



Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates Glonn vom 28. April 2026

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 20 anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 5.

Bebauungsplan Freizeitgelände, Behandlung der Stellungnahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

A Sachverhalt

Der Marktgemeinderat Glonn hat in der Sitzung vom 30.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände“ beschlossen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sowie des Umweltberichts wurden dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Die vorbereitende Bauleitplanung erfolgte im Parallelverfahren im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Sie ist mittlerweile rechtswirksam.

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.

In der Sitzung vom 25.03.2025 billigte der Gemeinderat die Vorentwürfe des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.03.2025. Im Zeitraum vom 28.03.2025 bis einschließlich 30.04.2025 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsverband bearbeitet und folgende Abwägungs- und Beschlussvorschläge erstellt:

B Abgegebene Stellungnahmen der beteiligten Träger öff. Belange

Nr.	Verfasser	Datum	Stellungnahme
1	Bayerisches Landesamt für Umwelt	-	-
2	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	-	-
3	Aktionskreis Energiewende 2020	-	-
4	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern	-	-
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding	24.04.2025	Hinweise
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg	27.03.2025	Hinweise
7	Bayerischer Bauernverband	-	-
8	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	07.04.2025	Hinweise
9	Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft	-	-
10	Bayernwerk Netz GmbH	03.04.2025	Hinweise
11	Bayernets GmbH	27.03.2025	keine Einwände
12	Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn	-	-
13	Deutsche Glasfaser	-	-
14	Energienetze Bayern	25.04.2025	keine Einwände
15	Erdgas Südbayern GmbH		
16	Erzbischöfliches Ordinariat München	08.04.2025	keine Äußerung
17	Finanzamt Ebersberg	-	-
18	Neptune Energie	22.04.2025	keine Einwände
19	Gemeinde Aying	-	-
20	Gemeinde Baiern	-	-
21	Gemeinde Bruck	-	-
22	Gemeinde Egmmating	-	-
23	Gemeinde Feldkirchen-Westerham	31.03.2025	keine Einwände
24	Gemeinde Moosach	-	-
25	Gemeinde Oberpframmern	-	-
26	Handwerkskammer für München und Oberbayern	31.03.2025	keine Einwände
27	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	30.04.2025	keine Einwände
28	Invitel International AG	-	-
29	Kreishandwerkerschaft Ebersberg	02.04.2025	keine Einwände
30	Kreisjugendring Ebersberg	-	-
31	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.	-	-

Nr.	Verfasser	Datum	Stellungnahme
32	Landesjagdverband Bayern e. V.	-	-
33	Landratsamt Ebersberg – Immissionsschutz	29.04.2025	Hinweise
34	Landratsamt Ebersberg – Kreishochbau und Liegenschaften	07.04.2025	keine Einwände
35	Landratsamt Ebersberg – Kreisheimatpfleger	-	-
36	Landratsamt Ebersberg – Bauleitplanung	25.04.2025	Anregungen
37	Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt	04.04.2025	keine Äußerung
38	Landratsamt Ebersberg – untere Naturschutzbehörde, Kreisfachberatung	13.05.2025	Einwände
39	Landratsamt Ebersberg – Brandschutzdienststelle	28.03.2025	Hinweise
40	Landratsamt Ebersberg – Wirtschaft und Mobilität	04.04.2025	keine Einwände
41	Landratsamt Ebersberg – Klimaschutzmanagement	-	-
42	Landratsamt Ebersberg – Altlasten	16.04.2025	Hinweise
43	Münchner- Verkehrs- und Tarifverbund	-	-
44	Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	28.03.2025	keine Einwände
45	Regierung von Oberbayern – Höhere Immissionsschutzbehörde	-	-
46	Regierung von Oberbayern – Höhere Naturschutzbehörde	-	-
47	Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern	-	-
48	Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern	30.04.2025	keine Einwände
49	Regionaler Planungsverband München	30.04.2025	keine Einwände
50	Staatliches Bauamt Rosenheim	31.03.2025	keine Einwände
51	Stadtwerke München Service GmbH	11.04.2025	keine Einwände
52	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	-	-
53	Tennet T TSO GmbH	08.04.2025	keine Einwände
54	Türk Telekom International	27.03.2025	keine Einwände
55	Vermessungsamt Ebersberg	-	-
56	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	22.04.2025	Hinweise

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben bezüglich des Gemeinbedarfsfläche Sport- und Freizeitanlage keine Bedenken geäußert, keine Hinweise gegeben und keine Einwendungen erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind:

Nr.	Verfasser	Datum	Stellungnahme
1	Bayerisches Landesamt für Umwelt	-	-
2	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	-	-
3	Aktionskreis Energiewende 2020	-	-
4	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern	-	-
7	Bayerischer Bauernverband	-	-
9	Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft	-	-
11	Bayernets GmbH	27.03.2025	keine Einwände
12	Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn	-	-
13	Deutsche Glasfaser	-	-
14	Energienetze Bayern	25.04.2025	keine Einwände
15	Erdgas Südbayern GmbH		
16	Erzbischöfliches Ordinariat München	08.04.2025	keine Äußerung
17	Finanzamt Ebersberg	-	-
18	Neptune Energie	22.04.2025	keine Einwände
19	Gemeinde Aying	-	-
20	Gemeinde Baiern	-	-
21	Gemeinde Bruck	-	-
22	Gemeinde Egming	-	-
23	Gemeinde Feldkirchen-Westerham	31.03.2025	keine Einwände
24	Gemeinde Moosach	-	-
25	Gemeinde Oberpfammern	-	-
26	Handwerkskammer für München und Oberbayern	31.03.2025	keine Einwände
27	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	30.04.2025	keine Einwände
28	Invitel International AG	-	-
29	Kreishandwerkerschaft Ebersberg	02.04.2025	keine Einwände
30	Kreisjugendring Ebersberg	-	-
31	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.	-	-
32	Landesjagdverband Bayern e. V.	-	-
34	Landratsamt Ebersberg – Kreishochbau und Liegenschaften	07.04.2025	keine Einwände
35	Landratsamt Ebersberg – Kreisheimatpfleger	-	-

