

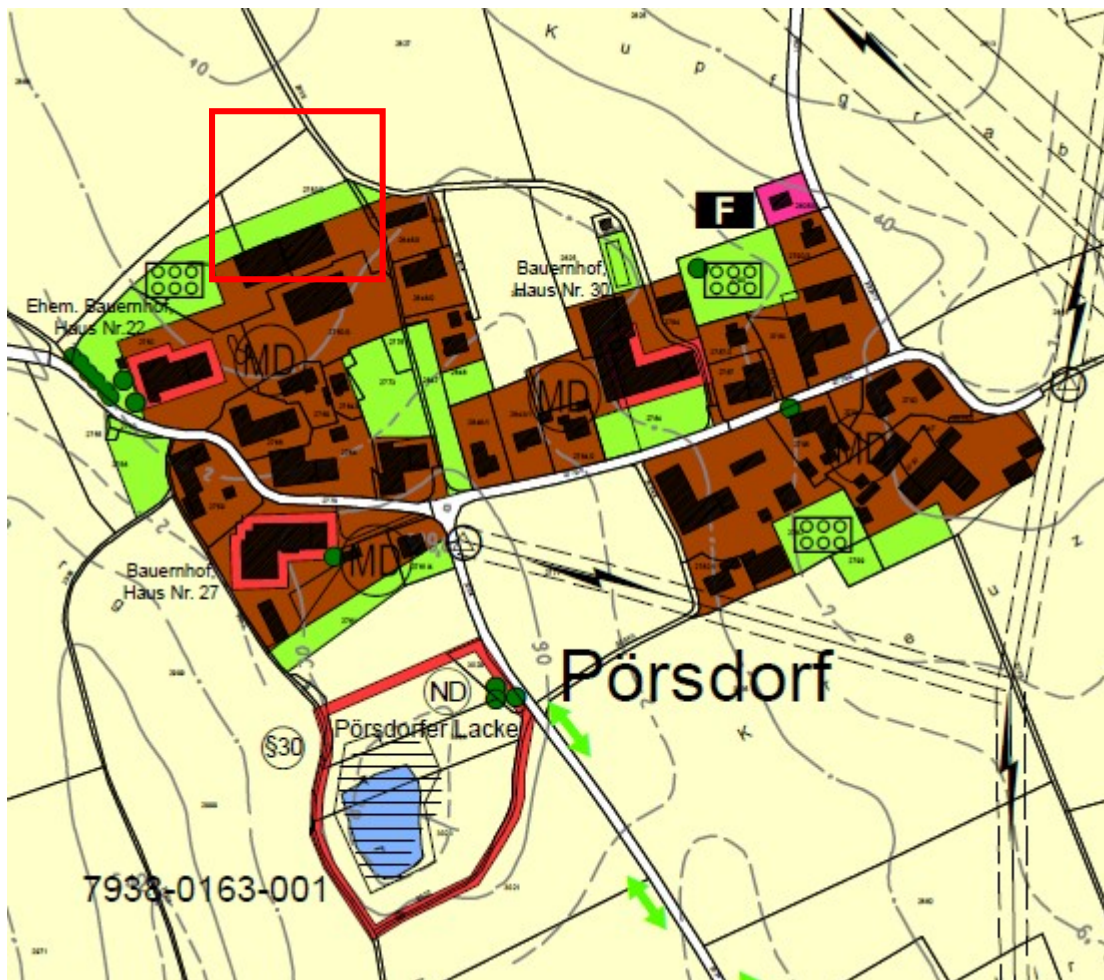
**Satzung
über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in
den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

**"Pörsdorf Nord"
Gemeinde Aßling, Landkreis Ebersberg,**

**für das Grundstück Fl. Nr. 2750/2 Teilfläche, Gemarkung Aßling
(Ergänzungssatzung)**

Die Gemeinde Aßling erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtswirksamen Fassung, die vorliegende

Satzung.

