

Gemeinde

Aßling

Lkr. Ebersberg

Kommunales

Flächenmanagement 2025

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

Kieweg

QS: MM

Aktenzeichen

ASS 1-26

Planstand

11/2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielsetzung.....	3
2.	Strukturdaten	5
2.1	Einstufung ins Zentrale Orte-System	5
2.2	Bevölkerungsstruktur.....	6
2.3	Wohnen.....	9
2.4	Haushaltsgröße	10
2.5	Verkehrsanbindung	10
2.6	Wirtschaftliche Entwicklung	11
3.	Flächenpotenziale in der Gemeinde Aßling	12
3.1	Methodik und Herangehensweise	12
3.2	Ergebnisse	13
3.2.1	Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet.....	13
3.2.2	Entwicklungspotenziale in den Ortsteilen	14
3.2.2.1	Hauptort Aßling	14
3.2.2.2	Ortsteil Steinkirchen	16
3.2.2.3	Ortsteil Niclasreuth	16
3.2.2.4	Ortsteil Lorenzenberg	17
3.2.2.5	Ortsteil Dorfen	17
3.2.2.6	Ortsteil Obereichhofen.....	18
3.2.2.7	Ortsteil Untereichhofen.....	18
3.2.2.8	Ortsteil Loitersdorf	18
3.2.2.9	Gewerbegebiet Am Öfeld.....	19
3.2.2.10	Ortsteil Pörsdorf	19
4.	Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen – bis 2039.....	19
5.	Flächenverfügbarkeit	22
6.	Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung.....	26

1. Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Aßling möchte sich intensiv mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen sowie Entwicklungsflächen aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan auseinandersetzen. Ziel ist neben einem aktuellen Überblick über die vorhandenen Potenziale auch eine Auseinandersetzung mit dem zusätzlichen Bedarf an neuen Siedlungsflächen.

Das Flächenmanagement dient als wichtiges Instrument in der Bauleitplanung und bildet eine Grundlage für die Steuerungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Angesichts der mittlerweile verschärften Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen, im Fall von Neuausweisung von Bauflächen, bietet das Kataster eine belastbare und akzeptierte Grundlage für den obligatorischen Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe des Bayerischen Wirtschaftsministeriums „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 05.12.2023.

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung werden mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 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.

Grundsätze G 3.1 des LEP Bayern „Flächen sparen“

(3.1.1) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

Insbesondere aber ist das Ziel 3.2 des LEP Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ anzuwenden:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt anhand folgender Kriterien:

1. Strukturdaten

- Einwohnerzahl der Gemeinde
- Einwohnerentwicklung in den letzten zehn Jahren,
- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat und falls vorhanden der kommunalen Statistik-Stelle für das Zieljahr der Planung
- Bevölkerungsprognose des Landkreises
- Durchschnittliche Haushaltsgröße
- Einstufung im Zentrale Orte-System
- Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Verkehrsanbindung
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Darüber hinaus können weitere Indikatoren u.a. Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden.

2. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen (Entwicklungspotenziale)
- Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, wie etwa Baulücken, Brachen und Konversionsflächen
- Im Bebauungsplan oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen
- Möglichkeiten Nutzung leerstehender, un-/untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Hingegen kommen folgende Flächen gem. Ziel 3.1 LEP nicht als bestehende Flächenpotenziale in Betracht:

- Flächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen festgesetzt wurden oder in ihrer Funktion der Naherholung, dem lokalen Klima, dem Arten- und Naturschutz, dem Wassermanagement oder der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen.
- Flächen, die in ihrer Funktion Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind. Dazu zählen u.a. Grünanger, Dorfplätze, Festplätze oder Denkmäler.
- Flächen, die begründet für die Entwicklung u.a. bereits bestehender Betriebe oder Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbindung vorgehalten werden.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

4. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

Aufgrund der guten Anbindung an das Oberzentrum Rosenheim und der Landeshauptstadt München sowie des anhaltenden Wachstums in der Region München kommt es auch im Gemeindegebiet von Aßling zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum.

2. Strukturdaten

2.1 Einstufung ins Zentrale Orte-System

Die Gemeinde Aßling liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im südöstlichen Teil der Planungsregion München (14) an der Grenze zur Planungsregion Südostoberbayern (18). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Ebersberg und weist eine Entfernung von ca. 35 km zur Landeshauptstadt München (Zentrum) auf. Das gemeinsame Mittelzentrum Grafing b. München und Ebersberg sowie das Mittelzentrum Bad Aibling befindet sich in ca. 6-10 km bzw. in 14 km Entfernung, das nächste Oberzentrum Rosenheim ist etwa 18 km entfernt (jeweils Luftlinie). Die Größe des Gemeindegebietes beträgt etwa 31,37 km².

Die Gemeinde Aßling ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.06.2023, dem Allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und liegt am Rande des Verdichtungsraums München.

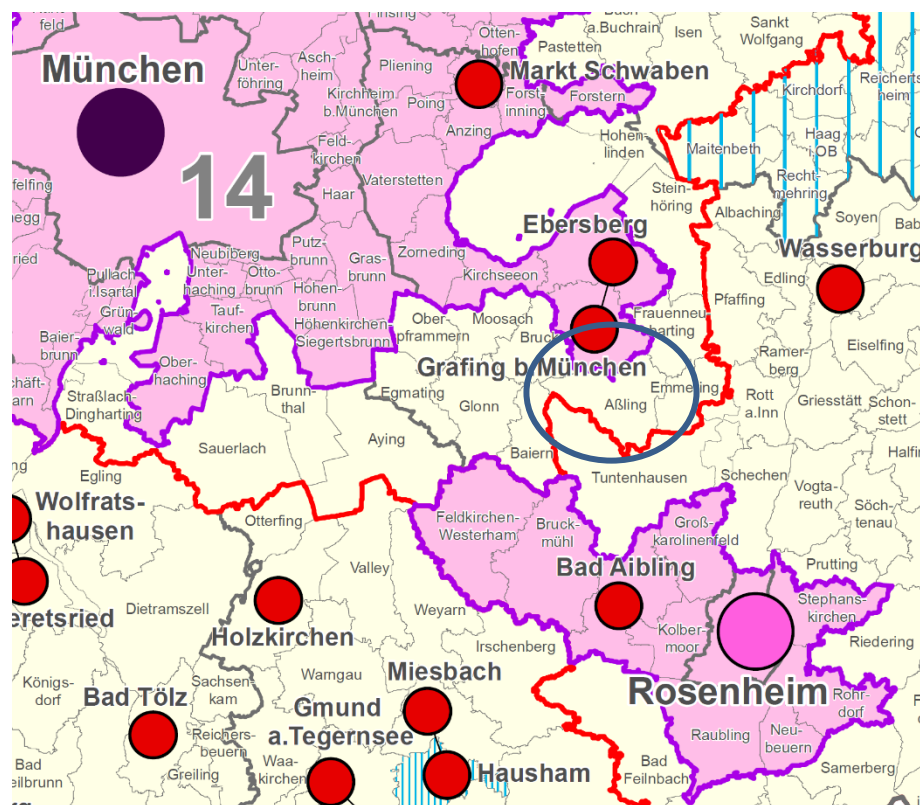


Abb. 1 Ausschnitt LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022, ohne Maßstab

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 01.04.2019, ordnet die Gemeinde Aßling dem Allgemeinen ländlichen Raum zu. Gemäß dem Ziel 1 Abschnitt A II Zentrale Orte ist Aßling als Grundzentrum festgelegt und besitzt damit eine zusätzliche Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden.