Nr.	Verfasser	Datum	Stellungnahme
37	Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt	04.04.2025	keine Äußerung
40	Landratsamt Ebersberg – Wirtschaft und Mobilität	04.04.2025	keine Einwände
41	Landratsamt Ebersberg – Klimaschutzmanagement	-	-
43	Münchner- Verkehrs- und Tarifverbund	-	-
44	Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	28.03.2025	keine Einwände
45	Regierung von Oberbayern – Höhere Immissionschutzbehörde	-	-
46	Regierung von Oberbayern – Höhere Naturschutzbehörde	-	-
47	Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern	-	-
48	Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern	30.04.2025	keine Einwände
49	Regionaler Planungsverband München	30.04.2025	keine Einwände
50	Staatliches Bauamt Rosenheim	31.03.2025	keine Einwände
51	Stadtwerke München Service GmbH	11.04.2025	keine Einwände
52	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	-	-
53	Tennet T TSO GmbH	08.04.2025	keine Einwände
54	Türk Telekom International	27.03.2025	keine Einwände
55	Vermessungsamt Ebersberg	-	-

Beschluss: 20:0

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass oben gelistete Behörden und Träger öffentlicher Belange bezüglich des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände“ keine Bedenken geäußert haben, keine Hinweise gegeben und keine Einwendungen erhoben haben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

C Abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Verfasser	Datum	Stellungnahme
57	Bürger/Bürgerin A	23.04.2025	Einwände
58	Bürger/Bürgerin B	27.04.2025/ 30.04.2025	Einwände
59	Bürger/Bürgerin C	28.04.2025	Einwände

D Stellungnahmen der beteiligten Träger öff. Belange mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweisen

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding

Schreiben vom 24.04.2025

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen als Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht – seitens Herrn Martin Mittermair – Stellung, da forstfachlich-waldrechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.

Unsere Aussagen in den Stellungnahmen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans (AELF-EE-F2-4611-42-5-4, 27.07.2022 und AELF-EE-F2-4611-42-5-6, 25.06.2024) haben auch hier Gültigkeit und müssen beachtet werden. Der überwiegende Anteil der in diesen Stellungnahmen getroffenen Aussagen wurde bereits in den aktuellen Planungsunterlagen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Des Weiteren haben wir folgende Ergänzungen:

Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu berücksichtigen.

Falls Grenzbepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen geplant sind, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Abwägung:

Die Gemeinde hat die Stellungnahme des AELF EE vom 25.06.2024 bereits wie folgt berücksichtigt:

- *Hinweise zu Landwirtschaftlichen Betrieben sowie zur Duldung von Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen werden auf der nachgeordneten Bebauungsplanebene ergänzt. [siehe Hinweis 7.3]*
- *Die Empfehlung, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmere Standorte zu verteilen sind in den Hinweis 7.1 aufgenommen worden.*
- *Die Ausgleichsfläche wird auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt. Hierfür stehen Flächen aus dem Ökokonto des Marktes Glonn zur Verfügung, welche die Kriterien des AELF erfüllen.*

Die landwirtschaftlichen Grenzabstände sind im Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) geregelt und müssen im Bebauungsplan nicht zusätzlich festgesetzt werden. Die Fläche zum Pflanzen von Sträuchern ist bewusst 6 m tief ausgewiesen, damit der empfohlene Abstand von 4 m bei Sträuchern über 2 m Höhe eingehalten werden kann. Der Hinweis 7 zur Landwirtschaft wird diesbezüglich ergänzt.

Beschluss: 20:0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet.

6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg

Schreiben vom 27.03.2025

Aus katastertechnischer Sicht liegen gegen das Projekt keine Zwänge vor.

Allerdings weise ich Sie darauf hin, dass sich der befestigte Weg (Flurstücke 278 und 548) nördlich des überplanten Gebietes deutlich verlegt hat.

Um späteren Problemen zuvorzukommen, rege ich an, im Vorfeld der Umsetzung des Bebauungsplans den in der Natur vorhandenen Weg nach dessen tatsächlichen Verlauf zu vermessen und katastertechnisch zu behandeln.

Sofern rechtlich möglich (Grundstückstausch und/oder -erwerb), könnte gleichzeitig die katastertechnische Behandlung der Wegflurstücke 548 und 551 beim Anwesen Ödenhub 1 sinnvoll sein.

Abwägung:

Die Gemeinde hat den bestehenden Weg eingemessen, der nun im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird. In der Planzeichnung wird der alte Verlauf richtigerweise als „Grundstücksgrenze zu entfallend“ gekennzeichnet. Die Wegflurstücke 548 und 551 beim Anwesen Ödenhub 1 liegen außerhalb des Geltungsbereichs und können im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht mit geregelt werden.

Beschluss: 20:0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 07.04.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Abwägung:

Hinweise zur Meldepflicht der Bodendenkmäler sind im Satzungstext noch nicht enthalten. Es erfolgt eine Ergänzung.

Beschluss: 20:0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet.

10. Bayernwerk Netz GmbH**Schreiben vom 03.04.2025**

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

36. Landratsamt Ebersberg – Bauleitplanung

Schreiben vom 25.04.2025

Zu dem Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan Gemeinbedarfsfläche Sport- und Freizeitgelände“ in der Fassung vom 25.03.2025 nehmen wir aus baufachlicher und baurechtlicher Sicht Stellung:

- Es sind keine Maße für die geplanten Anlagen in der Satzung in der Karte Seite 3 eingetragen. Wir bitten um Eintragung.
- Die Entfernung der Grundstücksgrenze zur Fläche der Sträucher sollte bemaßt werden.
- Satzung Punkt 5.8: Die Mindest- oder wahlweise Maximalhöhe des Maschendrahtzauns könnte zur Klarstellung festgelegt werden.

Abwägung:

- Da keine Baugrenze vorgegeben wird und auch die geplanten Anlagen nicht zwingend festgesetzt werden, ist keine Bemaßung erforderlich.
- Die Tiefe der Fläche zum Pflanzen von Sträuchern ist zur Straßenbegrenzungslinie sowie zur Geltungsbereichsgrenze bereits bemaßt. Sie liegt an einer Stelle relativ unleserlich im Bereich der aufzuhebenden Flurstücksgrenzen und soll an eine andere Position verschoben werden, wo sie besser sichtbar ist. Im Bereich der geplanten Treppe als Querung der Ausgleichsfläche wird eine Bemaßung ergänzt. Weitere Bemaßungen sind nicht erforderlich, da die Gemeinde die Erschließungsstraße eingemessen hat und die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche den Bestand abbildet.
- Mit Rücksicht auf die Ausgleichsfläche werden eine Höhe für den Maschendrahtzaun von 3 m und für Kleintiere zudem noch eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm festgesetzt.

Beschluss: 20:0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet.

