

Gemeinde

Markt Glonn

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesmühl-/Kugelfeldstraße“

Planfertiger

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

Aktenzeichen

GLO 2-69

Bearbeiter: Dörr

Plandatum

24.09.2019 (Vorentwurf)



Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Inhalt und Ziel der Planung	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes.....	4
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen.....	5
1.4	Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung	10
2.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	11
2.1	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens	12
2.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	12
2.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	12
2.4	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung).....	13
3.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	13
3.1	Schutzgut Boden	14
3.2	Schutzgut Fläche	15
3.3	Schutzgut Wasser.....	15
3.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	17
3.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt	18
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	19
3.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	19
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
3.9	Wechselwirkungen.....	21
4.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
5.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	21
5.1	Vermeidung und Minimierung	21
5.2	Ausgleich.....	22
6.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	22
7.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
8.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	24
9.	Zusammenfassung	24
10.	Quellenverzeichnis	27

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Für einen Teilbereich südwestlich der Wiesmühlstraße plant der Markt Glonn auf den Flurstücken 202, 202/1, 202/2, 202/3, 202/4, 202/5, 202/6, 202/7, 202/8, 202/9, 206 und 722 der Gemarkung Glonn die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesmühl-/Kugelfeldstraße“ (rechtskräftig seit 17.11.1997). Ziel des Marktes Glonn ist es, eine zusätzliche Wohnbebauung sowie - mit Blick auf den Masterplan - eine langfristige Entwicklungsperspektive für den bestehenden Gewerbebetrieb zu ermöglichen.

Die geplante Errichtung neuer Wohngebäude sowie die Nachverdichtung und Erweiterung des bestehenden betrieblichen Geländes mit neuer Lagerhalle, Produktionshalle, neuem Bürotrakt und einer Tiefgarage sind teilweise auf Flächen vorgesehen, die im Ursprungsbebauungsplan als Private Grünfläche am westlichen Ortsrand festgesetzt sind.

Die neuen Kubaturen und der neue Produktionsablauf erforderten eine begleitende schalltechnische Untersuchung zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit wurde die geplante städtebauliche Entwicklung durch ein Entwässerungsgutachten und ein Baugrundgutachten begleitet. Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens sollen darüber hinaus alle bisher im Rahmen von Baugenehmigungen erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans trifft Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur baulichen Gestaltung, zu Einfriedungen, Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätzen, zum Lärm- schutz, zum Regenwassermanagement, zur Durchgrünung und zur naturschutz- fachlichen Kompensation von baulichen Eingriffen in Naturhaushalt und Land- schaftsbild.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet mit bestehenden Baurecht, inkl. ca. 1.830 qm öffentliche Straße (rote Fläche gemäß folgender Abbildung)	14.001	54
Mischgebiet mit neuem Baurecht, inkl. ca. 576 qm private Straße (gelbe Fläche gemäß folgender Abbildung)	6.307	25
Grünfläche / Ausgleichsfläche (grüne Fläche gemäß folgender Abbildung)	5.516	21
Geltungsbereich	25.824	100



Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018, mit Umgrenzung des Geltungsbereiches (grau) und Abgrenzung von Flächen mit bestehendem Baurecht (rot), Flächen mit geplantem Baurecht (gelb) und Grünflächen ohne Baurecht (grün)

1.2 Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz

- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung)

Schutzgebiets-Verordnungen

- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG

Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Fachplanungen

- Landschaftsentwicklungskonzept

1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 und Teilfortschreibung 2018

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.09.2013 und die Teilfortschreibung mit Stand vom 01.03.2018 nennen folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
- *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
- *den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

5 Wirtschaft

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6 Energieversorgung

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Regionalplan Region München, Region 14 (2019)

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft getreten am 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B I Natürliche Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- *für die Lebensqualität der Menschen*
- *zum Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- *zum Schutz der Naturgüter*

zu sichern und zu entwickeln.

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 lärmärmer 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.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

1.1.4 (G) Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

2 Siedlungsentwicklung und Mobilität

2.1 (Z) Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

4.3 (Z) Landschaftsprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.

