



# Umweltbericht

## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Schlacht Nordost“

**Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg**

Fl.Nrn. 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

---



Luftbild: Geodatenbasis der Bayerischen Vermessungsverwaltung

---

**Entwurfsverfasser:** Ursula Renner, Landschaftsarchitektin, 85521 Riemerling

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1    INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
1.2    RECHTLICHE GRUNDLAGEN, PLANUNGSVORGABEN, FACHPLANUNGEN ZUM UMWELTSCHUTZ.....	4
1.2.1    LEP.....	5
1.2.2    Regionalplan .....	5
1.2.3    Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
1.2.4    Arten- und Biotopschutzprogramm (Stand 2001) .....	7
<b>2. MERKMALE DES VORHABENS MIT WIRKUNG AUF DIE UMWELT.....</b>	<b>8</b>
2.1    EMISSIONEN (SCHADSTOFFE, LÄRM, ERSCHÜTTERUNGEN, LICHT, WÄRME UND STRAHLUNG).....	8
2.2    ABFALLENTSORGUNG UND -VERWERTUNG .....	9
2.3    ANFÄLLIGKEIT DES VORHABENS FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN .....	9
2.4    KUMULIERUNG MIT UMWELTAUSWIRKUNGEN VON BENACHBARTEN VORHABEN .....	10
<b>3. BESTANDSAUFAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
3.1    RÄUMLICHE EINORDNUNG .....	10
3.2    RELIEF UND BODEN.....	11
3.3    KLIMA UND LUFTHYGIENE.....	12
3.4    GRUNDWASSER UND OBERFLÄCHENWASSER.....	13
3.5    NATURHAUSHALT – ARDEN UND LEBENSRÄUME .....	14
3.6    LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG .....	16
3.7    MENSCH, KULTUR- UND SACHGÜTER .....	17
<b>4. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP).....</b>	<b>19</b>
<b>5. ANGABEN ZUM KLIMASCHUTZ.....</b>	<b>20</b>
<b>6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG BZW. MINDERUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>
<b>7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....</b>	<b>22</b>
7.1    ERMITTlung DES AUSGLEICHSBEDARFS .....	22
7.2    AUSGLEICHSFÄLCHEN .....	26
<b>8. PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS, NICHTDURCHFÜHRUNG SOWIE ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>30</b>
<b>9. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>31</b>
9.1    VERWENDETE METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN .....	31
9.2    MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....	31
<b>10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>32</b>
<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>34</b>
<b>ANLAGE 1: STREUOBSTWIESE SORTENLISTE.....</b>	<b>35</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Marktgemeinde Glonn beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO, angelagert an den nordöstlichen Rand des Ortsteils Schlacht. Integriert ist auch eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Das Areal ist durch eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße (Niederseeoner Straße) bereits erschlossen. Entlang der Straße sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Maßnahmen soll ortsansässigen Betrieben eine Erweiterung ermöglichen, um zukunftsorientierte und konkurrenzfähige Unternehmensstrukturen zu fördern und einer Abwanderung entgegenzuwirken. Östlich der Niederseeoner Straße sind Flächen für die am Standort bestehende Zimmerei sowie für ein im Hauptort ansässiges Bauunternehmen vorgesehen. Ebenso soll eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden, um den Bedürfnissen von z.B. Vereinen, der Jugend oder Kindern Rechnung zu tragen. Die Flächen westlich der Niederseeoner Straße werden von der Gemeinde vergeben.

Es wurden zulässige Nutzungen, ausnahmsweise zulässige Nutzungen sowie unzulässige Nutzungen definiert.

Das Plangebiet befindet sich auf den Fl.Nrn. 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 (Teilfläche = Teilfläche), alle Gemarkung Glonn. Die Flurnummern wurden bereits an die künftigen Nutzungen angepasst.

Das Plangebiet wird in einer Größe von ca. 3,9ha dargestellt. Die Gewerbeflächen weisen einen Umfang von ca. 2,15ha auf, davon 0,2ha mit Pflanzgebot. Die GRZ beträgt in diesem Bereich 0,8. Die Flächen für Gemeinbedarf hat 0,2ha Fläche, davon 0,02ha mit Pflanzgebot. Die GRZ wurde hier mit 0,5 festgesetzt. Zudem werden Grünflächen in einer Größe von ca. 1,4ha vorgesehen (private Grünfläche, z.T. mit Pflanzgebot, Regenrückhaltebecken, Ausgleichsfläche). Die Straßen- und Wegeflächen betragen 0,15ha.

Die Marktgemeinde Glonn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die 11. Änderung des FNP für den Bereich „GE Schlacht Nordost“ ist seit dem 24.10.2024 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 mit demselben Entwicklungsziel

(Streuobstwiese) wie bislang, an die Nordseite des Plangebiets verlegt, wo sie den neuen Ortsrand künftig abschließend fassen, sowie an den östlichen Rand der Fl.Nr. 5058.

Plangebiet mit derzeit bestehenden Ausgleichsflächen



Der landschaftlichen und ortsgestalterischen Situation wird durch gliedernde sowie umfangreiche Grünflächen im Nordosten und einer großzügigen Ortseingrünung in einer Breite von ca. 15 m Rechnung getragen.

Im Nordosten wurde ein vorhandenes Sickerbecken in den Geltungsbereich einbezogen, welches den örtlichen Erfordernissen und Bodenverhältnissen entsprechend nach Osten erweitert und durch die Pflanzung von Sträuchern in die Landschaft integriert wird.

Die vorgesehenen ca. 15 m breiten Grünstreifen im Osten, Südosten, Westen und Nordwesten werden mit Bäumen und Sträuchern als Feldhecke bepflanzt, um die visuellen Auswirkungen der Planung im Zeitverlauf zu mindern.

Innerhalb des Plangebiets wird eine 10 m breite Feldhecke östlich der 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.

Die privaten Grünflächen werden -soweit keine Pflanzungen festgesetzt sind- mit autochthonem Saatgut eingesät.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Nach § 1 (6) und § 1 a BauGB sind für den vorliegenden Bebauungsplan die erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der

gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **1.2.1 LEP**

Der Markt Glonn liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022) in der Region 14 (München). Er grenzt im Süden an den Verdichtungsraum mit dem Mittelzentrum Bad Aibling und dem Oberzentrum Rosenheim.

### **1.2.2 Regionalplan**

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilläume und lärmarmen Erholungsgebiete
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden (G 1.1.1).

#### Landschafts- und Erholungsraum

Die Gemeinde Glonn zählt zum Landschaftsraum „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (10) sowie zum Erholungsraum 12 (Westliches Inn-Chiemsee-Hügelland mit Glonntal, Moosachtal, Stein- und Kastensee). Im Plangebiet gibt es weder überörtliche Erholungseinrichtungen noch einen überörtlichen Radweg (Karte zu B V Z 3.2).

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schutz des Kitzelsees und seiner Umgebung in der Gemeinde Moosach und der Marktgemeinde Glonn“ wird als fachlich hinreichend gesicherte Fläche im Regionalplan dargestellt und befindet in ca. 700 m Entfernung im Nordosten des Plangebiets.

Im Südwesten liegt das LSG „Toteiskessellandschaft Kastenseeon im Markt Glonn und der Gemeinde Egmating“ in ca. 1,8 km Distanz.

#### Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (G1.2.1).

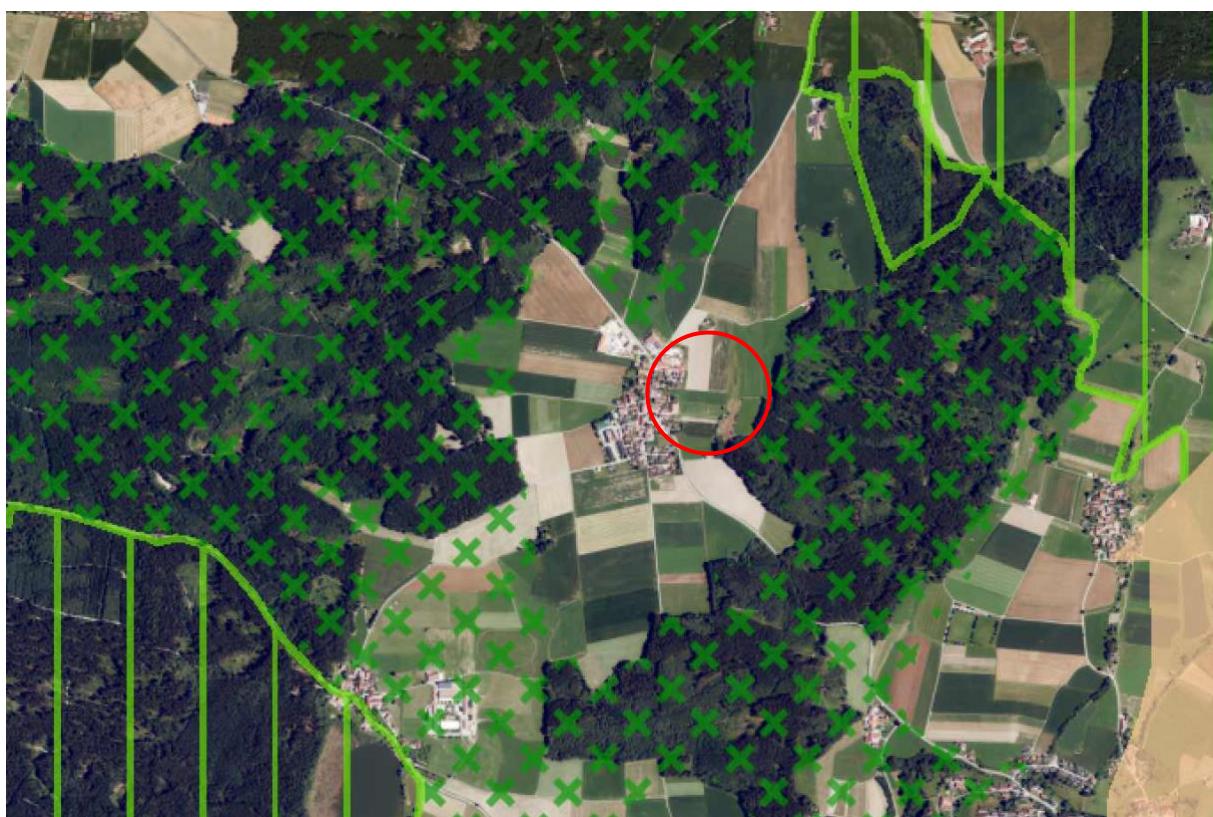
Im Nordwesten grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiete 10.1 „Waldreiche Teile der Hügellandschaft“ an das Plangebiet.

