

Gemeinde

Aßling
Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Waldweg

Planung

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

Mergenthaler, Becker-Nickels

QS: GK

Aktenzeichen

ASS 2-68

Plandatum

09.12.2025 (Satzungsbeschluss)
21.10.2025 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Plangebiet.....	4
2.1	Lage und Nutzungen.....	4
2.2	Erschließung.....	4
2.3	Emissionen.....	5
2.4	Wasser.....	5
2.5	Altlasten.....	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	7
3.1	Regionalplan.....	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	8
4.	Planinhalte.....	10
4.1	Geltungsbereich.....	10
4.2	Zulässigkeit von Vorhaben.....	10
4.3	Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben.....	10
4.4	Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.....	12
4.5	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Aßling beabsichtigt, aufgrund mehrerer Bauwünsche im Bereich Waldweg – Lorenzenberg eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Neben der Errichtung eines Doppelhauses und dem Neubau eines Einfamilienhauses sind auch Erweiterungen oder Anbauten an bestehende Gebäude und Garagen geplant. Darüber hinaus ist für das Grundstück Nr. 1484/1 die Errichtung eines Gebäudes mit Unterkellerung zur Bereitstellung von Fernwärme vorgesehen. Hierzu wurde im Vorfeld von Seiten der Gemeinde eine Eigentümerbefragung durchgeführt.

Ziel der vorliegenden Außenbereichssatzung ist es, in Einzelfällen im Außenbereich Bauvorhaben zuzulassen, die nicht unter den Privilegierungsstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB fallen. In erster Linie handelt es sich dabei um (nicht privilegierte) Wohnbauvorhaben. Anlass sind die o.g. Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung. Unmittelbares Baurecht wird jedoch nicht geschaffen.

Mit der Satzungsaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere eine räumliche Beschränkung der Bautätigkeit auf bereits baulich geprägte Bereiche, sichergestellt werden. Dies soll durch eine entsprechende Abgrenzung des Satzungsbereiches und durch eine nähere Bestimmung der Zulässigkeit von Bauvorhaben erzielt werden.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gem. § 35 Abs. 6 BauGB, das vereinfachte Verfahren ist anzuwenden. Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. § 10 Abs. 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erfolgt üblicherweise im Baugenehmigungsverfahren.

Die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB zur Aufstellung der Satzung sind gegeben:

Das Plangebiet ist nicht mehr landwirtschaftlich geprägt, da sich dort keine aktive Landwirtschaft mehr befindet. Gegenwärtig befinden sich in der Siedlung überwiegend Wohngebäude, die auch eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweisen. Eine landwirtschaftliche Überprägung des Gebiets ist nicht mehr vorhanden.

Die weiteren Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung sind ebenfalls erfüllt:

- Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar;
- Sie begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bekannt.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich zwischen Aßling und Lorenzenberg im planungsrechtlichen Außenbereich und hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Es umfasst die Fl. Nrn. 1427/TF, 1430, 1430/1/TF, 1430/2/TF, 1430/5, 1443/TF, 1444/2/TF, 1460/6/TF, 1464/9/TF, 1473/1/TF, 1473/2/TF, 1473/3/TF, 1473/4/TF, 1476/1/TF, 1478/TF, 1479/TF, 1484/1/TF, 1484/2/TF, 1484/3/TF, 1484/5/TF, 1484/6/TF, 1486/5/TF, 1486/8/TF, 1486/9/TF. Es ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen und wird im Norden von der Staatsstraße St 2079 durchquert. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein noch aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Ca. 230 m östlich befindet sich das Gewerbegebiet Aßling. Der Ortsteil Lorenzenberg liegt ca. 750 m nordwestlich des Plangebiets.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04.06.2024

Das Gelände fällt von Westen nach Osten mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m ab.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Aßlinger Straße erschlossen. Südlich des Plangebiets verläuft eine 20 kV-Freileitung. Der Leitungsbestand ist zu sichern. Die Schutzabstände, die bei 20 kV-Freileitungen i.d.R. 10 m beidseits der Leitung betragen, sind einzuhalten.

