

Gemeinde

# Aßling

Lkr. Ebersberg

Bauleitplanung

## 3. Änderung Teilbereiche nördlich der Glonner Straße

Planung

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

Aktenzeichen

ASS 1-18

Bearbeitung

Pawar, Dörr, Schyschka

QS: MD

Plandatum

09.12.2025 (Entwurf)

11.01.2022 (Vorentwurf)



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz .....	5
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	6
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	10
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....</b>	<b>11</b>
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) .....	11
3.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	12
3.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	12
<b>4.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>12</b>
4.1	Schutzgut Boden .....	13
4.2	Schutzgut Fläche .....	14
4.3	Schutzgut Wasser.....	15
4.4	Schutzgut Luft und Klima .....	16
4.5	Schutzgut Arten, Biotope, biologische Vielfalt .....	18
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	18
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung) .....	19
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	20
4.9	Wechselwirkungen.....	20
<b>5.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>21</b>
6.1	Vermeidung und Minimierung .....	21
6.2	Ausgleich .....	21
<b>7.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</b>	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>25</b>

## 1. Zusammenfassung

Das Plangebiet, ca. 5,1 ha groß, befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Aßling und wird im Süden von der Glonner Straße (St 2079) und dem bestehenden Einzelhandel begrenzt. Im Osten grenzt es an die Wohnbebauung "Bergerfeld West". Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen direkt an das Plangebiet an. Sie sind weitgehend eben und werden derzeit als Intensivgrünland genutzt.

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

**Schutzgut Boden:** Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Verluste der Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

**Schutzgut Fläche:** Die geplante Fläche entspricht räumlich den überörtlichen Forderungen (LEP) nach einer kompakten Siedlungsform: die Flächen grenzen an 2 von 3 Seiten an die bestehende Bebauung, die geplanten Bauflächen fügen sich harmonisch in das bestehende Ortsgefüge ein und bedeuten damit kein Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft. Somit hat das Vorhaben eine geringe Auswirkung auf das Schutzgut Fläche.

**Schutzgut Wasser:** Die Attel wurde als Risikogewässer in den zweiten Zyklus der EG-Hochwassermanagementrichtlinie aufgenommen. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat das Überschwemmungsgebiet neu berechnet und zurückgenommen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind durch das Vorhaben negative Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die negativen Auswirkungen können durch eine angepasste Bauweise minimiert werden.

**Schutzgut Klima und Luft:** Durch die geplanten Bauwerke kommt es zu einem Verlust von Ackerland. Die damit verbundenen Funktionen der Kaltluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Staatsstraße 2079 (Glonner Straße) und ermöglicht eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Dieses macht aufwendige Maßnahmen zur Neuerschließung überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich. Infolgedessen wird das Projekt geringe negative Auswirkungen auf Klima und Luft haben.

**Schutzgut Arten und Biotop, biologische Vielfalt:** Aufgrund der Lebensraumausstattung (Offenland) und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet war zu prüfen, ob europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden könnten. Hingegen konnte eine Betroffenheit von sonstigen europarechtlich oder national streng geschützten Tier- bzw. Pflanzenarten, Reptilien und Amphibien aufgrund der Ausstattung und der Vorhabensart von vornherein ausgeschlossen werden. Aus gutachterlicher Sicht sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aufgrund des fehlenden

Vorkommens von Bodenbrütern nicht gegeben. Auf eine Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme kann im vorliegenden Fall verzichtet werden.

**Schutzgut Mensch:** Ein Spazierweg, der aus dem Ort hinausführt, ist zwar betroffen, aber die Erreichbarkeit des der Erholung dienenden Talraums der Attel wird sich durch die Umsetzung des Vorhabens nicht ändern. Daher wird es mittlere negative Auswirkungen auf die Erholungsnutzung geben.

Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen für das vorgesehene Wohngebiet sind erforderlich. Aufgrund der Verträglichkeit des Vorhabens mit der umgebenden Wohnbebauung, aufgrund der geplanten Lärmschutzmaßnahmen und der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsnutzung ist von mittleren erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:** Gemäß Bayernviewer-Denkmal befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirkende, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

**Wechselwirkungen:** Nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können sich aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Lage im Nahbereich der Attel sind auf Ebene des Bebauungsplans ausreichend Flächen für die Versickerung vorzusehen, sodass sich durch die geplante Versiegelung und den baulichen Eingriff keine höheren Belastungen außerhalb des Plangebietes durch vermehrten Abfluss von Regenwasser (im Nahbereich der Attel) ergeben.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, zu deren Kompensation auf Ebene des Bebauungsplans naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Schutzgut	Auswirkungen
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	Nicht betroffen
Boden / Wasser	Mittlere negative Auswirkungen
Fläche	Geringe negative Auswirkungen
Luft und Klima	Geringe negative Auswirkungen
Mensch	Mittlere negative Auswirkungen
Orts- und Landschaftsbild	Geringe negative Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Keine erheblich negativen Auswirkungen

## 2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Somit kommt die Gemeinde nun zum Schluss, dass der gegenständliche Umweltbericht einen Datenumfang erreicht hat, der vernünftigerweise verlangt werden konnte. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts (als Ergebnis der Umweltprüfung) berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethoden. Der Gemeinde liegen damit ausreichende Informationen für den Entscheidungsprozess auf Ebene der Bauleitplanung vor.