38. Landratsamt Ebersberg – untere Naturschutzbehörde, Kreisfachberatung

Schreiben vom 13.05.2025

Vielen Dank für die Fristverlängerung bis zum 16.05.2025. Die untere Naturschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

1. Sachverhalt

Der Markt Glonn plant im Anschluss an die Kläranlage, dem Wertstoffhof sowie den Gebäuden des WSV Glonn auf o. g. Flur-Nr. ein Sport- und Freizeitgelände auf Teilflächen der Fl.Nrn 278, 282, 546 und 548, Gemarkung Glonn auszuweisen. Das BPlan-Plangebiet umfasst eine Fläche von 6.362m², bei einer GRZ von 0,5.

2. Naturschutzfachliche und -rechtliche Beurteilung

a) FNP

Im Vorfeld wird auf die Stellungnahmen der uNB zum FNP-Verfahren hingewiesen. Insbesondere verbleibt die Befürchtung der zukünftigen Fortführung der Bebauung im derzeitigen Außenbereich des Glonntals. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Nach aktuellem Stand des FNPs (Fassung vom 30.04.2024) umfasst dessen Plangebiet ohne Ausgleichsfläche 0,52 ha. Sofern der Geltungsbereich des BPlans auf die extern gelegene Ausgleichsfläche ausgeweitet werden kann würde dieser Umstand die Flächendifferenz erklären. Es wird darum gebeten die Flächendifferenz zwischen BPlan-Geltungsbereich und FNP-Geltungsbereich zu erläutern.

b) Eingrünung

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und der Auswirkungen auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird grundsätzlich be-

grüßt. Aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und des südlich geplanten Bike-Parks, welche i.d.R mit deutlichen Geländemodellierungen einhergeht, wird darum gebeten die Erforderlichkeit einer Eingrünung im Süden zu prüfen.

c) Eingriffsbewertung

a. Bestehende Ausgleichsfläche Fl.Nr. 546/6

Westlich angrenzend an das BPlan-Gebiet liegt eine bestehende Ausgleichsfläche. Durch die aktuelle Planung wird diese Ausgleichsfläche teilweise zwischen der bestehenden und geplanten Nutzung eingeschlossen und somit die direkte Anbindung zur freien Natur unterbunden. Des Weiteren wird die Ausgleichsfläche durch eine Wegeverbindung (Treppe) zerschnitten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird sowohl der Verlust als auch die Zerschneidung und damit verbundene Eingriff in eine zusammenhängende Ausgleichsfläche äußerst kritisch gesehen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die angrenzende Ausgleichsfläche gemäß ihren Entwicklungszielen und Flächenumfang herzustellen und zu pflegen ist.

b. Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021). Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 9.378 WP ermittelt.

Es wird ein Planungsfaktor von 5% für die Umsetzung von 5 Maßnahmen herangezogen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Maßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. über Festsetzungen). Folgende Maßnahmen sollen anerkannt werden:

- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen
- Erhalt von bestehenden Grünstrukturen
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Es wird darum gebeten die Spiegelstriche 1 bis 3 näher auszuführen. Aus der Planung geht nicht hervor, welche bestehenden Grünstrukturen erhalten bleiben sollen, da im Planumgriff keine Grünstrukturen bestehen. Des Weiteren wird darum gebeten keine Maßnahmen in den Planungsfaktor einzubeziehen, die sich bereits aus Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes (Regelung der Beleuchtung) oder der Vermeidung des Eingriffs in das Landschaftsbild (Eingrünung) ergeben. Aus naturschutzfachlicher Sicht können die Festsetzungen 4.4 und 5.2 für einen Planungsfaktor von 5% angerechnet werden. Daher besteht mit der Bilanzierung des Kompensationsbedarfs von 9.378 WP Einverständnis.

Der Ausgleich soll auf dem gemeindlichen Ökokonto (ID 153023) auf der Fl.Nr. 562, Gem. Glonn erbracht werden.

Als Ausgangszustand wird der BNT G211 mit 6 WP angenommen, Zielzustand soll G214 artenreiches Extensivgrünland (GU651E) werden. Aktuell ist der Ist-Zustand im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche mit dem BNT G212 mit 8WP zu werten. Es wird darum gebeten im Umweltbericht das Ökokonto-Konzept zur Entwicklung/Herstellung des artenreichen Grünlands (GU651E) kurz darzustellen. Aufgrund der Entwicklung des Ökokontos und dem erhöhten Aufkommen der Goldrute sowie Nitrophyten ist die Pflege anzupassen um das Entwicklungsziel erreichen zu können.

Die Verzinsung ist, da das Ökokonto nun nach WP berechnet wurde, anhand der WP in Anlehnung an die BayKompV zu bilanzieren. Entscheidend für die Verzinsung ist der aktuelle Ist-Zustand und nicht der Ziel-Zustand. Zur Berechnung der Verzinsung wird auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, S. 49ff) und die Ausführungen des LfUs https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/verzinsung/index.htm verwiesen. Da der Ausgangszustand mit

6 WP angenommen wird und der derzeitige Ist-Zustand der geplanten Ausgleichsfläche 8WP entspricht ist die Verzinsung neu zu berechnen.

Für die überplante Ausgleichsfläche im Umfang von 16 m² ist ebenso ein Aufschlag von 3% pro Jahr in Anlehnung an die ökologische Verzinsung zu berechnen. Dementsprechend ergibt sich ein Ausgleichsumfang für die betroffene Ausgleichsfläche von 16m² * 1,3 = 20,8m². Da es sich hierbei um eine nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützte Hecke handelt ist diese gleichartig auszugleichen. Dies kann im Bereich des BNTs B212 auf dem Ökokonto der Fl.Nr. 562 erfolgen.

Es wird gebeten die Ausgleichsbilanzierung entsprechend der o.g. Punkte zu überarbeiten.

d) Artenschutz

Bei der Begehung am 17.03.2022 ergab sich ein Verdacht auf das Vorkommen der Feldlerche. Daraufhin fanden Begehungen am 28.07.2022, 24.03.2023 und 03.05.2023 statt mit dem Ergebnis, dass keine Lebensstätten nachgewiesen werden konnten. Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung oder ein Kartierbericht liegen nicht vor. Die Begehung wurden durch den Planungsverband durchgeführt und die Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert. Bei der Untersuchung handelt sich um eine Relevanzprüfung und nicht um eine Kartierung gemäß Methodenstandards. Aufgrund der Lage und bestehender Kulissenwirkung kann jedoch seitens der uNB der Einschätzung hinsichtlich der Feldlerche gefolgt werden.

