



## **Begründung**

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

### **zum Bebauungsplan „GE Schlacht Nordost“**

Der Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich folgende Flurnummern: 5220 T. (Niederseeoner Straße), 5222/2, 5222/3, 5223 T. (Feldweg), 5224/3 T., 5058 T., 5058/1 T., 5058/2 T., 5058/12 T., 5058/13, 5058/14, 5058/15, 5058/16, 5058/17, (T. = Teilfläche), alle Gemarkung Glonn.



Quelle: GEODATENONLINE digitales Orthophoto

**Entwurfsverfasser:** baumann&freunde:architekten, Falkenberg 24, 85665 Moosach

**INHALT:**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	3
2.2 Regionalplan der Region 14 – München (RP) .....	6
2.3 Flächennutzungsplan .....	7
<b>3. Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Bauliche Nutzungen.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Städtebauliche Konzeption - Maß der baulichen Nutzung – überbaubare Grundstücksfläche und Schallschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Grundzüge der Grünordnung und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....</b>	<b>11</b>
<b>7. Baugrund .....</b>	<b>12</b>
<b>8. Erschließung .....</b>	<b>13</b>
<b>9. Flächenbilanz .....</b>	<b>14</b>
<b>10. Altlasten und Bodendenkmäler .....</b>	<b>14</b>
<b>11. Immissionen aus der Landwirtschaft: .....</b>	<b>15</b>
<b>12. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
<b>13. Bedarf und Alternativen .....</b>	<b>15</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Schlacht der Gemeinde Glonn möchten zum einen ortsansässige Gewerbebetriebe ihre Flächen erweitern - zum anderen möchte die Gemeinde zusätzliche Gewerbeflächen ausweisen, sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Verfügung stellen.

In diesem Zusammenhang soll der nordöstlich der St2079 liegende Ortsrand von Schlacht auf beiden Seiten der Niederseeoner Straße verschoben - und der Ort erweitert werden.

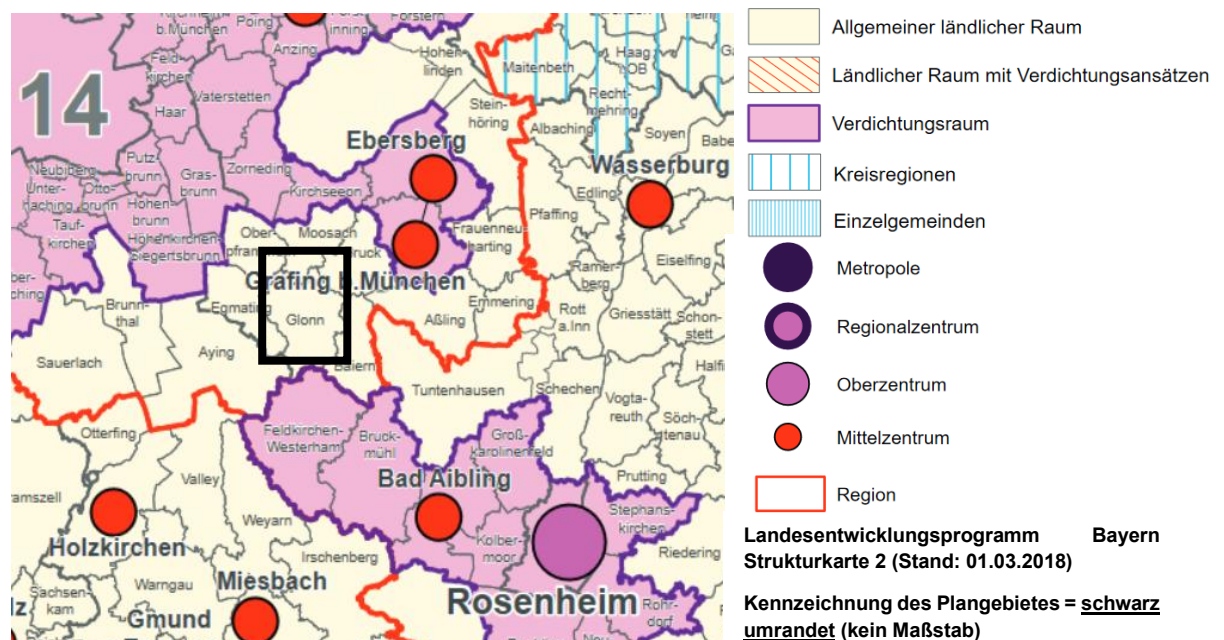
Östlich der Niederseeoner Straße sollen Erweiterungsflächen für die bestehende Zimmer- und einen im Hauptort Glonn ansässigen Bauunternehmensbetrieb geschaffen werden. Die Betriebe benötigen die Flächen zur Weiterentwicklung der Gewerbestrukturen, zur Sicherung der Existenz und um zukunftsorientierte Arbeits- und Betriebsabläufe zu gewährleisten.

Zusätzlich möchte die Gemeinde am nördlichen Gebietsrand eine Fläche für Gemeinbedarf ausweisen, die sozialen und kulturellen Zwecken dienen soll. Hier kann z.B. ein Aufenthaltsort für den Burschenverein, eine Lagerfläche für Vereine und eine Aufenthaltsbereich mit Spielmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung entstehen

Westlich der Niederseeoner Straße werden im Anschluss an das Sondergebiet (Möbelfachmarkt) zusätzliche Gewerbeflächen entwickelt, die die Gemeinde Glonn vergeben wird. Derzeit verfügt die Gemeinde über keine Gewerbeflächen.