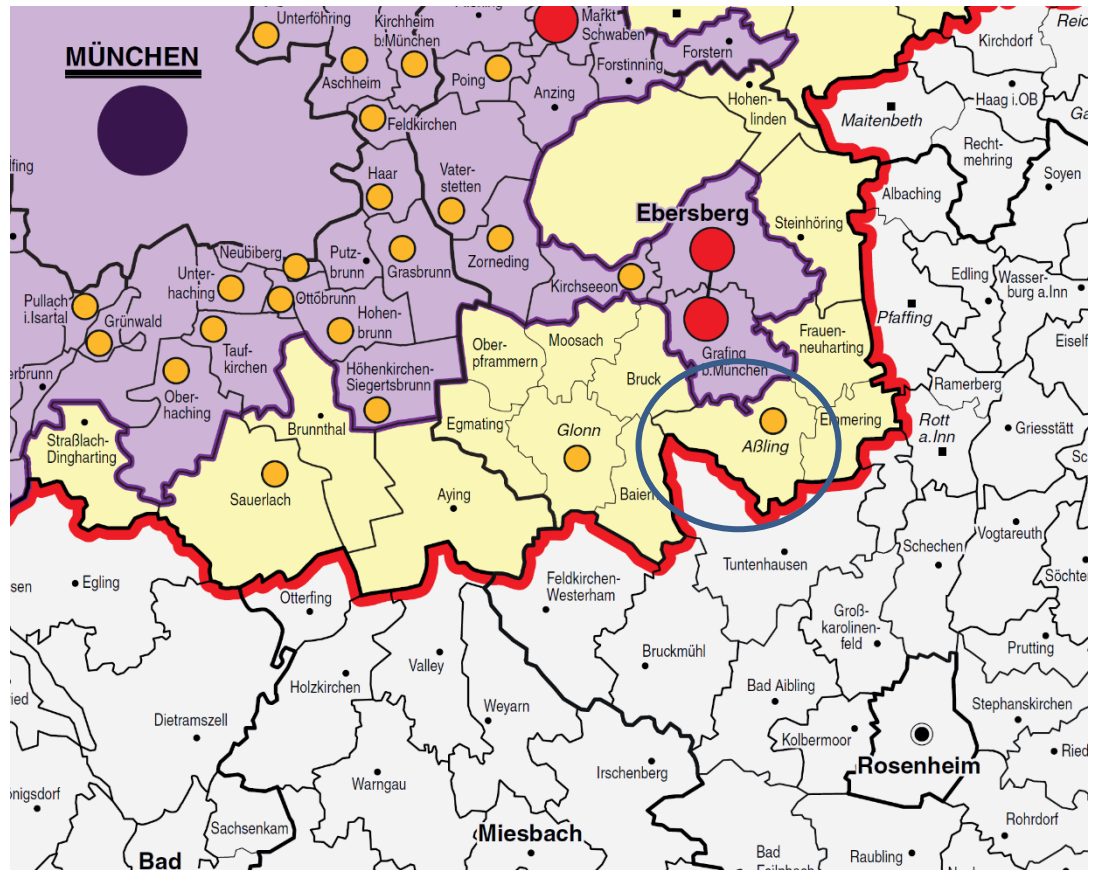


Abb. 2 Regionalplan München (RP 14 – 2019) Karte 1 – Raumstruktur, Stand 25.02.2019 (gelbe Fläche = Allgemein ländlicher Raum), ohne Maßstab

2.2 Bevölkerungsstruktur

In der Gemeinde Aßling lebten im Jahr 2024 4.545 Einwohner. In den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung in der Gemeinde Aßling um ca. 150 Personen gewachsen (ca. 0,35 % p.a.). Die Gemeinde ist überwiegend durch ein positives Bevölkerungswachstum geprägt, wobei die Bevölkerungszunahme in den Jahren 2015 und 2016 besonders hoch war.

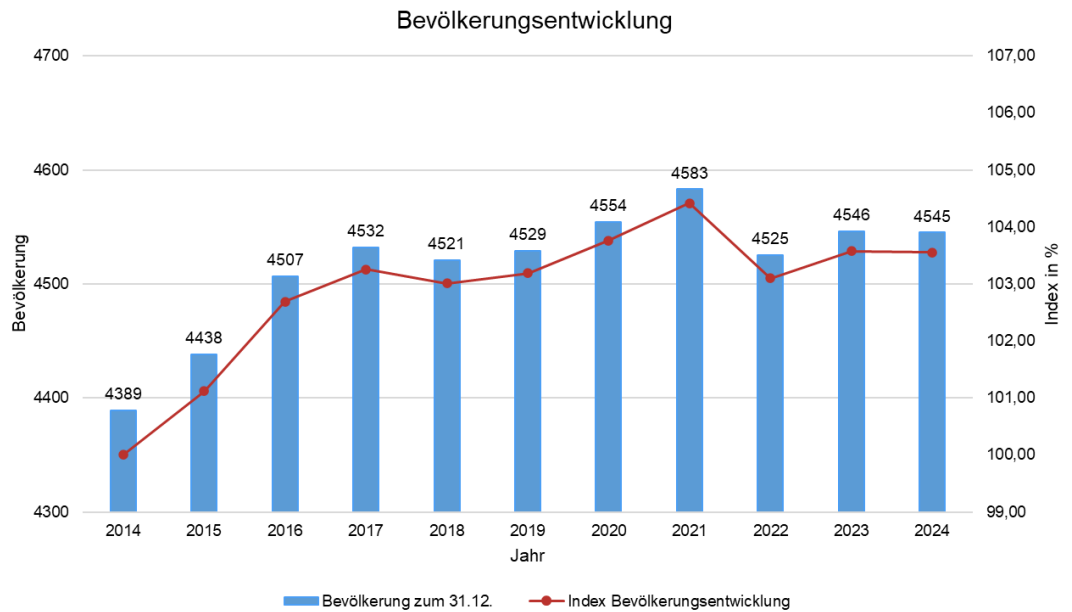


Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Aßling 2014-2024, Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2025: Volkszählung und Bevölkerungsfortschreibung

Den größten positiven Wanderungssaldo (Zuzüge abzgl. Fortzüge) in den vergangenen acht Jahren gab es in den Jahren 2014, 2015 und 2016, den größten negativen Wanderungssaldo im Jahr 2018.

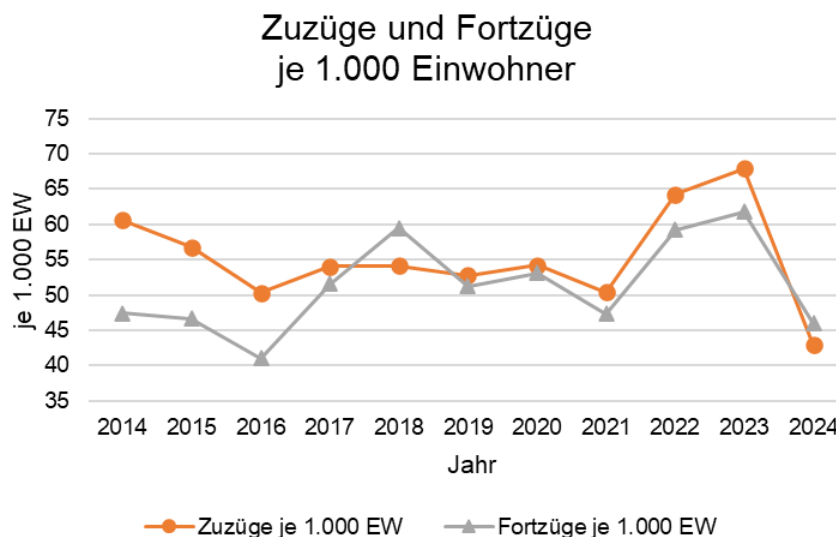


Abb. 4 Zuzüge und Fortzüge je 1.000 Einwohner, Quelle: Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2025: Wanderungen über Gemeindegrenzen

Bevölkerungsprognosen und –szenarien

Für die Bevölkerungsprognosen werden die Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik und eigene Berechnungen verwendet.

Nach den Bevölkerungsprognosen des Freistaats Bayern wächst die Einwohnerzahl der Region München bis 2043 um knapp 130.000 Personen und damit ähnlich wie im Landesdurchschnitt an.

