

Marktgemeinde

Glonn

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Straßenbebauungsplan Feldkirchner Straße

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Dörr

QS: Feuerstein

Aktenzeichen

GLO 2-73

Plandatum

25.03.2025 (Vorentwurf)



Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Feldkirchner Straße erschließt den südlichen Teil des Hauptortes Glonn und verbindet diesen mit dem Ortszentrum (siehe Punkt 5, Abb. 1). An ihrem nördlichen Ende liegen im Umkreis von 100 m Rathaus, Kirche mit Pfarrhaus und Friedhof, Kindergarten, Marktplatz, Bank, Apotheke und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes (Bäcker, Metzger) sowie Bekleidungs- und Schuhgeschäfte.

Bei der Feldkirchner Straße handelt es sich um die Kreisstraße EBE13. Sie ist unzureichend ausgebaut für den Fuß- und Radverkehr und weist teilweise gefährliche Engstellen auf (siehe Punkt 5, Abb. 2 – 4). Die Breite der bestehenden Bürgersteige variiert zwischen 80 cm und 2,6 m gemessen vom Fahrbahnrand. Inbegriffen sind neben dem Gehweg auch der Sicherheitsabstand zur Fahrbahn und der Abstand zu Gebäuden, Mauern oder Einfriedungen. Im Südwesten, wo die Straße an das Landschaftsschutzgebiet grenzt, ist kein Bürgersteig vorhanden.

Gemäß Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) mit dem Titel „Der Glonner Weg in die Zukunft“ der Hummel I Kraus GbR aus München vom 13.02.2023 sind *„das Angebot an Einzelhandel und Dienstleistung und seine Konzentration in der Ortsmitte“* „sehr positiv zu bewerten. Diese Struktur einer funktionierenden Ortsmitte mit konzentriertem Angebot sollte beibehalten und Konkurrenzstandorte am Ortsrand möglichst vermieden werden.“

Zu dem gleichen Ergebnis kam bereits eine „Studie über die städtebauliche Entwicklung des Marktes Glonn“ aus dem Jahre 1993 durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Sie empfiehlt den Ausbau kleinteiliger Versorgungsstrukturen in den Mischgebieten des Altorts statt Gewerbegebietsausweisungen am Ortsrand.

Gemäß Problemanalyse des ISEKs *„bereitet“* *„der drohende Verlust des Einzelhandels“* *„Sorgen. Die langjährigen Diskussionen um öffentliche Stellplätze in der Ortsmitte führten bisher zu keinem Ergebnis. Die Themen Mobilität und mehr Attraktivität im öffentlichen Raum drängen nach Lösungen“*. Im Ortszentrum stehen aus Platzgründen zu wenig Parkplätze zur Verfügung. Zuführende Wege von entfernteren Parkplätzen sind ebenfalls unattraktiv (Gevas Humberg & Partner, 2021).

Eine mögliche Lösung liegt in der Stärkung der Aufenthaltsqualität der Ortsmitte, und damit verbunden einer höheren Besucherzahl zur Sicherung der Existenz von Geschäften.

Die starke Verkehrsbelastung der Ortsmitte und die eingeschränkten Bewegungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, schaden jedoch der Aufenthaltsqualität und führen zu einem Attraktivitätsverlust des Glonner Zentrums. Hierdurch werden die Städtebaulichen Ziele zur Sicherung und Entwicklung einer multifunktionellen Ortsmitte mit kleinteiligen Versorgungsstrukturen gefährdet.

Gemäß ISEK ergab eine Verkehrszählung 2015 auf der Staatsstraße St2079 (Münchener Straße–Marktplatz–Prof.–Lebsche-Straße–Rotter Straße) ca. 5.500 Kfz/24 h, davon ca. 300 Kfz des Schwerlastverkehrs, und auf der Kreisstraße EBE13 (Feldkirchner Straße) ca. 2.000 Kfz/24 h. Unter den Teilnehmenden an einer Befragung im Rahmen des ISEK *„fanden 80 % den Pkw-Verkehr im Ort „zu viel und belastend“, insbesondere den Verkehr und teilweise auch Schwerlastverkehr der Staatsstraße.“*

Zudem stellt die Straße eine Barriere dar, die nur schwer gequert werden kann, nicht nur für Kinder und ältere Menschen.“ (...) „Um das Zufußgehen zu fördern, müssen Attraktivität und Gestaltung der Fußbereiche deutlich verbessert werden.“ Der Straßenraum soll daher neu geordnet und der Fuß-, Rad- und öffentliche Verkehr gegenüber dem motorisierten Verkehr gestärkt werden.

