

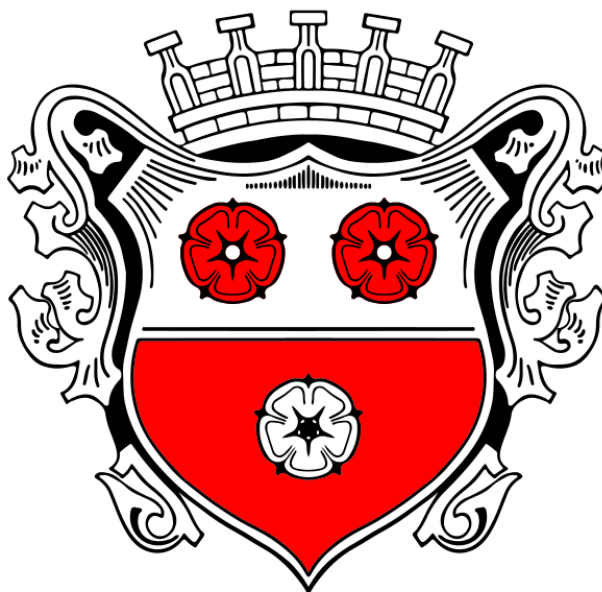
Stadt Moosburg a.d. Isar

Landkreis Freising

Einbeziehungssatzung „Niederambach Süd“

Teilfläche der Flurnummer 1125

Gemarkung Niederambach



Fassung vom 29.06.2026,
gesetzt am xx.xx.xxxx

Planer:

 **wacker**
Planungsgesellschaft
Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt Dipl.-Ing. Architekt VFA
Stadtplaner
Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.
- 1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- 1.5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.
- 1.6 Stadtordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.

B. SATZUNG

Die Stadt Moosburg a.d. Isar erlässt aufgrund des Art. 23 Stadtordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- 1.1 Das Grundstück Teilnummer der Flurnummer 1125, Gemarkung Niederambach, wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich (Innenbereich) einbezogen.
- 1.2 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan M 1:500 in der Fassung vom 29.06.2026, gesetzt am xx.xx.xxxx ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- 2.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen dieser Satzung, ansonsten nach § 34 BauGB.
- 2.2 Soweit für das Gebiet des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planzeichnerische Festsetzungen und Hinweise

- 3.1 Siehe Lageplan M 1:500

§ 4 Textliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart des festgesetzten Bereiches entspricht, analog seiner näheren Umgebung, einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Dies ist bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die Hauptanlage wird mit 1.500 m² festgesetzt.
- (2) Bauliche Nebenanlagen (einschließlich Garagen und Stellplätze) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Firsthöhe darf maximal 11,20 m betragen und wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Firstpunkt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 20cm über der Höhenquote von 420m üNN liegen.

4.3 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und die Satzung über abweichende Maße zur Abstandsflächentiefe vom 20.01.2021.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind keine Wohneinheiten zulässig.

4.5 Äußere Gestaltung

(1) Gebäude:

Satteldach mit einer Dachneigung von 20° zulässig.

(2) Garagen/Carports:

Zulässig sind für Garagen und Carports, Flachdächer (optional begrünt) sowie symmetrische Satteldächer.

4.6 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Es ist dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen. Ein Sickertest wurde am 08.04.2026 durchgeführt.

4.7 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

(1) Grünordnerische Festsetzungen:

Die Neubebauung einer großen Halle am südlichen Ortsrand von Niederambach, bringt eine starke negative Veränderung des Landschaftsbildes mit sich. Dies erfordert eine intensive Eingrünung für eine bessere Einbindung in die Landschaft sowie zur Verbesserung des randlichen Ortsbildes. So ist eine mehrreihige Heckenpflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern aus heimischen Arten als Eingrünung aus der vorgegebenen Pflanzliste vorgesehen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, vor Wildverbiss zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.

(2) Ausgleichsmaßnahmen:

Da die Bebauung des Grundstückes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild darstellt, ist diese Fläche gem. § 1a BauGB auszugleichen.

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche wurde als Grundlage die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und

Umweltfragen angewandt. Die Berechnung erfolgt nach Wertpunkten der Bayerischen Kompensationsverordnung.