Für die Gemeinde Aßling ist in Zukunft grundsätzlich ebenfalls mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen: Wächst die Gemeinde weiter so stark, wie in den vergangenen zehn Jahren (2014-2024), so ist bis 2039 von ca. 210 zusätzlichen Einwohner*innen (ca. 0,3 % p.a.) auszugehen. (Szenario 1, vgl. Abb. 5) Der Zuwachs der Gemeinde, wenn er sich konsolidiert wie im prognostizierten Landkreisdurchschnitt (ca. 0,4 % p.a. / Szenario 2), betrage ca. 280 Personen.

Auf ein stärkeres Wachstum lässt die Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik schließen: Dieses geht auf Basis des Zensus 2011 für die Gemeinde Aßling bis zum Jahr 2033¹ von einem moderaten Bevölkerungswachstum aus (ca. 0,7 % p.a. / Szenario 3). Auf das Jahr 2039 hochgerechnet ergäbe sich daraus eine Zunahme der Einwohnerzahl Aßlings um etwa 500 Personen. Dieses Szenario entspricht auch weitestgehend der Bevölkerungsentwicklung Aßlings zwischen dem Zensus 2011 und dem Zensus 2022 (+0,6 % p.a.).

Szenario 4 zeigt eine organische Entwicklung mit einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 1,0 %, das in der Zielvorstellung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2014 als Obergrenze für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Aßling formuliert wurde, damit Aßling langfristig nicht seinen dörflichen Charakter verliert.

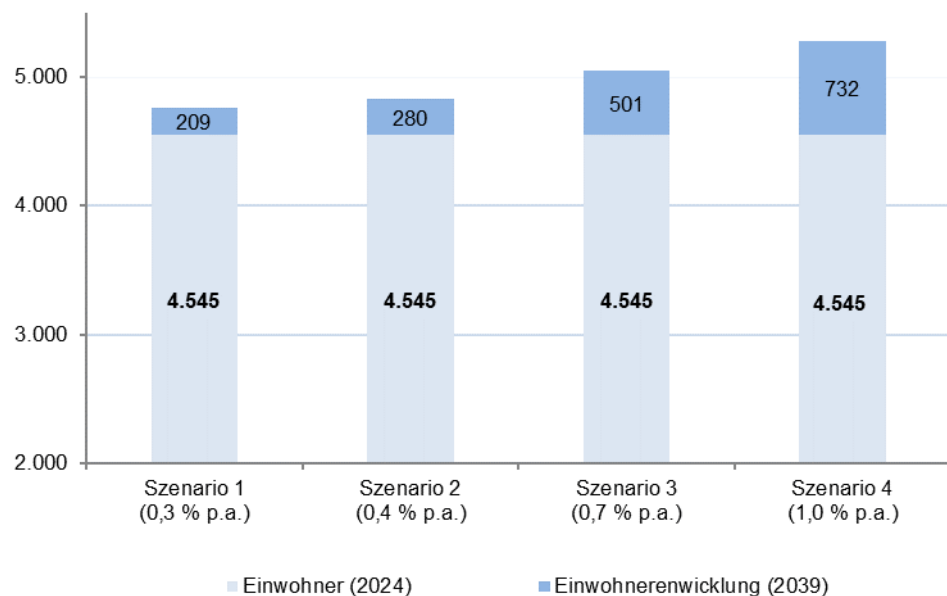


Abb. 5 Bevölkerungsszenarien Gemeinde Aßling bis 2039, Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen nach Bayerisches Landesamt für Statistik 22.09.2025

Billeter-Maß

Das Billeter-Maß gibt die Altersstruktur der Bevölkerung und die Durchalterung der Bevölkerung wieder. Durch das Billeter-Maß wird das Verhältnis der Differenz zwischen Kinder- (unter 15-Jährige) und Großelterngeneration (50 Jahre und älter) bezogen auf die mittlere Bevölkerung (15- bis unter 50-Jährige) ausgedrückt.

Bei einem positiven Wert ist der Anteil der jungen Bevölkerung größer als der Anteil der älteren Bevölkerung. Bei einem negativen Wert ist der Anteil der jungen Bevölkerung geringer als der Anteil der älteren Bevölkerung.

Je weiter sich der Wert von „0“ entfernt desto älter bzw. jünger ist die Bevölkerung. In

¹ für Gemeinden unter 5.000 Einwohner wurde das Wachstum nur bis zum Jahr 2033 prognostiziert

der Gemeinde Aßling lässt sich seit 2014 eine Überalterung der Bevölkerung ablesen, die seitdem kontinuierlich zugenommen hat (vgl. Abb. 6).

Der Anspruch an den Wohnraum und an die Infrastruktur verändert sich mit der Altersstruktur. Bei einer älter werdenden Bevölkerung sinkt die Nachfrage beispielsweise an Kita-Plätzen, während der Bedarf an Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen steigt. Auch das Mobilitätsverhalten ändert sich.

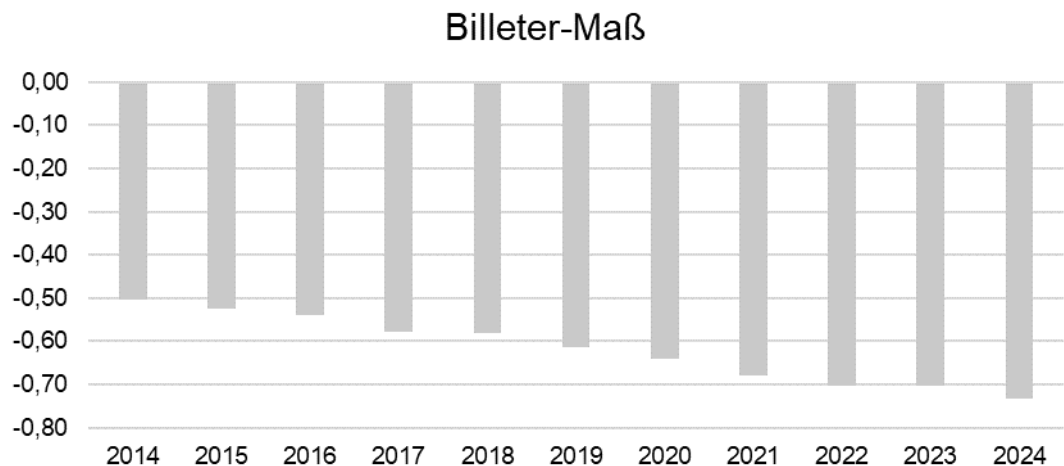


Abb. 6 Billeter-Maß, Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2025: Bevölkerung

2.3 Wohnen

Im Jahr 2024 verfügte Aßling über 1864 Wohnungen (in Wohn- wie Nichtwohngebäuden). Die Zahl der Wohnungen wuchs in den letzten 10 Jahren demnach um 1,0 % p.a. und damit stärker als die Zahl der Einwohner*innen (0,3 % p.a.) (vgl. Abb. 3).

Jahr	Wohngebäuden	Bestand an ...				Wohnungsfertigstellungen ...			
		insg.	1 Whg.	2 Whg.	3 u.m. Whg.	in Wohn- und Nichtwohngebäuden	darunter nur in Wohngebäuden mit ...	1 Whg.	2 Whg.
2014	1166	1693	854	464	343	10	10	-	-
2015	1192	1731	875	472	352	29	21	8	-
2016	1199	1740	882	470	356	7	7	-	-
2017	1205	1753	884	476	361	12	3	4	5
2018	1210	1760	888	478	362	5	5	-	-
2019	1222	1776	897	482	365	16	9	4	3
2020	1226	1786	899	484	371	9	1	2	6
2021	1233	1799	903	484	380	11	5	-	6
2022	1271	1858	933	462	463	16	1	6	9
2023	1272	1859	934	462	463	1	1	-	-
2024	1274	1864	934	464	466	2	2	-	-

Abb. 7 Wohngebäude, Wohnungen und Wohnungsfertigstellungen; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2025; Berechnungen: PV München

Dies ist einerseits auf das weitestgehend stetige Bevölkerungswachstum zurückzuführen, andererseits auch auf die gestiegenen Ansprüche der Bevölkerung. In der Gemeinde Aßling werden weiterhin überwiegend Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen fertiggestellt. Mehrfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau sind die Ausnahme. Das Jahr 2022 bildet in dieser Hinsicht eine Ausnahme, zeigt jedoch klar den künftigen Trend für die Gemeinde auf. Außerdem ist auffällig, dass das Wohnungsbaugeschehen in den letzten beiden Jahren stark nachgelassen hat und es kaum Wohnungsfertigstellungen gab.