Laut Beschlussbuchauszug vom 26.11.2024 zur 12. FNP-Änderung wurde auf Grundlage von insgesamt vier Übersichtsbegehungen (s.o.), alle während der Vogelbrutzeit und teilweise zu Zeitpunkten, an denen die Gehölze noch nicht belaubt waren, der Schluss gezogen, dass eine weitere Betrachtung und systematische Kartierungen nicht erforderlich sind, da keine Nester und Baumhöhlen vorhanden waren und keine saP-relevanten Arten nachgewiesen wurden.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass Übersichtsbegehungen keine Kartierung ersetzen und somit keinen Negativ-Nachweis erbringen können, sofern geeignete Strukturen vorhanden sind. Laut Umweltbericht fehlt es auf der Eingriffsfläche und auf dem überplanten Teil der angrenzenden Ausgleichsfläche an geeigneten Habitatstrukturen. Dem kann seitens der uNB gefolgt werden, sofern durch den Eingriff in die bestehende Ausgleichsfläche keine hochwertigen Gehölze entfernt werden. Allerdings besteht auf der angrenzenden Ausgleichsfläche durchaus Habitatpotenzial für Hecken- und Gebüschbrüter, welche durch die Nutzung des Freizeitgeländes und durch nächtliche Beleuchtung gestört werden könnten. Um eine Beeinträchtigung angrenzender Gehölzstrukturen und deren Lebensstätten zu vermeiden und somit dem besonderen Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Rechnung zu tragen sind Beleuchtungen ausschließlich auf die Nutzungsbereiche auszurichten und dürfen nicht in die angrenzenden Gehölzstrukturen strahlen. Es wird darum gebeten die Festsetzung 5.5 entsprechend anzupassen. Wünschenswert wäre der Verzicht von Beleuchtungen oder eine zusätzliche zeitliche Beschränkung der Nutzungsdauer.

Der Maschendrahtzaun zur angrenzenden bestehenden Ausgleichsfläche wird sehr begrüßt. Dieser ist für Kleintiere durchgängig zu gestalten und eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm in der Festsetzung 5.8 zu ergänzen.

Es wird darum gebeten den Verweis auf den §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG und §44 Abs. 1 BNatSchG zu Gehölzschnittmaßnahmen in die Hinweise aufzunehmen. Folgender Passus wird vorgeschlagen: „Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen (§39 Abs. 5 BNatSchG). Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§44 Abs. 1 BNatSchG).“

Sofern die o.g. Maßnahmen entsprechend beachtet und umgesetzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei der Umsetzung der Planung verwirklicht werden.

Abwägung:

zu 2a)

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist mittlerweile rechtswirksam. Wie richtig vermutet, beinhaltet der Geltungsbereich neben der Gemeinbedarfsfläche auch die Ausgleichsfläche. Dies lässt sich bereits aus der Flächenbilanz im Kapitel 5.8 der Begründung ablesen. Hierzu bedarf es keiner Ergänzung der Begründung. Im Übrigen wird auf die Abwägung und die Beschlüsse zu den Stellungnahmen der uNB im FNP-Verfahren verwiesen.

zu 2b)

Eine Eingrünung des Plangebietes im Süden ist nicht erforderlich, da das Plangebiet an dieser Stelle aufgrund der topografischen Gegebenheiten in die Landschaft eingebunden ist. So schließt nach Süden ein Hügel an. Fernwirkungen sind daher ausgeschlossen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind an dieser Stelle räumlich stark begrenzt.

zu 2c)

a. Bestehende Ausgleichsfläche Fl.Nr. 546/6

Es handelt sich um eine Unterbrechung der Ausgleichsfläche auf einer Breite von 1,5 m und einer Fläche von 16 qm. Die Breite der Unterbrechung entspricht damit etwa den Pflanzabständen der Sträucher auf der Ausgleichsfläche.

Zudem wurde nicht nur der Unterbrechung der Ausgleichsfläche, sondern des gesamten Plangebietes aufgrund seiner Lage im Bereich einer Biotopverbundfläche im Rahmen der Eingriffsregelung bereits Rechnung getragen. Im Umweltbericht heißt es hierzu:

„Die Einstufung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch die Vergabe der Wertpunkte für das Schutzgut Arten und Lebensräume nur unzureichend abgebildet, da dem Schutzgut Boden (sehr hohe natürliche Ertragsfunktion) eine höhere Bedeutung beizumessen ist und dem Untersuchungsraum aufgrund seiner potenziellen Funktion für den Biotopverbund ein höherer Wert beizumessen ist (vgl. Landschaftsplan). Die ermittelten Wertpunkte von 2 bzw. 10 werden daher auf 4 bzw. 12 Wertpunkte erhöht.“

Der Hinweis, dass die angrenzende Ausgleichsfläche gemäß ihren Entwicklungszielen und Flächenumgriff herzustellen und zu pflegen ist, wird zur Kenntnis genommen.

b. Eingriffsbilanzierung

Spiegelstrich 1: Für die Ortsrandeingrünung wird zur Erhöhung der Biodiversität die Verwendung autochthoner Gehölze geregelt.

Siegelstrich 2: Die Lage des Plangebietes wurde so gewählt, dass angrenzende Grünstrukturen (Ausgleichsfläche) nicht betroffen sind. Es handelt sich um eine Vermeidungsmaßnahme. Lediglich in einem kleinen Teilbereich erfolgt eine minimale Querung der Ausgleichsfläche durch eine Treppe als Verbindung von geplanter Sport- und Freizeitfläche und bestehendem Parkplatz. Dies erlaubt die Reduzierung der Stellplätze im Plangebiet auf ein Minimum.

Spiegelstrich 3: Es erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten heimischen Laubbäumen. Auf die Verwendung fremdländischer oder exotischer Gehölze wird verzichtet.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht liegen keine Anhaltspunkte vor, dass eine insektenfreundliche Beleuchtung zwingend erforderlich ist, um eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Es handelt sich daher um eine zusätzliche Maßnahme im Sinne des Naturschutzes. Da die Gemeinde selbst Vorhabenträger ist, ist eine Umsetzung entsprechend des Hinweises per Beschluss gesichert.

Im Umweltbericht wird eine kurze Erläuterung bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergänzt.

Im Umweltbericht soll das Maßnahmenkonzept für die Ökokontofläche auf Flurstück 562 der Gemarkung Glonn erläutert werden. Dieses braucht nicht angepasst zu werden. Im August und September, während der Blütezeit der Kanadischen Goldrute, erfolgen künftig durch die Gemeinde engmaschigere Kontrollen und bedarfsweise eine Mahd der von diesem Neophyten befallenen Teilflächen. Im Übrigen werden Stellen mit Brennesseln künftig öfter ausgemäht. Dies dient der Erreichung des Entwicklungsziels und der vollständi-

gen Ausschöpfung der ökologischen Verzinsung und der damit verbundenen Reduzierung des Ausgleichsflächenbedarfs.