Das Gebiet ist an die Wasserver- und entsorgung angeschlossen.

Es besteht innerhalb des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsanbindung durch die Bushaltestelle Lorenzenberg Waldsiedlung an der Aßlinger Straße.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen nicht gegeben. Für evtl. Fenster in der Giebelspitze, deren anleiterbare Höhe doch mehr als 8 m betragen sollte, bedürfte es

ggf. einer besonderen Lösung für den zweiten Rettungsweg. Diese liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn, der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

2.3 Emissionen

Aufgrund der Außenbereichslage ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Durch deren Nutzung ist mit Staub-, Geruchs-, bzw. Lärmimmissionen zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Fläche muss auch zukünftig gewährleistet sein (Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen, Abstand von etwaigen Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen, etc.).

Verkehrslärm

Durch das Planungsgebiet der Außenbereichssatzung verläuft die Staatsstraße St 2079 von der mit Verkehrslärm zu rechnen ist. Die aus dem Jahr 2024 erhobene Verkehrszählung ergab an der Zählstelle 80379601 eine durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) von 3.183 (KFZ) und 186 (SV). Nach Auskunft der Unteren Immissionschutzbehörde werden nach einer überschlägigen Berechnung bei einem Abstand von 13 m zu den eingezeichneten Baugrenzen auf Fl.Nr. 1430/5 Gem. Loitersdorf Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts prognostiziert.

Die Immissionsgrenzwerte entsprechend § 2 Nr. 2 der 16. BImSchV betragen entsprechend der Schutzbedürftigkeit 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts und werden daher knapp unterschritten. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind daher keine Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig.

2.4 Wasser

2.4.1 *Fließgewässer und Hochwasserschutz*

Durch das Plangebiet fließt der Langwiesgraben, der als Gewässer 3. Ordnung eingestuft ist. Von diesem ist bei einer zukünftigen Bebauung ein ausreichender Abstand einzuhalten. Entsprechend der Gewässerrandstreifenkarte für Fließgewässer des Landesamtes für Umwelt, ist innerhalb des Plangebiets für den Langwiesgraben ggf. ein Gewässerrandstreifen aufgrund der Hangneigung anzulegen (§ 38a WHG).

Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt können im östlichen Bereich des Plangebiets, entlang des Langwiesgraben, nach Abschätzung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bei Starkregenereignissen starke Abflüsse vorherrschen. Das Gebiet entlang des Fließgewässers weist Überschwemmungsgefährdete Geländesenken und Aufstaubereiche bei Starkregen auf. Der nördliche und östliche Teilbereich des Plangebiets befinden sich nach den Karten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im wassersensiblen Bereich. Auf Ebene der Bauausführung wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

