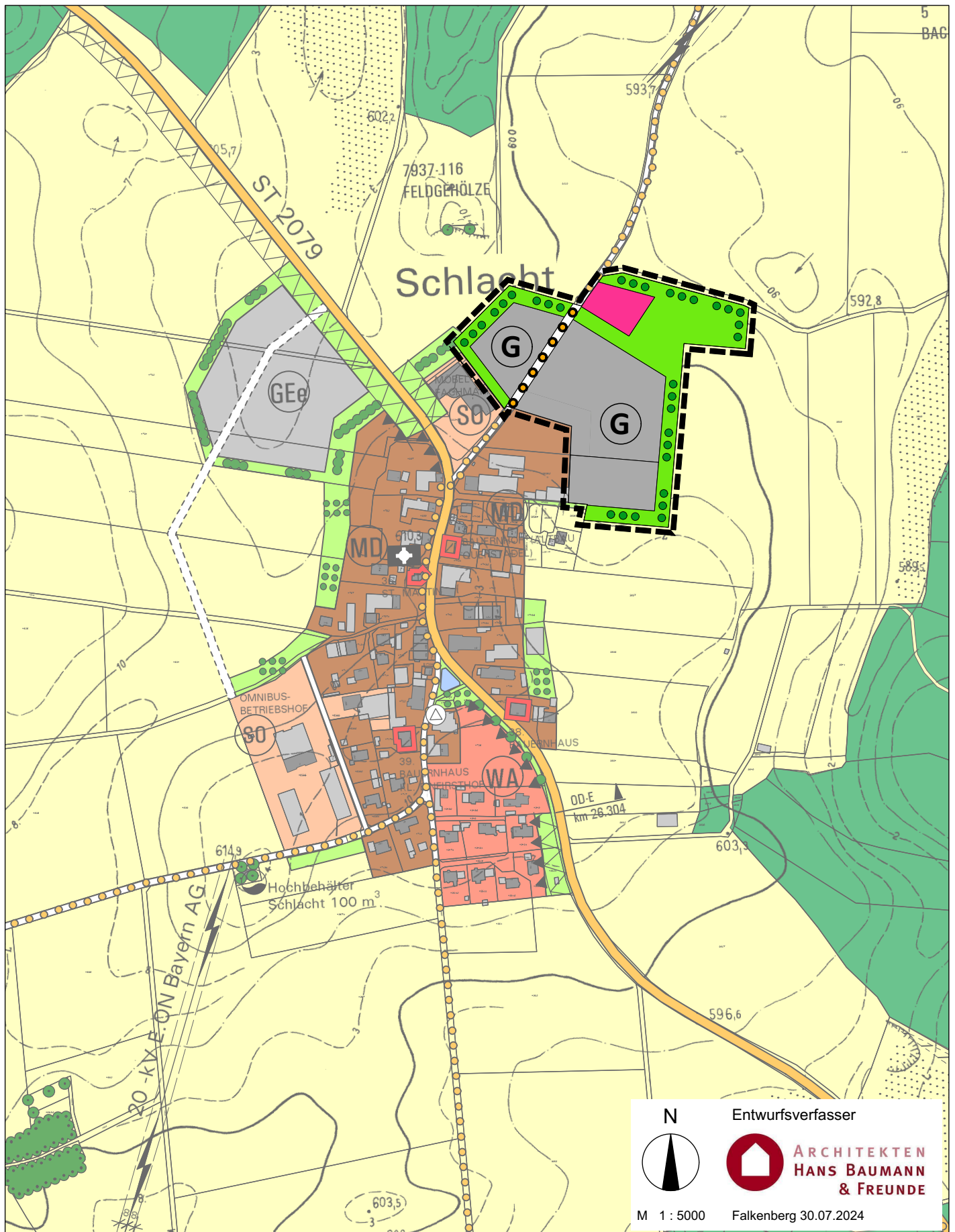


# Markt Glonn, Landkreis Ebersberg



# Flächennutzungsplan – 11. Änderung

## für den Bereich „GE Schlacht Nordost“

Markt Glonn, Landkreis Ebersberg







---

Teilflächen der Flurnummern: 5220 (Niederseeoner Straße), 5222, 5223 (Feldweg), 5224, 5058, 5058/1, 5058/2, 5058/12 jeweils Teilfläche, alle Gemarkung Glonn

**Alle Bestimmungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit der 1. bis 10. Änderung, die von der 11. Änderung nicht betroffen sind, behalten unverändert ihre Gültigkeit.**

### Zeichenerklärung zur 11. Änderung

---

1.  Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung
2.  Gewerbefläche
3.  Baufläche für den Gemeinbedarf – Soziale Einrichtung
4.  Wichtige vorhandene örtliche Straße mit wichtiger Fuß- und Radwegverbindung
5.  Grünfläche
6.  Eingrünung

## Verfahren

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Glonn hat in den Sitzungen vom 26.10.2021 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Schlacht Nordost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30.05.2023 hat in der Zeit vom 14.07.2023 bis 16.08.2023 stattgefunden. Dies wurde am 07.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30.05.2023 hat stattgefunden in der Zeit vom 07.07.2023 bis 16.08.2023 stattgefunden.

### 4. Billigungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat am 30.01.2024 die Billigung der 11. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30.01.2024 beschlossen.

### 5. Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 04.04.2024 bis 10.05.2024 beteiligt.

### 6. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30.01.2024 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2024 bis 10.05.2024 öffentlich ausgelegt.

### 7. Feststellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 30.07.2024 die 11. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30.07.2024 festgestellt.

Glonn, den 21.08.24



Josef Oswald, Erster Bürgermeister

### 8. Genehmigung:

Das Landratsamt Ebersberg hat die 11. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht mit Bescheid vom 26.09.2024 gem. § 6 BauGB genehmigt.

Ebersberg, den 26.09.24



Genehmigungsbehörde

### 9. Ausgefertigt:

Glonn, den 23. Okt. 2024



Josef Oswald, Erster Bürgermeister  
Stefan Jirsak, Dritter Bürgermeister



#### 10. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der 11. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht wurde am 24. Okt. 2024 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 11. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der 11. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Die 11. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht ist damit rechtswirksam.

Glonn, den 24. Okt. 2024.



(Siegel)

Josef Oswald, Erster Bürgermeister

Stefan Jirsak, Dritter Bürgermeister

## Flächennutzungsplan – 11. Änderung für den Bereich „GE Schlacht Nordost“

Markt Glonn, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Vorentwurf vom 30.05.2023

Entwurf vom 30.01.2024

In der Fassung vom 30.07.2024

Entwurfsverfasser:

Glonn, den 21.09.24

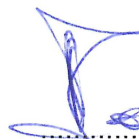


Josef Oswald, Erster Bürgermeister  
Markt Glonn  
Marktplatz 1, 85625 Glonn  
T 08093/90 970, F 08093/90 97 11  
[www.glonn.de](http://www.glonn.de)

Falkenberg, den 12.08.24



ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE



Hans Baumann, Architekt,  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
T 08091/56 980, F 08091/56 98 19  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)





## **Zusammenfassende Erklärung**

(nach § 10a BauGB)

**zum Flächennutzungsplan 11. Änderung für den Bereich**

### **„GE Schlacht Nordost“**

**Teilflächen der Flurnummern: 5220 (Niederseeoner Straße), 5222, 5223 (Feldweg), 5224, 5058, 5058/1, 5058/2, 5058/12, alle Gemarkung Glonn**

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und 4 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§ 6 Abs. 5 BauGB).

#### **1. Umweltbelange**

---

- a) 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.
- b) Auf Fl.Nr. 5224 wird ein Teilbereich der bestehenden Ortseingrünung überplant. Auf Fl.Nr. 5058/2 wird eine bestehende Ausgleichsfläche (vgl. Abgrenzungs- und Einbeziehungsatzung für den Bereich Schlacht vom 29.07.2001, bzw. Ergänzungssatzung vom 28.04.2011) einbezogen, die zusammen mit den nördlich anschließenden Flächen auf den Fl.Nrn. 5058/1 und 5058/12 den derzeitigen Ortsrand bildet.
- c) Im Rahmen der notwendigen Erweiterung des Sickerbeckens erfolgt ein begrenzter Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen junger Ausprägung (ca. 8 Jahre alt), die nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützt sind.
- d) Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde ein Brutpaar der Feldlerche (*Alauda arvensis*) mit 2 Brutversuchen im 100 m Puffer um die geplante Flächennutzungsplanänderung gefunden.

#### **Art und Weise der Berücksichtigung:**

- a) Zur Minderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind großzügige Grünflächen vorgesehen, deren Gestaltung im folgenden Bebauungsplan konkretisiert wird. Zudem wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs vorgenommen. Die 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.

- b) Die bestehenden Ausgleichsflächen werden in Teilen an die Nordseite des Plangebiets verlegt, wo sie den neuen Ortsrand künftig abschließend fassen sowie an den östlichen Rand der Fl.Nr. 5058. 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.
- c) Grundsätzlich kann der Eingriff in die Gehölzstrukturen des Sickerbeckens durch Neupflanzungen an der Südseite der Erweiterung des Beckens in ausreichendem Umfang ausgeglichen werden.
- d) 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 auf einer Ackerfläche als CEF-Maßnahme die Anlage eines Blühstreifens mit einer Größe von ca. 0,5 ha an der östlichen Flurstücksgrenze erfolgen. Die Maßnahme muss vor Beginn der Umsetzung des nachfolgenden Bebauungsplans wirksam sein.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **2.1 Einwendungsführende 2**

Der südliche Grünstreifen (damalige Ausgleichsfläche) auf den Flurnummern 5058/1 und 5058/12 soll in die Planung mit einbezogen werden und als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

#### Art und Weise der Berücksichtigung:

Die genannten Teilflächen auf den Flurnummern 5058/1 und 5058/12 können in den Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung einbezogen und durch die Ausweisung als Gewerbefläche baulich nutzbar gemacht werden.