Die Berechnung der ökologischen Verzinsung wird in Anlehnung an die BayKompV neu bilanziert.

Wie bei der Ökokontofläche der aktuelle Wert entscheidend ist für die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs ist, ist auch bei der betroffenen Ausgleichsfläche der aktuelle Zustand bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zu berücksichtigen (B112 „Mesophile Gebüsche / Hecken“ mit 10 Wertpunkten). Der flächengleiche Ersatz soll im Bereich des Biotop- und Nutzungstyps B212 auf dem Ökokonto der Fl.Nr. 562 erfolgen.
zu 2d)

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde einen Prüfauftrag, keinen Suchauftrag hat. Da auf der angrenzenden Ausgleichsfläche durchaus Habitatpotenzial für Hecken- und Gebüschbrüter besteht, wurde auch dieser Bereich überprüft. Lebensstätten wurden nicht nachgewiesen. Der zweite Satz von Festsetzung 5.5 wird folgendermaßen ergänzt: „Der Lichtstrahl ist nach unten und auf den Bereich der Sport- und Freizeitanlage zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO).“ Der letzte Satz von Festsetzung 5.5 wird folgendermaßen ergänzt: „Dauerbeleuchtung in den Nachtstunden ab 22 Uhr ist unzulässig.“

Im Übrigen (Maschendrahtzaun) wird auf die Abwägung und den Beschluss zu Nr. 36 verwiesen.

Mit Verweis auf § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG wird folgender Hinweis ergänzt: *Gehölzrodungen und -fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).*

Beschluss: 20:0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet.

39. Landratsamt Ebersberg - Brandschutzdienststelle

Schreiben vom 28.03.2025

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit Blick auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise / Auflagen beachtet und umgesetzt werden. Wirksame Rettungs- und / oder Löscharbeiten sind erst nach vollständiger Umsetzung genannter Punkte möglich.

Rettungswege

Die örtliche Feuerwehr der Gemeinde Markt Glonn verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Soweit die notwendigen Aufstellflächen hier nicht hergestellt werden, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstreppeerraum herzustellen.

Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr

Es sind entsprechend Art. 5 BayBO die Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück herzustellen, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie innerhalb von einer tatsächlichen Laufweglänge von nicht mehr als 50 m erreichbar sind.

Beträgt die Weglänge des Feuerwehrzuganges zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgängen ins Freie (= Angriffsweg der

Feuerwehr) sowie den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbaren Stellen i. S. Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO (soweit zulässig) mehr als 50 m, so sind i. S. Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO Feuerwehrezufahrten/ -durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen.

Als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) kann sie ausgebildet werden, wenn mindestens 5 m breit und nicht länger als 50 m. Auf die Anordnung einer definierten Bewegungsfläche am Ende der Stich-zufahrt kann hier verzichtet werden.

Löschwasserversorgung, Objektschutz

1. Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen. Für die Bemessung der Löschwassermenge sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß Tabelle Anhang 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 anzuwenden (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches).
2. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss innerhalb von nicht mehr als 75 m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmestelle erreichbar sein.
3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.
4. Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.
5. Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

Feuerwehrbedarfsplanung (Fußnote: Hier nur im Hinblick auf die Hilfsfrist)

Örtlich ist die FFW Glonn zuständig. Das nächstgelegene Feuerwehrhaus ist in einer Entfernung von ca. 1,1 km. Folglich kann davon ausgegangen, dass die Hilfsfrist nach BayFwG in aller Regel eingehalten wird.

Abwägung:

Rettungswege: nicht relevant

Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr: nicht relevant bzw. erfüllt

Löschwasserversorgung, Objektschutz: Die Grundversorgung von 48m³/h ist durch das Wassernetz gesichert. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich in weniger als 75 m Entfernung zum Plangebiet an der Haslacher Straße.

Feuerwehrbedarfsplanung: Es gelten die Hilfsfristen entsprechend Bauhof und WSV Sportwelt.

Beschluss: 20:0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

42. Landratsamt Ebersberg – Altlasten

Schreiben vom 16.04.2025

Zu oben genannten Verfahren wird aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die FI-Nrn. 278, 282, 546 und 548 der Gemarkung Glonn sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen sind das Landratsamt Ebersberg, Sachgebiet 44 - Fachbereich Bodenschutz und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Sachgebiet Altlasten unverzüglich zu informieren.

Abwägung:

Es erfolgt eine Ergänzung des Hinweises 11 bzgl. des Sachgebietes und Fachbereichs.

Beschluss: 20:0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet.

56. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Schreiben vom 22.04.2025

Das Plangebiet östlich der gemeindlichen Kläranlage und des Bauhofes umfasst eine Fläche von etwa 0,64 ha. Beim Plangebiet handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche in der offenen Kulturlandschaft zwischen Glonn und Haslach.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Glonn das priorisierte Ziel, mehr Angebote für die Freizeitgestaltung von Jugendlichen zu schaffen. Die geplante Sport- und Freizeitanlage soll verschiedenen Nutzungsarten dienen, u.a. ist eine Skaterbahn und ein Bike-Park geplant.

Die vorbereitende Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Hierzu haben wir im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits am 26.07.2022 Stellung genommen.

Das Plangebiet liegt auf einer leichten Hanglage im Bereich einer Moränenlandschaft. Westlich davon fließt die Glonn von Nord nach Süd. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Glonn. Es liegt nicht direkt in einem wassersensiblen Bereich. Der Grundwasserflurabstand ist uns nicht bekannt. Nach Kenntnis der Gemeinde (s. Begründung) liegt das Grundwasser jedoch tiefer als mögliche Eingriffe ins Gelände.

Aufgrund der Hanglage kann es im Bereich des Plangebiets bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Die potentiellen Fließwege bei Starkregen können auch der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ entnommen werden, die zum 1. Februar 2024 veröffentlicht wurde:

https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_32%2C32%3Blfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_33%2C33%3Blfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_24%2C24&stateId=6081f259-25ee-48d6-81f2-5925eeb8d656

Lt. Begründung soll auf nachgeordneter Ebene der Genehmigungsplanung ein Entwässerungskonzept als Bestandteil der Freiflächengestaltungsplanung ausgearbeitet werden, um Lösungen für den sachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser und die gefahrlose Ableitung von Oberflächenwasser zum Schutz sowohl der geplanten Bebauung als auch der vorhandenen Bebauung unterhalb des Plangebietes (Anlagen des WSV) anzubieten. Dies wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Un-

terboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

Für Bodenarbeiten sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beachten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Aufstellung des Bebauungsplans zu.