Die erforderliche Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 1009 qm wird südlich und östlich im unmittelbaren Anschluss des Eingriffs auf Fl.Nr. 1125, Gemarkung Niederambach ausgewiesen. Die Herstellung und Pflege der festgesetzten Ausgleichsfläche ist entsprechend dem Ausgleichsflächenplan durchzuführen. Hierzu wird auf den Bestand- und Bewertungsplan, sowie Ausgleichsflächenplan, Blatt 2 verwiesen, der Bestandteil der Satzung ist.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und nach Inkrafttreten der Satzung der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

4.8 Hinweise für die Bebauung und Grünordnung durch Text

- (1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.
- (2) Die Abwasserbeseitigung wird von der Stadt auf die Einzelanwesen übertragen. Die Abwasserreinigung erfolgt dauerhaft in Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe.

Das anfallende Abwasser ist demnach gemäß § 60 WHG über geeignete mechanisch-biologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik zu reinigen.

- (3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.
- (4) Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1986 ff.). Im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen sowie Geländeänderungen ist darauf zu achten, dass keine nachteiligen Wirkungen des Niederschlagswasserabflusses auf Nachbargrundstücke entstehen.
Bei Einhaltung der Vorgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser“ in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erlaubnisfrei.
Es wird deshalb empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser möglichst breitflächig zu versickern.
- (5) Allgemeiner und besonderer Artenschutz:
Die Vorschriften des § 39 BNatSchG zum allgemeinen Artenschutz sowie des § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz sowie Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG sind zu beachten.
Baufeldräumungen sind in der Zeit von Ende September bis Ende Februar durchzuführen. Andernfalls sind die Flächen vor Räumung auf das Vorkommen von wild lebenden Tieren zu prüfen. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen erforderlich und eine artenschutz- oder naturschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- (6) Bei baulichen Maßnahmen jeglicher Art sind zum Schutz vorhandener Gehölzbestände die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten.

- (7) Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Freising beizufügen.
- (8) Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind nach der Technischen Regel: RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

Löschwasserversorgung:

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Stadt zugelassenen baulichen Nutzung (Einbeziehungssatzung). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Rettungshöhen:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein.

Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

- (9) Art. 8 Abs. 1 DschG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfdD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.
- (10) Es wird darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen

entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertage sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die Landwirte dürfen durch die geplante Außenbereichssatzung keine Beschränkungen erfahren.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können.

Um den Nachteil einer Beschattung durch Bäume auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Pflanzung einzuhalten.

Aus landwirtschaftlicher Sicht darf es auch zu keinen Nachteilen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Nähe von Ausgleichsflächen kommen.

- (11) Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten allerdings wider Erwarten, im Zuge von ggf. geplanten Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 – unverzüglich zu informieren.

Die Maßnahme- und Prüfwerte des Wirkungspfad Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete sind einzuhalten.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten, gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden, analog §1 BauGB.

Für Zufahrten und Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Befestigungen erlaubt.

- (12) Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Moosburg a.d. Isar, den xx.xx.xxxx

.....
Maximilian Mader
Erster Bürgermeister

(Siegel)

C. Verfahrensvermerke

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Niederambach, Stadt Moosburg a.d. Isar, Teilfläche der Flurnummer 1125, Gemarkung Niederambach, in der Fassung vom xx.xx.xxxx gesetzt am xx.xx.xxxx.

1. Der Stadtrat der Stadt Moosburg a.d. Isar, hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
3. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.
4. Der Stadtrat Moosburg a.d. Isar hat mit Beschluss vom xx.xx.xxxx die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx gesetzt.

Stadt Moosburg a.d. Isar, den xx.xx.xxxx

..... (Siegel)
Maximilian Mader
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Stadt Moosburg a.d. Isar, den xx.xx.xxxx

..... (Siegel)
Maximilian Mader
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Moosburg a.d. Isar zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Moosburg a.d. Isar, den

.....

Maximilian Mader
Erster Bürgermeister

(Siegel)

D. Begründung zur Einbeziehungssatzung „Niederambach Süd“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Niederambach, Stadt Moosburg a.d. Isar, Teilfläche der Flurnummer 1125, Gemarkung Niederambach, in der Fassung vom 29.06.2026, gesetzt am xx.xx.xxxx

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Die betroffene Fläche mit der Teilfläche der Flurnummer 1125 befindet sich am südlichen Rand des Ortsteiles Niederambach in der Stadt Moosburg a.d. Isar. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Außenbereich dargestellt. Der Satzungsbereich schließt entlang seiner westlichen Grenze unmittelbar an das vorhandene Dorfgebiet (MD) an.

Entsprechend ist auch im Westen des Geltungsbereichs bereits eine bestehende Bebauung vorhanden.

