

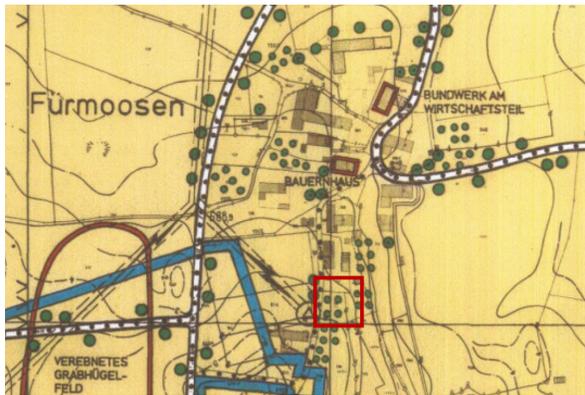
**Satzung  
zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in  
den im Zusammenhang bebauten Bereich  
(Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

**"Fürmoosen II"**

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

Die Gemeinde Moosach 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 gültigen Fassung, die vorliegende

**Satzung.**



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosach i.d.F.v. 09.10.2000  
Das Plangebiet liegt innerhalb des roten Rechtecks

**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- 1.1 Der bebaute Bereich des Ortsteils Fürmoosen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- 1.2 Am südlichen Rand des Ortsteils Fürmoosen soll auf den Flurnummern 722 und 716/1 eine Fläche zur Errichtung von zwei Wohngebäuden mit integrierten Garagen ausgewiesen werden. Planungsrechtlich ist der Bereich vor Erstellung dieser Satzung dem Außenbereich zuzurechnen. Mit der **Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3** soll die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen werden.
- 1.3 Der Lageplan M 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

**2. Festsetzungen**

- 2.1 Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
- 2.2 Baugrenze
- 2.3 Bezugshöhe jeweils für das gesamte Baufenster, als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe
- 2.4 Wandhöhe ab eingetragener Bezugshöhe maximal **4,25 m**  
Die Wandhöhe wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhe über NN bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen.
- 2.5 Maximal II Vollgeschoss
- 2.6 Maximal zulässig ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten.
- 2.7 Symmetrisches Satteldach, kein Walmdach
- 2.8 Die Kfz-Stellplätze (Garagen) sind in den Hauptbaukörper zu integrieren.
- 2.9 Pflanzung von gebiets-eigenen, gebietsheimischen und autochthonen Obstbäumen der Herkunftsregion 6 „Alpen und Alpenvorland“ als Hochstamm STU 14-16cm, Wurzelware oder mit Ballen auf ca. 329 m² Wiesenfläche, hergestellt aus autochthonem Saatgut mit 70 % Kräuter und 30 % Gräser der Herkunftsregion 17 „Südliches Alpenvorland“, kein Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig. Geringfügige Abweichungen bis 2,0 m von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.
- 2.10 Pflanzung Feldgehölz: gruppenweise Pflanzung von 3-10 Sträuchern der gleichen Art im Raster 1,5 m x 1,5 m. Die Bäume sind in das Raster der Sträucher einzufügen. Der Baumanteil beträgt mind. 10 %. Es erfolgt ein gestufter Aufbau; d.h. die beiden Reihen an der Außenseite der Pflanzung werden ausschließlich mit Sträuchern bepflanzt. Für die Neupflanzung: Gehölze - ist nur zertifizierte, regionale, gebietsheimische Pflanzware aus der Herkunftsregion 6 „Alpen und Alpenvorland“ zu verwenden. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen.

**3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- 3.1 Flurnummer, z. B. 722
- 3.2 Bestehende Gebäude
- 3.3 Geltungsbereich der Satzung Fürmoosen
- 3.4 Höhenlinie z. B. 586 m üNN
- 3.5 Wasserversorgung  
Das Schmutzwasser ist über eine zu erstellende Kleinkläranlage auf dem Baugrundstück zu entsorgen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Alle einschlägigen Vorgaben hierzu sind zu beachten. Die Anlagen zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind so zu errichten, dass sie der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3/2000 S. 30) und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG)“ vom 12.01.2000 (AIMB Nr.3/2000 S. 84) entsprechen.

Die 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 des Wohngebäudes soll mind. 25 cm über GOK ausgeführt werden.

Der Ortsteil Fürmoosen gehört zu den sog. "Bezeichneten Gebieten", wo damit zu rechnen ist, dass die Gemeinde auch auf Dauer nicht die notwendigen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße zentrale Abwasserentsorgung schaffen wird. Das anfallende Abwasser ist demnach gemäß § 60 WHG über geeignete mechanisch-biologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik zu reinigen. Ob eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers nach NWFreiV hier möglich ist, ist ggf. durch Sickertests zu überprüfen.