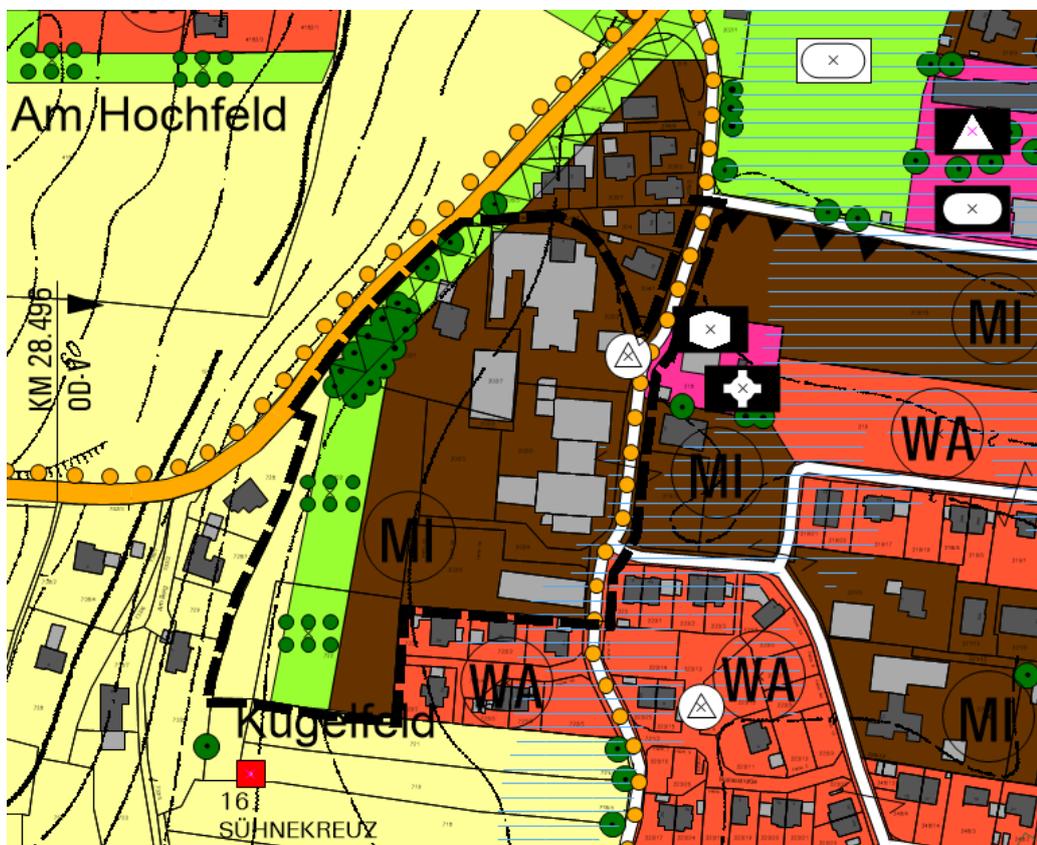
4.5 (Z) Für die Erholung und das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

Landschaftsentwicklungskonzept Region München 2007

Die Leitbildkarte des Landschaftsentwicklungskonzeptes definiert für den westlichen Teil des Plangebietes das Ziel, das Regionale Hangkantensystem zu erhalten.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2008

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesmühl-/Kugelfeldstraße“ wird aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet „Mischgebiet“ dar. Das Mischgebiet wird zum westlichen Ortsrand hin von einer Grünfläche mit Streuobst und Gehölzen umgeben.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit Lage der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesmühl-/Kugelfeldstraße“, Stand 2008, ohne Maßstab; PV München

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Wiesmühl-/Kugelfeldstraße“ von 1997

Der Ursprungsbebauungsplan setzt im Änderungsbereich Mischgebiet, Private Grünfläche und Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung fest. Ebenso sind die Grundflächen, Überschreitungen und max. zulässige Wandhöhen festgesetzt. Der Bebauungsplan schreibt offene Bauweise und als Dachform ausschließlich Satteldächer (30° bis 35° Dachneigung) sowohl für gewerblich genutzte Gebäude als auch für Wohngebäude vor.



Ursprungsbebauungsplan in der Fassung vom 24.09.1997, bekannt gemacht am 17.11.1997

1.4 Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung

Umweltziel gemäß...	Berücksichtigung durch...
Fachgesetz, Richtlinie, technischem Regelwerk, Norm, Verordnung	Berücksichtigung der Ziele übergeordneter Planungen
Landesentwicklungsprogramm <ul style="list-style-type: none"> – Klimaschutz – Anpassung an den Klimawandel – Flächensparen – Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Vermeidung von Zersiedelung – Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen – Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> – günstige Ausrichtung von Plangebäuden, Nutzbarkeit von Solaranlagen auf Dächern, Berücksichtigung energetisch sparsamer Bauweisen bei der Festlegung der Wandhöhe, dadurch Anreize für Dämmung – Fassaden- und Dachbegrünung, Regenwassermanagement und breitflächige Versickerung, wasserdurchlässige Beläge – Nachverdichtung eines bestehenden Betriebsgeländes, intensivere Bebauung von Flächen, für die bereits Baurecht besteht – bedarfsgerechte Überplanung eines Gebietes für das bereits teilweise Baurecht besteht – Anfügen geplanter Baukörper an den bestehenden Siedlungskörper, Integrieren einer Lagerhalle in einen Hang – Überplanung von Flächen mit geringer Bedeutung für die Landwirtschaft, Aufwertung einer bestehenden Grünfläche zu einer Ausgleichsfläche – Freihaltung sensibler Bereiche (Hangkuppe) von Bebauung, Ortsrandeingrünung

