



## Auszug aus der Niederschrift

über die Sitzung des Gemeinderates  
vom 9. Dezember 2025

Öffentliche Sitzung, TOP 16.

### **Vollzug der Baugesetze; 3. Änderung des Flächennutzungsplans für Teilbereiche nördlich der Glonner Straße; Behandlung der nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

#### **Sachverhalt:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.01.2022 fand in der Zeit vom 14.02.2022 bis 21.03.2022 statt.

#### **A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

##### **Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

- Kreisheimatpfleger/in Landkreis Ebersberg
- Landratsamt Ebersberg - Brandschutzdienststelle
- Landratsamt Ebersberg - Gesundheitsamt
- Energieagentur Ebersberg - München
- Amt für ländlich Entwicklung Oberbayern
- Autobahndirektion Südbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Bahn AG
- Gemeinde Bruck
- Gemeinde Tuntenhausen
- Gemeinde Emmering
- Gemeinde Frauenneuharting
- Stadt Grafing
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Telekom
- Kabel Deutschland GmbH
- MVV München
- T-Mobile Deutschland
- Kreisjugendring Ebersberg
- Bayerische Verwaltung der Staatlichen Schlösser, Gärten und Seen
- Evang.-luth. Pfarramt Grafing
- Storengy Deutschland

- Reg-OB Luftamt
- ip-Fabric GmbH
- Deutsche Glasfaser

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Aßling nimmt dies zur Kenntnis. Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 - Nein 0**

**Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben entweder keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen oder es bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Planung:**

- Regionaler Planungsverband
- Landratsamt Ebersberg - Bauleitplanung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Rosenheim
- Eisenbahn-Bundesamt
- Gemeinde Baiern
- Stadt Ebersberg
- Gemeinde Steinhöring
- VG Rott a. Inn
- VG Pfaffing
- LBV Ebersberg
- IHK für München und Oberbayern
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Neptune Energie
- Bayernets
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- LEONET Network GmbH
- Energienetze Bayern
- Kreishandwerkerschaft Ebersberg
- Telefonica O2
- Vodafone GmbH

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Aßling nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch gegenständliche Planung nicht berührt sind.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 – Nein 0**

**Von folgenden Behörden und sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange gingen inhaltlich zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen ein:**

Anmerkung:

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen der eingegangenen Stellungnahmen z.T. wörtlich oder stichwortartig zusammengefasst (Sachvortrag) wiedergegeben, in der Abwägung bewertet und Beschlussvorschläge formuliert. Die Stellungnahmen mit darin evtl. enthaltenen Begründungen (hier ggf. nicht wiedergegeben) liegen dem Gemeinderat im vollen Wortlaut/Original während der Sitzung vor.

Regierung von Oberbayern – Landes- und Regionalplanung  
Schreiben vom 07.02.2022

Sachvortrag:

Ergebnisse der letzten Stellungnahme:

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 17.11.2017 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Darstellung einer allgemeinen Wohnbaufläche nördlich der Glonner Straße grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Neue Planunterlagen vom 11.01.2022:

In den neu vorgelegten Planunterlagen hat sich der Geltungsbereich nach Westen vergrößert. Anstelle der ursprünglich geplanten ca. 3,2 ha sollen nun ca. 4,8 ha Wohnbaufläche dargestellt werden. Darüber hinaus wurde das Überschwemmungsgebiet der Attel neu berechnet.

Landesplanerische Bewertung:

In der Begründung sind detaillierte Angaben zu den Potentialen der Innenentwicklung, der Bewertung dieser Potentiale, zum Flächenbedarf sowie zur Bevölkerungsentwicklung enthalten. Des Weiteren verfügt die Gemeinde Aßling über ein kommunales Flächenmanagement (Stand 10/2021), was aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen ist. Im Rahmen der Untersuchung konnte die Gemeinde Aßling insgesamt ca. 17,3 ha an Potentialflächen identifizieren, von denen sich ca. 75 % im Ort Aßling befinden und diese sich zu jeweils etwa 50 % auf Flächen mit und ohne Baurecht verteilen. Diese Potentialflächen wären gemäß LEP 3.2 (Z) grundsätzlich vorrangig vor Neuausweisungen zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund sollte aus landesplanerischer Sicht geprüft werden, ob Wohnbauflächen ohne Baurecht aus dem gültigen Flächennutzungsplan herausgenommen werden können, um einerseits die Flächenbilanz weiter zu verbessern und andererseits um Wohnbauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu realisieren.

Ergebnis:

Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägung:

Die Gemeinde Aßling nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und ist sich der Aufgabe einer verbesserten Flächenbilanz bewusst. Ziel ist es weitere Flächen zu sparen und damit die Ressource Boden nachhaltig zu schützen. Aus diesem Grunde 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.

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

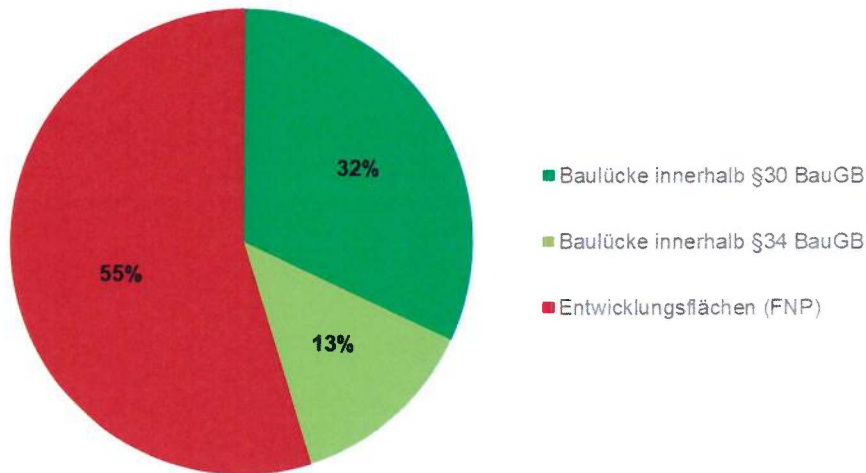


Abb. 11 Flächenpotenziale in der Gemeinde Aßling 11/2025, eigene Darstellung: PV München

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.