### 2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Der Gemeinderat Aßling hat in seiner Sitzung am 02.05.2017 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans, für Teilbereiche nördlich der Glonner Straße, beschlossen. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung einer größeren Fläche nördlich der Glonner Straße, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Bereich „Bergerfeld West“, als Allgemeines Wohngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ sowie eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Sondergebiets „Einzelhandel“ an der Glonner Straße.

Die Gemeinde möchte durch die Schaffung von neuem Wohnbauland dem gestiegenen Wohnungsdruck nachkommen und auch geförderten Wohnungsbau anbieten.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	3,9 ha	76 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,3 ha	6 %
Sondergebiet	0,1 ha	2 %
Grünfläche	0,3 ha	6 %
Straßenverkehrsfläche	0,5 ha	10 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>5,1 ha</b>	<b>100 %</b>

## 2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	Betroffen	Begründung / Berücksichtigung
Artenschutz	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Überplanung einer intensiv genutzten, artenarmen Fläche ohne Lebensraumstrukturen für geschützte Arten, keine Beanspruchung artenschutzrechtlich sensibler Bereiche und von Sonderstandorten mit seltenen Lebensraumstrukturen, wie Trocken-, Feucht- und Nassgebiete, kein Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes. Laut saP gelangen im direkten Eingriffsbereich und auch im weiteren Umfeld bei allen drei Begehungen keine Nachweise von Bodenbrütern. <a href="#">Im Sinne einer Datenaktualität wird im laufenden Jahr 2026 das Vorkommen auf Bodenbrütern im Rahmen einer saP erneut überprüft. Die Ergebnisse fließen in der nachfolgenden Bebauungsplan-Ebene ein.</a>
Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen, keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm.
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.2 „Schutzgut Fläche“

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	Betroffen	Begründung / Berücksichtigung
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser, Sicherung eines intakten Wasserhaushaltes	<input type="checkbox"/>	<p><b>Begründung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hang(austritts)wasser und wild abfließendem Oberflächenwasser (verursacht durch starke Niederschläge) ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen (keine Geländerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß).</li> <li>- Gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen.</li> <li>- Da die Attel im zweiten Zyklus der EG Hochwassermanagement-Richtlinie in die Risikokulisse als Risikogewässer aufgenommen wurde, hat das Wasserwirtschaftsamt (WWA) Rosenheim das Überschwemmungsgebiet neu berechnet <del>worauf das Plangebiet aus dem Überschwemmungsgebiet zurückgezogen wurde.</del></li> <li>- Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist ein Teil der Fläche als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG eingestuft (HQextrem). Das bedeutet, dass bei extremen Hochwasserereignissen Überflutungen auftreten können. Bei einem Extremereignis können nach den Karten des Landesamtes für Umwelt (LfU) Wasserstände bis zu 30 cm im Plangebiet auftreten.</li> <li>- Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind in diesen Risikogebieten zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen. Hierzu wird von Seiten des WWAs Rosenheim eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.</li> <li>- Keine Beanspruchung von Auen-</li> </ul>
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	Betroffen	Begründung / Berücksichtigung
Klimaschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Lage im Hauptort mit guter Versorgungslage und sozialer Infrastruktur,</li> <li>- bessere Auslastung bestehender Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen,</li> <li>- Ortsabrundung,</li> <li>- Kurze Wege, Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz,</li> <li>- Keine Beanspruchung von Mooren, Auen, Feuchtgebieten und Wäldern als Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion, Pflanzung von Gehölzen als CO<sub>2</sub>-Speicher.</li> </ul>
Anpassung an den Klimawandel	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt klimatisch wirksamer Grünflächen/Freiflächen entlang der Attel (Wärmeausgleichsinseln/ Kaltluftentstehungsgebiete) beispielsweise durch Festsetzung einer Grünfläche,</li> <li>- Keine Beanspruchung sensibler Bereiche wie Überschwemmungsgebiete, Retentionsflächen, Gefahrenlagen für wild abfließendes Niederschlagswasser oder Schicht- und Hang(austritts)wasser (keine Geländeerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß,</li> <li>- <b>Oberflächenabfluss durch Sturzflutereignisse (pot. Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregen) sind in nachfolgender Bebauungsplan-Ebene zu berücksichtigen</b></li> <li>- Kein exponierter, sturmgefährdeter Standort, Erhalt von Kaltluftabflussbahnen und Frischluftschneisen für den Luftaustausch zwischen aufgeheizten Siedlungsgebieten und dem kühleren Umland.</li> </ul>
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.6 „Schutzgut Orts- und Landschaftsbild“
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Immissionsschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“ (Wirkungspfad Boden - Grundwasser) und unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“ (Wirkungspfad Boden - Mensch)