Im Rahmen der Vorarbeiten zum westlich angrenzenden Bebauungsplan „Ortsmitte“ (Flurstück 28), dessen Plangebiet im Bereich der Einmündung Feldkirchner Straße in die Prof.-Lebsche-Straße (Staatsstraße St2079) liegt, wird die Bedeutung der Fußwege im Bereich der Feldkirchner Straße als Verbindung zum Ortskern hervorgehoben (siehe Punkt 5, Abb. 5). Bezüglich der Verkehrssicherheit in der Ortsmitte bestehen jedoch große Bedenken (siehe Punkt 5, Abb. 6 und 7). Dabei ist der Bedarf an sicheren Fußwegen hoch. Gemäß einer Befragung im Rahmen des ISEK werden die meisten Wege innerhalb Glonns zu Fuß zurückgelegt. *„Eingeschränkt werden Fußgänger *innen durch stellenweise sehr schmale oder gar plötzlich endende Gehwege, durch Barrieren im Gehwegbereich oder schlicht durch unattraktive Gegebenheiten“* (ISEK 2023).

Der gegenständliche Bebauungsplan bildet einen Baustein zur Entwicklung einer attraktiveren Ortsmitte, indem er die rechtlichen Voraussetzungen dafür schafft, zukünftig Flächen für Gehwege zu sichern, sodass Fußgänger sich problemlos und sicher im und zum Ortszentrum bewegen können. Zu diesem Zweck soll beidseitig entlang des Fahrbahnrandes der Feldkirchner Straße ein 1,5 m breiter Streifen als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, um Möglichkeiten für die Errichtung eines ausreichend bemessenen und durchgängigen Bürgersteiges zu schaffen. Ausgebaut werden soll der Abschnitt zwischen der Einmündung in die Prof.-Lebsche-Straße im Norden und der Abzweigung der Reienthalstraße im Süden. In ihrem weiteren Verlauf wird die Feldkirchner Straße nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da aufgrund der topografischen Verhältnisse die Anlage eines Bürgersteiges an ihrer westlichen Seite nicht möglich ist und erforderliche Flächen an ihrer östlichen Seite sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden.

Die Feldkirchner Straße trägt außerdem hohe Bedeutung als Fußweg für Schulkinder. Da in der sogenannten Mattenhofener Siedlung am südlichen Ende der Feldkirchner Straße keine Haltestelle für den Schulbus vorhanden ist, erreichen die Schulkinder die nächstgelegenen Bushaltestellen im Norden (Bahnhofplatz, Fuggerstraße) über die Feldkirchner Straße.

Der geplante Bürgersteig überschneidet sich teilweise jedoch auch mit privaten Grundstücken und privaten Gebäuden. Gemäß ISEK *„ist es sehr sinnvoll,“ „bei privaten Vorhaben, insbesondere in der Ortsmitte,“ „Beratungen anzubieten und die Gestaltung eng mit den Bauenden abzustimmen. So kann gemeinsam eine bestmögliche Lösung sowohl für den Ort als auch für die Eigentümer*innen gefunden werden.“*

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan stellt die Marktgemeinde ihre Zielabsichten planerisch dar und sichert sich Freiräume zur Mitgestaltung der Ortsmitte, indem beim Wechsel des Eigentums an privaten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Die von der Marktgemeinde erworbenen Flächen stehen schließlich für den erforderlichen Ausbau des Bürgersteiges zur Verfügung. Neue Bauvorhaben können somit unter Wahrung der Belange von Eigentümern und Eigentümerinnen als auch unter Berücksichtigung von Belangen der Marktgemeinde realisiert werden.