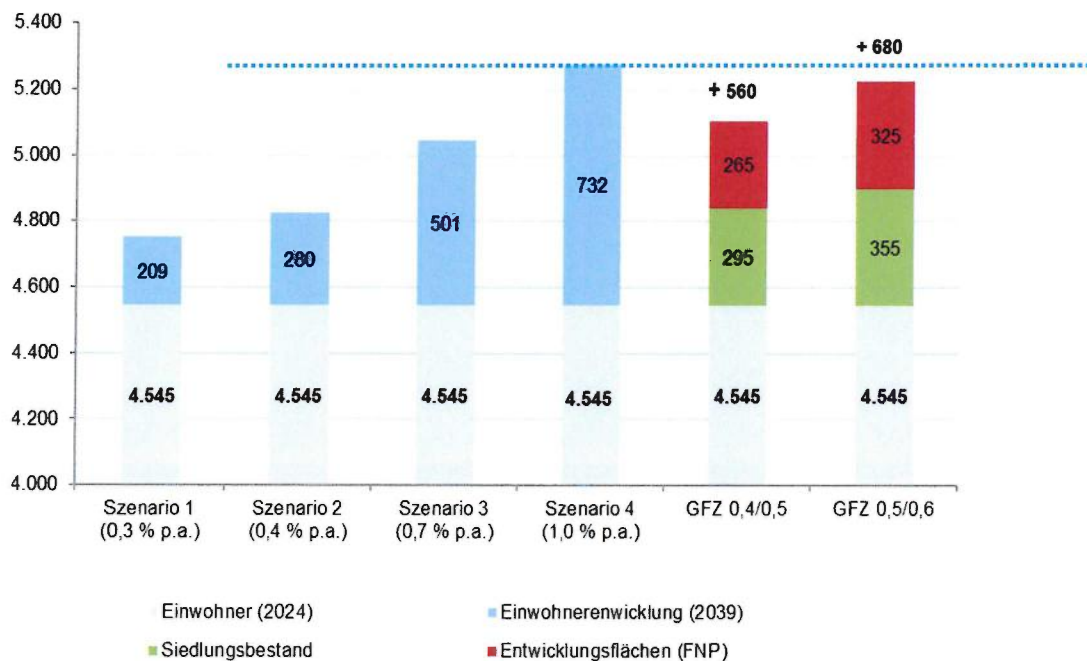


Abb. Szenarien der Einwohnerentwicklung und Potenzial, eigene Darstellung: PV München

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 rechtswirksamen 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 Flächennutzungsplan-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 Flächennutzungsplan-Entwicklungsfläche 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 **Eigentümergefragung** 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 jedes 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 Flächennutzungsplan vorhanden.

Entwickelt sich die Gemeinde hingegen entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung 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 FNP's (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 Flächennutzungsplans 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.

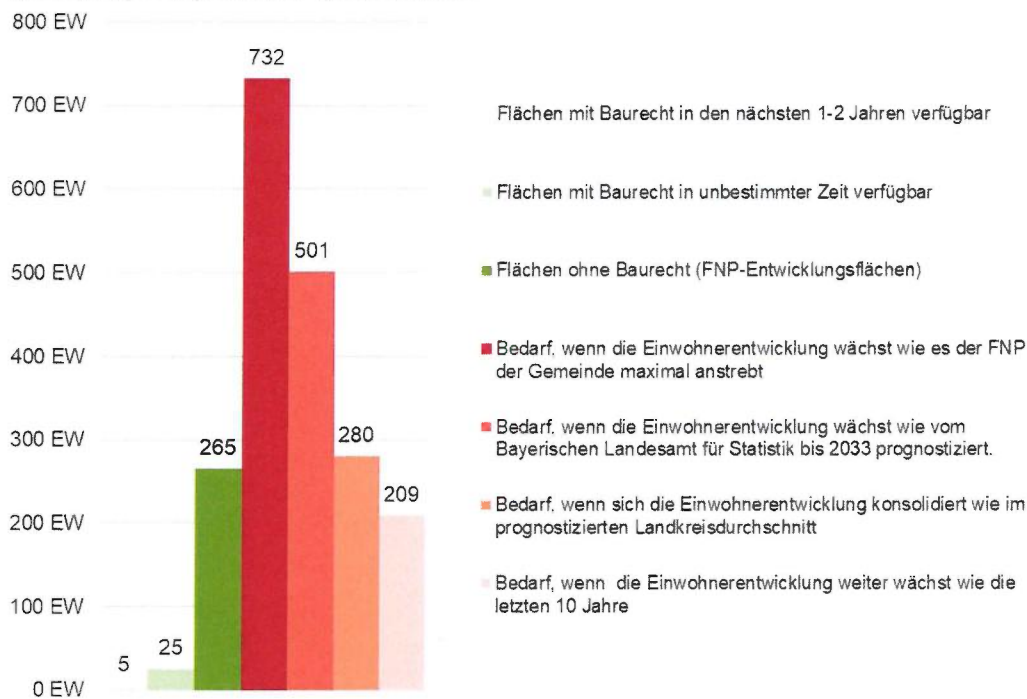


Abb. 14 Verfügbares Flächenpotenzial, Grundstückseigentümergefragung, eigene Darstellung: PV München

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 Flächenbeanspruchung 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. 4,8 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 Flächeninanspruchnahme möglichst gering gehalten werden.