<i>Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)</i>		
<b>Vorgabe, Ziel, Grundsatz</b>	<b>Betroffen</b>	<b>Begründung / Berücksichtigung</b>
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Waldfunktionsplanung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Naturschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Nationalpark	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Naturdenkmal	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Geschützter Landschaftsbestandteil	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Gesetzlich geschützte Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Artenschutzkartierung	<input type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> nicht vorhanden, <a href="#">wird im laufenden Jahr 2026 im Rahmen einer saP erstellt</a>
Ökoflächenkataster	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Gemäß Bayerischen Denkmalatlas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Wirkräume von Baudenkmälern oder bedeutende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt

<i>Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)</i>		
<b>Vorgabe, Ziel, Grundsatz</b>	<b>Betroffen</b>	<b>Begründung / Berücksichtigung</b>
Themen aus Flächen-nutzungsplan und Landschaftsplan mit Bezug zum Plangebiet		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit dieser 3. Flächennutzungsplanänderung werden die Flächen im Umgriff des Änderungsbereichs als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt (kleinflächig Erweiterung Sondergebiet „Einzelhandel“).</li> <li>- Im Nahbereich dieser Neuausweisung zum bestehenden Sondergebiet Einzelhandel soll die Ausweisung an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst werden. Die im wirksamen FNP dargestellte Grünfläche (Ortsrandeingrünung) kann dabei an dieser Stelle entfallen.</li> <li>- Konkrete Überlegungen zum städtebaulichen und grünplanerischen Konzept sollen auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden.</li> </ul>

### 2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Begründung</b>
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	- Versiegelung und Überbauung anthropogen überprägter, landwirtschaftlich genutzter Boden
Fläche	<input checked="" type="checkbox"/>	- Nutzungsänderung mit großflächiger Bodenversiegelung
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	- Hoher Grundwasserstand
Luft und Klima	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung der Bodennutzungen führt zu Auswirkungen auf das Geländeklima, allerdings in geringer Ausprägung.</li> <li>- Nähe zum Attetal, die zu Einflüssen auf Kaltluftabflussbahnen zu rechnen sind.</li> </ul>
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	- Nicht betroffen (nach Planungsstand März 2026)
Orts- und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauung von strukturloser Ackerfläche</li> <li>- Lage in Anschluss an den bebauten Ortsrand</li> </ul>
Mensch	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altlasten und Altbohrung</li> <li>- Örtliche Erholungsnutzung vor allem Spazierweg, auch über die Felder</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<input type="checkbox"/>	- Nicht vorhanden

### 3. 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. Was ist nach Lage der Dinge erkennbar in der Planung, was ist schon vorhanden? Welche Umweltauswirkungen sind bekannt, welche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden getroffen? Welche Risiken gibt es und wie groß ist die Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle? Welche Sicherungsmaßnahmen werden getroffen? Die Grenz- und Orientierungswerte der einschlägigen Technischen Anleitungen (TA Lärm, TA Luft), der DIN Normen und weiteren technischen Richtlinien sind nicht die Erheblichkeitsschwelle. Es sind die Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt (z. B. bei Unfällen) zu ermitteln und zu bewerten.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Darstellungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase zugrunde. Es können keine Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf nachgeordnete Planungsebenen wird verwiesen.

Die Gemeinde hat zusätzliche Informationen und fachliche Einschätzungen angefordert und kommt nun zum Schluss, dass der Umweltbericht einen Datenumfang erreicht hat, der vernünftigerweise verlangt werden musste. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts (als Ergebnis der Umweltprüfung) berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethode. Der Gemeinde liegen damit ausreichende Informationen für den Entscheidungsprozess auf Ebene der Bauleitplanung vor. Sie ist in Kenntnis über nachfolgende Genehmigungsprozesse, bei denen weitere, detaillierte Untersuchungen stattfinden. Auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.

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

Baubedingte Wirkfaktoren, wie Lärm-, Erschütterungen und Schadstoffemissionen durch den Bauverkehr und die Anlieferung auf bestehenden Straßen, könnte entstehen. Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen.

### 3.2 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).

Es ist Aufgabe der Gemeinde und der zuständigen Fachbehörde zu entscheiden, ab wann von einem „schweren Unfall“ im Plangebiet zu sprechen ist. Vorliegend ist dann von einem schweren Unfall zu sprechen, wenn die zur Verfügung stehenden Kapazitäten der örtlichen Rettungskräfte nicht mehr ausreichen.

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor.

### 3.3 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

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

Da das Plangebiet relativ unempfindlich gegenüber baulichen Eingriffen ist und es sich um ein Vorhaben handelt, welches sich in das vorhandene Nutzungsgefüge einpasst und dieses ergänzt, ist mit keinen sich anhäufenden negativen Umweltauswirkungen zu rechnen.

