

Gemeinde

# Aßling

Lkr. Ebersberg

Flächennutzungsplan

## 5. Änderung Neues Sport- und Freizeitgelände

Planfertiger

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

ASS 1-20

Bearbeiter: ne

Plandatum

09.02.2021 (Entwurf)



## Begründung

# BEGRÜNDUNG

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Aßling verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.04.2014, wirksam seit 29.12.2014. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher in folgenden Bereichen geändert:

1. Änderung im Bereich von Obstädt
2. Änderung im Bereich der Rosenheimer Straße
3. Änderung, Teilbereiche nördlich der Glonner Straße (derzeit im Aufstellungsverfahren, Stand April 2019)
4. Änderung Dorfgemeinschaftshaus Lorenzenberg

Die Gemeinde Aßling hat am 09.04.2019 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Neues Sport- und Freizeitgelände“ beschlossen.

## 2. Anlass und Ziel der 5. FNP-Änderung

### 2.1 Bestehende Sportanlage am Büchsenberg

Die bestehenden Sportanlagen der Gemeinde Aßling am Büchsenberg aus den 50er Jahren entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen:

- Trainingsplatz aus den 50er Jahren, Vereinsheim und Umkleide, als auch das obere Fußballfeld aus den 80er Jahren, sind in die Jahre gekommen.
- Auch das obere Fußballfeld aus den 80er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.
- Ausreichende Parkplätze und Bewässerungsmöglichkeiten fehlen.
- Die Erschließung des Geländes ist unzureichend.
- Lediglich einer der Fußballplätze ist mit einer Beleuchtungsanlage ausgestattet, was die Trainingsmöglichkeiten im Herbst und Frühjahr stark einschränkt.
- Die Beschattung des Fußballplatzes aufgrund des umliegenden Waldes verursacht einen hohen jährlichen Pflegeaufwand für den Verein.

Da eine weitere Entwicklung am bisherigen Standort Büchsenberg unmöglich ist, suchte die Gemeinde seit geraumer Zeit nach Flächen für ein neues Sportgelände.

### 2.2 Bisherige Planung zum Sportgelände

Bereits im wirksamen FNP der Gemeinde ist südlich der Klärwerkstraße, westlich und südlich des Sondergebiets Biogasanlage, sowie östlich des neuen Gewerbegebiets an der Rosenheimer Straße ein neues Sportgelände (als Grünfläche) eingetragen. Das Sportgelände kam zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und dem Sondergebiet Biogasanlage (später „Energiepark“) im Osten zu liegen (Fläche ca.

4,90 ha). Trotz den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist auf dieser Fläche jedoch ein Sportgelände aus folgenden Gründen nicht mehr möglich:

- Östlich des geplanten Sportgeländes befindet sich der Energiepark. Wegen der dort vorgenommenen Vergrößerungen und Erweiterungen fällt der Energiepark unter die Störfall-Verordnung (StöV – 12.BImSchV). Dies hat für die benachbarten Flächen, hier insbesondere für das geplante Sportgelände die Auswirkungen, dass dort zur Auflage gemacht werden müsste, dass Versammlungen von mehr als 100 Personen untersagt sind.
- Die Gemeinde kann das Grundstück nicht erwerben.

### **2.3 Planung eines neuen Sportgeländes**

Da der Gemeinde nun wiederum kein realistisch umsetzbares Gelände für eine neue Sportanlage zur Verfügung stand, musste ein neuer, günstig im Gemeindegebiet gelegener Standort gesucht werden. Die Gemeinde ist, nach längerer Suche, fündig geworden und konnte sich für eine neue Sportanlage eine Fläche südlich des Gewerbegebietes an der Rosenheimer Straße, westlich der Straße zum Wertstoffhof, notariell sichern.

Inzwischen konnte ein weiteres Grundstück (Fl.Nr. 822 Gemarkung Aßling) von der Gemeinde erworben werden. Fl.Nr. 822 wurde daher in die Darstellung als Grünflächen mit einbezogen.

