen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte schließlich in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 30.04.2024. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sowie des Umweltberichts wurden dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Die vorbereitende Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Plangebiet liegt südöstlich des Hauptortes Glonn, östlich des Bauhofes und der Sporthalle des Wintersportvereins Glonn (WSV) auf Teilflächen der Flurstücke 278, 282, 546 und 548 der Gemarkung Glonn. Vorhabenträger ist der Markt Glonn. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 6.362 qm.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist eine vorausgegangene Befragung unter Jugendlichen im Markt Glonn aus dem Jahr 2018, in der die Befragten ihre Wünsche und Vorstellungen zu einem neuen Aufenthaltsort für Jugendliche äußern konnten. Die ausgewerteten Ergebnisse konkretisierten sich in dem Wunsch nach mehr Angeboten für die Freizeitgestaltung, u.a. eine Skaterbahn und einen Bike-Park. Zudem ist der Sportanlagenausbau gemäß Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) des Marktes Glonn mit Stand vom 13.02.2023 ein priorisiertes Ziel in der Öffentlichkeit.

In der Zeit vom 18.09. bis 15.10.2023 wurde eine erneute Jugendbefragung zum Thema „Platz für die Jugend“ durchgeführt. Es handelte sich um eine Online-Befragung mittels der App ASK-IT, die speziell für Prozesse der Jugendbeteiligung entwickelt wurde. Befragt wurden alle jungen Ortsansässigen zwischen 10 und 21 Jahren, insgesamt 682 Teilnahmeberechtigte. Die Höhe der Beteiligung lag bei 45 %. Die Jugendlichen wurden durch persönliche Anschreiben, Plakate und Flyer, eine lokale Zeitung, über Social Media und im Rahmen von Veranstaltungen auf die Umfrage aufmerksam gemacht. Die Ergebnisse der Befragung wurden dem Marktgemeinderat in der Sitzung vom 31.10.2023 präsentiert. Sie dienen als Grundlage für die Ausarbeitung von Konzepten zur Gestaltung des geplanten Sport- und Freizeitgeländes.

Wichtige Ergebnisse der Befragung mit Bezug zur geplanten Sport- und Freizeitanlage:

- Jugendliche verbringen den Großteil ihrer Freizeit in Glonn selbst.
- Die Zufriedenheit mit dem Angebot für Jugendliche könnte jedoch höher sein. Sie sehen Verbesserungsbedarf beim offenen Freizeitangebot.
- Bestehende Sport- und Freizeitangebote werden gut angenommen.
- Die Planung zur Freizeitfläche erfährt große Zustimmung.
- Die Jugend hat konkrete Ideen zur Gestaltung der Freizeitfläche.
- Folgende Angebote fehlen gemäß der Befragung:
  1. Platz für Jugendliche
  2. Angebote für Jugendliche
  3. Skate-Park
  4. Bike-Park
  5. neue Turnhalle
  6. günstiges Essen / Kiosk

7. geöffnetes Jugendzentrum
  8. Beachvolleyball-Platz
  9. Spielplatz für Größere
  10. bessere Infrastruktur
  11. Kletterwand/ -turm
- Folgende Nutzungsmöglichkeiten sollte die Freizeitfläche bieten
1. Chillen & Abhängen (gemütliche Sitzgelegenheiten mit Überdachung, Toiletten, Mülleimer, Trinkwasser, Grillplatz, Privatsphäre, Ruhe, Beleuchtung, Sicherheit, Musik, Kiosk/Verkauf, Hängematten, Verleih, Tische, WLAN, begleitete Angebote)
  2. Bewegung & Action (Tischtennisplatten, Basketballkorb, Tore, Halfpipe, Rampen & Rails, Dirt-/Bike-Park, Beachvolleyball, Kletterwand/-turm, Outdoor-Gym, Trampolin, Parcours-Gelände, Equipment-Verleih, Angebote, Spielplatz für Größere, Motorrad-Strecke)
  3. Kreativität & Angebote (Open Wall, Angebote, Kurse & Projektarbeit, Verkauf/Verleih von Materialien, Mitgestaltungsmöglichkeit)

In Zusammenarbeit mit dem WSV Glonn und der Verwaltung wurden auf Basis der Ergebnisse der Befragungen vorläufige Entwurfsskizzen einer Sport- und Freizeitanlage erstellt und zusammen mit Marktgemeinde und Fachstellen (z. B. Jugendbetreuung Markt Glonn) sowie interessierten Jugendlichen weiterentwickelt und fachlich geprüft. Das finale Nutzungskonzept, welchem der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 30.04.2024 zustimmte, bildet die Grundlage für die Ausarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplans und die begleitenden immissionsschutzfachlichen Untersuchungen. Eine letzte leichte Abwandlung erfuhr das Nutzungskonzept auf Anregung der Volleyballabteilung des WSV vom 08.11.2024, wonach Interesse nach einem Beachvolleyballplatz besteht. In der Folge wurde der Volleyball-Grünplatz durch einen größeren Sandplatz ersetzt und tauschte Platz mit dem Minifußballfeld.

Nach vorausgegangenen Überlegungen von Zielgruppen für das Freizeitgelände wird eine Nutzung nach derzeitigem Planungsstand überwiegend für Jugendliche anvisiert. Durch die Fokussierung auf ein örtliches Freizeitangebot ist nicht von einem hohen Freizeitverkehrsaufkommen auszugehen. Eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und dem ÖPNV ist grundsätzlich gegeben. Der Markt Glonn strebt darüber hinaus den Bau einer Wegeverbindung parallel zur Haslacher Straße an.

Da es sich beim gewählten Standort um eine Fläche im Außenbereich handelt, soll gegenständlicher Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Sport- und Freizeitanlage schaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden 4.888 qm als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlage“ festgesetzt, 1.110 qm als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft und 364 qm als (bestehende) öffentliche Erschließungsflächen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Flurnummern 278, 282, 546 und 548 der Gemarkung Glonn und weist eine Größe von etwa 6.362 qm auf.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,2 km südöstlich des Hauptortes Glonn und ist über die Haslacher Straße erreichbar. Im Norden grenzen der öffentliche Feld- und Waldweg Nr. 88, im Osten und Süden landwirtschaftliche Flächen und im Westen das Sportzentrum sowie Grünflächen an.