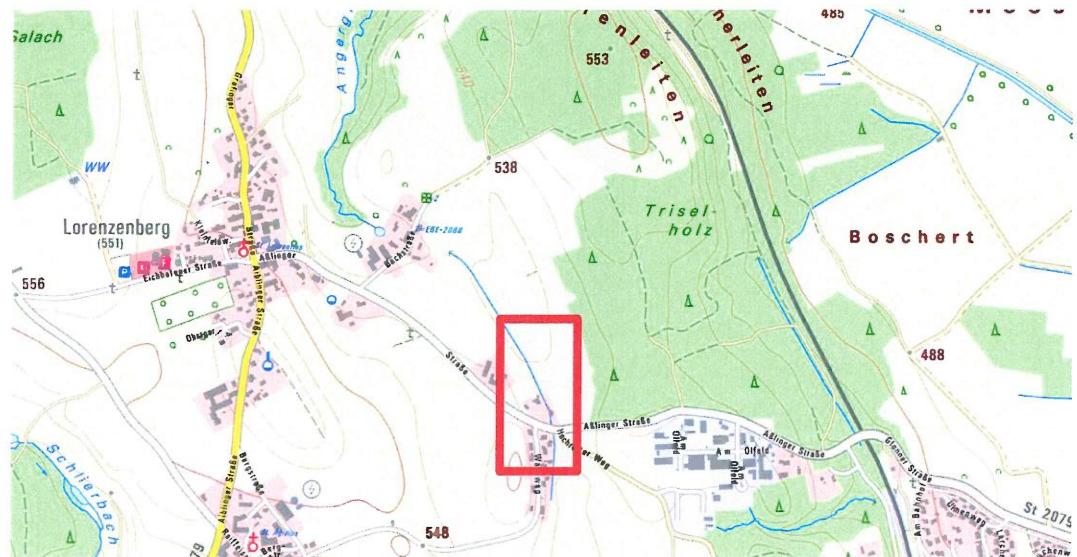


Abb. 2 Topographische Karte ohne Schummerung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04.06.2024

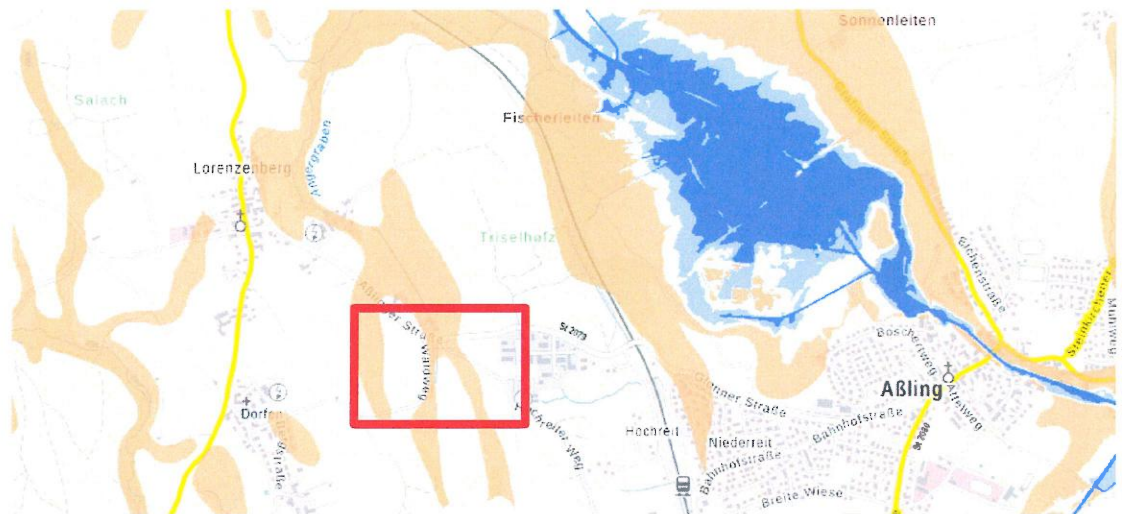


Abb. 3 Wassersensibler Bereich zusammen mit Hochwassergefahren, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04.06.2024