- 3.6 Verkehrserschließung  
Die Verkehrserschließung erfolgt von der westlich vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße her.
- 3.7 Denkmalschutz  
Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig. In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsbereich befinden sich folgende Bodendenkmäler:  
D-1-7937-0076 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flstrn. 716/1 und 722 Gmk. Moosach) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 3.8 Landwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Umfang aus der Bewirtschaftung der umgebenden Flächen sind zu dulden. Bei Grenzbepflanzungen, welche an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, wird ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern empfohlene Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden. Zusätzlich wird empfohlen den qualitativ hochwertigen Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.
- 3.9 Mit der Eingabeplanung sind ein Entwässerungsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 3.10 Abwehrender Brandschutz

- Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sowie die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind im Zuge der Genehmigungsplanung unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften nachzuweisen.
- 3.11 Immissionsschutz  
Da zum Betrieb der Landwirtschaft auf Fl.Nr. 718 keine aktuellen Daten vorliegen (evtl. Tierhaltung), sollte im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsbelästigungen hinsichtlich der bestehenden Landwirtschaft erforderlich werden.

**4. Begründung**

**4.1 Planungsrechtliche Grundlagen**  
Im Bereich der Fl.-Nr. 722 und der Fl.-Nr. 716/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 709, Gmk. Moosach, in Fürmoosen soll die Errichtung von zwei Wohnhäusern für ortsansässige Bürger baurechtlich ermöglicht werden. Dazu sind im Anschluss an den bisher als Innenbereich anerkannten Bereich Teile der Grundstücke 722/1 und 709, sowie die Fl. Nr. 716/1 und Fl.-Nr. 722 komplett mit einer sog. „Ergänzungssatzung“ in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich mit einzubeziehen.  
Ein Kostenübernahmevertrag mit dem Grundeigentümer der Fl.Nr. 716/1, Gmk. Moosach, über die Planungskosten liegt vor.

Die mit vorliegender Ergänzungssatzung einzubeziehenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Fürmoosen II“ umfasst eine Fläche von knapp 2300 m². Die topografischen Gegebenheiten wurden bei der Planung berücksichtigt.  
Für einzubeziehende Flächen im Sinne der Ergänzungssatzung sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB anzuwenden und ein entsprechender ökologischer Ausgleich zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Umgriffes der Ergänzungssatzung erbracht und dargestellt.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist für die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 nicht erforderlich.

**4.2 Ortsplanerisches Konzept und Eingrünungsmaßnahme**  
Geplant ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit integrierten Garagen oder Doppelgaragen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 200 m². Durch den Verzicht auf eine gängige angebaute Garage oder Doppelgarage sollen größere, weniger gegliederte Baukörper entstehen, die sich an den umliegenden landwirtschaftlichen Gebäuden orientieren. Als Vorgaben für eine ortsbildverträgliche Gestaltung werden ein Satteldach, eine Wandhöhe von max. 4,25 m ab einer Bezugshöhe, die sich an dem Straßenniveau orientiert, und die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten festgesetzt. Hangabwärts erscheinen die Baukörper um ein Geschoss mehr, als zur Straße hin. Das Gelände muss in diesem Bereich entsprechend angepasst werden. Diese Gebäudegrößen, -höhen und -gestaltung ist in Anbetracht der Lage und Größe der Grundstücke, die an große landwirtschaftliche Hof- und Wirtschaftsgebäude grenzen, ortspanerisch vertretbar und erwünscht. Des Weiteren ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Festsetzungen aus der vorliegenden Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Damit wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird im Süden und Osten des geplanten Wohngebäudes auf Fl.Nr.: 716/1 eine extensive Obstwiese angelegt. Zur Minimierung des Eingriffs auf Fl.Nr.: 722 wird eine Feldhecke auf dem nordwestlich liegenden Flurstück 722/1 hergestellt.  
Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird in der Satzung festgeschrieben und innerhalb des Satzungsgriffes erbracht. Die Pflanzgebote, wie im FNP dargestellt, werden damit in etwa umgesetzt.

**4.3 Erschließung**

Die Zufahrt zu den geplanten Wohngebäuden ist von der Gemeindestraße im Westen her gesichert. Die erforderlichen Zugangs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr können damit ebenfalls erbracht werden. Die Erschließung ist jeweils im Zuge der Eingabeplanung nachzuweisen.

**4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die gemäß der Ergänzungssatzung einzubeziehenden Flächen stellt sich wie folgt dar:

Einstufung der Eingriffsfläche:	Kategorie I
analog dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv genutzte Grünflächen, Nutzgarten, Obstbaumbestand, versiegelte Fläche)	Typ B
Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad < GRZ 0,35 Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5 Ausgleichsfaktor angesetzt	0,4

Berechnung der Ausgleichsflächen:	1516 m²
Eingriffsfläche (Einbeziehungsfläche)	

Die Bepflanzung stellt eine wirksame Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild dar und schafft Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleintiere. Der Kompensationsfaktor wird aufgrund der genannten Minderungsmaßnahmen im mittleren Bereich der Spanne von 0,2 – 0,5 angesetzt.