Die betroffene Fläche liegt in leichter Hanglage. Das Gelände steigt von Norden zunächst leicht um ca. 2 m, von 536 m üNN auf 538 m üNN, an und fällt vom Höhepunkt Richtung Süden um ca. 4 m auf 534 m üNN ab.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2024

## 2.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit entsprechend seiner Umgebung und Lage landwirtschaftlich genutzt. Nach Norden und Osten grenzt das Plangebiet an einen öffentlichen Feld- und Waldweg, der zur Hofstelle Ödenhub führt. Sowohl in nördlicher als auch östlicher Folge sowie nach Süden befinden sich unmittelbar angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen grenzt die gegenständliche Fläche an den Bauhof, die Sporthalle und den Parkplatz des WSV sowie eine Grünfläche (Ausgleichsfläche) mit Sträuchern. Im näheren Einzugsbereich, etwa 150 m östlich, befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Ödenhub) mit Pferdehaltung. Westlich der Haslacher Straße sind die Kläranlage sowie der Wertstoffhof angesiedelt. Jenseits davon fließt die Glonn.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Zwischen dem Eigentümer und dem Markt Glonn wurde ein Erbpachtvertrag mit langjährigem Nutzungsrecht abgeschlossen.

## 2.4 Erschließung/Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Haslacher Straße erreichbar. Sie fungiert als Hauptverbindung der Ortschaften Haslach und Piusheim mit dem Hauptort Glonn. Von der Haslacher Straße zweigt der öffentliche Feld- und Waldweg Nr. 88 ab und verbindet das Plangebiet mit der Ortsverbindungsstraße.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 440 und 413 mit der Haltestelle Ödenhub in rund 100 m fußläufiger Entfernung gegeben. Beide Buslinien verkehren an Schultagen je dreimal täglich, die Linie 440 außerdem an Samstagen, Sonn- und Feiertagen im zweistunden Takt.

Die Haslacher Straße ist als wichtige Rad- und Fußwegverbindung ausgewiesen. Ein separat ausgebauter Fuß- bzw. Radweg ist im Abschnitt von der Abzweigung Haslacher Straße bis zum Plangebiet jedoch nicht vorhanden. Die Ortsmitte des Hauptortes Glonn (Rathaus) ist fußläufig in ca. 12 Minuten und mit dem Fahrrad in ca. 4 Minuten erreichbar.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind am Standort des WSV vorhanden. Die Infrastruktur der Ver- und Entsorgung kann mit vertretbarem Aufwand auf das Plangebiet erweitert werden. Auf nachgelagerter Ebene der Baugenehmigung ist eine in Abhängigkeit der vorhandenen konkreten örtlichen Situation ausreichende Löschwasserversorgung bereitzustellen. Leitungsführungen und Dimensionierung sind in nachfolgenden Ingenieursplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

## 2.5 Flora/ Fauna

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche in der offenen Kulturlandschaft zwischen Glonn und Haslach, östlich angrenzend an den Bauhof und die Sporthalle des Wintersportvereins. Schutzwürdig sind die zwischen Plangebiet und Gelände des WSV liegenden Gehölzstrukturen. Sie fungieren als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im Zusammenhang mit der Errichtung von Sporthalle und Parkplatz des Wintersportvereins.

## **2.6 Boden**

### *2.6.1 Eigenschaften*

Gemäß Ingenieurbio-logischer Karte im Maßstab 1:25.000 handelt es sich beim Bau-grundtyp um bindige Lockergesteine, wechselnd mit nicht-bindigen Lockergesteinen. Oft liegt kleinräumig eine wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlicher (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen) Boden vor. Zum Teil ist Staunässe möglich. Oft ist der Boden frostempfindlich und setzungsempfindlich, zum Teil auch eingeschränkt befahrbar.

Auf Ebene der Ausführungsplanung ist daher vor allem im Bereich der befestigten Flächen auf eine ausreichende Verdichtung und Gründung mit wasserdurchlässigen Gesteinskörnungen zu achten.

Um den Verlust qualitativ hochwertiger Böden zu vermeiden, wird der Oberboden ab-getragen und an ertragsärmeren Standorten verteilt.

### *2.6.2 Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Ge-meinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer ge-werblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich der vorliegenden Planung keine im Altlastenver-dachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür beste-hen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unver-züglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 Bay-BodSchG).

## **2.7 Denkmäler**

Bau- und Bodendenkmäler gemäß bayerischen Denkmalatlas sind nicht vorhanden. Am Einmündungsbereich mit der Haslacher Straße befindet sich ein Bildstock. Es handelt sich um eine Tuffsäule aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Sie ist von der Planung nicht betroffen.

## **2.8 Wasser**

### *2.8.1 Grundwasser*

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmess-netz Grundwasserstand (Stand: 03.06.2024) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als mögliche Eingriffe ins Gelände.

### *2.8.2 Hochwasserschutz und Trinkwasserschutz*

Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete und keine Überschwemmungsge-biete betroffen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Glonn liegt in einer Entfernung von über 100 m zum Plangebiet.



Abb. 2 Wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung und Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 03.06.2024

Im Norden berührt ein Wassersensibler Bereich das Plangebiet. Die Lage der Wassersensiblen Bereiche deckt sich mit den vorhandenen Geländesenken. Die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 verzeichnet in diesen Bereichen Böden mit Prägung durch Grundwasser, während der Großteil des Plangebietes im Bereich von Bodenaufgaben ohne Einfluss von Grundwasser liegt. Für die Geländesenken ist bei Starkregenereignissen mit einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser zu rechnen. Betroffen sind hiervon lediglich Randbereiche der geplanten Sport- und Freizeitanlage. Aufgrund des bewegten und hängigen Geländes ist bei Starkregenereignissen zudem mit einem erhöhten flächigen Abfluss von Niederschlagswasser zu rechnen. Mit Umsetzung des Vorhabens und einer damit einhergehenden Flächenversiegelung und Reduzierung von Versickerungsmöglichkeiten verschärft sich die Problematik.

Aufgrund der beschriebenen Situation ist auf nachgeordneter Ebene der Genehmigungsplanung ein Entwässerungskonzept als Bestandteil der Freiflächengestaltungsplanung auszuarbeiten, welches Lösungen anbietet für den sachgerechten Umgang mit und die gefahrlose Ableitung von Niederschlagswasser zum Schutz der geplanten Bebauung und der vorhandenen Bebauung unterhalb des Plangebietes (Anlagen des WSV). Der Bebauungsplan schafft günstige Voraussetzungen hierfür, indem Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung getroffen werden und die halbe Fläche der geplanten Sport- und Freizeitanlage von Bebauung freizuhalten ist.