Das bisher geplante Sportgelände lag ca. 500 – 600 m von sozialen Einrichtungen der Gemeinde, hier vor allem die Schule und Kindergärten, entfernt. Die für die Ausweisung einer Sportanlage nun vorgesehene Fläche liegt ähnlich günstig im Gemeindegebiet wie bereits die bisher geplante (und nun entfallene) Ausweisung. Die Entfernungen zu den sozialen Einrichtungen haben sich dadurch um ca. 200 m verlängert. In Anbetracht der Größe einer solchen Anlage und der Schwierigkeit der Standortfindung ist dies hinnehmbar. Ein weiterer, ähnlich günstig gelegener Standort konnte im Gemeindegebiet nicht gefunden werden.

Ziel dieser 5. Flächennutzungsplan - Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für die geplante neue Sportanlage zu schaffen.

### 3. Änderungsbereich 1 Sportgelände am Büchsenberg

Der südliche Bereich der bisherigen Sportanlage am Büchsenberg ist bereits im wirksamen FNP als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, der nördliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt.

Der nördliche Teil der Sportanlage wird nach Fertigstellung der neuen (geplanten) Sportanlage (siehe Änderungsbereich 2) nicht mehr für Sportzwecke benötigt; die Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche kann damit entfallen.

Die neue Darstellung im Flächennutzungsplan wird Fläche für die Landwirtschaft.

Fläche ca. 1,0 ha

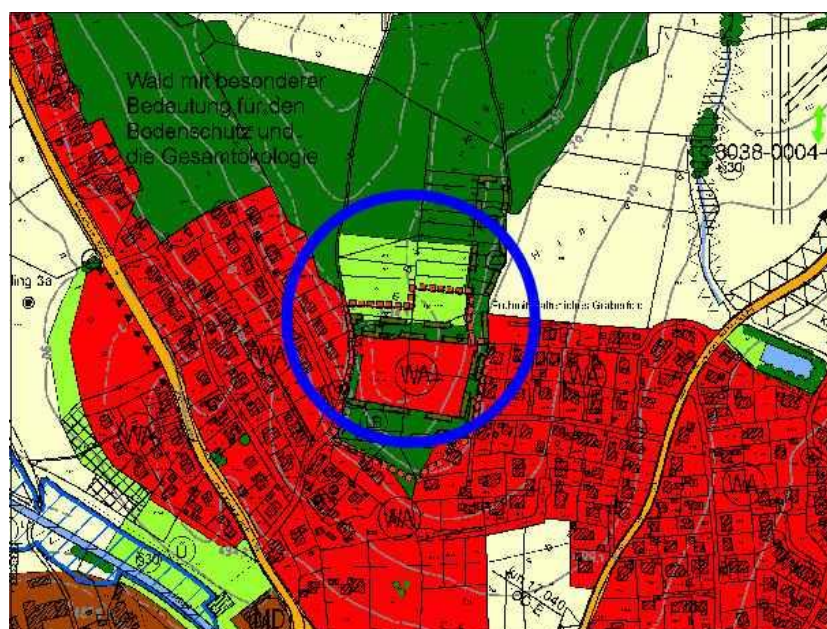


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab



## 4. Änderungsbereich 2 Entfall der bisherigen Darstellung und Ausweisung eines neuen Sportgeländes

### 4.1 Entfall der bisherigen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Entfall der Darstellung des bisherigen Sportgeländes

