



# Amtsblatt des Landratsamtes Freising

## Nachbarbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung

**Vollzug der Baugesetze: Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses in ein Wohnhaus mit Garage auf dem Grundstück Statzenbachstraße 30, 85368 Moosburg a.d.Isar, Flurnummer 639/2 der Gemarkung Moosburg a.d.Isar durch Martin Sixt, Schillerstraße 22, 85368 Moosburg a.d.Isar**

Am 20.04.2026 erteilte das Landratsamt Freising Herrn Martin Sixt, Schillerstraße 22, 85368 Moosburg a.d.Isar, die baurechtliche Genehmigung zur Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses in ein Wohnhaus mit Garage.

Im vorliegenden Fall sind mehr als 20 Grundstücksnachbarn beteiligt. Gemäß Art. 66 Abs. 2 S. 4 Bayer. Bauordnung (BayBO) wird daher die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt. Die Zustellung gilt mit dem Tag der Bekanntmachung als bewirkt. Die Genehmigung mit den damit verbundenen Auflagen liegt beim Bauamt des Landkreises Freising innerhalb der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 08.00 – 12.00 Uhr sowie Donnerstag Nachmittag von 14.00 – 17.30 Uhr) im Landratsamt Freising, Zimmer-Nr. 141 (Altbau), zur Einsichtnahme auf. Es wird empfohlen, vorab telefonisch einen Termin zu vereinbaren.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

**Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage erhoben werden bei dem**

**Bayer. Verwaltungsgericht in München  
Postfachanschrift: 200543, 80005 München  
Hausanschrift: Bayerstr. 30, 80335 München**

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:


Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Die Anfechtungsklage eines Dritten (Nachbarn) gegen diese Genehmigung hat keine aufschiebende Wirkung (§ 212 a Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB). Es besteht jedoch die Möglichkeit beim Bayerischen Verwaltungsgericht München (Anschrift s.o.) die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage zu beantragen (§ 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

gez.  
Schreiner



# **Bekanntmachung**

## **zur vorläufigen Sicherung des ermittelten Überschwemmungsgebiets am Hennenbach von Flusskilometer 0,0 bis 6,0 auf dem Gebiet der Gemeinde Rudelzhausen**

Die Hochwasserereignisse der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass es wichtig ist, aktiv vorzusorgen, um Hochwasserschäden zu minimieren. Eine Voraussetzung dafür ist, die Gebiete zu ermitteln, die bei Hochwasser voraussichtlich überschwemmt werden. Das Bayerische Wassergesetz (BayWG) verpflichtet deshalb die Wasserwirtschaftsämter, die Überschwemmungsgebiete in Bayern zu ermitteln und zu kartieren (Art. 46 Abs. 1 BayWG).

Auf dem Gebiet der Gemeinde Rudelzhausen im Landkreis Freising wurde das Überschwemmungsgebiet am Hennenbach von Flusskilometer 0,0 bis Flusskilometer 6,0 berechnet und in den beigefügten Plänen dargestellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich dabei um die Ermittlung und Dokumentation einer von Natur aus bestehenden Gefährdungslage und nicht um eine durchgeführte oder veränderbare Planung handelt.

Grundlage für die Ermittlung des Überschwemmungsgebiets ist das 100-jährliche Hochwasser (Bemessungshochwasser – HQ100). Ein 100-jährliches Hochwasser wird an einem Standort im statistischen Durchschnitt in 100 Jahren einmal erreicht oder überschritten. Da es sich um einen Mittelwert handelt, kann dieser Abfluss innerhalb von 100 Jahren auch mehrfach auftreten.

Die bei einem Bemessungshochwasser überschwemmten Flächen, die vorläufig gesichert werden, sind in den vier Detailkarten (Detaillageplan K01 bis K04) im Maßstab M 1:2500 schraffiert und blau eingefasst. Die Erläuterung, die Liste mit den betroffenen Flurstücken, die o.g. Detailkarten im Maßstab M 1:2500, sowie die Übersichtskarte (Ü1) im Maßstab M 1:25.000 und eine Karte mit den Fließtiefen im Maßstab M 1:2500 kann können im Landratsamt Freising, Landshuter Str. 31, 85356 Freising, Zimmer 554 sowie in der Gemeinde Rudelzhausen nach telefonischer Voranmeldung während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden. Darüber können sie auch im Internet unter folgender Adresse eingesehen werden: <https://www.kreis-freising.de/buergerservice/abteilungen-und-sachgebiete/umweltschutz-und-abfall/ueberschwemmungsgebiete-vorlaeufig-gesichert.html>

Mit dieser Bekanntmachung gelten die als Überschwemmungsgebiet dargestellten Flächen als vorläufig gesicherte Gebiete. Damit sind insbesondere folgende Rechtswirkungen verbunden:

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Abs. 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) untersagt. Das Verbot gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften (§ 78 Abs. 1 Satz 2 WHG).