## 2.9 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

### 3. Nutzungskonzept



Abb. 3 Beispielfoto Skateanlage, © Markus Trier, Pixabay



Abb. 4 Beispielfoto Streetball, © Kai Pilger, Pixabay

Das Nutzungskonzept wurde zusammen mit Jugendbeauftragter, Jugendbetreuerin und interessierten Jugendlichen aus Vorvarianten weiterentwickelt und fachlich überprüft. Der Schwerpunkt liegt auf Angeboten für Jugendliche und orientiert sich bezüglich seiner Dichte an Nutzungen an der oberen Grenze. Somit bildet das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept eine gute Ausgangslage für die Überprüfung immissionsschutzrechtlicher Belange und die Darstellung der Umweltauswirkungen. Auf Ebene der Genehmigungsplanung braucht der volle Rahmen jedoch nicht ausgeschöpft zu werden.

Das Nutzungskonzept sieht die Schaffung unterschiedlicher Sport- und Aufenthaltsflächen für Jugendliche vor. Die Fläche wird von Norden erschlossen. Hier sind PKW- und Fahrradstellplätze angeordnet. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Sportzentrum verläuft ein Fußweg als innere Erschließung. Als Nutzungen sind eine Skateanlage, ein Streetball-, ein Volleyball- und ein Minifußballfeld sowie ein Bike-Park / Pumptrack, eine Graffitiwand / Open Wall, drei Pavillons und Sitzmöglichkeiten vorgesehen. Die Sportanlagen gruppieren sich um den zentralen Treffpunkt. Die versiegelten/bebauten Flächen sind im nordwestlichen Teil des Plangebiets angeordnet, so dass sie sich Richtung bestehender Bebauung und Erschließung orientieren. Der Bike-Park als nicht versiegelte Fläche ist im südlichen Bereich als Übergang zur Umgebung angeordnet. Zum Osten hin wird das Gebiet durch eine Ortsrandeingrünung eingefasst.



Abb. 5 Beispielfoto Graffitiwand, © PublicDomainPictures, Pixabay

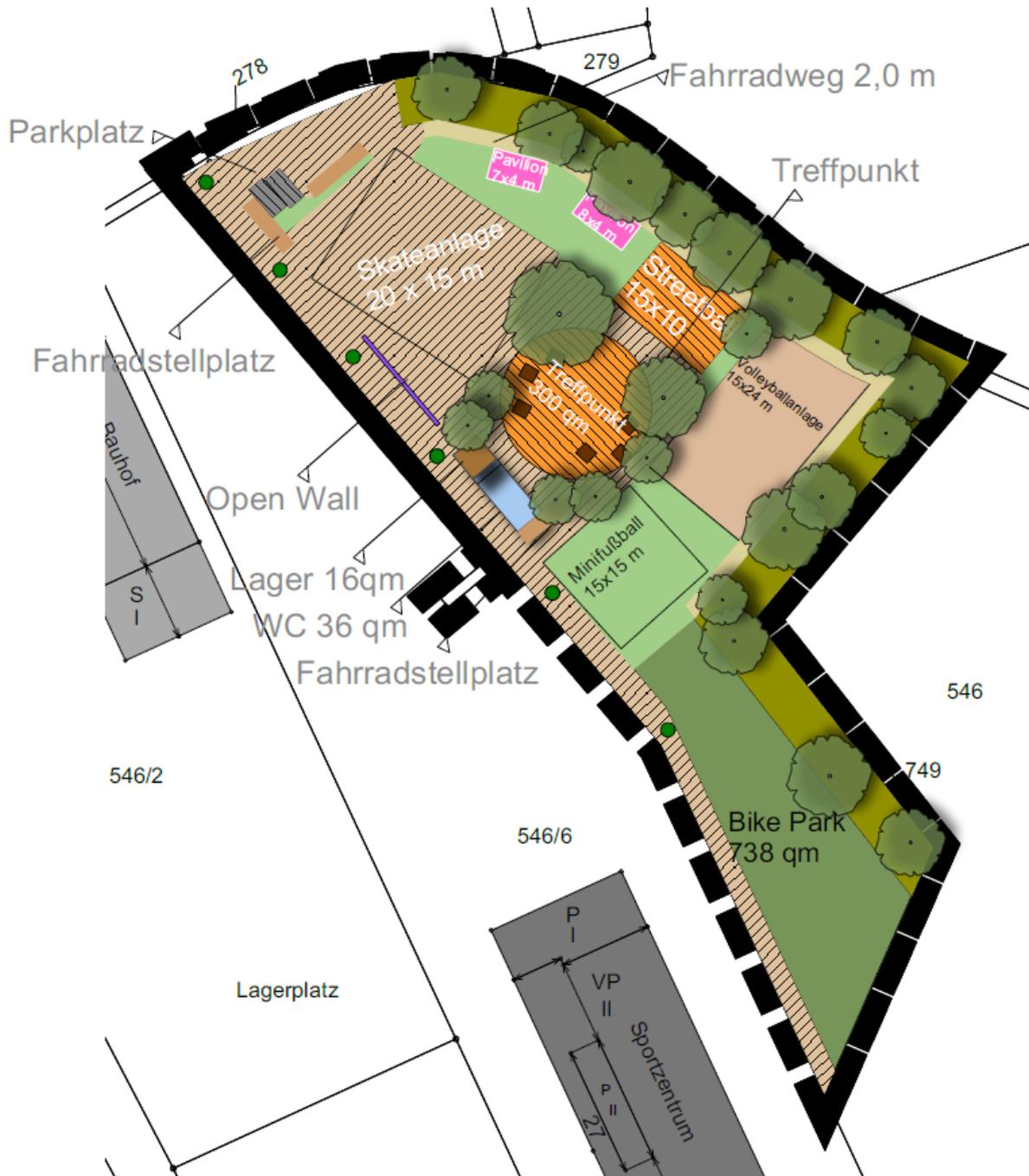


Abb. 6 Nutzungskonzept, Stand 24.01.2025, ohne Maßstab, PV

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 22.06.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren befindet sich das Plangebiet im unmittelbaren Umfeld des Bauhofs sowie der Sporthalle des Wintersportvereins Glonn. Aus landesplanerischer Sicht ist die Realisierung einer weiteren Sport- und Freizeitanlage am o.g. Standort aufgrund der Bündelung der Nutzung grundsätzlich zielführend. In nachfolgenden Bauleitplanverfahren ist jedoch darauf zu achten, dass sich etwaige bauliche Anlagen nicht an

beliebiger Stelle, sondern am Siedlungsrand angrenzend entwickeln. Auf die in RP 14 B I (G) 1.2.2.10.1 genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10.1 „Waldreiche Teile der Hügellandschaft“ ist hinzuwirken.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.06.2023 sind übergeordnete Ziele und Grundsätze u.a. zum Thema Freizeit und Sport festgeschrieben. Aus der „Vision Bayern 2025“ ist unter dem Aspekt „Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen“ zu entnehmen:

- „Wir wollen den Bürgern, unabhängig von ihrem Wohnort, Zugang zu Arbeit, Bildung, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Wohnraum und Erholung ermöglichen. Wir wollen dazu, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, ein flächendeckendes Netz an Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge wie Kindertageseinrichtungen, Schulen, Hochschulen, Pflegeeinrichtungen, Krankenhäuser, Kultur- und Sporteinrichtungen sicherstellen, die aus dem Umland in angemessener Zeit zu erreichen sind.“

Der formulierte Grundsatz soll u.a. durch die Schaffung einer bedarfsgerechten Bereitstellung, auch in Hinblick auf den demographischen Wandel und künftige Generationen erreicht werden.