Eine Herausnahme von Flächen wird vor dem Hintergrund der Entwicklung weiterer Aktivierungsstrategien weder als sinnvoll noch als zweckmäßig erachtet.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt unter Verweis auf den Abwägungstext zur Kenntnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Die Begründung wird an das aktualisierte Flächenmanagement der Gemeinde angepasst. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 – Nein 0**

Regierung von Oberbayern – Brand- und Katastrophenschutz  
Schreiben vom 03.03.2022

Sachvortrag:

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz festzustellen und ggf. durch den Ausbau der abhängigen Wasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – und/oder der unabhängigen Wasserversorgung (z.B. unterirdische Löschwasser-behälter nach DIN 14 230 o.ä.) bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat zu überprüfen und zu sichern.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-.

Abwägung:

-

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 – Nein 0**

Regierung von Oberbayern – Bergamt  
Schreiben vom 23.02.2022

Sachvortrag:

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 03.02.2022 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplans „Teilbereiche nördlich der Glonner Straße“ grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Ich mache Sie jedoch darauf aufmerksam, dass sich innerhalb des Plangebiets in zentraler Lage die Altbohrung „Aßling 4a“ befindet. Altbohrungen dürfen i.d.R. mit einem Schutzradius von fünf Metern nicht überbaut werden.

Nach Prüfung der Unterlagen stellt das Bergamt Südbayern fest, dass keine zusätzlichen Bergbaulichen Belange berührt sind, und stimmt deshalb der Planung zu.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu Altbohrung Aßling 4a ist bereits in der Planzeichnung und in der Begründung unter Punkt 4.5.2 enthalten. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 – Nein 0**

Landratsamt Ebersberg – Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Immissionsschutz  
Schreiben vom 07.02.2022

Sachvortrag:

Zu oben genannten Verfahren wird aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich der Glonner Straße erfassten Flurnummern in der Gemarkung Aßling sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

Abwägung:

-

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 – Nein 0**

Landratsamt Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde  
Schreiben vom 08.03.2022

## Sachvortrag:

### 1. Sachverhalt

Die von der UNB mit Stellungnahme vom 13.12.2017 vorgebrachten Einwände wurden in der vorliegenden Planänderung berücksichtigt. Wie von der UNB angeregt, findet die zukünftige Aufstellung des Bebauungsplans nicht wie ursprünglich vorgesehen nach § 13b BauGB, sondern unter Anwendung der Eingriffsregelung statt. Auch der Forderung nach Aussagen zum Artenschutz bereits auf Ebene der FNP-Änderung wurde entsprochen und eine saP durchgeführt sowie ein Umweltbericht erstellt.

Abweichend von der ursprünglichen Planung (3,65 ha) umfasst die vorliegende Planfassung einen Änderungsbereich von 4,8 ha, welcher von „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Grünfläche“ und ein „Sondergebiet Einzelhandel“ umgewandelt werden soll.

### 2. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht

Der Naturschutz begrüßt die vorgenommenen Änderungen. Aus unserer Sicht bestehen abgesehen von den nachfolgenden Erfordernissen keine Einwände oder Bedenken:

#### 1. Eingrünung

Die Eingrünung am Nordrand des Änderungsbereichs ist ausreichend dimensioniert.

Am Westrand des Änderungsbereichs fehlt eine Eingrünung jedoch komplett. Dieser Bereich ist, von Westen auf der Glonner Straße kommend, weithin einsehbar und als Ortsrand deutlich wahrnehmbar. Wir bitten daher, auch hier eine Eingrünung mit einer Mindestbreite von fünf Metern festzusetzen.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung der Bebauung nach Westen angestrebt werden, kann die westliche Ortsrandeingrünung als straßenbegleitender innerer Grünzug bestehen bleiben. Sollte dies zukünftigen Planungsinteressen widersprechen, kann die Ortsrandeingrünung auch entnommen bzw. versetzt werden („Ortsrand auf Zeit“).

#### 2. Konkretisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans

Auf Seite 21 des Umweltberichts werden exemplarisch mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezählt. Wir bitten darum, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans anstelle einer solchen exemplarischen Aufzählung die konkret gewählten Vermeidungsmaßnahmen und deren Umsetzung planerisch darstellen zu lassen.

## Abwägung:

### 1. Eingrünung

Um ein harmonischeres Einfügen der neuen Bebauung in die freie Landschaft zu ermöglichen wird auch an der westlichen Grenze des Plangebiets eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Dies entspricht auch dem aktuellen städtebaulichen Konzept. Es erfolgt eine Ergänzung in der Planzeichnung.

### 2. Konkretisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Änderung des Flächennutzungsplans handelt und dieser lediglich die Grundzüge der Planungsabsichten der Gemeinde darstellt, ist eine exemplarische Aufzählung der möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausreichend. Im Rahmen einer anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist diese zu konkretisieren.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Entsprechend der Abwägung wird an der westlichen Grenze des Plangebiets ein Grünstreifen als Ortsrandeingrünung dargestellt. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Planung wird entsprechend geändert.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 – Nein 0**

Landratsamt Ebersberg – Untere Immissionsschutzbehörde  
Schreiben vom 21.03.2022

Sachvortrag:

Sachverhalt

Es wurde bereits im 1. Verfahrensschritt am 12.12.2017 von der UIB Stellung genommen. Die Stellungnahme wurde laut den vorliegenden Unterlagen seitens der Gemeinde noch nicht in einem Gemeinderatsbeschluss berücksichtigt. Stattdessen wurde der Umgriff der FNP-Änderung nach Nordwesten erweitert auf folgende Fl.Nrn.: 450, 454, 454/2, 456, 531, 530/1, 529, 528/4, 524/7, 547, 459, 399 und zusätzlich 460, 461, 462, 457, 459 der Gemarkung Aßling. Die Stellungnahme vom 12.12.2017 wird im Folgenden an den aktualisierten Umgriff angepasst.