### **2.2 Mehrere Einwendungsführende**

Es wurden Bedenken bzgl. der Emissionen, die durch das Baugebiet entstehen könnten, geäußert.

Zusätzlich wurde bemängelt, dass keine ausreichende Alternativenprüfung stattgefunden hat und die Größenverhältnisse im Ortsteil Schlacht durch die großzügigen Gewerbeflächen ins Ungleichgewicht geraten.

#### Art und Weise der Berücksichtigung:

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird ohnehin ein Schallschutzgutachten angefertigt.

Zusätzlich wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan die detaillierte Alternativenprüfung aufgeführt, die im Rahmen der Abwägung dokumentiert wurde.

## **3. Behördenbeteiligung (Stellungnahmen mit für die Planung wesentlichen Inhalten)**

### **3.1 Landratsamt Ebersberg (Naturschutz):**

- A. Durch die geplante Bebauung wird die Ausgleichsfläche auf Flurstück 5058/2 überplant. Eine weitere Ausgleichsfläche auf Flurstück 5058/1 und 5058/12 wird durch die Bebauung vom Umland gänzlich abgeschnitten, wodurch sie ihre ökologische Funktion nicht mehr erfüllt (siehe Ausführungen im Umweltbericht). Der Verlust der Ausgleichsflächen ist



entsprechend, unter Berücksichtigung einer jährlichen Verzinsung seit Eintragung der Dienstbarkeit 2001, auszugleichen.

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die Ausgleichsfläche westlich der Niederseeoner Straße wird verlegt und im Zusammenhang mit den aktuell geplanten Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 5058 erbracht.

Es wird eine ökologische Verzinsung vorgenommen und analog der Vorgehensweise zum Ökokonto auf 30 % begrenzt. Die dadurch zusätzlich zu erbringenden Ausgleichsflächen in einer Größe von ca. 770 m<sup>2</sup> werden auf Fl.Nr. 5058 dargestellt. Die Ausgleichsflächen auf den Fl.Nr. 5058/1 und 5058/12 werden als Gewerbeflächen in den Geltungsbereich und somit in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen. Die zusätzlich zu erbringende Fläche wird ebenfalls auf Fl.Nr. 5058 dargestellt.

- B. Es besteht Einverständnis, dass die Vermeidungsmaßnahmen dann konkret im Bebauungsplan näher erörtert werden, da einige der Vermeidungsmaßnahmen sehr pauschal sind und 1:1 aus dem Leitfaden rauskopiert sind. Ob der Planungsfaktor und in welcher Höhe zum Zuge kommt, kann daher erst im nächsten Verfahrensschritt beurteilt werden.

Art und Weise der Berücksichtigung:

Der Planungsfaktor wird auf 10 % reduziert. Auf die vereinfachte Erfassung der Schutzgüter wird verzichtet, stattdessen wird das Bewertungsschema der Biotopwertliste für Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs angewendet.

### **3.2 Staatliches Bauamt Rosenheim**

Auf Grund der zu erwartenden, steigenden Verkehrsbelastung durch die zusätzlichen Gewerbebetriebe sowie die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes, ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (St 2079 / Niederseeoner Straße) sowie der Verkehrsfluss auf der Staatsstraße zu untersuchen.

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die Marktgemeinde Glonn hat ein entsprechendes Verkehrsgutachten von Hr. Prof. Dr. Kurzak erstellen lassen. Die Ergebnisse wurden in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

## **4. Planungsalternativen**

---

Bei der Beurteilung des Standortes und der Suche nach Alternativen wurden zunächst die vorhandenen Gewerbeflächen der Marktgemeinde Glonn betrachtet und nach Erweiterungsmöglichkeiten gesucht.

Das Gewerbegebiet beim Bahnhofsplatz liegt innerörtlich und befinden sich in Privatbesitz. Die noch unbebauten Flächen werden als Ausstellungsflächen genutzt.

Auch die unbebaute Parzelle im „Gewerbegebiet Schlacht Nordwest“ befindet sich in Privatbesitz und wird durch die Tiefbaufirma genutzt.

Eine Erweiterung des GE Schlacht Nordwest kann aus Ortsplanerischer Sicht (spornartige Entwicklung in die freie Landschaft) und aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Grundstücke (im Süden) nicht vorgenommen werden.



Innerhalb des Gewerbegebiets „Steinhausen“ ist ebenfalls ein freies Grundstück vorhanden welches allerdings in Privateigentum ist und von der Flächengröße den Bedarf nicht decken kann.

Eine südliche Erweiterung der Gewerbeflächen in Steinhausen ist aufgrund des freizuhaltenden Bereichs zwischen Reinsdorf und Steinhausen nicht möglich. Der Bereich ist bei der damaligen Aufstellung des B-Plans entstanden.

In westliche Richtung ist eine Erweiterung aus topographischer Sicht nicht umsetzbar. Bei einer Erweiterung nach Norden würde das Gewerbegebiet direkt an das allgemeine Wohngebiet von (Alt)Steinhausen grenzen. Die ortsplanerische Entwicklung einer Gewerbefläche im direkten Anschluss an ein ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet ist ortsplanerisch nicht vorgesehen. Auch eine Erweiterung nach Osten würde sich direkt an das allgemeine Wohngebiet „Am Hochfeld“ anschließen.

Erschwerend kommt hinzu, dass eine Erweiterung nach Norden und Süden ggf. Probleme mit dem Hochwasser verursachen würde.

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. Gewerbeflächen mit Erweiterungsoptionen sind im Ortsrandbereich nicht ausgewiesen. Bei einem Anschluss an vorhandene gemischte Bauflächen oder Sondergebiete sprechen entweder ein Zusammenwachsen mit anderen Wohnbauflächen, vorhandene Überschwemmungsgebiete oder erheblich schlechtere Erschließungsmöglichkeiten entgegen.

Zudem ist in der Gemeinde Glonn ein erheblicher Flächenanteil als Landschaftsschutzgebiet, bzw. landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Vorhanden sind des Weiteren FFH-Gebiete und zahlreiche Biotope.

Topographische und landschaftliche Gegebenheiten bilden einen weiteren begrenzenden Faktor.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung besteht ein Erweiterungswunsch eines am Standort ansässigen Betriebs. Die Flächen sollen bauleitplanerisch gesichert und weiterentwickelt werden. Alternative Standorte oder Entwicklungsmöglichkeiten gibt es für den einen Betrieb ohnehin nicht.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass ein Alternativstandort für das Gebiet „GE Schlacht Nordost“ nicht in Betracht gezogen werden kann.

Glonn, den 21.09.24



Josef Oswald, 1. Bürgermeister

# Begründung



## Flächennutzungsplan - 11. Änderung Für den Bereich „GE Nordost Schlacht“

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Teilflächen der Flurnummern: 5220 (Niederseeoner Straße), 5222, 5223 (Feldweg), 5224, 5058, 5058/1, 5058/2, 5058/12 jeweils Teilfläche, alle Gemarkung Glonn



**Entwurfsverfasser:** Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach

**INHALT:**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Ablauf der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	4
4.2 Regionalplan der Region 14 – München (RP) .....	7
4.3 Flächennutzungsplan .....	8
<b>5. Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Geplante bauliche Nutzung.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Grundzüge der Grünordnung und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Baugrund .....</b>	<b>11</b>
<b>9. Erschließung .....</b>	<b>12</b>
<b>10. Altlasten und Bodendenkmäler .....</b>	<b>13</b>
<b>11. Emissionen und Immissionen .....</b>	<b>13</b>
<b>12. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>13</b>
<b>13. Bedarf und Alternativen .....</b>	<b>14</b>
<b>14. Methodik .....</b>	<b>14</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 Zimmererei und einen im Hauptort Glonn ansässigen Bauunternehmensbetrieb geschaffen werden, um einen Standortwechsel in eine andere Gemeinde zu vermeiden. 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 mit einer Fläche zur Lagerung des Maibaums 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 keinerlei Gewerbeflächen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

---

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Glonn hat am 26. Oktober 2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich von Schlacht zu ändern. Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 16.07.2008) als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche mit Obstwiese und Schutz- und Leitpflanzung ausgewiesen. Zusätzlich verläuft durch den Geltungsbereich eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung, die bestehen bleiben soll und als Erschließung dient.

Die landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen sollen in Gewerbeflächen (G) gem. § 8 BauNVO umgewidmet werden.

## **3. Ablauf der Planung**

---

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**  
Der Gemeinderat des Marktes Glonn hat am 26.10.2021 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „GE Schlacht Nordost“ beschlossen.
- **Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**  
Die Bürgerbeteiligung wird in Form einer einmonatigen Auslegung der Planunterlagen, bei welcher jedermann Gelegenheit hat, zur Planung Stellung zu nehmen, durchgeführt. Anregungen und Bedenken werden dann vom Gemeinderat behandelt und, soweit die Abwägung dies ergibt, im Planentwurf berücksichtigt.
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 1 BauGB**  
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in einer frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zum Planentwurf, auch im Hinblick

auf den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes, gebeten.