## 2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms i. d. F. v. 01.01.2020 an den Allgemeinen ländlichen Raum, die für das vorliegende Planungsgebiet einschlägig sind:

### **Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

In allen Teilräumen Bayerns sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln (LEP (Z) 1.1.1). Hierfür soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie der Daseinsvorsorge geschaffen oder erhalten werden (LEP (G) 1.1.1). Dabei geht es darum Chancengerechtigkeit in allen Teilräumen zu gewährleisten, also den Menschen vergleichbare Startchancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Hierzu zählen auch die Weiterentwicklung der spezifischen Stärken und Potenziale der Teilräume. (LEP 1.1.1 (B)).

Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP (G) 1.1.3). Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume sollen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist (LEP (B) 1.1.3).

### **Wettbewerbsfähigkeit**

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden (LEP (G) 1.4.1). Dies ist für die Schaffung und den Erhalt von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen von besonderer Bedeutung (LEP 1.4 (B)). Ökonomische, ökologische und soziale Standortqualitäten bedürfen in allen Teilräumen einer kontinuierlichen Verbesserung (LEP 1.4.1 (B)).

### **Entwicklung des ländlichen Raumes**

Das LEP bezeichnet das gesamte Gebiet der Marktgemeinde Glonn als „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gebiete dieser Bestimmung weisen gegenüber dem Landesdurchschnitt eine unterdurchschnittliche Verdichtung bei Einwohnern oder Beschäftigten bzw. beim Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil an der Gemeindefläche auf. Gebiete des allgemeinen ländlichen Raumes sollen ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln, ihre eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt sichern. (LEP (G) 2.2.5).

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden (LEP 2.2.5 (B)).

### **Vermeidung von Zersiedelung**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 legt außerdem fest, dass neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern sind (Ziff. 3.3. (Z)). Durch die Anbindung neuer Siedlungsflächen sollen insbesondere ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht werden. (Zu 3.3 (B)).

### **Wirtschaft**

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP (G) 5.1).

## **Land- und Forstwirtschaft**

Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und baulich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionaler Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten und insbesondere hochwertige Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (LEP (G) 5.4.1).

## **Freiraumstruktur**

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt und unzerschnittene verkehrsarme Räume erhalten werden (LEP (G) 7.1.1 und 7.1.3). Die Zerschneidung von Ökosystemen führt zu Verinselung von Lebensräumen und damit zu Störungen von ökologisch-funktionalen Verflechtungen (LEP 7.1.3 (B)).

## **Fazit und Auswirkungen:**

Das schon seit Jahren vorhandene Gewerbe in Glonn soll gestärkt werden, um den Bestandsbetrieben die notwendigen Flächen für die Betriebsabläufe zur Verfügung zu stellen. So wird den Gewerbebetreibenden ermöglicht an dem vorhandenen Standort bzw. innerhalb der Gemeinde zu verbleiben. Die zusätzlich geplante Gewerbefläche soll neue Möglichkeiten zur Gewerbeansiedlung und Weiterentwicklung innerhalb der Gemarkung Glonn bieten.

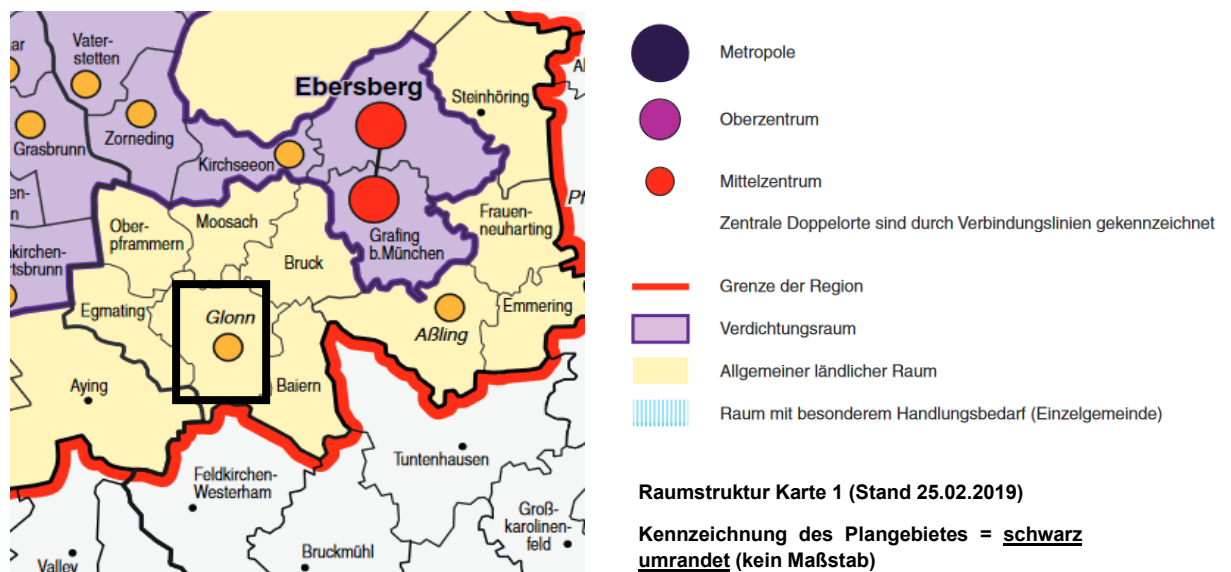
Die Ziele und Grundsätze des LEP, insbesondere zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen Bayerns sowie des Erhalts von Arbeitsplätzen können mithilfe der vorliegenden Planung eingehalten und unterstützt werden. Aufgrund der Entstehung der zusätzlichen Gewerbeflächen wird das Potential des vorhandenen Teilraums weiterentwickelt.