Abwägung:

Die Belange des Schutzgutes Wasser werden bereits in den Planunterlagen behandelt.

Zur Wahrung der Belange des Schutzgutes Boden soll gemäß Hinweis 7.1 Oberboden abgetragen und auf ertragsärmeren Standorten verteilt werden.

Beschluss: 20:0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

E Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweisen

57. Bürger/Bürgerin A

Schreiben vom 23.04.2025

Vorbemerkung:

Unsere Mandanten sind Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle Ödenhub 1 auf FINr. 541, Gem. Glonn. Diese Hofstelle liegt rund 60 m östlich des geplanten Sport- und Freizeitparks. Auf ihr befinden sich neben den Betriebsgebäuden, in denen u. a. eine Pensionspferdehaltung und Grünlandbewirtschaftung erfolgt, auch das von unserer Mandantschaft und ihrer Familie bewohnte Betriebsleiterwohnhaus.

Mit der derzeit betriebenen Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um auf der derzeit noch ackerbaulich genutzten FINr. 546 einen öffentlichen Sport- und Freizeitpark zu errichten.

Unsere Mandantschaft befürchtet durch das geplante Vorhaben Nachteile für den landwirtschaftlichen Betrieb und den Wohnfrieden. Gleichwohl wird die Notwendigkeit für ein derartiges Angebot für Kinder und Jugendliche gesehen. Damit sich etwaige negative Auswirkungen des Vorhabens auf unsere Mandantschaft in Grenzen halten, bitten wir namens und im Auftrag unserer Mandanten um folgende Modifikationen der Planung bzw. Berücksichtigung bei der konkreten Ausgestaltung und des Betriebs des Vorhabens.

1

Die im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Verkehrsfläche (vgl. A. 4. 1. der Planzeichenlegende) festgesetzte Fläche sollte entsprechend den Darstellungen im Entwurf straßenrechtlich widmungsrechtlich zu einer Gemeindestraße hochgestuft werden. Denn aufgrund des Vorhabens wird sich die Verkehrsbedeutung der Wegefläche verändern und dementsprechend muss auch die Verkehrssicherungspflicht und der Unterhalt dieser Wegefläche bei der Gemeinde liegen.

Des Weiteren gehen unsere Mandanten davon aus und verlassen sich auch darauf, dass es für den Fall, dass der Betrieb der Sport- und Freizeitanlage zu einem Zuparken der Wegefläche führt, die Gemeinde regelnd eingreift, damit die An- und Abfahrbarkeit des Betriebes und des Wohnanwesens unserer Mandantschaft auch künftig sichergestellt ist.

2.

Des Weiteren bitten wir namens und im Auftrag unserer Mandantschaft um Mitteilung, ob es durch die Festsetzung/Widmung der Verkehrsflächen und möglicherweise auch ihres Ausbaus zur Entstehung einer Erschließungsbeitragspflicht für unsere Mandantschaft kommt.

Falls ja, sollte hierfür eine Lösung gefunden werden, um zu vermeiden, dass unsere Mandantschaft insoweit künftig mit Erschließungskosten belastet werden. Letzteres wäre nämlich nur schwer vermittelbar und auch nicht angemessen.

3.

Des Weiteren bitten wir um Prüfung, ob eine Einzäunung des Areals sinnvoll ist. Dies wäre jedenfalls ein Wunsch unserer Mandantschaft, um den „Publikumsverkehr“ tatsächlich auf der Sport- und Freizeitanlage zu konzentrieren. Außerdem hätte eine Einzäunung den Vorteil, dass sich die Öffnungszeiten leichter kontrollieren lassen. Die Einhaltung der Öffnungszeiten, aus denen sich der Ausschluss einer Nutzung zur Nachtzeit (ab 22.00 Uhr) ergibt, ist für die Einhaltung der maßgebenden Immissionsgrenzwerte entscheidend.

Ohne Einzäunung ist fraglich, wie die Gemeinde eine Einhaltung der Öffnungszeiten sicherstellen will. Zwar könnte man sicherlich - und davon gehen wir ohnehin aus - die Lichtsteuerung der Anlage so programmieren, dass ab 22.00 Uhr das Flutlicht abgestellt wird. Dies hätte jedoch vermutlich keinen Einfluss auf eine Nutzung des zentral im Sport- und Freizeitgelände situierten „Treffpunkts“. Hier sehen wir ein Hauptproblem bzw. einen Hauptkonflikt der Planung. Aktuell ist ein genaues Konzept für die Nutzung dieses Treffpunkts nicht erkennbar.

Insbesondere besteht die Befürchtung, dass sich dieser Bereich – je nach Ausgestaltung – zu einem nächtlichen Treffpunkt für Jugend entwickeln könnte. Hierfür scheint jedoch die Anlage weder konzipiert noch die Nachbarschaft geeignet. Denn auch in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wird ja unterstellt, dass eine Nutzung zur Nachtzeit gerade nicht erfolgt. Um einen sich so oder so in gewissen Grenzen in der Praxis ergebenden Missbrauch bezüglich der Nutzungszeiten Vorschub zu leisten, sollte jedenfalls darauf verzichtet werden, diesen Treffpunkt für „Abendveranstaltungen“ noch attraktiver zu machen. Es sollten daher bestimmte Ausstattungen nicht vorgesehen werden (Feuerschalen, Grillmöglichkeiten, etc.).

Wir hoffen, dass wir Sie durch dieses Schreiben etwas sensibilisieren konnten und bitten um eine wohlwollende Prüfung unserer Vorschläge. Bitte lassen Sie nicht zu, dass die Verbesserung des Angebots für Kinder und Jugendliche im Ort zu einer erheblichen Verschlechterung der Lebensqualität der Anwohner führt.

Abwägung:

Zu 1)

Die entsprechende Widmung als Gemeindestraße erfolgt nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz und liegt von der Abzweigung von der Haslacher Straße bis zum Eingang des Freizeitgeländes in der Absicht der Gemeinde. Die Straßenbaulast liegt in diesem Fall bei der Gemeinde.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass großer PKW-Verkehr durch die Freizeitfläche ausgelöst wird. Sollte es doch zu Problemen kommen, kann die Gemeinde reagieren und Parkverbote aufstellen und diese durch den Zweckverband Oberland (beauftragt mit Überwachung ruhender und fließender Verkehr) überprüfen lassen.