Aufgrund der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden bei Bedarf Änderungen und Ergänzungen am Planentwurf vorgenommen.

- Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der so überarbeitete Planentwurf wird zusammen mit den für Umweltbelange maßgebenden Unterlagen einen Monat lang in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nochmals Gelegenheit, Stellung zu nehmen. Anschließend werden alle privaten und öffentlichen Belange im Gemeinderat behandelt und gewürdigt und gemäß den Beschlüssen in den Entwurf eingearbeitet.

- Feststellungsbeschluss

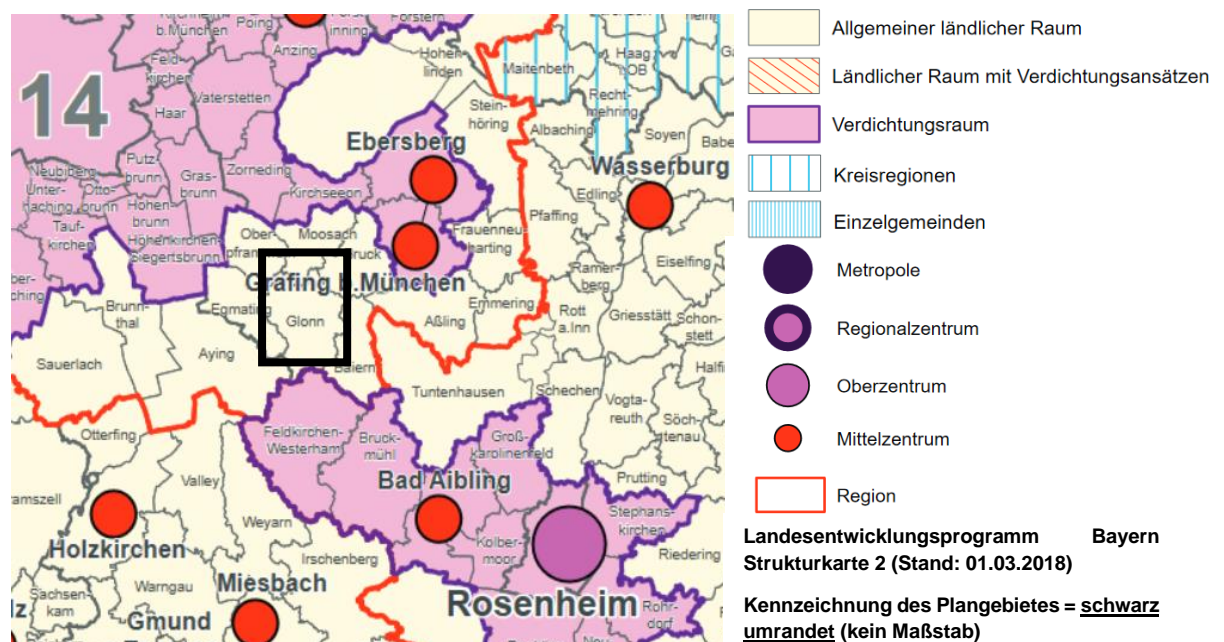
Sofern sich aus der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Änderungen ergeben, wird der endgültige Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht vom Gemeinderat festgestellt und dem Landratsamt Ebersberg zur Genehmigung vorgelegt.

- Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB

Nach erfolgter Genehmigung und öffentlicher Bekanntmachung erlangt die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ihre Wirksamkeit. Sie liegt ab diesem Zeitpunkt in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn aus und kann von jedermann eingesehen werden.

#### 4. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

##### 4.1 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:**

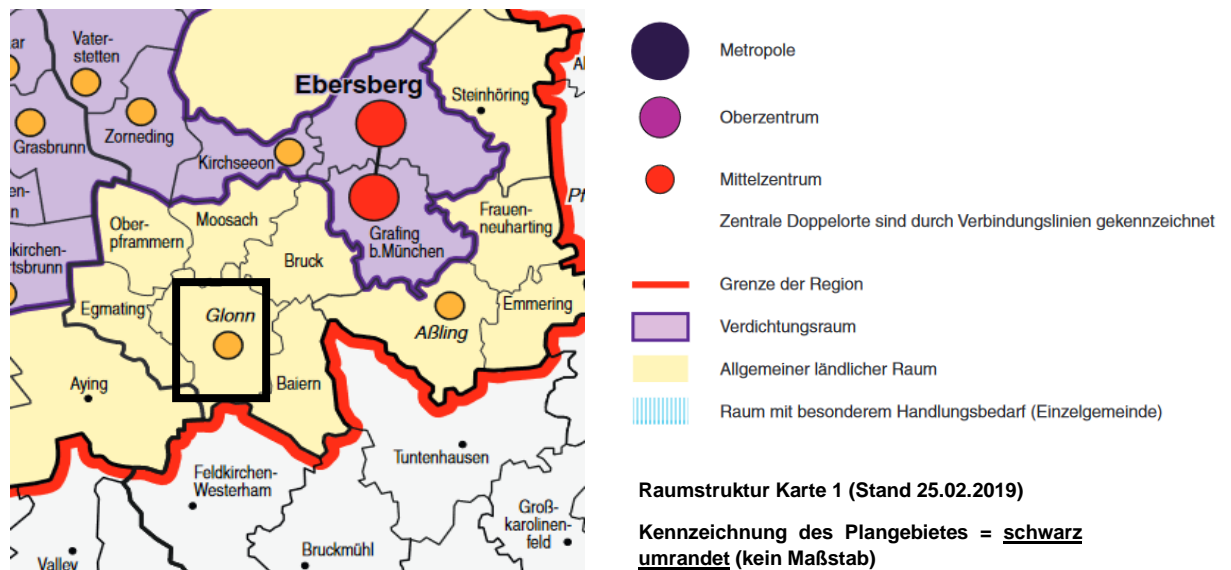
Das schon seit Jahren vorhandene Gewerbegebiet von Schlacht soll gestärkt werden, um den Bestandsbetrieben die notwendigen Flächen für die Betriebsabläufe zur Verfügung zu stellen. So wird den Gewerbebetreibern ermöglicht an dem vorhandenen Standort zu verbleiben. Die zusätzlich geplante Gewerbefläche 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.

## 4.2 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)

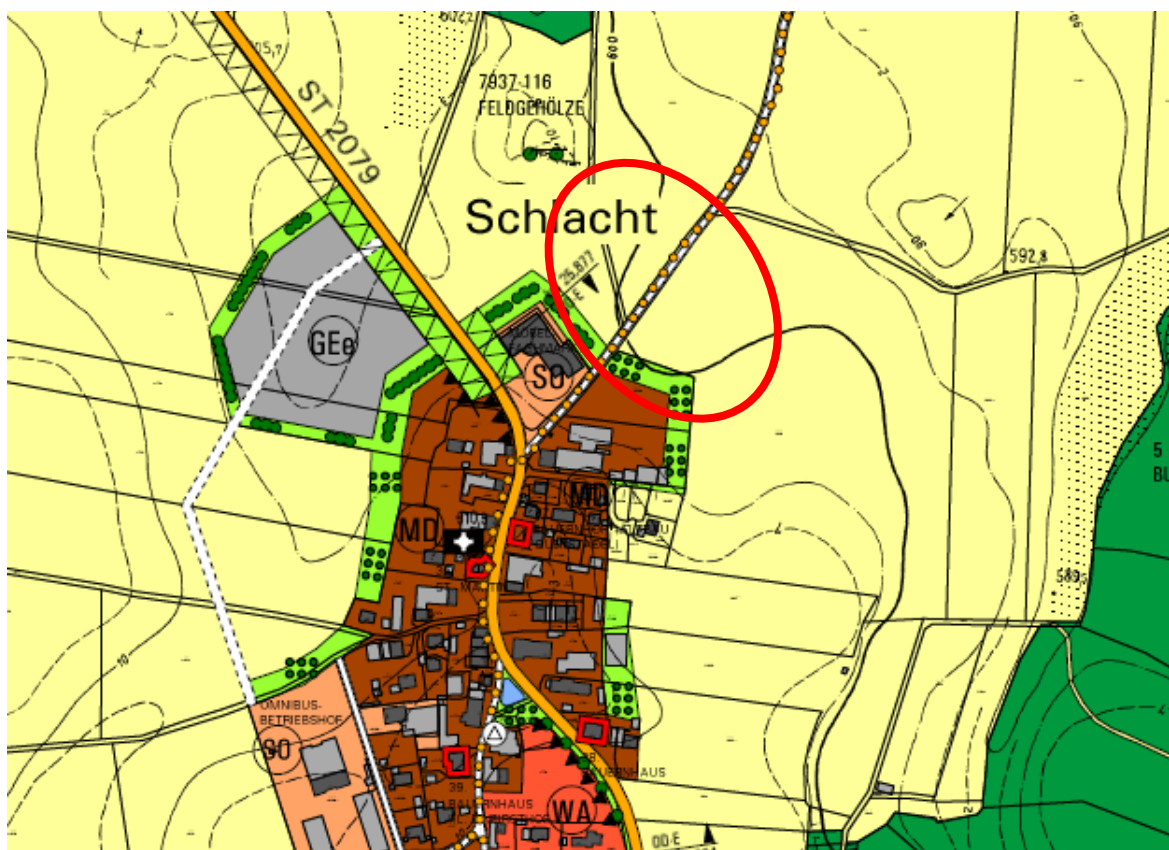
### Fazit und Auswirkungen:

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

Die geplanten Strukturen schließen sich an eine bestehende Straße 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.