Glonn ist nach dem LEP als „allgemeiner ländlicher Raum“ kategorisiert. Damit die als Ziel formulierten gleichwertigen Lebens- (und Arbeits-) Verhältnisse auch im ländlichen Raum entwickelt, geordnet und gesichert werden können, sieht ein weiterer Grundsatz neben der grundsätzlichen Bereitstellung auch einen bedarfsgerechten Erhalt und Ausbau von Einrichtungen bzw. Angeboten insbesondere für ältere Menschen in adäquater Erreichbarkeit vor.

Ein weiteres Ziel ist die Vermeidung von Zersiedelung, indem neue Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind.

Aus dem LEP sind im Regionalplan der Region München Leitbilder für u.a. den Verkehr und Freizeitsektor konkretisiert. Im III. und V. Abschnitt des Teil B finden sich folgende Ziele (Z):

- „(III Z 3.1) Das Radverkehrsnetz soll für den Alltagsverkehr weiter ausgebaut werden. Dabei sind in Abstimmung mit den Landkreisen und mit den örtlichen Konzepten vor allem die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Schulen und Versorgungseinrichtungen, die überörtlichen Verkehre, die Erreichbarkeit von Erholungseinrichtungen zu verbessern und insbesondere eigene Trassen für ein Radschnellwegenetz zu realisieren.
- (V Z 2.1) Erreichbarkeit und Erschließung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie von Erholungsgebieten sind zu verbessern, insbesondere im ÖPNV.“

In Hinblick auf die vorliegende Planung zielt die Errichtung einer Sport- und Freizeitanlage auf eine umfangreiche Freizeitbeschäftigung mit unterschiedlichen Nutzungsformen für insbesondere Kinder und Jugendliche ab und konzentriert durch die Lage an der WSV-Sporthalle ein freizeitleiches Angebot mit einer bestehenden Anbindung durch den ÖPNV zum Gemeindezentrum. Dadurch wird nicht nur der Freizeitwert ausgebaut und weiterentwickelt, sondern auch ein Beitrag für gleichwertige Lebensverhältnisse gegenüber der älteren Bevölkerung geleistet. Der Markt Glonn strebt darüber hinaus den Bau einer separaten Wegeverbindung parallel zur Haslacher Straße an.

## 4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Markt Glonn liegt im Südosten der Region 14 – München. Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplans für die Region München, mit Stand vom 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

### **B I Natürliche Lebensgrundlagen**

#### **1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 1.2.2.10.1 „Waldreiche Teile der Hügellandschaft“. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt.

(G) In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10.1 „Waldreiche Teile der Hügellandschaft“ ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Weiterführung des Bestockungsbaus in den Waldgebieten
- Erhaltung der Moorreste Engelsmoos und Berger Moor - Sicherung der Quellbereiche und der Bachoberläufe
- Schutz der Pflanzengemeinschaften an der Glonnquelle und der Quellserie entlang des Kupferbachtals
- Erhalt der Wald-Offenlandverteilung

Die Planung steht der Umsetzung der Sicherungs- und Pflegemaßnahmen nicht entgegen, da empfindliche Bereiche des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes nicht von dem Vorhaben betroffen sind.

Alle bis dato bestehenden Nutzungen wurden behutsam und mit der gebotenen Sensibilität in Bezug auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet entwickelt. Davon soll auch bei der Ergänzung von Sport- und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche nicht abgewichen werden. Es erfolgt daher eine enge bedarfsgerechte Anlagerung örtlicher Sport- und Freizeitanlagen an bestehende Flächen für den Gemeinbedarf im Rahmen eines untergeordneten Flächenverbrauchs. Gemäß Nutzungskonzept sind die versiegelten/bebauten Flächen im nordwestlichen Teil des Plangebiets angeordnet, so dass sie sich Richtung bestehender Bebauung orientieren. Grüne Sport- und Freizeitanlagen sind hingegen im südlichen Bereich als Übergang zur freien Landschaft angeordnet. Zum Osten hin wird das Gebiet durch eine Ortsrandeingrünung eingefasst.

### **B V Kultur, Freizeit und Erholung**

#### **1 Leitbild**

(G) Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtigste Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden.

(G) Dabei soll der Freizeitwert der Region und die Attraktivität für Erholung erhalten und weiterentwickelt werden, sowie Belastungsgrenzen berücksichtigt werden.

## 2 Freizeit- und Erholungseinrichtungen

(Z) Rad- und Wanderwege für naturbezogene Erholung sind auszubauen.

(Z) Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtigste Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden.

Das Freizeitangebot soll in der Region München durch vielfältige Einrichtungen dezentral gestaltet werden. Es besteht ein hoher Bedarf bei Jugendlichen nach unterhaltungs- und erlebnisorientierten Freizeit- und Erholungsangeboten. Durch die Sport- und Freizeitanlage wird es der Gemeinde ermöglicht, den veränderten Bedürfnissen der Freizeitgesellschaft Rechnung zu tragen.



Abb. 7 Regionalplan München (14) – Karte 2 Siedlung und Versorgung, Stand 25.02.2019, ohne Maßstab, mit Lage Plangebiet



Abb. 8 Regionalplan München (14) – Karte 3 Landschaft und Erholung, Stand 25.02.2019, ohne Maßstab, mit Lage Plangebiet

### 4.3 Flächennutzungsplan

Da sich die gegenständliche Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Bereich des Plangebietes eine Umwidmung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlage“. An der östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche werden Gehölze als Ortsrandeingrünung dargestellt.