## 4. 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 Folgenden werden lediglich die Teilflächen näher betrachtet, für welche durch die Umwidmung im Flächennutzungsplan erhebliche negative Umweltauswirkungen vorbereitet werden, welche gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan nicht zu erwarten sind. Keine Gegenstände der Betrachtung sind:

- Umwidmung von Fläche für die Landwirtschaft in Grünland (Ortsrandeingrünung)  
Erhebliche positive Auswirkungen auf die Umwelt

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.

#### 4.1 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 sowie die Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und die Bodenversiegelung.

##### **Beschreibung:**

Im Plangebiet kommen gemäß Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 ausschließlich die Bodentypen kalkgründige Gleye (lila) und Parabraunerde (braun) vor. Bei der Bodenart handelt es sich um lehmige und grundwasser-beeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund.

Der Boden im nördlichen Teil des Plangebietes weist eine geringe bis hohe Durchlässigkeit, eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und ein geringes Filtervermögen auf. Der Boden im südlichen Teil des Plangebietes weist eine hohe bis mittlere Durchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und ein geringes Filtervermögen auf. Die Fläche ist derzeit ein unversiegelter Boden mit Grünlandnutzung.



*Ausschnitt Übersichtsbodenkarte Bodenkarte 1:25.000, Quelle Fachdaten: UmweltAtlas Boden, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung.*

##### **Bewertung:**

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

Aufgrund hoher bis geringer Durchlässigkeit, im allgemeinen geringen Filtervermögen, mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber möglichen Stoffeinträgen auszugehen. Für die Landwirtschaft hat der Boden aufgrund der mittleren Ertragsklasse und der günstigen Erzeugungsbedingungen eine hohe Bedeutung.

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich derzeit keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich in zentraler Lage eine eingetragene Altbohrung „Assling 4a“, die es auf nachgelagerter Ebene zu beachten gilt. Gemäß den technischen Regeln darf diese mit einem Schutzradius von fünf Metern nicht überbaut werden.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden:**

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

Diese Verluste sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. z.B. durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## **4.2 Schutzgut Fläche**

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

#### **Beschreibung:**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Aßling und wird im Süden durch die Glonner Straße (St 2079) sowie den bestehenden Einzelhandel begrenzt. Östlich grenzt es an die Wohnbebauung „Bergfeld West“. Im Norden und Westen schließen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Es ist weitgehend eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### **Bewertung:**

Die geplante Fläche entspricht räumlich den überörtlichen Forderungen (LEP) nach einer kompakten Siedlungsform: die Flächen grenzen an 2 von 3 Seiten an die bestehende Bebauung, die geplanten Bauflächen fügen sich harmonisch in das bestehenden Ortsgefüge ein und bedeuten damit kein Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft.

Der ausgewählte Geltungsbereich hat weitere positive Merkmale wie Ortsabrundung/ Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges, Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges, (mehrseitiger) Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, zusammenhängende Bebauung, bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland, Verwendung/bessere Ausnutzung vorhandener Erschließungsstraßen und Infrastruktur, günstiges Verhältnis zwischen Siedlungs- und Verkehrsfläche, Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur. Das Plangebiet greift aufgrund seiner Größe aus in die

freie Landschaft, orientiert sich dabei jedoch an den Vorgaben des bestehenden Siedlungskörpers.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche:**

Durch das Vorhaben ergeben sich somit Auswirkungen geringere Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

### **4.3 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 Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben, z.B. durch hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers.

#### **Beschreibung:**

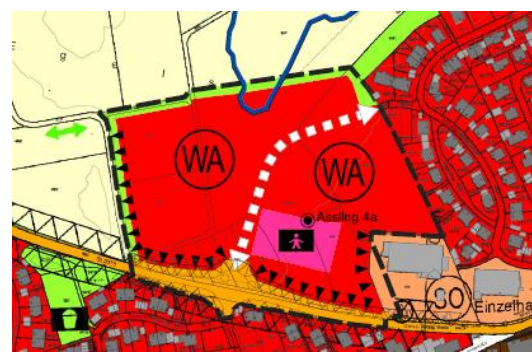
Durch das Gemeindegebiet Aßling verläuft von Nordwest nach Südost die Attel (Gewässer 2. Ordnung).

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen.

