

Gemeinde

Aßling

Lkr. Ebersberg

Flächennutzungsplan

3. Änderung Teilbereiche nördlich der Glonner Straße

Planfertiger

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

ASS 1-18

Bearbeiter: ne, mm

Plandatum

11.01.2022 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2019.....	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	Potentiale der Innenentwicklung	7
3.2	Standortuntersuchung im Außenbereich	9
3.3	Bewertung der Flächenpotenziale und Alternativstandorte.....	11
3.4	Zielvorstellungen der Gemeinde Aßling zur Siedlungsentwicklung.....	17
3.5	Begründung für die Auswahl der geplanten Bauflächen nördlich der Glonner Straße	17
4.	Plangebiet.....	19
4.1	Lage	19
4.2	Eigentumsverhältnisse.....	19
4.3	Erschließung.....	19
4.4	Immissionen.....	20
4.5	Boden.....	20
4.6	Hochwasserschutz.....	21
5.	Planinhalte der 3. Flächennutzungsplanänderung.....	21
5.1	Art der Nutzung.....	21
5.2	Immissionsschutz	21
5.3	Eingriffsregelung.....	22
5.4	Klimaschutz, Klimaanpassung	22
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 sowie eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Sondergebiets „Einzelhandel“ 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 der Flächennutzungsplanänderung angekauft.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verfolgt die Gemeinde das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets 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 2019

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 01.01.2020, dem Allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2019 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 möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung 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 Glonnerstraße“.

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 die Gemeinde als Grundzentrum festgelegt.

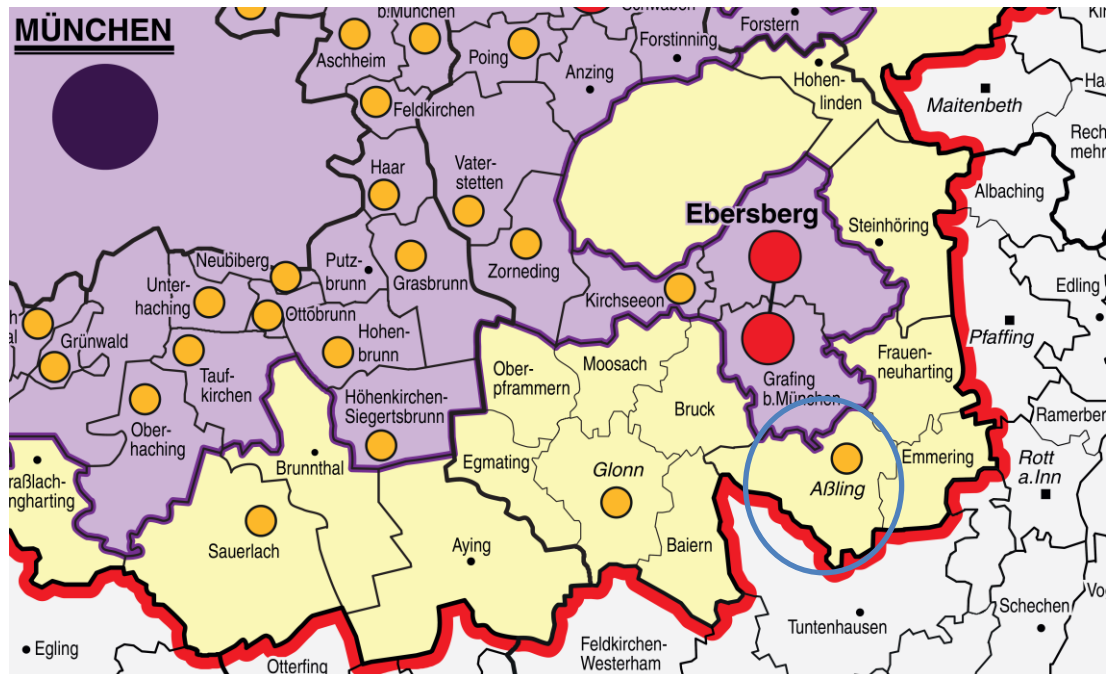


Abb. 2: Regionalplan München (RP 14 - 2019) Karte 1 – Raumstruktur, Stand 25.02.2019
(gelbe Fläche = Allgemeiner ländlicher Raum)

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 Hauptsiedlungsbereichen 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 Potentiale 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 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).