Umweltziel gemäß...	Berücksichtigung durch...
<p>Regionalplan</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft – Berücksichtigung klimatischer Gebietseigenschaften – flächensparende Siedlungsentwicklung – Anschluss ÖPNV – Erhalt landschaftsprägender Strukturen – Erhalt innerörtlicher Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> – Freihaltung sensibler Bereiche (Hangkuppe) von Bebauung, Ortsrandeingrünung – Erhaltung von sensiblen Bereichen mit unbeeinträchtigten Niedermoorböden – Nachverdichtung eines bestehenden Betriebsgeländes, intensivere Bebauung von Flächen, für die bereits Baurecht besteht – ungünstiger Anschluss an den ÖPNV, aber Entwicklung eines bestehenden Gebietes – Freihaltung sensibler Bereiche (Hangkuppe) von Bebauung – teilweiser Erhalt einer innerörtlichen Grünfläche und Entwicklung als Ausgleichsfläche
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	Entwicklung des Bebauungsplans aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet fest. Sehr kleinräumig wird die Grünfläche an das konkrete Planvorhaben angepasst. Auf der Grünfläche wird eine Streuobstwiese angelegt.
Landschaftsentwicklungskonzept	Freihalten der Hangkante von Bebauung und Festsetzung als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden ledig-

lich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht festgelegt sind, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase zugrunde. Derzeit können keine Angaben gemacht werden zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

2.1 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung ergeben sich **anlagebedingt** negative Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auf sämtliche Schutzgüter.

Baubedingt ergibt sich zeitlich begrenzt eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Mensch.

Betriebsbedingt ergeben sich Auswirkungen durch Gewerbelärm und die Sammlung und Abführung des Niederschlagswassers. (siehe Punkt 3.3 „Schutzgut Wasser“ und Punkt 3.7 „Schutzgut Mensch“).

2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird nicht die Ansiedlung von sog. Störfallbetrieben vorbereitet. Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes für die Herstellung von Schokoladenformen.

Die geplanten Wohngebäude sind schutzbedürftige Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG. Betriebe, von denen mögliche Gefahren durch schwere Unfälle ausgehen, sind in der näheren Umgebung nicht bekannt. [Um Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird gebeten.](#)

2.3 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der sensiblen Lage am Hang mit Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser, der wassergeprägten Böden und der Nähe zum Überschwemmungsgebiet des Kupferbaches war wegen der Nachverdichtung und Erweiterung des Baugebietes von einer Überschreitung der Kapazitäten der bestehenden Entwässerung auszugehen. Um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Regenwassers und den Schutz geplanter und bestehender Gebäude sicherstellen zu können, wurde daher ein Entwässerungsgutachten in Auftrag gegeben (siehe Punkt 3.3 „Schutzgut Wasser“). Darüber hinaus konnte auf ein vorhandenes Bodengutachten zurückgegriffen werden.

2.4 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)

Die geplanten Wohnhäuser sind verträglich mit den benachbarten Wohnnutzungen.

Durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes können sich negative Auswirkungen durch Lärm ergeben. Um einen angemessenen Lärmschutz realisieren zu können, wurden Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (siehe Punkt 3.7 „Schutzgut Mensch“).

3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegen Flächen, die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan bereits als Mischgebiet festgesetzt sind. Für diesen Bereich wird kein höherer Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugelassen. Es erfolgen lediglich Anpassungen an den Bestand und künftige betriebliche Anforderungen. Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Ein Teil der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche mit Obstgehölzen wird erhalten und zu einer naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche zur Kompensation der künftigen baulichen Eingriffe aufgewertet. Für diesen Bereich ist mit erheblichen positiven Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Durch das Vorhaben wird des Weiteren eine gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche zu Mischbaufläche und privater Verkehrsfläche. In diesem Bereich ist von erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen, die im Folgenden beschrieben werden.

Abgrenzung der Untersuchungstiefe:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

3.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Beschreibung:

Gemäß Studie zum Regenwassermanagement des Ingenieurbüros Michael Glück aus Brückmühl ist das Planungsgebiet von würmeiszeitlicher Jungmoräne mit Endmoränenzügen geprägt. Bandförmig sind Torfvorkommen, Alm (bzw. auch Kalktuff), Geschiebelehm und Sedimente der oberen Süßwassermolasse abgelagert.

Durch seine Entstehung weist der natürliche, ungestörte Boden des Hangbereiches im westlichen Teil des Plangebietes eine starke Schichtung von schluffigen Kiesen und anmoorigen, organischen Anteilen auf. Sickerversuche in Baggerschürfen zeigten keine messbaren Durchlässigkeiten. Lediglich im Bereich von Auffüllungen konnte durchlässiger Boden nachgewiesen werden.

Gemäß Gutachten zur Baugrunderkundung des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik von 1998 wurde erst unter 4,9 m bis 9,0 m tiefen Weichschichten aus holozänen, organischen Seeablagerungen in Form von Wiesenkalk und Faulschlamm der Gründungshorizont in Form von würmglazialen Jungmoränenwechsellagerungen (Geschiebelehme / Moränenschotter) erkundet. Die Oberkante dieses tragfähigen Horizontes liegt auf einem Höhenniveau von 524 - 529 mNN.

Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ist das Plangebiet geprägt von Niedermoorböden.



Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg

Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover

Die geplante Erweiterungsfläche des Mischgebietes wird derzeit als Grünfläche mit wenigen Obstbäumen genutzt.

Gemäß Landwirtschaftlicher Standortkartierung handelt es sich um Dauergrünland.