### 4.3 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Glonn rechtsgültig seit dem 16.07.2008.

Planzeichnung zur Maßnahme nicht geeignet. Das Plangebiet liegt innerhalb des roten Rechtecks.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche mit Obstwiese und Schutz- und Leitpflanzung ausgewiesen. Die in Richtung Norden verlaufende Straße ist als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung gekennzeichnet. Südlich schließt ein Sonder- und ein Dorfgebiet an. Alle weiteren umliegenden Flächen sind ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



**Fazit und Auswirkungen:**

Mit der vorliegenden 11. Änderung werden der Flächennutzungsplan auf einen aktuellen Stand gebracht und die Zweckbestimmung der Gewerbeflächen sowie Gemeinbedarfsflächen gemäß der zukünftigen Nutzung ausgewiesen.

**5. Beschreibung des Plangebiets**

---

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 3,85 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.

**6. Geplante bauliche Nutzung**

---

Im Rahmen der 11. Flächennutzungsplanänderung soll die Schaffung von Baurecht für Gewerbeflächen mit einer Größe von ca. 2,0 ha vorbereitet werden. Zusätzlich möchte die Gemeinde im nördlichen Anschluss eine Fläche für Gemeinbedarf für soziale / kulturelle Zwecke (ca. 0,2 ha) ausweisen, die z.B. Vereinen zur Verfügung gestellt werden kann.

Das neue Baugebiet wird von großzügigen Grünbereichen mit einer Fläche von ca. 1,4 ha eingefasst. Hierbei handelt es sich zum einen um einen 15 m breiten Grünstreifen mit Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzen und Obstgehölzen und zum anderen um eine sehr großzügige Grünfläche im Nordosten, die der Regenwasserrückhaltung und -versickerung dient. Insgesamt grünen die Flächen die geplante Nutzung ein und dienen teilweise zum Ausgleich des Eingriffs.

Durch die geplanten Gewerbeflächen entfallen teilweise die vorhandenen Grünflächen, die derzeit als Ortsrandeingrünung und Ausgleich dienen. Diese werden durch die oben genannten Grünstrukturen ausgeglichen und ersetzt.

Die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Niederseeoner Straße bleibt erhalten und wird durch die angestrebte Flächenausweisung nicht berührt.

Eine Ordnung und Planung der Gebäudestruktur und -Kubatur wird im Rahmen des Bebauungsplanes vorgenommen.

**7. Grundzüge der Grünordnung und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

---

Die Marktgemeinde Glonn beabsichtigt die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) zur Ausweisung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO, angelagert an den

nordöstlichen Rand des Ortsteils Schlacht. Integriert ist auch eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Durch die Maßnahme soll ortsansässigen Betrieben eine Erweiterung ermöglicht werden, um die Entwicklung zukunftsorientierter, konkurrenzfähiger Unternehmensstrukturen zu gewährleisten und eine Abwanderung zu vermeiden. 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 der Jugend Rechnung zu tragen. Die Flächen westlich der Niederseeoner Straße werden von der Gemeinde vergeben.

Auf Fl.Nr. 5224 wird ein Teilbereich der bestehenden Ortseingrünung überplant.

Auf Fl.Nr. 5058/2 wird eine bestehende Ausgleichsfläche (vgl. Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich Schlacht vom 29.07.2001, bzw. Ergänzungssatzung vom 28.04.2011) einbezogen, die zusammen mit den nördlich anschließenden Flächen auf den Fl.Nrn. 5058/1 und 5058/12 den derzeitigen Ortsrand bildet. Die Überplanung erfolgt aufgrund der o.g. Erweiterungsabsichten der bestehenden Zimmerei. Die Ausgleichsflächen auf den Fl.Nrn. 5058/1 und 5058/12 werden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen und als Gewerbeflächen ausgewiesen, da sie ihre Funktion nicht mehr erfüllen können. Die bestehenden Ausgleichsflächen werden in Teilen an die Nordseite des Plangebiets verlegt, wo sie den neuen Ortsrand künftig abschließend fassen sowie an den östlichen Rand der Fl.Nr. 5058. 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.

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 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. 8 Jahre alt), die nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützt sind. Im Rahmen des Bebauungsplans wird hierzu eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Grundsätzlich kann dieser Eingriff durch Neupflanzungen an der Südseite der Erweiterung in ausreichendem Umfang ausgeglichen werden.

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 vorgesehen, deren Gestaltung im folgenden Bebauungsplan konkretisiert wird.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde ein Brutpaar der Feldlerche (*Alauda arvensis*) mit 2 Brutversuchen im 100 m Puffer um die geplante Flächennutzungsplanänderung gefunden. Um ein Auslösen von

Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Zudem wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs vorgenommen.

Auf Fl.Nr. 5192 unmittelbar nördlich des Plangebiets soll auf einer Ackerfläche als CEF-Maßnahme die dauerhafte Anlage eines Blühstreifens mit einer Größe von ca. 0,5 ha an der östlichen Flurstücksgrenze erfolgen. Die Fläche muss vor Beginn der Umsetzung des nachfolgenden Bebauungsplans angelegt sein.

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.

## **8. 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.

## **9. 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 den 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)

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Glonn ist entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Niederseeon eine wichtige Rad- und Fußwegverbindung zwischen Schlacht und dem Naherholungsraum Kitzelsee gekennzeichnet. Zur Ortsmitte von Glonn besteht eine Entfernung von ca. 3 km.

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.



---

**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 der Flächennutzungsplanänderung bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig. Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

---

**11. Emissionen und Immissionen**

---

Lärm:

Die das Gebiet betreffenden Emissionen und Immissionen werden im Anschluss an die Flächennutzungsplanänderung näher betrachtet und somit im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt.

Zum Schutz der Nachbarschaft und zur rechtlichen Regelung des Immissionsschutzes werden die zukünftigen Betriebe untersucht und entsprechende Maßnahmen getroffen bzw. Geräuschkontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ für die Gewerbeflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kontingentierung bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, dass die alleine von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die entsprechende schalltechnische Untersuchung ist bereits beauftragt und bezieht sich auf die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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 der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird eine verbindliche Bauleitplanung vorbereitet, die in Form eines nachfolgenden Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben zur Entwicklung des Gewerbegebiets und der Fläche für Gemeinbedarf festlegen wird. Damit 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 Hauptortsteil 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 abschließend 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 ausgewiesen. Die Flächen der Gewerbegebiete „Steinhausen“, „Bahnhofsplatz“ 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.

Die Gebietsausweisung 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 werden im nachfolgenden 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.

### **14. Methodik**

---

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Umweltbericht gemäß dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen auf Flächennutzungsplanebene abgearbeitet. Der Umweltbericht wurde nach dem Leitfaden des Bayer.

Staatsministeriums des Innern sowie des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage vom Januar 2007) erstellt und als Bestandteil der 11. Flächennutzungsplanänderung im Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben. Der Umweltbericht in der jeweils neuesten Fassung ist Bestandteil der vorliegenden Begründung. In der Endfassung der 11. Flächennutzungsplanänderung werden Plandarstellungen, Legende und Verfahrensvermerke zu einem Gesamtplan zusammengefügt.

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Glonn mit seinen rechtswirksamen Änderungen.

#### **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)

Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Glonn (28.11.2007)

URSULA RENNER LANDSCHAFTSARCHITEKTIN: Umweltbericht vom 30.05.2023

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 Vorabstimmung

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

sowie einschlägige Gesetze und Verordnungen

## Begründung

### zum Flächennutzungsplan - 11. Änderung Für den Bereich „GE Nordost Schlacht“

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Vorentwurf vom 30.05.2023

Entwurf vom 30.01.2024

In der Fassung vom 30.07.2024

Glonn, den 21.08.24



*Handwritten signature of Josef Oswald*

Josef Oswald, 1. Bürgermeister

Markt Glonn

Marktplatz 1, 85625 Glonn

T 08093/90 970 F 08093/90 97 11

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

Falkenberg, den 12.08.24



ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE

*Handwritten signature of Hans Baumann*

Hans Baumann, Entwurfsverfasser

Architekten Hans Baumann & Freunde

Falkenberg 24, 85665 Moosach

T 08091/56 980 F 08091/56 98 19

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





# Umweltbericht



## Flächennutzungsplan - 11. Änderung für den Bereich „GE Schlacht Nordost“

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Fl.Nrn. 5220 (Niederseeoner Straße), 5222, 5223 (Feldweg), 5224, 5058, 5058/1, 5058/2, 5058/12 jeweils Teilfläche, alle Gemarkung Glonn

---



Luftbild: Geodatenbasis der Bayerischen Vermessungsverwaltung

---

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	INHALT UND ZIELE DER 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....	3
1.2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN, PLANUNGSVORGABEN, FACHPLANUNGEN ZUM UMWELTSCHUTZ .....	4
1.2.1	LEP .....	4
1.2.2	Regionalplan .....	4
1.2.3	Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
1.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (Stand 2001) .....	7
<b>2.</b>	<b>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 .....	8
2.3	ANFÄLLIGKEIT DES VORHABENS FÜR SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN .....	8
2.4	KUMULIERUNG MIT UMWELTAUSWIRKUNGEN VON BENACHBARTEN VORHABEN .....	8
<b>3.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
3.1	RÄUMLICHE EINORDNUNG .....	9
3.2	RELIEF UND BODEN .....	9
3.3	KLIMA UND LUFTHYGIENE .....	11
3.4	GRUNDWASSER UND OBERFLÄCHENWASSER .....	12
3.5	NATURHAUSHALT – ARTEN UND LEBENSRAÜME .....	13
3.6	LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG .....	14
3.7	MENSCH, KULTUR- UND SACHGÜTER .....	15
<b>4.</b>	<b>SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP) .....</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>ANGABEN ZUM KLIMASCHUTZ .....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG BZW. MINDERUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....</b>	<b>20</b>
7.1	ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS .....	20
7.2	AUSGLEICHSFLÄCHEN .....	23
<b>8.</b>	<b>PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS, NICHTDURCHFÜHRUNG SOWIE ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>26</b>
9.1	VERWENDETE METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN .....	26
9.2	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....	26
<b>10.</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>27</b>
	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>29</b>

# 1. Einleitung

## 1.1 Inhalt und Ziele der 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Marktgemeinde Glonn beabsichtigt die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 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 Gemeindeverbindungsstraße (Niederseeoner Straße) erschlossen.