Eine Anbindung der neuen Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten ist dadurch gegeben, dass es sich um eine Erweiterung bestehender Strukturen handelt. Auch die Leistungsfähigkeit von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, wird mithilfe der Planung verbessert, da es sich unter anderem um Erweiterungsflächen für eine Zimmerei und einen Bauunternehmensbetrieb handelt.

Zusätzlich wird durch die verstärkte Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, den Zielen des LEP Rechnung getragen.



## 2.2 Regionalplan der Region 14 – München (RP)



Die Marktgemeinde Glonn liegt gemäß Regionalplan Nr. 14 München (Stand 25.02.2019), Raumstrukturkarte im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Für die vorliegende Planung sind im Wesentlichen folgende Aussagen des Regionalplanes München (14) einschlägig:

- Bestehende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden (A I/G 1.4)
- Der Infrastrukturausbau für den motorisierten Individualverkehr soll sich weitgehend auf den Bestand und die Ertüchtigung bestehender Infrastruktur konzentrieren. (B III/G 1.3)
- Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden (A I/G 4.2)
- Siedlungsgliedernde Freiräume sind zu erhalten (B II/Z 4.2)
- Ein günstiges Verhältnis von Wohnbau und Gewerbeflächen tragen zur Verkehrsvermeidung und zur Minimierung der verkehrsbedingten Emissionen bei. (zu B II/G 2.4)
- Die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region München als Wirtschaftsregion soll gesichert und weiterentwickelt werden. (B IV/G 1.1)
- In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden. (B IV/G 2.1)
- Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden. (B IV/G 2.2)
- Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen. (B IV/Z 2.3)
- Dezentrale wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und so weit wie möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wiederhergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden. (B IV/G 2.4)

- Einrichtungen für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standortfaktoren für die Region gesichert und ausgebaut werden. (B V/ G1.1)

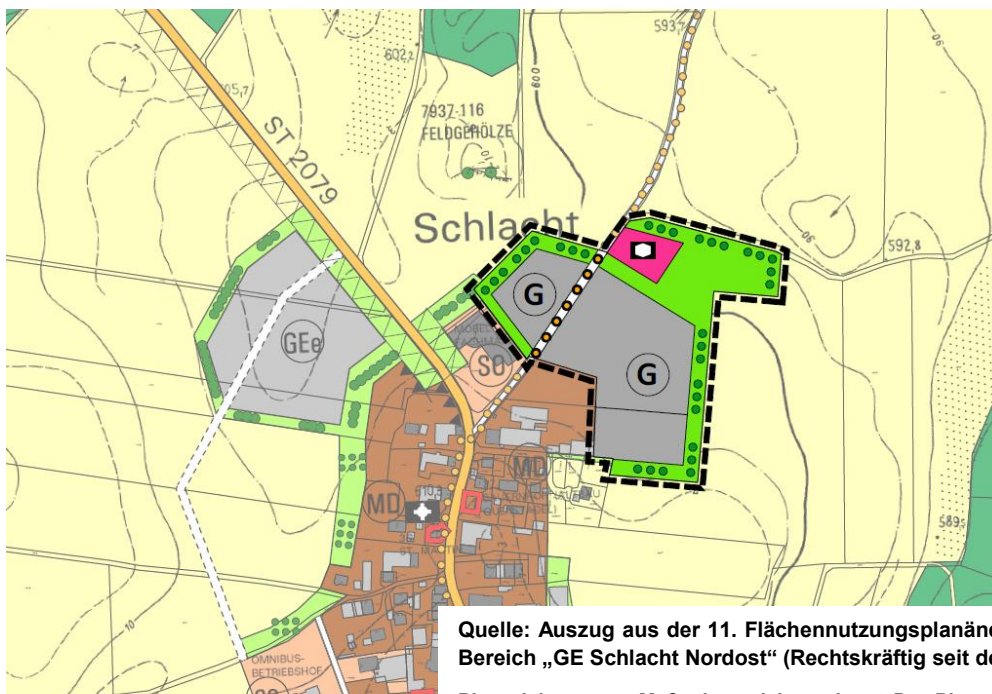
### Fazit und Auswirkungen:

Den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans wird durch die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Mischflächen durch Gewerbeflächen (Schaffung von Arbeitsplätzen) sowie durch die Bereitstellung einer Gemeinbedarfsfläche Rechnung getragen.

Die geplanten Strukturen schließen sich an eine bestehende Straße, in unmittelbarer Nähe zum überregionalen Straßennetz an. Zusätzliche Flächen müssen hierfür nicht in Anspruch genommen werden.

Die angrenzenden siedlungsgliedernden Freiflächen bleiben bestehen. Es wird lediglich in geringem Umfang in die landwirtschaftlichen Flächen eingegriffen.

## 2.3 Flächennutzungsplan



Quelle: Auszug aus der 11. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „GE Schlacht Nordost“ (Rechtskräftig seit dem 24.10.2024)

Planzeichnung zur Maßnahme nicht geeignet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus der 11. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Glonn. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet sowie Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Diese Nutzung wird mit der vorliegenden Planung realisiert.