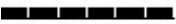
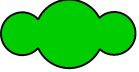

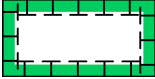


**Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aßling
(kein Maßstab); Das Plangebiet liegt innerhalb des rot umrandeten Bereiches.**

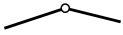

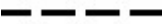


1. Plandarstellung

- 1.1 Die Flurnummer 2750/2 Teilfläche, Gemarkung Aßling, wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pörsdorf einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
- 1.2 Der Lageplan, M 1 : 1000, ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Festsetzungen

- 2.1  Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
- 2.2  Pflanzung heimischer Sträucher auf einer 5.0 m breiten Fläche, mind. ein heimisches Gehölz je 5,00 m², in Gruppen gepflanzt, mind. drei Gehölze derselben Art, auf extensiv genutzter Wiesenfläche. Zu beachten ist die gemeindliche Wasserleitung in diesem Bereich.
- 2.3  Baum zu erhalten (Linde)
- 2.4  Externe ökologische Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1754, Gemarkung Aßling, Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen lt. Ausgleichsflächenplan

3. Hinweise

- 3.1  Bestehende Flurstücksgrenzen
- 3.2  Grenze des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (MD) Dorfgebiet mit Ortsrandeingrünung
- 3.3  Flurnummer, z. B. 2750/2
- 3.4  Bestehende Gebäude und Nebengebäude
- 3.5  Bestehender Baum (Linde)
- 3.6 **x Hy** Hydrant 2xB, DN 100
- 3.7 Wasserwirtschaft
- 3.7.1 Die Bauvorhaben sind, falls erforderlich, vor Bezugsfertigkeit an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Aßling anzuschließen.
- 3.7.2 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist unter Einhaltung aller einschlägigen Vorschriften auf dem Grundstück zu versickern.
Eine Unterkellerung soll wasserdicht ausgeführt werden. Öffnungen am Gebäude sind mind. 25 cm über Geländeoberkante (GOK) zu setzen (Lichtschächte, Treppenaufgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchführungen etc.). Die Oberkante Rohfußboden soll mind. 25 cm über GOK ausgeführt werden.
- Auf die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den umgebenden Flächen wird hingewiesen. Es sind geeignete Abwehrmaßnahmen gegen bauliche Schäden vorzusehen.
- 3.7.3 Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Kanal zu entsorgen.

- 3.8 Die Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung werden nach § 34 BauGB beurteilt, sofern nicht die oben genannten Festsetzungen zutreffen.
- 3.9. Verkehrserschließung
Die Verkehrserschließung erfolgt über die Privatstraße von Westen her.
- 3.10. Denkmalschutz
Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig.
- 3.11. Landwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Umfang aus der Bewirtschaftung der umgebenden Flächen sind zu dulden.

4. Begründung

4.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Alternativenprüfung:

Der überplante Bereich der Fl. Nr. 2750/2 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich verläuft die 20.0 m breite geplante Ortsrandeingrünung auf dieser Fläche.

In der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird als Ziel definiert, dass die bauliche Entwicklung durch Ausweisung von Bauland vorrangig für die im jeweiligen Ortsteil ansässige Bevölkerung zum Eigenbedarf unterstützt werden soll. Bei den Baulandausweisungen im Ortsteil Pörsdorf wird von einer Dorfgebietsnutzung analog § 5 Baunutzungsverordnung (MD) ausgegangen.

Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan ist das Einbeziehen unbebauter Flächen, insbesondere an den Ortsrändern, nicht vorgesehen. Nachdem die vorliegende Planung zur Betriebserweiterung am bisherigen Standort dienen soll, kann diese Vorgabe nicht umgesetzt werden, weil ein direkter Zusammenhang mit dem Bestand unabdingbar ist. Alternative Standorte wurden daher nicht betrachtet.

4.2 Ortsplanerisches Konzept und geplante bauliche Nutzung:

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung soll das bestehende Dorfgebiet von Pörsdorf im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 2750/2 nach Norden hin erweitert werden. Die geplanten Nutzungen entsprechen der Zulässigkeit gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO (Dorfgebiete) bzw. § 6 Abs. 2 BauNVO (Mischgebiete). Die Ortsrandeingrünung wird an der künftigen Grenze des bebauten Bereiches im Norden und Osten entlanggeführt.

Der vorhandene Gewerbebetrieb liegt im planungsrechtlichen Innenbereich, kann sich jedoch dort aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der bestehenden bzw. genehmigten Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht weiter entwickeln.

Es ist nach derzeitiger Rechtslage ausgeschlossen, dass sich ein Betrieb aus dem Innenbereich in den Außenbereich hinaus entwickeln kann. Die bauliche Erweiterung eines Betriebes im Außenbereich wäre jedoch nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB grundsätzlich zulässig. Aufgrund der oben beschriebenen Sachlage soll mit der vorliegenden Satzung hierzu regulierend eingegriffen werden. Diese besondere Situation veranlasst die Gemeinde Aßling, von den Kriterien des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bzgl. der Erweiterung an den Ortsrändern abzusehen (siehe oben Pkt. 4.1 Absatz 3).

Die Einbeziehungsfläche befindet sich im Anschluss an das Betriebsgelände des alt eingesessenen Familienbetriebes der Zimmerei Einzinger. Dieser Gewerbebetrieb soll durch die Baulandausweisung dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten

erhalten. Dies entspricht dem Ziel des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, wonach die bauliche Entwicklung durch Ausweisung von Bauland vorrangig für die im jeweiligen Ortsteil ansässige Bevölkerung zum Eigenbedarf unterstützt werden soll.

Die Dimensionierung der geplanten Bebauung soll aus dem umgebenden Bestand abgeleitet werden, welcher aus landwirtschaftlichen Anwesen mit Wohnteil, einzeln stehenden Wohngebäuden und großflächigen Hallen bzw. Scheunen oder Ställen besteht. Zusammengebaute Gebäude können bei deutlicher Gliederung, z. B. durch Vor- und Rücksprünge von Fassaden und/oder unterschiedliche Gebäudehöhen jeweils einzeln mit der Umgebungsbebauung verglichen werden.

Durch die vorliegende Bauleitplanung könnte der Betrieb nach Norden erweitert und die gewerbliche Tätigkeit vermehrt vom Freigelände in geschlossene Gebäude verlagert werden. Dies würde zudem ein Abrücken der emissionsrelevanten Tätigkeiten von der südlich vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung ermöglichen, wodurch eine weitere Reduzierung der Belastung aus gewerblichen Immissionen erreicht werden könnte.

Das Satzungsgebiet ist über die hinzuerworbene Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 2886, Gmkg. Aßling, an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Zufahrtsfläche wird mit dem Grundstück Fl.Nr. 2750/2 (Satzungsgebiet) verschmolzen.

Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgt über eine auf dem Betriebsgelände vorhandene Sickeranlage.

4.3 Grundzüge der Grünordnung:

Die geplante Bebauung soll durch eine 5.0 m breite Ortsrandeingrünung in Form einer Gehölzpflanzung im Norden in ortstypischer Weise in die Landschaft eingebunden werden. Bei den Pflanzungen ist die gemeindliche Wasserleitung, die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 2750/2 verläuft, zu beachten. Es sollen daher nur Sträucher verwendet werden.

Im Osten werden die bestehenden zwei Linden erhalten und bilden zusammen mit einer dritten Linde, die sich in südöstlicher Richtung außerhalb des Satzungsgebietes auf Fl. Nr. 2846/3, Gmkg. Aßling, befindet, einen harmonischen Übergang vom bebauten Bereich in die freie Landschaft. Dieses Grundstück ist ebenfalls Teil des Betriebsgeländes der Zimmerei Einzinger, weshalb Erhalt und Pflege des Baumbestandes zugesichert werden können.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgearbeitet. Für den Eingriff auf dem Baugrundstück wird eine externe Ausgleichsfläche auf dem Filzengrundstück Fl. Nr. 1754, Gmkg. Aßling, erbracht und vor Satzungsbeschluss durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit Reallast gesichert.

Der relativ starken Betroffenheit des Landschaftsbildes aufgrund der freien Einsehbarkeit, insbesondere von Norden und Osten her, soll durch die Anwendung eines Kompensationsfaktors im oberen Bereich der Spanne zwischen 0,3 und 0,6 Rechnung getragen werden.

4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung:
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert (intensiv genutztes Grünland und Ackerflächen gem. Leitfaden Liste 1a)

Kategorie I

Einstufung entsprechend der Planung:

Typ A

GRZ > 0,35

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität:

A / I

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Schutzgut Boden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodenabtrages

Schutzgut Wasser:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Keine Einleitung von belastetem Wasser in das Grundwasser oder Oberflächen-gewässer
- Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers und Versickerung

Schutzgut Flora und Fauna:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen durch Isolation oder Stoffeinträge
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
- Keine tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteile durch sockellose Zäune

Schutzgut Mensch/Lärm:

- Verlagerung von Gewerbelärm vom Freigelände in Gebäude und weiter entfernt von bestehender Wohnbebauung

Schutzgut Landschaftsbild

- Gehölzpflanzung am nördlichen Ortsrand
- Erhalt der zwei Linden im östlichen Bereich des Grundstückes
- Gebäudegrößen in Anpassung an Baubestand im Dorfgebiet

Festlegung des Kompensationsfaktors:

Kompensationsfaktor bei Kategorie A / I gem. Abb. 7 des Leitfadens 0,3 – 0,6
Kompensationsfaktor angesetzt **0,6**