2. Abwägung mit den privaten Belangen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wird die Bebaubarkeit privater Grundstücke entlang der Feldkirchner Straße kleinflächig eingeschränkt. Durch den Verlust von Grundstücksfläche für die öffentliche Verkehrsfläche kann es geringe Auswirkungen auf die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bzw. die Abstandsflächen geben. Im Wesentlichen bleiben Bebaubarkeit und Nutzbarkeit sämtlicher privater Grundstücke jedoch erhalten. Allerdings geht die Festsetzung privater Baugrundstücke als Verkehrsfläche mit einem Wertverlust einher, der bei Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde nach derzeitigem Bodenrichtwert etwa bei 900 Euro pro Quadratmeter liegt. Die meisten Grundstückseigentümer, zwei ausgenommen, sind von dieser Maßnahme lediglich in geringem Umfang betroffen (siehe folgende Tabelle, Spalte „Abtretung“). Für Grundstück 252 mit der größten abzutretenden Fläche ist aufgrund der Lage im Außenbereich ein weitaus geringerer Wertverlust anzunehmen. Insbesondere die Eigentümer von Flurstück 21 profitieren von einer attraktiveren Ortsmitte Glonn.

Folgende Tabelle zeigt auf, welche Fläche und welcher Flächenanteil privater Grundstücke für den Ausbau eines beidseitigen Bürgersteiges entlang der Feldkirchner Straße zu beanspruchen ist. Die Zahlen basieren auf einer gemeindeeigenen Vermessung des Fahrbahnrandes und des bestehenden Bürgersteiges.

Baugrundstücke		Feldkirchner Straße	
FSt.-Nr.	Fläche amtl., qm	Abtretung, qm	Anteil, %
28	2.525	0,92	0,04
29/2	697	0,27	0,04
23	935	1,80	0,19
24/2	411	1,36	0,33
253	444	1,21	0,27
253/3	751	0,41	0,05
252	18.029	58,25	0,32
16	221	0,89	0,40
20/2	698	0,59	0,08
19	2.928	2,33	0,08
18/2	98	0,11	0,11
21	649	12,60	1,94
260/2	441	1,40	0,32

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von 4.244 qm. Dabei entfallen 2.945 qm auf die bestehende Straße (Fahrbahn EBE 13), 1.217 qm auf den bestehenden Bürgersteig und Flächen im Eigentum der Marktgemeinde und 82 qm auf den geplanten Bürgersteig bzw. die erforderlichen Grund-

stücksabtretungen. Die Fläche für den Grundstückserwerb weist einen untergeordneten Anteil von etwa 6,3 % an der Gesamtfläche des auszubauenden Bürgersteiges auf. Mittels geringfügiger Veränderungen kann jedoch eine deutliche Verbesserung in Bezug auf Verkehrssicherheit und Attraktivität der Ortsmitte erreicht werden.

Dem gegenständlichen Bebauungsplan sollen weitere Bebauungspläne in der Ortsmitte folgen, um eine Grundlage für eine Verbesserung der Verkehrssituation von Fußgängern und Radfahrern auch in anderen Teilbereichen des Altorts zu schaffen.

3. Abwägung mit den öffentlichen Belangen

Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Belange ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Unterlagen zum Bebauungsplan zusammengefasst.

Im planungsrechtlichen Außenbereich sind von der Erweiterung des Bürgersteiges 44 qm anthropogen überprägter **Boden** unter Dauerbewuchs betroffen. Es handelt sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, welches temporär auch beweidet wird. Durch das Vorhaben ergeben sich kleinflächig negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Arten und Biotope. Die Funktionsverluste sind im Bereich zugeordneter Ausgleichsflächen auszugleichen. [Diese werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.](#)

Auf Höhe des Furtmüllerweges kreuzt der Kupferbach die Feldkirchner Straße. Der Nahbereich des Brückenbauwerks liegt im festgesetzten **Überschwemmungsgebiet** des Kupferbaches. Der mittlere Teil des Plangebietes befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Da durch das Vorhaben der Oberflächenwasserabfluss nicht behindert wird und es lediglich zu einer sehr geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Überschwemmungsgebietes und des wassersensiblen Bereiches kommt, ist von keiner Verschärfung der Hochwasserrisiken bei Umsetzung des Vorhabens auszugehen. Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Entlang der Feldkirchner Straße befinden sich im Bereich von Erweiterungsflächen für den geplanten Bürgersteig ein alter Walnussbaum und eine Scheinzypresse sowie heimische Sträucher und Ziersträucher intensiv genutzter Gärten. Die Gehölzstrukturen werden vermutlich lediglich von weit verbreiteten Arten genutzt. Bei vorheriger Kontrolle der Gehölzstrukturen ist auch während der Bauphase von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf **geschützte Arten** auszugehen.