## 3. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 3,9 ha und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schlacht, entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Niederseeon.

Die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im südlichen Bereich, also im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen von Schlacht, erstreckt sich der Geltungsbereich teilweise über bereits

hergestellte Flächen zur Ortsrandeingrünung. Zusätzlich befindet sich das vorhandene Sickerbecken im Norden in der Gebietsabgrenzung.

Das Gelände fällt insgesamt Richtung Norden hin ab. Die südlich angrenzende Bebauung gliedert sich in zwei Bereiche; Westlich der Niederseeoner Straße grenzt die Sondergebietsfläche des Möbelfachmarktes an – östlich der Niederseeoner Straße befinden sich die Dorfgebietsflächen mit den ansässigen Betrieben mit Erweiterungswunsch. Alle weiteren Flächen, die das Plangebiet umgeben, sind Flächen für die Landwirtschaft.

#### **4. Bauliche Nutzungen**

---

Wie oben bereits beschrieben, sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Gewerbeflächen mit einer Größe von ca. 2,0 ha geschaffen werden. Zusätzlich möchte die Gemeinde im nördlichen Anschluss eine Fläche für Gemeinbedarf für soziale Zwecke (ca. 0,2 ha) ausweisen, die z.B. Vereinen zur Verfügung gestellt werden kann oder auf der auch eine Spielfläche für Kinder denkbar wäre.

Entsprechend der angedachten Nutzungen wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, sowie eine Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 festgesetzt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit sie in den weiteren Festsetzungen nicht nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind. Des Weiteren sind, wie in der BauNVO vorgegeben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Um dem Bedarf der Betriebe gerecht zu werden, gleichzeitig aber Immissionskonflikte zu vermeiden, ist maximal eine Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, die allerdings keine größere Geschossfläche als 150 m<sup>2</sup> aufweisen darf, dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein muss und ihm gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sein muss. Eine nicht dem Gewerbegebiet zugeordnete und überdimensionale Wohnnutzung kann somit nicht entstehen und schützt den Charakter des Gewerbegebietes.

Als Ausnahmen werden Verkaufsstätten mit Waren, die an die Städte der Produktion oder Verarbeitung angeboten werden, sofern die Verkaufsfläche 300 m<sup>2</sup> pro Produktions- bzw. Verarbeitungsbetrieb nicht übersteigt. Die Ausnahmeregelung wurde zum Schutz des Einzelhandels des Hauptortes Glonn und der umliegenden Städte und Gemeinde getroffen. Hierdurch wird einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben jeweils unterhalb der Großflächigkeit entgegengewirkt.

Aufgrund dessen werden auch die sonstigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Unternehmen der Mineralölwirtschaft, Anlagen der Ver- und Entsorgung, Lagerplätze als selbständige Anlage und Lagerplätze zur Lagerung von Schrott, Autowracks, Altpapier oder ähnlichen Materialien als unselbständige Anlagen und des Schrotthandels ist vor allem durch die, von diesen Betriebsarten ausgehenden Emissionen und aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs bedingt.

Selbstständigen Speditionen (ohne Produktion/Warenverarbeitung), Kurier- und/oder Expressdiensten, Logistikbetrieben, selbständigem Transportgewerbe (ohne Produktion/Warenverarbeitung), rufen ebenso einen hohen Flächenverbrauch hervor. Ebenso handelt es sich hierbei um besonders verkehrsintensive Betriebe, die in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung und das vorhandene Verkehrsaufkommen zu einer zu hohen



Belastung führen würden. Deshalb werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese vor allem in den Abendstunden und an Wochenenden zu einer weiteren Belastung führen können.

Auch Tankstellen bringen ein hohes Verkehrsaufkommen und ggf. unangenehme Gerüche mit sich und sind deshalb unzulässig.

Zusätzlich entsprechen die aufgeführten Nutzungen aufgrund ihrer Eigenart nicht der Zielsetzung des Gewerbegebietes Schlacht Nordost, welches sich an eine eher dörfliche Struktur angliedert.

Die dargestellte Fläche für Gemeinbedarf wird für soziale Einrichtungen ausgewiesen. Geplant ist eine Nutzung durch verschiedene Vereine, die dringend Räumlichkeiten benötigen. Auch eine Spielfläche für Kinder wäre in diesem Bereich denkbar.

## **5. Städtebauliche Konzeption - Maß der baulichen Nutzung – überbaubare Grundstücksfläche und Schallschutz**

---

Die geplanten städtebaulichen Strukturen und Gebäudekubaturen innerhalb des Geltungsbereichs orientieren sich, unter Beachtung des angrenzenden Bestandes und der Immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkte, an den betriebsbedingten Vorgaben.

Die Vorgaben zur GRZ und GFZ stammen im GE aus der BauNVO. Für die Gemeinbedarfsfläche wurde eine individuelle GRZ sowie GRZ-Überschreitung gewählt. Diese Vorgaben orientieren sich am Bedarf der geplanten Nutzung der Vereine mit entsprechenden Außenflächen. Bei der Festsetzung wurde ebenfalls drauf geachtet den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

Zur Gestaltung der Höhenlage und auch der Höhe baulicher Anlagen sowie der damit verbundenen entstehenden Dachlandschaft, wurden maximale Wand- und Firsthöhen vorgegeben, die ab einer Bezugshöhe über Normalnull gemessen werden. Die maximal mögliche Höhengestaltung orientiert sich an der Topographie und den notwendigen Gebäudehöhen der Betriebe.