Berechnung der Ausgleichsfläche:

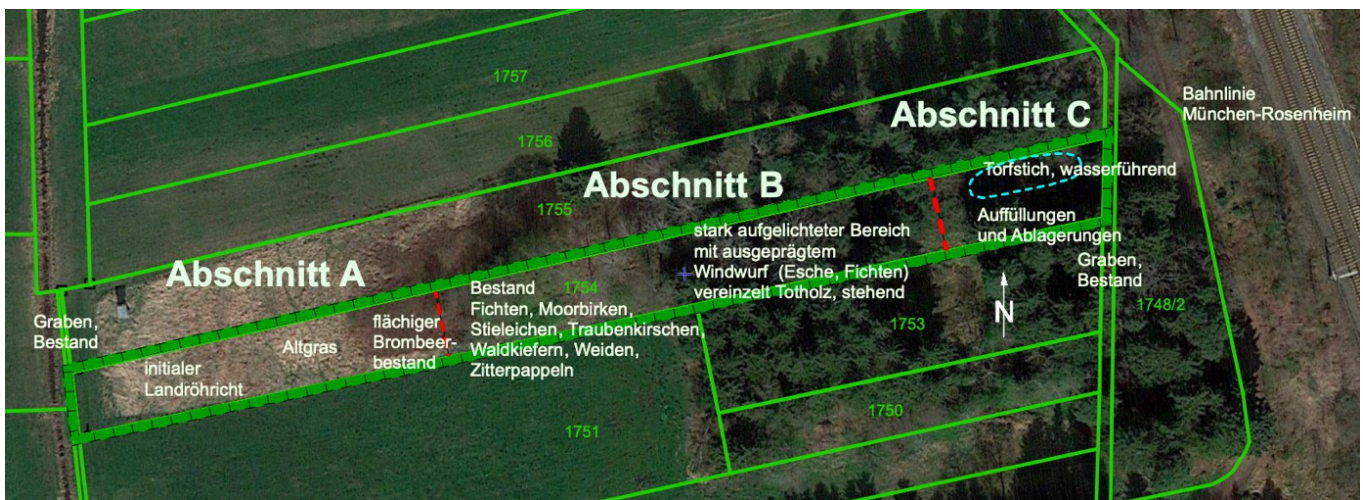
Baugrundstück (Baufläche mit Eingrünung und Fahrflächen) 3550 m²
Ausgleichsfläche errechnet bei Faktor 0,6 2130 m²
Ausgleichsfläche erbracht auf Fl. Nr. 1754, Gmkg. Aßling **2350 m²**

Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1754, Gmkg. Aßling:

Ausgangszustand

Die Fläche ist ca. 2.350 m² groß und befindet sich westlich der Bahnlinie München-Rosenheim und östlich des Aßlinger Holzes. Das umgebende Gebiet stellt ein ehemaliges Flußtalmoor der Attel dar, welches systematisch entwässert und der Aufforstung sowie der landwirtschaftlichen Intensivnutzung zugänglich gemacht wurde (amtliche Biotopkartierung). Demzufolge haben sich vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor (teilweise degradiert) entwickelt (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000).

Das Flurstück Nr. 1754 wird im Westen und Osten von Entwässerungsgräben begrenzt. Im Süden und Norden befinden sich Grünlandbestände bzw. Waldflächen.



Bestand (Luftbild Google Earth)

Die Fläche gliedert sich in drei Teilbereiche (Abschnitt A, B und C).

Der Offenlandbereich im Westen (Abschnitt A) mit ca. 800 m² Größe umfasst initialen Landröhricht sowie eine östlich anschließende Altgrasflur, die in einen flächigen Brombeerbestand übergeht.

Im Osten schließt ein Gehölzbereich (Abschnitt B) mit einer Ausdehnung von ca. 1.150 m² an. An Baumarten finden sich Fichten sowie standortgerechte Laubgehölze (Moorbirke, Waldkiefer, Zitterpappel, Stieleiche, Weide, Traubenkirsche). Nach Osten ist der Bestand durch Windwurf (Fichten, Esche) stark ausgelichtet. Vorhanden sind zudem kleinflächige, aufgelassene Torfabbauflächen sowie stehendes Totholz. Stellenweise finden sich Ablagerungen.

Im Bereich C, einer Lichtung mit ca. 400 m² Größe, sind vernässte Torfstichbereiche vorhanden, die eine Bedeutung, insbesondere für Amphibien, aufweisen. An deren Südseite schließen ausgedehnte Auffüllungen sowie Ablagerungen (organisches Material und Hausmüll, Altreifen) -auch neueren Datums- an, deren Verbringung auf die Fläche durch eine abschnittsweise Verrohrung des östlichen Grenzgrabens begünstigt wird.