Bewertung:

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten, durch landwirtschaftliche Nutzung und Aufschüttungen in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt. Die landwirtschaftliche Bedeutung ist gering.

Die Untergrundverhältnisse machen Maßnahmen des Bodenaustausches bzw. der Tiefgründung erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden:

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie die Filterfähigkeit, die Retentionsfähigkeit und die Lebensraumfunktion verloren. Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert.

Für eine sichere Gründung geplanter Gebäude sind der Austausch von Boden bzw. eine Tiefgründung erforderlich.

3.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Beschreibung:

Die bestehende Bebauung an der Wiesmühlstraße wird im Bereich des Betriebsgeländes nachverdichtet und geringfügig erweitert. Die Erweiterungsflächen für Wohnen und Gewerbe fügen sich an den bestehenden Ortsrand an.

Bewertung:

Durch die effektivere Nutzung des bestehenden Betriebsgeländes sind lediglich geringfügige bauliche Erweiterungen auf bisher unbebauten Flächen erforderlich. Die geplanten Siedlungserweiterungsflächen greifen nicht aus in die freie Landschaft. Die Durchgängigkeit der bestehenden Grünfläche wird erhalten.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche:

Durch das Vorhaben ergeben sich somit lediglich negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

3.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

Beschreibung:

Grundwasser: Ein Bodengutachten der GHB Consult GmbH vom 19.03.2014 in der Mitte des ursprünglichen Planungsgebiets brachte folgende Erkenntnisse:

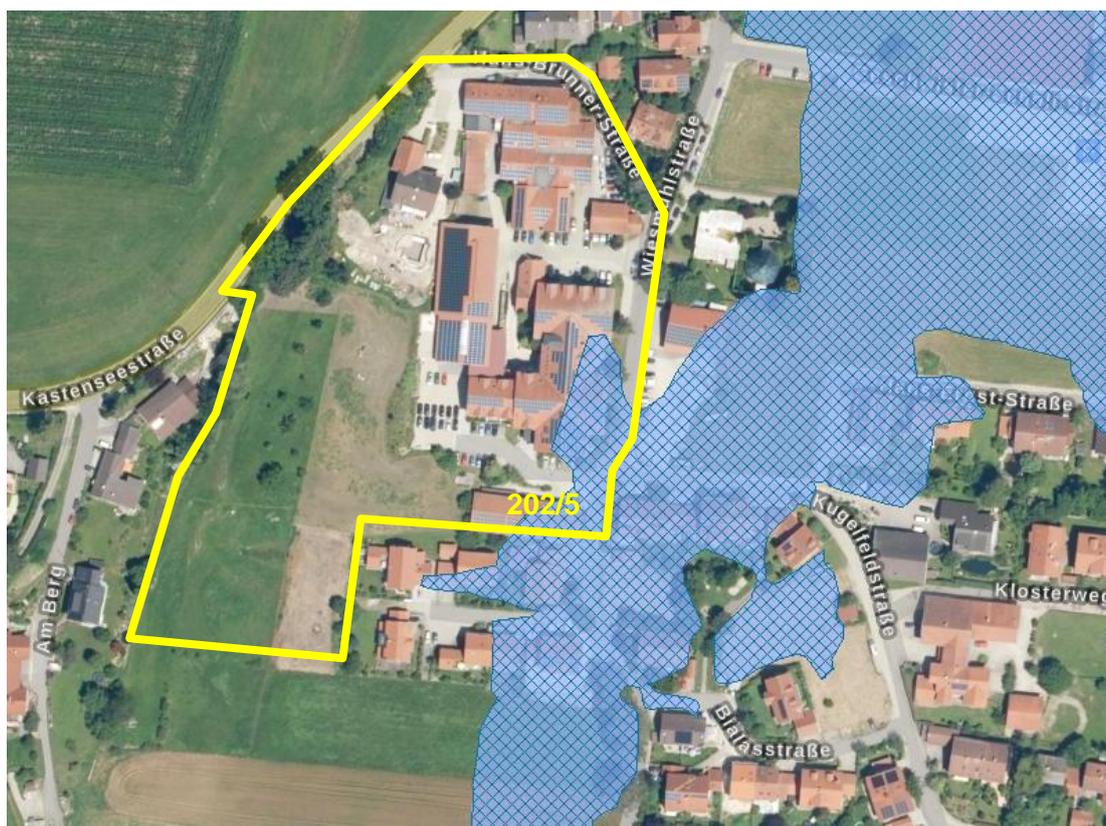
Grundwasser wurde in Tiefen von 3,88 m und 6,70 m unter Geländeoberkante angetroffen. Das entspricht einem Niveau zwischen 531,07 und 528,25 m NN. Das Grund- bzw. Schichtwasser zirkuliert innerhalb der Alm- und Torfschichten. Da diese

Böden aufgrund ihrer Struktur das Wasser binden, ist von geringen Fließbewegungen des Wassers, aber von einer weitgehenden Wassersättigung auszugehen.