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

- Weiterführung des Bestockungsumbaus in den Waldgebieten
- Erhaltung der Moorreste Engelsmoos und Berger Moos
- Sicherung der Quellbereiche und der Bachoberläufe
- Schutz der Pflanzengemeinschaften an der Glonnquelle und der Quellserie entlang des Kupferbachtals
- Erhalt der Wald-Offenland-Verteilung

#### Biotopverbundsystem

Biotopverbundsysteme (zeichnerisch erläuternde Darstellung / Karte 2 Siedlung und Versorgung) befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.



Auszug aus dem Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Stand 25.02.2019 (Rauminformationssystem Bayern)



landschaftliches Vorbehaltsgebiet



Plangebiet

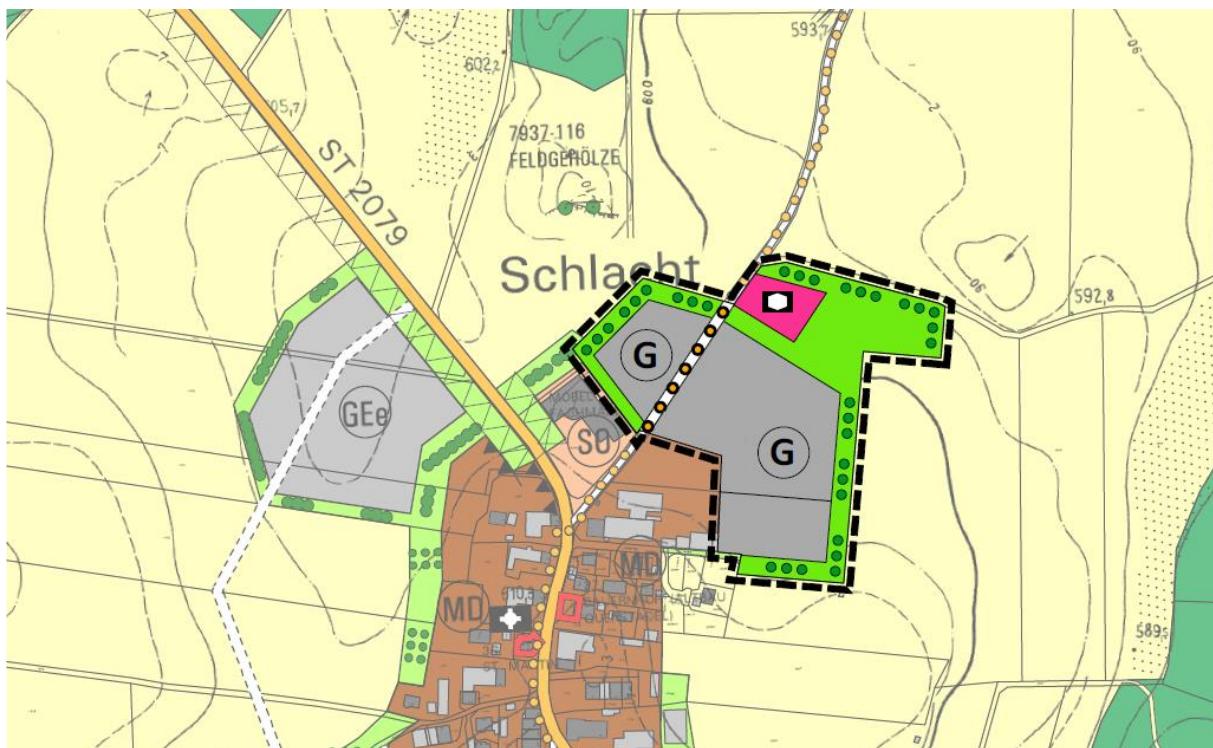


Landschaftsschutzgebiet

### 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Marktgemeinde Glonn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 27.02.2008, wirksam seit dem 16.07.2008. Die 11. Änderung des FNP für den Bereich „GE Schlacht Nordost“ ist seit dem 24.10.2024 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet grenzt im Süden an ein Sondergebiet (SO), bzw. ein Dorfgebiet (MD). Die Niederseeoner Straße, die zum Erholungsgebiet Steinsee führt, ist als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung gekennzeichnet. Im Nordwesten des Plangebiets wird eine biotopkarte Fläche (Feldgehölz) dargestellt. Im Norden und Osten befinden sich Retentionsräume.



Auszug aus der 11. Änderung des FNP für den Bereich „GE Schlacht Nordost“ (wirksam seit dem 24.10.2024)  
(Punktdotlinie, gelb = wichtige Fuß- und Radwegeverbindung, mit braunen Punktschraffur hinterlegte Bereiche = Fläche für möglichen Retentionsraum)

### 1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (Stand 2001)

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ebersberg (Stand 2001) sind Schwerpunktgebiete des Naturschutzes Teile des Landkreises in denen bestimmte naturschutzfachliche Ziele dringend verwirklicht werden müssen. Es handelt sich dabei um Gebiete mit besonders reichhaltiger oder hochwertiger Ausstattung an bestimmten Lebensräumen bzw. Bereiche, in denen „Biotopverbundsysteme“ relativ leicht verwirklicht werden können.

Das Plangebiet ist kein Teil eines Schwerpunktgebiets. Besondere naturschutzfachliche Entwicklungsziele bestehen nicht.

### **Fazit und Auswirkungen des Vorhabens**

Der Geltungsbereich ist **kein** Teil eines Schutzgebietes und liegt **nicht** in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Zudem bestehen keine besonderen naturschutzfachlichen Entwicklungsziele. Die Planung steht in diesem Sinn nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

Das Plangebiet grenzt an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Dem wird durch die Ausweisung großzügig bemessenen Grünflächen Rechnung getragen. Die im Regionalplan genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet werden nicht berührt.

Im Plangebiet gibt es weder überörtliche Erholungseinrichtungen noch einen überörtlichen Radweg.

Prägende Strukturen, wie natürliche Gewässer oder sonstige ökologisch wertvolle Bereiche sowie kulturelle Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Gehölze, die zur Erweiterung des Sickerbeckens entfernt werden müssen, werden in der Erweiterungsfläche in größerem Umfang ergänzt. Die vorhandenen Ausgleichsflächen werden verlegt und ökologisch aufgewertet.

Die bestehende Ortseingrünung wird an den neuen Ortsrand gelegt, um eine Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Niederseeoner Straße wird erhalten.

Die im FNP dargestellten Retentionsräume werden nicht tangiert.

Der besonderen Wertigkeit des Landschaftsbilds wird Rechnung getragen. Im neuen Gewerbegebiet sind daher ca. 1,6 ha Fläche (private Grünfläche und Pflanzgebote auf Gewerbeflächen sowie der Fläche für Gemeinbedarf) vorgesehen, die zur Einbindung in die Landschaft beitragen.

## **2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt**

### **2.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)**

Das Plangebiet grenzt an ein Sonder-, bzw. Dorfgebiet mit vorhandener gewerblicher Nutzung sowie im Südosten an Wohnbebauung.

Zum jetzigen Planungsstand ist mit einem deutlich vermehrten Ausstoß von Schadstoffen, Erschütterungen sowie Wärme- oder Strahlungsemissionen nicht zu rechnen.

### **Schalltechnische Untersuchung**

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH., April 2025), deren Ergebnisse im Folgenden kurz dargestellt werden.

Durch den Straßenverkehr ist nicht mit Überschreitungen des Orientierungswerts nach DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen.