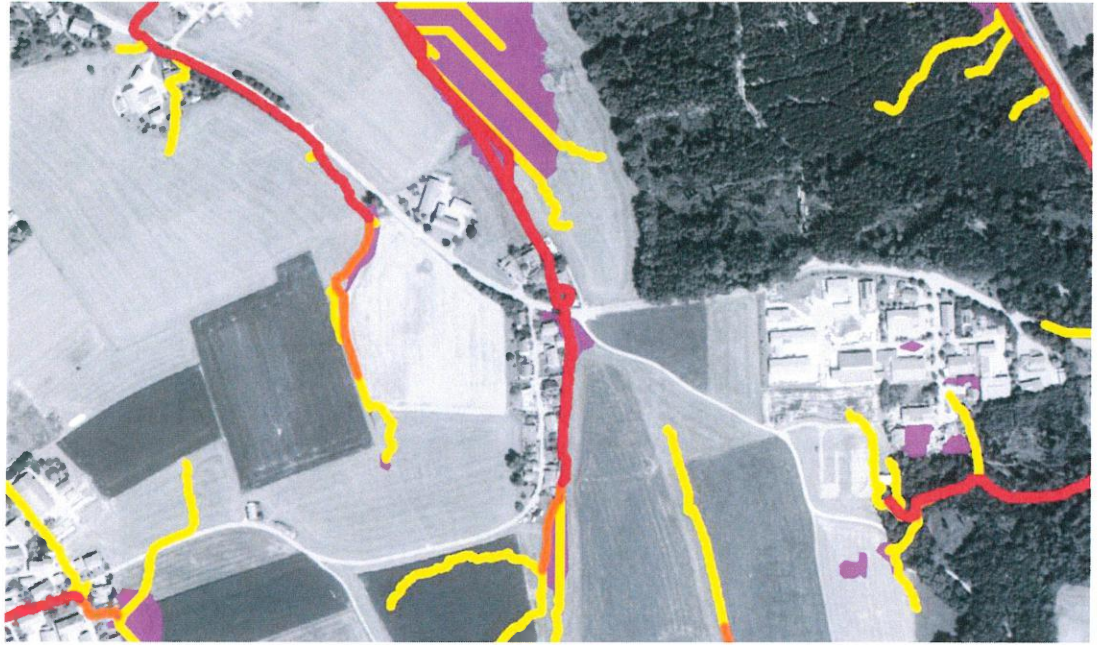


Abb. 4 Potentielle Fließwege (gelb/orange/rot) & Auftaubereiche (lila) bei Starkregen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.12.2025

2.5 Altlasten

Die Grundstücke mit den Flurnummern 1430 und 1430/5 der Gem. Loitersdorf wurden in der Vergangenheit orientierend untersucht (OU) und aufgrund der derzeitigen Nutzung als Park- und Freizeitanlage waren keine weiteren bodenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich; der Vorgang wurde nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen, verblieb allerdings aufgrund der bekannten abfallrechtlich relevanten Belastungen im landkreisinternen Programm unter der ABUDS-Nr. 17500547. Mit einer nun vorgesehenen sensibleren Nutzung als Wohnhaus mit vermutlich Gartennutzung, ggf. nur auf der FI-Nr. 1430/5 der Gem. Loitersdorf, sind die Grundstücke aus bodenschutzrechtlicher Sicht neu zu beurteilen und ggf. erneut im Altlastenkataster unter der bisherigen Nr. 17500547 aufzunehmen.

Einer Bauung auf den FI-Nr. 1430 und 1430/5 der Gem. Loitersdorf sollte erst zugestimmt werden, sobald die Bauunterlagen vorliegen und vom Landratsamt Ebersberg-Bodenschutzrecht und den hierzu notwendigen Fachbehörden überprüft und freigegeben wurden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan München (Region 14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit dem 01.04.2019 in Kraft. Er legt die Gemeinde Aßling als Grundzentrum fest. Das nächste Mittelzentrum bilden die beiden Städte Ebersberg und Grafing b. München.



Abb. 5 Ausschnitt aus der Karte Landschaft und Erholung – Regionalplan Region 14, Stand 25.02.2019), ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aßling in der Fassung vom 15.04.2014 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nordöstlich befinden sich Waldflächen sowie das Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Atteltal“. Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerke. Des Weiteren verläuft nördlich des Plangebiets die Erdgashochdruckleitung Aßling – Ebersberg.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung verläuft zudem die Staatsstraße St 2079 von der für bauliche Anlagen eine Bauverbotszone gilt.