Durch die Maßnahme soll ortsansässigen Betrieben eine Erweiterung ermöglicht werden, um die Entwicklung zukunftsorientierter, konkurrenzfähiger Unternehmensstrukturen zu gewährleisten und eine Abwanderung zu vermeiden. 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 der Jugend Rechnung zu tragen. Die Flächen westlich der Niederseeoner Straße werden von der Gemeinde vergeben.

Das Plangebiet befindet sich auf den Fl.Nrn. 5220 (Niederseeoner Straße), 5222, 5223 (Feldweg), 5224, 5058, 5058/1, 5058/2, 5058/12 jeweils Teilfläche, Gemarkung Glonn und wird in einer Größe von ca. 3,85 ha dargestellt.

Die Marktgemeinde Glonn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Das Plangebiet ist überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche mit Obstwiese bzw. Schutz- und Leitpflanzung dargestellt.

Plangebiet mit derzeit  
bestehenden  
Ausgleichsflächen



Auf Fl.Nr. 5224 wird ein Teilbereich der bestehenden Ortseingrünung überplant.

Auf Fl.Nr. 5058/2 wird eine bestehende Ausgleichsfläche (vgl. Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich Schlacht vom 29.07.2001, bzw. Ergänzungssatzung

vom 28.04.2011) einbezogen, die zusammen mit den nördlich anschließenden Flächen auf den Fl.Nrn. 5058/1 und 5058/12 den derzeitigen Ortsrand bildet. Die Überplanung erfolgt aufgrund der o.g. Erweiterungsabsichten der bestehenden Zimmerei. Die Ausgleichsflächen auf den Fl.Nrn. 5058/1 und 5058/12 werden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen und als Gewerbeflächen ausgewiesen, da sie ihre Funktion nicht mehr erfüllen können.

Die bestehenden Ausgleichsflächen werden in Teilen 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 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.

## **1.2 Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz**

Nach § 1 (6) und § 1 a BauGB sind für die vorliegende FNP-Änderung 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 Teilräume 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 Glonnatal, 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 Kastensee im Markt Glonn und der Gemeinde Egming“ 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 Kupferbachtales
- 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



Landschaftsschutzgebiet



Plangebiet

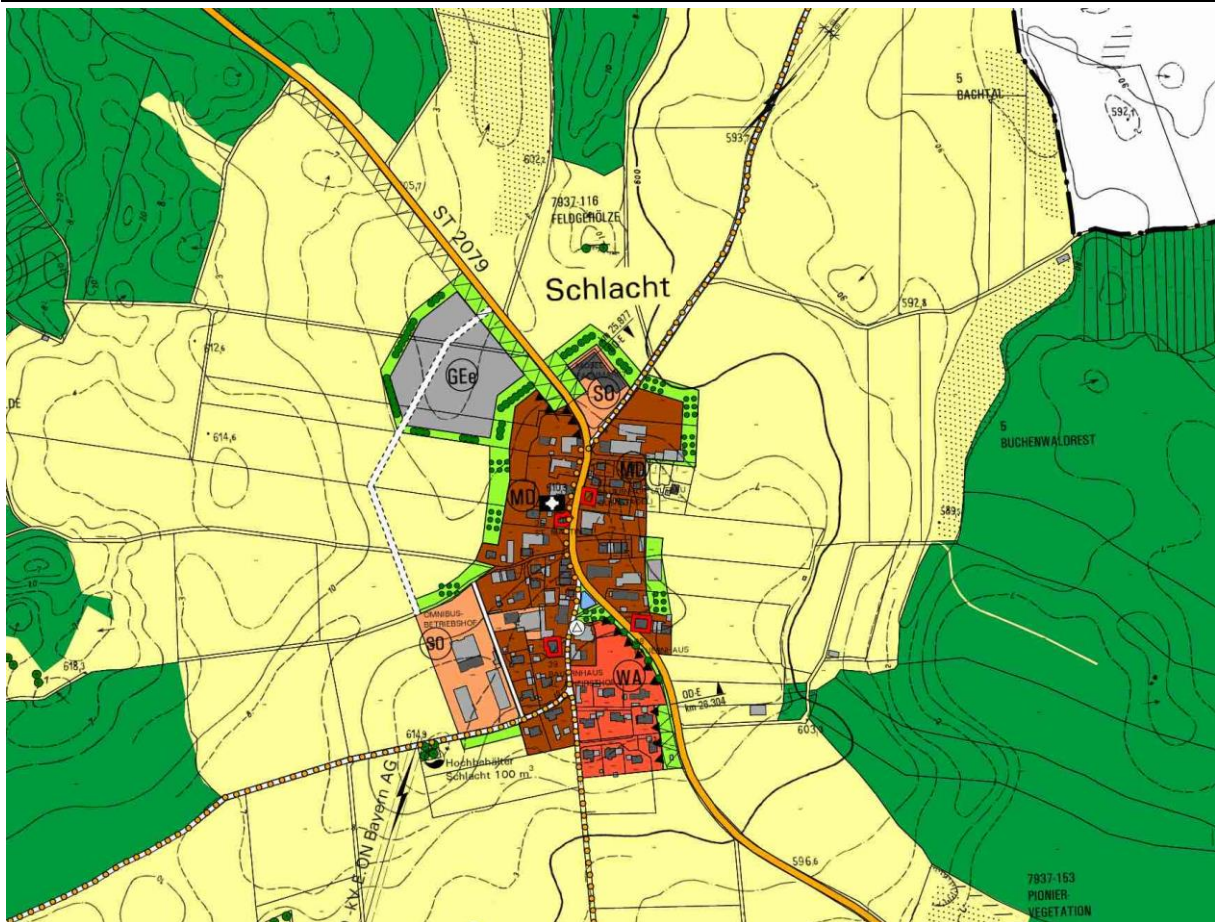
### 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Marktgemeinde Glonn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 27.02.2008, wirksam seit dem 16.07.2008. Das Plangebiet ist überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche mit Obstwiese bzw. Schutz- und Leitzpflanzung dargestellt.

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 biotopkartierte Fläche (Feldgehölz) dargestellt.

Im Norden und Osten befinden sich Retentionsräume.



Auszug aus dem FNP (Punktlinie, 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.

Die im FNP dargestellten Retentionsräume werden nicht tangiert. Die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Niederseeoner Straße wird erhalten.

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.

Das Plangebiet ist überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehende Ortseingrünung wird im Wesentlichen überplant und an den neuen Ortsrand gelegt, um eine Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

## **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 Südwesten an Wohnbebauung.

Zum Schutz der Nachbarschaft und zur rechtlichen Regelung des Immissionsschutzes werden die zukünftigen Betriebe untersucht und entsprechende Maßnahmen getroffen bzw. Geräuschkontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ für die Gewerbeflächen im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt. Dazu wird eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen werden. Zum jetzigen Planungsstand ist mit einem deutlich vermehrten Ausstoß von Schadstoffen, Erschütterungen und Wärme- oder Strahlungsemissionen nicht zu rechnen.

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

Alle Abfälle werden nach den einschlägigen Verordnungen und Richtlinie ordnungsgemäß entsorgt werden. 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 bisherigen 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 Sickerbcken 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 vereinzelt Gehölzen dar.

Westlich der Niederseeoner Straße sind ebenfalls Ackerflächen sowie ein Feldweg und intensives Grünland vorhanden. Auf Fl.Nr. 5224 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 Plangebiets 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 bis ca. 595 m üNN und ist nach Nordosten geneigt.

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 Pararendzina (fast ausschließlich) 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.



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

### 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 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.

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.

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 Grünflächen bleiben sie erhalten.

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

Aufgrund des beschriebenen Bodenzustandes und des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades ist von negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit bezogen auf das Schutzgut 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 Klimaatlas, 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 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. 4 m 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. 1,2 km 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 grundsätzlich 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 Regenwasserkanäle zu errichten, bzw. bestehende Regenwasserkanäle 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. 8 Jahre alt), die nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützt sind. Im Rahmen des Bebauungsplans wird hierzu eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Grundsätzlich kann dieser Eingriff durch Neupflanzungen an der Südseite der Erweiterung in ausreichendem Umfang ausgeglichen werden.