Durch den genehmigten Malerbetrieb auf Fl.Nr. 5058/1 können Überschreitungen auf den Parzellen 3 und 5 auftreten, wobei es sich um rechnerische Überschreitungen aus der Immissionsschutzaflage des Baugenehmigungsbescheid handelt, die tatsächlich nicht zu erwarten sind. Zum Schutz des genehmigten Betriebs wurden dennoch Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entlang von gekennzeichneten Fassadenbereichen von Parzelle 3 und 5 sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen daher nicht zulässig, es kann jedoch ein Vorbau mit einer Mindesttiefe von mehr als 0,5 m vorgesehen werden.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort sowie der Rechtslage wurde auf eine Geräuschkontingentierung verzichtet.

Aus den durchgeführten Berechnungen ergibt sich, dass die Grundstücke tagsüber gewerblieh genutzt werden können. Ein Nachtbetrieb ist nicht geplant und sollte zum Schutz der Wohnbebauung im Mischgebiet auch nicht in Aussicht gestellt werden. Die Fläche für Gemeinbedarf kann auch nachts in Betrieb sein.

Die geplanten Betriebsgebäude auf Parzelle 3 und 4 wirken sich auf die Nachbarschaft abschirmend aus, daher wird eine Baulinie mit Mindesthöhe festgesetzt, die aus Wandhöhe und Firsthöhe der Gebäude sowie einem Lückenschluss durch eine Schallschutzwand besteht. Der Betrieb kann erst aufgenommen werden, wenn diese Abschirmung besteht.

Ein konkreter Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit muss mit dem Antrag auf Genehmigung vorgelegt werden. Abweichungen zum Gutachten sind mit Nachweis verminderter Anforderungen möglich.

Damit nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm ausschöpfen kann, sollten die im Gutachten dargestellten Immissionsrichtwertanteile beauftragt werden.

### **2.2 Abfallentsorgung und -verwertung**

Alle Abfälle werden nach den einschlägigen Verordnungen und Richtlinien ordnungsgemäß entsorgt. Grundsätzlich ist die Müllentsorgung im Plangebiet gesichert.

### **2.3 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Aufgrund der derzeitigen und der zu erwartenden Nutzungen liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor.

Störfallrelevante Änderungen sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen.

## 2.4 Kumulierung mit Umweltauswirkungen von benachbarten Vorhaben

Weder im Plangebiet selbst noch in der näheren Umgebung sind Vorhaben mit erheblichen umweltkritischen Auswirkungen bekannt oder geplant.

## 3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgenden Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage des aktuellen Planstandes und der derzeit verfügbaren Informationen.

### 3.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Schlacht und grenzt im Süden an eine bereits bestehende, gewerbliche Bebauung.

Östlich der Niederseeoner Straße wird eine Ackerfläche überplant. Das vorhandene Sickerbecken wird in die Ortseingrünung integriert und erweitert. Auf Fl.Nr. 5058/2 befindet sich eine Obstwiese (bestehende Ausgleichsfläche), die vor ca. 15 – 20 Jahren gepflanzt und durch Nachpflanzungen ergänzt wurde. Die Ausgleichsflächen auf den Fl.Nrn. 5058/1 und 5058/12 wurden nicht realisiert und stellen sich als brachgefallenes Intensivgrünland mit vereinzelten Gehölzen dar.

Westlich der Niederseeoner Straße sind ebenfalls Ackerflächen sowie ein Feldweg und intensives Grünland vorhanden. Auf den Fl.Nrn. 5224/3 und 5222/3 werden Teile einer bestehenden Grünfläche einbezogen, die aus einzelnen, stark beschnittenen Sträuchern mit weitem Pflanzabstand auf intensiv gepflegtem Grünland besteht. Die planerisch beabsichtigte Funktion als Ortseingrünung ist derzeit nicht gegeben.

Östlich des Plangebietes liegen Ackerflächen, die sich bis zu einem steilen Hang erstrecken. Das hier vorhandene Grünland unterschiedlicher Bewirtschaftungsintensität ist den auf Teilbereichen befindlichen Ausgleichsflächen (Ergänzungssatzung vom 28.04.2011, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlacht - Nord SO Möbelfachmarkt“) geschuldet. Die Ausgleichsflächen werden als extensives Grünland gepflegt. Das in der Bauleitplanung ursprünglich festgesetzte Entwicklungsziel (Feldgehölz) wurde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde modifiziert. Am Hangfuß erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft bis zum anschließenden Wald.

Im Norden begrenzen ein Feldweg sowie Weide- und Ackerflächen den Geltungsbereich.

Im Westen befinden sich ebenfalls Ackerflächen und intensives Grünland.

## 3.2 Relief und Boden

### Derzeitiger Umweltzustand

Die Marktgemeinde Glonn ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“, die durch würmeiszeitliche Moränen geprägt und entsprechend bewegt ist.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 605 m üNHN bis ca. 595 m üNHN und ist nach Nordosten geneigt.



Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1: 25.000), Bayerisches Landesamt für Umwelt

Der Boden im Plangebiet stellt sich als vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt 29 b), dar.

Im Bereich des steilen Abhangs im Osten schließen sich (fast ausschließlich) Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus Kiessand bis Kieslehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch 28 a) an (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1: 25.000).

Gemäß Bodenschätzungskarte wird das Plangebiet als Ackerstandort definiert. Die Böden weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit mit Verdichtungstendenzen im Untergrund auf.

Der steile östliche Hangbereich ist ein Grünlandstandort, der in einem mäßigen Umfang Nässezeiger aufweisen kann.

### Baufachliche Stellungnahme

Es wurde eine „Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen“ (KDGeo 326-22L / 10.03.2023) mit folgenden Ergebnissen erstellt.

Das Baugebiet liegt überwiegend im Bereich von würmeiszeitlichen 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.

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 Moränenböden zur Aufnahme von Versickerungswässern kann mit den vorliegenden Untersuchungen als gering abgeschätzt werden.

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

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Mit der Realisierung der Planung sind Veränderungen des Reliefs erforderlich, die durch die Festsetzung einer Bezugshöhe für die einzelnen Bereiche sowie Festsetzungen zur möglichen Höhe von Stützmauern begrenzt werden.

Anthropogen überprägte, in ihrem natürlichen Aufbau veränderte Flächen mit dennoch weitgehend intakten Bodenfunktionen (Retentions-, Filter-, Puffer und Lebensraumfunktion, Ertragsfähigkeit) werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Bodenfunktionen gehen in den Bereichen, die bebaut bzw. versiegelt werden, verloren. In den großzügigen Grünflächen werden sie bei Realisierung der Planung dagegen eine Aufwertung erfahren.

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig.

Aufgrund des beschriebenen Bodenzustandes, des hohen Versiegelungsgrades sowie der umfangreichen Grünflächen ist von negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit bezogen auf das Schutzwert Boden auszugehen.

### **3.3 Klima und Lufthygiene**

#### **Derzeitiger Umweltzustand**

Das Gemeindegebiet weist hohe Niederschlagsmengen mit durchschnittlich ca. 1.000 mm im Jahr auf. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei ca. 8 °C. Diese sog. Normalwerte beziehen sich auf den Zeitraum 1971 – 2000 (Deutscher Klima-Atlas, DWD).

---

In den letzten 20 Jahren sind allerdings erhebliche Abweichungen vom Normalwert zu verzeichnen. So betrug die Jahresmitteltemperatur 2021 +0,5 °C und 2020 sogar +2 °C im Vergleich zu diesem Wert (Deutscher Klimaatlas, DWD). Bis Ende des 21. Jahrhunderts wird eine Klimaerwärmung von +1,1 °C bis + 5°C erwartet (Regionaler Klimaatlas Deutschland, Helmholtz Gemeinschaft).

Im Gemeindegebiet herrschen feuchte Sommer und relative Trockenheit im Winter vor (Arten- und Biotopschutzprogramm).

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die umgebenden Waldgebiete weisen eine ausgleichende klimatische Wirkung (Luftfilter, Sauerstoffproduktion, Windberuhigung) auf.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen auf bislang unversiegelten Bereichen. Für das Schutzgut Klima / Luft sind durch die geplante Versiegelung Auswirkungen auf das Kleinklima (Erwärmung) am Standort absehbar. Erhebliche Auswirkungen im Umfeld des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Das Gebiet besitzt, bedingt durch die Topographie, keine Klimaausgleichsfunktion für den besiedelten Bereich, ebenso sind Luftaustauschbahnen nicht betroffen.

Mit negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit das Schutzgut Klima betreffend ist daher zu rechnen.

## **3.4 Grundwasser und Oberflächenwasser**

### **Derzeitiger Umweltzustand**

Innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Umfeld gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer.

Langfristige Grundwasserbeobachtungen liegen nicht vor. Aufgrund des Reliefs und der Gegebenheiten im Plangebiet ist mit einem oberflächennahen, durchgehenden Grundwasserspiegel nicht zu rechnen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde in ca. 4m Tiefe ein Wasserzutritt in ein Bohrloch festgestellt. Von einem räumlich begrenzten Zulauf von Hang- bzw. Schichtwasser wird ausgegangen.

Die anstehenden Böden weisen eine Schutzfunktion für das Grundwasser auf.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wassersensiblen Bereich. Diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der entsprechenden Bodenbildungen abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Nutzungseinschränkungen kommen kann (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz).