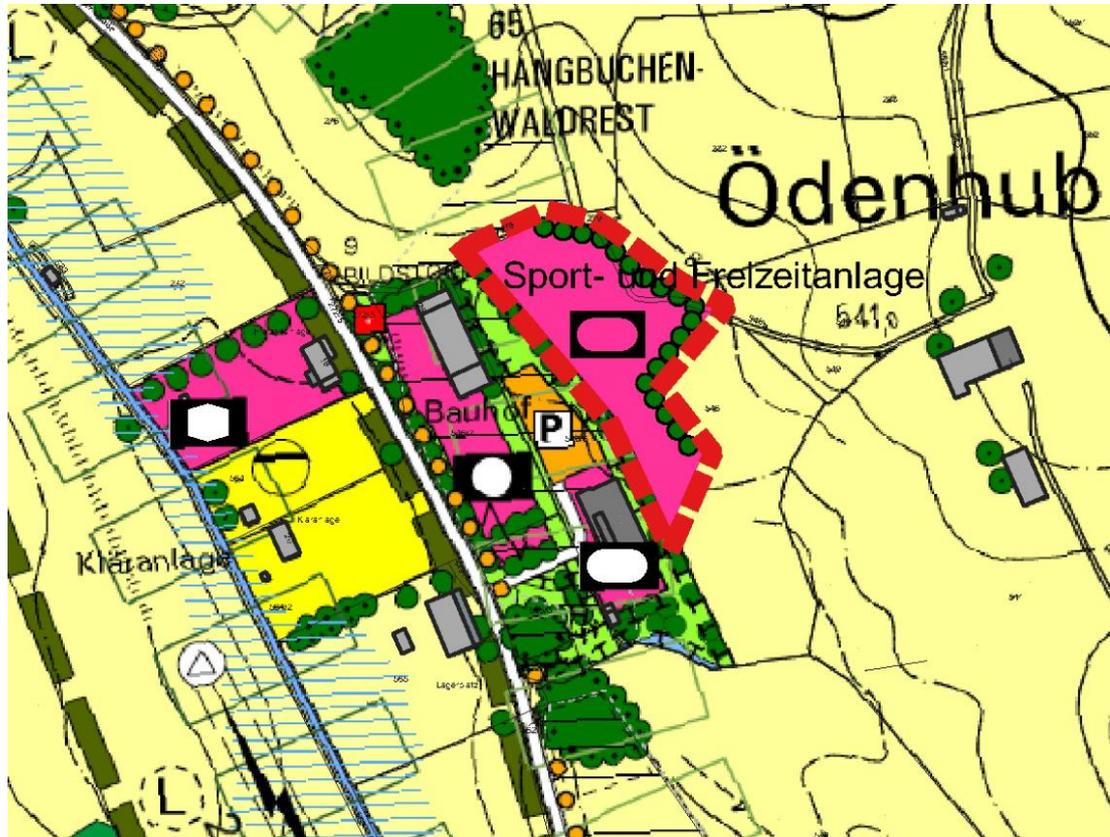


Abb. 9 Ausschnitt aus der in Aufstellung befindlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit roter Umgrenzung des Plangebietes, ohne Maßstab

### 4.4 Bebauungspläne und Satzungen

Direkt an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Gemeinbedarf Sportzentrum Haslacher Straße“ an. An der Grenze zum vorliegenden Plangebiet ist dort eine Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Im Bereich der Ausgleichsfläche überschneidet sich der gegenständliche Bebauungsplan geringfügig mit dem benachbarten, da zwischen Parkplatz des Wintersportvereins und geplanter Sport- und Freizeitanlage eine Fußwegeverbindung (Treppe) vorgesehen ist. Anstelle der Ausgleichsfläche setzt der gegenständliche Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Die betroffene Ausgleichsfläche wird im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans als Eingriffsfläche erfasst und ausgeglichen sowie darüber hinaus flächengleich ersetzt (siehe Punkt 5.5). Im Satzungstext wird geregelt, dass der gegenständliche Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Gemeinbedarf Sportzentrum Haslacher Straße“ ersetzt.