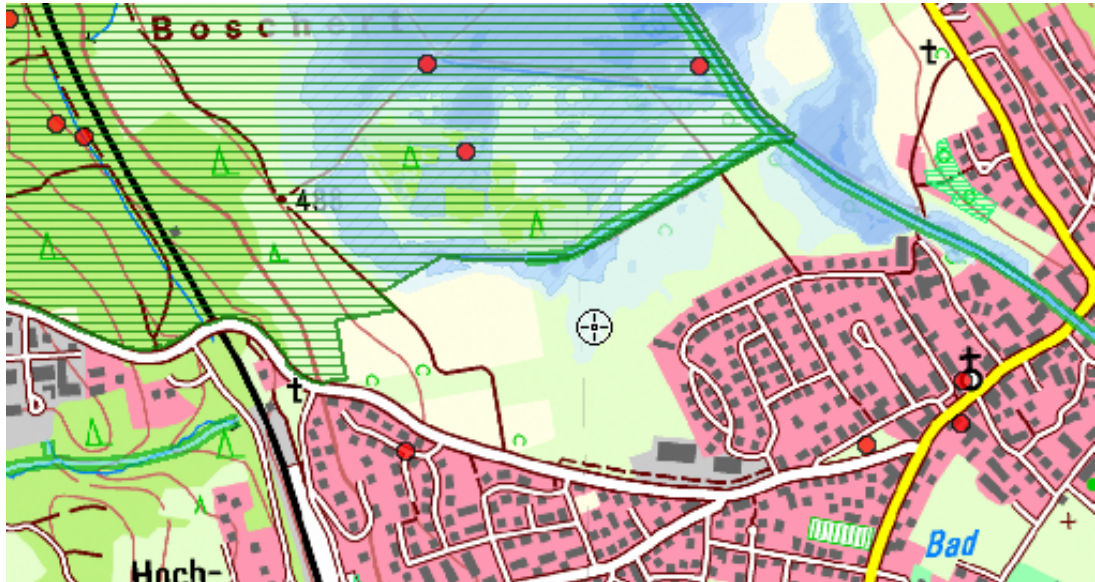
Hier ist es wichtig zu erwähnen, dass die Attel im zweiten Zyklus der EG Hochwassermanagement-Richtlinie in die Kulisse als Risikogewässer aufgenommen wurde. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat das Überschwemmungsgebiet neu berechnet. Durch die Zurücknahme des Überschwemmungsgebiets und die damit verbundene Verschiebung nach Norden hat die Gemeinde an dieser geeigneten Stelle die Wohnbauflächenausweisung nach Norden und Westen erweitern können.



Flächennutzungsplan Aßling



Laut Fin-Web liegt im Norden, knapp außerhalb des Planungsgebietes, ein "extremes Hochwasser" / extrem selten: HQ100-RHHQ (100-jährliches bis rechnerisch höchstes) Überschwemmungsgebiet, mit einer Überflutungstiefe von 0-0,5 m.



Ausschnitt Fin-web, Wassertiefen Hochwasser. Ohne Maßstab. Basiskarte: ATKIS: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt.

Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb des Plangebiets befindet sich in zentraler Lage eine eingetragene Altbohrung „Assling 4a“, die es auf nachgelagerter Ebene zu beachten gilt.

Für die Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde die Bernd Gebauer Ingenieur GmbH von der Gemeinde Aßling beauftragt.

#### **Bewertung:**

Gemäß geotechnischem Baugrundgutachten der Bernd Gebauer Ingenieur GmbH für Baugrunderkundung vom 15.02.2019 (AZ 18010175) wird der Grundwasserspiegel offenbar wesentlich von der als Vorfluter wirkenden Attel beeinflusst, so dass bei Hochwasser bzw. langanhaltenden Niederschlägen der Grundwasserspiegel bis auf das Niveau des Einstaus, des nordwestlich zur geplanten Erschließungsfläche festgelegten Überschwemmungsgebietes, ansteigen dürfte. Bei Hochwasserführung ist mit Uferinfiltration aus der Attel und Umkehr der Grundwasserstromrichtung zu rechnen. Aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Attel und des sehr hochliegenden Höchstgrundwasserstandes (HHW) sind bauliche Schutzmaßnahmen an geplanten Gebäuden erforderlich.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser:**

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist mit negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Durch eine angepasste Bauweise können die negativen Auswirkungen minimiert werden.

#### **4.4 Schutzgut Luft und Klima**

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, ferner die durch das Vorhaben evtl. mit verstärkte

Veränderungen des Klimas, z. B. durch Treibhausgasemissionen, Veränderung des Kleinklimas am Standort.

**Beschreibung:**

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich zu 90% Grünlandflächen. Das Plangebiet ist nach Nordosten, zum Atteltal hin, auf einer Länge von ca. 570 m um ca. 3,4 m geneigt (lt. Bayern Atlas) und damit relativ flach. Bedeutsame Klimatope oder klein-klimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

**Bewertung:**

Grünflächen und Kaltluftabflussbahnen haben eine hohe Bedeutung für das Geländeklima. Grünland fungiert als Fläche für die Kaltluftproduktion. Durch abfließende Kaltluft im Talraum der Attel können klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Siedlungsflächen mit bioklimatischer Belastungssituation und kühlerem Umland entstehen und zu einer Verbesserung des innerörtlichen Klimas beitragen, da sich diese tagsüber geringer erhitzen als versiegelte Flächen und nachts rascher abkühlen. Im Hinblick auf den Klimaschutz ist der Erhalt von Grünland von mittlerer Bedeutung. Grünland fungiert als Senke für Treibhausgase wie CO<sub>2</sub> und N<sub>2</sub>O.