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. 5224 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 Biotop- 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 Kastensee im Markt Glonn und der Gemeinde Egming“ 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 Biotop- 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. 3,85 ha auf und wird an den nordöstlichen Rand des Ortsteils Schlacht angelagert, der durch die bereits beschriebene gewerbliche Nutzung vorgeprägt ist. Gewerbeflächen 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 jedoch an ein bereits einschlägig vorgeprägtes Gebiet mit einer nur fragmentarisch ausgebildeten Ortseingrünung. Zur Integration in die Landschaft ist eine großzügige Grünfläche vorgesehen, deren Bepflanzung im nachfolgenden Bebauungsplan konkretisiert und festgesetzt wird. Die visuellen Beeinträchtigungen werden sich daher im Zeitverlauf reduzieren. Zudem wird eine Fläche für Gemeinbedarf an den Ortsrand platziert, die den Bedürfnissen der Jugend dienen soll und eine entsprechend kleinteilige Nutzung aufweisen wird.

Mit der Realisierung der Maßnahme findet eine gewisse Zunahme des Verkehrs auf der Niederseeoner Straße statt, die insbesondere zu den Betriebszeiten spürbar sein wird. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist jedoch nicht zu rechnen.

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 Denkmäler 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 anzuzeigen. 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 Beeinträchtigungen werden in Punkt 2 dargestellt.

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 die geplante Flächennutzungsplanänderung gefunden.

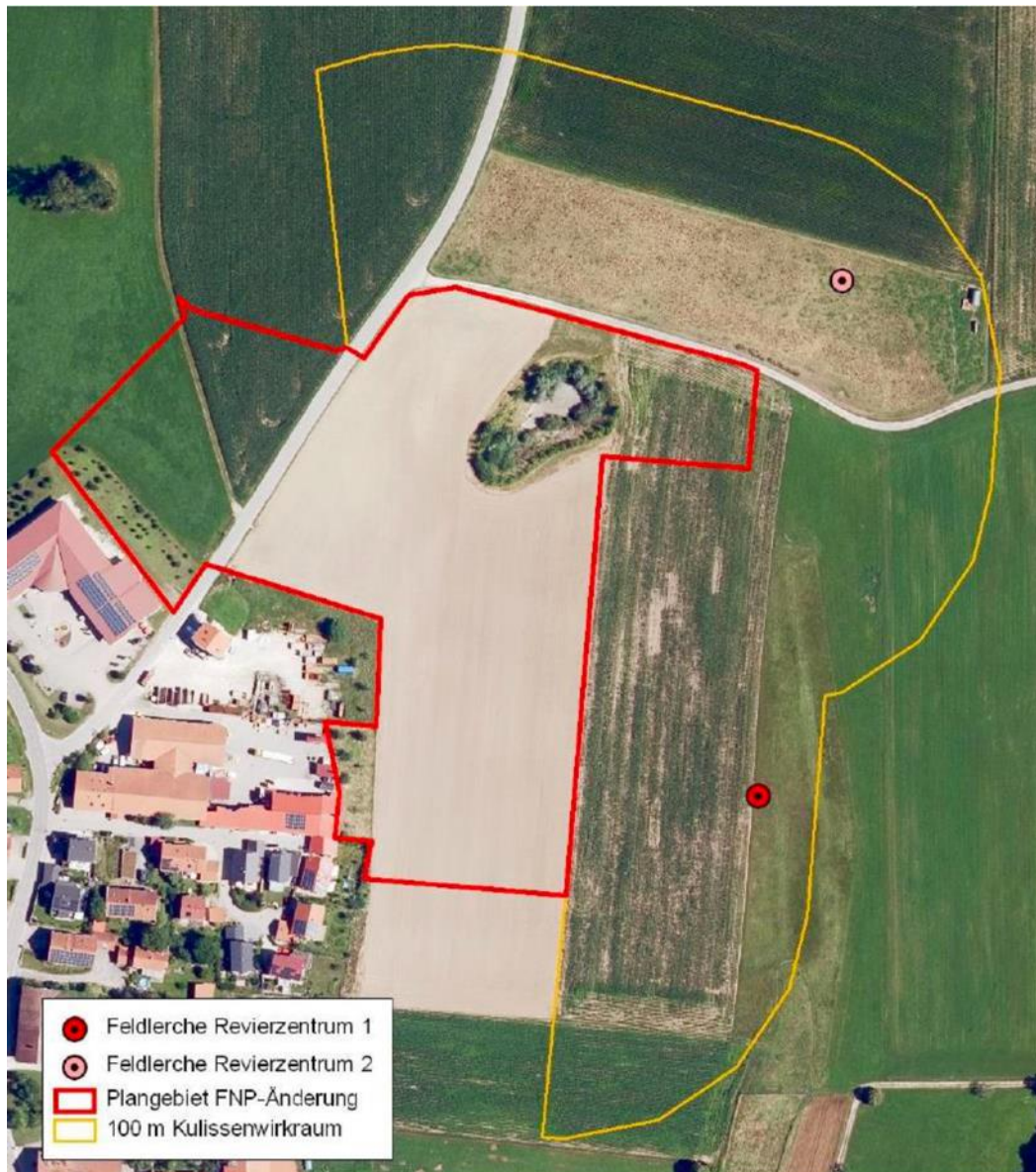
Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die Maßnahme zu vermeiden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Dazu wurde im Vorfeld Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen.

Als CEF-Maßnahme wird auf Fl.Nr. 5192 unmittelbar nördlich des Plangebiets die dauerhafte Anlage eines Blühstreifen 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.





Auszug aus der saP – Brutversuche der Feldlerche (rote Punkte)

## 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 zum aktuellen Zeitpunkt vorgesehenen Maßnahmen werden in Kapitel 6 Klima und Luft dargestellt.

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

Zum jetzigen Planungsstand sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

### **Relief und Boden**

- Schutz des Oberbodens bei allen Baumaßnahmen gemäß der gesetzlichen Verpflichtung
- weitgehender Erhalt des Reliefs durch geeignete Standortwahl

### **Klima / Luft**

- angebundene Siedlungsentwicklung und Nutzung vorhandener Infrastruktur und Verkehrswege für die Erschließung
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe um Auslagerungen und Beanspruchung bislang ungenutzter Gebiete zu vermeiden
- keine Beanspruchung wassersensibler, naturschutzfachlich oder klimatisch bedeutsamer Bereiche
- Wasserrückhaltung- und versickerung im Plangebiet und Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo möglich im nachfolgenden Bebauungsplan
- Eingrünung mit klimatisch ausgleichender Wirkung und Pflanzung von Gehölzen als CO<sub>2</sub>-Speicher
- keine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen / Luftaustauschbahnen

### **Wasser**

- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers in einem Sickerbecken
- Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (Festsetzung im nachfolgenden Bebauungsplan)

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

- Zäune mit Bodenfreiheit zur Vermeidung tiergruppenschädigender Effekte (Festsetzung im nachfolgenden Bebauungsplan)
- Anlagerung an ein bereits vorgeprägtes Gebiet, dadurch Vermeidung von Zersiedelung sowie Beanspruchung bislang unberührter und eventuell bedeutenderer Flächen für das SG Arten und Lebensräume
- Schaffung einer großzügigen Ein- und Durchgrünung sowie Ausweisung umfangreicher Grünflächen im Nordosten

### **Landschaftsbild**

- Schaffung einer großzügigen Ortseingrünung mit ausreichend dimensionierten Feldhecken, Platzierung einer Fläche für Gemeinbedarf an den Ortsrand

## 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

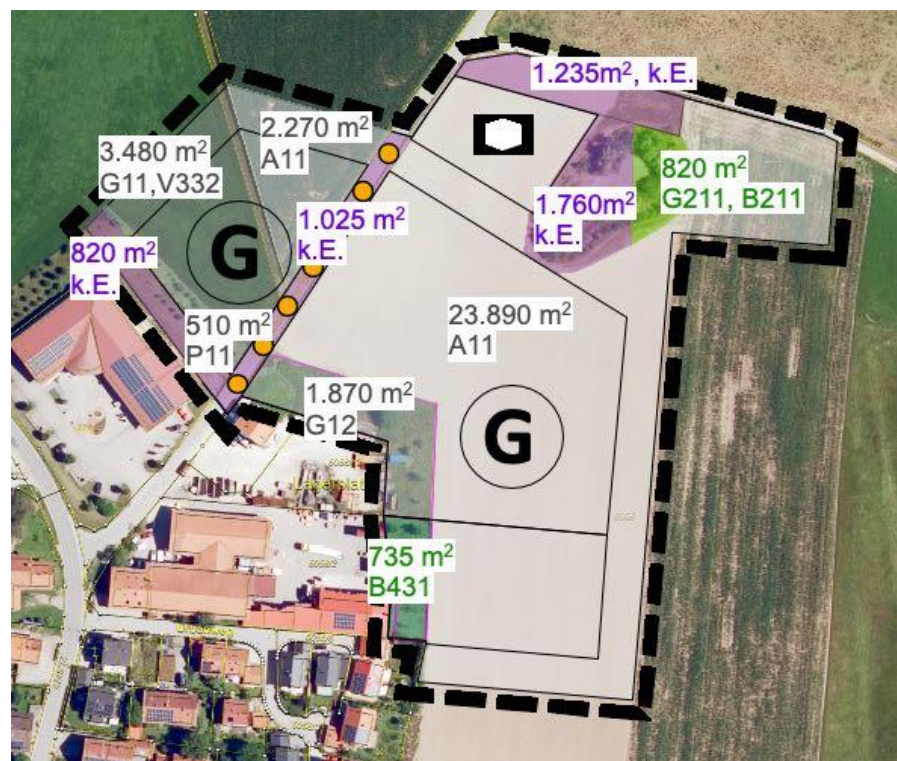
Schutzgüter		Bewertung
<b>Schutzgut Boden</b>	Versiegelung anthropogen überprägter Böden	mittlere Erheblichkeit
<b>Schutzgut Luft / Klima</b>	keine Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen	geringe Erheblichkeit
<b>Schutzgut Wasser</b>	keine Oberflächengewässer, kein Eingriff in einen durchgehenden Grundwasserspiegel, Niederschlagsversickerung in Sickerbecken	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 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, mit einer bislang fragmentarischen Ortseingrünung	mittlere Erheblichkeit
<b>Schutzgut Mensch/ Kultur und Sachgüter</b>	keine erheblichen Auswirkungen	geringe Erheblichkeit
<b>Gesamtbewertung</b>		<b>insgesamt geringe Erheblichkeit</b>

Die im Folgenden dargestellte Ausgleichsermittlung ist als vorläufig zu betrachten, soll aber dennoch bereits im Rahmen der 11. Änderung des FNP dargestellt werden, um im weiteren Verfahrensverlauf ein optimales Ergebnis zu erzielen. Eine verbindliche Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplan.