2.4 Haushaltsgröße

Zusätzlich zum Bevölkerungswachstum steigt, entsprechend des deutschlandweiten Trends, die Wohnfläche je Einwohner, während gleichzeitig die Wohnungsbelegung zuletzt kontinuierlich abgenommen hat. Zurückzuführen ist dies u.a. auf steigende Raumansprüche der Bevölkerung und die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten. So nahm in der Gemeinde Aßling innerhalb der letzten zehn Jahre (2014-2024) die durchschnittliche Wohnungsflächenausstattung von etwa 49 m² auf fast 54 m² zu. (Der signifikante Sprung in der Wohnfläche je Einwohner im Jahr 2022 geht auf den Zensus und die damit einhergehende Gebäude- und Wohnungszählung in diesem Jahr zurück.) Innerhalb des gleichen Zeitraums sank die durchschnittliche Wohnungsbelegung je Wohnung von zwischenzeitlich 2,43 (in den Jahren 2014, 2016 und 2017) auf 2,33 Personen in den Jahren 2022 und 2024. (vgl. Abb. 8)

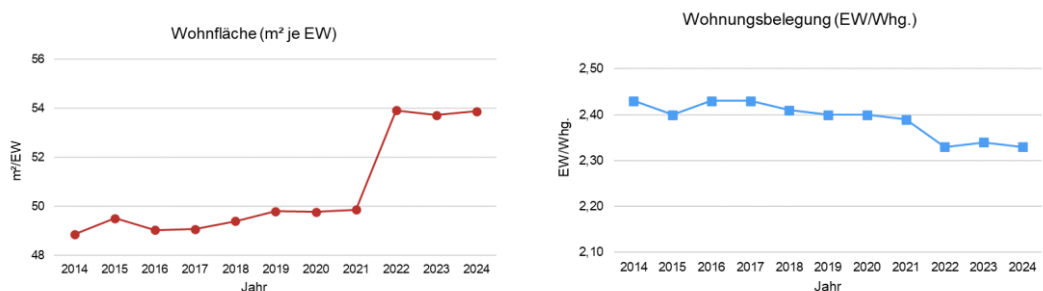


Abb. 8 Wohnflächenausstattung, Quelle: Eigene Darstellungen und Berechnungen nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2025: Wohnungsbestand

2.5 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Aßling liegt etwa 35 km von München (Zentrum) entfernt. Sie ist durch die Staatsstraßen 2079, 2080 und 2089 sowie die Kreisstraße EBE 20 an die umliegenden Gemeinden und das nächste Mittelzentrum Grafing b. München/Ebersberg angebunden. Etwa 10 km östlich des Gemeindegebiets verläuft die Bundesstraße B15 zwischen Wasserburg am Inn und Rosenheim.

Die Gemeinde Aßling verfügt über den gleichnamigen Regionalbahnhof über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Dort verkehrt die Regionalbahn RB 54 zwischen München und Kufstein (über Rosenheim). Die Landeshauptstadt ist damit in ca. 30 Minuten und das Oberzentrum Rosenheim in ca. 15 Minuten zu erreichen. Darüber hinaus verkehren die Buslinien 444 und 447, die die Gemeinde mit dem Umland sowie dem Mittelzentrum Grafing verbinden. Dort besteht ferner ein Anschluss an das Münchner S-Bahn-Netz.

2.6 Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zeigt sich v.a. in der Entwicklung der Arbeitsplätze, konkret dem gegenwärtigen Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsstruktur in der Gemeinde in der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) und der Zahl der Ein- und Auspendler.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde Aßling ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich und mit etwa 4,3 % im Jahr deutlich stärker als die Zahl der Einwohner*innen gestiegen. Unter dieser Annahme ist bis 2039 weiterhin mit einem stärkeren Zuwachs an Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet zu rechnen. (Dabei ist zu beachten, dass die Prognose umso ungenauer wird, je geringer die absolute Zahl der Arbeitsplätze in einer Gemeinde ist.)

Gewerbeentwicklung

- Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort in der Gemeinde
- Berücksichtigung von Ein- und Auspendlerzahlen

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2014	561	2024 waren davon
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2024	851	
Zuwachs seit 2014	290	
Zuwachs in % seit 2014	51,7%	
Jährlicher Zuwachs in %	4,3 %	
		• 0,9 % im Land- und Forstwirtschaftsbereich,
		• ca. 36,5 % im produzierenden Gewerbe,
		• ca. 28,1 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehr,
		• ca. 34,4 % in übrigen Dienstleistungen tätig.

Ein- und Auspendlerverhältnisse 2024

- **Einpendler:** 589 SVB
- **Auspendler:** 1741 SVB

Abb. 9 Gewerbeentwicklung in den letzten zehn Jahren, eigene Darstellung: PV München

Mit 187 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner*innen weist die Gemeinde Aßling eine eher niedrige Arbeitsplatzdichte im Landkreis Ebersberg auf. Insgesamt weist die Gemeinde einen stark negativen Pendlersaldo auf, d.h. dass deutlich mehr Personen auspendeln als einpendeln. Trotz einer deutlichen Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (um fast 70 %) ist das negative Pendlersaldo über die vergangenen zehn Jahre nahezu konstant geblieben. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner*innen ist in dieser Zeit allerdings deutlich gestiegen (+ 46 %). Der Dienstleistungssektor ist dabei der dominierende Wirtschaftsbereich in der Gemeinde (> 60 %), der in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gewachsen ist. Auch das produzierende Gewerbe als weiteres wichtiges Beschäftigungsfeld hat zunächst ein ähnliches Wachstum erfahren, ist in den vergangenen fünf Jahren allerdings in etwa stagniert. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Land- und Forstwirtschaft ist in der gleichen Zeit auf niedrigem Niveau konstant geblieben.

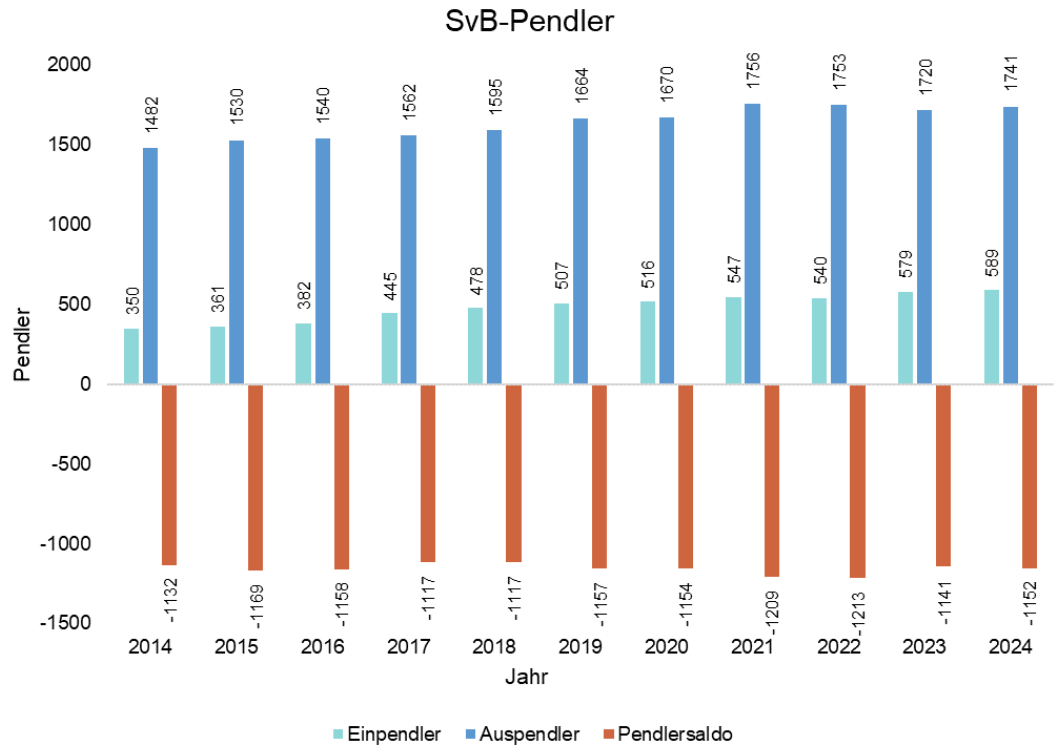


Abb. 10 Pendlerstatistik, Quelle: Eigene Darstellung nach Bayerisches Landesamt für Statistik 2025: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