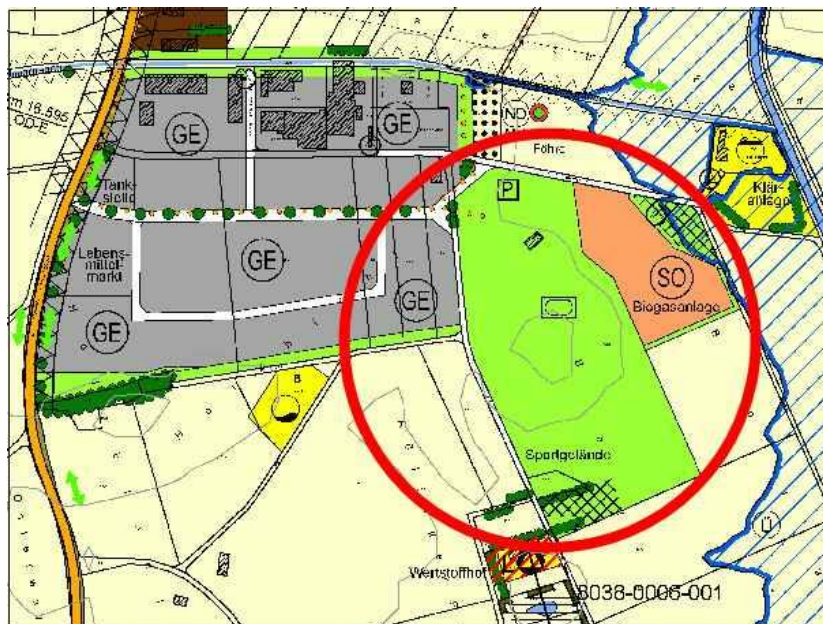


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Die bisher als Grünfläche dargestellte Fläche für das gemeindliche Sportgelände, südlich der Klärwerkstraße, westlich und südlich des Sondergebiets Biogasanlage (Energiepark) entfällt. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan nun als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Fläche ca. 4,9 ha

#### Brunnen

Südlich von Aßling, beiderseits der Staatsstraße 2080 bestand früher ein Wasserschutzgebiet mit Fassungsbereich (Brunnen) und Schutzbereichen Zone I bis III. Das Wasserschutzgebiet wurde aufgelassen, die Auflassungsverordnung datiert vom 03.07.2013.

Im Zuge der Überplanung durch die neue Sportanlage wird nun auch der Brunnenbereich mit überplant. Die Ausweisung im FNP: Fläche für Versorgungsanlagen entfällt damit.

Fläche ca. 0,35 ha

### 4.2 Neue Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das neue Sportgelände liegt südlich angrenzend an das Gewerbegebiet „An der Rosenheimer Straße“, westlich der Klärwerkstraße

Erschlossen ist das Gebiet durch die bestehende Straße zum Wertstoffhof, wobei im Rahmen späterer Planungen zu prüfen sein wird, ob und ggf. wie ein Ausbau ab dem östlichen Ende des Gewerbegebiets bis zum Sportgelände erfolgen muss.

Das Gelände ist weitgehend eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück Fl.Nr. 823 wird bisher kleinteilig zu gärtnerischen Zwecken genutzt.

Im östlichen Bereich des Geländes, im Grenzbereich zwischen Fl.Nr. 823 und 824, befindet sich von Nord nach Süd eine Baumreihe.

Westlich der Ausweisungsfäche befindet sich eine Feldscheune, östlich daran anschließend ist der Versorgungsbereich (im Bereich der Gemeinbedarfsfläche) vorgesehen. Der Anschluss dieses Bereichs kann über bestehende Wege im Westen erfolgen.

