

Gemeinde

Aßling

Lkr. Ebersberg

Flächennutzungsplan

3. Änderung Teilbereiche nördlich der Glonner Straße

Planung

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

Bearbeitung

Mergenthaler, Schyschka

Aktenzeichen

ASS 1-18

Plandatum

09.12.2025 (Entwurf)
11.01.2022 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung..... | 3 |
| 2. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 4 |
| 2.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern | 4 |
| 2.2 | Regionalplan Region München, Region 14 | 5 |
| 2.3 | Stand der Flächennutzungsplanung..... | 6 |
| 2.4 | Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften | 7 |
| 3. | Alternativenprüfung | 7 |
| 3.1 | Potenziale der Innenentwicklung..... | 7 |
| 3.2 | Standortuntersuchung im Außenbereich | 10 |
| 3.3 | Bewertung der Flächenpotenziale und Alternativstandorte..... | 12 |
| 3.4 | Zielvorstellungen der Gemeinde Aßling zur Siedlungsentwicklung..... | 18 |
| 3.5 | Begründung für die Auswahl der geplanten Bauflächen nördlich der Glonner Straße..... | 18 |
| 4. | Plangebiet | 19 |
| 4.1 | Lage | 19 |
| 4.2 | Eigentumsverhältnisse | 20 |
| 4.3 | Erschließung..... | 20 |
| 4.4 | Emissionen | 20 |
| 4.5 | Boden | 21 |
| 4.6 | Hochwasserschutz..... | 21 |
| 5. | Planinhalte der 3. Flächennutzungsplanänderung | 22 |
| 5.1 | Art der Nutzung..... | 22 |
| 5.2 | Immissionsschutz | 22 |
| 5.3 | Eingriffsregelung..... | 23 |
| 5.4 | Klimaschutz, Klimaanpassung | 23 |
| 5.5 | Sonstige Hinweise | 23 |
| 6. | Flächenbilanz | 23 |

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Aßling hat in seiner Sitzung am 02.05.2017 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans, für Teilbereiche nördlich der Glonner Straße, beschlossen. Die Ausarbeitung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung einer größeren Fläche nördlich der Glonner Straße, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Bereich „Bergerfeld West“, als Allgemeines Wohngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ sowie eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Sondergebiets „Einzelhandel“ an der Glonner Straße.



Abb. 1: Ansicht von der Glonner Straße Richtung Osten (Bergerfeld West), © Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Quelle PV München

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 der Flächennutzungsplanänderung angekauft.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verfolgt die Gemeinde das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie die geringfügige Erweiterung des bestehenden Sondergebiets „Einzelhandel“ und der notwendigen sozialen Einrichtungen zu schaffen. Diese dient der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage.

Eine frühzeitige Beteiligung erfolgte bereits vom 17.11.2017 bis 20.12.2017. Aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen (u.a. Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets und Vergrößerung des Plangebiets) wurde die Planung angepasst und ein neues Verfahren angestoßen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Aßling ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.06.2023, dem Allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bedeutsam:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]“ (Z)

Das landesplanerische Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Z 3.2) ist bei allen Vorhaben zu beachten. Durch die vorrangige Innenentwicklung soll u.a. eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) erreicht werden. Aufgrund des Flächenbedarfs für die vorgesehene Nutzung und der Verfügbarkeit stehen im Hauptort Aßling keine adäquaten Flächen zur Verfügung (vgl. Kapitel 3).

Ferner ist zudem das „Anbindegebot“ (Z 3.3) zu beachten. Eine Zersiedelung der Landschaft wird in der vorliegenden Planung vermieden, da der Standort östlich an das bestehende Wohngebiet „Bergerfeld West“ und das Sondergebiet „Einzelhandel an der Glonner Straße“ anschließt. Südlich des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet „An der Glonner Straße“.

Die geplante Fläche entspricht aufgrund ihrer Lage den im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) aufgestellten Forderungen einer angemessenen Weiterentwicklung des bebauten Bereichs der Gemeinde Aßling und damit auch einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

2.2 Regionalplan Region München, Region 14

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt geändert mit Stand vom 14.06.2018, in Kraft getreten am 01.04.2019, ordnet die Gemeinde Aßling dem Allgemeinen ländlichen Raum zu und legt sie als Grundzentrum fest.