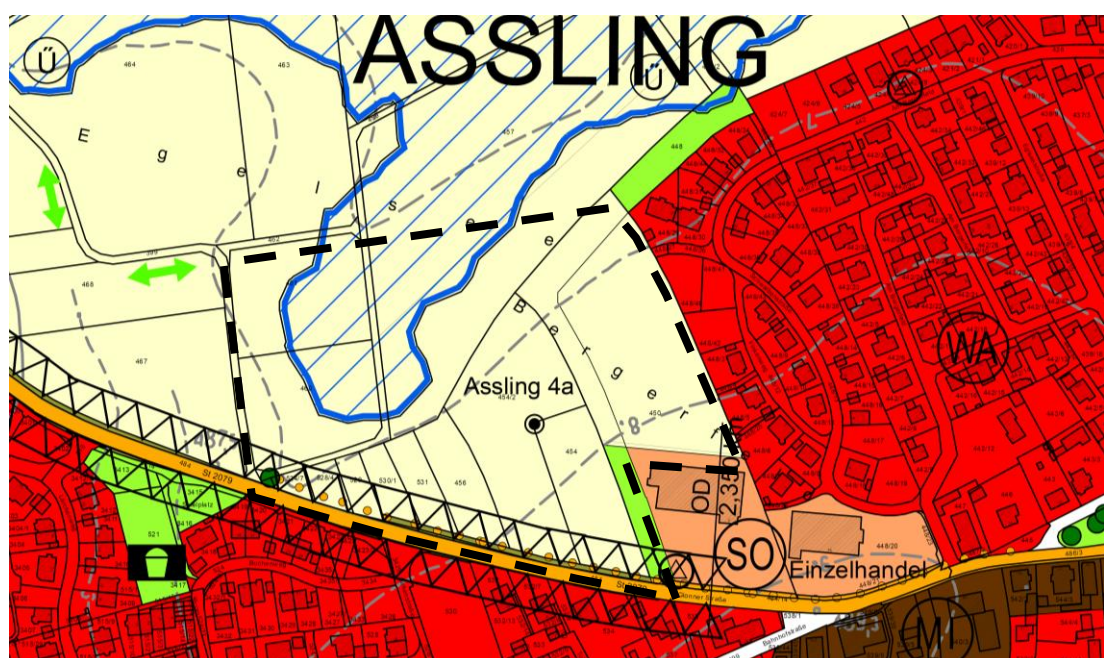


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit Lage der 3. Änderung, ohne Maßstab

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotop, 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 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. Alternativenprüfung

3.1 Potentiale 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 Aßling ein kommunales Flächenmanagement (Stand 10/2021) angelegt und geprüft, 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. 17,3 ha an Potentialflächen identifiziert werden. Etwa dreiviertel aller Potentialflächen befinden sich derzeit im Ort Aßling und verteilen sich zu jeweils etwa 50% auf Flächen mit und ohne Baurecht. Es konnten ca. 70 Baulücken identifiziert werden, die zu etwa dreiviertel im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen. Die übrigen befinden sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs. Diese Flächen entziehen sich auf Grund der Eigentumsverhältnisse jedoch der Aktivierung durch die Gemeinde und stehen derzeit nicht in adäquatem Umfang zur Verfügung. Zudem wurden auch die noch vorhandenen Entwicklungspotentiale aus dem derzeit

rechtswirksamen Flächennutzungsplan erhoben. Im Ortsteil Aßling sind derzeit ca. 3,6 ha an Wohnbauflächen und ca. 2,6 ha an gewerblichen Bauflächen vorzufinden. Im Anschluss wurde die jeweilige Flächenverfügbarkeit überprüft (vgl. Kapitel 3.2/3.3).