Der benachbarte Talraum der Attel fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftabflussbahn und ist für das Lokalklima von hoher Bedeutung. Er wird in seiner Funktion durch das Vorhaben nicht eingeschränkt. Da es sich bei dem Plangebiet um eine offene Fläche handelt, ist seine Leistung für den Immissionsschutz und die Luftregeneration aufgrund fehlender Vegetation mit schalladsorbierender und luftreinigender Wirkung als gering zu bewerten. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen.

Versiegelte und bebaute Flächen wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, da sie sich bei Sonneneinstrahlung stark erhitzen und hierdurch den bioklimatischen Ausgleich mindern und das Mikroklima verändern. Da die Ackerfläche in Wohnraum umgewandelt wird, entstehen hierdurch negative Auswirkungen wie Wärmelasten/Geländeklimaveränderungen in geringer Intensität.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft:**

Durch die geplanten Bauwerke kommt es zu einem Verlust von Grünland. Die damit verbundenen Funktionen der Kaltluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Aufgrund der Lage des Vorhabens außerhalb klimatisch sensibler Bereiche und der ländlichen Lage ist jedoch mit geringen negativen Auswirkungen auf das Geländeklima zu rechnen.

Die Erschließung des Plangrundstückes erfolgt über die Staatsstraße 2079 (Glonner Straße) und ermöglicht eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Dieses macht aufwendige Maßnahmen zur Neuerschließung überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich.

Infolgedessen wird das Projekt geringere negative Auswirkungen auf Klima und Luft haben.

#### 4.5 **Schutzgut Arten, Biotope, biologische Vielfalt**

Nicht betroffen.

#### 4.6 **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:**

Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft, –Freihaltung empfindlicher Teilflächen von Bebauung, wie z.B. Kuppen und Hänge, Höhenrücken, Waldränder.

Belebend für die Landschaft Aßlings ist der Gehölzbestand entlang der Attel im Nordosten, ca. 500 m vom Geltungsbereich entfernt. Die Planung steht den Sicherungs- und Pflegemaßnahmen nicht entgegen, da sensible und besonders schützenswerte Bestandteile des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes entlang der Attel nicht betroffen sind. Der Geltungsbereich des Vorhabens ist weitgehend eben. Strukturgebende Elemente mit belebender Wirkung für das Landschaftsbild befinden sich nicht im Plangebiet. Es handelt sich um einen Ausschnitt einer ausgeräumten und strukturarmen Agrarlandschaft, die im Süden und Osten an bestehende Siedlungen angrenzt und im Süden von der Staatsstraße St 2079 (Glonner Straße) begrenzt wird.

##### **Bewertung:**

Die intensive Nutzung als Grünland und das flache Gelände sind charakteristisch für die Landschaft. Der Geltungsbereich ist arm an Strukturen mit Wirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild.

Die Nähe zur Attel und die Fernwirkung machen das Plangebiet empfindlich gegenüber einer geplanten Bebauung und erfordern Vorgaben für eine maßvolle und qualitativ hochwertige Bebauung von hohem gestalterischem Anspruch sowie eine umfangreiche Eingrünung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

##### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

Der Geltungsbereich liegt entlang der Glonner Straße (St 2079) und angrenzend an ein bestehendes Siedlungsgebiet und fügt sich somit optimal ein und rundet den Ort ab. Aufgrund der Strukturarmut und der Vorbelastungen ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen, insofern auf nachgeordneter Planungsebene eine qualitätsvolle Bebauung und Ortsrandeingrünung geregelt werden.

Es ergeben sich voraussichtlich lediglich negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Landschaftsbild.

Baubedingt können sich temporär Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch große Baumaschinen ergeben.

- 4.7 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: Die geplante Wohnbaufläche liegt in strukturarmer, intensiv genutzter Agrarlandschaft. Der attraktive Nahbereich der Attel dient jedoch der ortsnahe Erholung.

Immissionsschutz: Der Geltungsbereich liegt entlang der Staatsstraße, Glonnerstr. (St 2079) und grenzt im Südosten an den bestehenden Einzelhandel. Östlich grenzt es an die Wohnbebauung „Bergfeld West“. Ca. 400 m weiter westlich liegt die Bahnlinie München-Rosenheim.

**Bewertung:**

Erholung: Der Geltungsbereich liegt in einer Landschaft mit Bedeutung für die ortsnahe Erholung.

Immissionsschutz: Laut Schalltechnischer Untersuchung von Hoock Farny Ingenieure ist während der Tagzeit der unmittelbar an der Glonner Straße gelegene Bereich des Plangebiets von Überschreitungen des Orientierungswerts als auch des im Rahmen des Abwägungsprozesses ggf. relevanten Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV betroffen, sodass Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Außerdem wird der Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" an der Bahnlinie München-Rosenheim nach der aktuell vorliegenden Umgebungslärmkartierung des Umweltbundesamtes vom 30.06.2017 nachts um 5 - 10 dB überschritten. Zur Ableitung notwendiger Schallschutzmaßnahmen sind die dazu befähigten Gutachter heranzuziehen.