Zum Bebauungsplan GE Schlacht Nordost wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH eine Schalltechnische Untersuchung (April 2025) erstellt. (siehe auch Erläuterung unten.)

Da sich die geplanten Betriebsgebäude auf Parzelle 3 und Parzelle 4 abschirmend auf die Nachbarschaft auswirken, wird im Bebauungsplan eine Baulinie festgelegt, an der eine durchgängige Bebauung errichtet werden muss. Die Bebauung muss Mindest-Wand- und Firsthöhen aufweisen, welche aus der in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Höhenberechnung resultieren. Die Lücken zwischen den Gebäuden müssen mit Schallschutzwänden geschlossen werden, die die vorgegebene Mindest-Wandhöhe aus der entsprechenden Nutzungsschablone einhalten. Ferner wird festgesetzt, dass der Betrieb auf dem jeweiligen Grundstück erst aufgenommen werden darf, wenn diese Abschirmung errichtet ist. Das Gebäude + Schallschutzwand auf der Parzelle 4 ist für den Betrieb auf der Parzelle 3 nicht relevant, d.h. der Betrieb auf Parzelle 4 kann ohne die errichtete Abschirmung auf der Parzelle 3 aufgenommen werden.

Ein konkreter Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit muss mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage vorgelegt

werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung können hierfür informativ herangezogen werden. In diesem Rahmen kann für den Bedarfsfall auch ein Nachtbetrieb betrachtet werden.

Von den zugrunde gelegten Wandhöhen kann abgewichen werden, wenn durch die schalltechnische Begutachtung im Rahmen des Bauantrags verminderte Anforderungen nachgewiesen werden. Dies ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan zu finden.

Bis auf den Bereich entlang der Baulinien dürfen die baulichen Anlagen flexibel in den Baufenstern positioniert werden.

Für die Gewerbeflächen gibt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise vor, die durch die maximal mögliche Gebäudelänge von 80 m von der offenen Bauweise abweicht. Die großzügigen Gebäudelängen sind auch aufgrund der o.g. Bebauung entlang der Baulinien notwendig.

Die maximale Giebelbreite der Baukörper wird zusätzlich auf 26 m begrenzt, um ein ausgewogenes Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper entstehen zu lassen.

Eine offene Bauweise wurde für die Fläche für Gemeinbedarf gewählt, da hier die Baukörperlänge von 50 m ausreicht. Auch durch die Lage am Ortsrand und zwischen den Eingrünungsmaßnahmen wirkt eine kleinteiligere Bebauung verträglicher.

Innerhalb des oben erwähnten Schallschutzgutachtens wurde insgesamt die Belastung aus dem Straßenverkehr, die Belastung aus dem benachbarten Gewerbegebiet, die zu erwartende Belastung aus dem Baugebiet in der Nachbarschaft sowie die zu erwartende Verkehrszunahme auf den öffentlichen Straßen betrachtet.

Die Berechnung innerhalb des Gutachtens kam in Bezug auf den Straßenverkehr zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr mit keinen Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen ist.

Durch den genehmigten Malerbetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 5058/1 ist mit Überschreitungen in der Parzelle 3 und Parzelle 5 zu rechnen. Es handelt sich um eine rechnerische Überschreitung, die aus der Immissionsschutzaufgabe des Baugenehmigungsbescheids resultiert und bei einem Malerbetrieb tatsächlich nicht zu erwarten ist.

Zum Schutz des genehmigten Betriebs wurden in 2 gekennzeichneten Bereichen auf Parzelle 3 und 5 schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern ausgeschlossen. Eine Alternative durch einen Vorbau o.Ä. ist denkbar und in der Festsetzung beschrieben.

In Bezug auf die zu erwartende Immissionsbelastung aus dem Plangebiet wurde auf eine Geräuschkontingentierung der zukünftigen Gewerbeflächen verzichtet. Deshalb wurde auf Grund von Literatur- und Erfahrungswerten eine Abschätzung über die zu erwartende Immissionsbelastung aus dem Baugebiet in der Nachbarschaft getroffen. Für die vorgesehenen Betriebe auf Parzelle 1 bis Parzelle 4 lagen Berechnungsgrundlagen vor, ein Nachtbetrieb ist bei keinem der Betriebe geplant.

Die Berechnung im Gutachten zeigt auf, dass die Grundstücke tagsüber wie geplant gewerblich genutzt werden können. Auf der Fläche für Gemeinbedarf kann auch nachts Betrieb sein, siehe hierzu die Erläuterung in Kapitel 8.3 des Gutachtens. Zum Schutz der Wohnbebauung im Mischgebiet wird empfohlen auf den Parzellen 1 bis 5 keinen Nachtbetrieb in Aussicht zu stellen.

Hinweis: In der TA Lärm werden Immissionsrichtwerte genannt, welche von allen im Einwirkungsbereich vorhandenen Betrieben gemeinsam 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden müssen.