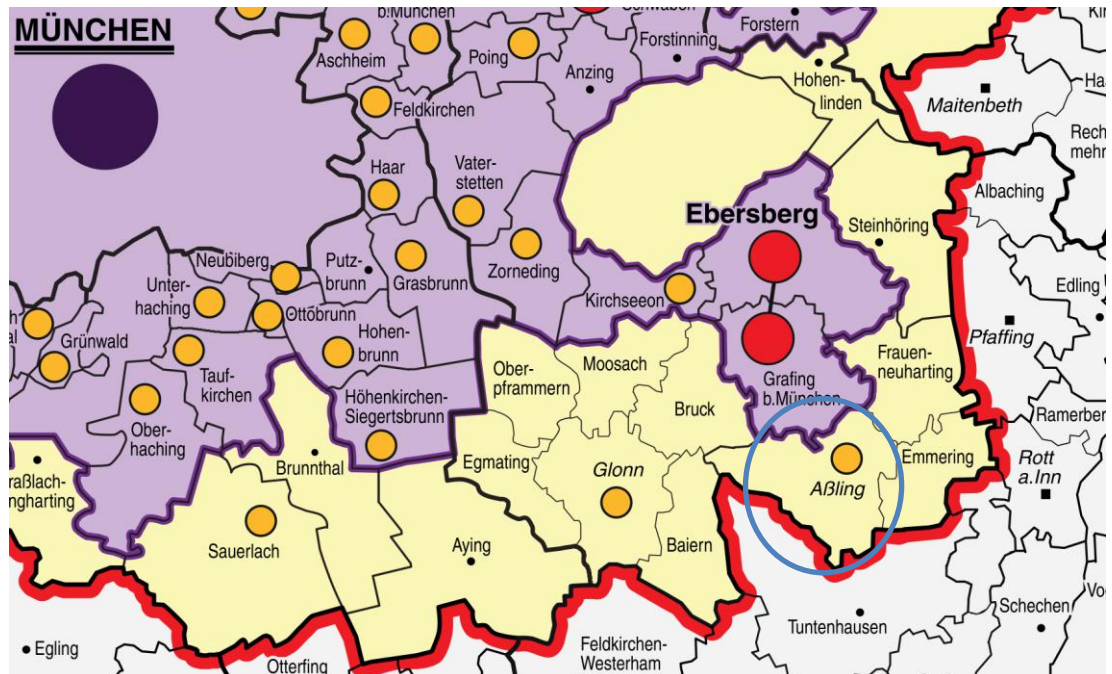


Abb. 2: Regionalplan München (RP 14 - 2019) Karte 1 – Raumstruktur, Stand 25.02.2019
(gelbe Fläche = Allgemeiner ländlicher Raum)

Der Regionalplan nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben.

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

*Z. 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbe-
reichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.*

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Gemäß dem Ziel 1 des Abs. II Zentrale Orte des Regionalplans der Region 14 ist die Gemeinde Aßling als Grundzentrum festgelegt und befindet sich zudem an einem Schienenhaltepunkt. Gemäß des Ziels 2.3 ist entsprechend in solchen Gemeinden eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig und auch vorgesehen.

2.3 Stand der Flächennutzungsplanung

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

Der für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gegenständliche Bereich wird darin größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Ein kleiner Teil im Südosten des Umgriffs ist im wirksamen FNP als Sondergebiet „Einzelhandel“ und als Grünfläche dargestellt. Ferner befindet sich in zentraler Lage die Altbohrung „Assling 4a“ sowie 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 der 3. Änderung, ohne Maßstab

2.4 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.

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).

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung 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 BayBodSchG).

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. Alternativenprüfung

3.1 Potenziale der Innenentwicklung

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung werden mit dem Landesentwicklungsprogramm Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke getroffen. Bei Planungen neuer Siedlungsflächen ist daher zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme hat die Gemeinde sich intensiv mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen auseinandergesetzt und zur Mobilisierung dieser und der Schonung des Außenbereichs differenzierte Mobilisierungsstrategien im 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.

Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führt die Gemeinde Aßling ein kommunales Flächenmanagement und prüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, bestehen.

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

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

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

Aufgrund der geringen Entwicklungswahrscheinlichkeit der o.g. Baulücken, geht die Gemeinde jedoch vorsorglich davon aus, dass innerhalb des Planungshorizonts bis 2039 etwa 25% des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials umgesetzt werden.

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 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.

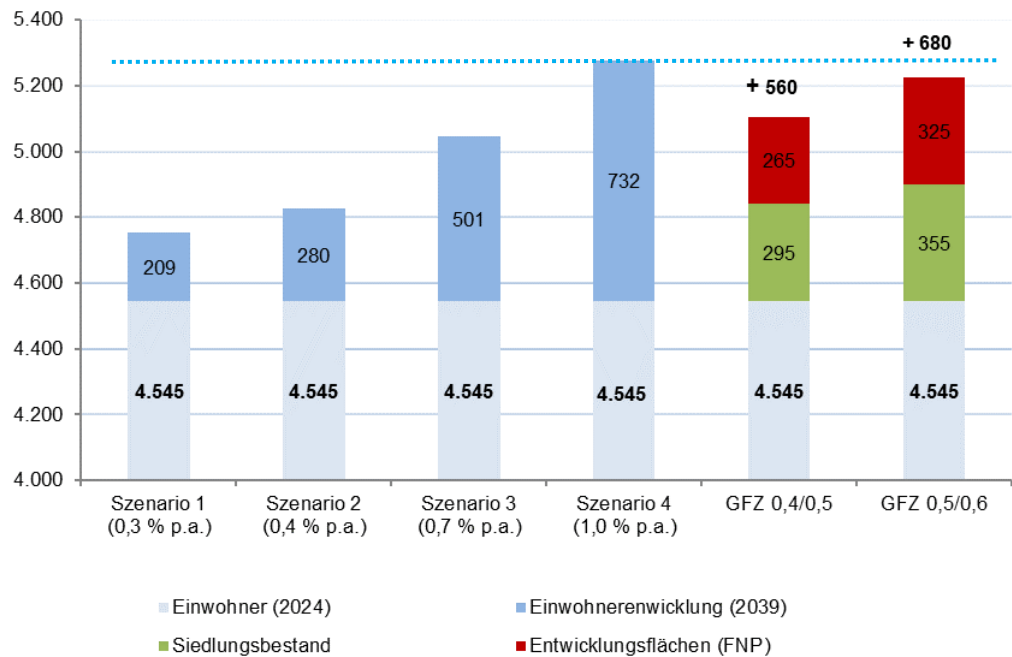


Abb. Szenarien der Einwohnerentwicklung und Potenzial, eigene Darstellung: PV München

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.

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 Neu-
ausweisungen im Umfang von 6,6 ha -8,2 ha (ortsübliche – verdichtete Bauweise)
notwendig.

Aufgrund dessen ist die Gemeinde der Ansicht, dass die vorliegende Flächenbean-
spruchung im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Einklang mit
dem landesplanerischen Ziel LEP 3.2 steht. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen
Bedarfs sollen daher Wohnbauflächen im Umfang von ca. 3,9 ha ausgewiesen und
Schritt für Schritt zur Umsetzung gebracht werden. Im Rahmen der verbindlichen
Bauleitplanung werden diese durch grünordnerische Maßnahmen weiter gegliedert
sowie durch die Realisierung von Geschosswohnungsbau die Flächeninanspruch-
nahme möglichst gering gehalten werden. Eine Herausnahme von Flächen wird vor
dem Hintergrund der Entwicklung weiterer Aktivierungsstrategien weder als sinnvoll
noch als zweckmäßig erachtet.

3.2 Standortuntersuchung im Außenbereich

Kriterien zur Auswahl des Standorts eines neu zu entwickelnden Baugebiets mit dem
Ziel der Errichtung bezahlbaren Wohnraums bildeten neben übergeordneten Fach-
planungen, wie Natur- und Hochwasserschutz, die Grundsätze (G) und Ziele (Z) des
Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) sowie des Regionalplans Mün-
chen (siehe Kapitel 2.1 und 2.2).