Das Plangebiet überschneidet sich im Südwesten mit dem **Landschaftsschutzgebiet** „Kupferbachtal und Umgebung“ (LSG-00367.01). Auf einer Fläche von etwa 44 qm ist die Erweiterung des Bürgersteiges entlang der Feldkirchner Straße (Kreisstraße EBE 13) geplant. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind sehr gering. Aufgrund der Erweiterung des Bürgersteiges an der Feldkirchner Straße im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Kupferbachtal und Umgebung“ (LSG-00367.01) ist jedoch die Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme (im gegenständlichen Fall „Anlage Bürgersteig“) nicht geeignet ist, den Charakter des Gebiets zu verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen. Anhalts-

punkte hierfür liegen nicht vor. **Es wird um Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde gebeten, ob eine Erlaubnis in Aussicht gestellt wird.**

Sonstiges: Die Entwässerung der Staatsstraße im Ortsinneren ist Aufgabe der Marktgemeinde. Die Entwässerung ist gesichert. Erforderlichenfalls können im Bereich des Gehweges Rückhaltevolumina geschaffen und eine gedrosselte Einleitung ins Entwässerungssystem der Staatsstraße vorgenommen werden.

4. Alternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft. Die Maßnahme ist Ergebnis vielfältiger Analysen, z.B. im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) vom 13.02.2023 und demgemäß ein wichtiger Baustein zur Stärkung der Aufenthaltsqualität der Ortsmitte, und damit verbunden einer höheren Besucherzahl zur Sicherung der Existenz von Geschäften.

Markt

Glonn, den

.....
Erster Bürgermeister, Josef Oswald

5. Anhang mit Abbildungen



Abb. 1: Feldkirchner Straße (orange) im rechtswirksamen FNP sowie multifunktionales Ortszentrum im Norden und Wohngebiete im Süden



Abb. 2 – 4: Fotografien der Feldkirchner Straße mit bestehenden schmalen Gehwegen und Engstellen