3. Flächenpotenziale in der Gemeinde Aßling

3.1 Methodik und Herangehensweise

Für die Ermittlung der Flächenpotenziale bzw. des bestehenden Baurechts, wurden alle vorhandenen Bebauungspläne (qualifizierte und einfache Bebauungspläne) nach § 30 BauGB sowie alle sonstigen Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB kartiert und ausgewertet. Die vorhandenen Flächenpotenziale lassen sich dementsprechend in zwei Kategorien gliedern:

1. Flächen mit Baurecht:

Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB oder im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

2. Flächen ohne Baurecht:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsflächen außerhalb der Kategorie 1 und Flächen innerhalb von Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Als Grundlage für die Kartierung der Potenzialflächen dient der digitalisierte Flächennutzungsplan der Gemeinde Aßling, die vorhandenen Satzungen sowie die aktuelle Digitale Flurkarte (04/2024). Die vorhandenen Flächenpotenziale wurden durch einen Abgleich von aktuellem Bestand (DFK und Luftbild) und den vorhandenen Satzungen sowie dem Flächennutzungsplan erhoben. Die dargestellte Art der Nutzung entspricht

dabei den vorhandenen Bauleitplänen und wurde mit der Bauverwaltung der Gemeinde abgesprochen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs eine Einzelfallentscheidung des Landratsamtes darstellt und damit von der Darstellung abweichen kann. Zudem stellen Nachverdichtungsflächen auf bereits bebauten Grundstücken ein theoretisches bzw. rein rechnerisches Potenzial dar, das im Rahmen der Erhebung nicht durch eine Befragung der Grundstückseigentümer evaluiert wurde. Auch Entwicklungspotenziale aufgrund der laufenden Strukturveränderungen auf ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen wurden nicht erhoben.

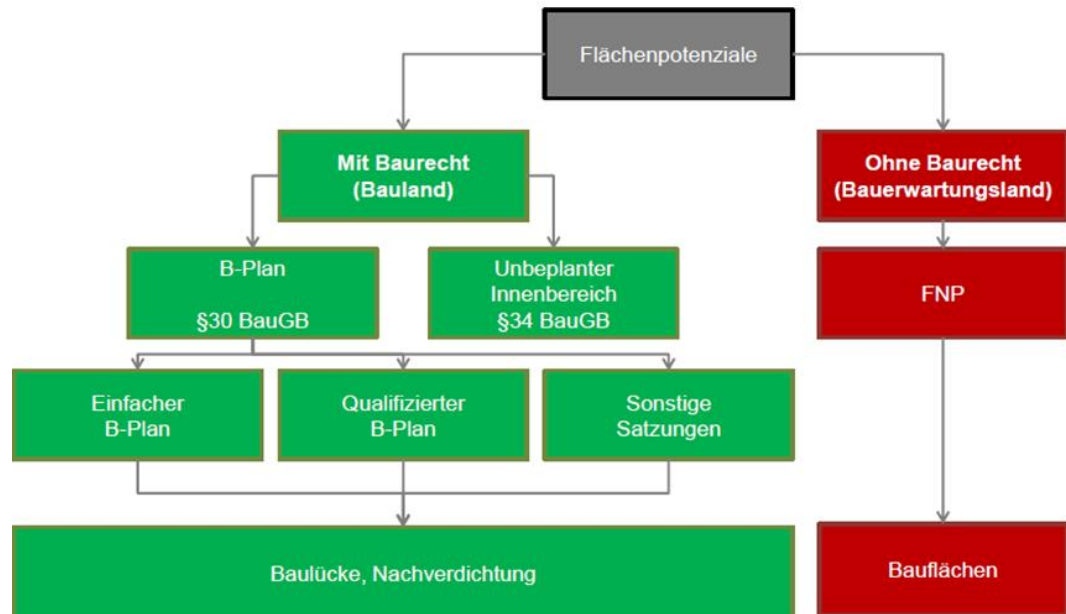


Abb. 11 Gliederung der Flächenpotenziale; eigene Darstellung: PV München

3.2 Ergebnisse

Bei der Ermittlung der Flächenpotenziale mit und ohne Baurecht wird jeweils unterschieden zwischen Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen (wie Dorfgebietsflächen) und gewerblichen Bauflächen. Im Folgenden werden die Ergebnisse des Flächenmanagements 11/2025 dargestellt. Diese dienen der Grundlagenermittlung. Sie können die bei einem Bauantrag im Einzelfall erforderliche konkrete baurechtliche Prüfung nicht ersetzen. Auch beinhalten sie keine Wertung über die städtebauliche Sinnhaftigkeit der Bebauung oder die Flächenverfügbarkeit im Einzelfall. Die Ergebnisse des Flächenmanagements sind für die einzelnen Ortsteile im Kartenteil dargestellt (siehe Anhang).

3.2.1 Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet

Die Gemeinde Aßling besitzt 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

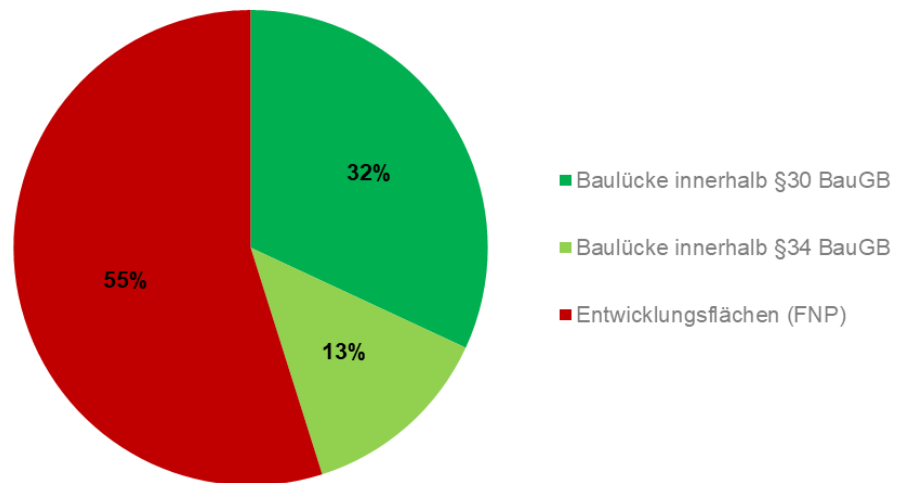


Abb. 12 Flächenpotenziale in der Gemeinde Aßling 11/2025, eigene Darstellung: PV München

3.2.2 Entwicklungspotenziale in den Ortsteilen

Im Folgenden werden für die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Aßling die Flächenpotenziale mit Stand 11/2025 abgebildet:

3.2.2.1 Hauptort Aßling

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 Gewerbegebietsflächen (ca. 4,5 ha). Darüber hinaus wurden im Hauptort Aßling 16 Leerstände erfasst. Die Mehrheit der Leerstände befindet sich im Bereich von Wohnbauflächen. Außerdem bestehen vier Leerstände im Bereich von Dorfgebieten und zwei im Bereich von Mischgebieten. (siehe Karte 1 im Anhang)