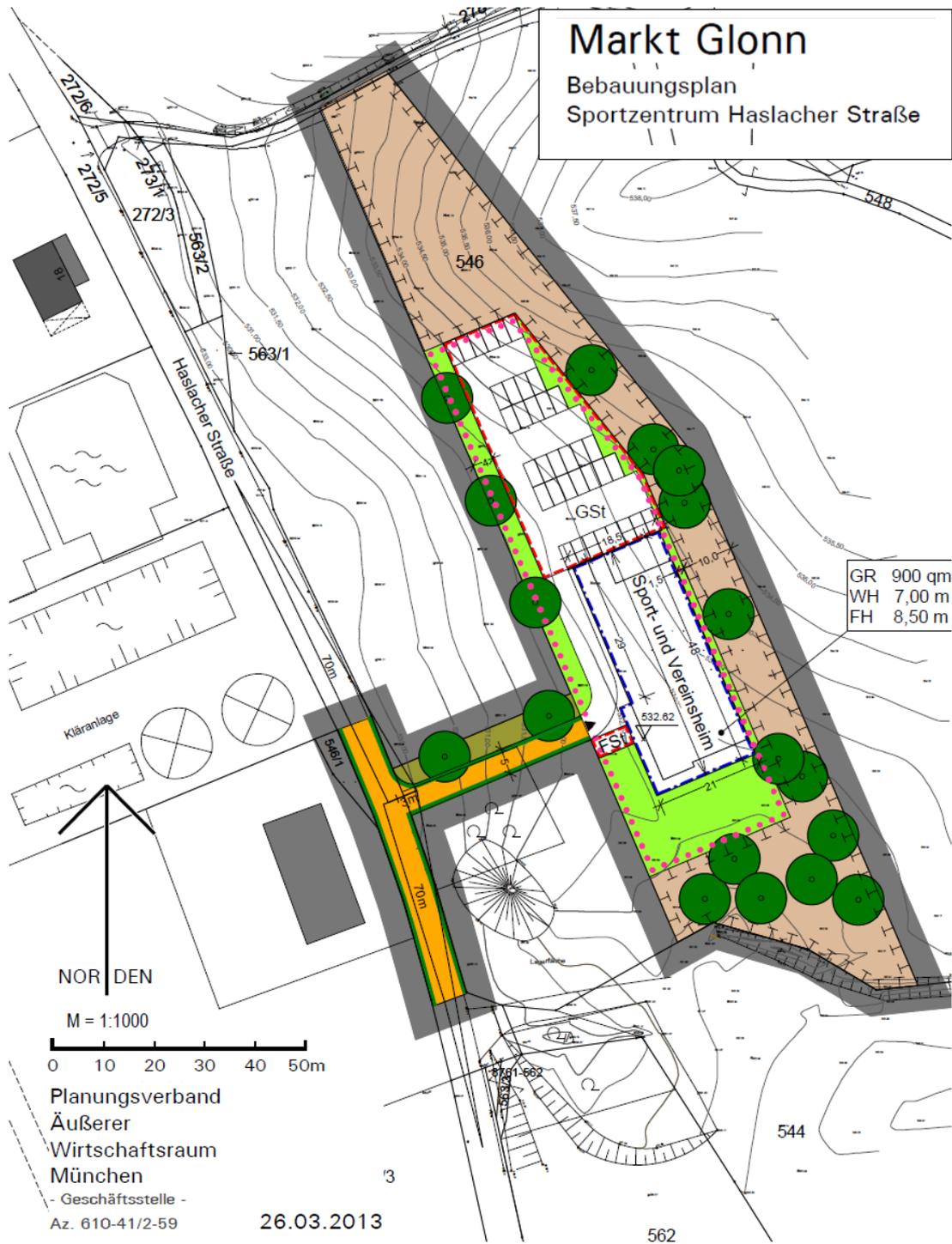


Abb. 10 Bebauungsplan „Gemeinbedarf Sportzentrum Haslacher Straße“, ohne Maßstab

#### 4.5 Städtebauliche Rahmenpläne

Der Markt Glonn hat 2023 durch das Büro Hummel I Kraus GbR ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) sowie ein Verkehrskonzept durch gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH erarbeiten lassen. Das ISEK weist auf die Ausbaufähigkeit des Angebots für Jugendliche und einen Mangel an informellen Treffpunkten hin. Das parallel erarbeitete Verkehrskonzept führt als Maßnahme „LN 4: Verbindung zwischen WSV Glonn

und dem Ortskern“ das Schaffen einer Rad- und Fußwegeverbindung über die Glonn oder die Haslacher Straße an, insbesondere wegen des auch zu Nachtzeiten stattfindenden Fuß- und Radverkehrs der Sportflächen.

Der Markt Glonn strebt daher den Bau einer separaten Wegeverbindung parallel zur Haslacher Straße an.

#### **4.6 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Objekte (z.B. geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete). Südlich des betroffenen Plangebietes sind in mindestens 100 m Entfernung gemäß „Biotopkartierung Flachland“ Feldgehölze zwischen Glonn und Haslach ausgewiesen. Es handelt sich um naturnahes Feldgehölz als Hauptbiotoptyp. Auswirkungen durch die Nutzungsabsichten auf die Biotope sind nicht zu erwarten.

Westlich der Haslacher Straße verläuft die Grenze des zum Schutz vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebietes Glonnal.

Des Weiteren sind innerhalb des Plangebiets keine Baudenkmäler vorhanden, jedoch am Einmündungsbereich mit der Haslacher Straße ein Bildstock. Es handelt sich um eine Tuffssäule Mitte des 19. Jahrhunderts. Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 Bay-BodSchG).

#### **4.7 Bodenschutz / Bodenabtrag**

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um Boden mit hoher Qualität. Die Ackerzahl des im Geltungsbereich liegenden Bodens liegt über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg.

Die Inanspruchnahme des Bodens erfolgt in Abwägung mit den Bedarfen an Sport- und Freizeiteinrichtungen insbesondere für Jugendliche. Diesen Bedarf belegen zwei Jugendbefragungen sowie das aktuelle Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept des Markt Isen.

Daher wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen, um den Verlust von qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Böden zu reduzieren und ertragsschwächere Standorte aufwerten zu können.

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch Verwendung einer Ökokontofläche zur Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe. Dabei handelt es sich um

eine Fläche, die zu Zwecken des Naturschutzes bereits im Vorfeld der durch die Planung verursachten Eingriffe ökologisch aufgewertet worden ist. Der Mehrwert für Natur und Landschaft, der sich seither durch die Entwicklung der Ökokontofläche ergeben hat, drückt sich in einem geringeren Kompensationsflächenbedarf aus. Insofern wird die Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet.

Flächensparend wirkt sich zudem die Bündelung mehrerer Freizeitfunktionen an einem Standort sowie die damit verbundenen Synergieeffekte aus.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde die Absicht, Sport- und Freizeitnutzungen für Jugendliche gebündelt mit ähnlichen Nutzungen anzubieten. Die Fläche soll für die sportliche Betätigung und Freizeitgestaltung genutzt werden können und den lebendigen Austausch von Kindern und Jugendlichen fördern. Dies lässt sich durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlage“ erreichen. Die Zweckbestimmung zielt auf die Unterbringung von öffentlich zugänglichen Anlagen für sportliche Aktivitäten, wie Skaten, Biken und Ballsport, und für Freizeitaktivitäten, wie zwangloses Treffen und Plaudern auf kleinen Plätzen und in Pavillons oder angeleitete Angebote und dem gemeinsamen Schaffen von Graffiti.

Zulässig sind im Zusammenhang mit den Sport- und Freizeitanlagen stehende überdachte Aufenthaltsräume, ein Kiosk und Sanitäranlagen sowie folgende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen: Abstellräume und -flächen, befestigte Aufenthaltsflächen mit Möblierung, befestigte Wege und Zugänge, Einfriedungen und Ballfangzäune, Müllhäuschen, eine befestigte Feuerstelle, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien, Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das in Anspruch genommene Gebiet wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung, teilweise Bebauung und Versiegelung.

**Grundflächenzahl:** Der Bebauungsplan begrenzt mittels der Grundflächenzahl von 0,5 die Flächen für Sport- und Freizeitanlagen auf maximal 50 % der Gesamtfläche. Daneben sind Überschreitungen dieses Maximalwertes durch Nebenanlagen, Stellplätze, Wege und Sonstiges möglich (siehe Punkt 5.1). Das Nutzungskonzept sieht eine Mischung aus baulich geprägten Nutzungen, wie z.B. der Skateanlage, dem Spielplatz für Streetball, Pavillons und einem befestigten zentralen Treffpunkt auf der einen Seite und landschaftlich ausgeformten Nutzungen, wie z.B. Rasenplätze für Minifußball, Volleyball und einen aus Erdreich modellierten Fahrradparcours auf der anderen Seite vor. Ergänzt und miteinander verbunden werden die Hauptnutzungen durch befestigte und unbefestigte Freiflächen mit Wegen und kleinflächigen Stellplätzen für PKWs und großen Abstellflächen für Fahrräder. Dazwischen finden sich einzelne bauliche Nebenanlagen wie Sanitäranlagen und Müllhäuschen. Hieraus ergibt

sich insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis an versiegelten bzw. überbauten Flächen und Grünflächen.

**Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern:** Das Plangebiet weist eine bewegte Topografie auf. Innerhalb der geplanten Sport- und Freizeitanlage bestehen Höhendifferenzen von etwa vier Metern. Die meisten der geplanten Sportanlagen erfordern ein ebenes Gelände. Daher sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Begradigung des bestehenden Geländes erforderlich.

