



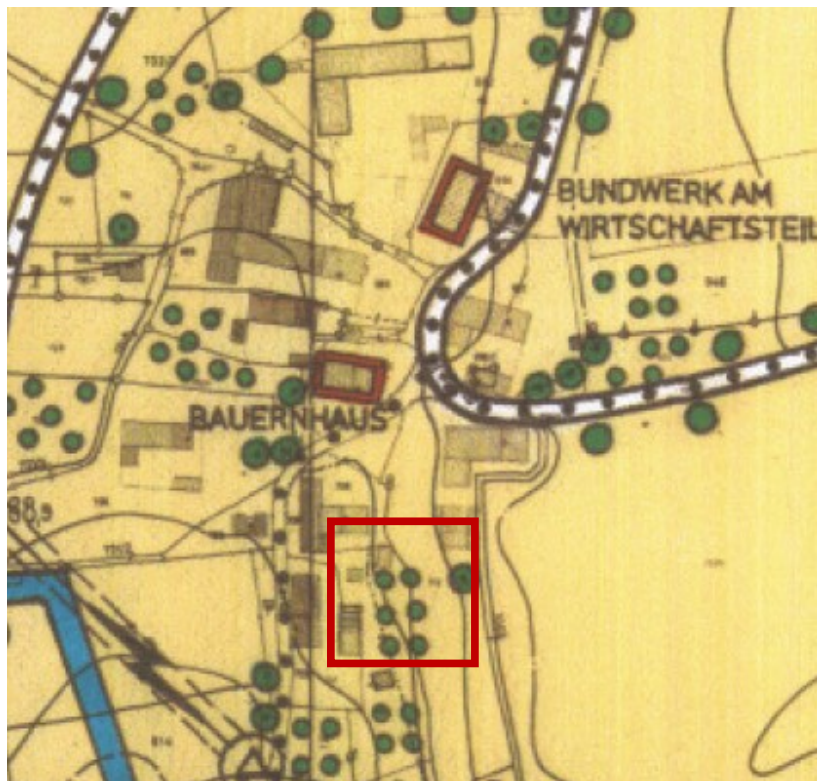
**Satzung  
zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im  
Zusammenhang bebauten Bereich  
(Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

**"Fürmoosen"**

**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.**




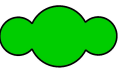


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosach  
i.d.F.v. 09.10.2000  
Das Plangebiet liegt innerhalb des roten Rechteckes

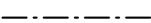



## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der bebaute Bereich des Ortsteils Fürmoosen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- 1.2 Am südöstlichen Rand des Ortsteiles Fürmoosen soll eine Fläche von ca. 325 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines Wohngebäudes mit integrierter Garage 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 Mittlere Wandhöhe ab Oberkante des vorhandenen Geländes maximal 7.0 m
- 2.4 Maximal zulässig ist die Errichtung von zwei Wohneinheiten.
- 2.5 Symmetrisches Satteldach, kein Walmdach
- 2.6 Die Kfz-Stellplätze (Garagen) sind in den Hauptbaukörper zu integrieren.
- 2.7 Grünordnung
- 2.7.1  Pflanzung von Obstbäumen lokaltypischer Sorten als Hochstamm, STU 10 -12 cm, 3 x v. mit Ballen, auf ca. 100 m<sup>2</sup> extensiv genutzter Wiesenfläche, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.
- 2.7.2  Pflanzung heimischer Sträucher auf einer Fläche von 3.0 x 15.0 m, mind. ein Gehölz je 2,50 m<sup>2</sup>, in Gruppen gepflanzt, mind. drei Gehölze derselben Art, auf extensiv genutzter Wiesenfläche

## 3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1  Vom Landratsamt Ebersberg definierte Grenze Innen-/Außenbereich
- 3.2 708 Flurnummer, z. B. 708
- 3.3  Bestehende Gebäude
- 3.4  Zu entfernende Gebäude
- 3.5  Gehölzbestand außerhalb des Satzungsumgriffes

### 3.6 Wasserwirtschaft

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 (GVBI Nr. 3/2000 S. 30) und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ vom 12.01.2000 (AIMBI 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.

### 3.7 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der westlich vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße her.

### 3.8 Denkmalschutz

Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig.

### 3.9 Landwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Umfang aus der Bewirtschaftung der umgebenden Flächen sind zu dulden.