Angaben zum möglichen Höchstwasserstand im Planungsgebiet liegen nicht vor. Nach Erfahrungswerten ist aber davon auszugehen, dass bei Extremsituationen wie langanhaltenden und starken Niederschlägen oder der Schneeschmelze das Druckniveau des Grundwassers bei etwa 532,5 m NN liegen wird. In den oberhalb liegenden schluffigen Auffüllungen wird das Wasser weiter kapillar ansteigen bis ca. 533 – 533,5 m NN.

Trinkwasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiet: Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet des Kupferbaches.



Ausschnitt Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete mit gelber Umrandung des Plangebietes

Basiskarte: ATKIS: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Auf Flurstück 202/5 soll die bestehende Halle abgerissen werden und durch ein größeres Gebäude ersetzt werden. Die Fläche des Rückbaus beträgt 54 qm, die Fläche des Neubaus 60 qm. Die Wassertiefe des HQ₁₀₀ beträgt an dieser Stelle < 20 cm.

Das neue Gebäude ragt weniger in den Abflussbereich des Hochwassers und staut deshalb geringer als die bestehende Bebauung.

Da im betroffenen Überschwemmungsbereich unter dem Rückbau eine Mulden-Rigole zur Reinigung, Retention und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, kann gemäß Studie zum Regenwassermanagement von einem zusätzlichen Retentionsvolumen von ca. 14 m³ ausgegangen werden.

Wild abfließendes Oberflächenwasser: Gemäß Studie zum Regenwassermanagement liegt das Untersuchungsgebiet im Tal des Kupferbaches, eingebettet in eine Hochebene. Der Talboden liegt im Untersuchungsgebiet ca. 25 m unter der Hangoberkante. Die westlich gelegene Hangkante weist Neigungen von bis zu 30 % auf. Bei Starkregenereignissen ist aufgrund der Hanglage mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Da neuer Rückhalt für ein 30jähriges Regenereignis im Bestand und in der geplanten Bebauung geschaffen wird, verbessert sich der Hochwasserschutz gegenüber der jetzigen Situation. Damit sich bei selteneren Regenereignissen der Abfluss nicht konzentriert, ist auf breitflächigen Überlauf aus den Mulden zu achten.

Bewertung:

Grundwasser: Die hohen Grundwasserstände machen eine angepasste Bauweise erforderlich, z.B. wasserdichte Wanne und Sicherung gegen Auftrieb.

Überschwemmungsgebiet: Durch Planungen in Überschwemmungsgebieten dürfen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger ergeben und der Hochwasserschutz nicht verschlechtert werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist umzusetzen.

Wild abfließendes Oberflächenwasser: Das wild abfließende Wasser darf nach § 37 WHG auf das tieferliegende Grundstück des Nachbarn fließen. Der Eigentümer des höher liegenden Grundstücks darf allerdings den Abfluss des Wassers nicht zum Nachteil des Unterliegers - beispielsweise durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen - verändern oder verstärken.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser:

Durch die Lage an einem Hang, die teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet des Kupferbaches und die wassergeprägten Böden handelt es sich beim Untersuchungsgebiet insgesamt um einen wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich. Durch die Anlage eines Mulden- und Rigolen-Systems zur Sammlung oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers kann vorhandener und geplanter Gebäudebestand vor den negativen Auswirkungen von Starkregenereignissen geschützt werden. Der Abriss einer vorhandenen Halle und der Neubau unter Berücksichtigung von Auflagen des Entwässerungskonzeptes führen insgesamt zu einer Verbesserung der Hochwassersituation. Geplante Bauwerke sind vor negativen Einflüssen durch Grundwasser und Überschwemmungen durch eine angepasste Bauweise zu schützen.

3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ausschließlich Grünland.

Das Plangebiet ist nach Osten, zum Talraum des Kupferbaches hin, geneigt. Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht im Geltungsbereich. Der unverbaute Talraum des Kupferbaches fungiert als Kaltluftabflussbahn.

Bewertung:

Grünflächen haben eine hohe Bedeutung für das Geländeklima. Grünland fungiert als Fläche für die Kaltluftproduktion. Durch abfließende Kaltluft vom Hang entstehen klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen benachbarten heißeren Siedlungsflächen und kühleren Freiflächen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist der Erhalt von Grünland von mittlerer bis hoher Bedeutung. Grünland fungiert als Senke für Treibhausgase wie CO₂ und N₂O.

Im Zusammenhang mit Maßnahmen der Klimaanpassung kann Grünland eine wichtige Bedeutung haben. In seiner Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet kann es Belastungsklimaten entgegenwirken und die Auswirkungen von Starkregenereignissen mildern durch eine gute Aufnahmefähigkeit von großen Mengen Niederschlagswassers. Gegen andere extreme Wetterereignisse wie Trockenheit und Stürme ist es relativ unempfindlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft:

Durch die geplanten Bauwerke kommt es kleinflächig zu einem Verlust von Grünland. Die damit verbundenen Funktionen der Kaltluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Aufgrund der relativ geringen Größe des Untersuchungsgebietes, der ländlichen Lage und der erhaltenen Grünflächen ist jedoch mit keinen negativen Auswirkungen auf das Geländeklima zu rechnen.