Wohnbauflächen

	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	4,74
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	2,71
§ 34 BauGB	0,50
Gesamt	<u>7,96</u>

Dorfgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	0,28
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,42
Gesamt	<u>0,71</u>

Mischgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,35
§ 34 BauGB	0,10
Gesamt	<u>0,45</u>

Gewerbegebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	2,60
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	1,86
§ 34 BauGB	-
Gesamt	<u>4,46</u>

3.2.2.2 Ortsteil Steinkirchen

Der Ortsteil Steinkirchen umfasst vier Baulücken sowie zwei FNP-Entwicklungsflächen zur Ortsrandarrondierung. Dabei entfallen die Flächenpotenziale auf Dorfgebiets- sowie Wohnbauflächen, alle Baulücken befinden sich im Bereich von Bebauungsplänen. (siehe Karte 3 im Anhang)

Wohnbauflächen	
	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	0,30
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,22
§ 34 BauGB	-
Gesamt	<u>0,52</u>

Dorfgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	0,22
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,14
§ 34 BauGB	-
Gesamt	<u>0,36</u>

3.2.2.3 Ortsteil Niclasreuth

Im Ortsteil Niclasreuth sind vier Baulücke im unbeplanten Innenbereich vorhanden, die alle auf Dorfgebietsflächen entfallen. Außerdem gibt es zwei kleine Entwicklungsflächen im FNP zur Ortsrandarrondierung. (ebenfalls Dorfgebiet, siehe Karte 4 im Anhang)

Dorfgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	0,18
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,35
Gesamt	<u>0,53</u>

3.2.2.4 Ortsteil Lorenzenberg

Der Ortsteil Lorenzenberg weist sieben und damit nach dem Hauptort die meisten Baulücken auf. Diese befinden sich zum Großteil auf Wohnbauflächen im beplanten wie unbeplanten Innenbereich. Darüber hinaus ist im FNP eine kleine Dorfgebiets-Entwicklungsfläche dargestellt. Außerdem wurden in Lorenzenberg zwei Leerstände (beide im Dorfgebiet) erfasst. (siehe Karte 5 im Anhang)

Wohnbauflächen	
	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,26
§ 34 BauGB	0,13
Gesamt	<u>0,39</u>

Dorfgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	0,04
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,07
Gesamt	<u>0,11</u>

3.2.2.5 Ortsteil Dorfen

Der Ortsteil Dorfen weist keine Flächenpotenziale auf. Allerdings wurden in diesem Ortsteil zwei Leerstände (beide auf Dorfgebietsflächen) erfasst. (siehe Karte 5 im Anhang)

3.2.2.6 Ortsteil Obereichhofen

Der Ortsteil Obereichhofen umfasst zwei Baulücken und mit 0,15 ha insgesamt nur einen sehr untergeordneten Teil der Flächenpotenziale Aßlings. Dabei entfallen die beiden Flächenpotenziale auf Baulücken auf Dorfgebietsflächen im unbeplanten Innenbereich. (siehe Karte 7 im Anhang)

Dorfgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,15
Gesamt	<u>0,15</u>

3.2.2.7 Ortsteil Untereichhofen

Der Ortsteil Untereichhofen weist keine Flächenpotenziale auf. In Untereichhofen wurde allerdings eine leerstehende Hofstelle im Bereich eines Dorfgebiets identifiziert. (siehe Karte 7 im Anhang)

3.2.2.8 Ortsteil Loitersdorf

Der Ortsteil Loitersdorf weist vier Baulücken auf, die insgesamt 0,28 ha umfassen. Dabei befinden sich alle Baulücken im Bereich von Dorfgebietsflächen im unbeplanten Innenbereich innerhalb einer Innenbereichssatzung. (siehe Karte 6 im Anhang)

Mischgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,28
Gesamt	<u>0,28</u>

3.2.2.9 Gewerbegebiet Am Ölfeld

Das Gewerbegebiet Am Ölfeld umfasst eine Baulücke im Bereich eines Bebauungsplans (GE) sowie eine größere gewerbliche Entwicklungsfläche im FNP (ca. 1,3 ha) zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Damit weist das Gewerbegebiet Am Ölfeld nach dem Hauptort die zweitmeisten Flächenpotenziale auf. (siehe Karte 5 im Anhang)

Gewerbegebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	1,32
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,17
§ 34 BauGB	-
Gesamt	<u>1,49</u>

3.2.2.10 Ortsteil Pörsdorf

Im Ortsteil Pörsdorf ist eine Baulücke im unbeplanten Innenbereich im Bereich einer Innenbereichssatzung sowie eine kleine FNP-Entwicklungsfläche vorhanden. Beide Flächenpotenziale befinden sich auf Dorfgebietsflächen. (siehe Karte 2 im Anhang)

Dorfgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungsflächen (FNP)	0,09
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,35
Gesamt	<u>0,44</u>

4. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen – bis 2039

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:

Aus dem vorhandenen Bruttobauland wurde in Abhängigkeit der Art der Nutzung das Nettobauland errechnet. Für Wohnbauflächen bedeutet dies, dass 100 % des Bruttobaulands in das Nettobauland einfließen, während für gemischte Bauflächen (Dorfgebiete und Mischgebiete) ein Anteil von 50 % in das Nettobauland gerechnet wer-

den. Nach Abzug des Anteils der Art der Nutzung wurde in Abhängigkeit des Baurechts (ohne/ mit) zusätzlich ein Erschließungsflächenanteil vom Bruttobauland abgezogen. Bei Baulücken im Innenbereich oder im Umgriff von Bebauungsplänen ist die Erschließung bereits vorhanden, während bei Entwicklungsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan diese noch nicht hergestellt ist. Bei Letzteren wird entsprechend der Erschließungsflächenanteil abgezogen.

Ferner wird eine ortsübliche (GFZ 0,4) und eine verdichtete Bauweise (flächensparende Bauweise; GFZ 0,5) in Ansatz gebracht. Die daraus resultierende Fläche wird als Geschossfläche bezeichnet, woraus Wohnfläche, Gewerbefläche errechnet werden können. Durch den Faktor „durchschnittliche Wohnflächengröße pro Einwohner“ kann schließlich auf die potentiellen Einwohner geschlossen werden.

Das unbebaute Flächenpotenzial entspricht bei angenommener 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.

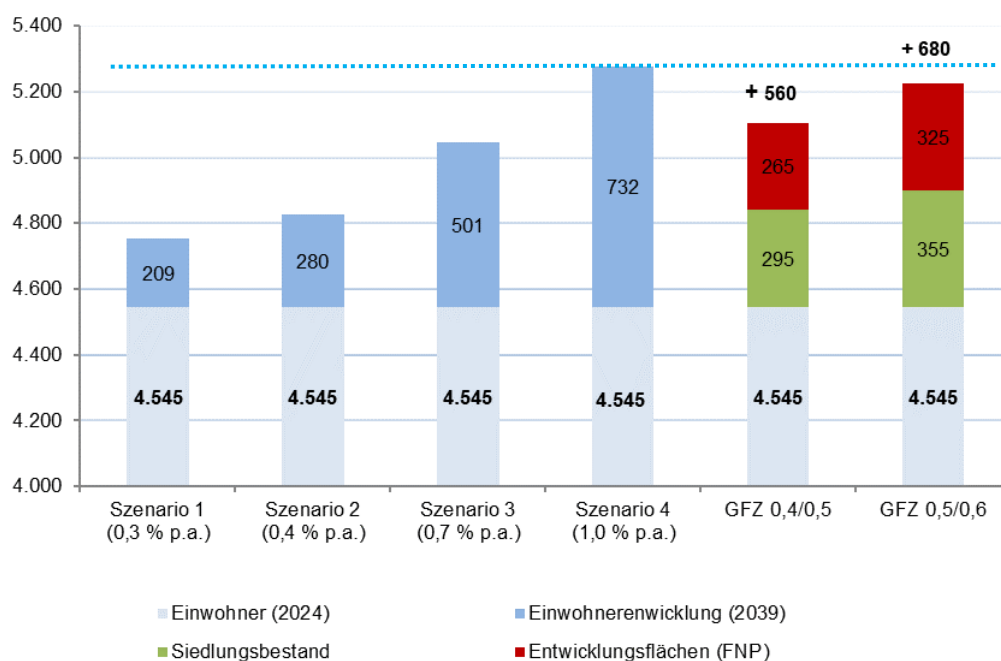


Abb. 13 Szenarien der Einwohnerentwicklung und Potenzial, eigene Darstellung: PV München

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 gar ein Wachstum um ca. 730 Personen im Vergleich zum Bezugsjahr 2024 auf nahezu 5.300 Einwohner*innen.