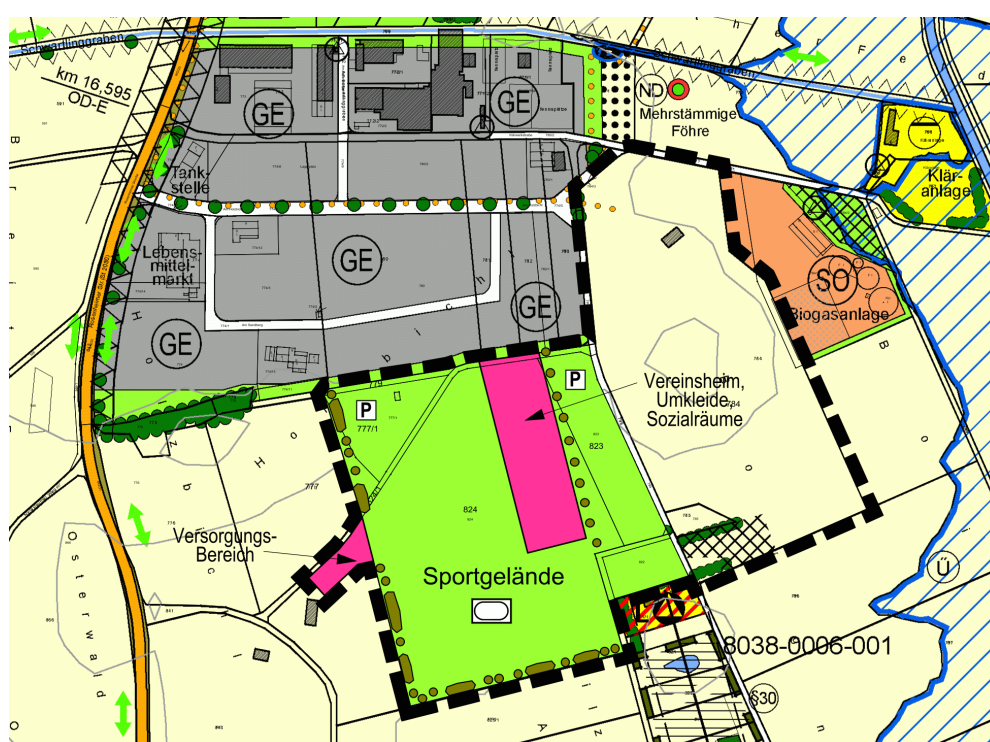


Abb. 4: Darstellung der 5. FNP-Änderung, ohne Maßstab

Das geplante Gelände war bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ein kleiner Bereich im Norden, angrenzend an das Gewerbegebiet ist als Fläche für Versorgungsanlagen (ehemaliger Brunnen, siehe Abschnitt 4.1) dargestellt.

Die Fläche für das Sportgelände wird nun im Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche mit der Bezeichnung "Sportgelände" dargestellt.

Fläche ca. 5,1 ha

Zudem wird zentral eine Gemeinbedarfsfläche als mögliche Baufläche für ein Multifunktionsgebäude, in dem mit dem Sportgelände verbundene Nutzungen, wie Vereinsheim, Umkleiden etc. untergebracht werden sollen, dargestellt. Im Rahmen der laufenden Planungen wurden 3 Varianten mit jeweils unterschiedlicher Situierung dieses Gebäudes erarbeitet. Eine endgültige Entscheidung wurde bisher noch nicht

getroffen. Die dargestellte Fläche ist daher deutlich größer als die eigentliche später benötigte Baufläche, um die 3 verschiedenen Standorte jeweils zu ermöglichen. Darüber hinaus ist im westlichen Teilbereich eine weitere Gemeinbedarfsbaufläche dargestellt, auf der eine der Sportanlage dienende Lagerhalle errichtet werden soll.

Fläche ca. 0,9 ha



Abb. 5: Planung Sportgelände Variante 1, ohne Maßstab



Abb. 6: Planung Sportgelände Variante 2, ohne Maßstab





Abb. 7: Planung Sportgelände Variante 3, ohne Maßstab

#### 4.3 Immissionsschutz

Im Osten des geplanten Sportgeländes besteht der Betriebsbereich der Biogasanlage Energiepark Aßling, Klärwerkstraße 10 auf Fl.Nr. 784/1. Mit Gutachten der Firma Müller-BBM vom 11. 12.2018 wurde für diesen Betriebsbereich ein angemessener Sicherheitsabstand von 127 m - gemessen vom Rand des nächstgelegenen Endlagers - ermittelt. Der Abstand zum nächstgelegenen Endlager der Anlage beträgt gut 200 m zu den neu dargestellten Flächen des Sportgeländes.