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans vorgesehen bzw. werden im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt.

- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen
- Vernetzung bestehender Grünstrukturen durch Schaffung einer großzügigen Ortseingrünung sowie einer entsprechenden Durchgrünung des Plangebiets
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen

- Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft durch entsprechende Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, durch entsprechende Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan
- insektenfreundliche Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen durch entsprechende Festsetzung im nachfolgenden Bebauungsplan
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in einem Sickerbecken
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wo möglich (Festsetzung im nachfolgenden Bebauungsplan)
- Eingrünung der Erschließungsstraße (Niederseeoner Straße) durch entsprechende Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan



#### Ausgleichsbedarf

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. 3,85 ha. Nicht in die Bilanzierung einbezogen werden Flächen in einer Größe von ca. 4.840 m<sup>2</sup> (verlegte Ausgleichsfläche, bestehendes Sickerbecken, bestehender Grünstreifen, bestehende Straßenfläche).

Auszugleichen sind daher:

- ca. 32.020 m<sup>2</sup> Biotop- und Nutzungstypen mit geringer Bedeutung
- ca. 1.555 m<sup>2</sup> Biotop- und Nutzungstypen mit mittlerer Bedeutung

Aufgrund der o.g. Vermeidungsmaßnahmen wurde ein Planungsfaktor von 10 % angesetzt.

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

Auf die vereinfachte Erfassung der Schutzgüter wird 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 in der Planung überwiegend in Ackerflächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung eingegriffen wird.

Bestandserfassung	Fläche m <sup>2</sup>	Bewertung (WP)	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ (angenommen wurde eine GRZ von 0,8)	Ausgleichsbedarf
A11 Acker, intensiv bewirtschaftet	26.160	2	0,8	41.856
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
<b>Summe Ausgleichbedarf in Wertpunkten</b>				<b>68.368</b>
Planungsfaktor 10 %				6.837
<b>Kompensationsbedarf, gesamt</b>				<b>61.531</b>

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 Ausgleichsflächen einem konkreten Eingriff zugeordnet wird, jährlich mit 3 % -begrenzt auf einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren- verzinst werden.

### Ausgleichsumfang und Bilanzierung des Schutzguts Arten- und Lebensräume

	Kompensationsumfang							
	Ausgangszustand	WP		Prognosezustand	WP	Aufwertung WP	Fläche m <sup>2</sup>	Komp.-umfang WP
	<b>Fl.Nr. 5192 (T.) Feldlerche</b>							
A11	Acker	2	K132	Artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte	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	24.331
	<b>Kompensationsumfang, gesamt</b>						11.641	<b>61.531</b>

## 7.2 Ausgleichsflächen

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

Auf Fl.Nr. 5192 unmittelbar nördlich des Plangebiets soll auf einer Ackerfläche die Anlage eines Blühstreifens (Entwicklungsziel) in einer Breite von 20 m und einer Länge von 250 m (Fläche 0,5 ha) an der östlichen Flurstücksgrenze erfolgen. Die Maßnahme muss vor Beginn der Umsetzung des nachfolgenden Bebauungsplans wirksam sein.

Es wird eine lückige Einsaat mit autochthonem Saatgut (UG 17, 100 % Kräuter) und eine extensive Pflege (keine Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, Verzicht auf Bodenbearbeitung mind. zwischen dem 15.03. und 01.07.) vorgeschlagen.

Im Fall von abweichenden Herkunft ist eine Ansaat in der freien Landschaft nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans wird eine erneute Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der konkreten Ausführung der beabsichtigten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erfolgen, in der auch das aktuelle Schreiben des Umweltministeriums vom 22.02.2023 (Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) und die dort angeordneten, grundsätzlich gültigen Maßnahmenpakete herangezogen werden. Das in der

Ausgleichflächenplanung vorgeschlagene Entwicklungsziel K132 kann dann nach den sich daraus ergebenden Erfordernissen angepasst werden.

#### Fl.Nr. 5058 sowie im Geltungsbereich

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 (B441) im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland geplant. Im Bereich des jetzigen Ackers ist zur Ausmagerung ein Bodenabtrag von ca. 10 – 15 cm vorgesehen. Anschließend ist eine Einsaat mit autochthonem Saatgut für Blumenwiesen (UG 17, 70 % Kräuter und 30 % Gräser) sowie eine extensive Pflege (keine Behandlung mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Abtransport des Schnittguts, zweimalige Mahd ab dem 01.07.) 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 Südwesten und auf einem daran unmittelbar anschließenden, steilen Hang extensiv gepflegtes, artenarmes Grünland sowie kleinflächige Altgrasfluren auf. Die bestehenden Ausgleichsflächen befinden im Bereich des Steilhanges. Am Hangfuß im Osten sowie im Norden der Teilfläche ist auf nur moderat geneigten Flächen Intensivgrünland vorhanden.

Zur Aufwertung des artenarmen Grünlands (G211) im Westen ist eine Schlitzsaat mit autochthonem Saatgut für Blumenwiesen (UG 17, 100 % Kräuter) und eine extensive Pflege (keine Behandlung mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Abtransport des Schnittguts, ein- bis zweimalige Mahd ab dem 01.07.) vorgesehen. Eine Besichtigung der Fläche zur Beurteilung des Arteninventars im Sommer 2023 (vor der Mahd) bestätigte den gewählten Biotop- und Nutzungstyp. Die oben dargestellten Maßnahmen werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans bei Bedarf noch angepasst.

Am Hangfuß ist die Pflanzung einer Streuobstwiese (B441) im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland geplant. Die Früchte können von einem lokalen Betrieb zur Herstellung von Obstbränden genutzt werden. Mit dem natürlichen Alterungsprozess der Gehölze werden sich zudem Lebensräume für Höhlenbrüter entwickeln. Zur Ausmagerung der Fläche sollen in einem Zeitraum von ca. 5 Jahren jährlich 3 – 5 Schröpschnitte erfolgen. Der genaue Zeitraum und die Anzahl der Schnitte werden durch den Landschaftspflegeverband vor Ort festgelegt.

Anschließend ist eine Einsaat mit autochthonem Saatgut für Blumenwiesen (UG 17, 70 % Kräuter und 30 % Gräser) sowie eine extensive Pflege (keine Behandlung mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Abtransport des Schnittguts, zweimalige Mahd ab dem 01.07.) geplant.

Im Norden der Fläche werden keine Obstgehölze gepflanzt, um potentielle Feldlerchenlebensräume nicht zu tangieren. Hier soll mit den beschriebenen Maßnahmen artenreiches Extensivgrünland (G 214) entwickelt werden.

Im Fall von abweichenden Herkünften des Saatgutes ist eine Ansaat in der freien Landschaft nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich.

Der Entwicklungszeitraum für die Streuobstwiese (B441) und das artenreiche extensive Grünland (G 214) beträgt ca.15 Jahre, für das mäßig extensive Grünland (G 212) ca. 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 nur fragmentarisch ausgebildeten Ortseingrünung. Zur Minderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind großzügige Grünflächen vorgesehen, deren Gestaltung im folgenden Bebauungsplan konkretisiert 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 Bahnhofsplatz 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. Bei einem Anschluss an vorhandene gemischte Bauflächen oder Sondergebiete sprechen entweder ein Zusammenwachsen mit anderen Wohnbauflächen, vorhandene Überschwemmungsgebiete oder erheblich schlechtere Erschließungsmöglichkeiten dagegen.

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 erstellt. Zudem wurden die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse beurteilt.

Im weiteren Verfahren werden die Ergebnisse der beauftragten Schalltechnische Untersuchung in die Planung einfließen.

### **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 heutigem Stand der Planung sind nachfolgende Sachverhalte zu überwachen:

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

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der im nachfolgenden Bebauungsplan festzusetzenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sollen 5 Jahre nach der Nutzungsaufnahme überprüft werden.

#### Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans erbracht.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Monitoring-Konzept erstellt werden. Die erforderliche Zeitdauer und Frequenz der Überwachung ist in diesem Rahmen festzulegen.

Vorgeschlagen werden nach -Durchführung einer Herstellungskontrolle- eine

Entwicklungskontrolle nach ca. 3 Jahren. Im Falle einer ordnungsgemäßen Entwicklung soll eine weitere Kontrolle nach ca. 5 Jahren erfolgen. Diese kann auf Fl.Nr. 5192 entfallen. Sofern Mängel festgestellt werden, sind die entsprechenden Nachbesserungen vorzunehmen. Die Kontrollen sind in der Folge zu wiederholen.