Zur Berücksichtigung des verbindlichen Planungsgrundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sind zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Folgende Ausführungen begründen die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken:

Bevölkerungsermittlung

Eine wichtige Grundlage für eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung der Gemeinde, die den Vorgaben des § 1 BauGB genügt, sind die verfügbaren Daten zur Bevölkerungsprognose. Grundsätzlich sollten Gemeinden bei ihrer Bedarfsprognose zusätzlich zu den gemeindesspezifischen Daten auch die Daten des Landkreises und der Region einbeziehen, um die gegebenen Verflechtungen der Kommunen untereinander berücksichtigen zu können.

Die Gemeinde Aßling befindet sich innerhalb der Region München, die weiterhin einen ungebrochen hohen Siedlungsdruck aufweist, der auch in der Gemeinde Aßling deutlich zu spüren ist. Dieser führt zu einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen und schlägt sich unter anderem auch in der positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nieder. Folgende Tabelle stellt die Bevölkerungsentwicklung sowie -prognose der Gemeinde und des Landkreises Ebersberg dar:

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.	Veränderung gegenüber Vorjahr	Bevölkerungsprognose Gemeinde Aßling	
			2033	4.820
2010	4.299		Veränderung 2020 gegenüber 2010 5,9 %	
2011	4.252	-1,1 %	Veränderung 2033 gegenüber 2020 5,8 %	
2012	4.302	1,2 %		
2013	4.328	0,6 %		
2014	4.389	1,4 %	Bevölkerung Landkreis Ebersberg	
2015	4.438	1,1 %	2009	127.907
2016	4.507	1,6 %	2019	143.649
2017	4.532	0,6 %	Veränderung 2009 gegenüber 2019 17 %	
2018	4.521	-0,2 %	Bevölkerungsprognose Lkr. Ebersberg	
2019	4.529	0,2 %	2039	160.000
2020	4.554	0,6 %	Veränderung 2019 gegenüber 2039 11,4 %	

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Aßling (links) sowie Prognosen für die Gemeinde und des Landkreises, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik i.V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2021 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum

Zusätzlich steigt, entsprechend dem deutschlandweiten Trend, die Wohnfläche je Einwohner während die Wohnungsbelegung seit Jahren kontinuierlich abnimmt. Zurückzuführen ist dies u.a. auf steigende Raumannsprüche der Bevölkerung und die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten. So nahm auch in der Gemeinde Aßling innerhalb der letzten Zehn Jahre (2010-2020) die durchschnittliche Wohnungsflä-

chenausstattung je Einwohner von 42 m² auf 47 m² zu. Innerhalb des gleichen Zeitraums sank die durchschnittliche Wohnungsbelegung je Wohnung von 2,68 Personen auf 2,55 Personen.

Flächenbedarf

Auf Grund des hohen anhaltenden Siedlungsdrucks in der Gemeinde Aßling ist eine großflächige und kurzfristige bauliche Entwicklung erforderlich. Da die Gemeinde außerdem die Entwicklung bezahlbaren Wohnraums gemäß dem Eigenbedarfsmodell anstrebt, muss der Flächenerwerb durch die Gemeinde in ausreichendem Ausmaß möglich sein. Diese Anforderungen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen können innerhalb des Siedlungsbereichs nicht erfüllt werden, was die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen – in Form von landwirtschaftlich genutzten Böden – erforderlich macht. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang.

Entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (BayLfStat) sind bis zum Jahr 2033 ca. 300 zusätzliche Einwohner (+0,4 % p.a.) zu erwarten. Wächst die Gemeinde hingegen weiter so stark wie in den vergangenen 10 Jahren so ist bis 2033 von ca. 400 zusätzlichen Einwohnern (0,6 % p.a.) auszugehen. Das Ziel der Gemeinde Aßling – entsprechend ihrem 2014 neu aufgestellten Flächennutzungsplan – ist ein organisches Weiterwachsen (1 % p.a.), was einem Einwohnerzuwachs von ca. 600 Einwohnern bis 2033 entspricht.