Das Nutzungskonzept (siehe Punkt 3) situiert die einzelnen Sportanlagen um einen zentralen Platz auf dem höchsten Geländeniveau. Über Geländestufen und Ebenen für einzelne Sportanlagen kann der Höhenunterschied zur Straße und zu weniger stark geneigten Bereichen im Süden des Plangebietes überwunden und dabei die Ausprägung des natürlichen Geländes nachvollzogen werden. Durch die vorgeschlagene Aufteilung können somit Eingriffe in das natürliche Gelände möglichst geringgehalten werden. Eine genaue Anordnung und Auswahl der Anlagen erfolgt jedoch erst auf Ebene der Genehmigungsplanung. Im Zuge dessen wird das Gelände vermessen und die Höhenlage der einzelnen Bestandteile der Sport- und Freizeitanlage bestimmt.

Mittels der Geländearbeiten gelingt es zudem das Gefälle im Plangebiet insgesamt auszugleichen und die geplante Sport- und Freizeitanlage auch für Menschen mit Behinderung zugänglich zu machen.

Stützmauern werden lediglich in dem Umfang verwendet, wie es für die Terrassierung des Geländes erforderlich ist. Sie dürfen das anstehende Gelände um maximal 0,3 m überragen.

### 5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen
- Ggf. Bezug zu Stellplatzsatzung
- Stellplatzschlüssel (Satzung/ GaStV), Anordnung St/Ga

### 5.4 Verkehr, Erschließung und Parken

#### 5.4.1 Verkehrserschließung

Der Zugang zum Sport- und Freizeitgelände erfolgt über den bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 88 mit Verbindung zur Haslacher Straße. Ein Ausbau ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan trifft zwar keine Regelungen zur Anzahl und zur Fläche von Stellplätzen. Gemäß Nutzungskonzept derzeit jedoch lediglich zwei Stellplätze für PKWs vorgesehen, davon einer für die Jugendbetreuerin und einer für Personen mit Gehbehinderung. Hingegen sieht das Nutzungskonzept größere Flächen für das Abstellen von Fahrrädern vor.

Die Haslacher Straße ist als wichtige Rad- und Fußwegverbindung ausgewiesen. Ein separat ausgebauter Fuß- bzw. Radweg ist im Abschnitt von der Abzweigung Haslacher Str. bis zum Plangebiet jedoch nicht vorhanden. Der Markt Glonn ist daher bestrebt entlang der Ortsverbindungsstraße Grund zu erwerben, um eine separate

Wegeverbindung mit Straßenbeleuchtung zu errichten. Zwischenzeitlich könnten einseitig der Straße farbliche, nachts leuchtende Markierungen den Autofahrer auf Radfahrer aufmerksam machen.

Zusätzlich verbindet ein öffentlicher Fußweg (Treppe) das Gelände des Wintersportvereins mit der künftigen Sport- und Freizeitanlage. Somit sind kurze Wege zwischen den beiden Nutzungen gewährleistet. In besonderen Fällen kann der Parkplatz des WSV auf für die Nutzer des Sport- und Freizeitgeländes zur Verfügung gestellt werden, z.B. im Rahmen von Veranstaltungen oder Festen.

## **5.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### *5.5.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Am Rand der Gemeinbedarfsfläche werden Gehölzpflanzungen festgesetzt, um die geplante Sport- und Freizeitanlage einzugrünen. Auf eine Eingrünung kann im Süden des Plangebietes verzichtet werden, da die geplante Sport- und Freizeitanlage durch die topografischen Verhältnisse eingebunden ist in die umgebende Landschaft. Darüber hinaus wird eine Durchgrünung der Anlage mittels Baumpflanzungen festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die geplanten Baumpflanzungen verbessern das Mikroklima.

### *5.5.2 naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf*

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Detaillierte Informationen zum Ausgleich sind dem Umweltbericht (Punkt 6) zu entnehmen. Ermittelt wurde ein Ausgleichsbedarf von 9.378 Wertpunkten. Als Ausgleichsfläche steht eine Ökokontofläche der Marktgemeinde auf Flurstück 562 der Gemarkung Glonn zur Verfügung. Die Gemeinde entwickelt dort, ausgehend von „mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland“, „artenreiches Extensivgrünland“.

Bei Ökokontoflächen handelt es sich um Flächen, die zu Zwecken des Naturschutzes bereits im Vorfeld der durch die Planung verursachten Eingriffe ökologisch aufgewertet wurden. Der Mehrwert für Natur und Landschaft, der sich seither durch die Entwicklung der Ökokontofläche ergeben hat, drückt sich in einem geringeren Kompensationsflächenbedarf aus. Insofern wird die Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlichem Grund und Boden beachtet.

### *5.5.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche in der offenen Kulturlandschaft zwischen Glonn und Haslach und östlich angrenzend an den Bauhof und die Sporthalle des Wintersportvereins.

Eine Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung am 17.03.2022 ergaben einen Verdacht auf das Vorkommen der Feldlerche. Am 28.07.2022, 24.03.2023 und 03.05.2023 erfolgten daher erneute Untersuchungen des Plangebietes und dessen näherer Umgebung. Der Verdacht auf das Vorkommen der Feldlerche konnte, genauso wie ein potenzielles Vorkommen weiterer geschützter Arten, ausgeräumt werden. Es wurden auch die westlich angrenzenden, mit Gehölzen bewachsenen Ausgleichsflächen untersucht, ohne Nachweise von Lebensstätten. Störungen während sensibler Lebensphasen können daher ausgeschlossen werden, sodass keine weiteren vertiefenden Untersuchungen erforderlich sind.

### 5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Begrenzung der Versiegelung, Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Anlagen und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser, Konzept zum Umgang mit der Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet als Bestandteil eines Freiflächengestaltungsplans auf nachgeordneter Ebene der Genehmigungsplanung
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Vorhaben mit geringem Energiebedarf, Verwendung von LED-Leuchten und zeitliche Regelung der Beleuchtung

Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, Erreichbarkeit der Anlage zu Fuß, mittels Fahrrad und ÖPNV, geringes Angebot an Stellplätzen für PKWs
--	--

### 5.7 Immissionsschutz

Aufgrund lärmempfindlicher Wohnnutzung im näheren Umfeld der geplanten Sport- und Freizeitanlage beauftragte die Marktgemeinde die Durchführung immissionsrechtlicher Untersuchungen durch das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult aus Freising.

Dem Immissionsschutzgutachten vom 25.09.2024 zugrunde liegt das unter Punkt 3 abgebildete Nutzungskonzept, welches von einer maximalen baulichen Nutzung des geplanten Sport- und Freizeitgeländes ausgeht. Das Immissionsschutzgutachten wiederum geht von einem maximalen Betrieb auf dem geplanten Sport- und Freizeitgelände während sensibler Tages- und Nachtzeiten aus, sodass die Ereignisse eine Abschätzung auf der sicheren Seite für die betroffene Nachbarschaft darstellen.