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 1,2km und wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Durch Flächenversiegelung wird die Oberflächenversickerung und somit die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. In den unversiegelten Bereichen bleibt die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bestehen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit möglich, nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung ist somit gegeben.

Bei den im Gebiet anstehenden Böden ist grundsätzlich mit einer geringen Versickerungsleistung zu rechnen (vgl. „Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen“, KDGeo 326-22L / 10.03.2023).

Im Plangebiet ist ein Sickerbecken vorhanden. Da ca. 2,4 ha zusätzliche Fläche angeschlossen werden sollen, soll das Becken in Richtung Osten vergrößert und zusätzlich unterirdisch mit sickerfähigem Material erweitert werden. Dadurch kann ein Untergrund erreicht werden, in dem eine Versickerung möglich ist. Dies wurde durch Schürfe und Bohrungen belegt.

Zur Einleitung des Regenwassers sind Regenwasserkänele zu errichten, bzw. bestehende Regenwasserkänele zu nutzen.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vor der Einleitung zu reinigen. Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird über entsprechende Anlagen auf dem Straßengrundstück gereinigt.

Für die Maßnahme wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Die neuen Gebäude sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, daher sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser ist daher auszugehen.

## **3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume**

### **Derzeitiger Umweltzustand**

#### **Geltungsbereich und Umfeld**

Im Wesentlichen werden Ackerflächen sowie intensives Grünland überplant.

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 die Pflanzung von autochthonen Sträuchern (Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland) festgesetzt, um die nördlich gelegene artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche für die Feldlerche nicht zu beeinträchtigen.

Auf Fl.Nr. 5058/2 befindet sich eine Obstwiese ebenfalls junger Ausbildung, die durch Nachpflanzungen ergänzt wurde und als Ausgleichsfläche dient. Im nördlichen Anschluss finden sich Ausgleichsflächen -mit nur wenigen Gehölzen- auf brachgefallenem Grünland.

Auf Fl.Nr. 5222/3 wird ein Teil einer bestehenden Grünfläche einbezogen, die intensiv gepflegt wird und mit stark geschnittenen Sträuchern bepflanzt ist.

Die überplante Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 5058/2 sowie die Gehölzstrukturen des Sickerbeckens weisen eine mittlere Bedeutung auf.

Die anderen beschriebenen Flächen stellen Biotope- und Nutzungstypen mit geringer Bedeutung dar.

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und amtlich kartierte Biotope

Das Plangebiet liegt in keinem Internationalen, Europäischen oder Nationalen Schutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schutz des Kitzelsees und seiner Umgebung in der Gemeinde Moosach und der Marktgemeinde Glonn“ befindet in ca. 700 m Entfernung im Nordosten des Plangebiets.

Im Südwesten liegt das LSG „Toteiskessellandschaft Kastenseeon im Markt Glonn und der Gemeinde Egmating“ in ca. 1,8 km Distanz.

Zwei FFH-Gebiete liegen im weiteren Umfeld des Plangebiets:

- Kupferbachtal, Glonnquellen und Gutterstätter Streuwiesen (8037-371), nächste Teilfläche in ca. 1,7 km Entfernung
- Kastensee mit angrenzenden Kesselmooren (8036-301), nächste Teilfläche in ca. 1,8 km Entfernung

Im Plangebiet selbst sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Im Nordwesten befindet sich das kartierte Biotop „Feldgehölze nördlich Schlacht“ (7937-0116-001) in ca. 60 m Entfernung.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum mit einem vergleichsweise hohen Anteil an naturschutzfachlich wertvollen Strukturen im weiteren Umfeld.

Der Geltungsbereich selbst weist jedoch überwiegend Biotope- und Nutzungstypen mit einer geringen Bedeutung auf.

Es erfolgen Eingriffe in bestehende Ausgleichsfläche mit mittlerer und geringer Bedeutung. Die bestehenden Ausgleichsflächen werden z.T. an die Nordseite des Plangebiets verlegt, wo sie den neuen Ortsrand abschließend fassen sowie an den östlichen Rand von Fl.Nr. 5058.

Durch die Maßnahme sind keine Nutzungen zu erwarten, die über das Plangebiet hinaus Auswirkungen haben könnten. Durch die räumliche Distanz sind keine Beeinträchtigungen der genannten FFH-Teilflächen zu erwarten.

Planungsauswirkungen einer geringen Erheblichkeit sind daher zu erwarten.

## 3.6 Landschaftsbild und Erholung

### **Derzeitiger Umweltzustand**

Der Markt Glonn liegt in einem landschaftlich reizvollen Gebiet. Das abwechslungsreiche Relief, der Wechsel von Wäldern, Hängen und Bachtälern sowie die in weiten Teilen noch ländlichen Siedlungsstrukturen prägen das Landschaftsbild.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,9ha auf und wird an den nordöstlichen Rand des Ortsteils Schlacht angelagert, der durch die bereits beschriebene gewerbliche Nutzung vorgeprägt ist. Gewerbegebäuden befinden sich zudem auch westlich der St. 2079 (GE Schlacht Nordwest).

Eine Ortseingrünung ist am nordöstlichen Ortsrand aktuell nur fragmentarisch vorhanden und erfüllt ihre Funktion nicht.

Im Osten und Westen des Plangebiets befinden sich jeweils in ca. 300 m Entfernung Waldgebiete.

Die Niederseeoner Straße verbindet die Erholungsgebiete am Kastensee und am Steinsee und wird daher von Erholungssuchenden, insbesondere Radfahrern regelmäßig frequentiert.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Deutlich sichtbar wird das Vorhaben von Norden aus Richtung Niederseeon sein. Die Anlagerung erfolgt an ein bereits einschlägig vorgeprägtes Gebiet mit einer derzeit lückig ausgebildeten Ortseingrünung.

Zur Eingrünung der künftig zulässigen Gebäude und Nutzungen sind großzügige private Grünflächen mit einer Breite von 15m, auf denen die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur Ausbildung einer Feldhecke festgesetzt ist, vorgesehen. Aufgrund des in Ortsrichtung ansteigenden Geländes ist am Rande der Gewerbegebäuden östlich der Niederseeoner Straße ein Pflanzgebot zur Ausbildung einer Feldhecke in einer Breite von 10m Bestandteil der Planung. Die visuellen Beeinträchtigungen werden sich daher im Zeitverlauf reduzieren.

Zudem wird eine Fläche für Gemeinbedarf an den Ortsrand platziert, die z.B. den Bedürfnissen von Vereinen oder der Jugend dienen soll, eine entsprechend kleinteilige Nutzung aufweisen wird und durch eine Streuobstwiese (Ausgleichsfläche) bzw. Baumpflanzungen begrenzt wird.

Ebenso wird die Bepflanzung des Sickerbeckens durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern nach Osten fortgeführt.

Mit der Realisierung der Maßnahme findet eine gewisse Zunahme des Verkehrs auf der Niederseeoner Straße statt. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist jedoch nicht zu rechnen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde gutachterlich geprüft (Prof. Dr. Kurzak, Verkehrsuntersuchung St 2079 in Schlacht / Glonn vom 23.11.2023 mit Anlagen) mit folgender Einschätzung:

„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 (Anlage 3a-b).

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.“

Dem Gutachten wurde durch das staatliche Bauamt mit Nachricht vom 06.12.2023 zugestimmt. Weitere Belange -den Verkehr betreffend- werden in der Begründung dargestellt.

Bezüglich der Situation am Standort sowie der beanspruchten Fläche ist insgesamt von negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die Planung auszugehen.

### **3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter**

#### **Derzeitiger Umweltzustand**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler und nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmäler.

Die Bau- und Bodendenkmäler im Ortsbereich von Schlacht werden im Folgenden aufgelistet:

#### **Baudenkmäler**

1. Schuster/Wimmer, Urbanweg 8 (D-1-75-121-38), Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus (Ehem. Bauernhof, sog. beim Schuster bzw. Wimmer, zweigeschossige verputzte Einfirstanlage mit flachem Satteldach und Traufbundwerk, 1. Hälfte 19. Jh., Benehmen nicht hergestellt)
2. Schlacht 19, (D-1-75-121-39), Wohnhaus, syn. Wohngebäude (Bauernhaus ehem. mit Schänke, firstgeteilt in Wohn- und Wirtschaftsteil, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Hochlaube und Putzgliederung, 1832 (dendro.-dat) wohl mit älteren Teilen, Mitte 19. Jh. und um 1900 umgebaut, Benehmen hergestellt)
3. Schwabi/ Kleinmaier/ Dum, Schlacht 24, (D-1-75-121-40), Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus, (Ehem. Bauernhof, sog. beim Dum, zweigeschossige Einfirstanlage mit flachem Satteldach, Blockbau-Obergeschoss sowie Giebellaube und Traufbalkon, Ende 18. Jh., Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)

#### **Bodendenkmäler**

4. St. Martin, Schlacht 12, (D-1-75-121-37), Kirchenruine, Ortskapelle, syn. Dorfkapelle, syn. Weilerkapelle, (Kath. Ortskapelle St. Martin, ehem. Chor der nach 1812 abgebrochenen gotischen Kirche, Dachreiter mit Spitzhelm, 14./15. Jh.; mit Ausstattung, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert)



Luftbild: Auszug aus dem BayernViewer Bau- und Bodendenkmäler

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Durch die Planung werden die bestehenden Bau- und Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt. Prägende Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzugeben. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich eines Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für das Schutzgut Mensch entstehen gewisse Beeinträchtigungen während der Bauzeit. Die weiteren vom Plangebiet ausgehenden Emissionen werden in Punkt 2 dargestellt und bewertet.