- Lage des Plangebiets: am nordwestlichen Ortsrand von Aßling
- Darstellung als Allgemeines Wohngebiet
- Im Süden besteht die Glonner Straße (Staatsstraße 2079).
- Im Westen im Abstand von ca. 315 m besteht die Bahnlinie München-Rosenheim
- Nachbarschaft: Wohngebiete im Süden und Osten, REWE-Markt im Südosten (SO Einzelhandel), sonst landwirtschaftliche Flächen ohne Bebauung
- Ziffer 5.2 der Begründung bezieht sich auf eine schalltechnische Voruntersuchung des Hooockfarny Ingenieurbüros vom 27.09.2018, die jedoch nicht mit den Antragsunterlagen vorgelegt wurde. Es werden Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der 16. BImSchV am Plangebiet nahe der Glonner Str. und der REWE-Filiale festgestellt
- Mithilfe der Umgebungslärmkartierung des Umweltbundesamtes vom 30.06.2017 werden Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet aufgrund der westlich gelegenen Bahnstrecke München-Rosenheim festgestellt
- Planzeichen „Lärmschutzmaßnahme“ entlang der Glonner Straße, am westlichen Rand des Plangebiets und westlich des Gebäudes des REWE-Marktes

Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

- Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.
- Im Umkreis von 1,5 km zu dem geplanten Vorhaben ist ein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Es handelt sich um den Energiepark Aßling (Biogasanlage) im Abstand von ca. 1000 m im Südosten. Der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand beträgt für den Betriebsbereich der Biogasanlage ca. 200 m und ist daher ggü. dem geplanten Vorhaben eingehalten. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

#### Gewerbelärm durch REWE-Markt

In der schalltechnischen Voruntersuchung des Ingenieurbüros vom 27.09.2018 wurden die Emissionen des Einzelhandels auf das Plangebiet ermittelt. Demnach werden tagsüber die Orientierungswerte auf dem westlich der Anlieferzone liegenden Grundstück deutlich überschritten.

Das Planzeichen „Lärmschutzmaßnahme“ westlich des Gebäudes des REWE-Marktes ist in der vorliegenden Planfassung enthalten. Im Rahmen der nachgeordneten Planungen muss ein Lärmschutzgutachten die konkrete Lärmbelastung ermitteln. Nach Kenntnis der Belastung können die evtl. notwendigen Schallschutzmaßnahmen – angepasst an die örtliche Situation und Planung – in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Dies wird in Ziffer 5.2 der Begründung bereits so aufgegriffen.

#### Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

##### Glonner Straße Staatsstraße 2079

Nach der Straßenverkehrszählung des Straßenbauamtes Rosenheim 2015 für die Staatsstraße 2079 ist im Westen des Plangebiets mit einer Verkehrsbelastung von 3485 Kfz pro Tag (DTV) zu rechnen (Lkw-Anteil tags 4,95 % und nachts 5,73 %). Mit einer überschlägigen Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen (MT = 205, MN = 25) bei 50 km/h und 25 m Abstand zur Straßenmitte können Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete um mindestens 3 bis 4 dB überschritten werden.

Das Planzeichen „Lärmschutzmaßnahme“ entlang der Glonner Straße ist in der vorliegenden Planfassung enthalten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes muss ein Lärmschutzgutachten die konkrete Lärmbelastung ermitteln und es müssen die situationsbedingt möglichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Dies wird in Ziffer 5.2 der Begründung bereits so aufgegriffen.

##### Bahnlinie München-Rosenheim

Nach der aktuell vorliegenden Umgebungslärmkartierung des Umweltbundesamtes vom 30.06.2017 treten am Plangebiet Beurteilungspegel im Bereich von ca. 50 dB(A) bis 55 dB(A) nachts auf. Das bedeutet, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau nachts um 5 bis 10 dB überschritten wird (Tagsüber sind eher keine Überschreitungen zu erwarten).

Auch dazu enthält die Ziffer 5.2 der Begründung einen Passus: „Auch diese Immissionen sind in einer schalltechnischen Untersuchung miteinzubeziehen und Lösungsvorschläge zur Bewältigung aufzuzeigen.“

#### Zusammenfassung:

In Ziffer 5.2 der Begründung ist enthalten, dass im Rahmen der nachgeordneten Planungen die Verkehrslärm- und Gewerbelärm-Einwirkungen auf das Plangebiet im Rahmen einer schalltechnischen Betrachtung durch einen geeigneten Gutachter zu ermitteln sind, sowie Lösungsvorschläge zur Bewältigung der Lärmsituation aufzuzeigen sind. Außerdem ist das Planzeichen „Lärmschutzmaßnahme“ entlang Glonner Straße und REWE-Markt in der Planung enthalten.

- Bei den nachgeordneten Planungen ist es erforderlich bereits bei der Planerstellung die besonderen Beeinträchtigungen des Plangebiets mit Lärm mit zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, alle in Betracht kommenden baulichen Maßnahmen, z.B. Lärmschutzwall, lärmtechnisch günstige Anordnung der Gebäude (Riegelbebauung), Grundrissorientierung usw. bereits vor der Planerstellung mit dem beauftragten Gutachter abzustimmen.