### 3.10 Mit der Eingabeplanung sind ein Entwässerungsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### 3.11 Abwehrender Brandschutz

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sowie die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind im Zuge der Genehmigungsplanung unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften nachzuweisen.

## 4. Begründung

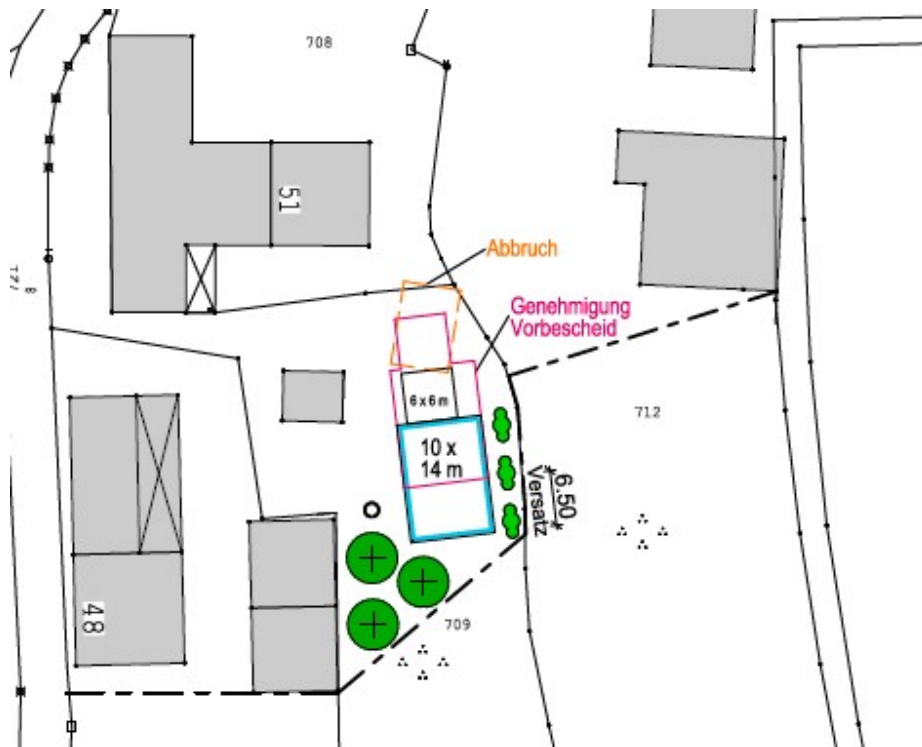
### 4.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Im Bereich der Fl.-Nr. 709, Gmkg. Moosach, in Fürmoosen soll die Errichtung eines Wohnhauses für ortsansässige Bürger baurechtlich ermöglicht werden. Dazu ist im Anschluss an den bisher als Innenbereich anerkannten Bereich ein Teil des Grundstücks Fl. Nr. 709 mit einer sog. „Ergänzungssatzung“ in den baurechtlichen Innenbereich mit einzubeziehen. Ein Kostenübernahmevertrag mit dem Grundeigentümer über die Planungskosten liegt vor.

Die mit vorliegender Ergänzungssatzung einzubeziehenden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die überplante Fläche erweitert den vom Landratsamt Ebersberg als Innenbereich definierten Umgriff um ca. 325 m<sup>2</sup> (inkl. Ortsrandeigrünung) nach Osten hin.

Der für das Vorhaben gestellte Antrag auf Vorbescheid (i. d. F. v. 29. 01. 2016) wurde vom Landratsamt Ebersberg genehmigt, wobei das Gebäude darin um ca. 6.50 m weiter nördlich situiert war. Das Gebäude sollte damals noch in dem Bereich des Grundstückes errichtet

werden, der noch dem baurechtlichen Innenbereich zugerechnet wurde. Dadurch kam das Gebäude sehr nahe am vorhandenen Gebäudebestand zu liegen. Um mehr Freiraum zu erhalten und die erforderliche Kleinkläranlage auf dem Grundstück errichten zu können, soll mit der vorliegenden Ergänzungssatzung ein Teilbereich des Grundstückes im Südosten in den baurechtlichen Innenbereich einbezogen werden. Die topografischen Gegebenheiten sowie die vorhandenen Gehölzbestände in diesem Bereich wurden bei der Planung berücksichtigt.