Damit nicht der erste Betrieb, der sich im Gewerbegebiet ansiedelt, den zulässigen Immissionsrichtwert nach TA Lärm ausschöpfen kann, wird die Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 (1) Satz 2 für das Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss begründet sich nicht nur durch das Konfliktpotential im Hinblick auf den Lärm, sondern auch durch die Ansiedelung von Betrieben mit großen, geschlossenen Hallenflächen, hohem Platzbedarf für Maschinen oder Lager und hohem Flächenbedarf im Verhältnis zur Mitarbeiterzahl. Eine zusätzliche Sicherstellung der Einhaltung der Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten, erfolgt durch städtebauliche Verträge.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich am ländlichen Baubestand, ohne eine zeitgemäße Gestaltung und Ausführung zu behindern. Es werden Grundelemente wie Satteldächer, rechteckige Baukörper, Dachüberstände und Vorgaben zur Gaubengestaltung für die Neubauten festgelegt, um eine ortsbildverträgliche Gebäudegestaltung zu gewährleisten.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stützmauern und Werbeanlagen aufgenommen.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Vorgabe der erdüberdeckten Tiefgaragen dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

## **6. Grundzüge der Grünordnung und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Von Landschaftsarchitektin Ursula Renner wurde der Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Der Bericht kommt zu folgender Zusammenfassung:

*„Auf Fl.Nr. 5222/3 wird ein Teilbereich der bestehenden Ortseingrünung überplant.*

*Auf den Fl.Nrn. 5058/1, 5058/2 und 5058/12 werden bestehende Ausgleichsflächen mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese (vgl. Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich Schlacht vom 29.07.2001, bzw. Ergänzungssatzung vom 28.04.2011) einbezogen, die den derzeitigen Ortsrand bilden. Die Überplanung auf Fl.Nr. 5058/2 erfolgte aufgrund der Erweiterungsabsichten der bestehenden Zimmerei. Die Ausgleichsflächen auf den Fl.Nrn. 5058/1 und 5058/12 wurden ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen und als Gewerbeflächen ausgewiesen, da sie ihre Funktion bei Realisierung der Planung nicht mehr erfüllen können. Die bestehenden Ausgleichsflächen werden -ebenfalls mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese- an die Nordseite des Plangebiets verlegt, wo sie den neuen Ortsrand künftig abschließend fassen, sowie an den östlichen Rand der Fl.Nr. 5058.*

*Der landschaftlichen und ortsgestalterischen Situation wird durch gliedernde sowie umfangreiche Grünflächen im Nordosten und einer großzügigen Ortseingrünung durch eine Feldhecke in einer Breite von ca. 15 m Rechnung getragen. Im Nordosten ist ein vorhandenes Sickerbecken integriert, welches den örtlichen Erfordernissen und Bodenverhältnissen entsprechend nach Osten erweitert wird. Im Rahmen der notwendigen*

*Erweiterung des Sickerbeckens erfolgt ein begrenzter Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen junger Ausprägung (ca. 9 Jahre alt), die nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützt sind. Der Eingriff kann durch Neupflanzungen in den Erweiterungsflächen, deren Umfang die Rodungen übersteigt, ausgeglichen werden. Eine Ausnahme gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG ist daher möglich. Es ist eine Strauchpflanzung vorgesehen, um die nördlich gelegene artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche für die Feldlerche nicht zu beeinträchtigen.*

*Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt und es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist überwiegend gering. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Beeinträchtigung. Das Landschaftsbild wird insbesondere von Norden aus Richtung Niederseeon wahrnehmbar verändert. Die Anlagerung erfolgt jedoch an ein bereits einschlägig vorgeprägtes Gebiet mit einer nur fragmentarisch ausgebildeten Ortseingrünung. Zur Minderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind großzügige Grünflächen sowie eine Ortseingrünung in einer Breite von 15 m vorgesehen, die mit einer Feldhecke bepflanzt wird.*

*Innerhalb des Plangebiets wird eine 10m breite Feldhecke östlich quer zur Niederseeoner Straße festgesetzt, um aufgrund der Hanglage eine wirksame Eingrünung der anschließenden Gewerbefläche zu gewährleisten. Zur Abgrenzung des Straßenraums gegenüber den Gewerbegrundstücken, sind entlang der Niederseeoner Straße beidseitig Pflanzflächen mit Einzelbäumen geplant.*

*Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde ein Brutpaar der Feldlerche (*Alauda arvensis*) mit 2 Brutversuchen im 100 m Puffer um den Geltungsbereich gefunden. Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.*

*Auf Fl.Nr. 5192 unmittelbar nördlich des Plangebiets soll daher auf einer Ackerfläche die Anlage von extensivem Grünland in einer Breite von 20 m und einer Länge von 250 m (Fläche 0,5 ha) an der östlichen Flurstücksgrenze erfolgen. Da die CEF-Maßnahme vor dem Eingriff wirksam sein muss, soll die Ansaat dieses Jahr erfolgen. Um eine ordnungsgemäße Entwicklung zu gewährleisten, ist ein intensives Monitoring erforderlich.*

*Die restlichen Ausgleichsflächen in einer Größe von 0,66 ha werden auf Fl.Nr. 5058 erbracht. Hier sind in einem steilen Hangbereich bereits zwei Ausgleichsflächen vorhanden, die nun in sinnvoller Weise ergänzt werden sollen. Dazu ist eine Aufwertung des vorhandenen Grünlands sowie die Anlage einer Streuobstwiese geplant.“*

## **7. Baugrund**

---

Die Zusammenfassung des Baugrundgutachters KDGeo zur baufachlichen Stellungnahme (326-22L / 10.03.2023) lautet folgendermaßen:

*„Das Baugebiet liegt überwiegend im Bereich von würmzeitlichen Moränenablagerungen.*

*Die Moränenböden sind typischerweise ungeschichtet und unsortiert. Generell sind in der Moräne zumeist alle Korngrößen von Ton bis Kies sowie Steine und Blöcke mit schwankenden Anteilen vertreten. Abschnittsweise sind die Moränenablagerungen auch als*

*Kiese oder Sande ausgebildet. Auf Grund der Ablagerungsbedingungen kann nicht von einer horizontbeständigen Schichtung ausgegangen werden.*

*Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung ist zu erwarten, dass die Gründungsebenen sowohl unterkellelter als auch nicht unterkellelter Gebäude in den qualitativ sehr inhomogenen Moränenböden zu liegen kommen.*

*Die weichen bis steifen Moränenböden sind stärker zusammendrückbar, mäßig bis gering scherfest und als mäßig bis gering tragfähig einzustufen. Diese Böden sind ohne Zusatzmaßnahmen für die Abtragung von Bauwerkslasten nicht geeignet.*

*Die mindestens steif konsistenten Moränenböden sowie die erkundeten Kiese sind ausreichend scherfest und mäßig kompressibel. Diese Böden sind für die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet.*

*Aufgrund des inhomogenen Baugrundes werden insbesondere für Bauwerksgründungen zusätzliche, auf das jeweilige Bauwerk abgestimmte Untersuchungen mit entsprechender Gründungsberatung erforderlich.*

*Innerhalb der Moränenböden ist mit Sicker- und Schichtwasser auf unterschiedlichen Horizonten in stärker durchlässigen Böden zu rechnen. Die Ergiebigkeit von Schichtwasser ist stark witterungsabhängig. Es sind deshalb Maßnahmen vorzusehen, mit denen auf den Anfall unterschiedlicher Wassermengen reagiert werden kann.*

*Eine planmäßige Versickerung in den bindigen Moränenablagerungen ist nicht möglich. Die Kapazität der untergeordnet erkundeten kiesigen Moräneböden zur Aufnahme von Versickerungswässern kann mit den vorliegenden Untersuchungen als gering abgeschätzt werden. (Ausführungen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im nachfolgenden Punkt zur Erschließung enthalten)*

*Im Zuge der Untersuchungen wurden Oberbodenproben chemisch untersucht. Dabei wurden keine abfalltechnisch wirksamen Belastungen festgestellt.“*

## **8. Erschließung**

---

Trotz der vom Baugrundgutachter allgemein beschriebenen geringen Aufnahmekapazität von Versickerungswässern des Untergrundes wurden durch zahlreiche Schürfe und Bohrungen (unter Aufsicht des Gutachters) Bereiche vorgefunden in denen eine Versickerung möglich ist.

Deshalb wird zur Sicherstellung der Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers das bestehende Sickerbecken nach Osten deutlich vergrößert und zusätzlich unterirdisch erweitert. Durch die unterirdische Erweiterung mit sickerfähigem Material, wird ein Untergrund erreicht in dem das Wasser gut versickert.

Das Regenwasser der Grundstücke muss auf den einzelnen Grundstücken gereinigt werden und wird anschließend über die bestehenden und zusätzlich hergestellten Regenwasserkanäle in ein Sickerbecken abgeleitet.

Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird über Straßensinkkästen gesammelt, in nachgeschalteten Reinigungsanlagen, welche auf dem Straßengrundstück angeordnet werden gereinigt und ebenfalls in die bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanäle geleitet und im Sickerbecken versickert.



Der Anschluss an das übergeordnete Hauptverkehrsnetz der zukünftigen Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen besteht bereits durch die Niederseeoner Straße, die im Norden in die Staatsstraße ST 2079 mündet. Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde durch den Gutachter Hr. Prof. Dr. Kurzak ein Verkehrsgutachten erstellt, welches zu folgender Einschätzung kommt:

*„Der Leistungsnachweis der Einmündung der Niederseeoner Straße in die St 2079 in Schlacht ergibt für den Prognosezustand 2035 einschließlich des geplanten Gewerbegebietes Nordost sowohl in der Morgenspitze als auch in der Abendspitze wie in der Analyse die optimale Verkehrsqualität A auf.“*

*Das geplante Gewerbegebiet Nordost kann an der Niederseeoner Straße realisiert werden, ohne den Abzweig der Niederseeoner Straße von der Staatsstraße 2079 zu verändern. An der Einmündung ist die optimale Verkehrsqualität auch in der Prognose sichergestellt.“* (siehe Verkehrsuntersuchung St 2079 in Schlacht/ Glonn vom 23.11.2023)

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) besteht über die Buslinien, die die Bushaltestelle von Schlacht anfahren.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Ebersberg.

## 9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	39020 m <sup>2</sup>	
abzüglich :			
Öffentliche Verkehrsfläche/ Weg (Bestand)	ca.	1305 m <sup>2</sup>	
Bruttobauland	ca.	37715 m <sup>2</sup>	100 %
abzüglich :			
Private Grünfläche inkl. Sickerbecken	ca.	14150 m <sup>2</sup>	37,5 %
Nettobauland GE	ca.	21498 m <sup>2</sup>	57,0 %
Nettobauland Gemeinbedarf	ca.	2067 m <sup>2</sup>	5,5 %

## 10. Altlasten und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler werden im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt. Sollten im Zuge der künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG.