Landwirtschaftlichen Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen und baulichen Anlagen (Fahrsilos) ausgehen, sowie eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr

morgens zur Futterentnahme aus den Fahrstilos o.ä., und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenernte etc.) sind zu dulden.

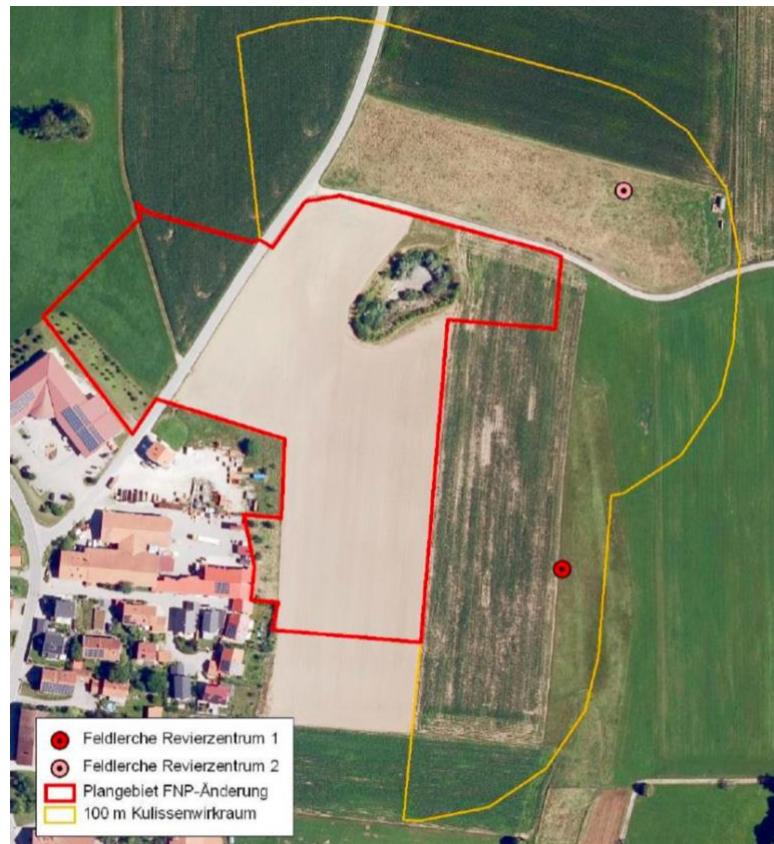
Insgesamt ist eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter abzusehen.

#### 4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Laut § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu fangen oder zu töten sowie auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten darüber hinaus erheblich zu stören, bzw. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Standorte zu zerstören.

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).



Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt, die der Planung beiliegt.

Als saP – relevante Art 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 durch die Maßnahme zu vermeiden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Dazu wurde am 23.01.2025 Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gehalten.

Als CEF-Maßnahme wird auf Fl.Nr. 5192 unmittelbar nördlich des Plangebiets die dauerhafte Anlage von extensivem Grünland in einer Breite von 20 m und einer Länge von 250 m erfolgen.

Eine genaue Beschreibung der Maßnahme findet sich im Kapitel 7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Gemäß den Bestimmungen zum Allgemeinen Artenschutz nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Eingriffe in Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10 und dem 28.02. zulässig.

## 5. Angaben zum Klimaschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die dazu vorgesehenen Maßnahmen werden in Kapitel 6 Klima und Luft dargestellt.

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen der Planung

Zur Minderung der Planungsauswirkungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt, bzw. Bestandteil der Hinweise:

### Relief und Boden

- Hinweis zum Schutz, zur Lagerung und zur Verwertung des Oberbodens bei allen Baumaßnahmen
  - Begrenzung von Stützmauern auf max. 1,5m sowie max. 2m zwischen den Grundstücken
  - Festsetzung von Bezugshöhen für die jeweiligen Bereiche
  - Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
-

**Klima / Luft**

- angebundene Siedlungsentwicklung und Nutzung vorhandener Infrastruktur und Verkehrswege für die Erschließung
- Eingrünung mit klimatisch ausgleichender Wirkung und Pflanzung von Gehölzen als CO<sub>2</sub>-Speicher
- keine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen / Luftaustauschbahnen
- Hinweis zum Einsatz regenerativer Energien, ökologischer Baustoffe und lokaler Ressourcen

**Wasser**

- Wasserrückhaltung und -versickerung im Plangebiet durch Erweiterung des vorhandenen Sickerbeckens zur Einleitung des nicht versickerbaren, unverschmutzten Niederschlagswassers sowie Hinweis zur flächigen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den nicht überdachten Stellplätzen
- Hinweis zur Begrenzung und Minimierung der Flächenversiegelung durch durchsickerungsfähige Baustoffe

**Naturhaushalt – Arten und Lebensräume**

- Anlagerung an ein bereits vorgeprägtes Gebiet sowie Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe, um Zersiedelung sowie Beanspruchung bislang unberührter und eventuell bedeutenderer Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu vermeiden
- keine Inanspruchnahme wassersensibler, naturschutzfachlich oder klimatisch bedeutsamer Bereiche
- Zäune mit Bodenfreiheit zur Vermeidung tiergruppenschädigender Effekte
- Schaffung einer großzügigen Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen sowie Ausweisung umfangreicher Grünflächen im Nordosten
- Pflanzung von autochthonen Gehölzen (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) im Bereich der Ortseingrünung, im Umfeld des Sickerbeckens sowie auf den restlichen privaten Grünflächen
- Festsetzung von Mindestpflanzgrößen
- Hinweis zu Baumpflanzungen entlang befestigter Flächen
- Festsetzung zur Ausbildung von Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut in der privaten Grünfläche außerhalb der Pflanzgebote
- Verbot von Schotter- und Kiesgärten
- Festsetzung zum Schutz vor Vogelschlag

- Empfehlung zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Hinweis zum „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ sowie bzgl. freiwilliger Maßnahmen zum Artenschutz an Gebäuden
- **Landschaftsbild**
- Schaffung einer großzügigen Ortseingrünung mit Pflanzgebot zur Entwicklung von Feldhecken, Platzierung einer Fläche für Gemeinbedarf sowie einer Ausgleichsfläche mit kleinteiliger Nutzung an den Ortsrand
- auf den privaten Grünflächen sind keine Versiegelung, bauliche Anlagen oder Ablagerungen zulässig
- Festsetzungen zu Werbeanlagen, Verbot beleuchteter Werbeanlagen
- Verbot von reflektierenden oder spiegelnden Ausführungen von Fassaden und Dächern
- Mensch, Kultur- und Sachgüter**
- Festsetzungen zum Schallschutz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
- Hinweis zur Reduzierung der Lärmelastung durch Luft-Wärmepumpen
- Hinweis zum Einreichen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 7.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden Bauleitplanung anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMLU, Fortschreibung vom Dezember 2021).

Gem. nachfolgender Tabelle ergibt sich eine insgesamt geringe Erheblichkeit der Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter, ein über die dargestellte Ausgleichsermittlung hinausgehender Ausgleichsbedarf entsteht daher nicht.

#### Bewertung der Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgüter		Bewertung
<b>Schutzgut Boden</b>	Versiegelung anthropogen überprägter Böden, eine der Nutzung angemessene GRZ (0,8 Gewerbe, 0,5 Gemeinbedarf), großzügige Eingrünung und gliedernde Grünflächen	mittlere Erheblichkeit

<b>Schutzgut Luft / Klima</b>	Lokale Auswirkungen auf das Kleinklima, keine Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen	geringe Erheblichkeit
<b>Schutzgut Wasser</b>	keine natürlichen Oberflächengewässer, kein Eingriff in einen durchgehenden Grundwasserspiegel, Versickerung des Niederschlagswasser in einem Sickerbecken im Gebiet soweit nicht flächig möglich	geringe Erheblichkeit
<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	überwiegend Ackerflächen bzw. intensives Grünland, zu geringen Flächenanteilen, bestehende, jedoch für den Artenschutz kaum relevante Ortseingrünung, künftig jedoch großzügige Ortseingrünung	geringe Erheblichkeit
<b>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</b>	Fernwirkung nach Norden, jedoch Anlagerung an ein Gebiet, das durch eine gewerbliche Nutzung bereits vorgeprägt ist, zur Minderung der künftig zulässigen Gebäude und Nutzungen großzügige Ortseingrünung von 15 m Breite als private Grünfläche, ergänzt durch weitere Pflanzgebote auf den Parzellen	mittlere Erheblichkeit
<b>Schutzgut Mensch/ Kultur und Sachgüter</b>	Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	geringe Erheblichkeit
<b>Gesamtbewertung</b>		<b>insgesamt geringe Erheblichkeit</b>



## Ausgleichsbedarf, Darstellung der Eingriffsflächen

Ausgängsbedarf, Darstellung der Eingriffsfächen  
BNT (Biotop- und Nutzungstypen) mit geringer Bedeutung = grau hinterlegt, BNT mit mittlerer Bedeutung = grün hinterlegt, kein Eingriff = violett hinterlegt

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,9 ha.