#### Lage des Wohngebäudes mit Doppelgarage gemäß dem genehmigten Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 29. 01. 2016

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 eines Wohngebäudes mit integrierter Doppelgarage mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 20,0 x 10,0 m. Durch den Verzicht auf eine gängige angebaute Doppelgarage soll ein größerer, weniger gegliederter Baukörper entstehen, der sich an den umliegenden landwirtschaftlichen Gebäuden orientiert. Als Vorgaben für eine ortsbildverträgliche Gestaltung werden ein Satteldach, eine mittlere Wandhöhe von max. 7,00 m und die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten festgesetzt. Diese Gebäudegröße und -gestaltung ist in Anbetracht der Lage und Größe des Grundstückes, das umgeben ist von großen landwirtschaftlichen Hof- und Wirtschaftsgebäuden, ortsbildnerisch 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 werden im Osten des geplanten Wohngebäudes eine Gehölzpflanzung und im Süden eine extensive Obstwiese angelegt. Außerdem wird ein vorhandenes Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> abgebrochen und die Fläche entsiegelt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird in der Satzung festgeschrieben und innerhalb des Satzungsumgriffes erbracht. Die Pflanzgebote, wie im FNP dargestellt, werden damit in etwa umgesetzt.

### 4.3 Erschließung

Die Zufahrt zum geplanten Wohngebäude 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:

analog dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:  
Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
(intensiv genutzte Grünflächen)  
Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad < GRZ 0,35  
Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5  
Ausgleichsfaktor angesetzt

**Kategorie I  
Typ B**

**0,3**

#### Berechnung der Ausgleichsflächen:

Eingriffsfläche (Einbeziehungsfläche)

**325 m<sup>2</sup>**

Der nordwestliche Teil des überplanten Gebietes (Bauraum anteilig und abzubrechendes Nebengebäude) bleibt unberücksichtigt, da hier aufgrund der vom Landratsamt Ebersberg anerkannten Innenbereichsgrenze bereits Baurecht besteht. Die anteilige Obstwiese, die sich im Süden innerhalb der Einbeziehungsfläche befindet, wird als Teil der Eingriffsfläche gerechnet, obwohl diese extensiviert werden soll. Dieser Tatsache wird durch Reduzierung des Kompensationsfaktors Rechnung getragen.

Die zu pflanzende Feldhecke 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 325 m<sup>2</sup> x Faktor 0,3

**100 m<sup>2</sup>**

#### Aufwertung der Ausgleichsfläche:

Pflanzung von drei Obstbäumen heimischer Sorten auf ca. 100 m<sup>2</sup> extensiv genutzter Wiesenfläche südwestlich des geplanten Wohngebäudes, zweimalige Mahd nach dem 01. 07. mit Abfuhr des Schnittgutes, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig.

#### Vermeidungsmaßnahmen zu den Schutzgütern Landschaftsbild und Boden:

- Landschaftstypische Ortsrandeingrünung nach Osten durch Gehölzpflanzung
- Pflanzung von drei Obstbäumen heimischer Sorten auf extensiv genutzter Wiesenfläche
- Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes im Südosten

- Abbruch eines Nebengebäudes und Entsiegelung der Fläche
- 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 21. 01. 2019 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 21. 01. 2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 08. 04. 2019 bis 10. 05. 2019 öffentlich ausgelegt.  
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 29. 03. 2019 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 24. 06. 2019 abgewogen und beschlossen und den Entwurf der Satzung in der Fassung von 24. 06. 2019 einschließlich der beschlossenen Änderungen gebilligt.

5.4 Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 24. 06. 2019 wurde vom Gemeinderat Moosach am 24. 06. 2019 gefasst.

Moosach, den 09. 07. 2019 (Siegel ) .....  
Gillhuber, 1. Bürgermeister

5.5 Ausgefertigt

Moosach, den 10. 07. 2019 (Siegel ) .....  
Gillhuber, 1. Bürgermeister

5.6 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11. 07. 2019 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 11. 07. 2019 (Siegel ) .....  
Gillhuber, 1. Bürgermeister

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

**"Fürmoosen"**

**Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg**

**Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 21. 01. 2019  
Fassung vom 24. 06. 2019

Falkenberg, den 24. 06. 2019

**Gemeinde Moosach**



.....  
Eugen Gillhuber, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Moosach  
Rathausstraße 4, 85665 Moosach  
[www.moosach.info](http://www.moosach.info)

(Siegel)

**Entwurfsverfasser**



ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE

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