Abwägung:

-

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen Hinweise für die nachgelagerte Bauleitplanung sind bereits in Planzeichnung und Begründung enthalten. Ergänzung von Hinweisen oder eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 – Nein 0**

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg  
Schreiben vom 07.02.2022

Sachvortrag:

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines größeren Allgemeinen Wohngebietes nördlich der Glonner Straße vorbereitet. Im Bereich des geplanten Wohngebietes gibt es viele Eigentümer, weshalb sich die Gemeinde Aßling bereits Miteigentumsanteile zur Realisierung eines sozialen Wohnungsbaus angekauft hat (vgl. Nr. 4.2 der Begründung).

Für die Umsetzung der Bodenordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes könnte ein amtliches Verfahren der Baulandumlegung in Betracht kommen. Dieses Verfahren kann auch auf das ADBV Ebersberg übertragen werden. Sollte hierfür seitens der Gemeinde Aßling Interesse bestehen, bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme.

Abwägung:

-

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Gemeinde prüft im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens, ob eine Baulandumlegung in Betracht kommt. Eine Änderung für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ergibt sich hieraus nicht.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 – Nein 0**

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding  
Schreiben vom 21.03.2022

Sachvortrag:

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen dazu lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht Stellung, da forstfachlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen. Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren gehen. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit hoher Qualität.

Die Ackerzahl der überplanten Fläche liegt über den Durchschnittswerten der Acker - und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Das Plangebiet ist weiterhin von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

Falls Grenzbepflanzungen an landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant seien, empfehlen wir ab einer Bewuchshöhe von zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Des Weiteren muss die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gegeben werden, auch mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten.

#### Abwägung:

Ziel der Gemeinde Aßling ist es auf nachgelagerter Ebene eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen und damit die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren. Ebenfalls sollen durch konkretisierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan die Flächeninanspruchnahme ausgeglichen werden.

Ein Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen ist bereits in der Begründung unter Punkt 5.2 enthalten. Eine detaillierte Planung der Ortsrandeingrünung wird erst auf Ebene des Bebauungsplans vorgenommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden lediglich die Grundzüge der Planungsabsichten der Gemeinde dargestellt. Hierbei handelt es sich um keine parzellenscharfe Darstellung der Art der Bodennutzung

(vgl. § 5 Abs. 1 BauGB).

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 – Nein 0**

#### Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Schreiben vom 08.03.2022

#### Sachvortrag:

Bereits mit Schreiben vom 18.12.2017 haben wir zur 3. Flächennutzungsplan-Änderung Stellung genommen. Das Plangebiet aus dem damaligen Vorentwurf hatte eine Größe von 3,75 ha und grenzte mit dem Grünstreifen im Norden an das mit Änderungsverordnung vom 13.10.2014 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Attel. Im Zuge des zweiten Zyklus der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (2007/60/EG) wurde das Überschwemmungsgebiet der Attel neu berechnet und zwischenzeitlich vorläufig gesichert. Das gegenständliche Plangebiet gemäß Entwurf vom 11.01.2022 hat nun eine Größe von 4,8 ha und liegt komplett außerhalb des Überschwemmungsgebietes bei HQ100.

In unserem o.g. Schreiben haben wir bereits darauf hingewiesen, dass das Plangebiet aller Voraussicht nach im Risikogebiet gemäß § 78b WHG liegt. Die Berechnungen bestätigen dies nun: im Bereich des Flurstücks Fl.Nr. 457, Gemarkung Aßling, liegt das Plangebiet (teilweise) im Risikogebiet. Das heißt, der Bereich ist vor Hochwässern mittlerer Häufigkeit (HQ100) geschützt, größere Hochwasserereignisse (HQextrem) können aber zu Überflutungen führen. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände bis zu 30 cm auftreten. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden besteht in Risikogebieten das Gebot, Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen. Hierzu empfehlen wir, die geplanten neuen Gebäude hochwasserangepasst zu errichten. Durch eine hochwasserangepasste Bauweise können auch Schäden durch Starkniederschlagsereignisse vermieden werden.

Wir weisen darauf hin, dass Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich in den Flächennutzungsplan und Bebauungsplan übernommen werden sollen (§ 5 Abs. 4a Satz 1, § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB). Wir bitten um nachrichtliche Übernahme.

In Ergänzung zu unseren Hinweisen in o.g. Schreiben möchten wir bereits jetzt auf zwei neue Leitfäden hinweisen und bitten um Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren:

- Der neue Leitfaden "Wassersensible Siedlungsentwicklung" enthält Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement: [https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)
- Eine weitere aktuelle Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort – Eine Arbeitshilfe für Kommunen in Bayern“ finden Sie unter: <https://www.stadtklimanatur.bayern.de/werkzeuge/arbeitshilfen/index.html>