Darüber hinaus macht die teilweise Überplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes aufwendige Maßnahmen zur Neuerschließung überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich.

Aufgrund der empfindlichen Lage der geplanten Bauflächen werden eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt, welche möglichen Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken, z.B. Anlage von Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers und Lenkung des Oberflächenwassers, Dach- und Fassadenbegründung. Auf diese Weise lassen sich mögliche negative Auswirkungen des Klimawandels minimieren.

Durch das Vorhaben kommt es folglich zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Beschreibung:

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete sowie Nachweise geschützter Arten befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+) nicht im Untersuchungsgebiet oder dessen näherer Umgebung.

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Grünland.

Bewertung:

Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Tiere und Pflanzen im Plangebiet hat nicht stattgefunden. Konflikte mit dem Artenschutz sind jedoch nicht zu erwarten, da sensible Bereiche im Plangebiet, wie die bestehende Grünfläche, erhalten und naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope:

Durch das Vorhaben kommt es voraussichtlich zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rand des Talraumes des Kupferbaches. Westlich grenzt eine bestehende Grünfläche an. In diesem Bereich hebt sich das Gelände teils mit einer Neigung von bis zu 30 %. Es bestehen Höhenunterschiede ansteigend von Ost nach West von teilweise mehr als 15 m.

Prägend für das Untersuchungsgebiet sind auf der östlichen Seite die bestehenden Wohngebäude und teilweise großflächigen gewerblich genutzten Gebäude, auf der östlichen Seite der von Bebauung freigehaltene, grüne Hang mit einigen jungen Obstbäumen, an dessen Oberkante sich der besiedelte Bereich fortsetzt. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist das Plangebiet lediglich von oben, von Norden her, und von Süden, vom Talraum des Kupferbaches aus einsehbar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Untersuchungsgebiet als private Grünfläche fest, auf der teilweise Gehölzpflanzungen zur Schaffung eines grünen Ortsrandes realisiert werden sollen.

Bewertung:

Der sensible und weithin einsehbare Hangbereich wird von Bebauung freigehalten. Aufgrund seiner Eigenschaft als geplanter grüner Ortsrand kommt dem Untersuchungsgebiet, trotz seiner geschützten Lage, eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Aufgrund der geschützten Lage und der damit verbundenen Möglichkeit, das Baugebiet mit seinen teils großflächigen, gewerblich genutzten Plangebäuden gut in die Landschaft einzufügen sowie der geplanten Ortsrandeingrünung nach Süden kommt es lediglich zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beschreibung:

Erholung: Das geplante Mischgebiet ist derzeit als Grünland genutzt.

Immissionsschutz: Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes im Nahbereich von bestehenden und geplanten Wohngebäuden zugelassen. Um die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen

miteinander sicherzustellen, ließ der Markt Glonn durch das Ingenieurbüro Steger & Partner eine schalltechnische Untersuchung durchführen. Geprüft wurden auch mögliche Belastungen durch Verkehrslärm von der Kreisstraße EBE14.

Luftreinhaltung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet nicht überschritten.

Bewertung:

Erholung: Aufgrund der Nähe zu dem bestehenden Gewerbebetrieb und der Geländeneigung ist das Untersuchungsgebiet für die ortsnahe Erholung lediglich von geringer Bedeutung.

Immissionsschutz: Um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der ringsum benachbarten Wohn- und Mischgebiete die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen, war eine Festlegung von Geräuschemissionskontingenten für den Gewerbebetrieb erforderlich.

Während der Tages- und Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 in Teilen des Plangebietes überschritten. Der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV, der in der Regel in der Bauleitplanung die Obergrenze des Abwägungsspielraumes darstellt, wird sowohl während der Tageszeit als auch während der Nachtzeit im gesamten Plangebiet eingehalten.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie der freizuhaltenden Anbindungen der Erschließungsstraßen, kann ein aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen entlang der direkt angrenzenden EBE 14 nicht errichtet werden.

Es werden somit Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Luftreinhaltung: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet angrenzend zu freier Landschaft.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch:

Im Genehmigungsverfahren ist das Einhalten der Geräuschemissionskontingente nachzuweisen. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird auf der Südseite der Produktionshalle ein erdgeschossiger Bürotrakt angebaut als Übergang zur lärmempfindlichen Wohnbebauung südlich des Betriebsgeländes. Die Halle wird quer zur Wiesmühlstraße ausgerichtet, um die Schallauswirkung auf die umgebenden Wohngebiete insgesamt zu reduzieren. Die Abstufung mit Bürofunktion nach Süden hin soll zusätzlich gewerbliche Geräusche abdämmen. Durch den baulichen Schallschutz und die Umsetzung der Geräuschemissionskontingentierung können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Negative Auswirkungen durch Lärm sind nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Kreisstraße EBE 14 kann durch technische Vorkehrungen zum Schutz von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen vor Außenlärm entgegengewirkt werden (Luftschalldämmung von Außenbauteilen, vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter).