Aufgrund der vorhandenen Siedlungs- und Infrastruktur ist es das Ziel der Gemeinde
das neue Wohngebiet im Hauptort Aßling unterzubringen. Die Nebenorte scheinen
aufgrund der gewünschten Größe des neu zu entwickelnden Gebiets als ungeeignet.

Bestehende Flächenpotenziale Bewertung:

Die im Ortsteil noch verfügbaren Flächenpotenziale aus dem rechtswirksamen Flä-
chennutzungsplan sind in einer Übersichtskarte kartiert und dargestellt (vgl. Abb.5):



Abb. 4: Entwicklungspotenziale im Ortsteil Aßling aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aßling; Stand 10/2021, ohne Maßstab

Folgende Flächenpotenziale befinden sich derzeit noch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, inkl. seiner wirksam gewordenen Änderungen (Stand 08/2021):

| | | | |
|-----|-------|--|---------|
| A01 | WA | Westlich Grafinger Straße | 0,45 ha |
| A02 | WA | Büchsenberg (Sportplatz) | 0,70 ha |
| A03 | WA | Gänsberg | 1,38 ha |
| A04 | WA | Gänsberg, östl. Steinkirchener Straße | 0,44 ha |
| A05 | WA | Am Attelweg | 0,42 ha |
| A06 | MD/MI | südlich der Rotter Straße (Altbestand vorhanden) | 1,11 ha |
| A07 | WA | Martermühle (Altbestand vorhanden) | 1,16 ha |
| A08 | GE | Erweiterung des GE südl. Schwartlinggraben | 2,60 ha |

Da es sich bei der Fläche A08 um eine Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebiets handelt und diese in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet anschließt eignet sich diese nicht für eine wohnbauliche Entwicklung.

3.3 Bewertung der Flächenpotenziale und Alternativstandorte

A01 Westlich Grafinger Straße (WA):



Der südliche Bereich der Entwicklungsfläche ist bereits vollständig durch den Bebauungsplan „Grafinger Straße – Erweiterung“ planungsrechtlich geregelt und mittlerweile bebaut. Der nördliche – derzeit noch unbebaute – Bereich soll in Absprache zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer in zeitlich abgesetzten Schritten erfolgen. Da die Fläche zudem lediglich ca. 0,45 ha groß ist, ist sie für die beabsichtigte gemeindliche Entwicklung deutlich zu klein.

A02 Büchsenberg (Sportplatz) (WA):

Bei dieser Entwicklungsfläche handelt es sich derzeit um den Sportplatz des TSV Aßling 1932 e.V. Sie steht erst nach einer Verlegung des Sportplatzes zur Verfügung. Es handelt sich hierbei um eine eng von Wald umgebene Fläche, die aufgrund ihrer Lage, der Verschattung und der schwierigen Erschließung nur Raum für wenige Häuser ergibt. Für die beabsichtigte gemeindliche Entwicklung ist diese Fläche zudem zu klein (ca. 0,7 ha).

A03 Gänsberg (WA):

Die Entwicklungsfläche „Gänsberg“ befindet zwischen der Rotter Straße (im Süden) und der Straße Am Schönblick (im Norden). Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan war angedacht, die östlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche (ca.1,2 ha) in die Entwicklungsüberlegungen miteinzubeziehen. Da auf diesen Flächen momentan die Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung fehlt, können die Flächen mit vertretbarem Aufwand nicht erschlossen werden. Der westliche Bereich ist zudem für die gewünschte gemeindliche Entwicklung zu klein.

A04 Gänsberg, östl. Steinkirchener Straße (WA):

Die Entwicklungsfläche A04 befindet sich östlich der Steinkirchener Straße. Die Fläche ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Da auf diesen Flächen momentan die Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung für eine Entwicklung fehlt, stehen diese derzeit nicht zur Verfügung. Durch ihre Größe von ca. 0,4 ha ist sie für die gewünschte gemeindliche Entwicklung zudem zu klein.

A05 Am Attelweg (WA)

Die Fläche wird im Süden von einer 20 kV-Hochspannungsleitung überquert, die bei einer Entwicklung verkabelt werden müsste. Aufgrund der benachbarten Pferdekoppel südlich des Standortes, sind die daraus resultierenden immissionsschutz-fachlichen Belange zu berücksichtigen. Zudem ist die Fläche (ca. 0,4 ha) für die beabsichtigte gemeindliche Entwicklung zu klein.