In Übereinstimmung mit den getroffenen Festsetzungen kann die Planersatzfunktion der umliegenden Bebauung für die einbezogene Fläche als erfüllt betrachtet werden, wie dies für den unbeplanten Innenbereich charakteristisch ist.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Verfahren

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Satzungsbereich als Außenbereich dar. Dieser grenzt westlich unmittelbar an ein Dorfgebiet (MD) an. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht für Einbeziehungssatzungen wegen deren geringen Flächenumfangs nicht. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann bei Einbeziehungssatzungen verzichtet werden. Für die durch eine Überbauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Teilfläche des Flurstückes 1125, Gemarkung Niederambach. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,39ha.

3. Ziel und Zweck der Planung:

Die Stadt Moosburg a.d. Isar beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung eine vertretbare bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Konkreter Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung einer Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Teilfläche der Flurnummer 1125, Gemarkung Niederambach. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als an das Dorfgebiet (MD) angrenzender Außenbereich gekennzeichnet; die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Eine Bebauung wäre daher unzulässig, da die potenzielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Niederambach liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Maschinenhalle zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Moosburg a.d. Isar, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird das oben genannte Grundstück dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Niederambach zugeordnet. Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung der angrenzenden Bereiche ortsplanerisch vertretbar.

Die geplante Maschinenhalle stellt somit keine unverhältnismäßige Ausdehnung des Baubereiches dar, es entspricht vielmehr einer zulässigen Erweiterung. Die geplante Baugestalt entspricht der umliegenden Bebauung im Bereich des Ortsrandes und fügt sich somit in die vorhandenen Baustrukturen ein. Die Erschließung ist über das Grundstück mit Bebauung westlich des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 1125/1, das über die FS16 erschlossen ist, gesichert. Auf Grund der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und zum Baukörper bildet sein Erscheinungsbild am Ortsrand keine prägende Wirkung, so dass die Bebauung als städtebaulich vertretbar eingestuft werden kann.

Die geplante bauliche Nutzung des einzubeziehenden Bereiches als Maschinenhalle entspricht ebenfalls der näheren Umgebung.

Die vorliegende Satzung soll nun die erforderlichen baulichen und grünordnerischen Belange sichern. Hierbei wird das Grundstück der Teilfläche der Flurnummer 1125, Gemarkung Niederambach, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Für das geplante Vorhaben, das für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung bestimmt ist, soll die vorliegende Einbeziehungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt werden. Mit dieser Satzung werden bisher im Außenbereich gelegene Flächen, die durch bebaute Flächen in der Nachbarschaft bereits vorgeprägt sind, in den Innenbereich einbezogen werden. Die dadurch ermöglichte Bebauung lässt sich über einzelne Festsetzungen steuern.

Im Ortsteil Niederambach sind derzeit keine weiteren freien Grundstücke zur Bebauung verfügbar.

4. Vorhandene Nutzung:

Das in die Einbeziehungssatzung eingeschlossene Grundstück mit der Teilfläche der Flurnummer 1125, Gemarkung Niederambach, stellte bislang überwiegend eine Wiesenfläche dar. Es wird von Westen über das Grundstück mit Bestandsgebäude, erreichbar über die FS16, erschlossen. Dadurch ist die verkehrstechnische Erschließung gesichert.

5. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung beschränken sich auf das Grundlegende. Alles Übrige ist entsprechend des Einfügegebotes nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) von 1500 m² durch die Angabe einer Firsthöhe von

maximal 11,20 m reguliert. Bauliche Nebenanlagen (einschließlich Garagen und Stellplätze) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die zulässige Dachneigung des Hauptgebäudes liegt bei maximal 20°. Als Dachform ist ein Satteldach zulässig.

Die Firsthöhe darf maximal 11,20 m betragen und wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Firstpunkt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 20cm über der Höhenquote von 420m üNN liegen.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs. Dazu zählen die Pflanzgebote, die beispielhaft im Plan dargestellt sind.

6. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das Grundstück im Westen mit Bestandsgrundstück, welches über die „FS16“ angebunden ist.

Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband sichergestellt. Auch ein Anschluss an das Stromnetz besteht.

Ein Gasanschluss steht dagegen nicht zur Verfügung.

Die Abwasserbeseitigung wird von der Stadt auf die Einzelanwesen übertragen. Die Abwasserreinigung erfolgt dauerhaft in Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Es ist dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen. Ein Sickertest wurde am 08.04.2026 durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Bayernwerk Netz GmbH.

Hinweis an den Bauherrn: Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

7. Grünordnung

7.1 Vorhandene Nutzung, Vegetation und sonstige natürliche Gegebenheiten

Die neue Halle soll auf einer als Wiese genutzten Fläche entstehen. Südlich angrenzend befinden sich ebenfalls Wiesenflächen bis hin zum Ambach mit seinem gewässerbegleitendem Gehölzbestand. Östlich grenzen Ackerflächen an. Einige Bäume entlang der Grenze betonen hier die Grundstücksgrenze. Westlich befindet sich die bestehende Maschinenhalle und die Ortsdurchgangsstraße FS 16.