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 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) zur Ausweisung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO, angelagert an den nordöstlichen Rand des Ortsteils Schlacht. Integriert ist auch eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Durch die Maßnahme soll ortsansässigen Betrieben eine Erweiterung ermöglicht werden, um die Entwicklung zukunftsorientierter, konkurrenzfähiger Unternehmensstrukturen zu gewährleisten und eine Abwanderung zu vermeiden. 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 der Jugend Rechnung zu tragen. Die Flächen westlich der Niederseeoner Straße werden von der Gemeinde vergeben.

Auf Fl.Nr. 5224 wird ein Teilbereich der bestehenden Ortseingrünung überplant.

Auf Fl.Nr. 5058/2 wird eine bestehende Ausgleichsfläche (vgl. Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich Schlacht vom 29.07.2001, bzw. Ergänzungssatzung vom 28.04.2011) einbezogen, die zusammen mit den nördlich anschließenden Flächen auf den Fl.Nrn. 5058/1 und 5058/12 den derzeitigen Ortsrand bildet. Die Überplanung erfolgt aufgrund der o.g. Erweiterungsabsichten der bestehenden Zimmerei. Die Ausgleichsflächen auf den Fl.Nrn. 5058/1 und 5058/12 werden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen und als Gewerbeflächen ausgewiesen, da sie ihre Funktion nicht mehr erfüllen können. Die bestehenden Ausgleichsflächen werden in Teilen an die Nordseite des Plangebiets verlegt, wo sie den neuen Ortsrand künftig abschließend fassen sowie an den östlichen Rand der Fl.Nr. 5058. 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.

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 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. 8 Jahre alt), die nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG geschützt sind. Im Rahmen des Bebauungsplans wird hierzu eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Grundsätzlich kann dieser



Eingriff durch Neupflanzungen an der Südseite der Erweiterung in ausreichendem Umfang ausgeglichen werden.

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 vorgesehen, deren Gestaltung im folgenden Bebauungsplan konkretisiert wird.

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

Zudem wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs vorgenommen.

Auf Fl.Nr. 5192 unmittelbar nördlich des Plangebiets soll auf einer Ackerfläche als CEF-Maßnahme die Anlage eines Blühstreifens mit einer Größe von ca. 0,5 ha an der östlichen Flurstücksgrenze erfolgen. Die Maßnahme muss vor Beginn der Umsetzung des nachfolgenden Bebauungsplans wirksam sein.

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.

## Quellenverzeichnis

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

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

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

ÖKOLOGIEBÜRO GRUBER: 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

# **Umweltbericht**

## **zum Flächennutzungsplan – 11. Änderung**

### **für den Bereich „GE Schlacht Nordost“**

**Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg**

Vorentwurf vom 30.05.2023

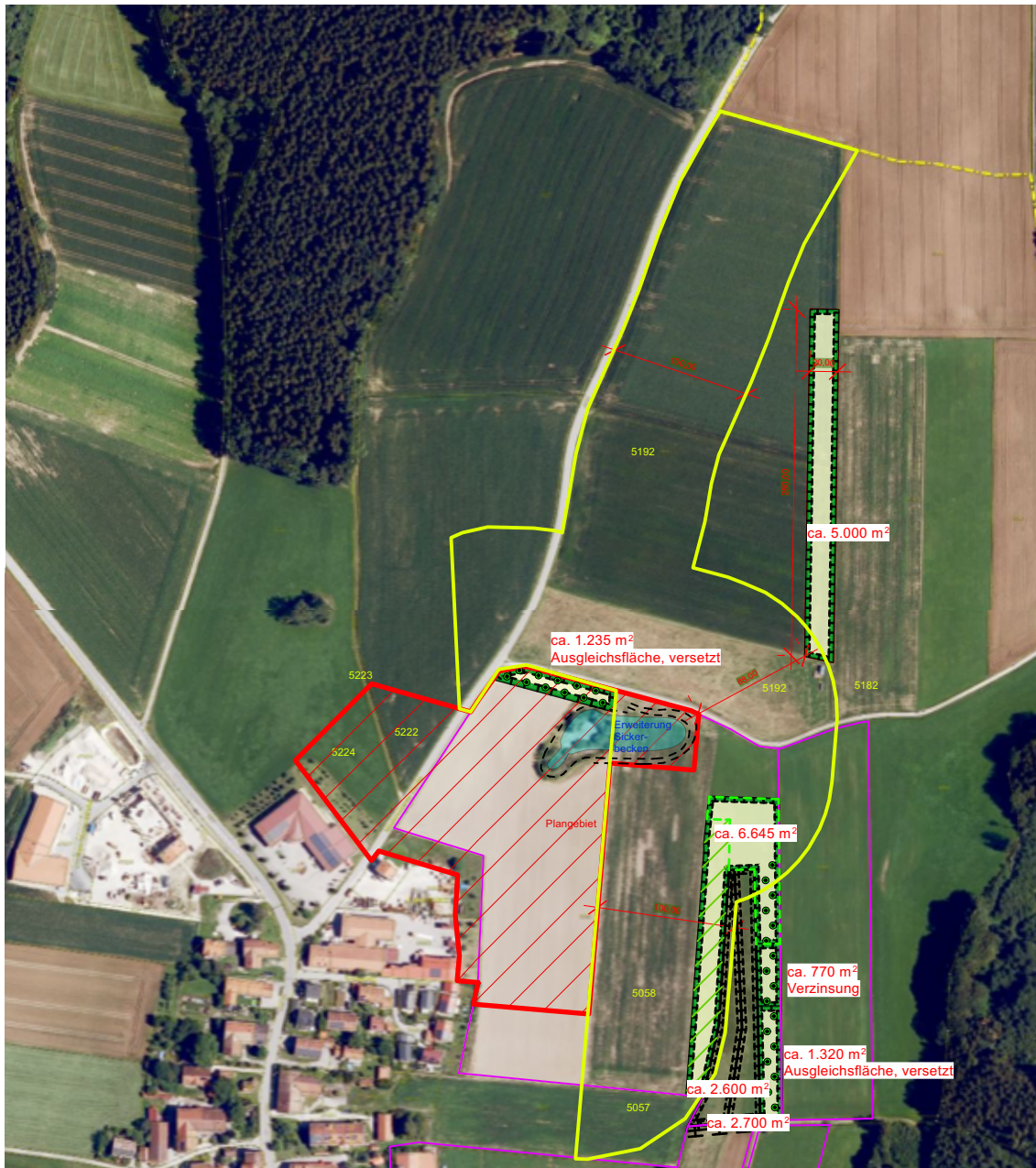
Entwurf vom 30.01.2024

Fassung vom 30.07.2024



M 1 : 5.000

# Übersichtsplan zum Flächennutzungsplan - 11. Änderung für den Bereich "GE Schlacht Nordost" Ausgleichsflächen Markt Glonn, Landkreis Ebersberg



Ausgleichsfläche neu, ca. 1,17 ha  
Ausgleichsfläche, verlegt, ca. 0,26 ha  
Verzinsung, ca. 0,08 ha



Ausgleichsfläche, Bestand ca. 0,53 ha



Plangebiet



Pufferfläche, Feldlerche

Ursula Renner  
Landschaftsarchitektin



# Ausgleichsfläche zum Flächennutzungsplan - 11. Änderung für den Bereich "GE Schlacht Nordost"



M 1 : 2.000

Markt Glonn, Landkreis Ebersberg  
Fl.-Nr. 5058 (Teilfläche), Gemarkung Glonn



**Ausgleichsfläche neu, ca. 6.645 m²; zzgl. ca. 2.555 m² Ausgleichsfläche, verlegt; zzgl. ca. 770 m² Verzinsung (ins. ca. 9.970 m²)**  
(Die Flächen sind mit Pflöcken zu markieren.)

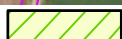


Obstgehölze / Hochstamm Stu 10 - 12



**Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland, Streuobstwiese (G214 / B441)**

- Ausmagerung durch geeignete Maßnahmen
- Einsaat mit autochthonem Saatgut (UG 17), (70 % Kräuter / 30 % Gräser)
- extensive Pflege (zweimalige Mahd ab dem 01.07., keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Abfuhr des Schnittguts)

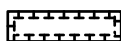


**Entwicklungsziel: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)**

- Schlitzsaat mit autochthonem Saatgut (UG 17), (100 % Kräuter)
- extensive Pflege (ein- bis zweimalige Mahd ab dem 01.07., keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Abfuhr des Schnittguts)



Puffer Feldlerche



**Ausgleichsfläche Bestand**  
(nachrichtliche Übernahme)





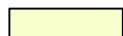
M 1 : 2.000

# Ausgleichsfläche zum Flächennutzungsplan - 11. Änderung für den Bereich "GE Schlacht Nordost"

Markt Glonn, Landkreis Ebersberg  
Fl.-Nr. 5192 (Teilfläche), Gemarkung Glonn



**Ausgleichsfläche neu, ca. 0,5 ha**  
(Die Fläche ist mit Pflöcken zu markieren.)



**Anlage eines Blühstreifens (artenreiche  
Säume frischer bis mäßig trockener  
Standorte, K132)**

- lückige Ansaat mit autochthonem Saatgut  
(UG 17), (100 % Kräuter)

- extensive Pflege

Das vorgeschlagene Entwicklungsziel kann auf der Ebene des Bebauungsplans nach Absprache mit der UNB und den sich daraus ergebenden Erfordernissen noch angepasst werden.

Ursula Renner  
Landschaftsarchitektin