

Gemeinde

**Aßling**  
Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

**Am Ölfeld I**

Grünordnung

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Margarethe Waubke  
Büro für Landschafts- und Ortsplanung  
Tietz & Partner GmbH  
Stöberlstraße 33  
80687 München

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

ASS 2-58

Bearbeiter: Stei

Plandatum

25.07.2017 (Vorentwurf)  
24.07.2018 (Entwurf)



Abb. 1 Luftbild, Quelle des Luftbildes: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1.	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2.1	Flächennutzungsplan.....	3
2.2	Gemeinderatsbeschluss .....	4
2.3	Umgebende Bebauungspläne.....	4
2.4	Ersetzung von Teilflächen des bestehende Bebauungsplans Gewerbegebiet an der ST 2079 Lorenzenberg, 2. Änderung .....	4
3.	Plangebiet und Randbedingungen .....	5
3.1	Lage des Plangebiets .....	5
4.	Beschaffenheit und bisherige Nutzungen, Bohrloch Aßling H2.....	6
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.2	Anbauverbotszone .....	6
4.3	Sonstiges.....	6
5.	Städtebauliches Konzept.....	7
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3	Bauweise .....	8
6.4	Höhenlage der Gebäude.....	8
6.5	Errichtung in Teilabschnitten.....	8
6.6	Einzelhandelsagglomerationen .....	8
7.	Erschließung .....	8
7.1	Verkehrliche Erschließung .....	8
7.2	Technische Ver- und Entsorgung.....	9
8.	Emissionen .....	10
9.	Immissionsschutz.....	10
9.1	Beschränkung der Gewerbegebietsflächen hinsichtlich des Gewerbelärms	10
9.2	Hinweise auf Verkehrslärm .....	11
10.	Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bohrloch.....	12
10.1	Altlasten.....	12
10.2	Bodenverunreinigungen.....	14
10.3	Hang- und Schichtwasser .....	16
10.4	Bohrloch Aßling H2.....	16
11.	Grünordnung, Ausgleich.....	17
11.1	Grünordnung .....	17
11.2	Ausgleichsfläche.....	17
12.	Alternativen .....	18
13.	Flächenbilanz.....	18
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>18</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Aßling steigt die Nachfrage nach Gewerbegrund stetig. Im bestehenden Gewerbegebiet Am Ölfeld, Lorenzenberg (Gewerbegebiet östlich der geplanten Fläche), ist nur noch eine Gewerbefläche vorhanden, die aber zur entsprechenden Nutzung bzw. zum Erwerb nicht zur Verfügung steht. Vor allem ein dort bereits bestehender Betrieb (Produktion von Bio-Tiernahrung) im vorhandenen Gewerbegebiet ist zur Erhaltung seines Standortes in Aßling dringend auf größere Erweiterungsflächen angewiesen.

Auch die mit Baurecht versehenen Flächen im Gewerbegebiet an der Rosenheimer Straße in Aßling (Bebauungsplan Gewerbegebiet an der Rosenheimer Straße) sind teilweise bereits bebaut, und kommen dafür nicht in Betracht.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Aßling gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2016 am 29.03.2017 das 17.563 m<sup>2</sup> große Grundstück Fl.Nr. 1852, Gemarkung Loitersdorf zur Erweiterung des Gewerbegebiets Am Ölfeld angekauft.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1 Flächennutzungsplan

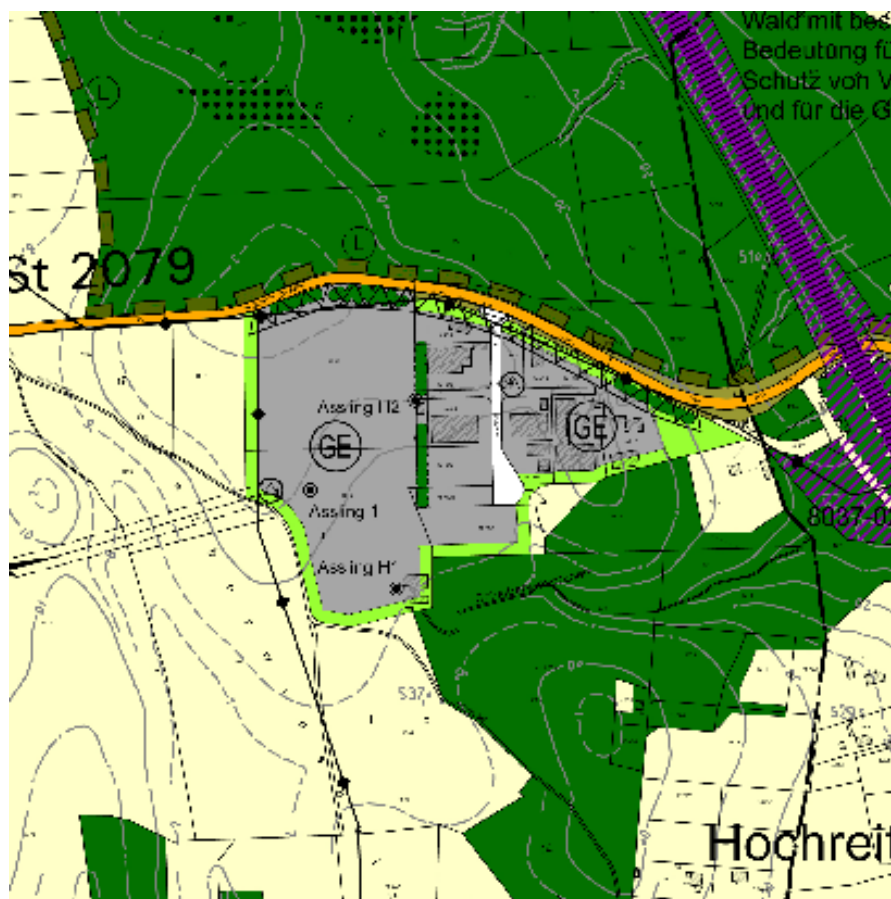


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Planfassung vom 15.04.2014, ohne Maßstab

Die Gemeinde Aßling verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.04.2014, wirksam seit der Bekanntmachung vom 29.12.2014. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher 2 mal geändert, ferner befinden sich 2 weitere Änderungen im Aufstellungsverfahren (Aufstellungsbeschlüsse vom 02.05.2017)

Alle Änderungen, sowohl die wirksamen Änderungen wie auch in Aufstellung befindlichen Änderungen, berühren nicht die Planung im vorgesehen Bereich.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände ist im wirksamen FNP als Gewerbegebiet mit Eingrünung dargestellt.

## 2.2 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat Aßling hat am 02.05.2017 beschlossen, für das Grundstück Fl.Nr. 1852, Gemarkung Loitersdorf, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Am Ölfeld I“

Für die Art der Nutzung im Plangebiet ist, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, das Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vorgesehen.

Das Aufstellungsverfahren wird gem. der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt (Qualifizierter Bebauungsplan im sog. „Normalverfahren“).

## 2.3 Umgebende Bebauungspläne

In der Nachbarschaft der vorgesehenen Planung, östlich und südöstlich des Plangebiets, bestehen folgende rechtswirksame Bebauungspläne:

- Bebauungsplan **Gewerbegebiet an der ST 2079 Lorenzenberg**  
Planfassung vom 23.02.1999
- Bebauungsplan **Gewerbegebiet Am Ölfeld – Süd**  
Planfassung vom 10.07.2012  
Ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der ST 2079 Lorenzenberg"
- Bebauungsplan **Gewerbegebiet an der ST 2079 Lorenzenberg, 2. Änderung**  
Planfassung vom 20.11.2013  
Der größte Teil des Änderungsbereichs, die Grundstücke Fl.Nr. 1848/7 und 1848TF liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der ST 2079 Lorenzenberg“, das Grundstück Fl.Nr. 1852TF war bisher nicht durch Bebauungsplanung überplant; es wird durch diese Änderung in den Geltungsbereich mit einbezogen.

## 2.4 Ersetzung von Teilflächen des bestehende Bebauungsplans Gewerbegebiet an der ST 2079 Lorenzenberg, 2. Änderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet an der ST 2079 Lorenzenberg wurde die bislang im Bebauungsplan (1999) bestehende Ortsrandeingrünung nach Westen verlagert. Durch diesen Bebauungsplan ist nun vorgesehen, eine durchgängige Bebauung vom bereits bebauten Grundstück Fl.Nr. 1848/7, Ge-

markung Loitersdorf nach Westen (bis zur Nord-Südverlaufenden Erschließungsstraße) zu ermöglichen.

Dazu ist es notwendig, einen Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der ST 2079 Lorenzenberg, 2. Änderung“ zu überplanen.

Dieser Bebauungsplan ersetzt dazu in seinem Geltungsbereich folgende Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der ST 2079 Lorenzenberg, 2. Änderung“.

- Die Fläche Fl.Nr. 1852/T, Fläche ca. 357 m<sup>2</sup>, bisherige Ausweisung: Grünfläche
- Teilfläche von Fl.Nr. 1848/7, Fläche ca. 83 m<sup>2</sup>, bis. Ausweisung: Grünfläche

### 3. Plangebiet und Randbedingungen

#### 3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Staatsstraße 2079 Aßling – Lorenzenberg, ca. 400 m westlich der Bahnlinie München – Rosenheim. Es umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1852, sowie eine kleine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1848/7, beide Grundstücke Gemarkung Loitersorf.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Aßlinger Straße (Staatsstraße 2079).
- Im Süden durch das „Preussag-Gelände“, das teilweise landwirtschaftlich genutzt wird.
- Im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet Am Ölfeld.
- Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle des Luftbildes: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015

## 4. Beschaffenheit und bisherige Nutzungen, Bohrloch Aßling H2

Auf den Flächen des Plangebiets und den südlich daran angrenzenden Flächen befand sich früher der Betriebsplatz der Preussag Erdöl Erdgas GmbH, heute Gaz de France Suez Deutschland GmbH. (siehe dazu Abschnitt 10)

Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd leicht ab. Die Höhenkoten im Norden betragen ca. 544 m üNN, im Süden ca. 538 m üNN, die mittlere Höhenlage beträgt ca. 541 m üNN.

Das Gelände wurde früher als Hauptbetriebsplatz der Preussag Energie GmbH genutzt und im Jahre 2003 rekultiviert an die damalige Grundstückseigentümerin zurückgegeben. Es wird derzeit landwirtschaftliche genutzt, durch das östlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet ist eine gewerbliche Vorprägung des Gebietes vorhanden.

### 4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Aßling ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1852, Gemarkung Loitersdorf. Das Grundstück wurde zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Am Ölfeld angekauft.

Das Grundstück Fl.Nr. 1848/7 Teilfläche (ca. 83 m<sup>2</sup>) ist in privatem Eigentum.

### 4.2 Anbauverbotszone

Das Baugebiet wird im Norden von der Staatsstraße 2079 tangiert. Aufgrund dieser Eigenschaft als überörtliche Straße ist als baulicher Abstand zum Straßenrand der Staatsstraße 2079 ein 20 m breiter Bereich als Anbauverbotszone gekennzeichnet. Es wird davon ausgegangen, dass die Staatsstraße in Zukunft entsprechend dem Zustand weiter östlich und westlich ausgebaut werden wird. Planungen dazu liegen bisher nicht vor.

### 4.3 Sonstiges

- Am Nordwestrand des Baugebiets befindet sich eine Trafo- und Gasstation. Die Station ist als „Fläche für Versorgungsanlagen – hier: Stromversorgungsanlagen“ in den Plan eingetragen, auch die zugehörigen Leitungen sind eingetragen.
- Südwestlich des Baugebiets verläuft eine 20 kV Hochspannungs-Leitung, eine Beeinträchtigung für das Baugebiet ist aufgrund der Entfernung nicht anzunehmen.
- Bodendenkmäler, Baudenkmäler und sonstige schutzwürdige Tatbestände sind im Plangebiet nicht bekannt, Altlasten siehe Abschnitt 10.
- Gefahren durch Hochwasser und hochstehendes Grundwasser sind (auch aus Erfahrungen des angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiets) nicht bekannt.

## 5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Bebauungsgebiet ist die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets „An der Staatsstraße 2079“ nach Westen. Im bestehenden Gewerbegebiet ist bereits eine Weiterführung des bestehenden Straßensystems durch eine Straßenanbindung bis an den Westrand (= Ostrand des Plangebiets) vorgesehen.

Überlegungen zu einer zweiten / neuen Anbindung an die Staatsstraße wurden aufgrund des Straßenverlaufs der Staatsstraße (unübersichtlicher Verlauf durch Kurve) verworfen.

Die bestehende Anbindung wurde aufgegriffen und durch das geplante Straßensystem fortgeführt. Dabei wurden mehrere Varianten untersucht, schließlich wurde die im Plan aufgezeigte Variante mit einer Wendemöglichkeit im Norden und der geplanten Fortführung im Süden gewählt. Hier kann in einem späteren Schritt das Gewerbegebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan weitergeführt werden.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde im Umgriff dieses Bebauungsplans als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise kann im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO maximal 1 Wohnung je Gewerbebetrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Die Größe dieser Wohnung darf eine maximale Geschosßfläche (GF) von 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird das Maß der Nutzung durch die GRZ und die GFZ sowie die Festsetzung von maximalen Wandhöhen und Firsthöhen bestimmt.

Die GRZ und die GFZ beträgt im gesamten Gewerbegebiet einheitlich:

- GRZ = 0,50
- GFZ = 0,80.

Auch die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe ist im gesamten Gewerbegebiet einheitlich festgesetzt:

- WH = 7,50 m
- FH = 9,50 m

Die Festsetzungen der maximalen Grundflächen- und Geschosßflächenzahl, sowie

der maximalen Wand- und Firsthöhen begrenzen die im Gebiet entstehenden Baukörpervolumina und stellen eine geordnete Höhenentwicklung im Baugebiet sicher.

### 6.3 Bauweise

Im Gewerbegebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind aber auch Gebäudelängen von mehr als 50 m Länge, wenn die entsprechenden Fassaden gegliedert werden.

### 6.4 Höhenlage der Gebäude

Die einzelnen Baufelder sind hinsichtlich der topographischen Verhältnisse in sich relativ homogen, das gesamte Gelände weist jedoch einen geringen Höhenunterschied von (geschätzt) 3 – 5 m von Nord nach Süd auf (siehe dazu auch die Höhenlinien in dem als Übersicht beigegebenen Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in Abbildung 2).

Im Baugebiet wird eine Festlegung der maximalen Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens vorgenommen. Die Festsetzung dient dem Ziel einer einheitlichen Höhenentwicklung im Baugebiet.

### 6.5 Keine Planung in Teilabschnitten

Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets mit insg. ca. 1,6 ha Gewerbeflächen und der gewählten einzügigen Erschließung, aber auch wegen der bereits bestehenden großen Nachfrage nach Gewerbeflächen in diesem Bereich erscheint eine Bebauung in Teilabschnitten für dieses Gebiet nicht sinnvoll.

### 6.6 Einzelhandelsagglomerationen

Ein großer Teil der Fläche wird dringend für die großflächige Erweiterung eines im benachbarten Gewerbegebiet bereits bestehenden Betriebs benötigt. Auch ist eine Einzelhandelsagglomeration im Baugebiet schon aufgrund der Lage - weder direkt an eine vielbefahrenen Straße, noch im Bereich größerer Siedlungen - nicht zu erwarten.

Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ist daher nicht vorgesehen. Die in der BauNVO § 11 Abs. 3 genannte Größenbegrenzung für Einzelhandelsnutzungen außerhalb von eigens festgesetzten Sondergebieten auf eine Geschoßfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> ist ausreichend, eine weitere Begrenzung ist nicht notwendig.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche und technische **Erschließung** erfolgt durch die bestehende Erschließungsstraße „Am Ölfeld“, die bis an den Ostrand des Baugebiets heranreicht. Über diese Straße ist das Gebiet an die Staatsstraße 2079 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.



Die innere Erschließung teilt sich von Osten kommend, etwa in der Mitte des Baugebiets in einen Ast nach Norden und einen nach Süden auf. Am nördlichen Ast ist eine Wendemöglichkeit mit einem Gesamtdurchmesser von 27 m vorgesehen. Der südliche Ast endet an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

## 7.2 Technische Ver- und Entsorgung

### 7.2.1 Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet wurde aufgrund der früheren Nutzung des Geländes eine Baugrunduntersuchung vom Büro für Geotechnik und Umweltfragen Gbr (BGU) angefertigt, die die neue, geplante Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet berücksichtigt. Eine Versickerung des Regenwassers ist danach im gesamten Baugebiet nicht möglich (siehe Abschnitt 10. Altlasten / Bodenverunreinigungen / Bohrloch).

Ein Anschluss der Entwässerung an das Leitungssystem des bestehenden Gewerbegebiets war ursprünglich nicht vorgesehen. Möglich ist nur ein Anschluss der Schmutzwässer an die bestehende Leitung Richtung Osten, in der Straße „Am Ölfeld“.

Die Niederschlagswässer des Bestands der bestehenden Gewerbegebiete „Am Ölfeld“ werden gedrosselt mit max. 30 l/s in den Scheiberwiesgraben eingeleitet (Bescheid LRA EBE v. 21.03.2007). Die abzuleitenden Niederschlagswässer der geplanten Erweiterung „Am Ölfeld I“ können nicht an den Bestand angeschlossen werden, da die bestehenden Regenwasser-Kanäle bereits zu 100 % ausgelastet sind. Außerdem liegt das Plangebiet zum Teil tiefer als das östlich gelegene, bestehende Gewerbegebiet, so dass ein Anschluss im freien Gefälle nicht möglich ist.

Aus den o.g. Gründen wurde eine Neuplanung der Regenwasserableitung des Baugebiets notwendig: Die Planung dieser Niederschlagswasserbeseitigung für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Hinterholzer übernommen. Die Planung sieht folgende Maßnahmen zur Entwässerung des Plangebiets vor:

Die Oberflächenwässer werden nach Rückhaltung in einem Stauraumkanal (Eiprofil 1200/1800) mit 15 l/s \*1) über die Südwestecke des Plangebiets nach Süden (Hochreiter Weg) gedrosselt in den Scheiberwiesgraben direkt beim westlichen Beginn des Vorfluters eingeleitet.

Niederschlagswässer von maximal 15 l/s können aus Sicht des planenden Ingenieurbüros schadlos abgeleitet werden. Der weiter unten liegende Bahndammdurchlass (DN 800) mit drosselbarem Abfluss ist für diesen zusätzlichen (minimalen) Abfluss ebenfalls ausreichend dimensioniert. Weitere Einleitungsstellen bis zum Bahndurchlass sind nicht vorhanden, d. h. 30 l/s beim best. Gewerbegebiet einschließlich 15 l/s für die geplante Erweiterung können vorgesehen werden.

Auf Grundlage dieser Planung hat die Gemeinde Aßling Anfang Juli 2018 eine „Wasserrechtliche Erlaubnis“ zur Entwässerung des Plangebiets dieses Bebauungsplans beim Landratsamt Ebersberg beantragt. Es wird für die weitere Planung davon ausgegangen, dass die vorgelegte Planung wie beantragt ausgeführt werden kann.

### Zusammenfassung:

1. Eine Versickerung des Regenwassers ist im Baugebiet nicht möglich.
2. Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.
3. Das Schmutzwasser wird nach Osten unter Anschluss an die bestehende Leitung in der Straße „Am Ölfeld“ entsorgt.
4. Niederschlagswasserbeseitigung  
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal. Dieser führt die Oberflächenwässer nach Rückhaltung in einem Stauraumkanal (Eiprofil 1200/1800) mit 15 l/s \*1) gedrosselt über die Südwestecke des Plangebiets nach Süden (Hochreiter Weg) in den Scheiberwiesgraben ab. Die Einleitung erfolgt direkt beim westlichen Beginn des Vorfluters.

#### 7.2.2 Wasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsanschlüsse

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die bestehenden und geplanten öffentliche Straßen **technisch erschlossen werden**. Die entsprechenden Leitungen sind im Bestand vorhanden.

## 8. Emissionen

Emissionen der benachbarten gewerblichen Bebauung, die zu Einschränkungen der geplanten gewerblichen Nutzung führen könnten, sind derzeit nicht bekannt.

Emissionen für das Baugebiet können von der bestehenden Staatsstraße 2079 ausgehen, die am Nordrand des Geländes verläuft. Da jedoch mit der geplanten Bebauung hier 20 m Abstand gehalten wurde, wird davon ausgegangen, dass die Belastung im Rahmen der Immissionsschutz-Richtwerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete bleibt.

Der Schutz des betriebsbedingten Wohnens muss im Einzelfall durch günstige Situierung der Lage des Gebäudes und dessen Ausrichtung hergestellt werden.

## 9. Immissionsschutz

### 9.1 Beschränkung der Gewerbegebietsflächen hinsichtlich des Gewerbelärms

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist eine Beschränkung der Gewerbegebietsfläche in der gleichen Weise wie in den bestehenden Gewerbegebieten notwendig. In die Festsetzungen wurde daher die folgende Formulierung aufgenommen:

- Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner Emissionen eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L<sub>w</sub> in dB(A)) von tags (6. 00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22. 00

Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB(A) überschreiten.

Bezugsfläche ist das gesamte Betriebsgrundstück (Buchgrundstück).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{rj}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Der Nachweis der Einhaltung der o. g. Anforderungen hat mit dem jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens durch den Antragsteller zu erfolgen.

## 9.2 Hinweise auf Verkehrslärm

### 9.2.1 Staatsstraße 2079

Nach der Straßenverkehrszählung des Straßenbauamtes Rosenheim 2015 für die Staatsstraße 2079 ist im Osten des Plangebiets mit einer Verkehrsbelastung von 3485 Kfz pro Tag (DTV) zu rechnen (Lkw-Anteil tags 4,95 % und nachts 5,73 %). Mit einer überschlägigen Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen ( $MT = 205$ ,  $MN = 25$ ) bei 100 km/h und 25 m Abstand zur Straßenmitte können Beurteilungspegel von 63 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts ermittelt werden.

Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete unterschritten werden. Die Ausführungen in Ziffer 8 der Begründung können somit bestätigt werden.

### 9.2.2 Bahnlinie München-Rosenheim

Nach der aktuell vorliegenden Umgebungslärmkartierung des Umweltbundesamtes vom 30.06.2017 treten am Plangebiet im nördlichen Teil (im Gebiet ca. 50 m südlich der Staatsstraße) Beurteilungspegel im Bereich von ca. 55 dB(A) bis 60 dB(A) nachts und im restlichen südlichen Teil von ca. 50 dB(A) bis 55 dB(A) nachts auf. Dies bedeutet, dass der **Orientierungswert** der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau **nachts im nördlichen Teil um bis zu 5 dB überschritten** wird (Tagsüber sind keine Überschreitungen zu erwarten).

Für die gewerblichen Nutzungen sind die auftretenden Verkehrslärmimmissionen unkritisch, da der Orientierungswert für die Tageszeit eingehalten wird. Wohnungen "für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen" sind nur **ausnahmsweise** zulässig (vgl. Festsetzung A 2. 3). Bezüglich der Betriebswohnungen wird in Ziffer 8 der Begründung ausgeführt, dass der "Schutz des betriebsbedingten Wohnens ... im Einzelfall durch günstige Situierung der Lage des Gebäudes und dessen Ausrichtung hergestellt werden" muss. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist dies zutreffend. Es ist daher aufgrund dessen ausreichend, lediglich einen Hinweis zum Schutz vor Verkehrslärm aufzunehmen.

### 9.2.3 Hinweise zum Verkehrslärm

Das Gebiet ist insbesondere durch den Verkehrslärm der Staatsstraße 2079 und der

Bahnlinie München-Rosenheim vor allem im nördlichen Bereich (bis zu ca. 50 m Abstand zur Staatsstraße 2079) stark mit Verkehrslärm belastet. Bei der Planung von **ausnahmsweise** zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind daher die in der jeweiligen konkreten Situation möglichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, insbesondere durch günstige Situierung der Lage des Gebäudes und einer entsprechenden Grundrissorientierung. Beratungen zu möglichen Maßnahmen können beim Landratsamt Ebersberg nachgefragt werden.

#### 9.2.4 *Niederfrequenzanlagen*

Ca. 35 m südlich des Umgriffs dieses Bebauungsplans befindet sich ein 20 kV – Freileitung; diese ist inklusive des Schutzstreifens in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

## 10. **Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bohrloch**

### 10.1 **Altlasten**

Auf den Flächen des Plangebiets und den südlich daran angrenzenden Flächen befand sich früher der Betriebsplatz der Preussag Energie GmbH. Auf dem Betriebsplatz wurde im Zeitraum von 1964 bis ca.1995 eine Aufbereitungsanlage für Rohöl (Trennung der Fraktionen Gas, Erdöl, Wasser) betrieben.

Der Rückbau und die Rekultivierung des Geländes wurde von der Amann Infutec Consult AG fachtechnische begleitet. Der Management Report der Amann Infutec Consult AG kommt in seiner abschließenden Bewertung, Bericht vom 30.11.2001, zu folgendem Ergebnis:

„Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der orientierenden Erkundung durch die Preussag Energie GmbH Lingen und der Erkenntnisse aus der fachtechnischen Begleitung der Rückbaumaßnahme konnten die Sanierungsmaßnahmen mittels Bodenaustausch auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsplatzes Aßling der Preussag Energie GmbH erfolgreich abgeschlossen werden. Der im Sonderbetriebsplan festgesetzte Sanierungszielwert wurde in allen zur Beweissicherung entnommenen und untersuchten Bodenproben deutlich unterschritten. Die lokal im Untergrund verbliebenen, geringen Restgehalte an KW und BTEX sind räumlich eng begrenzt und weisen somit ein vernachlässigbar geringes Emissionspotential auf. Unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse mit flächig anstehenden, bindigen und schlecht wasserdurchlässigen Schluffen der würmeiszeitlichen Moränenablagerungen und der geplanten Nutzungen der Teilflächen zum einen als Lagerplatz der Preussag Energie GmbH, (Fläche mit Flur-Nr. 1870), zum anderen als multifunktional nutzbares Gelände (Flur-Nr. 1853 und 1854) sind aus fachgutachterlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen zur Sanierung des Geländes erforderlich.“

In der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zur Grundwassersituation, CDM Amann Influtec Consult AG & Co. KG wurde folgendes festgestellt (Auszug):

„Der Hauptbetriebsplatz Aßling im Erdölfeld Aßling\*, Landkreis Ebersberg (Flurstücke Nr. 1853, 1854 und 1870), wurde im Zeitraum von Juli bis Oktober 2001 rückgebaut und saniert, d. h. schadstoffbelastete Bausubstanz und schadstoffbelasteter Bodenaushub wurden unter fachgutachterlicher Betreuung separiert und einer entsprechenden Entsorgung/Verwertung zugeführt. Die verbleibenden Flächen wurden

beweissichernd beprobt und untersucht. Die Bewertung der Schadstoffsituation im Boden erfolgte entsprechend der BBodSchV vom 12.07.1999 auf Grundlage der zur Beweissicherung erzielten und im Bericht vom 30.11.2001 beschriebenen Ergebnisse sowie insbesondere auch unter Berücksichtigung der Nutzungssituation. Das Grundstück wurde nach Beendigung der Maßnahmen auf der Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse als saniert eingestuft (siehe Bericht vom 30.11.2001).“

(Auszug aus der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zur Grundwassersituation, CDM Amann Influtec Consult AG & Co. KG, vom 29.07.2003)

Und die „Umweltgeologie Ernst Fuschlberger“ kommt in der Schlussbemerkung ihrer Fachgutachterlichen Bewertung vom 08.01.2003 zu folgendem Ergebnis (Auszug): „Nach unserer Beurteilung der übergebenen und eingesehenen Unterlagen wurde die Betriebsstätte fachtechnisch kompetent rückgebaut. Belastete Bodenpartien wurden ausgebaut und entsorgt.

Nach dem Flächenabtrag war der gesamte Untergrund einsehbar und der Hauptverdacht auf Mineralöl-Belastung ist - z.B. durch Geruch und Bodenverfärbung - für einen Sachkundigen gut erkennbar gewesen. Unter dieser positiven Annahme sollten alle wesentlichen Belastungsbereiche auch erkannt worden sein.

Für die Frage, ob eine Grundwasserverunreinigung zu besorgen ist, verbleibt eine Unsicherheit wegen einer fehlenden Messstelle im Südosten.

Bei einer Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche gehen wir davon aus, dass die Bodensanierung des Grundstücks hinreichend ist. Bei einer höherwertigen Nutzung ist immer mit Einbeziehung der Planungsbehörden zu rechnen.

...“

Der frühere Betriebsplatz der Preussag Energie GmbH wurde mit Rückgabeerklärung vom 10.09.2003 an die frühere Eigentümerin zurückgegeben.

In einem Schreiben der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, vom 11.08.2003 wurde festgestellt, dass „... eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen (ist). Aufgrund der vorliegenden Unterlagen geht aus Sicht des Bergamts keine Gefährdung mehr von Ihrem Grundstück aus. Die Bergaufsicht könnte damit für beendet erklärt werden.“

Das Bergamt Südbayern weist weiter darauf hin, dass „..., unabhängig von der Übernahmeerklärung, Schäden aus der bergbaulichen Tätigkeit, die sich erst zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, vom Verursacher zu beseitigen sind.“

Zusammenfassend wird für diesen Bebauungsplan davon ausgegangen, dass aus der früheren Nutzung des Plangebiets keine Altlasten im Plangebiet vorliegen.

Falls jedoch bei Erdbaumaßnahmen (z. B. Kelleraushub) MKW-Gehalte (Mineralölkohlenwasserstoff) über 400 mg/kg zu gesondertem Entsorgungsbedarf führen, kann der Bodenaushub dann nicht auf örtliche Bauschuttdeponien verbracht werden. In diesem Fall ist eine Sanierungsfirma für eine Abreinigung oder fachgerechten Beseitigung hinzuzuziehen.

Quellen:

- Fachtechnische Begleitung der abschließenden Rückbaumaßnahmen auf dem Hauptbetriebsplatz Aßling (Bericht vom 30.11.2001)  
Amann Infutec Consult AG

- Fachgutachterlichen Bewertung vom 08.01.2003  
Umweltgeologie Ernst Fuschlberger, Beratung - Untersuchung - Gutachten  
83377 Vachendorf / Traunstein, Reichhausener Str. 25
- Fachgutachterliche Begleitung der abschließenden Rückbaumaßnahmen auf dem Hauptbetriebsplatz Aßling - Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Grundwassersituation  
CDM Amann Influtec Consult AG & Co. KG, vom 29.07.2003

Die entsprechenden o.g. Gutachten sowie die Prüfberichte und Chemischen Analysen können bei der Gemeindeverwaltung Aßling, Rathaus, Bahnhofstraße 1, 85617 Aßling während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 10.2 Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet wurde aufgrund der früheren Nutzung des Geländes zu diesem Bebauungsplan eine Baugrunduntersuchung vom Büro für Geotechnik und Umweltfragen Gbr (BGU) angefertigt, die die neue, geplante Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet berücksichtigt.

Dieses Gutachten kommt in Punkt 5 Gutachterliche Stellungnahme zu folgenden Aussagen:

*„Die vorgenommenen Untersuchungen erbrachten in Bezug auf den Baugrund nachfolgende Ergebnisse.*

*Auf der Untersuchungsfläche wurde eine flächendeckende Mutterbodenschicht mit wechselnden Mächtigkeiten von 0,4 – 0,9 m Mächtigkeit erkundet. Der Mutterboden ist anhand der Gehalte von 1-2 % an Ziegel, Beton, Asphalt, Metall und Keramik als Auffüllung einzustufen.*

*Die **Auffüllung bzw. der Mutterboden** ist bei künftigen Baumaßnahmen zu separieren, auf Mieten mit ca. 250 – 300 m<sup>3</sup> zu schütten, zu beproben und chemisch nach den Vorgaben des Eckpunktepapiers zur Verfüllung von Gruben und Brüchen zu untersuchen. Anhand der Analyseergebnisse sind die Haufwerke in die Z-Klassen nach LAGA-Richtlinie einzustufen und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung von möglicherweise belastetem Mutterboden gestaltet sich allerdings schwierig, da Mutterboden nicht entsorgt, sprich verkippt, werden darf, da ein Verwertungsgebot gilt. Es wäre von Vorteil, wenn der Mutterboden, vielleicht im Rahmen einer Geländemodellierung, auf der Fläche verbleiben kann.*

*Unter dem Mutterboden folgen bis in stark wechselnde Tiefen von 0,9 m bis zu 4,3 m unter GOK sandig-kiesige Schluffe mit geringer, weich bis steifer Konsistenz. Die Böden sind nur eingeschränkt tragfähig.*

*Erst darunter stehen bis zur Endteufe der Aufschlüsse bei max. 6,0 m unter GOK Schluffe an, die steife bis halbfeste Konsistenzen zeigen und als tragfähiger Baugrund einzustufen sind.*

*Die beiden schweren Rammsondierungen RS1 und RS2 bestätigen das Bild. Bereiche mit mitteldichter Lagerung werden in der RS1 in einer Tiefe von ca. 2,5 m unter*

GOK und in der RS2 erst in einer Tiefe von 3,7 m unter GOK ermittelt.

**Grundwasser** im Sinne eines ausgebildeten Grundwasserstockwerkes in entsprechend durchlässigen Sanden oder Kiesen wurde in keinem Aufschluß angetroffen. Lokale, geringmächtige Grundwässer in sandig-kiesigen Schluffen und Schichtwässer wurden vereinzelt in den Aufschlüssen angetroffen. Aufgrund der über die bodenmechanischen Untersuchungen nach Auswertung der Kornverteilungskurven ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte von  $4,1 \times 10^{-8}$  bis  $7,7 \times 10^{-9}$  m/s nach Methode KAUBISCH sind die Böden als nahezu undurchlässig und für eine Versickerung als nicht geeignet einzustufen.

Für die **Erschließungsstraßen** bzw. deren Tragschicht wird aufgrund der wechselnden Mutterbodenmächtigkeiten Bodenaustausch zum Aufbau des Planums bis auf erforderliche Höhe notwendig. Hier ist zu beachten, daß auch die unter dem Mutterboden anstehenden, weich-steifen Schluffe noch nicht den erforderlichen Ev2-Wert von  $45 \text{ MN/m}^2$  an der OK Planum erbringen werden. Wir empfehlen den Abtrag des Mutterbodens bis zu einer angedachten OK Planum und die vorsichtige Verdichtung dieser Fläche. Über Lastplattenversuche ist dann zu ermitteln, ob Bodenaustausch und in welcher Mächtigkeit erforderlich. Wir empfehlen den Einbau von zertifiziertem RC-Material zum Aufbau des Planums, wobei zwischen Bodenaustausch und anstehenden Untergrund ein Vlies, gegebenenfalls ein Geogitter mit Vlies als Kombiprodukt, einzubauen ist.

Bei **Hochbauten** ist in Abhängigkeit davon, wie tief nichttragende Böden im Untergrund anstehen, zu unterscheiden, ob Bodenaustausch genügt oder mit einer Tiefgründung über Schachtringe oder Pfähle gegründet werden muß. Je nach geplantem Bauwerk sind hier noch bauwerksspezifische Betrachtungen des Untergrundes im Hinblick auf WU-Beton und weiße Wanne, Abdichtungen, Drainagen etc. erforderlich. Grundwasser spielt für Hochbauten keine Rolle; geringe Schichtwässer lassen sich in der Bauzeit mit offener Wasserhaltung beherrschen oder bluten rasch aus. Sickerwasser wie aufstauendes Wasser sind nach Fertigstellung allerdings möglich.

Die Schluffe sind nach der DIN 18196 überwiegend als Böden der Gruppen UL/UM und einmal als Boden der Gruppe SU\* anzusprechen. Nach der DIN 18300 sind die anstehenden Schluffe in die Bodenklassen 3 - 4 und der Mutterboden in die Bodenklasse 1 einzuordnen.

Die erkundeten Schluffe zeigen sich anhand der Siebkurven als stark frostempfindlich (Klasse F3).

Die natürlich anstehenden Schluffe können für Hinterfüllungsarbeiten nicht eingesetzt werden. Es ist Lieferkies, der oberhalb der Frosteindringtiefe von 1,0 m frostsicher sein muß, einzusetzen.

Baugrubenböschungen können mit einem Böschungswinkel von  $60^\circ$  geböscht werden. Nachdem die Böden auf Wasserzutritte mit starkem Aufweichen reagieren, sind die Böschungen gegen Erosion zu schützen.

Generell sind die Aushubarbeiten bei trockener Witterung auszuführen, um ein Aufweichen der Aushubsohle zu verhindern.

*Für die angetroffenen quartären Ablagerungen im Gründungsbereich gelten die nachfolgenden bodenmechanischen Kennwerte nach DIN 1055, T.2.“*

Die in Punkt 5. Gutachterliche Stellungnahme getroffenen Kernaussagen sind unter B. Hinweise in die Satzung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die vom Büro für Geotechnik und Umweltfragen Gbr (BGU) angefertigte Baugrunduntersuchung in der Fassung vom 05.04. 2018 wird in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme vorgehalten.

### **10.3 Hang- und Schichtwasser**

Der Schutz vor Hang- und Schichtwasser und von Starkregen obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Im Bebauungsplan ist unter B Hinweise dazu aufgenommen, dass zum Schutz vor Hang- und Schichtwasser und vor dem Hintergrund möglicher Starkniederschläge empfohlen wird, auf eine ausreichende Bauvorsorge bzw. einen ausreichenden Objektschutz zu achten; Keller und Lichtschächte sollen dazu wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden

### **10.4 Bohrloch Aßling H2**

Auf dem früheren Betriebsplatz der Preussag Energie GmbH befanden sich Erdölbohrungen. Die Bohrungen wurden verfüllt, mit einer Betonplatte ca. 1 m unter Geländeoberkante versehen und der Sondenplatz rekultiviert. Von den Einrichtungen gehen keine Gefahren aus. Gemäß den technischen Regeln darf jedoch der Bereich einer verfüllten Bohrung im Umkreis von 5 m nicht überbaut werden.

Das Bohrloch Aßling H2 liegt am Ostrand des Planungsbereichs. Es wurde nach Angaben der Gaz de France Suez Deutschland GmbH im Aufstellungsverfahren zum BP „Am Ölfeld – Süd“, Schreiben der GDF Suez Deutschland GmbH vom 30.09.2010 mit dem 5 m breiten Schutzstreifen in die Planzeichnung eingetragen.

Zur Überbaubarkeit des Bohrlochs hat das Oberbergamt in Clausthal-Zellerfeld auf Nachfrage dazu die Niederschrift einer Bergamtsleiterbesprechung vom **29.06.1982** übersandt. Darin wird ausgeführt:

„Die Problematik, welche Bohrungen nach ihrer Verfüllung überbaut werden können und über welchen Bohrungen eine Überbauung nicht zugelassen werden kann, wurde auf der o.g. Bergamtsleiterbesprechung eingehend erörtert. Da auch bei ordnungsgemäß verfüllten Erdöl- und Erdgasbohrungen, die in Förderung gestanden haben, nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass Öl oder Gas aufsteigt und eine Aufwältigung und Neuverfüllung erforderlich wird, halten wir bei derartigen Bohrungen Schlagkreise, die von Bebauung freizuhalten sind, für erforderlich. In einem Abstand von weniger als 5 m von Erdöl- und Erdgasbohrungen, die in Förderung gestanden haben, sollte Bebauung daher grundsätzlich nicht zugelassen werden. Bei Bohrungen, die nur Spuren von Erdöl oder Erdgas nachgewiesen haben, ist im Einzelfall nach Anhörung des Unternehmers zu entscheiden, ob ein geringerer Abstand oder eine Überbauung zugelassen werden kann.“



Nur bei Bohrungen, die keine Kohlenwasserstoffe angetroffen haben, halten wir Einschränkungen nicht für erforderlich.“

Aufgrund der vorliegenden, z.T. relativ lange zurückliegenden Äußerungen kann mom. nicht abschließend abgeklärt werden, ob eine Überbauung des Bohrlochs möglich ist. Eine Zugänglichkeit des Bohrlochbereichs sollte jedoch in jedem Fall, also auch bei einer möglicherweise erreichbaren Überbauung gewährleistet sein.

Es wurde daher in die Satzung unter Punkt A.4.4 der Festsetzung (Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise) bestimmt, dass Im Bereich des verfüllten Bohrlochs Aßling H 2, incl. des Schutzstreifens mit einem Radius von 5,0 m, vor einer Bebauung oder im Rahmen des Bauantrags abzuklären ist, ob dort eine Bebauung oder Überbauung möglich ist und welche Vorkehrungen gegebenenfalls zu treffen sind. Die Zugänglichkeit zum Bohrlochbereich ist dabei in jedem Fall und in geeigneter Weise sicher zu stellen.

## **11. Grünordnung, Ausgleich**

### **11.1 Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung konzentrieren sich auf folgende Gesichtspunkte:

- Zur Staatsstraße soll eine deutliche Eingrünung auf der Fläche der Baubeschränkungszone für das Gebiet geschaffen werden: 10 m breiter Grünstreifen, Einzelbaumpflanzungen aus Bergahorn und Eiche, sowie Feldgehölzpflanzungen und Wiesenstreifen.
- der westliche Ortsrand soll mit einer flächigen Feldgehölzpflanzung mit einzelnen Bäumen in einer Gesamtbreite von ebenfalls 10 m dicht eingegrünt werden.
- Die innere Durchgrünung der gewerblichen Baugrundstücke ist durch textliche Festsetzungen geregelt.

Weiterführende Aussagen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **11.2 Ausgleichsfläche**

Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt gemäß den Ausführungen im Umweltbericht durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Aßling auf dem Flurstück Nr. 1783 Teilfläche Gemarkung Aßling.

Die Kompensationsflächen werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Ölfeld I" verbindlich zugeordnet. Die Flächengröße für die Kompensationsmaßnahme auf den Grundstücken beträgt 6.958 qm.

## 12. Alternativen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurden alle Flächen der Gemeinde hinsichtlich ihrer Eignung als Bauflächen überprüft, bewertet und, wenn sie den gemeindlichen Zielvorstellungen entsprochen haben, im FNP entsprechend ausgewiesen.

Die hier überplante Fläche ist Teil eines größeren, im Zusammenhang zu sehenden und teilweise bereits bebauten Gewerbegebiets. Auf die seinerzeitige Abwägung im Flächennutzungsplan wird verwiesen.

Da die Gemeinde nun, wie bereits zu Beginn dieser Begründung erläutert, in den bestehenden (baurechtlich gesicherten) Gewerbegebieten keine geeigneten Flächen zur Verfügung hat, wird in Einklang mit der im FNP vorgenommenen Auswahl eine dort als Gewerbegebiet dargestellte Fläche überplant.

## 13. Flächenbilanz

Die Flächen im Umgriff dieses Bebauungsplans betragen insgesamt ca. 17.760 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 1,78 ha). Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Gewerbegebiete gesamt: (incl. zu begrünende Fläche im Baugebiet)	ca. 16.010 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen (incl. zu begrünende Fläche im Baugebiet)	ca. 100 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsfläche - Straßenflächen im Baugebiet:</u>	<u>ca. 1.650 m<sup>2</sup></u>
Flächen gesamt:	ca. 17.760 m <sup>2</sup>

## B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht des Büros für Landschafts- und Ortsplanung Tietz & Partner GmbH Stöberlstraße 33, 80687 München, in der Fassung vom 25.07.2017, bearbeitet von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Margarethe Waubke ist Bestandteil dieser Begründung und liegt als Anlage bei.

Gemeinde Aßling

Aßling, den .....

.....  
Hans Fent, erster Bürgermeister