Entwicklungsziel

Abschnitt A: Extensives Grünland/Nasswiese und Landröhricht

Abschnitt B: Lichter Moorwald

Abschnitt C: Kleingewässer / langfristige Entwicklung typischer Moorgesellschaften

Durch die umfangreichen, kleinflächigen Maßnahmen ist die Erhöhung um eine Wertstufe gegeben (Ausgangszustand: Liste 1 b mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – Entwicklungsziel: Liste 1 c hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“).

Maßnahmen auf der Ausgleichfläche

Da extensiv genutztes Grünland im sensiblen Umfeld der Aßlinger Filzen /Gemeindefilzen (Niedermoor) von besonderem ökologischen Wert ist, ist in Abschnitt A ein Abschieben des Oberbodens (ca. 20 cm) im Bereich der Altgrasflur sowie des Brombeergebüsches zur Ausmagerung des Standorts vorgesehen. Es ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut für seggenreiche Nasswiesen sowie eine extensive Pflege (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Abfuhr des Schnittguts) geplant. Zur Entwicklung eines artenreichen Bestandes soll eine zweimalige Mahd ab dem 01.07. vorgenommen werden. Der Entwicklungszeitraum beträgt ca. 5 – 10 Jahre. Da Röhrichtbestand eine faunistische Bedeutung, insbesondere für überwinternde Gliedertiere aufweist, soll dieser zur Ausbildung eines Lebensraummosaiks mit unterschiedlichen Strukturelementen weiterentwickelt und nur bei Bedarf (Gehölzanflug) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (außerhalb der Vogelbrutzeit) gepflegt werden.

In Abschnitt B sollen die vorhandenen Fichten sukzessive entfernt werden. Ältere Exemplare mit Biotopfunktion verbleiben im Bestand. Stehendes Totholz soll erhalten, das liegende Ast- und Stammholz abgeräumt werden. Der Bestandsaufbau ist durch eine gelenkte Sukzession vorgesehen. Dabei soll eine regelmäßige Pflege (alle 5 Jahre) zur Erreichung des Entwicklungsziels erfolgen. Die Torfstiche sollen kleinflächig aufgeweitet und natürlich ausgeformt werden. Gegebenenfalls ist eine Wiedervernässung möglich. Vorhandene Ablagerungen sind zu entfernen. Der Entwicklungszeitraum beträgt ca. 20 Jahre und geht weit über die gesetzlich vorgeschriebene Waldbewirtschaftung hinaus.

In Abschnitt C sollen die vernässten Bereiche zur Schaffung besonderer Wasserflächen und zur langfristigen Entwicklung der typischen Moorvegetation ausgedehnt werden. Hierzu ist die Entfernung der Auffüllungen und Ablagerungen vorgesehen. Im Bereich der Verrohrung ist die punktuelle Pflanzung von 10 Roterlen (*Alnus glutinosa*, autochthon 2xv, 150 – 200) geplant, um die Zufahrt zur Fläche und somit die erneute Einbringung von Ablagerungen zu verhindern. Der lichtungssähnliche Charakter wird dabei erhalten.

5. Verfahren

5.1 Der Gemeinderat Aßling hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen.

5.2 Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung wurde in der Fassung vomgem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

5.3 Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung mit Begründung in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Aßling am gefasst.

Aßling, den (Siegel
Hans Fent, 1. Bürgermeister

5.4 Ausgefertigt:

Aßling, den (Siegel
Hans Fent, 1. Bürgermeister

5.5 Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung i. d. F. v. wurde am..... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Aßling, Bahnhofstraße 1, 85617 Aßling, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt der Ergänzungssatzung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Die Ergänzungssatzung ist damit rechtsverbindlich.

Aßling, den (Siegel
Hans Fent, 1. Bürgermeister

Ergänzungssatzung

"Pörsdorf Nord"

Gemeinde Aßling, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 09.02.2021

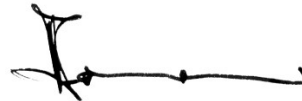
Gemeinde Aßling



.....
Hans Fent, 1. Bürgermeister
Verwaltungsgemeinschaft Aßling
Bahnhofstraße 1, 85617 Aßling
www.vg-assling.de

(Siegel)

Entwurfsverfasser



.....
Hans Baumann, Entwurfsverfasser
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de