Der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand beträgt für den Betriebsbereich Energiepark Aßling 127 m und ist daher gegenüber 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 8 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Beim Betrieb des geplanten Sportgeländes ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Diese müssen die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) einhalten. Dies betrifft insbesondere das unmittelbar benachbarte Gewerbegebiet.

Für den westlichen Bereich des Gewerbegebietes liegt der Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rosenheimer Straße" vor, in dem lt. Festsetzung A. 2.4 Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind. Im nächstgelegenen Gebäude auf Fl. Nr. 774/13, Am Sandberg 8, besteht bereits eine Wohnung.

Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren ist mittels eines Lärmgutachtens der Nachweis zu führen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Anforderungen der 18. BImSchV eingehalten werden.



## 5. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 5.1 Grünordnung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aßling wird eine ca. 6,07 ha umfassende Fläche am südlichen Ortsrand als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlage“ bzw. Gemeinbedarfsfläche neu ausgewiesen. Zudem wird der nördliche Teil der bestehenden Sportanlage mit einem Umfang von ca. 1,0 ha neu als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, da diese künftig nicht mehr benötigt wird. Schließlich wird die seit 2014 im FNP ausgewiesene Grünfläche „Sportanlage“, welche direkt an die neu vorgesehene Fläche angrenzt, wieder aus der Planung herausgenommen, d.h. die ca. 4,9 ha große Fläche wird wieder als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Gemeinde sieht sich zu dieser Änderung veranlasst, da die Fläche von 2014 aus diversen Gründen nicht mehr für die Realisierung einer Sportanlage zur Verfügung steht und zeitnah eine adäquate Ersatzfläche gefunden werden musste.

Nach Untersuchung des derzeitigen Bestandes aller Bereiche sowie der Auswirkungen durch die jeweilige Planung, hat sich herausgestellt, dass es lediglich im Bereich der Neuausweisung „Sportanlage“ zu Eingriffen in die Schutzgüter und damit auch zu entsprechenden Beeinträchtigungen kommt.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei neben der unvermeidbaren Flächeninanspruchnahme und teilweiser Versiegelung um den Verlust von anmoorigem Torfboden mit niedrigem Grundwasserflurabstand sowie einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zudem liegt die Fläche im ABSP-Schwerpunktgebiet „Zweigbecken des Inn-Chiemsee-Gletschers“ direkt angrenzend an eine regionale Biotopverbundachse sowie Biotopentwicklungsflächen, d.h. in einem relativ sensiblen Bereich. Hinsichtlich besonders geschützter Arten wurde ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass lediglich die Artengruppe der Bodenbrüter potenziell vom Vorhaben betroffen ist. Bei mehrfachen Begehungen der Flächen während der Brutzeit wurden jedoch keine artspezifischen Nachweise gefunden. Im nachgeordneten BP-Verfahren bzw. Genehmigungsverfahren sollten trotzdem entsprechende Vorbeugungsmaßnahmen festgesetzt werden.

Als Minderungsmaßnahme werden bereits auf FNP-Ebene Neupflanzungen an den zur freien Landschaft hin offenen Seiten vorgesehen, die sowohl zur Einbindung der neuen Sportanlage in die Umgebung beitragen als auch einen Ersatz für möglicherweise nicht zu erhaltende Gehölzstrukturen bieten. Aufgrund der Art bzw. des Umfangs der Ausweisungen in Verbindung mit den zu erwartenden Auswirkungen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Insgesamt werden für die Neuausweisungen derzeit ca. 1,0 ha Ausgleichsflächen veranschlagt. Dies ist jedoch nur als Anhaltspunkt zu sehen, da auf FNP-Ebene noch viel zu unklar ist, welche Sportflächen genau realisiert werden, wieviel Flächen versiegelt werden und welche Minderungsmaßnahmen zum Einsatz kommen können. Die Ausgleichsflächen werden hinsichtlich Größe, Lage und Art der Aufwertungsmaßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

## 5.2 Ausgleich, Umweltbericht

Insgesamt ermittelt sich ein überschlägiger Ausgleichsbedarf von knapp 1,0 ha. Diese Zahl ist jedoch nur als erster Anhaltspunkt zu sehen, da die detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung stark von den tatsächlich geplanten Nutzungen, der Größe der Versiegelungsflächen und den möglichen Minderungsmaßnahmen abhängt, die erst im BP-Verfahren ersichtlich werden. Die Lage der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren ökologische Gestaltung werden folglich auch erst im BP-Verfahren endgültig festgesetzt. Grundsätzlich sind jedoch im rechtskräftigen FNP eine Vielzahl potenzieller Ausgleichsflächen als Suchräume dargestellt. Zudem verfügt die Gemeinde Aßling über ein Ökokonto, durch welches der Ausgleichsbedarf gedeckt werden kann.

Eine detaillierte Darstellung des Sachverhalts findet sich im beiliegenden Umweltbericht.

## 5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Um die Auswirkungen der Planungen auf den Artenschutz abzuschätzen wurde durch das Büro für Landschafts- und Ortsplanung Tietz & Partner GmbH in der Fassung vom: 04.06.2019 / 28.05.2020 ein „Artenschutzrechtliches Fachgutachten zu Bodenbrütern“ erarbeitet, aus dem im Folgenden zitiert wird. Dieses liegt den Unterlagen als Anlage bei.

Aufgrund der Lebensraumausstattung (Offenland) und der Nähe zum Talraum der Attel war zu prüfen, ob Europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL, hier vor allem Bodenbrüter beeinträchtigt werden könnten. Hingegen konnte eine Betroffenheit von sonstigen europarechtlich oder national streng geschützten Tier- bzw. Pflanzenarten, Reptilien und Amphibien aufgrund der Ausstattung und der Vorhabensart von vornherein ausgeschlossen werden.

Aus gutachterlicher Sicht sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aufgrund des fehlenden Vorkommens von Bodenbrütern nicht gegeben. Auf eine Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme kann im vorliegenden Fall verzichtet werden. Es wird empfohlen, die Erhebungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens - falls dieses in einem zeitlichen Abstand von 3 bis 4 Jahren zur Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt - zu aktualisieren. Potentielle Vermeidungsmaßnahmen könnten dann – je nach Ergebnis - eine Bauzeitenbeschränkung oder auch Vergrämerungsmaßnahmen sein.

## 6. Flächenbilanz

Änderungsbereich 1

Bisherige Ausweisung:

Grünfläche 1,0 ha

Neue Ausweisung

Fläche für die Landwirtschaft 1,0 ha

## Änderungsbereich 2

### Bisherige Ausweisung:

Grünfläche	4,9 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,4 ha
Fläche für die Landwirtschaft	5,7 ha
Summe	11,0 ha

### Neue Ausweisung

Grünfläche	5,13 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,94 ha
Fläche für die Landwirtschaft	4,93 ha
Summe	11,0 ha

## 7. Alternativen

Der vorgesehene Standort am südlichen Ortsrand schließt südlich an ein z.T. bereits bebautes Gewerbegebiet an. Die Gemeinde hatte bereits direkt östlich angrenzend eine Fläche für die Neuplanung einer Sportanlage im FNP ausgewiesen. Dieser Standort ist jedoch aus verschiedenen Gründen nicht mehr umsetzbar. Nach einer intensiven, neuen Standortsuche, ist die Gemeinde mit der hier überplanten Fläche fündig geworden. Maßgeblich bei der Suche waren folgende Kriterien: eine sozialverträgliche Entfernung zum Ortskern sowie zur Schule, eine entsprechende Größe, eine gute verkehrliche Anbindung, keine weitreichende Störung benachbarter Nutzungen sowie natürlich die Flächenverfügbarkeit. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist die neu überplante Fläche ähnlich zu bewerten wie die benachbarte Fläche, die nun entfällt.

Gemeinde

Aßling, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Hans Fent