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig. Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

## **11. Immissionen aus der Landwirtschaft:**

---

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.

## **12. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen der Fortbestand sowie die bedarfsorientierte Weiterentwicklung für die Betriebe gesichert werden.

Negative Auswirkungen auf das Wohnen und Arbeiten im bestehenden Ort Schlacht sowie im Hauptort Glonn sind durch die neuen Bauflächen nicht zu erwarten. Die Schaffung von Gewerbeflächen im unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Mischgebiet soll dringend benötigte Erweiterungs- bzw. Aussiedlungsflächen schaffen und den nördlichen Ortsrand von Schlacht verschieben und fassen.

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich angebundenen Lage; die Ziele des LEP können damit umgesetzt werden.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird durch die Gemeinde für soziale und kulturelle Zwecke genutzt und deckt den Bedarf eines Aufenthaltsortes im Ortsteil Schlacht. Negative Auswirkungen auf bestehende Ortsstrukturen wie Wohnen, Arbeiten oder Verkehr sind nicht zu erwarten. Die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze ist als deutliche Aufwertung der örtlichen Gewerbestruktur zu betrachten.

Die Planung geht mit einem Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit hoher Ertragsfähigkeit für die Erzeugung von Nahrungsmitteln einher. Potenzielle Lebensräume für bodenbrütende Vogelarten werden berührt und entsprechend ausgeglichen.

## **13. Bedarf und Alternativen**

---

Auf der Gemarkung Glonn sind innerhalb des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes 3 Gewerbegebiete dargestellt. Die Flächen der Gewerbegebiete „Steinhausen“, „Bahnhofsbplatz“ und „Schlacht Nordwest“ sind alle in Privateigentum und werden, bis auf ein Grundstück, alle aktuell genutzt. Das verbleibende Grundstück in privater Hand ist aufgrund der geringen Fläche für den vorhandenen Bedarf ungeeignet.

Erweiterungsmöglichkeiten der beschriebenen Gewerbeflächen bestehen, aufgrund der Topographie, der umliegenden Nutzung und der Grundstücksverhältnisse nicht.

Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde keinerlei Entwicklungs- und Zugriffsmöglichkeiten auf bereits bestehende Gewerbeflächen hat und keine Handlungsmöglichkeiten für Neuansiedelungen bestehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Sonder- und Dorfgebiet mit gewerblichen Nutzungen liegt an einem städtebaulich integrierten Standort im Sinne des LEP. Eine gute Erreichbarkeit ist gegeben durch die Lage an der Staatsstraße, eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz sowie an die

ÖPNV Regionalbuslinie. Die Fernwirkung am Ortsrand von Schlacht ist der Ortsrandlage geschuldet; zur ortsplanerischen Verträglichkeit wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Gestaltung, Lage und Größe der Baukörper sowie der Ein- und Durchgrünung getroffen. Diese Gegebenheiten lassen den Standort am nördlichen Ortsrand von Schlacht als gut geeignet für die geplanten Nutzungen erscheinen. Da die vor Ort ansässigen Betriebe ihre Flächen zwingend im direkten Anschluss zum Gebiet benötigen, kommt ein Alternativstandort ohnehin nicht in Frage.

#### **QUELLENVEREICHNIS:**

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND: Regionalplan der Region München 14 (25.02.2019)

BAUMANN&FREUNDE:ARCHITEKTEN: 11. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „GE Schlacht Nordost“ (Rechtskräftig seit dem 24.10.2024)

URSULA RENNER LANDSCHAFTSARCHITEKTIN: Umweltbericht vom 29.04.2025

KDGeo I CZESLIK HOFMEIER + PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK MBH: Baufachliche Stellungnahme KDGeo 32622L vom 10. März 2023 und Email vom 13.03.2023 mit Zusammenfassung

ÖKOLOGIEBÜRO GRUBER: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

C.HENTSCHEL CONSULT ING.-GMBH: Schalltechnische Untersuchung von April 2025

HR. PROF. DR. KURZAK: Verkehrsuntersuchung St 2079 in Schlacht/ Glonn vom 23.11.2023)

sowie einschlägige Gesetze und Verordnungen

## Begründung

### zum Bebauungsplan „GE Schlacht Nordost“

**Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg**

Vorentwurf vom 29.04.2025

Entwurf vom 29.07.2025

erneuter Entwurf vom 28.10.2025

Satzung vom 25.11.2025

Glonn, den **15. Jan. 2026**



*JO*

Josef Oswald, 1. Bürgermeister

Markt Glonn

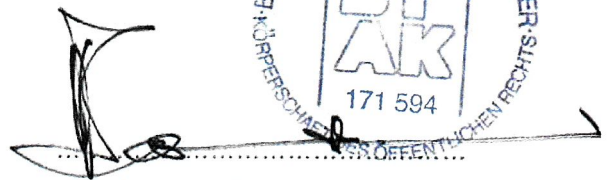
Marktplatz 1, 85625 Glonn

T 08093/90 970 F 08093/90 97 11

[www.marktgemeinde-glonn.de](http://www.marktgemeinde-glonn.de)

Falkenberg, den 09.01.2026

**baumann&freunde:**  
architekten



Hans Baumann, Entwurfsverfasser

baumann&freunde:architekten

Falkenberg 24, 85665 Moosach

[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)