Beides kann jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens geregelt werden, sondern ergibt sich im Vollzug.

Zu 2)

Der Weg wird maximal auf einem kleinen Teilstück ertüchtigt. Es werden vermutlich nicht die Merkmale für die erstmalige Herstellung einer Straße erfüllt werden. Eine Erschließungsbeitragspflicht ist daher unwahrscheinlich.

Zu 3)

Sollte es Probleme auf der Fläche geben, die einen Zaun erforderlich machen, um z. B. die Öffnungszeiten einzuhalten, so kann das je nach Bedarf nachgerüstet werden. Der BPlan schafft dafür die Grundlage. Festsetzung 5.8 wird um folgenden Satz ergänzt: *„Im Übrigen sind sockelfreie Einfriedungen des Freizeitgeländes mit Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 2 m allgemein zulässig.“*

Die genannten Ausstattungen, wie Feuerschalen, Grillmöglichkeiten, etc. sowie Abendveranstaltungen, sind nicht vorgesehen.

Eine Beleuchtung nach 22:00 Uhr ist u.a. aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vorgesehen.

Das Immissionsgutachten wurde um eine Untersuchung zu mitgebrachten Bluetooth-Boxen ergänzt. Das Ergebnis war erneut, dass bei Einhaltung der Öffnungszeiten die Lärmwerte eingehalten werden. Der aktuelle Untersuchungsbericht vom November 2024 wird den Planunterlagen beigelegt.

Beschluss: 20:0

Den Bedenken wird beim Betrieb der Sport- und Freizeitanlage gemäß Abwägung Rechnung getragen.

Die Stellungnahme wird entsprechend Abwägung berücksichtigt und es erfolgt eine entsprechende Überarbeitung/Ergänzung der Planunterlagen.

58. Bürger/Bürgerin B

Schreiben vom 27.04.2025

Wir begrüßen nach wie vor die Schaffung von Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche.

Wir haben aber Sorge, daß auf der geplanten Anlage im praktischen Betrieb erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner nördlich des Geländes, und für die Anwohner im gegenüberliegenden Ödenhub auftreten.

Der Umweltbericht schreibt dazu unter anderem „...in der lautesten Nachtstunde kommt es jedoch zu deutlichen Überschreitungen an allen Immissionsorten. Maßgebliche Quelle ist dabei die Skateanlage.“

Immissionen sind „... Störfaktoren, die aus ... auf den Menschen (oder seine Umwelt) einwirken“.

In einer Veröffentlichung der Bayerischen Staatsregierung (genauer: des Bayerischen Landesamts für Umwelt) sind die Schallemissionen von Skate-Anlagen unter anderem so beschrieben „... bei der Benutzung der Skate-Einrichtungen entstehen kurzzeitig hohe Geräuschspitzen“, die Schalleistungspegel erreichen wie dort beschrieben regelmäßig Spitzenwerte von 113 bis 118 dB(A).

Die absehbare Belästigung der Anwohner wird unserer Ansicht nach durch das Schallgutachten in der subjektiven Wirkung nicht angemessen erfasst.

Eine weitere Sorge, ebenfalls aus persönlicher Erfahrung, sind Musikanlagen.

Nicht zuletzt befürchten wir die Entwicklung dieser Anlage (bereits von der Dimension her landkreisweit einzigartig) zu einem Hot-Spot der Jugendszene, mit allen Begleiterscheinungen.

Aus den genannten Gründen bitten wir Sie dringend in der Planung folgendes festzuschreiben:

- Die Nutzer der Anlage werden zur Rücksicht auf die Anwohner aufgefordert, insbesondere was den Betrieb von Musikanlagen betrifft.
- Die Gemeinde überwacht die Einhaltung von Regeln, und begleitet den Betrieb dort aktiv.

Zwei Vorschläge für eine Abmilderung der Auswirkungen möchten wir noch einbringen:

1. Wenn möglich, sollte das Niveau der Skateanlage abgesenkt werden. Damit könnte ein Teil der Schallemissionen an den seitlichen Begrenzungen abgefangen werden. Bitte prüfen Sie diese Möglichkeit!

Falls für den Wasserabfluss ein Kanalzugang erforderlich ist, wäre dies Teil der Realisierungsplanung.

2. Zusätzlich könnten an der nördlichen Begrenzung der Gesamtfläche, gegenüber dem Flurstück 278 (vgl. Plan auf Seite 24), dichte Hecken gepflanzt werden, die ebenfalls einen Teil der Schallemissionen schlucken.

Schreiben vom 30.04.2025

Nach Kenntnis der Schreiben der Familien L. und H. möchte ich unsere Stellungnahme noch ergänzen.

Falls an der Anlage eine Beleuchtung geplant ist, dann sollte die Beeinträchtigung der Umwelt minimiert werden:

- Keine Abstrahlung nach oben oder in Richtung der Wohnhäuser in Ödenhub bzw. Am Bernesterfeld
- Kein Flutlicht
- Keine Beleuchtung nach Ende der vorgesehenen Nutzung

Abwägung:

Aufgrund der beschriebenen Lärmsituation werden Betriebszeiten geregelt und die nächtliche Nutzung der Anlage untersagt. Die Lärmauswirkungen der Skateanlage können hierdurch auf ein verträgliches Niveau reduziert werden. Ein Absenken der Skateanlage ist nicht erforderlich, und nicht gewünscht, um den Aufwand für Geländearbeiten minimieren zu können. Gehölzpflanzungen eignen sich grundsätzlich nicht als Lärmschutzmaßnahme.

Für die Sport- und Freizeitanlage wird eine Anlagenverordnung erstellt, in welcher die Anregungen bezüglich Rücksichtnahme und Überwachung der Regeln durch die Gemeinde berücksichtigt werden.

Bezüglich der Beleuchtung wird auf Festsetzung 5.5 und Punkt 38 verwiesen. Dort heißt es: Der zweite Satz von Festsetzung 5.5 wird folgendermaßen ergänzt: „*Der Lichtstrahl ist nach unten und auf den Bereich der Sport- und Freizeitanlage zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO).*“ Der letzte Satz von Festsetzung 5.5 wird folgendermaßen ergänzt: „*Dauerbeleuchtung in den Nachtstunden ab 22 Uhr ist unzulässig.*“

Es wird keine festinstallierte Musikanlage geben. Das Immissionsgutachten wurde um eine Untersuchung zu mitgebrachten Bluetooth-Boxen ergänzt (Fassung vom November 2024). Das Ergebnis war erneut, dass bei Einhaltung der Öffnungszeiten die Lärmwerte eingehalten werden. Der aktuelle Untersuchungsbericht vom November 2024 wird den Planunterlagen beigelegt.