*Nicht in die Bilanzierung einbezogen werden Flächen (verlegte Ausgleichsfläche, bestehendes Sickerbecken, bestehende Bebauung/Befestigung auf Fl.Nr.5058/2, bestehende Straßenfläche, bestehender Grünstreifen auf Fl.Nr. 5224/3) in einer Größe von:*

ca. 1.235m<sup>2</sup>+ ca. 1.760m<sup>2</sup>+ ca. 210m<sup>2</sup>+ ca. 1.020m<sup>2</sup>+ ca. 820m<sup>2</sup>= ca. 5.045m<sup>2</sup>

**Auszugleichen sind daher:**

- **Biotoptypen mit geringer Bedeutung**

ca. 2.065m<sup>2</sup>+ ca. 21.825m<sup>2</sup>+ ca. 115m<sup>2</sup>+ ca. 1.870m<sup>2</sup>+ ca. 510m<sup>2</sup>+ ca. 3.480m<sup>2</sup>+ ca. 2.560m<sup>2</sup>= ca. 32.425m<sup>2</sup>

- **Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung**

ca. 820m<sup>2</sup>+ ca. 735m<sup>2</sup>= ca. 1.555m<sup>2</sup>

### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten- und Lebensräume**

Im Zuge der Planung sind ca. 2.552 m<sup>2</sup> bereits bestehende Ausgleichfläche zu verlegen. Ca. 1.235 m<sup>2</sup> werden dazu an der Nordseite des Plangebiets als dauerhafte Begrenzung der baulichen Entwicklung angelegt. Die noch fehlenden ca. 1.320 m<sup>2</sup> werden auf Fl.Nr. 5058 erbracht. Auf diesem Flurstück ist auch die Darstellung einer Verzinsung mit ca. 770 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen, die zu erbringen ist, um den im Zusammenhang mit der Entwicklungszeit steigenden ökologischen Wert zu berücksichtigen. Die Verzinsung erfolgt analog dem Vorgehen beim Ökokonto. Hier kann der ökologische Wertzuwachs, der sich einstellt, bevor eine Ausgleichsfläche einem konkreten Eingriff zugeordnet wird, jährlich mit 3 % -begrenzt auf einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren- verzinst werden.

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. werden festgesetzt und können bei der Auswahl des Planungsfaktors angerechnet werden:

- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutender Flächen; dies wurde auf Flächennutzungsplanebene vorbereitet und kann auf Bebauungsplanebene angerechnet werden
- Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Herstellung des Biotoptverbunds der Grünflächen/Biotope des Siedlungsbereichs mit den Biotopten im Außenbereich durch die Festsetzung großzügig dimensionierter Grünflächen und einer Ortseingrünung in einer Breite von 15m
- Biodiversität durch Festsetzung von differenzierten Grünräumen in Form von Feldhecken (Pflanzgebot), flächigen Pflanzungen am Sickerbecken (Pflanzgebot), Obstwiesen und extensivem Grünland (private Grünfläche mit entsprechenden Festsetzungen) und Erhalt von bestehendem Grün am Sickerbecken (Pflanzbindung)
- naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen (Pflanzgebote und entsprechende Festsetzungen) sowie Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Gewerbegebäude und Eingrünung der Erschließungsstraße (Niederseeoner Straße) durch Baumpflanzungen

(Festsetzung durch Planzeichen auf den Gewerbegebäuden und der Fläche für Gemeinbedarf)

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf den nicht überdachten Stellplätzen

Die o.g. Vermeidungsmaßnahmen wurden in Bezug zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Gebäude, Einrichtungen und Notwendigkeiten gesetzt und in der Folge ein Planungsfaktor von ca. 9 % gewählt.

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bezogen auf die Merkmale und Ausprägungen der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen**

Bestandserfassung	Fläche m <sup>2</sup>	Bewertung (WP)	Beeinträchtigungs-faktor / GRZ	Ausgleichs- bedarf
A11 Acker, intensiv bewirtschaftet	24.385	2	0,8	39.016
A11 Acker, intensiv bewirtschaftet (Fläche für Gemeinbedarf)	2.065	2	0,5	2.065
G11 Intensivgrünland V332 Wirtschaftsweg, bewachsen	3.480	3	0,8	8.352
P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand (fragmentarische Ortseingrünung)	510	5	0,8	2.040
G12 Intensivgrünland, brachgefallen	1.870	5	0,8	7.480
B211 Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung und G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	820	6	0,8	3.936
B431 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bzw. mäßig extensiv genutztem Grünland	735	8	0,8	4.704
P412 Teilversiegelter Lagerplatz	115	1	0,8	92
<b>Summe Ausgleichbedarf in Wertpunkten</b>				<b>67.685</b>
Planungsfaktor ca. 9,1 %				6.160
<b>Ausgleichsbedarf, gesamt, gerundet</b>				<b>61.525</b>

In der vorstehenden Tabelle wird auf die vereinfachte Erfassung der Schutzgüter verzichtet und stattdessen auf das ebenfalls mögliche Bewertungsschema der Biotopwertliste für Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückgegriffen (Leitfaden S. 15). Dies erscheint angemessen, da durch die Planung überwiegend in Ackerflächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung eingegriffen wird.

### Bilanzierung des Ausgleichsumfangs bezogen auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume

	Kompensations-umfang			Prognosezustand	WP	Aufwertung WP	Fläche m <sup>2</sup>	Komp.-umfang WP
	<b>Ausgangszustand</b>	WP		<b>Prognosezustand</b>	WP			
	<b>Fl.Nr. 5192 (T.) Feldlerche</b>							
A11	Acker	2	G212	mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	8	6	5.000	30.000
	<b>Fl.Nr. 5058 (T.) Östlicher Hangbereich</b>							
G211	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	G212	mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	8	2	3.600	7.200
G11	Intensivgrünland	3	B441 G214	Streuobstwiese, artenreiches Grünland Artenreiches Extensivgrünland	11 (12-1)	8	3.041	24.328
	<b>Ausgleichsumfang, gesamt</b>						11.641	<b>61.528</b>

Wie bereits dargestellt, sind die zu verlegenden Ausgleichsflächen einschl. der ökologischen Verzinsung in einer Größe von 3.325 m<sup>2</sup> (2.552 m<sup>2</sup> + 770 m<sup>2</sup>) zusätzlich zu erbringen.

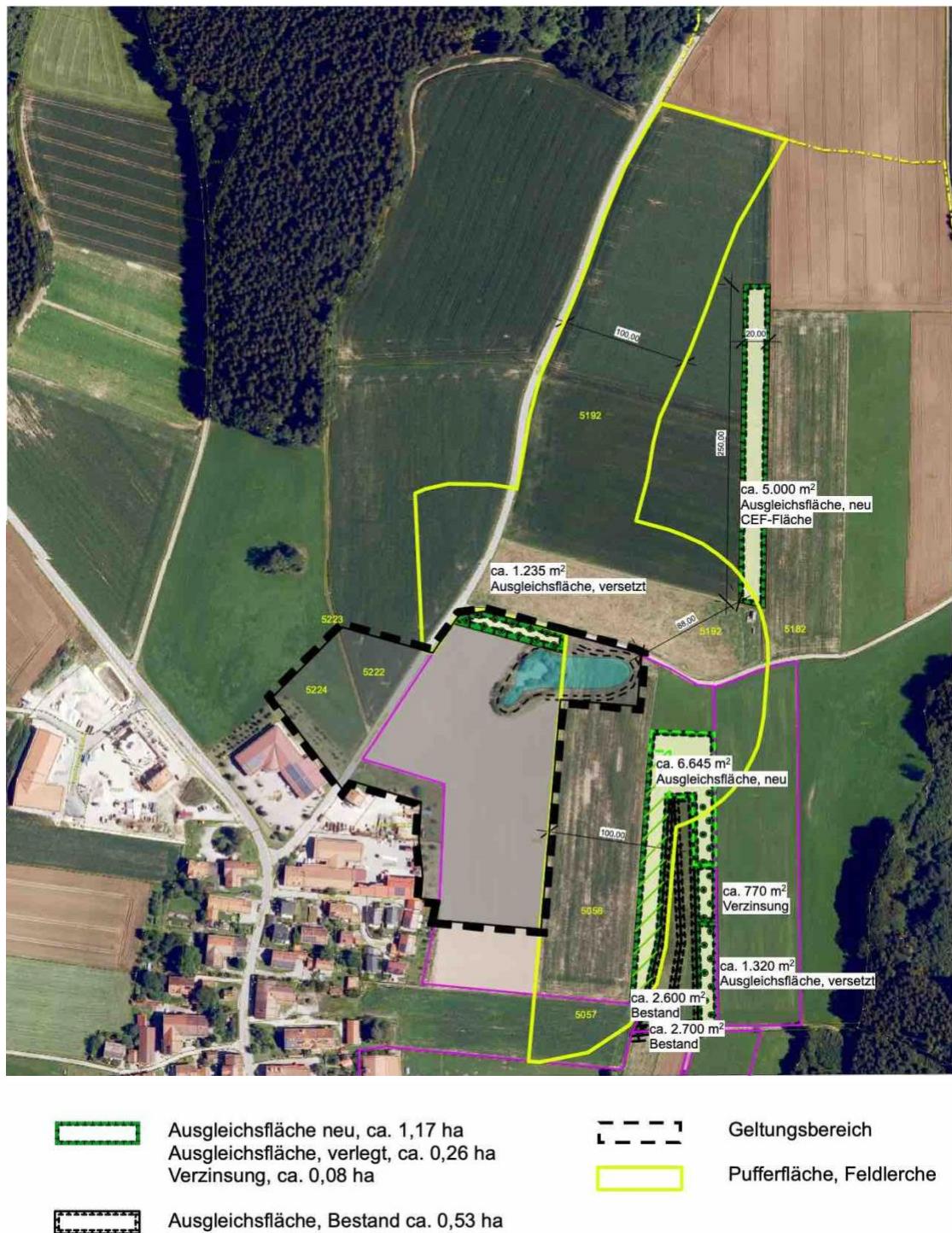
## 7.2 Ausgleichsflächen

### Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 5192 (CEF-Maßnahme)