A06 südlich der Rotter Straße (MD/MI):

Die Flächen sind teilweise bebaut, die Bebauung besteht teilweise aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, teilweise sind auch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung vorhanden. Aufgrund der Lage, Größe und Struktur sind die Flächen für die beabsichtigte gemeindliche Entwicklung nicht geeignet. Zudem grenzen sie südlich an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) entlang der Attel an.

A07 Martermühle (WA)

Die Fläche grenzt im Westen an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Attel an. Im Osten befindet sich in unmittelbarem Anschluss der Röhrenbach. Ziel der Gemeinde ist es die Fläche des Sägewerks umzunutzen und ein Allgemeines Wohngebiet zu realisieren. Da eine Ermittlung des Überschwemmungsgebiets des Röhrenbachs noch durchgeführt werden muss, steht diese Fläche kurzfristig nicht zur Verfügung. Zudem ist der Standort verhältnismäßig klein. Für eine beabsichtigte größere gemeindliche Entwicklung ist der Bereich daher ungeeignet.

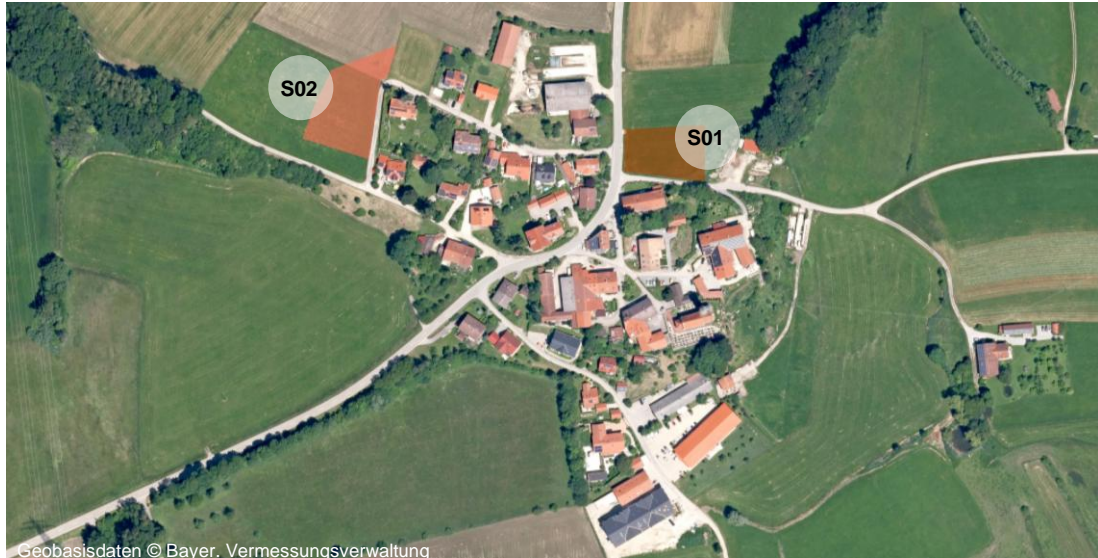
Standorte A09 und A10:A09 Westlich des Mitterweges

Der Standort westlich des Mitterweges besitzt eine Größe von ca. 1,7 ha. Sie ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wurde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in die Entwicklungsüberlegungen der Gemeinde miteinbezogen. Da sowohl damals als auch heute eine Entwicklung an der Bereitschaft der Eigentümer scheitert, steht sie der Gemeinde kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung.

A10 Nördlich der Straße Breite Wiese

Der Standort nördlich der Straße Breite Wiese befindet sich im südlichen Bereich des Siedlungskörpers von Aßling. Sie ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund ihrer zentralen Lage würde sich eine Entwicklung gut eignen. Die Gemeinde hat die Flächen bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in ihre Entwicklungsüberlegungen miteinbezogen. Da jedoch die Bereitschaft der Eigentümer für eine Entwicklung damals wie heute nicht gegeben ist, ist eine Entwicklung derzeit nicht möglich.