Zum Schutz der Nachbarschaft empfiehlt das Gutachten, die Nutzung der Anlage auf folgende Zeiten zu beschränken, um potenzielle Störungen während der Nachtzeit und der morgendlichen Ruhezeit ausschließen zu können:

- Werktag von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr
- Sonn- und Feiertag von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Zur Regelung der Öffnungszeiten wird die Gemeinde eine Satzung über die Benutzung der Sport- und Freizeitanlage erlassen. Für die Überwachung der Öffnungszeiten stehen erforderlichenfalls verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, z.B. Videoüberwachung außerhalb der Betriebszeiten mittels Infrarotkameras mit Bewegungsmeldern.

In Ergänzung zu den im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz sind für Sportanlagen mit befestigtem Untergrund (z.B. Ballsportplätze) möglichst schalldämpfende bzw. schallschluckende Materialien zu verwenden.

### 5.8 Flächenbilanz

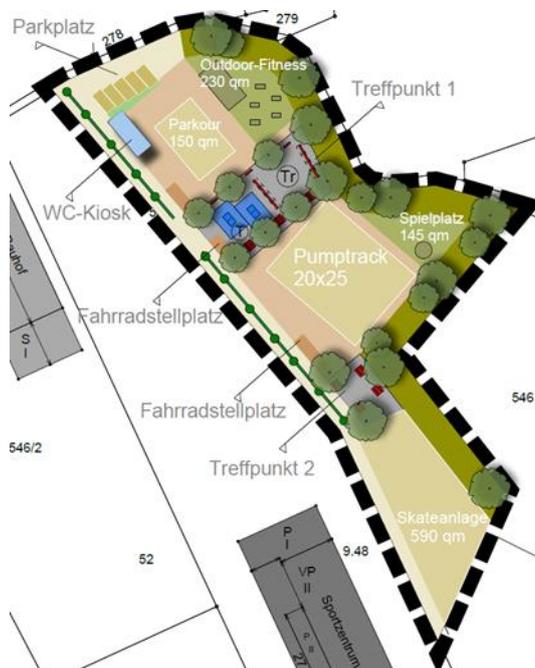
Art der Nutzung	Fläche (qm)	Anteil ca. (%)
<b>Geltungsbereich</b>	<b>6.362</b>	<b>100</b>
Verkehrsfläche	364	6
Ausgleichsfläche	1.110	17
Gemeinbedarfsfläche	4.888	77

## 6. Alternativen

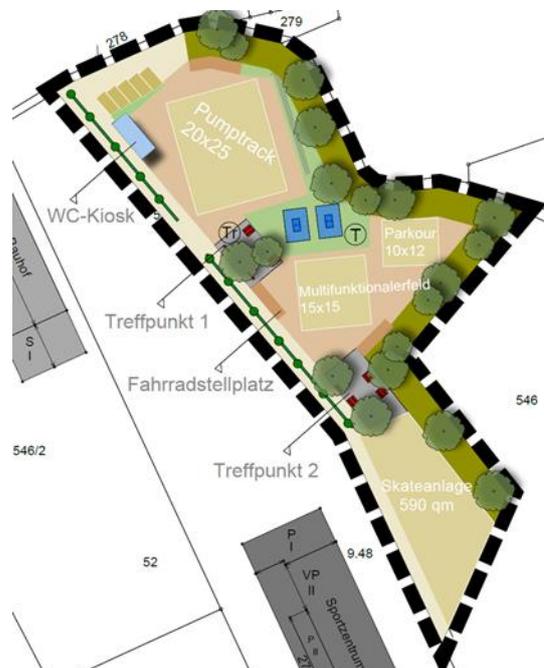
Folgende Entwicklungsschritte gingen der Entscheidung für ein finales Nutzungskonzept in der Sitzung des Gemeinderates vom 30.04.2024 voraus.

- Auswertung der Jugendbefragung 2023
- Festlegung des Nutzungskonzeptes in Grundzügen mit Verwaltung, z.B. Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,5) und Zweckbestimmung
- Ausarbeitung von zwei Varianten, eine auch mit Angebot für Senioren
- Besprechung der Varianten mit Verwaltung, Jugendbeauftragter, Jugendbetreuerin und Weiterentwicklung mit Jugendlichen
- Erarbeitung einer gemeinsamen finalen Variante (siehe Punkt 3)
- Vorstellung im Gemeinderat am 30.04.2024

Variante 1 PV



Variante 2 PV



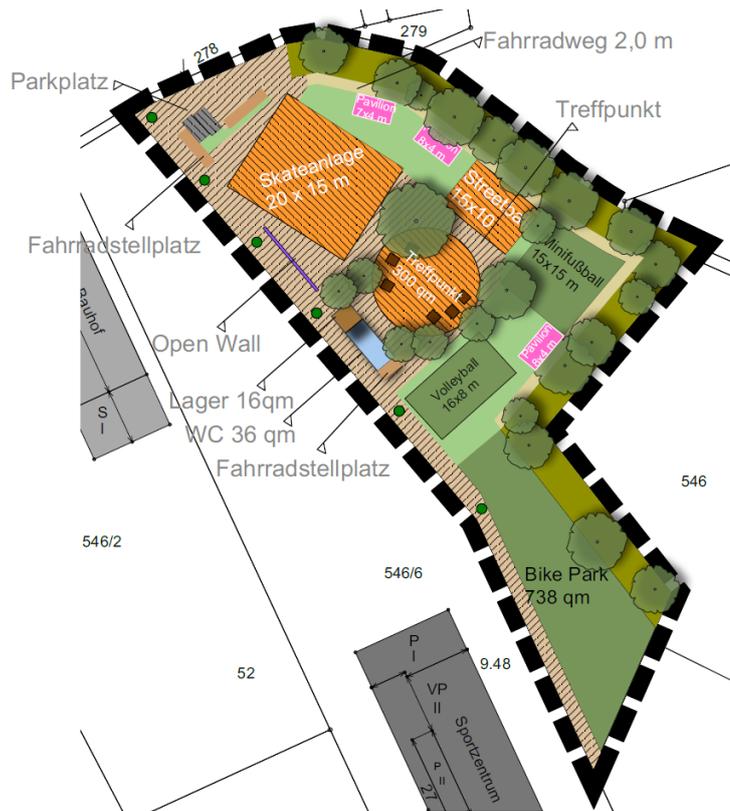
### Variante 1 Jugendpflege



### Variante 2 Jugendpflege



Variante gemäß Sitzung vom 30.04.2024



Gemeinde

Markt Glonn, den .....

.....  
Josef Oswald, Erster Bürgermeister