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Gemäß Bayernviewer-Denkmal befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Bewertung:

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter:

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

3.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da schützenswerte Vegetationsbestände, die durch eine mögliche Veränderung abiotischer Faktoren betroffen sein könnten, sich nicht im Einflussbereich des Vorhabens befinden.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Mischgebietes geschaffen werden. Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der anstelle einer großflächigen Produktionshalle zwei kleinflächige Baufelder für Wohn-, Geschäfts-, Bürogebäude oder Gebäude für nicht störende Gewerbebetriebe vorsieht. Statt einer Erweiterung des Mischgebietes um drei neue Gebäude wird eine Private Grünfläche festgesetzt.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Vermeidung und Minimierung

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumreihen
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen

- Hinweis zur Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in begrünten Versickerungsmulden
- Hinweis zur Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen, z.B. Zisternen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes
- Ortsrandeingrünung
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung der Wohnstraßen

5.2 Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Vorhaben werden auf Teilflächen der Flurstücke 202/1, 202 und 722 der Gemarkung Glonn insgesamt 5.447 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel der naturschutzfachlichen Maßnahmen ist eine weitergehende Extensivierung der Grünfläche im Geltungsbereich durch den Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel sowie den Abtransport des Mähgutes. Darüber hinaus wird die Dichte an Obstgehölzen gemehrt.

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planung wurden alternative Erschließungskonzeptionen und Gebäudesituierungen geprüft. Die kompakte Anordnung der Baukörper setzte sich schließlich konzeptionell mit Blick auf die Produktionsabläufe und das ortstypische Erscheinungsbild durch.

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort. Eine Begehung des Plangebietes war ausreichend, da sich aufgrund der Vorprägung durch den bestehenden Gewerbebetrieb und die Freihaltung sensibler Bereiche von Bebauung keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Glonn
- Rechtskräftiger Bebauungsplan „Wiesmühl-/Kugelfeldstraße“
- Studie zum Regenwassermanagement des Ingenieurbüros Michael Glück von 2019
- Gutachten zur Baugrunderkundung des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik von 1998
- Bodengutachten der GHB Consult GmbH von 2014
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Steger & Partner von 2018
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Fachplanungen wurden unter Verwendung folgender Methoden erstellt:

Studie zum Regenwassermanagement:

- Es wurde die aktuellste Version der koordinierten Starkregenregionalisierung und -auswertung des Deutschen Wetterdienstes in der Version KOSTRA-DWD-2010R vom Juli 2017 für Glonn verwendet. Die Berechnung erfolgte mit Intensitätskonstanten Blockregen mit einer Häufigkeit „n“ des Bemessungsregens.
- Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Gutachten zur Baugrunderkundung:

- zwei Baggerschürfe
- zehn schwere Rammsondierungen
- drei Bohrsondierungen

Schalltechnische Untersuchung

- Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wurde die DIN 18005 mit dem zugehörigem Beiblatt 1 verwendet.

- Darüber hinaus wurden die Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV beachtet.
- Die Beurteilung von Geräuschimmissionen erfolgte anhand von Immissionsrichtwerten, die in der TA Lärm angegeben sind.
- Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90 berechnet.
- Die Berechnung der Immissionskontingente erfolgte gemäß DIN 45691 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Bei der Festlegung der Emissionskontingente wurden diese für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplans in einem Iterationsverfahren schrittweise so lange variiert, bis die Gesamtlärmbelastung aus allen Teilflächen zusammen unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Gewerbelärm die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschreitet.

Kenntnislücken:

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein und nicht bezogen auf einzelne Bauvorhaben dargestellt werden.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind seitens des Marktes Glonn nicht erforderlich.

9. Zusammenfassung

Der Markt Glonn ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesmühl-/ Kugelfeldstraße“. Hierdurch sollen im bestehenden Mischgebiet, auf dem Gelände der Firma Brunner Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. So ist der Bau einer neuen Produktionshalle mit Bürotrakt anstelle kleinflächiger Gebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung vorgesehen. Darüber hinaus wird ein Teil der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehenen privaten Grünfläche überplant mit einem großflächigen Baufeld für eine Lagerhalle sowie drei weiteren kleinen Baufeldern für Gebäude mit Wohn- und/oder nicht störender gewerblicher Nutzung südlich des Betriebsgeländes.

Die neuen Kubaturen und der neue Produktionsablauf auf dem Betriebsgelände erforderten eine begleitende schalltechnische Untersuchung zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit wurde die geplante städtebauliche Entwicklung außerdem durch ein Entwässerungsgutachten und ein Baugrundgutachten begleitet. Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens sollen darüber hinaus alle bisher im Rahmen von Baugenehmigun-

gen erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Das Plangebiet / der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 25.824 qm. Dabei entfallen 14.001 qm auf das Mischgebiet mit bestehendem Baurecht, inkl. ca. 1.830 qm öffentliche Straße, 6.307 qm auf das Mischgebiet mit neuem Baurecht, inkl. ca. 576 qm private Straße, und 5.516 qm auf die erhaltene Grünfläche, die naturschutzfachlich aufgewertet wird.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans liegen Flächen, die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan bereits als Mischgebiet festgesetzt sind. Für diesen Bereich wird kein höherer Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugelassen. Es erfolgen lediglich Anpassungen an den Bestand und künftige betriebliche Anforderungen. Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Ein Teil der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche mit Obstgehölzen wird erhalten und zu einer naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche zur Kompensation der künftigen baulichen Eingriffe aufgewertet. Für diesen Bereich ist mit erheblichen positiven Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Durch das Vorhaben wird des Weiteren eine gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche zu Mischbaufläche und privater Verkehrsfläche. In diesem Bereich ist von erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen, die im Folgenden kurz zusammengefasst werden.