Ortsteil Steinkirchen



Die Standorte S01 und S02 befinden sich im Ortsteil Steinkirchen und damit außerhalb des Hauptortes Aßling. Für eine gemeindliche Entwicklung sind sie aufgrund der Größe und Lage nicht geeignet.

Ergebnis:

Die grundsätzliche Auswahl geeigneter Flächen zur Ausweisung als Bauflächen im Gemeindegebiet wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ausführlich geprüft. Die Auswahl geeigneter Flächen wurde seinerzeit zunächst ausschließlich auf der Grundlage städtebaulicher und ortsplanerischer Überlegungen vorgenommen. Daraufhin wurden weitere Kriterien zur Auswahl hinzugezogen: dies waren zum einen die Bereitschaft zur Bebaubarkeit in angemessener Zeit, und, in direktem Zusammenhang damit, die Bereitschaft zur Akzeptanz des gemeindlichen Eigenbedarfsmodells.

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

Auf Grundlage dieser damals vorgenommenen Untersuchung kann somit festgestellt werden, dass Alternativen für die geplante Ausweisung derzeit nicht vorliegen. Sonstige im Flächennutzungsplan dargestellte Wohn- oder Mischflächen sind zur Deckung des Bedarfs innerhalb des Gemeindegebiets nicht vorhanden.

Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht oder nur gering baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang. **Mittels gegenständlichem Bauleitplan werden ca. 3,9 ha an Wohnbaufläche und ca. 0,3 ha an Fläche für den Gemeinbedarf neu überplant.** Die herangezogenen Flächen stehen für eine kurzfristige Entwicklung zur Verfügung.

3.4 Zielvorstellungen der Gemeinde Aßling zur Siedlungsentwicklung

Der vorliegenden Planung liegen die Zielvorstellungen der Gemeinde Aßling zur Ortsentwicklung zugrunde, wie in der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargelegt. Maßgebend hierbei sind folgende Zielvorstellungen (Auszug aus der Begründung zum FNP)

- Die Gemeinde strebt eine „organische Entwicklung“ der Bevölkerung an. Dies bedeutet, dass ein über die natürliche Bevölkerungsentwicklung hinausgehendes Wachstum nicht mehr als 1 % pro Jahr betragen soll.
- Eine gemeindliche Eigenbedarfssicherung wird für notwendig erachtet, vor allem in Hinblick auf die steigenden Grundstückspreise in der Region.
- Eine Ausweisung von Bauflächen wird nur dann vorgenommen, wenn der/die Eigentümer Bereitschaft zur Bebaubarkeit in der angenommenen Laufzeit des Flächennutzungsplans (ca. 15 Jahre) zusichern.
- Eine Ausweisung von Bauflächen wird nur dann vorgenommen, wenn sich der/die Eigentümer verpflichten, das von der Gemeinde beschlossene Eigenbedarfsmodell zu akzeptieren.

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Ziele der Gemeinde in räumlicher Hinsicht weiterentwickelt.

3.5 Begründung für die Auswahl der geplanten Bauflächen nördlich der Glonner Straße

Insbesondere zur Erreichung der Ziele zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung und zur Sicherung der gemeindlichen Eigenbedarfsdeckung ist die Ausweisung einer neuen, größeren Wohnbaufläche notwendig. Wie in den vorangegangenen Abschnitten aufgezeigt, sind die dafür im FNP dargestellten unbebauten Flächen entweder nicht geeignet oder deutlich zu klein.

Die Gemeinde Aßling hat sich daher dazu entschlossen, dafür eine neue Fläche im Flächennutzungsplan auszuweisen.



Abb. 6: Aufnahme vom P+R Platz am Bahnhof Richtung Osten auf das Plangebiet, Quelle PV München

Die dargestellte Fläche war bereits im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan als geeignet eingestuft, eine Ausweisung im FNP wurde jedoch nicht vorgenommen, weil seinerzeit die von der Gemeinde geforderten Verpflichtungen nicht akzeptiert wurden. Dieser Belang konnte nun durch den Erwerb von Miteigentumsanteilen an den Grundstücken im Geltungsbereich dieser FNP-Änderung erfüllt werden, so dass seitens der gemeindlich formulierten Zielvorstellungen keine Hinderungsgründe mehr bestehen.