Vor dem Hintergrund einer klimaangepassten Planung raten wir der Gemeinde, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die Leitfäden zu berücksichtigen. Dabei sollte auch das „Schwammstadt“-Prinzip zum Tragen kommen. Z.B. sollte die Gemeinde auch die Festsetzung von Gründächern für die Wohngebäude in Erwägung ziehen. Auch Zisternen zur Gartenbewässerung werden ausdrücklich begrüßt und sollten in der Satzung zum Bebauungsplan berücksichtigt werden. Angesichts der doch erheblichen Neuversiegelung des Geländes raten wir dazu, die für die sichere und den Vorschriften entsprechende Ableitung des Niederschlagswassers notwendigen Flächen rechtzeitig zu ermitteln. Wir weisen auf die Möglichkeit hin, die für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlichen Flächen im Bebauungsplan festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Bezüglich der bekannten Erdölbohrung verweisen wir auf unser o.g. Schreiben vom 18.12.2017 (Auf dem Flurstück Nr. 454 befindet sich eine verfüllte Erdölbohrung, welche im Umkreis von 5 m nicht überbaut werden darf. Die Entlassung dieser Erdölbohrung erfolgte unter Aufsicht des zuständigen Bergamtes Südbayern. Wir empfehlen die Beteiligung des Bergamtes im Bauleitplanverfahren. Mögliche Verunreinigungen im Untergrund sind vor einer Versickerung von Niederschlagswasser durch entsprechende Baugrunduntersuchungen auszuschließen).

Unter der Voraussetzung, dass in der nachfolgenden Satzung auch wasserwirtschaftliche Festsetzungen und Hinweise in ausreichender Form Berücksichtigung finden (u.a. Maßnahmen zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers, dem Starkregen- und Hochwasserrisiko entsprechend angepasste Bauweise und Minimierung der Flächenversiegelung), stimmen wir der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu.

Wir bitten um Übersendung des im Umweltbericht erwähnten Baugrundgutachtens vom 15.02.2019.

### Abwägung:

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das Neuberechnete Risikogebiet der Attel. Dieses ist entsprechend in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Da dieses Deckungsgleich mit dem bereits vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist, wird im Sinne der Lesbarkeit des Plans auf eine Darstellung verzichtet. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt. Ein Hinweis auf das verbleibende Restrisiko eines Extremhochwassers und dass auf nachgelagerter Ebene entsprechende Vorkehrungen zur Reduzierung getroffen werden sollen, wird in ebenfalls in der Begründung ergänzt. Auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Leitfäden zu berücksichtigen.

Stellungnahme zur Erdölbohrung vom 18.12.2017:

Ein Hinweis zur Altbohrung Aßling 4a ist bereits in der Planzeichnung und in der Begründung unter Punkt 4.5.2 enthalten. Das Bergamt Südbayern wurde entsprechend beteiligt (s.o.) und sieht keine Einwände gegen die vorliegende Planung.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planzeichnung und Begründung werden entsprechend der Abwägung ergänzt.

Das im Umweltbericht erwähnte Baugrundgutachten wird dem WWA zur Verfügung gestellt.

### **Abstimmungsergebnis: Ja 15 – Nein 0**

### Staatliches Bauamt Rosenheim

#### Schreiben vom 11.03.2022

### Sachvortrag:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

- Der Flächennutzungsplan sieht eine Erschließung des Plangebiets hauptsächlich über die St 2079 vor. Die genaue Erschließung ist mit dem StBA Rosenheim abzustimmen.
- Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 200 m) der Zufahrt zur Staatsstraße 2079 und im Bereich der Sichtfelder des Radweges (3 m x 30 m) (falls vorhanden) darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung und jegliche andere Bebauung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. (Art. 26 BayStrWG i. V. m. Art. 29 BayStrWG und 1. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt).
- Im Bereich der St 2079 von Abschnitt 440 Station 2,020 bis Station 2,295, sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Es gilt die Mindestabstände (kritischen Abstände) nach der RPS einzuhalten. Sollten Bepflanzungen, Gegenstände, Bebauungen, Parkflächen oder sonstiges die als Hindernis nach der RPS darzustellen sind, im Bereich der Mindestabstände (kritischen Abstände) nach der RPS gelagert oder erbaut werden, so ist in diesem Fall eine Schutzplanke zu errichten. Dafür ist mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim eine Vereinbarung abzuschließen. Die Baukosten und Ablösekosten trägt der Antragsteller (FStrG, RPS).

- Aufgrund der zu erwartenden Stauungen und der Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist mit einer Verschlechterung der Verkehrsqualität auf der St 2079 zu rechnen, so dass die Prüfung für die Errichtung einer Linksabbiegespur zu beauftragen ist. Das Ergebnis über die Verkehrsqualität mit und ohne Linksabbiegespur ist mit Erläuterungsbericht dem StBA Rosenheim zu übersenden. Erst hiernach kann durch das StBA Rosenheim entschieden werden ob der Bau einer Linksabbiegespur notwendig ist.
- Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist einzuhalten.
- Da die Anpassungs- und Umbaumaßnahmen an der St 2079 durch die Anbindung des Gewerbegebietes erforderlich sind, trägt die Gemeinde Aßling gemäß Art. 32 Abs. 1 BayStrWG die hierfür anfallenden Kosten. Hierzu gehören auch der Bau der Geh- und Radwege und der Querungshilfe sowie die erforderlichen Änderungen der Straßenentwässerung. Die St 2079 ist im Baubereich dann auf die gesamte Länge der jeweiligen Verziehung auf voller Breite neu zu asphaltieren.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

- Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen durch und nach Vollendung des Bauvorhabens keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.
- Die bestehende Straßenentwässerung der St 2079 und ggf. Radweg (falls vorhanden) darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulasträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Dieser Hinweis sollte im Baugesuch mit aufgenommen werden.

#### Abwägung:

##### Erschließung

Da das Plangebiet zukünftig über die St 2079 erschlossen werden soll, wurden im Rahmen der städtebaulichen Konzepte zur Vorbereitung des verbindlichen Bauleitplans mittlerweile Abstimmungen zur genauen Erschließung des Plangebiets getroffen. Zukünftig soll das Plangebiet über einen Kreisverkehr erschlossen werden. Aufgrund des geänderten Flächenanspruchs wird der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Dies wird in der Begründung klargestellt und entsprechend aktualisiert.