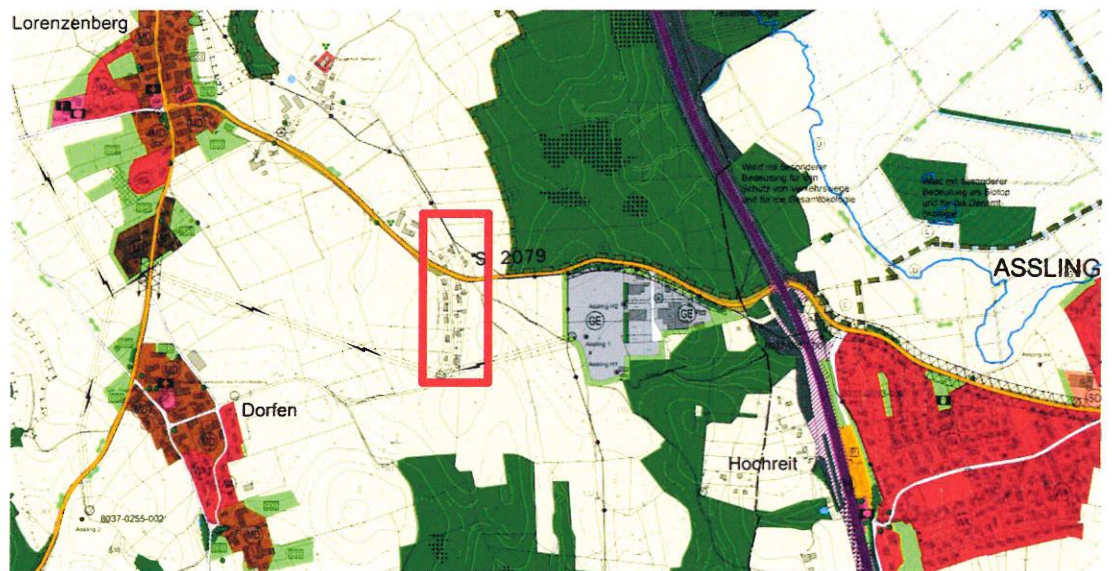


Abb. 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der Außenbereichssatzung Waldweg, ohne Maßstab, Stand 04.06.2024

3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete).

Nordöstlich des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung – in ca. 100 m Entfernung – befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Attetal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling“ (LSG-00382.01.).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gemäß des Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web) gesetzlich geschützte Arten (Gattung Plecotus = Langohrfledermäuse mit entw. Braunes Langohr oder Graues Langohr; 2001).

Des Weiteren sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

3.3.1 *Bauverbotszone*

Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch den Anbau des Verkehrsweges zu erleichtern. Auch für den Lärmschutz ist ein ausreichender Abstand sinnvoll.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung hat die Gemeinde Aßling eine Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 10 m beantragt. Einer Reduzierung wurde vom Staatlichen Bauamt Rosenheim zugestimmt.

Die Erschließung der Grundstücke muss auch weiterhin über das untergeordnete Straßennetz erfolgen.

3.3.2 *Sichtfelder*

Die freizuhaltenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe - 3 m - in den Zufahrten, Länge parallel zur St 2079 – 70 m – übernommen. (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG und i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt).

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Vorhandene Hecken und Büsche im Bereich des Sichtfeldes sind, sofern sie sich auf dem Grundstück des Antragstellers befinden, vom Antragsteller regelmäßig und ohne Aufforderung auf eine max. Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahndecke, zurückzuschneiden und dürfen nicht über die Grundstücksgrenzen hinauswachsen. Das sogenannte Lichtraumprofil von Straßen ist dauerhaft freizuhalten.

4. Planinhalte

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Fl. Nrn. 1427/TF, 1430, 1430/1/TF, 1430/2/TF, 1430/5, 1443/TF, 1444/2/TF, 1460/6/TF, 1464/9/TF, 1473/1/TF, 1473/2/TF, 1473/3/TF, 1473/4/TF, 1476/1/TF, 1478/TF, 1479/TF, 1484/1/TF, 1484/2/TF, 1484/3/TF, 1484/5/TF, 1484/6/TF, 1486/5/TF, 1486/8/TF und 1486/9/TF, Gemarkung Loitersdorf. Der Geltungsbereich umfasst nur die Teilflächen, die im Zusammenhang eine städtebauliche Einheit aufweisen.