Werden diese Annahmen sowie eine vollständige Entwicklung 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 neuauszuweisen (unter der Annahme, dass auch alle bereits bestehenden Flächenpotenziale in einer verdichteten Bauweise entwickelt werden).

Hinsichtlich der gewerblichen Flächenpotenziale und des Gewerbeflächenbedarfs stellt sich die Situation grob (die Darstellung ersetzt kein kommunales Gewerbeentwicklungskonzept) wie folgt dar: In den vergangenen sechs Jahren gingen bei der Gemeinde insgesamt 21 Gewerbegrundanfragen ein. Summiert entsprachen all diese Gewerbegrundanfragen einem Flächenbedarf von knapp 5,3 ha. Etwa 2,4 ha entfielen dabei auf Unternehmen, die bereits heute einen Standort in der Gemeinde Aßling besitzen. Weitere knapp 2,7 ha gehen auf Anfragen von Unternehmen zurück, die in Nachbargemeinden und in der Region ansässig sind. Zusammengenommen entsprechen die Anfragen der vor Ort sowie regional ansässigen Unternehmen einem Anteil von über 95 %. Lediglich eine Anfrage der letzten Jahre stammt von einem Unternehmen, das heute noch nicht in der Gemeinde oder der Region ansässig ist.

Gewerbegrundanfragen			
Firmentätigkeit	Standort	m²	m² gesamt
Dienstleister	gemeindeangehörig	2.000	23500
Elektrotechnik	gemeindeangehörig	1.500	
Hersteller von Metallwerkzeugen	gemeindeangehörig	8.000	
Hersteller von Belüftungssystemen	gemeindeangehörig	8.000	
Lagerhalle für Oldtimer	gemeindeangehörig	2.000	
Malerfachbetrieb	gemeindeangehörig	2.000	
Metallbearbeitungs GmbH	regional	1.500	27440
Handel mit Autoteilen, Abschleppfahrten, Fahrzeugaufbereitung	regional	1.200	
Autoaufbereitung	regional	1.500	
Zimmerei	regional	1.800	
Fenster-Türen	regional	1.500	
Arbeiten mit Seiltechnik	regional	2.140	
Maler- und Lackierbetrieb	regional	1.000	
Erd- und Gartenbau	regional	1.000	
Tiernahrungshersteller	regional	5.000	
Entwicklungs- und Vertriebs-GmbH	regional	2.000	
Grundstücksverwaltungs GbR	regional	2.000	
Zimmerei	regional	1.800	
Grundstücksverwaltung GbR	regional	2.500	
Vertrieb und Wartung von PV Anlagen	regional	2.500	
Planungsbüro Edelstahlkamäne	überregional	2.000	2000
	Summe:	52.940 m ²	
		5,294 ha	

Abb. 14 Gewerbegrundanfragen 2019 - 2025

Derzeit weist der Flächennutzungsplan noch zwei größere Entwicklungsflächen im FNP für die gewerbliche Entwicklung zur Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete „Am Ölfeld“ und „An der Rosenheimer Straße“ aus. Auch im beplanten Innenbereich bestehen in diesen beiden Gewerbegebieten zunächst noch gewerbliche Flächenpotenziale (insg. vier Baulücken). Unter der Annahme der vollständigen Entwicklung aller gewerblichen FNP-Entwicklungsflächen (ca. 3,9 ha) und der Bebauung aller gewerblichen Baulücken (ca. 2,0 ha) ließe sich der Flächenbedarf aller Anfragen der letzten Jahre (ca. 5,3 ha) aus dem gewerblichen Flächenpotenzial (ca. 5,9 ha) in der Gemeinde gerade so decken. Zum Nachweis für einen künftigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird von Seiten der Gemeindeverwaltung in Zukunft weiterhin eine Interessentenliste geführt, die u.a. konkrete Anfragen mit deren Flächenbedarfen dokumentiert.

In allen Szenarien wird davon ausgegangen, dass alle unbebauten Flächenpotenziale mit und ohne Baurecht erfolgreich umgesetzt werden. Dies setzt jedoch eine vollständige Flächenverfügbarkeit voraus. Da davon in der Regel nicht ausgegangen werden kann, hat die Gemeinde Aßling im Juni/Juli 2025 eine Befragung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer durchgeführt. (s. Kapitel 5)

5. Flächenverfügbarkeit

Nicht nur gemäß dem Landesentwicklungsprogramm und dem Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, § 1a Abs. 2 Sätze 1 und 4 BauGB), sondern auch im Zuge der Flächensparoffensive des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie sollen die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden.

Unbebaute Wohnbauflächen ohne Baurecht (nur FNP-Darstellung) befinden sich nur

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

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

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

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

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

Die Gemeinde hat hierzu im Juni/Juli 2025 auch 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 %.

Drei Eigentümer*innen planen die Bebauung ihres Grundstücks zur Eigennutzung innerhalb der nächsten 5 Jahre, drei weitere Eigentümer*innen innerhalb der nächsten 10 Jahre (davon einer nur zum Teil). Außerdem plant eine Eigentümerin die Vergabe

ihres Grundstücks im Erbbaurecht innerhalb der nächsten 1-2 Jahre. Ein weiterer Eigentümer äußert die Absicht, sein Grundstück in unbestimmter Zeit für Nachkommen zu bebauen. Darüber hinaus hat lediglich ein Eigentümer angegeben, dass eine Tauschbereitschaft bzgl. des Grundstücks bestünde. Außerdem plant ein Eigentümer eines leerstehenden Gebäudes, dieses in den nächsten zwei Jahren instand zu setzen. Wenn man davon ausgeht, dass die Eigentümer*innen, die nicht auf den Fragebogen reagiert haben, auch keine Bauabsicht hegen, stehen insgesamt 92 % der angefragten Baulücken sowie Leerstände nicht zur Verfügung.

Die Gründe für eine (bisherige) Nichtnutzung sind vielfältig. Die Mehrheit der Befragten nennt als Gründe die Bevorratung für Nachkommen und Erben bzw. für die spätere Eigennutzung und die 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.