Die Maßnahmen müssen sich grundsätzlich am Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zur Feldlerche (63b-U8645.4-2018/2-35 vom 22.02.2023) orientieren (vgl. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 14.08.2023).

Da die UNB in der Stellungnahme vom 14.08.2023 zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „GE Schlacht Nordost“ ihr Einverständnis mit den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und der angesetzten Flächengröße erklärt hat, kann

der Ausgleich, wie mit der UNB am 23.01.2025 abgestimmt, auf 0,5 ha Fläche realisiert werden.



Ausgleichsflächen, Übersichtsplan

Auf Fl.Nr. 5192 unmittelbar nördlich des Plangebiets ist auf einer Ackerfläche die Anlage von extensivem Grünland (Entwicklungsziel G212) in einer Breite von 20 m und einer Länge von 250 m (Fläche 0,5 ha) an der östlichen Flurstücksgrenze vorzunehmen. Das Entwicklungsziel

wurde -auch unter dem Gesichtspunkt der Vereinbarkeit mit der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung- mit der UNB abgestimmt.

Es ist eine Einstellung von artenreichem, autochthonem Saatgut aus niedrigwüchsigen Arten (UG 17, nach Angaben des Saatgutherstellers) vorgesehen. Der Beleg über das Saatgut mit Herkunftsachweis ist der unteren Naturschutzbehörde Ebersberg vorzulegen. Der Herkunftsachweis dient dazu, gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen, dass das verwendete Saatgut § 40 BNatSchG entspricht.

Nach der Ansaat ist im 1. Jahr ein Schröpfeschnitt (auf 5-7 cm Wuchshöhe) erforderlich sowie ein weiterer Schnitt im Sommer/Herbst vorgesehen. Im Rahmen des Monitorings ist zu beurteilen, ob weitere Maßnahmen notwendig werden (z.B. Wiederholung Schröpfeschnitt, Entfernung Problemunkräuter).

Da auf der unmittelbar angrenzenden Nachbarfläche Zwergzebus gehalten werden, ist sowohl eine Beweidung als auch eine Mahd möglich. Dazu ist mit der UNB folgendes abgestimmt:

- Anlage von 3 „Lerchenfenstern“ im nördlichen Bereich der Fläche mittels Kreiselegge (Rohbodenstandort) im zeitigen Frühjahr vor Brutbeginn ab dem 2. Jahr
- Extensive Beweidung/Mahd ab 1.07., bei Mahd 2 Schnitte/Jahr, Abfuhr des Schnittguts
- Der Zaun für die Beweidung darf erst zum Weidebeginn aufgestellt werden, da ein ganzjähriger Zaun aufgrund des schmalen Zuschnitts der Fläche möglicherweise negativ auf die Feldlerche wirkt und Ansitz für Prädatoren bietet.
- Eine Beweidung ist eng mit der UNB abzustimmen und mit einem Monitoring zu begleiten, um Fehlentwicklungen entgegenzuwirken

Weitere Maßnahmen: kein Düngereinsatz, keine PSM, Bewirtschaftungsruhe vom 15.03. bis zum Zeitpunkt der 1. Mahd / Beweidung.

Bei notwendigen Schröpfeschnitten/Mahdterminen während der Feldlerchenbrutzeit vor dem 01.07. ist eine Brut vorab durch ein Monitoring auszuschließen

Da die CEF-Maßnahme vor dem Eingriff wirksam sein muss, ist die Ansaat und Erstellung der Fläche bereits erfolgt. Um eine ordnungsgemäße Entwicklung zu gewährleisten, ist ein intensives Monitoring erforderlich.

Die Fläche soll durch haltbare Pfosten (Lärche, Akazie, Metall) markiert werden und wird spätestens zum Inkrafttreten des Bebauungsplans dinglich gesichert.

#### Fl.Nr. 5058\_innerhalb\_und\_außerhalb\_des\_Geltungsbereichs

Die aktuell am Ortsrand bestehenden Ausgleichsflächen werden in Teilen an die Nordseite des Plangebiets östlich der Niederseeoner Straße verlegt.

Analog zum Entwicklungsziel der bisherigen Ausgleichsflächen ist die Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (BNT B441/G214) auf der bestehenden Ackerfläche geplant. Dazu ist eine Einstellung mit autochthonem Saatgut (UG 17) nach Angaben des Saatgutherstellers sowie eine extensive Pflege (keine Behandlung mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Abtransport des Schnittguts, Schröpfeschnitt i.d.R. 6-8 Wochen nach der Ansaat, ggf. weitere Schröpfeschnitte, sofern erforderlich, 3-malige Mahd in

den ersten 3 Jahren, ab dem 4. Jahr 2-malige Mahd ab dem 15.06., beim zweiten Schnitt Belassen von überjährigen Altgrasstreifen auf ca. 10-15% der Fläche, Belassen und Aufschichten von anfallendem Totholz zu Haufen) geplant.

Im Osten von Fl.Nr. 5058 sind bereits zwei Ausgleichsflächen (Ergänzungssatzung vom 28.04.2011 und Bebauungsplan „Schlacht-Nord SO Möbelfachmarkt“ vom 29.03.2011) vorhanden, die nachrichtlich übernommen wurden. Diese sollen nun in sinnvoller Weise ergänzt werden.

Die zur Aufwertung vorgesehene Teilfläche weist im Westen extensiv gepflegtes, artenarmes Grünland sowie kleinflächige Altgrasfluren auf. Die bestehenden Ausgleichsflächen befinden daran anschließend im Bereich des Steilhangs. Am Hangfuß im Osten sowie im Norden der Teilfläche ist auf moderat geneigten Flächen Intensivgrünland vorhanden.

Zur Aufwertung des artenarmen Grünlands (G211) im Westen ist die Ansaat mit autochthonem Saatgut (UG 17, nach Angaben des Saatgutherstellers) und eine extensive Pflege (keine Behandlung mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Abtransport des Schnittguts, Schröpfsschnitt i.d.R. 6-8 Wochen nach der Ansaat, ggf. weitere Schröpfsschnitte, sofern erforderlich, 3-malige Mahd in den ersten 3 Jahren, ab dem 4. Jahr 2-malige Mahd ab dem 15.06., beim zweiten Schnitt Belassen von überjährigen Altgrasstreifen auf ca. 10-15% der Fläche) zur Entwicklung von artenreichem Grünland (G212) vorgesehen. Eine Besichtigung der Fläche zur Beurteilung des Arteninventars im Sommer 2023 (vor der Mahd) bestätigte den vorhandenen Biotop- und Nutzungstyp G211.

Am Hangfuß ist die Pflanzung einer Streuobstwiese (B441) im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland geplant. Eine Verwertung der Früchte durch lokale Betriebe wird angestrebt. Mit dem natürlichen Alterungsprozess der Gehölze werden sich Lebensräume für Höhlenbrüter entwickeln. Zur Ausmagerung der Fläche sollen in einem Zeitraum von ca. 3 Jahren jährlich 3-5 Schröpfsschnitte erfolgen. Der genaue Zeitraum und die Anzahl der Schnitte werden im Rahmen des Monitorings vor Ort festgelegt.

Anschließend ist eine Einsaat mit autochthonem Saatgut (UG 17, nach Angaben des Saatgutherstellers) sowie eine extensive Pflege (keine Behandlung mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Abtransport des Schnittguts, Schröpfsschnitt i.d.R. 6-8 Wochen nach der Ansaat, ggf. weitere Schröpfsschnitte, sofern erforderlich, 2-malige Mahd ab dem 15.06., beim zweiten Schnitt Belassen von überjährigen Altgrasstreifen auf ca. 10-15% der Fläche, ggf. 3-malige Mahd, wenn noch Maßnahmen zur Aushagerung erforderlich sind, Belassen und Aufschichten von anfallendem Totholz zu Haufen) geplant.