Die geplante Fläche entspricht auch räumlich den überörtlichen Forderungen (LEP) nach einer kompakten Siedlungsform: die Flächen grenzen an 2 von 3 Seiten an die bestehende Bebauung an, die geplanten Bauflächen fügen sich harmonisch in das bestehende Ortsgefüge ein und bedeuten damit kein Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft. Auch die Entfernung zum Ortszentrum und zu den gemeindlichen Einrichtungen ist als sehr günstig zu betrachten. Ebenfalls als günstig zu beurteilen ist die Anbindung an die bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen. Hervorzuheben ist zudem die fußläufige Erreichbarkeit (ca. 400 m) des Regionalbahnhofs.

4. Plangebiet

4.1 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 begrenzt. Östlich grenzt es an die Wohnbebauung „Bergerfeld West“. Im Norden und Westen schließen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Es ist weitgehend eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 7: Plangebiet: 3. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

4.2 Eigentumsverhältnisse

Damit im Plangebiet auch geförderter Wohnungsbau möglich ist, hat die Gemeinde bereits Miteigentumsanteile an den Grundstücken im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung angekauft.

4.3 Erschließung

Südlich des Plangebiets verläuft mit der Glonner Straße eine Staatsstraße (St 2079), die das Plangebiet über einen neuen Kreisverkehr an das überörtliche Hauptverkehrsnetz anschließt. Dies wurde bereits mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abgestimmt. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung für das Baugebiet nördlich der Glonner Straße in Aßling, das von der Ingenieurgesellschaft *gevas humber & partner* erstellt wurde (Stand 10/2023) wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch das geplante Baugebiet auf die umliegenden Straßen untersucht. Es wurde zudem festgestellt, dass für die Qualität des Verkehrsablaufs ein Kreisverkehr geringfügig besser zu bewerten ist.

Da sich die überörtliche Hauptverkehrsstraße in diesem Bereich außerhalb des Erschließungsbereichs befindet, ist die nach Art. 23 und 24 BayStrWG festgelegte Anbauverbotszone zu beachten. Dementsprechend sind bauliche Anlagen i.d.R. innerhalb der 20 m breiten Anbauverbotszone – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – unzulässig. Im Rahmen einer Vorabstimmung zur verbindlichen Bauleitplanung wurde in einem Abstimmungstermin am 25. Januar 2023 eine Reduzierung der Anbauverbotszone im Bereich der Glonner Straße von 10 m in Aussicht gestellt. Die reduzierte Anbauverbotszone wird in den vorbereitenden Bauleitplan übernommen.

Ferner sind auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowohl die entsprechenden Sichtfelder zur Staatsstraße als auch zu einem Radweg zu berücksichtigen.

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 sollte dies jedoch nur als Sekundäranbindung angedacht werden.

Zudem ist auch der ca. 500 m entfernte Regionalbahnhof (Richtung München und Rosenheim) sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Damit ist eine Anbindung an das überörtliche öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

4.4 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) zu berücksichtigen.

Weiterhin ist im gesamten Baugebiet auch mit Immissionen seitens der am nächstgelegenen Punkt des Planungsgebiets ca. 400 m entfernten Bahnlinie München – Rosenheim auszugehen.

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

4.5 Boden

4.5.1 Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit

Zur Ermittlung der Bodengegebenheiten wurden durch das Ingenieurbüro Gebauer Ingenieure eine Baugrunderkundung (15.02.2019) durchgeführt. 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 auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Entwässerungs- und Versickerungskonzept empfohlen.

4.5.2 Altlasten und Altbohrung

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich derzeit keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

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 auf nachgelagerter Ebene zu beachten gilt. Gemäß den technischen Regeln darf diese mit einem Schutzradius von fünf Metern nicht überbaut werden.

4.6 Hochwasserschutz

Durch das Gemeindegebiet Aßling verläuft von Nordwest nach Südost die Attel (Gewässer 2. Ordnung). Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung 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 Risikokategorie 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.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist ein Teil der Fläche als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG eingestuft (HQ_{extrem}). Das bedeutet, dass bei extremen Hochwasserereignissen Überflutungen auftreten können. Bei einem Extremereignis können nach den Karten des Landesamtes für Umwelt (LfU) Wasserstände bis zu 30 cm im Plangebiet auftreten.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind in eben diesen Risikogebieten zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen. Hierzu wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Attel sowie das Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsbereichs ist entsprechend in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

5. Planinhalte der 3. Flächennutzungsplanänderung

5.1 Art der Nutzung

Durch die Änderungsplanung wird ein ca. 5,1 ha großer Bereich von Fläche für die Landwirtschaft in ein Allgemeines Wohngebiet (ca. 3,9 ha), Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 0,3 ha), Sondergebiet „Einzelhandel“, Grünfläche und Verkehrsfläche umgewidmet.

Die nördlich und westlich dargestellte Grünfläche dient der Ortsrandeingrünung und soll dadurch einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft gewährleisten. Im Nahbereich dieser Neuausweisung zum bestehenden Sondergebiet „Einzelhandel“ soll die Ausweisung an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst werden. Die im wirksamen FNP dargestellte Grünfläche (Ortsrandeingrünung) kann dabei an dieser Stelle entfallen.

Konkrete Überlegungen zum städtebaulichen und grünplanerischen Konzept sollen auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden.

5.2 Immissionsschutz

Verkehrliche Lärmemissionen gehen von der südlich verlaufenden Staatsstraße St 2079 (Glonner Straße) aus. Die bestehende Geräuschbelastung auf die vorgesehenen Wohnbauflächen durch die Glonner Straße wurde durch das Büro Hooock farny Ingenieure mittels einer schalltechnischen Voruntersuchung (27.09.2018) ermittelt. Demnach überschreitet die Geräuschbelastung sowohl tags als auch nachts im Plangebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete. Auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Durch den südöstlich befindlichen Einzelhandel (REWE) ist mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen. Auch diese wurden bereits in der schalltechnischen Voruntersuchung durch das Büro Hooock farny Ingenieure (27.09.2018) ermittelt. So werden tagsüber die anzustrebenden Orientierungswerte auf dem westlich der Anlieferzone gelegenen Grundstück deutlich überschritten. Durch den Betrieb von stationären Anlagen ist auch nachts damit zu rechnen, dass die anzustrebenden Orientierungswerte geringfügig überschritten werden. Dementsprechend sind auch hier auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Schallschutzmaßnahmen (aktive) zu treffen.

Weiterhin ist im gesamten Baugebiet auch mit Immissionen seitens der am nächstgelegenen Punkt des Planungsgebiets ca. 400 m entfernten Bahnlinie München – Rosenheim auszugehen. Nach der aktuell vorliegenden Umgebungslärmkartierung des Umweltbundesamtes vom 30.06.2017 wird davon ausgegangen, dass nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden. Auch diese Immissionen sind in einer schalltechnischen Untersuchung miteinzubeziehen und Lösungsvorschläge zur Bewältigung aufzuzeigen.

Im Flächennutzungsplan sind damit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch entsprechende Planzeichen (15.6 der PlanzV) darzustellen. Entsprechend erfolgt entlang der Glonner Straße und des Sondergebiets „Einzelhandel“ eine Darstellung. Auf der nachgeordneten Ebene ist für das Plangebiet nachzuweisen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können.

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

5.3 Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Für den Änderungsbereich ist ein Ausgleichsbedarf zwischen 1,0 ha und 2,4 ha erforderlich. Bezüglich der Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird auf den Umweltbericht (Teil B) verwiesen.

5.4 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.5 Sonstige Hinweise

Gegenwärtig befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt. Der entsprechende Teilabschnitt der Staatsstraße 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. Ferner verläuft zwischen Plangebiet und der Staatsstraße eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung, die es zu berücksichtigen gilt.

Die Erschließung des Plangrundstückes erfolgt über die Staatsstraße 2079 (Glonner Straße) und ermöglicht eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist diese möglichst frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abzuklären.

6. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist dem Umweltbericht (Teil B) zu entnehmen.

Gemeinde Aßling

Aßling, den

.....
Hans Fent, Erster Bürgermeister