Die geplanten Wohnbauflächen sind verträglich mit der angrenzenden Wohnbebauung.

Luftreinhaltung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet nicht überschritten.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch:**

Erholung: Der Spazierweg, der aus dem Ort hinausführt, ist zwar betroffen, aber die Erreichbarkeit des der Erholung dienenden Talraums der Attel wird sich durch die Umsetzung des Vorhabens nicht ändern. Daher wird es mittlere negative Auswirkungen auf die Erholungsnutzung geben.

Immissionsschutz: Notwendigkeit, aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen für das geplante Wohngebiet festzulegen.

Luftreinhaltung: Das geplante Wohngebiet generiert einen erhöhten Individualverkehr. Die Belastungen durch verkehrsbedingte Abgase im Plangebiet werden hierdurch nur geringfügig erhöht. Die Luftqualität insgesamt verschlechtert sich aufgrund der günstigen Lage nicht.

Aufgrund der Verträglichkeit des Vorhabens mit der umgebenden Wohnbebauung, aufgrund der geplanten Lärmschutzmaßnahmen und der mittleren Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsnutzung ist von mittleren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

#### 4.8 **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind wichtige Kriterien die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und auf Kulturlandschaften.

##### **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.

Circa 570 m östlich des Geltungsbereiches liegt das Baudenkmal mit der Nummer D-1-75-112-1 gemäß Denkmalliste. Es handelt sich dabei um die Katholische Kirche St. Georg.

##### **Bewertung:**

Baudenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Sie leisten einen großen Beitrag zur Identität des Orts- und Landschaftsbildes.

Baudenkmäler spiegeln die Geschichte und Lebensweise in Bayern wider und haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist unzulässig.

##### **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.

Die Katholische Kirche St. Georg entfaltet ihre Wirkung hauptsächlich entlang der Grafinger Straße. / Kirchplatz / Rosenheimer Straße. Sie wird jedoch fast vollständig von den umliegenden Gebäuden verstellt. Erhebliche negative Auswirkungen auf vorhandene Baudenkmäler durch das Vorhaben sind daher nicht zu erwarten.

Treten bei Grabungsarbeiten archäologische Funde zutage, sind negative Auswirkungen auf das vorhandene Bodendenkmal nur auszuschließen, wenn die Funde durch Fachkundige gesichert und dokumentiert werden.

#### 4.9 **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 können sich aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Lage im Nahbereich der Attel sind auf Ebene des Bebauungsplans ausreichend Flächen für die Versickerung vorzusehen, sodass sich durch die geplante Versiegelung und den baulichen Eingriff keine höhere Belastung außerhalb des Plangebietes durch vermehrten Abfluss von Regenwasser (im Nahbereich der Attel) ergibt.

Schützenswerte Vegetationsbestände, die durch eine mögliche Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Versickerung betroffen sein könnten, befinden sich nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

**5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung des Projekts kann die Gemeinde weder den erhöhten Wohnungsdruck bewältigen noch geförderten Wohnraum anbieten. Somit wird in Aßling kein neues Wohnbauland für Ortsansässige geschaffen.

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens wird das Flurstück weiterhin als Grünland genutzt.

**6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen****6.1 Vermeidung und Minimierung**

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- Ortsrandeingrünung
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen.
- Erhalt von Luftaustauschbahnen

Auf Ebene des Bebauungsplans können weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geregelt werden.

**6.2 Ausgleich**

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Darstellung neuer Bauflächen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit einem Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5 für WA und 0,3 bis 0,6 für SO erforderlich. Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und vom Maß der Nutzung und der damit verbundenen Intensität des Eingriffs bestimmt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird ein überschlägiger Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1,0 bis 2,4 ha errechnet.

## 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen von Flächenmonitoring und Baurechtserhebung konnten in der Gemeinde Aßling insgesamt ca. 17,8 ha an baulichen Potentialflächen identifiziert werden. Etwa Dreiviertel aller Flächen befinden sich derzeit im Hauptort Aßling und verteilen sich zu jeweils etwa 50% auf Flächen mit und ohne Baurecht. Es konnten ca. 85 Baulücken identifiziert werden, die wiederum etwa zu Dreiviertel im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen. Die übrigen befinden sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs. Ferner wurden im Gemeindegebiet 21 Leerstände festgestellt.

Die Gemeinde hat zur Mobilisierung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials im Juni/Juli 2025 eine Eigentümerbefragung durchgeführt. Neben der Abfrage zur Bereitschaft einer Entwicklung der vorhandenen Flächenpotenziale wurden auch ggf. vorhandene Hemmnisse abgefragt.

Nach Auswertung der Befragung ist eine Entwicklung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nur in untergeordnetem Maße gegeben. Unter der Annahme, dass Eigentümer\*innen, die nicht auf den Fragebogen reagiert haben, ebenfalls keine Bauabsicht hegen, stehen insgesamt 92 % der angefragten Baulücken und Leerstände nicht zur Verfügung. Die Mehrheit der Befragten nennt als Gründe für die Nichtentwicklung von Grundstücken die Bevorratung für Nachkommen und Erben bzw. für die spätere Eigennutzung und die Nutzung des Grundstücks als Garten bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche.