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet an der Grenze von Donau-Isar-Hügelland und dem Ampertal.

Boden und Geologie

Bodenbildung aus oberer Süßwassermolasse

- quartärer Löß und Lößlehme
- sandiger bis schluffiger Lehm
- Braunerde

Das Gelände fällt leicht von West nach Ost Richtung Amper.

Gewässer:

Südlich fließt der Ambacher Bach in ca. 120 m Entfernung. Die Amper fließt in ca. 650 m Entfernung.

Klima:

Das Ampertal gilt als wichtige Frischluftschneise.

Potentiell natürliche Vegetation:

Als natürliche Vegetation wäre hier der reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum, Südbayern-Rasse) anzutreffen.

Landschaftsbild

Am Ortseingang stehen östlich und westlich der FS 16 bereits zwei große Hallen. Beide sind mittlerweile gut eingegrünt. Das Landschaftsbild sowie der Ortseingang ist hier schon stark beeinträchtigt. Eine zweite, noch größere Halle wird das Landschaftsbild weiterhin massiv stören.

7.2 Zielvorgaben übergeordneter Planungen:

Regionalplan:

Niederambach liegt am Rand des regionalen Grünzuges und des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan:

Die Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Es besteht ein Hinweis auf eine erforderliche Ortsrandeingrünung südlich des landwirtschaftlichen Anwesens und einer Allee-Pflanzung entlang der Kreisstraße FS 16.

Schutzgebiete:

Das Bauvorhaben liegt etwa zur Hälfte im Landschaftsschutzgebiet „Ampertal im Landkreis Freising“. Die Grenze verläuft mittig und quer durch das beplante Grundstück.

Die Grenze des Überschwemmungsgebiets Ampertal liegt ca. 250 m vom Eingriffsgebiet entfernt.

FFH-Gebiet:

Das FFH-Gebiet Nr. 7635-301 „Ampertal ist ca. 620 m entfernt.

Bayerische Biotopkartierung:

Der Ambacher Bach mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzbestand im Süden stellt das Biotop Nr. 7537 B 204.2 dar und ist lokal bedeutsam.

Arten- und Biotopschutzprogramm:

„Schwerpunktgebiet Ampertal und kleine Seitentäler der Amper“

- Wiederherstellung naturnaher Gewässer- und Auenlebensräume zur Unterstützung der regional wirksamen Verbundfunktionen
- Wiederausdehnung der Reliktverkommen überregional bedeutsamer Arten
- Erhöhung des Grundwasserspiegels auf das machbare Maximum, Schaffung eines Netzes an feuchten-wasserführenden Wiesenmulden

Zielsetzung für Siedlungsränder:

Entwicklung strukturreicher, extensiv genutzter Gürtel im Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Kulturlandschaft (Obstwiesen, Magerwiesen und –weiden)

Leitarten: Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Rauchschwalben, Mehlschwalbe, Grünspecht, Schleiereule, Fledermausarten

7.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Ausweisung geht eine bisher unbebaute landwirtschaftliche Fläche (Wiese), welche zum Teil innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt verloren. Gehölzbestände sind nicht betroffen. Durch die massive Bebauung wird eine große Fläche komplett neu versiegelt, dies hat negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere für den Boden- und Wasserhaushalt. Es wird das Bodengefüge zerstört, der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und den vorhandenen Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen. Die Oberflächenwasserversickerung wird hier unterbunden und somit die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind ebenfalls sehr hoch, da es sich um einen groß dimensionierten Baukörper in einer Ortsrandlage handelt.

Die Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist eher als gering zu werten, da der derzeitige Standort keine ökologisch hochwertige Ausstattung aufweist.

7.4 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund stärkerer Gewichtung des Artenschutzes wird bei Eingriffen durch Baumaßnahmen eine Prüfung bzgl. des Vorkommens von

- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie
- Strenggeschützte Tier- und Pflanzarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

sowie bzgl. der Auswirkungen von Baumaßnahmen auf diese Arten gefordert. Dies erfolgt über eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“.

Dem geht eine „saP-Relevanzprüfung voraus, in der geprüft wird, ob ein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet aus den vorgegebenen Artenlisten überhaupt gegeben oder potentiell möglich ist.

Das zu bebauende Grundstück stellt eine strukturarme Wiesenfläche ohne Gehölzbestand dar. Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Naturausstattung nur geringfügig Lebensräume gegeben. Auch der Betrieb der vorhandenen Halle ist bereits ein großer Störfaktor für die Fläche. Ein derzeitiges Vorkommen der Vogelarten der Ackerlandschaften

(Feldlerche) ist auf der Fläche so gut wie ausgeschlossen. Auf den östlich angrenzenden Flächen könnte sie jedoch vorkommen.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Freising befinden sich keine Biotope weder auf der Fläche noch angrenzend, Fundorte seltener Tier- und Pflanzenarten sind ebenfalls nicht gemeldet. Aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbebetrieb sind hier keine gefährdeten Arten zu erwarten.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, ein Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und ein Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist dadurch nicht erfüllt.

Da für seltene und geschützte Art aufgrund des flächenmäßig kleinen Eingriffs und der derzeitigen Ausstattung keine verbotstatbeständliche Betroffenheit gegeben wäre, ist eine saP-Prüfung nicht veranlasst.

Als Vermeidungsmaßnahme soll der Ortsrand so gestaltet werden, dass er einen (Teil)Lebensraum für hecken- und gehölzbewohnende Vogelarten darstellen. Hierzu sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden.

7.5 Grünordnerische Planung

Am östlichen und südlichen Rand des Baugrundstückes sind zur besseren Abschirmung jeweils Hecken mit heimischen Arten aus der Pflanzliste zu pflanzen, siehe Ausgleichsflächenplan, Planblatt 2. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind innerhalb 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Stadt wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an. Die Berechnung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Wertpunkte gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung.

8.1 Flächenbewertung

Gemäß Bestandserfassung und Bestandsbewertung ist der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes als Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen, da es sich um Intensivgrünland (G11) handelt. Das heißt, es wird nach Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste mit 3 Wertpunkten bewertet. Es handelt sich um eine Eingriffsfläche von 3 923 qm.

8.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung geht die Ausweisung mit einer hohen Versiegelung und einer Grundflächenzahl von bis zu 0,6 einher.

8.3 Maßnahmen, die der Verminderung und Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bepflanzungsmaßnahmen (Hecken, Einzelbäume) entlang der Grundstücksgrenze.
Ausweisung von Ausgleichsflächen

Schutzgut Landschaftsbild:

Eingrünung durch Baum- und Heckenpflanzungen, dadurch werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild etwas abgemildert

8.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich, auf dem ein Eingriff stattfindet, hat insgesamt eine Fläche von 3 923 qm

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der Eingriffsfläche ist eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (G11), und ist mit 3 Wertpunkten eingestuft

Die geplante Eingriffsschwere wurde mit 0,6 (GRZ) festgelegt.

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab:

$$3\,923\text{ qm} \times 3 \times 0,6 = 7\,061\text{ Wertpunkte}$$

Die Ausgleichsfläche wird südlich und östlich angrenzend auf Flurnummer 1125, Gemarkung Niederambach, Stadt Moosburg a.d.Isar bereitgestellt.

Es handelt sich um bestehendes Intensivgrünland. Es ist die Anlage von Hecken mit vorgelagertem Krautsaum geplant.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächengröße hierfür:

Bestand: Intensivgrünland (G11) = 3 Wertpunkte

Ziel mesophile Hecke (B112) = 10 Wertpunkte

Aufwertung um 7 Wertpunkte

$$7\,061\text{ WP (Bedarf)} : 7\text{ WP (Aufwertung)} = 1\,009\text{ qm (Ausgleichsumfang)}$$

9. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 1009 qm wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1125 Gemarkung Niederambach im südlichen und östlichen Randbereich ausgewiesen. Hierzu wird auf den Ausgleichsflächenplan, Blatt 2 verwiesen, der Bestandteil der Satzung ist. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Der derzeitige Bestand auf der künftigen Ausgleichsfläche stellt eine Wiese dar.

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Heckenpflanzung im Osten (dreireihig) und Süden (fünfreihig, mit südlich vorgelagertem Krautsaum) vorgesehen. Es ist autochthones

Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Zusätzlich sind an der östlichen Grenze Einzelbaumpflanzungen durchzuführen. Sämtliche Pflanzen sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend in der gleichen Art zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Halle durchzuführen.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Stadt Moosburg a.d. Isar

Nandlstadt, den xx.xx.xxxx,
gesetzt am xx.xx.xxxx

Maximilian Mader
Erster Bürgermeister

Moosburg a.d. Isar, den

Anlage:

- Lageplan 1:500
- Bestand- und Bewertungsplan mit Ausgleichsflächenplanung
- Sickertest vom 08.04.2026