Beschluss: 20:0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird beim Betrieb der Sport- und Freizeitanlage Rechnung gemäß Abwägung getragen. Im Übrigen wird auf den Beschluss zu Punkt 38 verwiesen.

59. Bürger/Bürgerin C

Hiermit legen wir fristgerecht Einspruch zur Bauleitplanung des geplanten Freizeitgrundstücks ein. Der Einspruch begründet sich insbesondere auf folgende wesentliche Punkte, die das berechtigte Interesse am Schutz des Lebensraumes der Anwohner (siehe Unterschriftenliste) betreffen und bereits mehrfach in unterschiedlichen GR-Sitzungen und persönlichen Gesprächsrunden geäußert wurden:

1. Lichtverschmutzung und Auswirkungen auf die Umwelt

Der Betrieb des Freizeitgrundstücks kann (und soll laut Aussagen einzelner Personen bereits auf dem Treffen Frühjahr 2025 mit Jugendlichen zur Planung des Freizeitgeländes - im speziellen Skate-Anlage) mit (dauerhafter) künstlicher Beleuchtung i.R.d. Nutzung verbunden sein/geplant werden, die jedoch erhebliche negative Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete sowie die Umwelt hätte.

Dauerhafte oder übermäßige Beleuchtung führt zu Lichtverschmutzung, welche das natürliche Nachtleben und die Tierwelt beeinträchtigt und den Wohnkomfort erheblich reduziert. Die EU-Umweltrichtlinien sowie das Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 22 BImSchG) sehen eine Minimierung von vermeidbaren Lichtimmissionen vor. Wir erhoffen uns daher klare Vorgaben zur Vermeidung von Beleuchtungsquellen - wie auch von Ihnen als Gemeinde-Vertreter im persönlichen Vorab-Dialog mit den Anwohnern vorgesehen war (Aussage: keine Beleuchtung angedacht, da Nutzung zu tagesüblichen Zeiten vorgesehen ist - siehe auch Berichterstattung im letzten Marktschreiber, Notizen aus dem GR).

2. Öffnungszeiten und mögliche Störungen der Nachtruhe

Der Betrieb eines Freizeitgrundstücks kann insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu störenden Aktivitäten führen - vor allem, wenn diese nicht (behördlich/gemeindlich) kontrolliert oder von Anbeginn an konsequent eingegrenzt werden (bspw. durch Einzäunung mit dezidierten Schliesszeiten), um die zu erwartende Problemfälle sodann nicht außerhalb von unkontrollierten Öffnungszeiten auf die Anwohner abzuwälzen.

Gemäß § 9 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) muss die Nutzung eines Grundstücks den Grundsätzen des Bauplanungsrechts entsprechen. Eine unkontrollierte (abendliche/nächtliche) Nutzung lässt eine erhebliche Beeinträchtigung der Ruhezeiten der Anwohner erwarten.

Daher besteht der dringend bereits mehrfach geäußerte Wunsch, dass die Öffnungszeiten klar begrenzt und kontrolliert, d.h. auch eingehalten werden (Hinweisschilder allein werden dem leider nicht gerecht, wie aus vielen anderen Beispielen ablesbar ist).

3. Lärmbelästigung und Schutz der Wohnqualität

Geräuschemissionen durch Freizeitaktivitäten, Besucherströme oder Chill-Out-Zonen können erhebliche Störungen verursachen.

Laut § 2 Abs. 1 der 18. BImSchV müssen öffentliche Einrichtungen Rücksicht auf die Schutzbedürftigkeit der Umgebung nehmen.

Wir bitten daher eindringlich um eine konkrete Lärmschutzstrategie, die sowohl bauliche Maßnahmen (Lärmschutz-Maßnahmen) als auch konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Lärm vorsieht (siehe hierzu E-Mail von Familie H.)

Schlussfolgerung:

Aufgrund der aufgeführten Punkte appellieren wir an Sie und die gemeindlichen Bauplaner, die Bauleitplanung des Freizeitgrundstücks unter Berücksichtigung dieser berechtigten Einwände gezielt anzupassen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine nachhaltige und verträgliche Lösung für alle Beteiligte im Vorfeld der Errichtung des Freizeitgeländes zu finden. Dies hatten vor allem die betroffenen Bewohner von Anbeginn eingebracht und frühzeitig für die weiteren Planungen angemerkt.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung / Beseitigung unserer Bedenken und freuen uns auf eine Stellungnahme zu diesem Einspruch und freuen uns über die weitere Einbindung in die vorgesehenen Planungen.

Abwägung:

Bezüglich der Beleuchtung wird auf Festsetzung 5.5 und Punkt 38 verwiesen. Dort heißt es: Der zweite Satz von Festsetzung 5.5 wird folgendermaßen ergänzt: „*Der Lichtstrahl ist nach unten und auf den Bereich der Sport- und Freizeitanlage zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtegehäuse, FCO).*“ Der letzte Satz von Festsetzung 5.5 wird folgendermaßen ergänzt: „Dauerbeleuchtung in den Nachtstunden ab 22 Uhr ist unzulässig.“

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurden bereits die privaten und öffentlichen Belange in Bezug auf die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Freizeitanlagen vorgenommen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Mit der Erstellung des Immissionsschutzgutachtens kann nachgewiesen werden, dass es zu keiner unzumutbaren Belästigung der umliegenden Nachbarschaft kommt und keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind – lediglich eine Regelung der Öffnungszeiten.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Regelung der Öffnungszeiten können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie werden als Hinweise aufgenommen. Auch die Begründung geht bereits auf Möglichkeiten zur Regelung und Überwachung der Öffnungszeiten ein. Für die Sport- und Freizeitanlage wird eine Anlagenverordnung erstellt, deren Einhaltung durch die Gemeinde überwacht wird.

Der aktuelle Untersuchungsbericht vom November 2024 zum Lärmschutz wird den Planunterlagen beigelegt.

Beschluss: 20:0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird beim Betrieb der Sport- und Freizeitanlage gemäß Abwägung Rechnung getragen. Im Übrigen wird auf den Beschluss zu Punkt 38 verwiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit den heute beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf mit Stand vom 28.10.2025 öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig sind erneut die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 19 : 1