Die vorhandenen Entwicklungspotenziale (FNP) im Ort Aßling beziffern sich je nach Dichte auf ca. 200 – 300 zusätzliche Einwohner. Aufgrund fehlender Veräußerungsbereitschaft (vgl. Kapitel 3.3) ist eine zusätzliche Neuausweisung von Wohnbauflächen notwendig.

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 Fachplanungen, wie Natur- und Hochwasserschutz, die Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) sowie des Regionalplans München (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 Flächenpotentiale Bewertung:

Die im Ortsteil noch verfügbaren Flächenpotentiale aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind in einer Übersichtskarte kartiert und dargestellt (vgl. Anhang):



Abb. 5: Entwicklungspotenziale 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 Steinkirchner 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 immissionsschutzfachlichen 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 Wohnen 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.

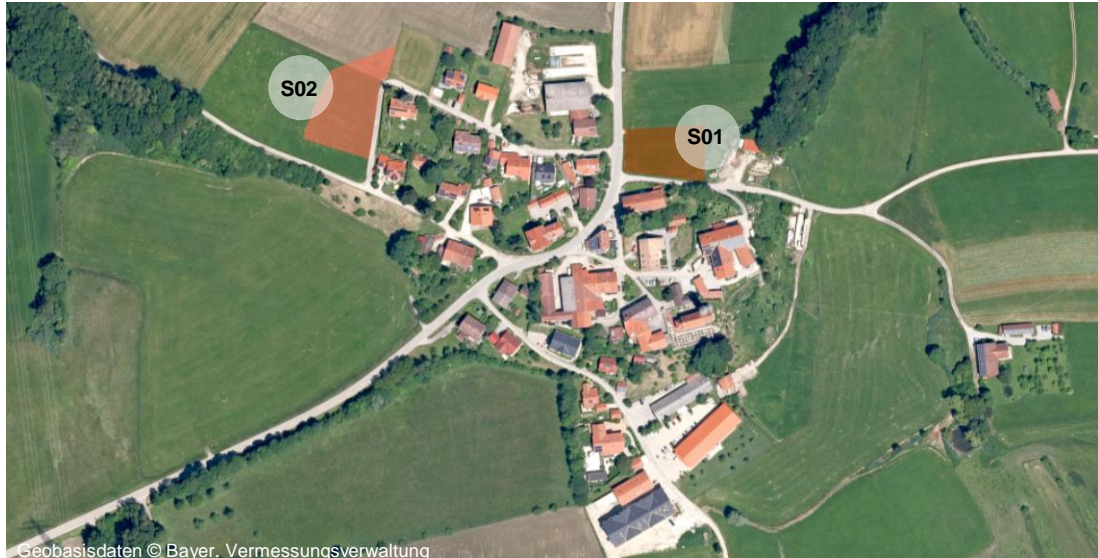
Standorte A09 und A10:A09 Westlich des Mitterweges

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 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.

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 ortsplannerischer 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. 4,8 ha 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

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 bestehenden 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. 4,8 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 2020

4.2 Eigentumsverhältnisse

Damit im Plangebiet auch geförderter Wohnungsbau möglich ist, hat die Gemeinde bereits Mieteigenschaftsanteile 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 an das überörtliche Hauptverkehrsnetz anschließt. 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 innerhalb der 20 m breiten Anbauverbotszone – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – unzulässig.

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 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Emissionen ein. So sind neben der südlich verlaufenden Staatsstraße St 2079 (Glonner Straße) auch die Emissionen des südöstlichen Einzelhandel (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 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.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Attel ist entsprechend in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

5. Planinhalte der 3. Flächennutzungsplanänderung

5.1 Art der Nutzung

Durch die Änderungsplanung wird ein ca. 4,8 ha großer Bereich von Fläche für die Landwirtschaft in ein Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche und Sondergebiet „Einzelhandel“ umgewidmet.

Die nördlich 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 Hock 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 Hock 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 Orientierungs-

werte 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 mit einzubeziehen 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

Da sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet ist hier weiterhin eine Anbauverbotszone von 20 m einzuhalten. 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