Im Norden der Fläche werden keine Obstgehölze gepflanzt, um potentielle Feldlerchenlebensräume nicht zu tangieren. Hier soll mit den beschriebenen Maßnahmen artenreiches Extensivgrünland (G214) entwickelt werden.

Der Beleg über das Saatgut mit Herkunftsachweis ist nach der Einsaat der unteren Naturschutzbehörde Ebersberg vorzulegen. Der Herkunftsachweis dient dazu, gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen, dass das verwendete Saatgut dem § 40 BNatSchG entspricht.

Die Flächen sollen durch haltbare Pfosten (Lärche, Akazie, Metall) markiert werden und werden spätestens zum Inkrafttreten des Bebauungsplans dinglich gesichert.

Bei der Pflanzung der Streuobstwiese sollen die Sorten gemäß der Pflanzliste des LRA verwendet werden. Diese wurden dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Der Entwicklungszeitraum für die Streuobstwiese (B441) und das artenreiche extensive Grünland (G214) beträgt ca. 15 Jahre, für das mäßig extensive Grünland (G212) ca. 5-10 Jahre.

## **8. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Vorhabens, Nichtdurchführung sowie alternative Planungsmöglichkeiten**

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 lückig 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.

Bei Nichtdurchführung wären die genannten negativen Auswirkungen so nicht gegeben, der bestehende Bedarf könnte jedoch nicht gedeckt werden.

Grundsätzlich ist in der Gemeinde Glonn nur ein geringer Flächenanteil an Gewerbegebieten vorhanden. Im FNP sind 3 Gewerbegebiete (GE Steinhausen, GE Bahnhofplatz und GE Schlacht Nordwest) ausgewiesen. Die Flächen werden im Wesentlichen bereits genutzt und befinden sich in Privateigentum. Eine Erweiterung dieser Gebiete ist aus topographischen und ortsplanerischen Erwägungen sowie fehlender Zugriffsmöglichkeiten nicht umsetzbar.

Eine Deckung des Bedarfs in den durchgehend ländlich geprägten Ortsteilen im Gemeindegebiet erscheint nicht sinnvoll. Zudem ist ein erheblicher Flächenanteil des Gemeindegebiets als Landschaftsschutzgebiet, bzw. landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Vorhanden sind des Weiteren FFH-Gebiete und zahlreiche Biotope. Topographische und landschaftliche Gegebenheiten bilden einen weiteren begrenzenden Faktor.

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

Da Teile der künftigen Gewerbefläche der Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes dienen und die Ausweisung an ein Gebiet mit bereits bestehender gewerblicher Nutzung angelagert wird, erscheint der Standort als geeignet.

---

Die Inanspruchnahme unbelasteter, nicht in dieser Art und Weise angebundener Flächen kann durch die Planung ausgeschlossen werden.

## 9. Zusätzliche Angaben

### 9.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Bezüglich des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten (Ökologiebüro Gruber) erstellt. Die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse (KDGEÖ (326-22L / 10.03.2023: Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen) wurden beurteilt. Zudem wurde eine Schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH., April 2025) durchgeführt.

### 9.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Gemäß § 2 Abs. 4 S.1 HS 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 c S. 1, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB hat die Gemeinde die Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans entstehen, vorzubereiten und ein Konzept der geplanten Überwachungsmaßnahmen darzustellen.

Die Bebauung ist nach bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Im Sinne des Monitorings sind hierzu keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Nach dem aktuellen Stand der Planung sind folgende Sachverhalte zu überwachen:

#### Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung privater Flächen

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen soll 5 Jahre nach der Nutzungsaufnahme überprüft werden.

#### Ausgleichsflächen

Für das Monitoring der Ausgleichsflächen hat die Gemeinde Glonn den Landschaftspflegeverband im Rahmen einer langjährigen vertraglichen Vereinbarung beauftragt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Konzept erstellt, in

dem die erforderliche Zeitdauer und Frequenz der Überwachung festgelegt werden.

Besonders intensiv ist die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Fl.Nr.5192 bzgl. der Entwicklung der Vegetation sowie der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen zu überwachen. Von der Gemeinde wurde abgeklärt, dass der Landschaftspflegeverband über die erforderlichen Kapazitäten verfügt, dies zu leisten.

Darüberhinausgehende unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Glonn beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO, angelagert an den nordöstlichen Rand des Ortsteils Schlacht. Integriert ist auch eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Maßnahmen soll ortsansässigen Betrieben eine Erweiterung ermöglichen, um zukunftsorientierte und konkurrenzfähige Unternehmensstrukturen zu fördern und einer Abwanderung entgegenzuwirken. Östlich der Niederseeoner Straße sind Flächen für die am Standort bestehende Zimmerei sowie für ein im Hauptort ansässiges Bauunternehmen vorgesehen. Ebenso soll eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden, um den Bedürfnissen z.B. von Vereinen oder der Jugend Rechnung zu tragen. Die Flächen westlich der Niederseeoner Straße werden von der Gemeinde vergeben.

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 Schutzwerte 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 10 m breite Feldhecke östlich der 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 war 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 vorzunehmen. Da die CEF-Maßnahme vor dem Eingriff wirksam sein muss, ist die Ansaat bereits erfolgt. Um eine ordnungsgemäße Entwicklung zu gewährleisten, ist ein intensives Monitoring erforderlich, welches durch den Landschaftspflegeverband erbracht wird.

Die restlichen Ausgleichsflächen in einer Größe von 0,66 ha sowie die zu verlegenden Ausgleichsflächen (inkl. Verzinsung) in einem Umfang von ca. 0,33 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.

Der Eingriff wird durch die beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen, sowie die Umweltbelange insgesamt angemessen berücksichtigt.

## Quellenverzeichnis

BAUMANN&FREUNDE:ARCHITEKTEN: 11 Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „GE Schlacht Nordost“

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bodenkarte M. 1 : 25.000,  
[www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem  
Naturschutz

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Juni 2001): Arten- und  
Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Ebersberg

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND  
ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm (LEP, aktuelle Fassung)

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM FÜR WOHNEN, BAU und VERKEHR (2021): Bauen  
im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

KDGEO (326-22L / 10.03.2023): Baufachliche Stellungnahme zu den Untergrund- und  
Grundwasserverhältnissen

KURZAK HARALD PROF. DR.-ING. (23.11.2023): Verkehrsuntersuchung St 2079 in  
Schlacht/Glonn

ÖKOLOGIEBÜRO GRUBER (04.07.2023): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN:  
Flächennutzungsplan der Gemeinde Glonn mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung  
vom 27.02.2008

REGIONALER PLANUNGSVERBAND (aktuelle Fassung): Regionalplan der Region  
München 14

Gesetze und Verordnungen (in der jeweils gültigen Fassung):

Baugesetzbuch

Bundesnaturschutzgesetz

Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Bayerisches Naturschutzgesetz

## Anlage 1: Streuobstwiese Sortenliste

### Empfehlung alter Obstsorten aus dem Landkreis Ebersberg

Sortenname	Baumreife
Roter Astrachan	August
Weißer Klarapfel	August
Geheimrat Oldenburg	September
Jakob Fischer	September
Croncels	September
Jakob Lebel	September
Goldparmäne	September
Berner Rosenapfel	September
Prinzenapfel	September
Rote Sternrenette	September
Korbiniansapfel	Oktober
Brettacher	Oktober
Danzinger Kantapfel	Oktober
Geflammter Kardinal	Oktober
Kaiser Wilhelm	Oktober
Roter Boskoop	Oktober
Wettringer Taubenapfel	Oktober
Winterrambur	Oktober
Baumanns Renette	Oktober
Berlepsch	Oktober
Fromms Goldrenette	Oktober
Landsberger Renette	Oktober
Maunzen	Oktober
Maschanzker	Oktober
Schweizer Orangenapfel	Oktober
Rheinischer Bohnapfel	Oktober
Champagner Renette	Oktober
Schmidtberger Winterren.	Oktober
Harberts Renette	Oktober
Lohrer Rambur	Oktober
Ontario	Oktober
Riesenboiken	Oktober
Schöner von Nordhausen	Oktober
Zabergäurennette	Oktober

### Birnen

Bunte Julibirne	Juli
Clapps Liebling	August
Doppelte Philippsbirne	September
Gellerts Butterbirne	September

Gute Graue	September
Alexander Lukas	September
Madame Verte	Oktober
Neue Poiteau	September
Vereinsdechant	Oktober
Pastorenbirne	Oktober
Gräfin von Paris	Oktober

Hauszwetschgen

Hauszwetsche Niederbayerischer	Typ September
Schönberger Zwetschge	August
Hauszwetschge	September

# **Umweltbericht**

## **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**



.....  
J. Oswald  
.....  
Josef Oswald, 1. Bürgermeister  
Marktgemeinde Glonn  
Marktplatz 1, 85625 Glonn  
T 08093/90 970 F 08093/90 97 11  
[www.marktgemeinde-glonn.de](http://www.marktgemeinde-glonn.de)

Riemerling, den 09.01.2026

.....  
Ursula Renner  
.....

Ursula Renner, Entwurfsverfasser  
Landschaftsarchitektin  
Carl-Zeiss-Str. 19, 85521 Riemerling  
Tel. 089/660 85 715