Aufgrund der geringen Entwicklungswahrscheinlichkeit der o.g. Baulücken, geht die Gemeinde jedoch vorsorglich davon aus, dass innerhalb des Planungshorizonts bis 2039 etwa 25% des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials umgesetzt werden. Nach Abgleich mit dem bestehenden Bedarf steht der Gemeinde jedoch nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, sodass eine zusätzliche Inanspruchnahme gerechtfertigt ist. (vgl. Begründung Kapitel 3.1).

Die grundsätzliche Auswahl geeigneter Flächen zur Ausweisung als Bauflächen im Gemeindegebiet wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ausführlich geprüft.

Mit Ausnahme der in dieser 3. FNP-Änderung geplanten Ausweisung besteht derzeit seitens der Gemeinde Aßling weiter keine Kenntnis und kein Grund zu der Annahme, dass sich bei weiteren, damals untersuchten und nicht ausgewiesenen Flächen die Voraussetzungen geändert haben.

Auf Grundlage dieser damals vorgenommenen Untersuchung kann somit festgestellt werden, dass Alternativen für die geplante Ausweisung derzeit nicht vorliegen. Sonstige im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- oder Mischflächen sind zur Deckung des Bedarfs innerhalb des Gemeindegebiets nicht vorhanden. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht oder nur gering baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang. Mittels gegenständlichem Bauleitplan werden ca. 5,1 ha neu überplant. Die herangezogenen Flächen stehen für eine kurzfristige Entwicklung zur Verfügung.

## 8. 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 Flächennutzungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ebersberg
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Aßling
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- saP 'Artenschutzrechtliches Fachgutachten zu Bodenbrütern, insbesondere Feldlerche', '3. FNP-Änderung - Beitrag Ausgleichserfordernis', übermittelt von der Gemeinde Aßling / VG Aßling

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

### **Bodengutachten:**

- 11 Baggerschürfe
- Geotechnische Laborversuche
- Chemische Analytik / Umweltanalytik
- Geotechnischer Vorbericht zur Bebaubarkeit

### **Neue Berechnungen des Überschwemmungsgebietes:**

- Neu ermitteltes Überschwemmungsgebiet an der Attel, Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.

### **Schalltechnische und Gewerbelärm-Untersuchung:**

- Öffentlicher Verkehrslärm auf der Glonner Straße (St 2079)
- Gewerbelärm im Südosten durch REWE und zugehörigem Getränkemarkt

Die für den Umweltbericht relevanten Daten konnten aus den vorhandenen Unterlagen gewonnen werden.

**Kenntnislücken:**

Auf Ebene des FNP können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein und nicht bezogen auf einzelne Bauvorhaben dargestellt werden.

**9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring der Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll sein.

Gemeinde

Aßling, den .....

.....  
Erster Bürgermeister, Hans Fent

## 10. Quellenverzeichnis

### zu 2. Einleitung

BayStMLU (2001) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Ebersberg vom Juni 2001, [http://www.lfu.bayern.de/natur/abs\\_p\\_daten/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/abs_p_daten/index.htm)

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 (Gesamtfortschreibung)

ASSLING (2014): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** mit integriertem **Landschaftsplan** mit Stand vom 15.04.2014

### zu 3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

### zu 4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

BayLfD (2021) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: Nov 2021

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

BayLfU (2021) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), Stand: Nov 2021

BayLfU (2021) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern: Themenbereich Boden**, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Stand: Nov 2021

BayLfU (2021) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern: Themenbereich Naturgefahren**, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Stand: Nov 2021

BayLfU (2021) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern: Themenbereich Gewässerbewirtschaftung**, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Stand: Nov 2021

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“**

Bg INGENIEUR GmbH (2019) Baugrundgutachten für „Erschließung Neubaugebiet „nördlich der Glonner Straße“ der Gemeinde Aßling (AZ 18010175) mit Stand vom 15.02.2019, Traunstein

hook farny ingenieure (2018) Zusammenfassung der ersten Schallausbreitungsrechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen, Schreiben vom 27.09.2018, München

Tietz & Partner GmbH (2019) Artenschutzrechtliches Fachgutachten zu Bodenbrütern, insbesondere Feldlerche mit Stand vom 31.01.2019, München

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (2021) Erläuterungsbericht zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes an der Attel vom 27.07.2021, Rosenheim

### **Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen**

BRD (2017): **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BRD (2020): **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2019): **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2016): **Bayerische Natura 2 000-Verordnung** (Bay-Nat2000V) vom 12. Juli 2006 (GVBl. S. 524, BayRS 791-8-1-U), die zuletzt durch Verordnung vom 19. Februar 2016 (AllMBl. S. 258) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2019): **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist