

Gemeinde

Aßling

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Baugebiet 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

Bearbeitung

Name

QS:

Aktenzeichen

ASS 2-59

Plandatum

17.03.2026 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Emissionen	5
2.5	Boden	6
2.6	Wasser.....	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	8
3.3	Satzungen.....	10
4.	Städtebauliches Konzept	14
5.	Planinhalte	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	20
5.5	Bauliche Gestaltung	21
5.6	Verkehr	22
5.7	Versorgung mit erneuerbaren Energien.....	23
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,.....	24
5.9	Immissionsschutz.....	25
6.	Artenschutz	27
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	28
8.	Flächenbilanz	29
9.	Alternativen	29
10.	Verwirklichung der Planung	29
10.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	29
10.2	Hinweise zur Umsetzung.....	30
11.	Anlagen	31
Anlage 1	Flächenmanagement 11/2025	32

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Aßling hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Baugebiet Glonner Straße beschlossen. Die Ausarbeitung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Zuvor hatte die Gemeinde am 02.05.2017 die Änderung des Flächennutzungsplans für Teilbereiche nördlich der Glonner Straße beschlossen und den Umgriff am 01.11.2022 aufgrund der Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets erweitert.

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung einer größeren Fläche nördlich der Glonner Straße, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Bereich „Bergerfeld West“, als Allgemeines Wohngebiet sowie die Unterbringung von Gemeinbedarfsnutzungen mit einer Kita und Seniorenwohnen an der Glonner Straße.



Abb. 1: Ansicht von der Glonner Straße Richtung Osten (Bergerfeld West)

Die Gemeinde möchte durch die Schaffung von neuem Wohnbauland dem gestiegenen Wohnungsdruck nachkommen und auch geförderten Wohnungsbau anbieten. Hierzu wurden von der Gemeinde Miteigentumsanteile an den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans angekauft. Ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten durch die Grundeigentümer wurde geschlossen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet ist ca. 5,1 ha groß und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Aßling. Es wird im Süden durch die Glonner Straße (St 2079) sowie den bestehenden Einzelhandel im Südosten des Plangebiets begrenzt. Östlich grenzt es an die Wohnbebauung „Bergerfeld West“ mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Im Norden und Westen schließen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Es ist weitgehend eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 2: Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nrn. 450/2, 450/3, 454, 454/2, 456, 460, 461, 524/7, 528/4, 529, 530/1 und 531 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 399, 457, 459, 462, 484, 484/14, 3414 und 3425.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Damit im Plangebiet auch geförderter Wohnungsbau möglich ist, hat die Gemeinde bereits Mieteigentumsanteile an den Grundstücken im Plangebiet angekauft.

Die weiteren Flächen verbleiben im Privateigentum.

2.3 Erschließung

Südlich des Plangebiets verläuft mit der Glonner Straße eine Staatsstraße (St 2079), die das Plangebiet an das überörtliche Hauptverkehrsnetz anschließt. Das Plangebiet kann über die Glonner Straße verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Über die Schwalbenstraße besteht zudem die Möglichkeit das Plangebiet mit dem Straßennetz der Gemeinde Aßling zu vernetzen. Aufgrund der Größe des Plangebiets und des zu erwartenden Verkehrs soll dies jedoch nur als Sekundäranbindung angedacht werden.

In der Verkehrsuntersuchung von Oktober 2023, durchgeführt von gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch das geplante Baugebiet auf die umliegenden Straßen untersucht. Grundlage der Verkehrsuntersuchung sind Verkehrszählungen von Juli 2023. In der Untersuchung wurden die Verkehre des Prognose-Nullfalls 2035

(ohne das Bauvorhaben) sowie ein Prognose-Planfall 2035 (mit dem Bauvorhaben) ermittelt. Die Untersuchung zieht den städtebaulichen Entwurf von August 2023 für die Ermittlung des Neuverkehrsaufkommens heran. Demnach ist mit ca. 1.430 Kfz-Fahrten/Tag zu rechnen. In der Spitzenstunde morgens ist von ca. 160 Kfz-Fahrten/h und in der Spitzenstunde abends ist von ca. 130 Kfz-Fahrten/h zu auszugehen. Durch die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs dienen diese Werte lediglich als Anhaltspunkte und können nicht vollständig auf die vorliegende Planung übertragen werden.

Die Verkehrsuntersuchung zielte vor allem auch darauf ab, die Leistungsfähigkeit des westlichen Knotenpunkts (Glonner Straße / Buchenweg / Anbindung Bauvorhaben) und des östlichen Knotenpunkts (Quartierstraße / Schwalbenstraße) zu berechnen. Dabei wurden beim westlichen Knotenpunkt sowohl die Umsetzung eines Kreisverkehrs als auch die Umsetzung einer Lichtsignalanlage geprüft. Beide Lösungen stellen eine sichere Querung für den Fuß- und Radverkehr an diesem Knotenpunkt dar.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Qualität des Verkehrsablaufs bei einem Kreisverkehr geringfügig besser bewertet wird. Zudem ist bei einer Kreisverkehrslösung eine höhere Akzeptanz zu erwarten. Die Lichtsignalanlage ist vor allem hinsichtlich des Flächenbedarfs vorteilhafter. Bzgl. der Verkehrssicherheit ergeben sich unterschiedliche Vor- und Nachteile. So kann festgehalten werden, dass Kreisverkehre insgesamt ein höheres Sicherheitsniveau aufweisen. Die Sicherheit ist unter anderem auf eine übersichtlichere und einfachere Verkehrsführung und zudem geringere Verkehrsgeschwindigkeiten zurückzuführen. Allerdings bietet eine Lichtsignalanlage Vorteile hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Hier können auch Zusatzeinrichtungen für Blinde- und Sehbehinderte (akustische und taktile Signale) berücksichtigt werden.

Die Verkehrsuntersuchung von Oktober 2023, durchgeführt von gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH befindet sich im Anhang.

Die Gemeinde verständigte sich auf Basis der Ergebnisse der Untersuchungen und Planungen, in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, auf die Realisierung einer Kreisverkehrslösung.

Eine Anbindung an das überörtliche öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben. Der Regionalbahnhof (Richtung München und Rosenheim) ist ca. 500 m entfernt und ist sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Südlich des bestehenden Einzelhandels befindet sich eine Bushaltestelle, „Aßling, Bahnhofstraße Abzw.“, mit den Linien 444, 444/V und 477 (Richtung Grafing b. München).

2.4 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Emissionen ein. So sind neben der südlich verlaufenden Staatsstraße St 2079 (Glonner Straße) auch die Emissionen des südöstlichen Einzelhandels (REWE). und der ca. 400 m entfernten Bahnlinie München – Rosenheim zu berücksichtigen.

Außerdem kann es durch die nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen kommen.

Die Gemeinde hat das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt.

2.5 Boden

Zur Ermittlung der Bodengegebenheiten wurden durch das Ingenieurbüro Gebauer Ingenieure eine Baugrunderkundung (15.02.2019) durchgeführt. Der gefundene Bodenaufbau wird wie folgt beschrieben:

Oberboden / Mutterboden

Die oberste Bodenschicht besteht aus einer ca. 0,1 – 0,4 m mächtigen Oberbodenschicht. Diese besteht im Wesentlichen aus humosen, gemischtkörnigen Böden und Schluffen mit organischen Beimengungen.

Auffüllböden

Im Schurf S 5 (südöstliche Ecke des Plangebiets) wurde unter der Oberbodenschicht eine ca. 1,1 m mächtige Auffüllung aus schluffigen, sandigen Kiesen mit humosen Beimengungen und schwankendem Steinanteil sowie Ziegel- und Betonreste angetroffen. Zur Basis hin sind diese Auffüllböden mit den unterlagernden Verwitterungslehmen durchmengt. Bei den Auffüllböden handelt es sich um eine lokale Geländeauffüllung im Bereich eines Fahrsilos. Die Schichtuntergrenze der Auffüllböden wurde bei ca. 1,2 m unter Geländeoberkante (uGOK) aufgeschlossen. Die Mächtigkeit beträgt demnach ca. 1,1 m.

Deck- und Verwitterungslehme

Unter dem Oberboden bzw. lokal den Auffüllböden folgen Decklehme die mit zunehmender Tiefe in Verwitterungslehme übergehen. Bei den Decklehmen handelt es sich um tonige, sandige Schluffe bzw. finden sich bei den Verwitterungslehmen entsprechende Kiesbeimengungen. Die Schichtuntergrenze der Verwitterungslehme liegt in den Aufschlüssen zwischen ca. 0,5 m und ca. 1,8 m uGOK. Die Schichtmächtigkeit beträgt dementsprechend zwischen ca. 0,3 m und 1,45 m.

Spät- / postglaziale Kiese

Unter den Deck- und Verwitterungslehmen folgen spät- bis postglaziale Kiese. Bei diesen handelt es sich um schwach schluffige bis schluffige, sandige bis stark sandige Kiese mit Übergängen zu schwach schluffigen, kiesigen Sanden als Zwischenlagen. Darüber hinaus können auch Rollkieslagen auftreten. Die Kiese weisen wechselnde Steinanteile und vereinzelt Blöcke bis ca. 30 cm Kantenlänge auf. Die Schichtuntergrenze wurde bis zur Endteufe der Schürfe nicht erreicht und liegt somit bei > 3,8 m uGOK. Die Schichtmächtigkeit beträgt dementsprechend >2,0 m.

Aufgrund der unter der bindenden Deckschicht anstehenden postglazialen Kiese ist eine ausreichende Durchlässigkeit für eine Wiederversickerung des anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswassers generell gegeben. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird jedoch ein Entwässerungs- und Versickerungskonzept empfohlen, was im Verlauf des weiteren Verfahrens durch die Gemeinde beauftragt wird.

2.6 Wasser

Bei den Bohrungen im Zuge des Baugrundgutachtens (Gebauer Ingenieure, 2019) wurde bei 483,9 bis 484,8 m ü. NHN Grundwasser angetroffen. Dabei handelt es sich um Grundwasser innerhalb der spät- bis postglazialen Kiese (Grundwasserleiter). Dies dürfte in etwa den mittleren Grundwasserspiegel abbilden. Der Grundwasserspiegel wird offenbar wesentlich von der als Vorfluter wirkenden Attel beeinflusst.

Messdaten / Messreihen amtlicher Grundwassermessstellen aus dem dort direkten Umfeld liegen nicht vor.

Die generelle Grundwasserstromrichtung dürfte bei mittleren Grundwasserständen nach Nordosten zur Attel als Vorflut erfolgen. Bei Hochwasserführung ist mit Uferinfiltration aus der Attel und Umkehr der Grundwasserstromrichtung zu rechnen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aßling verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.04.2014, wirksam seit 29.12.2014. Der Flächennutzungsplan wurde bisher vier Mal geändert:

- 1. Änderung im Bereich Obstädt
- 2. Änderung im Bereich Rosenheimer Straße
- 4. Änderung Parkplatzanlage westlich des Dorfgemeinschaftshauses Lorenzenberg
- 6. Änderung Verschiebung/ Erweiterung der Konzentrationszonen Mobilfunk

Das Plangebiet wird größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Ein kleiner Teil im Südosten des Umgriffs ist im wirksamen FNP als Sondergebiet und als Grünfläche dargestellt. Ferner befindet sich in zentraler Lage die Altbohrung „Assling 4a“ und im nordwestlichen Bereich das mittlerweile aktualisierte und nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs liegende Überschwemmungsgebiet der Attel (vgl. 4.6).



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Damit sich entsprechend § 8 Abs. 2 Satz1 BauGB der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (3. Änderung).

3.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete), die die Bebaubarkeit einschränken.

3.2.1 Hochwasserschutz

Durch das Gemeindegebiet Aßling verläuft von Nordwest nach Südost die Attel (Gewässer 2. Ordnung). Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuauflistung 2014 wurde das damals festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang der Attel nachrichtlich übernommen und dargestellt.

Da die Attel im zweiten Zyklus der EG Hochwassermanagement-Richtlinie in die Risikokulisse als Risikogewässer aufgenommen wurde, hat das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim das Überschwemmungsgebiet neu berechnet. Durch die Zurücknahme des Überschwemmungsgebiets und der damit verbundenen Verschiebung nach Norden hat die Gemeinde an dieser geeigneten Stelle die Wohnbauflächenausweisung nach Norden und Westen erweitert.



Abb. 4: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Attel HQ 100 (blau schraffiert), Lage des Plangebiets (rot), Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 22.12.2025

3.2.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00382.01) "Dobelgebiet und Atteltal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling" befindet sich ca. 150 m nördlich des Plangebiets. Zweck des Landschaftsschutzgebietes ist es,

1. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, insbesondere Bruchwaldflächen, Hangwälder, Feuchtbereiche sowie Quellaustritte und Wasserläufe;
2. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere die landschaftsbildprägenden Handkaten bei Aiterndorf, die weite Grünlandebene in Attelgrund und die charakteristischen Bodenformen in den Dobelwäldern;

3. Die besondere Bedeutung für die Erholung zu gewährleisten, insbesondere die Eiszerfallslandschaft mit ihrer Vielzahl an Reliefformen im Dobelgebiet und den Endmoränenhängen im Attetal zu erhalten.



Abb. 5: Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet), kartierte Biotope (pink), Ökoflächen (hellgrün), Lage des Plangebiets (rot), Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 22.12.2025

3.2.3 Denkmalschutz

Des Weiteren sind innerhalb des Änderungsbereichs keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Sollten im Rahmen von anschließenden Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

3.2.4 Anbauverbotszone

Da sich die überörtliche Hauptverkehrsstraße in diesem Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrten befindet, ist die nach Art. 23 und 24 BayStrWG festgelegte Anbauverbotszone zu beachten. Dementsprechend sind bauliche Anlagen innerhalb der 20 m breiten Anbauverbotszone – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – unzulässig. Gegenwärtig befindet sich die Ortsdurchfahrtsgrenze auf Höhe des Supermarktes. Der entsprechende Teilabschnitt der Staatstraße ist gemäß BAYSIS als Freie Strecke klassifiziert. Nach Auskunft des Staatlichen Bauamts (Abstimmungstermin am 25.01.2023) kann der Bereich zukünftig als Verknüpfungsbereich eingestuft werden.

Eine Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 10 m ist in einem Verknüpfungsbereich in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt möglich.

3.2.5 *Altlasten und Altbohrung*

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich derzeit keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Zur Überprüfung möglicher Kontaminationen der Auffüllböden unter der bislang als Fahrsilo genutzten Fläche wurde aus dem Schurf S5 (2018) eine Mischprobe entnommen und untersucht. Gemäß der Klassifizierung „Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen Eckpunktepapier“ ergaben sich für die Proben keine Überschreitungen der Grenzwerte.

Im Gemeindegebiet Aßling 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.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich in zentraler Lage eine eingetragene Altbohrung „Assling 4a“, die es zu beachten gilt. Gemäß den technischen Regeln darf diese mit einem Schutzradius von fünf Metern nicht überbaut werden.

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 Bay-BodSchG).

Im Rahmen einer Baugrunderkundung durch das Ingenieurbüro Gebauer Ingenieure (15.02.2019) wurden Stichproben aus dem zukünftigen Baufeld (landwirtschaftliche Fläche; Standort ehemaliges Fahrsilo) entnommen, um Erkenntnisse über mögliche Material- oder Bodenbelastungen zu erhalten, die bei der Bebauung ggf. berücksichtigt werden müssen. Die Stichprobe ergab keine Hinweise auf eine Belastung des Baugebiets durch schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten. Durch die im Schurf festgestellte heterogene Zusammensetzung der gemischtkörnigen Auffüllböden können jedoch lokale Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

3.3 **Satzungen**

3.3.1 *Angrenzende Bebauungspläne*

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Südlich und östlich grenzen mehrere Bebauungspläne an.

Am Bergerfeld – West, i.d.F. 23.01.1996

Der qualifizierte Bebauungsplan Am Bergerfeld – West setzt im südlichen Teil ein Sondergebiet (SO) und im restlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Norden befindet sich die Ortsrandeingrünung.



Abb. 6: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Bergerfeld – West“, i.d.F. 23.01.1996, ohne Maßstab

Bebauungsplan Einzelhandel an der Glonner Straße, i.d.F. 20.07.2020



Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Einzelhandel an der Glonner Straße, i.d.F. 20.07.2020, ohne Maßstab

Der qualifizierte Bebauungsplan für den angrenzenden Einzelhandel trifft im Wesentlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätzen und Baumpflanzungen. Der Plan sieht eine temporäre Ortsrandeingrünung mit möglicher späterer Zufahrtsstraße für das angrenzende Baugebiet vor.

Zum Immissionsschutz wird darauf hingewiesen, dass zwischen 22-6 Uhr Betriebsruhe herrscht, mit Ausnahme einer Belieferung mit PKW-ähnlichen Lieferwagen (geräuscharme Entladung per Hand) sowie dem Betrieb der Aggregate.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Glonner Straße“, i.d.F. 08.02.1996



Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Glonner Straße“, i.d.F. 08.02.1996, ohne Maßstab

Bebauungsplan An der Bahnhofsstraße, i.d.F. 14.04.1966

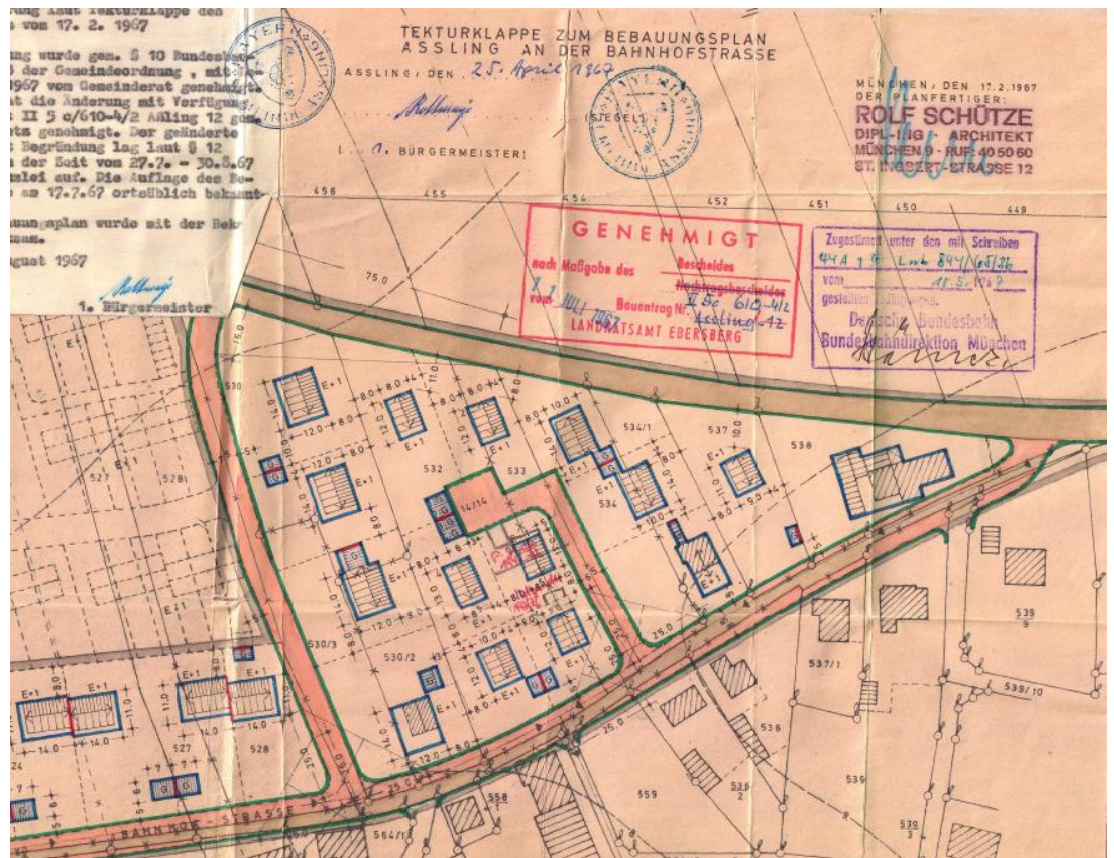


Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Bahnhofsstraße“, i.d.F. 14.04.1966, ohne Maßstab

Die Bebauungspläne südlich der Glonner Straße setzen jeweils ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung fest.

3.3.2 *Gemeindliche Satzungen*

Die Gemeinde Aßling verfügt über eine Stellplatzpflichtsatzung i.d.F. vom 01.10.2025, eine Stellplatzsatzung i.d.F. vom 20.08.2025 und eine Abstandsflächensatzung i.d.F. vom 20.01.2021 mit der 1. Änderung i.d.F. vom 22.04.2021.

4. **Städtebauliches Konzept**

Als Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden vom Planungsverband unterschiedliche städtebauliche Entwürfe erarbeitet und mit dem Gemeinderat diskutiert. Die nachfolgende Variante 3a dient schließlich als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans.

Die Gemeinde zielt darauf ab, innerhalb des Baugebiets Glonner Straße zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dabei unterschiedliche Wohnformen sowie auch geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen.

Neben der Schaffung von Wohnraum sollen auch eine Kita sowie ein Seniorenwohnen mit Tagespflege, einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft und seniorenge-rechten und barrierefrei gestalteten Wohnungen in das neue Quartier integriert werden.

Das neue Quartier soll verträglich an die benachbarte Bestandsbebauung anknüpfen und insgesamt eine harmonische Höhenentwicklung aufweisen. Zudem soll ein harmonischer Ortsrand ausgebildet werden. So ist von Nord nach Süd eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen.

Die geplante Reihenhausbebauung führt die östlich angrenzende Einfamilien- und Doppelhausbebauung in verdichteter Bauweise weiter fort.

Für die Reihenhäuser (Gebäude H bis N) nördlich der Erschließungsstraße wird eine zweigeschossige Bebauung mit flachem Satteldach vorgesehen. Damit wird eine ver-trägliche Höhenentwicklung im Anschluss an die Bestandsbebauung hin zur höheren verdichteten Bebauung im südlichen Teilbereich des Plangebietes zur Glonner Straße geschaffen. Gleichmaßen kann so in Kombination mit einer großzügigen Ortsrandeingrünung ein verträglicher Ortsrand ausgebildet werden.

Für die Reihenhäuser (Gebäude O und P) südlich der Erschließungsstraße soll eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht werden. Die steilere Dachneigung des Satteldachs von 32° bis 38° schafft geeignete Vorausset-zung für eine harmonische Unterbringung von Gauben. Durch die Ausbildung eines Satteldachs, soll auch hier eine verträgliche Anknüpfung an die östliche Bestandsbebauung gewährleisten werden. Durch die giebelseitige Ausrichtung der Reihenhäuser werden negative Auswirkungen, z.B. in Form von einer massiv wirkenden Gebäude-wand, auf die östliche benachbarte Bestandsbebauung vermieden. Der beschriebene Gebäudetyp wird auch für das Seniorenwohnen im südöstlichen Teilbereich des Plan-gebiets vorgeschlagen.

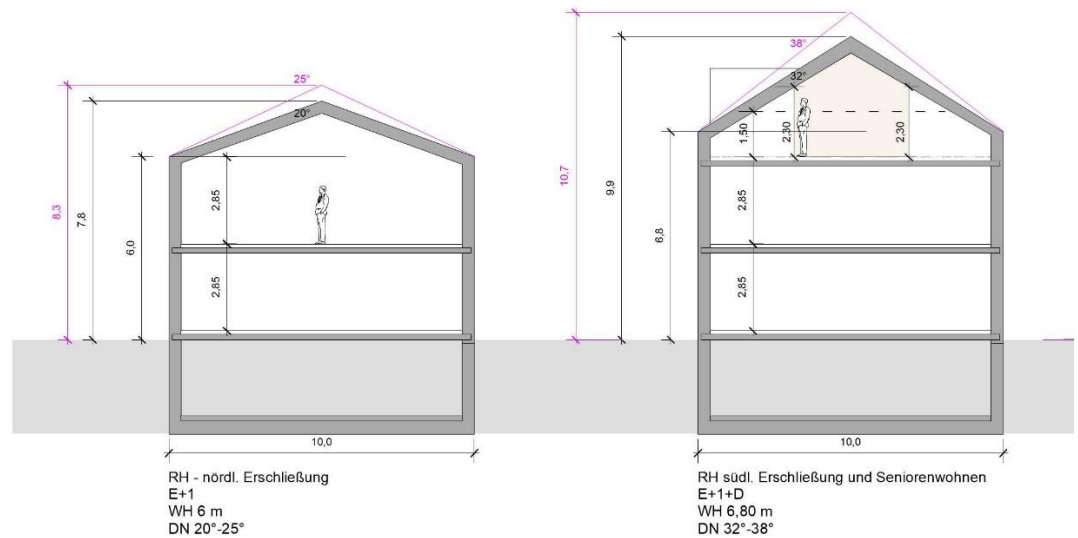


Abb. 10: Gebäudetypen Reihenhäuser im Plangebiet – Städtebaulicher Entwurf, Stand 09.12.2025

Für die zentralen Geschosswohnungsbauten, die sich nördlich der Grünachse aufreihen ist eine dreigeschossige Bauweise mit einem flachen Pultdach und einem Terrassengeschoss vorgesehen. Die Ausbildung des dritten Obergeschosses als Terrassengeschoss verhindert, dass durch das Pultdach eine zu massive Gebäudewand zur öffentlichen Grünfläche hin entsteht. Weiterhin bietet das Terrassengeschoss flexible Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Gemeinschaftsterrasse.

Für die Geschosswohnungsbauten südlich der zentralen Grünachse und entlang der Glonner Straße ist eine dreigeschossige Bauweise mit flachem Satteldach geplant. So kann in diesem Bereich ausreichend Wohnraum geschaffen werden.

Die Reihenhäuser mit steilerem Satteldach südlich der Erschließungsstraße sowie die Geschosswohnungsbauten weisen eine ähnliche Gebäudehöhe auf, wodurch insgesamt ein verträgliches Einfügen in das Ortsbild von Aßling gewährleistet wird.

Es ist weiterhin ein wesentliches Ziel der Gemeinde, attraktive und großzügige Grünbereiche bereitzustellen. So wird das Gebiet durch eine zentrale, von Ost nach West verlaufende Grünachse gegliedert. Am westlichen und nördlichen Ortsrand soll eine großzügige Ortsrandeingrünung mit Spielplatz und Obstbaumwiese umgesetzt werden, um einen verträglichen Übergang in die freie Landschaft zu sichern und ausreichende Naherholungsflächen bereitzustellen. In der öffentlichen Grünfläche nördlich des Supermarktes wird ein Spiel- und Bolzplatz umgesetzt.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die beschriebenen Gebäudetypen:

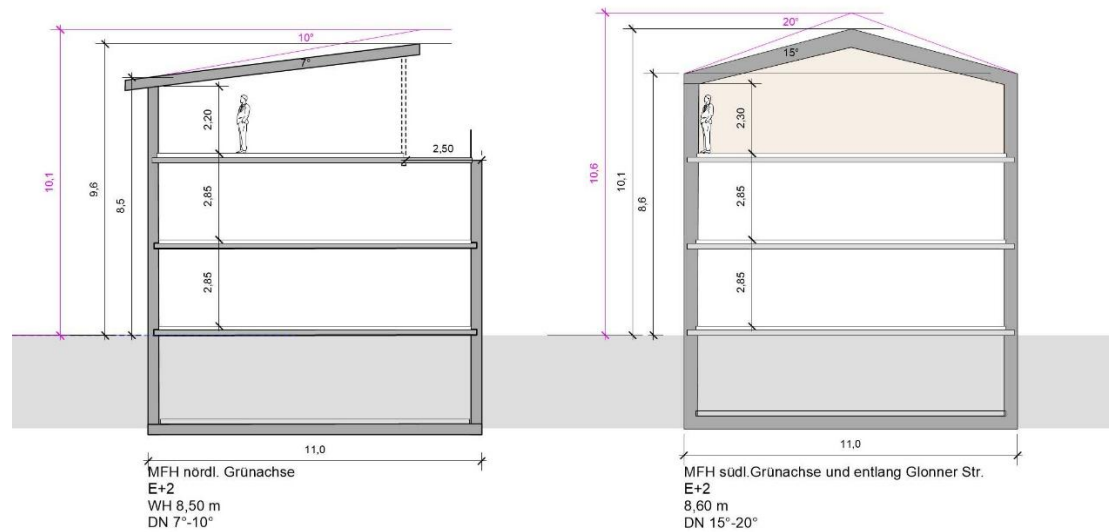


Abb. 11: Gebäudetypen Geschosswohnungsbau im Plangebiet – Städtebaulicher Entwurf, Stand 09.12.2025

Die Gemeinde zielt darauf ab, möglichst wenig Fläche für den oberirdischen ruhenden Verkehr aufzuwenden und insgesamt eine Verkehrsberuhigung im Wohngebiet zu erzielen. Kernelement ist ein zwei- oder dreigeschossiges Parkdeck, was sich nördlich der Glonner Straße, am Eingang des neuen Wohnquartiers befindet.

Das Konzept sieht vor lediglich einen der zwei erforderlichen Stellplätze im Bereich der Reihenhäuser oberirdisch nachzuweisen. Der zweite Stellplatz wird im Parkdeck untergebracht. Der erforderliche Stellplatzbedarf der Geschosswohnungsbauten wird in Tiefgaragen sowie im Parkdeck bereitgestellt.

Die erforderlichen Stellplätze für die Kita sowie für das Seniorenwohnen und die Besucherstellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden oberirdisch als offene Stellplätze ausgebildet.



Abb. 12: Städtebauliches Konzept, Stand 09.12.202

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in sechs nummerierte Baugebiete aufgeteilt, die sich gemäß der städtebaulichen Konzeption hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der baulichen Gestaltung unterscheiden.

Entsprechend dem Ziel, großflächig Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sind im WA1-WA5 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Im WA6, was sich direkt an der St2079 (Glonner Straße) befindet, wird eine Nutzungsdurchmischung angestrebt. So sind hier nach § 4 Abs.3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässige Nutzungen allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da diese auch nicht dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von neuem Wohnbauland entsprechen.

Ergänzend wird die Anzahl an maximal zulässigen Wohnungen festgesetzt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass auf der einen Seite genügend Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen und auf der anderen Seite g ausreichende Grünflächen geschaffen werden können.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Gemeinde zielt darauf ab, hier eine Einrichtung zur Kinderbetreuung mit Kinderkrippe und Kindergarten unterzubringen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von maximaler Grundfläche (GR), Wandhöhe (WH) und Gesamtversiegelung (GRZ-Gesamt) festgesetzt.

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs wurden die Bebauungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Teilbereiche eingehend untersucht und bedingen nun unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den jeweiligen Baugebieten.

Im Bereich der Reihenhäuser (WA1 und WA2) wird die zulässige Grundfläche auf 80 qm pro Reihenhaus beschränkt, um kompakte und einheitliche Baukörper zu erzielen.

In den weiteren Teilbereichen WA3, WA4, WA5 und WA6, in denen Geschosswohnungsbau bzw. ein Gebäude für Seniorenwohnen und eine Kita vorgesehen ist, wird die Grundfläche, gemäß der Kubatur aus dem städtebaulichen Entwurf, höher festgesetzt.

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20% der zulässigen Grundfläche festgesetzt, um für diese Elemente eine flexiblere Ausgestaltung zu ermöglichen.

Für die unterschiedlichen Teilbereiche werden weiterhin Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen eingeräumt. Die in Abhängigkeit von der Baustruktur festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ermöglicht so eine funktionale, baulich verdichtete und flächensparende Bauweise und sichert ausreichende Grünbereiche. Für die Berechnung der Gesamt-Grundflächenzahl ist das festgesetzte Wohn-Bauland maßgeblich. In den Teilbereichen WA3 und WA6 sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen mit begrüntem Flachdach vorgesehen. Aus diesem Grund kann hier die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

Zusätzlich zur Grundfläche und Gesamt-Grundflächenzahl wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die für jeden Bauraum festgesetzte Höhenkote in Metern über Normalhöhen-Null. Die Festsetzung der Wandhöhe folgt einer Systematik und schafft die Voraussetzung für die Umsetzung der jeweiligen Gebäudetypen (vgl. Kapitel 4). Weiterhin zielt die Festsetzung auf eine verträgliche Höhenentwicklung, v.a. auch im Anschluss an den baulichen Bestand (Wohnquartier „Am Bergerfeld“), sowie einen sensiblen Umgang mit der Ortsrandlage (Fernwirkung) ab. So ist von Nord nach Süd eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen. Im WA1 und WA2 werden die Wandhöhen als zwingende Wandhöhen festgesetzt, um eine einheitliche und profiligleiche Entwicklung der Reihenhäuser zu gewährleisten.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung eines harmonischen Übergangs von der östlich angrenzenden lockeren Einfamilien- und Doppelhausbebauung „Am Bergerfeld“ wird im WA1 und WA2 eine Reihenhausbauweise vorgesehen, wodurch hier nur Hausgruppen zulässig sind. Für das restliche Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfs Geschosswohnungsbau, eine Kita und ein Gebäude für Seniorenwohnen als Einzelhäuser vorgesehen.

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist die Fläche für den Gemeinbedarf. Hier gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 Metern errichtet werden dürfen. Hierdurch soll bei der Ausbildung des Kita-Gebäudes eine gewisse Flexibilität gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch baukörperähnliche Bauräume festgesetzt. Diese orientieren sich am erarbeiteten städtebaulichen Entwurf. Mit Bezug auf die festgesetzten Grundflächen für besondere bauliche Anlagen werden auch eigens hierfür Bauräume ausgewiesen:

Bei den Reihenhäusern im WA1 und WA2 sowie den Geschosswohnungsbauten im WA4 und WA5 sind dies mit T/B gekennzeichnete Bauräume für erdgeschossige Anbauten, Terrassen inkl. deren Überdachung und Balkone. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.

Für die Geschosswohnungsbauten im WA3 können innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen Terrassen untergebracht werden. Auf erdgeschossige Anbauten oder Balkone soll bei den kompakten Baukörpern zur öffentlichen Grünfläche hin verzichtet werden.

Für die Gebäude R bis U im WA3 sowie für die Gebäude X und Y im WA6 sind gemäß dem städtebaulichen Entwurf Verbindungsbauten vorgesehen. So sind innerhalb der mit V gekennzeichneten Baugrenzen eingeschossige Verbindungsbauten mit einer Tiefe von max. 6 m zulässig.

Es sind die Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Abstandsflächensatzung vom 20.01.2021 mit Änderungen vom 22.04.2021 einzuhalten, so dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand gewährleistet werden kann.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aßling.

Wesentliches Kernelement ist das Parkdeck im Süden des Quartiers. Die entsprechende Fläche ist als Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Die für die Gemeinschaftsgarage getroffenen Festsetzungen mit einer Grundfläche (GR) von 1.500 qm, einer Wandhöhe von 7,50 m und die Ausbildung eines Sattel- oder Flachdachs gewährleisten flexible Ausgestaltungsmöglichkeiten. Hier sollen knapp 100 Stellplätze untergebracht werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs verfolgt folgende Systematik:

Im WA1 und WA2 wird der erste erforderliche Stellplatz im Bereich der Reihenhäuser untergebracht. Der Stellplatz kann als offener Stellplatz ausgebildet oder in einem Carport untergebracht werden. Die entsprechenden Bereiche sind als Fläche für Carports und offene Stellplätze festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe für Carports wird, wie auch für weitere Nebenanlagen auf max. 3,0 m festgesetzt. Dies dient ferner dazu, um diese auch zukünftig als untergeordnete Anlagen wahrzunehmen. Der zweite erforderliche Stellplatz wird im Parkdeck im Süden des Quartiers nachgewiesen.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für die Geschosswohnungsbauten im WA3 und WA6 wird jeweils in einer Tiefgarage untergebracht. Es werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Tiefgaragen festgesetzt. Diese sind so positioniert, dass möglichst wenig Verkehrsbelastung für die jeweiligen Quartiersanger entsteht.

Weiterhin sind Tiefgaragenrampen einzuhausen, um eine Lärmbelastung für angrenzende Gebäude zu vermeiden. Im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung sind die Dächer von Tiefgaragenrampen als Flachdächer mit extensiver Begrünung aus einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht auszubilden.

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Ebenso gehört die Errichtung von Infrastruktur zur Förderung von Elektromobilität zu den Grundsätzen des Regionalplans München (G 3.5).

Die Gemeinde Aßling verfolgt daher das Ziel, die Voraussetzungen für eine verstärkte Nutzung von Elektromobilität zu schaffen und somit CO₂-Emissionen zu verringern. Aus diesem Grund ist in Tiefgaragen je angefangene 10 hergestellte Stellplätze mindestens eine Ladestation für Elektroautos zu errichten.

Der erforderliche Stellplatzbedarf der Geschosswohnungsbauten im WA4 wird vollständig im direkt benachbarten Parkdeck untergebracht.

Ein Teil der erforderlichen Stellplätze für das Gebäude mit Seniorenwohnen (WA5) wird ebenfalls im Parkdeck nachgewiesen.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Damit soll der oberirdische ruhende Verkehr geordnet und möglichst kompakt untergebracht werden.

Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ist, in Abhängigkeit von der Wohnfläche, die entsprechende Anzahl von Fahrradstellplätzen herzustellen. 75 % der erforderlichen Fahrradstellplätze sind in umschlossenen, absperrenbaren Räumen, also z.B. in Tiefgaragen, ebenerdigen Fahrradräumen oder Nebengebäuden nachzuweisen. Hierdurch wird gewährleistet, dass sichere Fahrradstellplätze hergestellt werden, was einerseits die Wohnqualität erhöht und andererseits auch die Nutzung des Fahrrads attraktiver macht. Offene Fahrradabstellanlagen sowie Nebengebäude für das Abstellen von Fahrrädern dürfen eine Grundfläche von 60 qm nicht überschreiten. Hierdurch können ausreichend dimensionierte Anlagen zum Abstellen der Fahrräder hergestellt werden, ohne dass diese zu massiv wirken.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im WA1 und WA2 mit einer Fläche von je 10 m² und im WA3, WA4, WA5 und WA6 mit einer Fläche von je 20 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die freie Platzierung der Nebenanlagen soll einer flexiblen Nutzung der Gartenflächen dienen. Durch die Begrenzung der Fläche der Nebenanlagen wird sichergestellt, dass diese als untergeordnete Anlagen die Baustruktur nicht negativ beeinflussen. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.5 Bauliche Gestaltung

Zur Sicherung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO getroffen.

Entsprechend der näheren Umgebung wird für einen Großteil der Dächer, mit Ausnahme der Geschosswohnungsbauten im WA3, ein symmetrisches Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung variiert entsprechend des jeweiligen Gebäudetyps (vgl. Kapitel 4) und gewährleistet zusammen mit der festgesetzten Wandhöhe eine verträgliche Höhenentwicklung des Quartiers.

Ferner verläuft die Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes, um untypische hohe und massive Giebel zu vermeiden.

Die Vorschriften zur Dacheindeckung sollen weiterhin eine ortstypische Dachlandschaft gewährleisten.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° als Schlep- oder Giebelgauben zulässig, dabei ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig. Dadurch wird eine harmonische Dachlandschaft gesichert. Quergiebel sind allgemein zulässig und dürfen die für das Hauptgebäude festgesetzte Wandhöher um max. 1,0 m überschreiten.

Im WA3 sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 7°-10° zulässig. Bei Pultdächern muss das zweite Obergeschoss an der Firstseite des Gebäudes um mind. 2,5 m eingerückt werden, so dass ein Terrassengeschoss entsteht. Durch die Ausbildung eines Terrassengeschosses wird eine massiv wirkende Gebäudewand zur öffentlichen Grünfläche hin vermieden. Weiterhin schafft ein Terrassengeschoss flexible Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. die als Gemeinschaftsterrasse für das jeweilige Mehrfamilienhaus.

Das Parkdeck im Süden des Plangebiets kann sowohl mit einem Satteldach, als auch einem Flachdach ausgebildet werden. Wird ein Flachdach genutzt, so ist dieses als extensives Gründach auszubilden.

Auch für die Kita wurde die Festsetzung der Dachform mit der möglichen Umsetzung eines Sattel-, Pult- oder Flachdachs flexibel gehalten, die je nach der Funktionalität des Gebäudes gewählt werden kann.

Im Sinne einer optisch ruhigen Bebauung sind Festsetzungen zur einheitlichen Gestaltung von Hausgruppen getroffen. Diese sind folglich profilgleich mit gleicher Dachform- und -neigung ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

Für eine ruhige Dachlandschaft sind Dacheinschnitte ausgenommen und gestalterische Regelungen für die Anbringung von Anlagen zur Nutzung auf den Dächern aufgenommen worden.

5.6 Verkehr

5.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt gemäß dem städtebaulichen Entwurf des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München sowie der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Gruber-Buchecker.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Staatsstraße, St2079 im Süden (Glonner Straße) sowie über die Schwalbenstraße im Nordosten. Die interne verkehrliche Erschließung wird über eine neue öffentliche Verkehrsfläche hergestellt. Diese wird über einen Kreisverkehr an die St2079 angeschlossen und führt bogenförmig in nordöstliche Richtung zur Schwalbenstraße. Von der zentralen Erschließungsachse werden die einzelnen Teilbereiche durch Stichstraßen mit Wendehammer erschlossen.

Die einzelnen Reihenhäuser werden durch eine 3 m breite private Verkehrsfläche erschlossen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind öffentliche Parkplätze, die als Besucherstellplätze dienen und wildes Parken verhindern sollen, vorgesehen. Diese sind hinweislich in der Planzeichnung übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die neu vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Baugebiet wird durch eine zentrale, von Ost nach West verlaufenden Grünachse gegliedert. In dieser verläuft eine Fuß- und Radwegeverbindung, von der weitere Fuß- und Radwegeverbindungen abzweigen, die gemeinsam die Durchgängigkeit des Quartiers sichern. So wird auch eine Anbindung an die angrenzenden Wohnquartiere, die benachbarten Nutzungen, wie z.B. Supermarkt, und zu den Wegeverbindungen am Ortsrand, die der Naherholung dienen, geschaffen. Die Fuß- und Radwege werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Für die Zufahrten, nicht überdachten Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge festgesetzt, um Niederschlagswasser direkt versickern zu lassen und eine Reduzierung der Oberflächenversiegelung zu erreichen.

5.7 Versorgung mit erneuerbaren Energien

Der Ausbau erneuerbarer Energien ist als Grundsatz und Ziel der Raumordnung im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie im Regionalplan München formuliert. Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) bei Neubauten wird im vorliegenden Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebots, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und mit Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Die Festsetzung schreibt Solarmodule als ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeeinheiten), die auf den nutzbaren Dachflächen der Gebäude im Plangebiet zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche = Solarmindestfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches der Hauptgebäude auf dem jeweiligen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Diese sind vor allem:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
- von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Punkten möglich ist).
- Im Plangebiet dürfen auf Flachdächern aufgeständerte Anlagen umgesetzt werden. Dies schließt die auf Flachdächern vorgeschriebenen Begrünung nicht aus. Im Gegenteil – der Wirkungsgrad der Anlagen erhöht sich durch die Verdunstungskälte.

Gemäß Festsetzung können ersatzweise anstelle von Photovoltaikmodulen auch ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmeeinheit im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeeinheiten installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden.

Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Die Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet ist wirtschaftlich zumutbar. Durch den teilweisen Eigenverbrauch und eine (auf 20 Jahre gesicherte) gewährte Einspeisevergütung amortisiert sich die Anlage in der Regel binnen weniger Jahre bis zu rund einem Jahrzehnt und führt im Folgenden zu einer Reduzierung der Stromkosten. Es kann von einem Anlagenbetrieb von 25 Jahren ausgegangen werden. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert somit die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Durch die Schaffung von einer neuen Bebauung wird zusätzlicher Energiebedarf ausgelöst. Deshalb dient die Festsetzung zur örtlichen, dezentralen Energieversorgung und der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB). Das wirkt sich auch positiv auf die lokale Wertschöpfung aus (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB). Die schadstofffreie Stromproduktion mit unerschöpflichen Energieträgern dient darüber hinaus der Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB).

5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,

5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf beinhaltet noch keine vollumfängliche Konzeption zur Grünordnung. Diese wird im Verlauf des weiteren Verfahrens in die Planung eingearbeitet.

Die zentrale, von Ost nach West verlaufende Grünachse gliedert das Baugebiet und soll mit dem festgesetzten Fuß- und Radweg die Durchgängigkeit des Quartiers sichern und Naherholungsmöglichkeiten schaffen. Zusammen mit der Ortsrandeingrünung im Norden und Westen sowie der Grünfläche nördlich des Supermarktes wird die zentrale Grünachse als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die detaillierte Ausgestaltung der Grünfläche wird im Verlauf des weiteren Verfahrens festgelegt. Vorgesehen sind zum jetzigen Zeitpunkt der Planung die Unterbringung eines Spielplatzes und die Schaffung einer Obstbaumwiese am nordwestlichen Ortsrand sowie die Realisierung eines Bolzplatzes und eines Spielplatzes auf der Fläche nördlich des Supermarktes.

Entlang der innergebielichen Haupterschließung werden zur attraktiven Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und zur Gliederung der Besucherstellplätze zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglichst vor Ort zu ermöglichen sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke wasseraufnahmefähig zu gestalten. Im Sinne einer klimaanangepassten Siedlungsentwicklung und zur Förderung der Artenvielfalt sind nicht begrünzte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer

oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert unzulässig (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

Weitere Festsetzungen zur Grünordnung wie z.B. zusätzliche zu pflanzende Bäume, Pflanzgebote und Mindestpflanzqualitäten werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Ziel ist es, eine durchgrünte Quartier zu schaffen, das positive Effekte auf das Ortsbild, die Erscheinung des Straßenraumes, das Stadtklima, die Artenvielfalt und die menschliche Gesundheit mit sich bringt. Gleichmaßen sollen negative Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild minimiert werden.

5.8.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird im Verlauf des Verfahrens im Umweltbericht ergänzt.

5.9 Immissionsschutz

Die Bearbeitung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch die Gemeinde bereits beauftragt. Die Ergebnisse dieser werden im Verlauf des Verfahrens in die Planunterlagen eingearbeitet.

Eine erste Voruntersuchung von November 2024 ermittelt die Geräuschemissionen im Plangebiet durch die östlich benachbarten gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelmarkt REWE und Getränkemarkt REWE) sowie andererseits durch die südlich des Plangebiets verlaufende Staatstraße 2079 ermittelt werden:

Gewerbelärm (Supermarkt)

Die Beurteilung des anlagenbedingten Lärms erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen des Lebensmittelmarkts sowie des Getränkemarkts. Durch die stattfindenden Betriebsabläufe werden im Plangebiet folgende Beurteilungspegel prognostiziert:

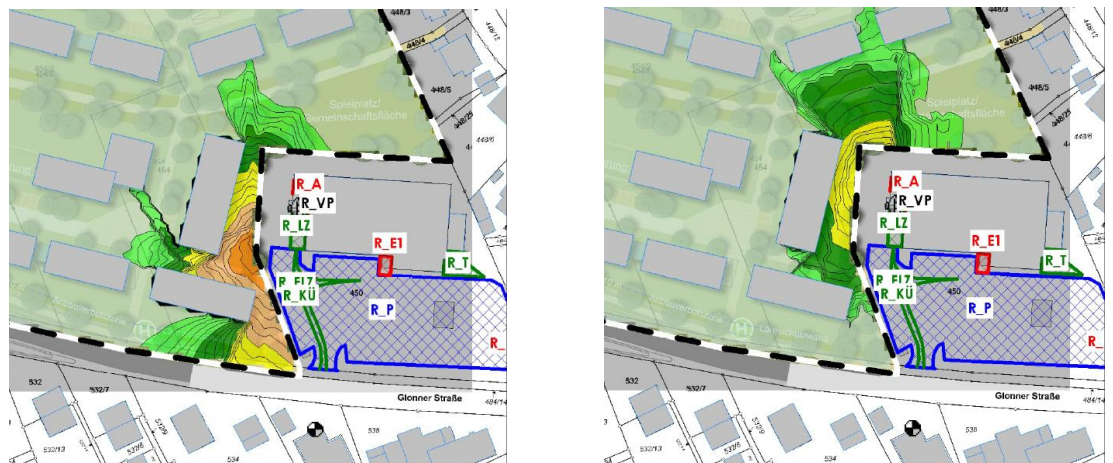
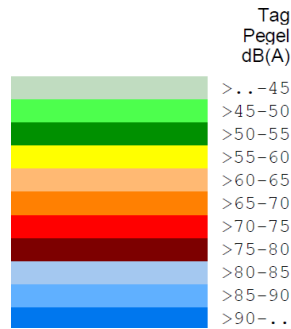


Abb. 13: Beurteilungspegel durch Gewerbelärm tagsüber (links) und nachts (rechts)



Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
	WA
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55
Ungünstigste volle Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr	40

Den Lärmbelastungskarten ist zu entnehmen, dass der Immissionsrichtwert tagsüber an den beiden nächstgelegenen Baukörpern an bis zu zwei Fassaden (-abschnitten) überschritten wird.

Die ermittelten Überschreitungen haben zur Folge, dass an den Fassadenabschnitten, an denen Immissionsrichtwertüberschreitungen festgestellt werden, durch eine strenge Grundrissorientierung sichergestellt werden muss, dass an diesen Fassaden keine zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z.B. Fenster) zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 entstehen. Alternativ käme auch Festverglasung mit Belüftungsanlagen in Betracht. Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) müssen demnach ebenfalls an die lärmabgewandten Fassaden orientiert werden.

Öffentlicher Verkehrslärm

Die Berechnungen des öffentlichen Verkehrslärms auf der südlich verlaufenden Staatstraße 2079 erfolgt auf Grundlage der im BAYSIS (bayerisches Straßeninformationensystem) angegebenen Fahrzeugfrequenz unter Berücksichtigung eines Prognosehorizonts. Die im Plangebiet prognostizierten Verkehrslärmbeurteilungspegel werden in den folgenden Lärmbelastungskarten dargestellt:

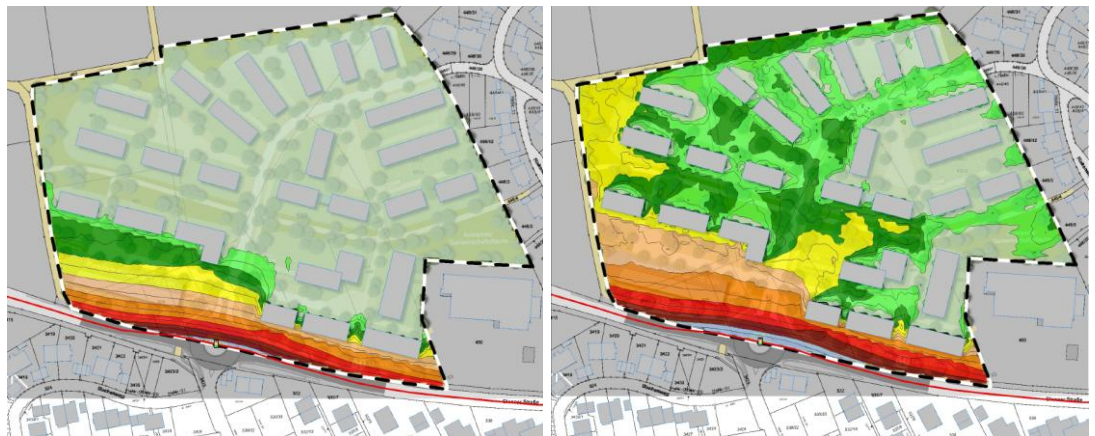
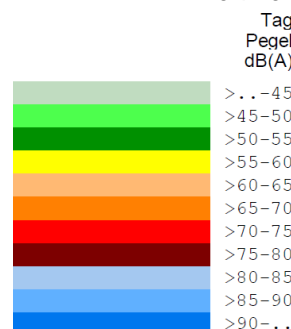


Abb. 14: Beurteilungspegel durch Verkehrslärm tagsüber (links) und nachts (rechts)



Orientierungs- und Grenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen			
Situation	Bauleitplanung	Straßenneubau	Schwelle der Gesundheitsgefahr
Gebietsart	Orientierungswerte DIN 18005	Grenzwerte 16. BImSchV	
	Tag/ Nacht		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 /45 dB(A)	59 / 49 dB(A)	70/ 60 dB(A)

Der im Rahmen der Bauleitplanung anzustrebende Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet wird tagsüber an den Fassaden der Baukörper hinter dem eingezeichneten Parkdeck teilweise überschritten, der im Rahmen der Abwägung zu betrachtende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV bleibt hingegen eingehalten. An den drei Baukörpern östlich des Kreisverkehrs in erster Reihe zur Straße wird tagsüber der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet überschritten.

Es ergeben sich dementsprechend Schallschutzmaßnahmen für zukünftige Außenwohnbereiche (z.B. Balkone), welche aufgrund der Besonnung vermutlich an den Südfassaden entstehen werden. Bei der Ausweisung der genannten Bauparzellen östlich des Kreisverkehrs als allgemeines Wohngebiet, müssten Außenwohnbereiche vor den Südfassade aufgrund des direkten Lärmeinfallwinkels nahezu geschlossen als Loggia ausgeführt werden.

Bauliche Abschirmungen durch das geplante Parkdeck sowie eine mögliche Lärmschutzwand entlang der Straße wurden im ersten Schritt nicht berücksichtigt.

Während der Nachtzeit werden im Plangebiet Verkehrslärmbeurteilungspegel prognostiziert, welche an den Baukörper in erster Baureihe ebenfalls den Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet überschreiten. Zum Schutz vor überhöhten Verkehrslärmimmissionen sind demzufolge Schallschutzmaßnahmen notwendig, welche im Vergleich zum Gewerbelärm weniger streng sind (z.B. Grundrissorientierung, Schallschutzfenster mit Belüftungsanlagen).

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wird im Verlauf des weiteren Verfahrens konkretisiert und an den vorliegenden Planentwurf angepasst. Die Ergebnisse werden im Verlauf des Verfahrens eingearbeitet.

6. Artenschutz

Ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten zu Bodenbrütern, insbesondere Feldlerche, wurde durch Tietz & Partner GmbH - Büro für Landschafts- und Ortsplanung im Jahr 2019 erstellt. Aufgrund der Lebensraumausstattung (Offenland) und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet war zu prüfen ob europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden könnten. Eine Betroffenheit von sonstigen europarechtlich oder national streng geschützten Tier- bzw. Pflanzenarten, Reptilien und Amphibien konnte aufgrund der Ausstattung und der Vorhabenart von vornherein ausgeschlossen werden.

Im direkten Eingriffsbereich und auch im weiteren Umfeld gelangen bei allen drei durchgeführten Begehungen keine Nachweise von Bodenbrütern.

Aufgrund des regen Begehens durch Spaziergänger/innen vorwiegend mit Hunden konnten im Untersuchungsgebiet als einzige Vogelart einzelne Saatkrähen auf Nahrungssuche nachgewiesen werden. Das Gebiet ist durch die Siedlungsnähe entsprechend vorbelastet.

Durch Spaziergänger mit Hunden kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen und Störungen. Die Hunde werden z.T. frei oder mit sehr langer Auszieh-Leine auf den Wegen und auf den Ackerflächen laufen gelassen. Aus gutachterlicher Sicht sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aufgrund des fehlenden Vorkommens von Bodenbrütern nicht gegeben. Auf eine Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme kann in im vorliegenden Fall verzichtet werden.

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Neupflanzung von Bäumen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit. Zentrale gliedernde Grünachse dadurch Verringerung der Hitzebelastung</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Reduzierung der versiegelten Flächen, Bündelung des Stellplatzbedarfs im Parkdeck, dadurch Reduzierung des oberirdischen ruhenden Verkehrs. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet.</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Festsetzung einer Solarmindestfläche, zudem Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie</p>

Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Neupflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme
--	---

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm (ca.)
Öffentliche Verkehrsfläche	10.349,6
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	1.559,4
Private Verkehrsfläche	927,4
Öffentliche Grünfläche	6.957,1
Wohnbaufläche	30.789,9
davon Gemeinbedarf	2.436,5
Geltungsbereich	50.583,4

9. Alternativen

Die Gemeinde Aßling ist sich der Aufgabe einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und eines nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Boden bewusst. Aus diesem Grund kommen in der Gemeinde Aßling differenzierte Mobilisierungsstrategien zur Aktivierung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials zum Einsatz:

- Nachverdichtungskonzept (2023) auf Quartiersebene mit detaillierter Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand,
- Leitfaden zur baulichen Entwicklung im Außenbereich (2023), informelles Planungsinstrument zum nachhaltigen Schutz des planungsrechtlichen Außenbereichs,
- Kommunales Flächenmanagement (Stand 11/2025) mit regelmäßigem Flächenmonitoring; entspricht den aktuellen Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023.

10. Verwirklichung der Planung

10.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Bodenrechtliche Voraussetzungen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

10.2 Hinweise zur Umsetzung

10.2.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Baugrundstücke im Plangebiet können nach durchgeführten Erschließungsmaßnahmen an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen und mit Trinkwasser beliefert werden (§ 4 Abs. 1 WAS). Weitere Informationen werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

10.2.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Gemäß dem Baugrundgutachten vom 15.02.2019, durchgeführt von dem Büro Gebauer Ingenieur GmbH, weisen die unter den bindigen Deckschichten anstehenden postglazialen Kiese für eine Wiederversickerung des anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswassers eine ausreichende Durchlässigkeit auf.

Das Wasserwirtschaftsamt wird um Stellung gebeten. Ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

10.2.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Hinweise zu den Punkten Energieversorgung und Telekommunikation werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt. Die Gemeinde hat bereits die Ausarbeitung einer Wärmeplanung beauftragt.

10.2.4 Abfallbeseitigung

Hinweise zum Punkt Abfallbeseitigung werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt. Das Landratsamt Ebersberg wird um Stellungnahme gebeten.

11. Anlagen

- Flächenmanagement, Stand November 2025, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Baugrundgutachten, Stand 15.02.2019, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zu Bodenbrütern, insbesondere Feldlerche, Stand 31.01.2019, Tietz & Partner GmbH Büro für Landschafts- und Ortsplanung
- Fortschreibung Verkehrsuntersuchung Baugebiet nördlich der Glonner Straße in Aßling, Stand Oktober 2023, gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH

Gemeinde

Aßling, den

.....
Hans Fent, Erster Bürgermeister

Anlage 1 Flächenmanagement 11/2025

Im Gemeindegebiet Aßling bestehen Flächenpotenziale mit und ohne Baurecht im Umfang von ca. 17,84 ha. Diese setzen sich zusammen aus:

- ca. 5,69 ha im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB
- ca. 2,36 ha innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB
- ca. 9,79 ha Entwicklungsflächen gemäß Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

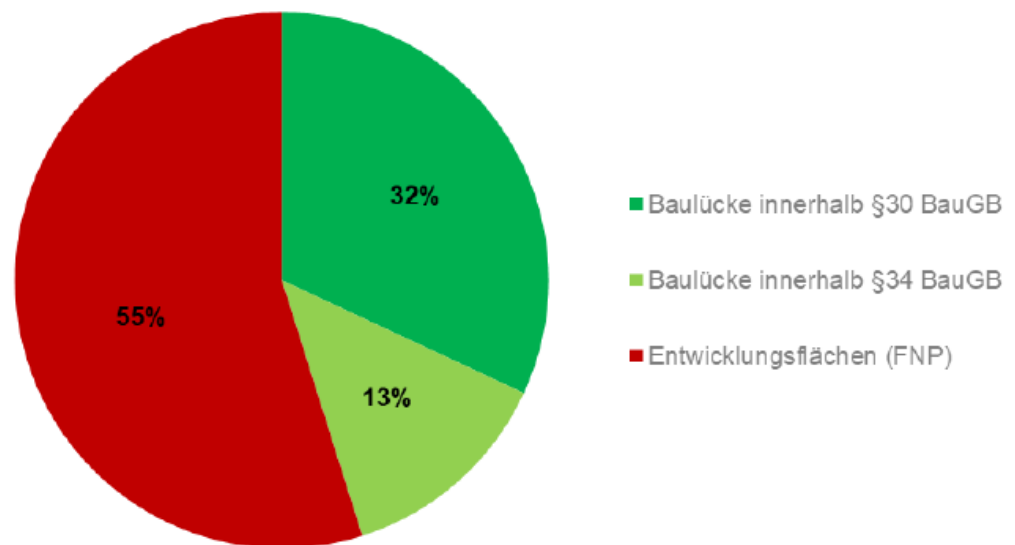


Abb. 15: Flächenpotenziale in der Gemeinde Aßling 11/2025, eigene Darstellung: PV München

Von den ca. 17,8 ha an Flächenpotenzialen entfallen etwa 13,6 ha (76%) und damit der überwiegende Teil aller Flächen auf den Hauptort Aßling. Mehr als 70 % aller kartierten Baulücken befinden sich hier. Diese ca. 6 ha liegen zum Großteil innerhalb von Bebauungsplänen. Auch der überwiegende Teil des Flächenpotenzials ohne Baurecht, die sog. Entwicklungsflächen aus dem FNP, über die die Gemeinde noch verfügt, liegen im Hauptort Aßling (ca. 7,6 ha). Der Großteil des gesamten Flächenpotenzials im Hauptort befindet sich im Bereich von Wohnbau- (ca. 8,0 ha) und Gewerblichen Bauflächen (ca. 4,5 ha). Darüber hinaus wurden im Hauptort Aßling 16 Leerstände erfasst. Die Mehrheit der Leerstände befindet sich im Bereich von Wohnbauflächen. Außerdem sind vier Leerstände im Bereich von Dorfgebieten und zwei im Bereich von Mischgebieten zu verzeichnen.

Bei Planungen neuer Siedlungsflächen für Wohnbauzwecke ist zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, eine neue Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Für den Bedarfsabgleich bis 2039 wurden folgende Annahmen getroffen:

Das unbebaute Flächenpotenzial entspricht bei einer angenommenen Baudichte von GFZ 0,4 (ortsübliche Bauweise) der Ansiedlung von ca. 560 Personen; bei einer Baudichte von GFZ 0,5 (flächensparende Bauweise) einer Ansiedlung von etwa 680

Personen.

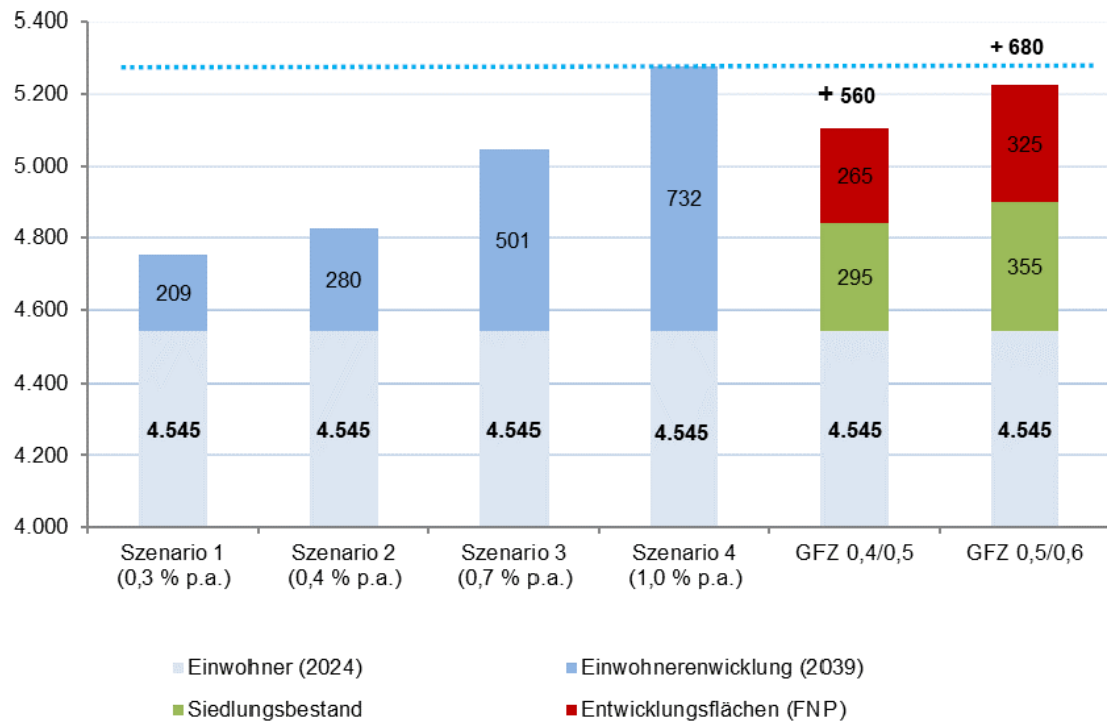


Abb. 16: Szenarien der Einwohnerentwicklung und Potenzial, eigene Darstellung: PV München

Wird für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Aßling die Entwicklung der letzten 10 Jahre zugrunde gelegt (Szenario 1), so sind innerhalb des Prognosezeitraums bis 2039 ca. 4.750 Einwohner*innen zu erwarten. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 210 Einwohner*innen im Vergleich zum Bezugsjahr 2024. Entwickelt sich die Gemeinde entsprechend dem prognostizierten Landkreisdurchschnitt (Szenario 2), so zeichnet sich ein ähnliches Bild ab: In diesem Fall ist ein Einwohnerwachstum von ca. 280 zusätzlichen Einwohner*innen bis 2039 anzunehmen (+0,4 % p.a.).

Vergleicht man dies mit der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (BayLfStat), so ist eine stärkere, aber immer noch moderate Bevölkerungszunahme innerhalb des Prognosezeitraums bis 2039 auf bis zu ca. 5.050 Einwohner*innen zu erwarten (Szenario 3). Dies entspricht einer Zunahme von etwa +500 Einwohner*innen im Vergleich zum Bezugsjahr 2024 (ca. +0,7 % p.a.) und auch weitestgehend der Bevölkerungsentwicklung Aßlings zwischen dem Zensus 2011 und dem Zensus 2022 (+0,6 % p.a.).

Wird als Szenario 4 das maximale jährliche Bevölkerungswachstum von 1,0 % angesetzt, das in der Zielaussage des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2014 für die Siedlungsentwicklung als Obergrenze formuliert wird, so ergibt sich bis zum Jahr 2039 ein Wachstum um ca. 730 Personen im Vergleich zum Bezugsjahr 2024 auf nahezu 5.300 Einwohner*innen.

Werden diese Annahmen sowie eine innerhalb des Zeitraums vollständige Bebauung der Innenentwicklungspotenziale zu Grunde gelegt, reicht das bestehende Potenzial im Innenbereich bei einer ortsüblichen Bauweise rein rechnerisch nur für die Deckung des Einwohnerbedarfs der Szenarien 1 und 2 aus. Entwickelt sich die Gemeinde entsprechend der Szenarien 3 oder 4, so sind bereits zusätzliche Flächeninanspruchnahmen notwendig. Diese könnten derzeit lediglich für Szenario 3 aus dem rechts-

wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Um den Bedarf von Szenario 4 zu decken, wären hingegen bereits Neuausweisungen auf Ebene des Flächennutzungsplans notwendig. Bei einer ortsüblichen Bebauung müsste eine solche Neuausweisung etwa 3,6 ha an Wohnbauflächen umfassen. Bei einer angestrebten verdichteten Bauweise wären lediglich 0,8 ha neu auszuweisen.

Unbebaute Wohnbauflächen ohne Baurecht (nur FNP-Darstellung) befinden sich nur im Hauptort Aßling sowie im Ortsteil Steinkirchen. Größere zusammenhängende, unbebaute Wohnbauflächen liegen vor allem im Norden des Hauptorts, nördlich der Rotter Straße, westlich der Grafinger Straße sowie im Bereich der Martermühle am östlichen Ortsausgang. Eine weitere FNP-Entwicklungsflächen befindet sich nördlich des Attelwegs.

Größere zusammenhängende, unbebaute Wohnbauflächen mit Baurecht nach § 30 BauGB (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB (Innenbereich) finden sich selbst im Hauptort Aßling kaum. Lediglich im Bereich der Tegernauer Straße und der Breiten Wiese sind vier bzw. fünf zusammenhängende Baulücken vorzufinden. Ansonsten sind im Bereich der Bebauungspläne „Mühlweg – Unterfeld“, „Am Mitterweg“, „An der Glonner Straße“ sowie „An der Rosenheimer Straße“ im Hauptort und im Bebauungsplan „Lorenzenberg“ im gleichnamigen Ortsteil mehrere Baulücken (alle auf Wohnbauflächen) vorzufinden. Auch südlich der Rotter Straße sind mehrere Baulücken auf Dorfgebiets- und Mischgebietsflächen im unbeplanten Innenbereich vorhanden.

Bei allen anderen erhobenen Flächen handelt es sich zumeist um einzelne, max. aber zwei oder drei nebeneinanderliegende Grundstücke, die jeweils nur mit ein oder zwei Wohneinheiten bebaut werden können. Sie sind daher nicht geeignet, Wohnraum im benötigten Maße zu schaffen. Auf diesen Baulücken besteht überwiegend Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB, das bisher von den Eigentümer*innen nicht genutzt wurde. Es bestehen keine Bauverpflichtungen, so dass die Gemeinde Aßling nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Einflussnahme hat. Dort besteht häufig weder eine Bauabsicht der Eigentümer*innen noch eine Verkaufsbereitschaft.

Grundsätzlich gibt es für eine Nichtmobilisierung verschiedene Gründe, wie z.B.:

- spätere Eigennutzung
- Bevorratung für Nachkommen
- Kapitalanlage
- kein Interesse an Verwertung
- Gartennutzung
- landwirtschaftliche Nutzfläche
- Eigentumsverhältnisse
- Unklarheit über die Bebauungsmöglichkeiten
- Grundstückscharakter
- bau-/ planungsrechtliche Bestimmungen

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.

Die Gemeinde Aßling hat insgesamt 85 Flächen sowie 21 Leerstände als Innenentwicklungspotenziale identifiziert.

Im Rahmen der Befragung sind 25 Rückmeldungen bei der Gemeinde eingegangen. Dies entspricht einer Rückmeldequote von knapp 24 %.

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. Darüber hinaus besteht bei einigen Eigentümer*innen kein Eigenbedarf oder auch kein Interesse an der Verwertung. Als weitere untergeordnete Gründe für die Nicht-Bebauung werden bau- und planungsrechtliche Bestimmungen sowie der Besitz des Grundstücks zur Kapitalanlage genannt.

Aus der Grundstückseigentümergefragung ergibt sich somit lediglich für etwa je-des Zehnte der verfügbaren Flächenpotenziale eine tatsächlich mögliche Bebauung. Aus der Gegenüberstellung der verfügbaren Grundstücke im Innenbereich und dem Flächenbedarf der Gemeinde kann der Bedarf für die realistischen Entwicklungsszenarien, die von einem größeren Einwohnerzuwachs ausgehen, nicht gedeckt werden.

Derzeit stehen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch Entwicklungsflächen im Umfang von ca. 265 – 325 Einwohner*innen zur Verfügung. Diese Flächenpotenziale befinden sich weitestgehend im Hauptort Aßling. Für die zugrunde gelegten Entwicklungsszenarien der Gemeinde sind demnach lediglich für die Szenarien 1 und 2 noch ausreichende Entwicklungsflächen im FNP vorhandenen.

Entwickelt sich die Gemeinde hingegen entsprechend der Bevölkerungsvorausbe-rechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (0,7% p. a. / Szenario 3) bzw. entsprechend des organischen Entwicklungsansatzes von 1,0% p.a. aus der Zielvorstellung des FNPs (Szenario 4), ergibt sich eine Differenz von ca. 210 bis 440 Einwohner*innen, für die ein Flächenpotenzial zur Verfügung gestellt werden muss. Dies entspricht notwendigen Neuausweisungen auf Ebene des Flächennutzungs-plans im Umfang von ca. 4,5 ha Wohnbauflächen für Szenario 3 und ca. 9,3 ha für Szenario 4 unter Annahme einer ortsüblichen Bauweise. Durch eine verdichtete Bauweise ließen sich diese Neuausweisungen auf ca. 2,5 ha (Szenario 3) bzw. ca. 6,4 ha (Szenario 4) reduzieren.

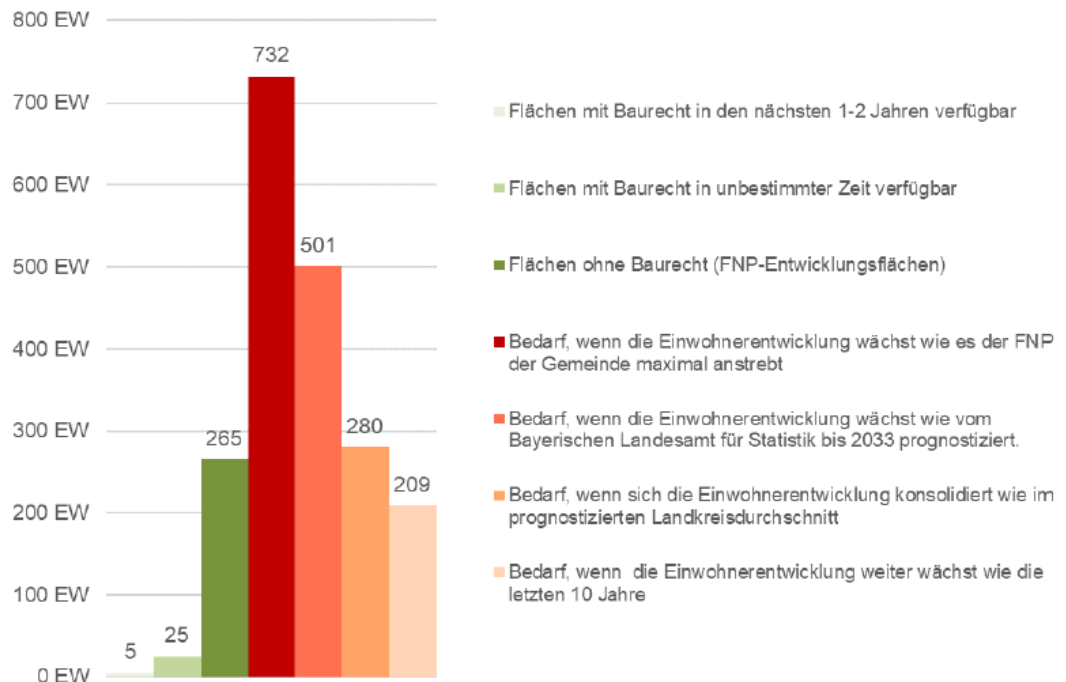


Abb. 17: Verfügbares Flächenpotenzial, Grundstückseigentümergebäudebefragung, eigene Darstellung: PV München

Aufgrund der geringen Umsetzungswahrscheinlichkeit auf Grundlage der o.g. Befragung, geht die Gemeinde jedoch vorsorglich davon aus, dass innerhalb des Planungshorizonts bis 2039 etwa 25% des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials umgesetzt werden. Die Bedarfe der Szenarien 1 und 2 können damit mit einer vollständigen Entwicklung der Flächenreserven aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gedeckt werden. Die Bedarfe der angestrebten Einwohnerentwicklungen von Szenario 3 (ca. 160 Einwohner*innen) und 4 (ca. 390 Einwohner*innen) können jedoch nur durch die zusätzliche Inanspruchnahme und Neuausweisung von Wohnbauflächen gedeckt werden. Für Szenario 3 sind Wohnbauflächen im Umfang von ca. 2,7 ha – 3,4 ha (ortsübliche – verdichtete Bauweise) notwendig. Für das gemeindliche Zielszenario aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Szenario 4) sind Neuausweisungen im Umfang von 6,6 ha – 8,2 ha (ortsübliche – verdichtete Bauweise) notwendig.

Aufgrund dessen ist die Gemeinde der Ansicht, dass die vorliegende Bauleitplanung im Einklang mit dem landesplanerischen Ziel LEP 3.2 steht. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs sollen daher Wohnbauflächen im Umfang von ca. 4,8 ha ausgewiesen und Schritt für Schritt zur Umsetzung gebracht werden. Diese werden durch grünordnerische Maßnahmen weiter gegliedert sowie durch die Realisierung von Geschosswohnungsbau die Flächeninanspruchnahme möglichst gering gehalten werden.