Frage / Aspekt	Aßling	Steinkirchen	Niclasreuth	Lorenzenberg	Dorfen	Obereichhofen
Anzahl Befragungen	78	4	4	9	2	2
Rücklauf	22	0	0	1	0	2
Absolut / in %	28%	0%	0%	11%	0%	100%
Bebauung geplant (mit Baurecht)	6,5	0	0	0	0	1
Nicht verfügbar	71,5	4	4	9	2	1
Absolut / in %	92%	100%	100%	100%	67%	50%

Frage / Aspekt	Untereichhofen	Loitersdorf	GE Am Ölfeld	Pörsdorf	Gesamt
Anzahl Befragungen	1	4	1	1	106
Rücklauf	0	1	0	0	25
Absolut / in %	0%	25%	0%	0%	24%
Bebauung geplant (mit Baurecht)	0	1	0	0	8,5
Nicht verfügbar	1	3	1	1	97,5
Absolut / in %	100%	75%	100%	100%	92%

Abb. 15 Rückmeldung Grundstückseigentümergefragung 2025, eigene Darstellung: PV München

Aus der **Grundstückseigentümergefragung** ergibt sich somit lediglich für etwa jedes Zehnte der verfügbaren Flächenpotenziale eine tatsächlich mögliche Bebauung. Eine Bebauung in absehbarer Zeit (in den nächsten 5 Jahren) wurde lediglich von

vier Grundstückseigentümern angegeben. Eine Bebauung aller Innenentwicklungspotenziale, für die in absehbarer Zeit, aber auch ohne konkreten Zeitrahmen eine Bebauung geplant ist, würde insgesamt nur rund 25 zusätzlichen Einwohner*innen entsprechen. Aus der Gegenüberstellung der verfügbaren Grundstücke im Innenbereich und dem Flächenbedarf der Gemeinde kann also der Bedarf für die realistischen Entwicklungsszenarien, die von einem größeren Einwohnerzuwachs ausgehen, nicht gedeckt werden.

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

Entwickelt sich die Gemeinde hingegen entsprechend der 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 FNPs (Szenario 4), ergibt sich eine Differenz von ca. 210 bis 440 Einwohner*innen, für die ein Flächenpotenzial zur Verfügung gestellt werden muss. Dies entspricht notwendigen Neuausweisungen auf Ebene des 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.

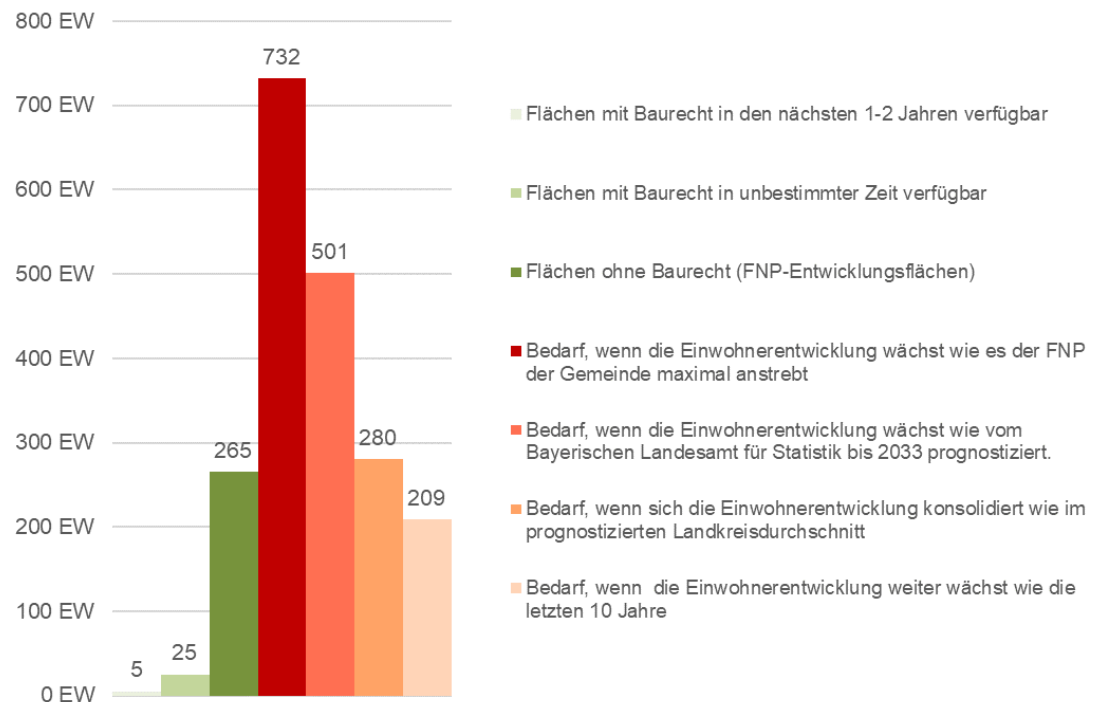


Abb. 16 Verfügbares Flächenpotenzial, Grundstückseigentümergebäudebefragung, eigene Darstellung: PV München

Auch wenn man hingegen von einer höheren Verfügbarkeit von 25 % der Flächenpotenziale im Innenbereich (aufgrund der eher geringen Rücklauf-Quote) ausgeht, lassen sich die darüber hinausgehenden Flächenbedarfe für die Szenarien 3 und 4 nicht

aus dem rechtswirksamen FNP entwickeln. Die Differenz an zukünftigen Einwohner*innen, für die ein Flächenpotenzial zur Verfügung gestellt werden muss, reduziert sich in Szenario 3 lediglich auf ca. 160 Einwohner*innen. Dies entspricht bei einer ortsüblichen Bauweise notwendigen Neuausweisungen im Umfang von ca. 3,4 ha und bei einer verdichteten Bauweise einem Umfang von ca. 2,7 ha Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans. In Szenario 4 müsste sogar für immer noch 390 Einwohner*innen ein Flächenpotenzial zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht bei einer ortsüblichen Bauweise notwendigen Neuausweisungen im Umfang von ca. 8,2 ha und bei einer verdichteten Bauweise einem Umfang von ca. 6,6 ha Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans.

Fazit:

Aus der Grundstückseigentümergefragung ergibt sich eine sehr geringe, tatsächlich mögliche Bebauung der verfügbaren Flächenpotenziale im Innenbereich. Um den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde weiter decken zu können, könnte daher auch eine Aufklärung der weiteren Grundstückseigentümer über die Bedeutung ihrer Flächen eine größere Bereitschaft, diese zu bebauen, fördern.

Neben zusätzlichen städtebaulichen Entwicklungsstrategien wie Umnutzung und Aufstockung ist bei mangelnder Bereitschaft der Grundstückseigentümer, ihre Flächen zu bebauen, weiterhin die Ausweisung von neuen Bauflächen erforderlich.

Als weitere Mobilisierungsstrategien des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials hat die Gemeinde neben der Befragung der Eigentümer*innen von Baulücken-Grundstücken und Leerständen bereits im Jahr 2023 ein Nachverdichtungskonzept erstellt, in dem sie sich auf Quartiersebene detailliert mit ihren Potenzialen im Innenbereich auseinandergesetzt hat. Ferner besitzt die Gemeinde Aßling zum nachhaltigen Schutz des Außenbereichs einen Leitfaden zur baulichen Entwicklung im Außenbereich, der ihr als informelles Planungsinstrument zur Verfügung steht.

6. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr empfiehlt im Rahmen städtebaulicher Verträge mit den Grundstückseigentümern die Übernahme von Kosten zu vereinbaren, die durch städtebauliche Maßnahmen entstehen. Dieser sogenannte **Folgekostenvertrag** verpflichtet den Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde, die Kosten für vertraglich genau bestimmte Infrastruktureinrichtungen zu übernehmen. Dazu gehören beispielsweise **Kosten für den Bau sozialer Infrastruktur** wie **Krippen, Kindergärten und Horte**. Zu beachten sind die rechtlichen Grenzen des städtebaulichen Vertrages, die das Baugesetzbuch regelt (§11 BauGB).

Vertragsgrundlage ist eine belastbare Berechnung der Folgekosten, die auf einer nachvollziehbaren Bedarfsprognose beruht. Die Gemeinde kann die Folgekosten für einzelne städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder für mehrere künftige Baugebiete gemeinsam ermitteln. Aus der Folgekostenberechnung ergibt sich, wie groß der Bedarf an sozialer Infrastruktur für ein Neubaugebiet voraussichtlich ist und welche Folgekosten der Gemeinde dadurch entstehen.

Die jeweilige Gemeinde entscheidet, inwieweit sie die Kosten an die Grundstückseigentümer weitergibt. Dabei ist der Grundsatz der Angemessenheit zu beachten. Als Orientierungswert gilt eine Umlage von Kosten als angemessen, wenn mindestens ein Drittel des Wertzuwachses beim Eigentümer verbleibt.