4.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Gegenwärtig befindet sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich. Das bedeutet, dass lediglich privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig sind. Der Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB stehen gegenwärtig öffentliche Belange entgegen, insbesondere

- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB)
- die Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Mit dieser Außenbereichssatzung kann den Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerksbetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Zulässigkeit richtet sich nunmehr nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Dadurch werden nicht privilegierte Vorhaben als Ersatzbauten und in den bestehenden Baulücken zulässig.

Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Außen ist von der Gemeinde nicht gewollt und wird durch den engen Geltungsbereich vermieden.

4.3 Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung werden noch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB aufgenommen. Um den ländlichen Charakter zu wahren wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Grundfläche der Einzelhäuser wird dabei auf max. 160 m² und die der Doppelhäuser auf max. 80 m² je Doppelhaushälfte begrenzt. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand, sodass hiermit zu große und nicht für den Außenbereich typische Kubaturen für Wohnbauten vermieden werden und die Versiegelung im Umgriff geringgehalten wird.

Durch die Festlegung von Bauräumen auf den bisher unbebauten Lücken zwischen der Bestandsbebauung soll es zukünftig möglich sein an diesen Stellen neue Baukörper unterzubringen, um damit diese Lücken zu schließen und vorhandene Erschließungsvorteile zu nutzen. Für den restlichen Bereich soll weiterhin § 35 Abs. 4 BauGB angewendet werden, um damit die vorhandene Struktur zu erhalten.

Um eine starke, unverhältnismäßige Zunahme der Wohnungsanzahl zu vermeiden und gleichzeitig eine bedarfsgerechte und bestandsorientierte Weiterentwicklung des

Bereichs zu ermöglichen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen reguliert. So sind in Einzelhäusern max. 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

Das Gelände ist in seinem Verlauf deutlich wechselhaft. Es fällt von West nach Ost um ca. 10 m ab und steigt von Nord nach Süd um ca. 4 m an. Um die Höhenentwicklung zu steuern, wird für den Bereich südlich der Aßlinger Straße eine maximal zulässige Wandhöhe von 7,6 m festgelegt. Nördlich der Aßlinger Straße ist dies deutlich weniger stark ausgeprägt. Hier ist die max. zulässige Wandhöhe auf 6,5 m festgesetzt. Diese ermöglicht zwei voll nutzbare Geschosse bei Vermeidung untypisch hoher Gebäudehöhen und entspricht dem Bestand. Die Wandhöhe wird gemessen vom niedrigsten Punkt des natürlichen Geländes an der hangseitigen Fassade bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Durch das wechselhafte Gelände wird auf nachgelagerter Ebene der Bauausführung eine Hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Für die Bauwerber besteht durch die Angabe einer max. Wandhöhe ohne Angabe eines max. Erdgeschossrohfußbodens die Möglichkeit innerhalb der Wandhöhen-Festsetzung einen ausreichend dimensionierten Sockel zu realisieren.

Entsprechend dem Art. 81 BayBO werden zudem zur Sicherung des Ortsbildes gestalterische Festsetzungen getroffen: Für sämtliche Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude sind symmetrische Satteldächer festgesetzt. Für diese sind Dachneigungen von max. 34° festgesetzt, was dem vorhandenen Bestand entspricht. Zur Vermeidung von untypisch hohen Giebeln verläuft die Firstrichtung der Gebäude parallel zur Längsseite des Gebäudes.

Der Heizraum auf dem Flurstück Nr. 1484/1 ist für den Eigenbedarf bestimmt und berührt keine öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB oder widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans für die Landwirtschaft. Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes ist durch die Außenbereichssatzung und die damit verbundene Einrichtung eines Heizraums nicht zu erwarten.

Die unter Punkt 3.10 getroffenen Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen) werden aus städtebaulichen Gründen gefasst. Die grünordnerischen Maßnahmen dienen neben der Eingriffsminimierung auch einer gesundheitsfördernden Verbesserung des Mikroklimas, der ökologischen Aufwertung und Einbindung der Neubebauung ins Orts- und Landschaftsbild.