Ein Hinweis zum passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS) im Bereich der St 2079 von Abschnitt 440 Station 2,020 bis Station 2,295 wird in der Begründung ergänzt und ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

##### Sichtfelder

Ein Hinweis zu den Sichtfeldern wird in die Begründung übernommen. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird verzichtet, da dieser lediglich die Entwicklungsabsichten der Gemeinde in ihren Grundzügen widerspiegelt und noch keine detaillierte Erschließungsplanung vorliegt. Eine detaillierte Regelung muss auf nachfolgender Ebene der Bauleitplanung erfolgen.

#### Abbiegespur

Da der Flächennutzungsplan lediglich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt (§ 5 Abs. 1 Seite 1 BauGB) wird auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet. Als Grundlage für die Erstellung des verbindlichen Bauleitplans (Bebauungsplan) fanden bereits Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt statt, sodass zukünftig die Erschließung des Baugebiets Glonner Straße über einen Kreisverkehr erfolgen soll. Es wird ferner auf Das Gutachten „Fortschreibung Verkehrsuntersuchung Baugebiet nördlich der Glonner Straße in Aßling“ von der Ingenieurgesellschaft gevas humber & partner verwiesen (Stand 10/2023) Ein Hinweis hierzu wird in der Begründung ergänzt.

#### Anbauverbotszone

Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG in der Regel ein Bauverbot für bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. 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 vorbereiteten Bauleitplan übernommen und die Begründung entsprechend angepasst.

#### Lärmschutz

Die Hinweise zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen. Diese wurden bereits in der Planzeichnung durch die Planzeichen 15.6 (PlanzV) für Immissionsschutzmaßnahmen aufgenommen und sind auch schon in der Begründung unter Punkt 4.4 enthalten.

#### Sonstige Hinweise

Die weiteren Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Bauausführung zu beachten.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beachtet die Stellungnahme entsprechend der Abwägung. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt. Aufgrund der neuen Erschließung des Plangebiets wird der Geltungsbereich der 3. Änderung geringfügig nach Süden erweitert.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 – Nein 0**

#### Bayerischer Bauern Verband Schreiben vom 22.03.2022

#### Sachvortrag:

Der Bayerische Bauernverband - Geschäftsstelle Ebersberg-Holzkirchen - gibt hiermit, nach Rücksprache mit der Landwirtschaftsvertretung vor Ort, als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab: Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ist die Existenzgrundlage der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Der Flächenverbrauch, sei es durch Umnutzung, Bebauung oder durch Ausgleichsflächen, ist in Oberbayern besonders groß. In den Jahren 1988 bis 2020 haben wir in Oberbayern 8 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche verloren. Bereits bei vorbereitenden Planungen muss daher ein ressourcenschonender Umgang mit der Kulturlandschaft das oberste Ziel sein.

Grundsätzlich muss landwirtschaftlichen Betrieben immer gewährleistet werden, ihren Betrieb störungs- bzw. hindernisfrei bewirtschaften zu können. Hindernisse, wie z. B. Baustellen, Straßen(teil-)sperrungen bzw. -verlegungen, die eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht mehr ermöglichen, sind zu vermeiden. Umwege bzw. Störungen in der Bewirtschaftung müssen bereits in der Planung vermieden werden. Lassen diese sich nicht umgehen, müssen die Grundstückseigentümer bzw. Bewirtschafter ausreichend für den Mehraufwand entschädigt werden. Im vorliegenden Fall muss gesichert sein, dass zu den angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben die Zu- und Abfahrt stets gesichert ist, auch mit größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Direkt an das Baugebiet angrenzend liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Wir bitten daher bei folgenden Planungen und Festsetzungen dringend, in die textliche Festsetzung mit aufzunehmen: „Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden Emissionen (z. B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.“

Wir regen an, sog. „Hundetoiletten“ anzubringen, um Hundebesitzer zu animieren den Hundekot in Mülltonnen zu entsorgen. Damit lässt sich eine Verunreinigung von Futterflächen (v.a. Wiesen, aber auch Ackerflächen mit Feldfutterbau) und folglich auch Futtermitteln minimieren. Verunreinigte Futtermittel, wie etwa Heu oder Grassilage, können sowohl zu Erkrankungen von landwirtschaftlichen Nutztieren durch Übertragung von Krankheiten, als auch zu wirtschaftlichen Schäden für die Landwirte bei nicht eingehaltenen Hygienevorschriften führen.

#### Abwägung:

Ziel der Gemeinde Aßling ist es auf nachgelagerter Ebene eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen und damit die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren. Ebenfalls sollen durch konkretisierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan die Flächeninanspruchnahme ausgeglichen werden.

Ein Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen ist bereits in der Begründung unter Punkt 5.2 enthalten. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind Festsetzungen nicht möglich, da es sich hierbei um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt, der die Planungsabsichten der Gemeinde lediglich in den Grundzügen darstellt (vgl. § 5 Abs. 1 BauGB).

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht.

#### **Abstimmungsergebnis: Ja 15 – Nein 0**

Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 08.02.2022

#### Sachvortrag:

gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich eine von uns betriebene flächennutzungsplanrelevante Trafostation. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlage dargestellt ist. Wir bitten um Aufnahme in die Planunterlagen.

Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Ampfing beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die Adresse lautet: Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Ampfing, Mobil-Oil-Str. 34, 84539 Ampfing, Telefon: (08636) 981-0, E-Mail: [ampfing@bayernwerk.de](mailto:ampfing@bayernwerk.de). Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „1“.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können auch Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Abwägung:

-

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Trafostation der Bayernwerk Netz GmbH südwestlich des REWE-Markts ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten. Sie befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans. Eine Änderung der Planunterlagen ist daher nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 – Nein 0**

Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH

Schreiben vom 14.02.2022

Sachvortrag:

Nach Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass unseren Anlagen von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind. Soweit sich Änderungen an Ihrer Planung ergeben, fragen Sie uns bitte erneut an. Rein vorsorglich legen wir unsere „Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Mineralölferrnleitung durch Dritte“ bei, die in jedem Falle zu beachten sind.

Abwägung:

-

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht.

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 – Nein 0**

**B. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT nach § 3 Abs. 1 BauGB**

**EinwenderIn A**

**Schreiben vom 05.03.2022**

**Sachvortrag:**

Hinsichtlich des o.a. Flächennutzungsplan-Änderung bitte ich bei der Planung des Entwässerungs- und Versickerungskonzeptes u.a. die Starkregenereignisse der letzten Jahre (v.a. 2016) zu berücksichtigen. Hier kam es aufgrund von zu gering dimensionierten Abwasserleitungen dazu, dass das Wasser auf der Straße nicht ablaufen konnte, sich aufstaute und dann in Gärten, Keller etc. seinen Weg bahnte.

Hier ist meines Erachtens neben einem wie bereits unter 4.5.1 empfohlenen Entwässerungs- und Versickerungskonzept zu berücksichtigen, dass die neuen Abwasserleitungen nicht einfach an die vorhandenen angesetzt werden. Letztere konnten ja schon bisher größere Regenmengen nicht rasch genug aufnehmen und würden dann noch schneller überfordert sein.

Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan ASS 1-18 vom 11.01.2022 auf Seite 4 unter „Wechselwirkungen“.

**Abwägung:**

Auf Ebene des Bebauungsplans ist durch ein Entwässerungs- und Versickerungskonzept nachzuweisen, wie mit dem Niederschlag auf den Grundstücken umzugehen ist. Entsprechende Festsetzungen sind hier zu treffen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht.

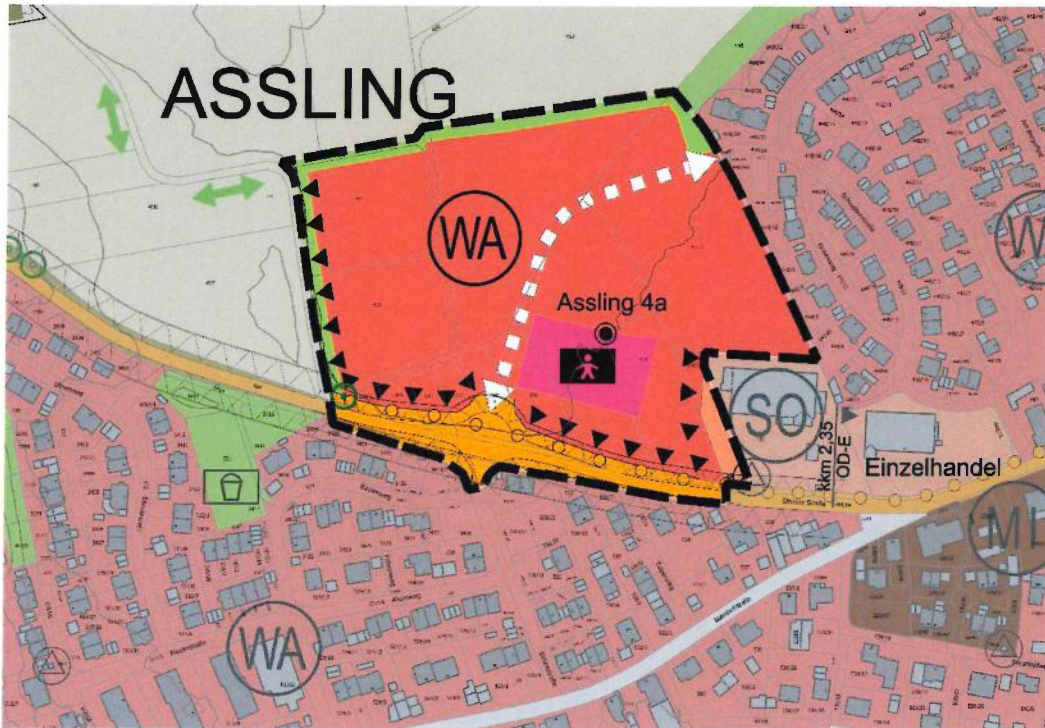
**Abstimmungsergebnis: Ja 15 – Nein 0**

**C. Sonstige Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweise**

**Anregungen des Planfertigers**

**Sachvortrag:**

In Anbetracht der inzwischen abgestimmten Erschließung des Baugebiets durch einen Kreisverkehr im Süden des Plangebiets wird empfohlen, den Geltungsbereich an den aktuellen städtebaulichen Entwurf anzupassen. Des Weiteren wird angeregt, eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß dem städtebaulichen Entwurf in die Flächennutzungsplanänderung zu übernehmen.



**Beschluss:**

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden an die Grundzüge des aktuellen städtebaulichen Konzepts angepasst. Entsprechend wird eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden – zur Klarstellung der neuen Erschließungssituation – sowie die Änderung von Darstellungen des Allgemeinen Wohngebiets in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung“ vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 – Nein 0**

Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 15 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Aßling, den 23. Dezember 2025

**Petra Lezius-Pratsch**  
Schriftführer/-in