Ausgleichsfläche 1516 m² x Faktor 0,4 = **- 606 m²**

**Aufwertung der Ausgleichsflächen:**  
**Ausgleichsfläche 1:** Pflanzung von 6 Obstbäumen heimischer Sorten auf ca. 329 m² Wiesenfläche, hergestellt aus autochthonem Saatgut mit 70 % Kräuter und 30 % Gräser der Herkunftsregion 17 „Südliches Alpenvorland“ südlich und östlich des geplanten Wohngebäudes, zweimalige Mahd nach dem 01. 07. mit Abfuhr des Schnittgutes, kein Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig.  
Bei der Obstbaumpflanzung sind gebiets-eigenen, gebietsheimische und autochthone Obstbäume der Herkunftsregion 6 „Alpen und Alpenvorland“ zu verwenden. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit STU 14-16 cm, Wurzelware oder mit Ballen zu pflanzen.  
Der Beleg über das Saatgut und über die Gehölze mit Herkunftsnachweis ist nach der Pflanzung bzw. Einsatz der unteren Naturschutzbehörde Ebersberg vorzulegen. Der Herkunftsnachweis dient dazu, gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen, dass die verwendeten Pflanzen bzw. das verwendete Saatgut dem § 40 BNatSchG entsprechen.

**Ausgleichsfläche 2:** Herstellung einer Feldhecke auf einer Fläche von ca. 321 m², gruppenweise Pflanzung von 3-10 Sträuchern der gleichen Art im Raster 1,5 m x 1,5 m. Die Bäume sind in das Raster der Sträucher einzufügen. Der Baumanteil beträgt mind. 10 %. Es erfolgt ein gestufter Aufbau; d.h. die beiden Reihen an der Außenseite der Pflanzung werden ausschließlich mit Sträuchern bepflanzt. Für die Neupflanzung: Gehölze - ist nur zertifizierte, regionale, gebietsheimische Pflanzware aus der Herkunftsregion 6 „Alpen und Alpenvorland“ zu verwenden. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen.

**Ausgleichsfläche gesamt:** 329 m² Obstwiese + 321 m² Feldhecke = **650m²**

**Vermeidungsmaßnahmen zu den Schutzgütern Landschaftsbild und Boden:**  
- Landschaftstypische Ortsrandeingußung nach Osten und Süden durch Gehölzpflanzung  
- Pflanzung von neun Obstbäumen heimischer Sorten auf extensiv genutzter Wiesenfläche  
- Begrenzung von Grundfläche und Wandhöhe des neu zu errichtenden Wohngebäudes  
- Gestaltungsvorgaben zur Sicherung einer ortsbildverträglichen Bauweise

**5. Verfahren**

- 5.1 Der Gemeinderat Moosach hat in der Sitzung vom 29.03.2022 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.
- 5.2 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 29.03.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 10.06.2022 bis 13.07.2022 öffentlich ausgestellt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 03.06.2022 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- 5.3 Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Moosach in der Sitzung vom 22.11.2022 abgewogen und beschlossen und den Entwurf der Satzung in der Fassung vom 22.11.2022 einschließlich der beschlossenen Änderungen gebilligt, sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
- 5.4 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 29.03.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.12.2022 bis 13.01.2023 erneut öffentlich ausgestellt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 01.12.2022 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- 5.5 Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 28.02.2023 wurde vom Gemeinderat Moosach am 28.02.2023 gefasst.
- 5.6 Ausgefertigt  
Moosach, den **01. März 2023**  
  
Eisenschmid, 1. Bürgermeister
- 5.7 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **10. März 2023** ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die Ergänzungssatzung einschließlich Begründung wird seit dem Tage ihrer Bekanntmachung zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, Bauamt Zimmer 104 und im Rathaus der Gemeinde Moosach, Rathausstraße 4, 85665 Moosach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Moosach, den **10. März 2023**  
  
Eisenschmid, 1. Bürgermeister

**Satzung  
zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in  
den im Zusammenhang bebauten Bereich  
(Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

**"Fürmoosen II"**

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

**Fertigungsdaten:**  
Entwurf vom 29.03.2022  
Entwurf vom 22.11.2022  
Fassung vom 28.02.2023

Falkenberg, den **01. März 2023**

**Gemeinde Moosach**  
  
Michael Eisenschmid, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Moosach  
Rathausstraße 4, 85665 Moosach  
[www.moosach.info](http://www.moosach.info)

**Entwurfsverfasser**  
  
Hans Baumann, Entwurfsverfasser  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)