Durch die Sicherung wasserdurchlässiger und begrünter Grundstücksflächen sowie durch vorgeschriebene Baumpflanzungen werden die natürliche Versickerung gefördert, das Mikroklima verbessert und negative städtebauliche Auswirkungen von Versiegelung und Überhitzung vermieden:

Sicherung der vorhandenen Vegetation sowie der Pflanzung von Bäumen:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Durchgrünungsanteile vorhanden, die über die einzelnen Grundstücke in unterschiedlicher Ausprägung verteilt sind und sich nicht spezifisch einer Gartenzone zuordnen lassen. Die Begrünung reicht von Hecken- und Strauchpflanzungen bis hin zu Obst- und Großbäumen. Gesamtheitlich wird das Plangebiet durch den Gehölzanteil grundstücksübergreifend geprägt, der sich auch auf den öffentlichen Raum durch einen begrüntem Waldweg auswirkt.

Gerade unter Berücksichtigung der ausgeräumten, strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Landschaft kommt dem Vegetationsanteil im Geltungsbereich aus mehreren Gründen eine wesentliche Bedeutung zu:

Klimawandelanpassung:

- Begrünung als Hitzeschutz (Lufttemperatursenkung durch Verdunstung und Verschattung, insb. bei Hitzeperioden)
- Vegetation als Gesundheitsprävention
 - Verbesserung der Luftqualität durch Binden von Schadstoffen, CO₂ und Feinstaub
 - Reduktion von Lärm durch Schallabsorption
 - Insb. relevant aufgrund erhöhter Belastungen aus der intensiven Nutzung der umliegenden Landwirtschaftsflächen
- Wasserrückhalt
 - Abpuffernde Starkregenabflüsse durch Abfangen von Niederschlagswasser in den Baumkronen
 - Beitrag zur nachhaltigen Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit zur Grundwasserneubildung

Biodiversität und Artenschutz

- Beitrag zum Erhalt der Biodiversität, gefördert durch die Vielfalt unterschiedlicher Vegetation
- Rückzugsorte für geschützte Arten möglich, da diese in der ausgeräumten Umgebung bereits verloren gegangen sind
- Vegetation als Leitlinien für Arten, beispielsweise für vegetationsgebundene Fledermausarten als Verbindung zwischen Triselholz im Nordosten (LSG) und den südlichen Waldflächen

Festsetzung: Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Die Festsetzung zielt unter anderem auf die Reduzierung der Versiegelung ab und hat damit positive kleinklimatische Effekte. Darüber hinaus trägt sie auch zur Gewährleistung des vorbeugenden Hochwasserschutzes bei, insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse. Um die potenziellen Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren, sind die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Zuwegungen außerhalb von Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen. Diese Flächen tragen zu einem nachhaltigen Starkregenmanagement bei, indem sie Regenwasser versickern lassen und speichern können. Mit dieser Festsetzung wird daher eine Maßnahme umgesetzt, die unter anderem dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dient (§1 Abs. 5 BauGB).

Festsetzung: Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

Die Festsetzung zu sockelfreien Einfriedungen dient der Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel und weiteren Tieren (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

4.4 Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gemäß § 35 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Von einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung kann im Verfahren abgesehen werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG jedoch auszugleichen. Aufgrund der Einzelfallentscheidung der Zulässigkeit von Vorhaben (Neubau, Änderung, Abbruch) muss in jedem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Nachweis der Ausgleichsflächen geführt werden.

4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Diese vorliegende Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB schafft kein allgemeines Baurecht, sondern stellt die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB den privilegierten Vorhaben gleich, wodurch hinsichtlich der genannten Belange keine Auswirkungen zu nennen sind. Den Erfordernissen des Klimaschutzes muss aber im Falle eines konkreten Bauantrags nachgekommen werden.

Gemeinde

Aßling, den 20.02.2026

Hans Fent, Erster Bürgermeister