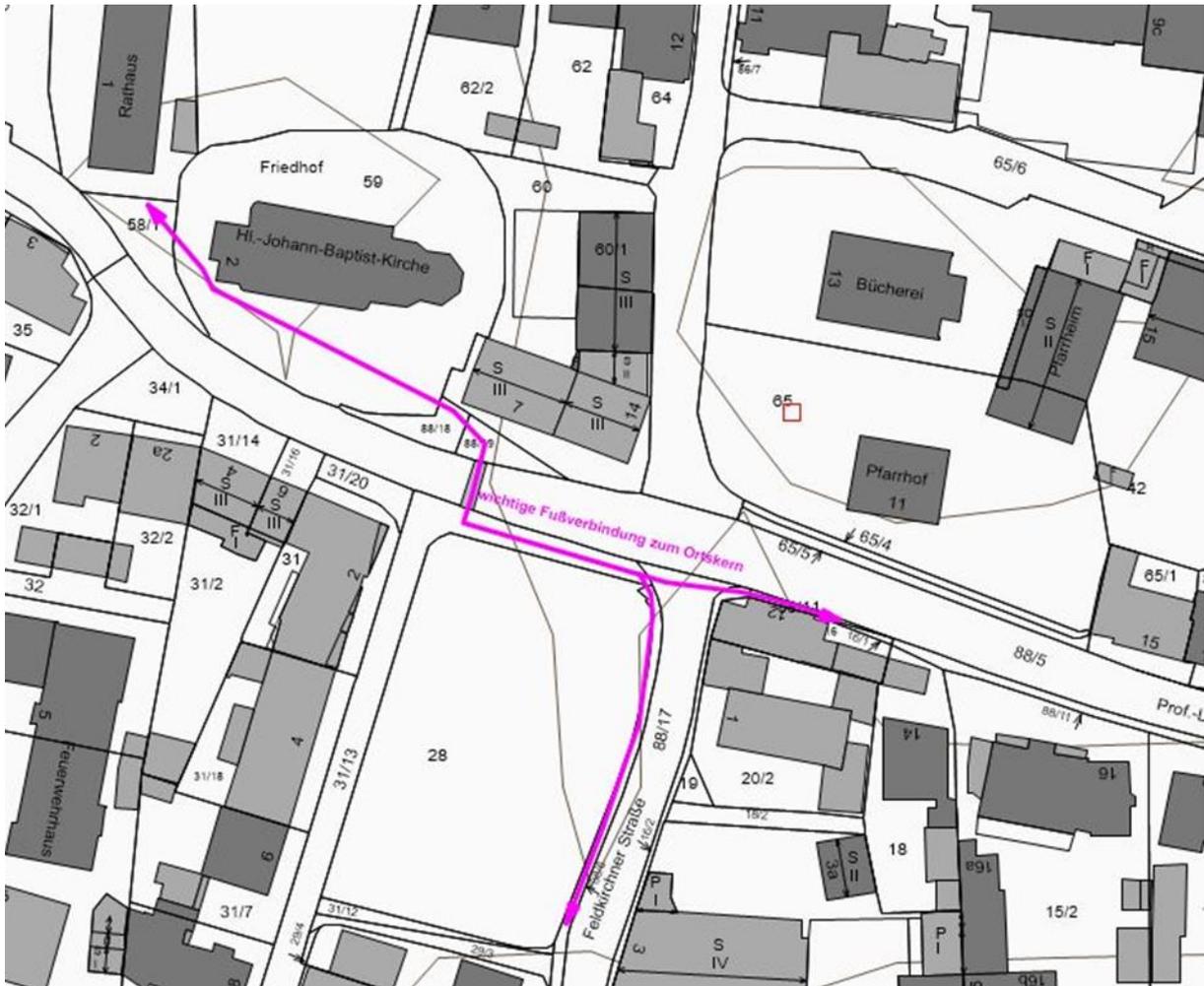


Abb. 5: Digitale Flurkarte © Bayerische Vermessungsverwaltung

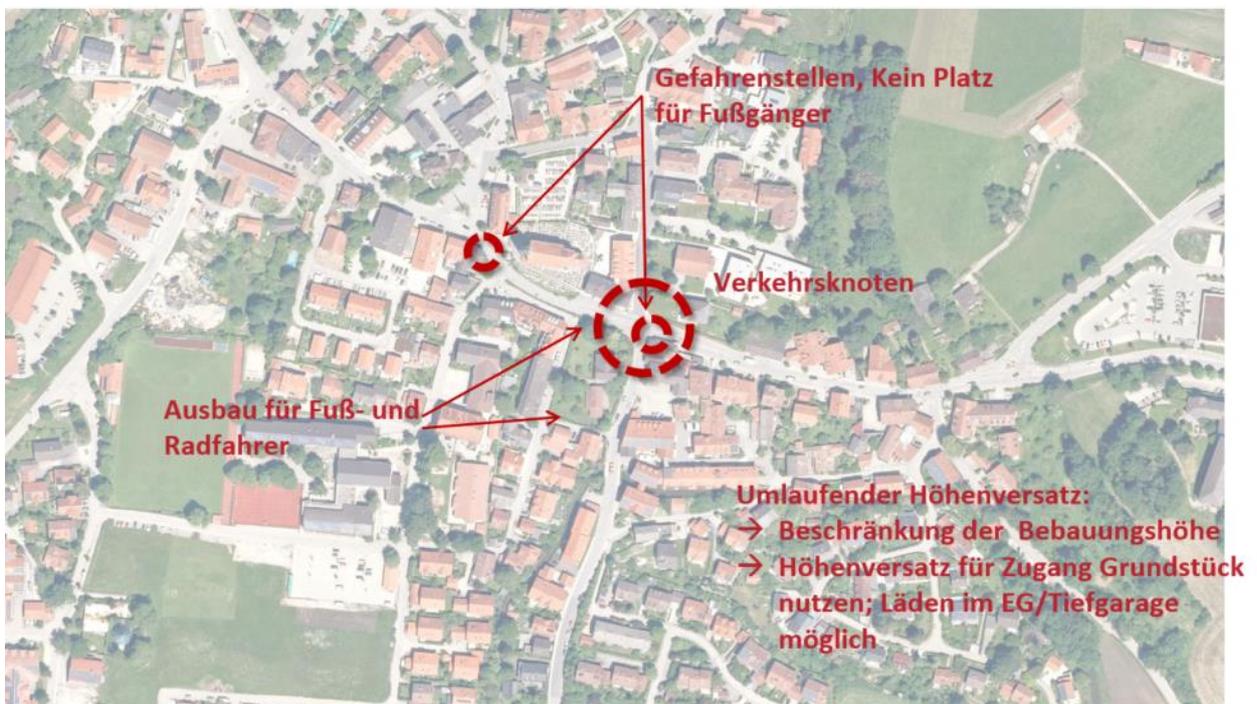


Abb. 6: Luftbild gemäß Bayernatlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