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie die Filterfähigkeit, die Retentionsfähigkeit und die Lebensraumfunktion verloren.

Für eine sichere Gründung geplanter Gebäude sind der Austausch von Boden bzw. eine Tiefgründung erforderlich.

Durch die Lage an einem Hang, die teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet des Kupferbaches und die wassergeprägten Böden handelt es sich beim Untersuchungsgebiet insgesamt um einen wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich. Durch die Anlage eines Mulden- und Rigolen-Systems zur Sammlung oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers kann vorhandener und geplanter Gebäudebestand vor den negativen Auswirkungen von Starkregenereignissen geschützt werden. Der Abriss einer vorhandenen Halle und der Neubau unter Berücksichtigung von Auflagen des Entwässerungsgutachtens führen insgesamt zu einer Verbesserung der Hochwassersituation. Geplante Bauwerke sind jedoch vor negativen Einflüssen durch Grundwasser und Überschwemmungen durch eine angepasste Bauweise zu schützen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes im Nahbereich von bestehenden und geplanten Wohngebäuden zugelassen. Um die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen miteinander sicherzustellen, ließ der Markt Glonn durch das Ingenieurbüro Steger & Partner eine schalltechnische Untersuchung durchführen.

Zum Schutz von lärmempfindlichen Nutzungen, wie Wohnen, wurden für das Betriebsgelände Geräuschemissionskontingente festgelegt, deren Einhaltung im Rahmen von Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird auf der Südseite der geplanten Produktionshalle ein erdgeschossiger Bürotrakt angebaut als Übergang zur lärmempfindlichen Wohnbebauung südlich des Betriebsgeländes. Die Halle wird quer zur Wiesmühlstraße ausgerichtet, um die Schallauswirkung auf die umgebenden Wohngebiete insgesamt zu reduzieren. Die Abstufung mit Bürofunktion nach Süden hin soll zusätzlich gewerbliche Geräusche abdämmen. Durch den baulichen Schallschutz und die Umsetzung der Geräuschemissionskontingentierung können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Negative Auswirkungen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten.

Geprüft wurden auch mögliche Belastungen durch Verkehrslärm von der Kreisstraße EBE14. Negativen Auswirkungen durch Verkehrslärm kann durch technische Vorkehrungen zum Schutz von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen vor Außenlärm entgegengewirkt werden (Luftschalldämmung von Außenbauteilen, vorgebaute Puffer Räume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter).

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, zu deren Kompensation im Bereich der erhaltenen Grünfläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt werden. Ziel der naturschutzfachlichen Maßnahmen ist eine weitergehende Extensivierung der Grünfläche durch den Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel sowie den Abtransport des Mähgutes. Darüber hinaus wird die Dichte an Obstgehölzen gemehrt.

Gemeinde Glonn, den

.....
Erster Bürgermeister, Josef Oswald

10. Quellenverzeichnis

zu 1. Einleitung

BayStMFLH (2013/2018) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibung vom 01.03.2018, München

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019

MARKT GLONN (2008): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** mit integriertem **Landschaftsplan** des Marktes Glonn mit Stand vom 27.02.2008, genehmigt durch das Landratsamt am 27.06.2008, ortsüblich bekannt gemacht am 16.07.2008, Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München; Dr. H. M. Schober – Büro für Landschaftsarchitektur, Freising

zu 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

zu 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

BayLfD (2019) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmaliste/bayernviewer/>, Stand: 02.10.2019

BayLfL (2018) Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: Landwirtschaftliche Standortkartierung mit Stand vom 07.06.2018

BayLfU (2019) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 01.10.2019

BayLfU (2019) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Stand: 01.10.2019

BayLfU (2019) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 01.10.2019

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 01.10.2019

CRYSTAL GEOTECHNIK (1998) Gutachten zur Baugrunderkundung für das Vorhaben „Baugebiet Wiesmühl-/Kugelfeldstraße in Glonn“, Projekt-Nr. B 75104, Stand: 09.04.1998, Utting am Ammersee

GHB Consult GmbH (2014) Bodengutachten vom 19.03.2014

Glück, Michael - Ingenieurbüro (2019) Studie Regenwassermanagement zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesmühl-/Kugelfeldstraße“, Stand: 03.06.2019, Bruckmühl

STEGER & PARTNER GmbH (2018) Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen nach DIN 45691 sowie Prognose der auf Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgläusche und Bestimmung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, Bericht 0553-01/B1/plu, Stand: 15.11.2018, München