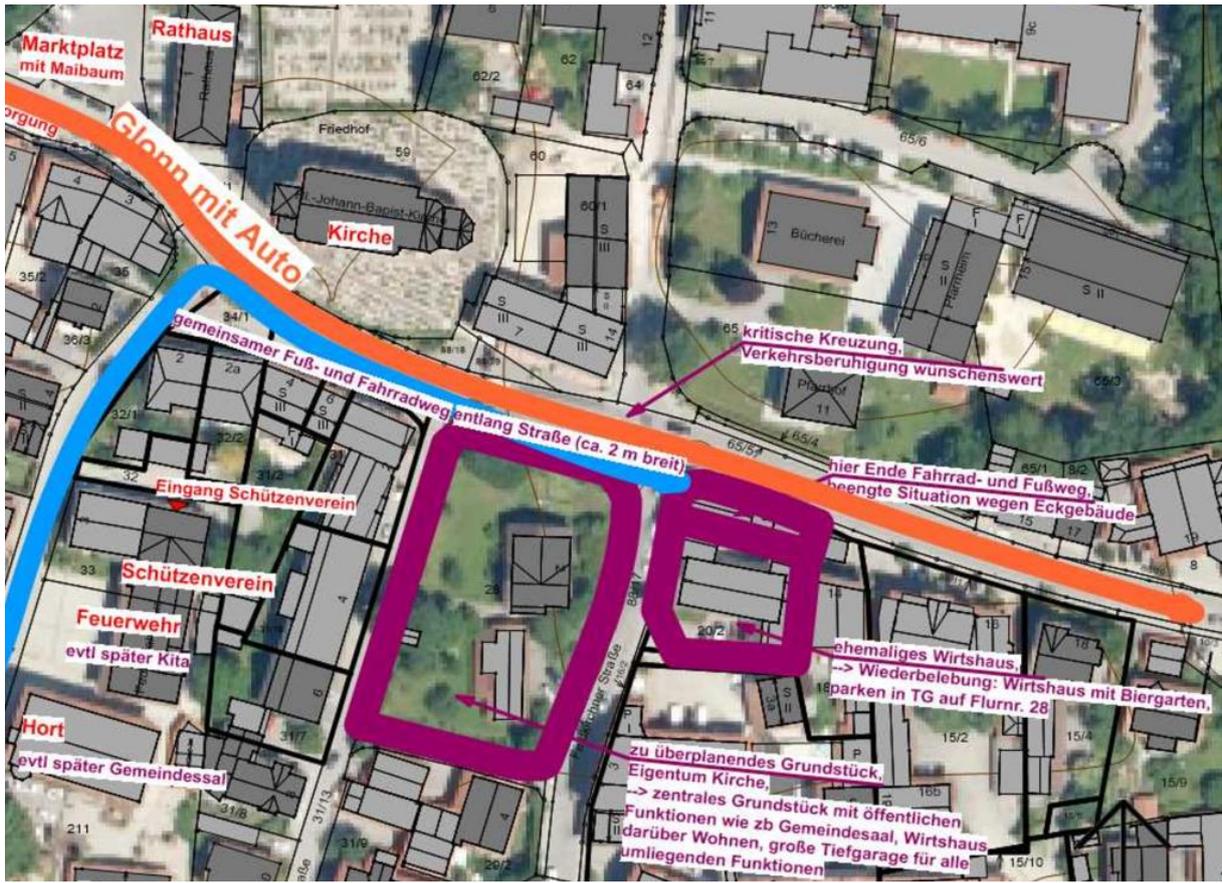


Abb. 7: Luftbild und Digitale Flurkarte © Bayerische Vermessungsverwaltung