Abweichend vom genannten Verbot nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG kann das Landratsamt Freising im Einzelfall die Ausweisung neuer Baugebiete unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG zulassen. Nach § 78 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 8 WHG hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Nach § 78 Abs. 4 Satz 1 in Verbindung mit Abs. 8 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Das Verbot gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes des Messwesens (§ 78 Abs. 4 Satz 2 WHG).

Im Einzelfall kann das Landratsamt Freising abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB gemäß § 78 Abs. 5 WHG zulassen, wenn

1. das Vorhaben
  - a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
  - b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
  - c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  - d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der zuvor genannten Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen (§ 78 Abs. 5 Satz 2 WHG).

Gemäß § 78a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 6 WHG ist in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ebenfalls untersagt:

1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 und § 75 Abs. 2 WHG entgegenstehen,
7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Die zuvor genannten Verbote nach § 78a Abs. 1 gelten nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung, des Hochwasserschutzes, einschließlich Maßnahmen zur Verbesserung oder Wiederherstellung des Wasserzuflusses oder des Wasserabflusses auf Rückhalteflächen, für Maßnahmen des Messwesens sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind.

Das Landratsamt Freising kann im Einzelfall abweichend von den zuvor genannten Verboten Maßnahmen zulassen, wenn

1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen,
2. der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu befürchten sind

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78a Abs. 2 Satz 1 WHG). Bei der Prüfung der Voraussetzungen der zuvor genannten Nummern 2 und 3 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen (§ 78a Abs. 2 Satz 3 WHG).

Die Zulassung kann, auch nachträglich, mit Nebenbestimmungen versehen oder widerrufen werden (§ 78a Abs. 2 Satz 2 WHG).

Nach § 78a Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 6 WHG sind in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten im Falle einer unmittelbar bevorstehenden Hochwassergefahr Gegenstände nach § 78a Abs. 1 Nr. 4 WHG durch ihren Besitzer unverzüglich aus dem Gefahrenbereich zu entfernen.

Nach § 78c Abs. 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten. Das Landratsamt Freising kann auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

In vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten gelten für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen<sup>1</sup> insbesondere die Anforderungen nach § 50 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Wesentliche Änderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher auszuführen. Für Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGSAnlagen) im Sinne des § 2 Abs. 13 AwSV gelten insbesondere die Bestimmungen der Nrn. 8.2 und 8.3 Anlage 7 AwSV. Zudem haben Betreiber prüfpflichtiger Anlagen gemäß § 46 AwSV die Prüfzeitpunkte und -intervalle nach Maßgabe der Anlage 6 AwSV zu beachten.

Die vorläufige Sicherung ist Grundlage für weitere Entscheidungen des Landratsamts über die Festsetzung eines Überschwemmungsgebiets durch Rechtsverordnung. Die vorläufige Sicherung endet, sobald die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets in Kraft tritt oder das Festsetzungsverfahren eingestellt wird. Sie endet spätestens nach Ablauf von fünf Jahren. Im begründeten Einzelfall kann die Frist vom Landratsamt Freising höchstens um zwei weitere Jahre verlängert werden (vgl. hierzu Art. 47 Abs. 4 BayWG).

---

<sup>1</sup> Heizölverbraucheranlagen sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Weitere Informationen:

Ermittelte, vorläufig gesicherte und festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden im Themenbereich Naturgefahren des UmweltAtlas Bayern für die Öffentlichkeit dokumentiert. Unter [www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de) sind auch weitere Informationen zu Überschwemmungsgebieten sowie rechtliche Grundlagen und Hinweise zum Festsetzungsverfahren zu finden. Wasserspiegellagen sind beim Wasserwirtschaftsamt München oder beim Landratsamt Freising, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft zu erfragen.

Landratsamt Freising  
Freising, 15. April 2026

Helmut Petz  
Landrat

**Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** erhoben werden bei dem

**Bayerischen Verwaltungsgericht München in  
80335 München, Bayerstraße 30  
Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München,  
Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München.**

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

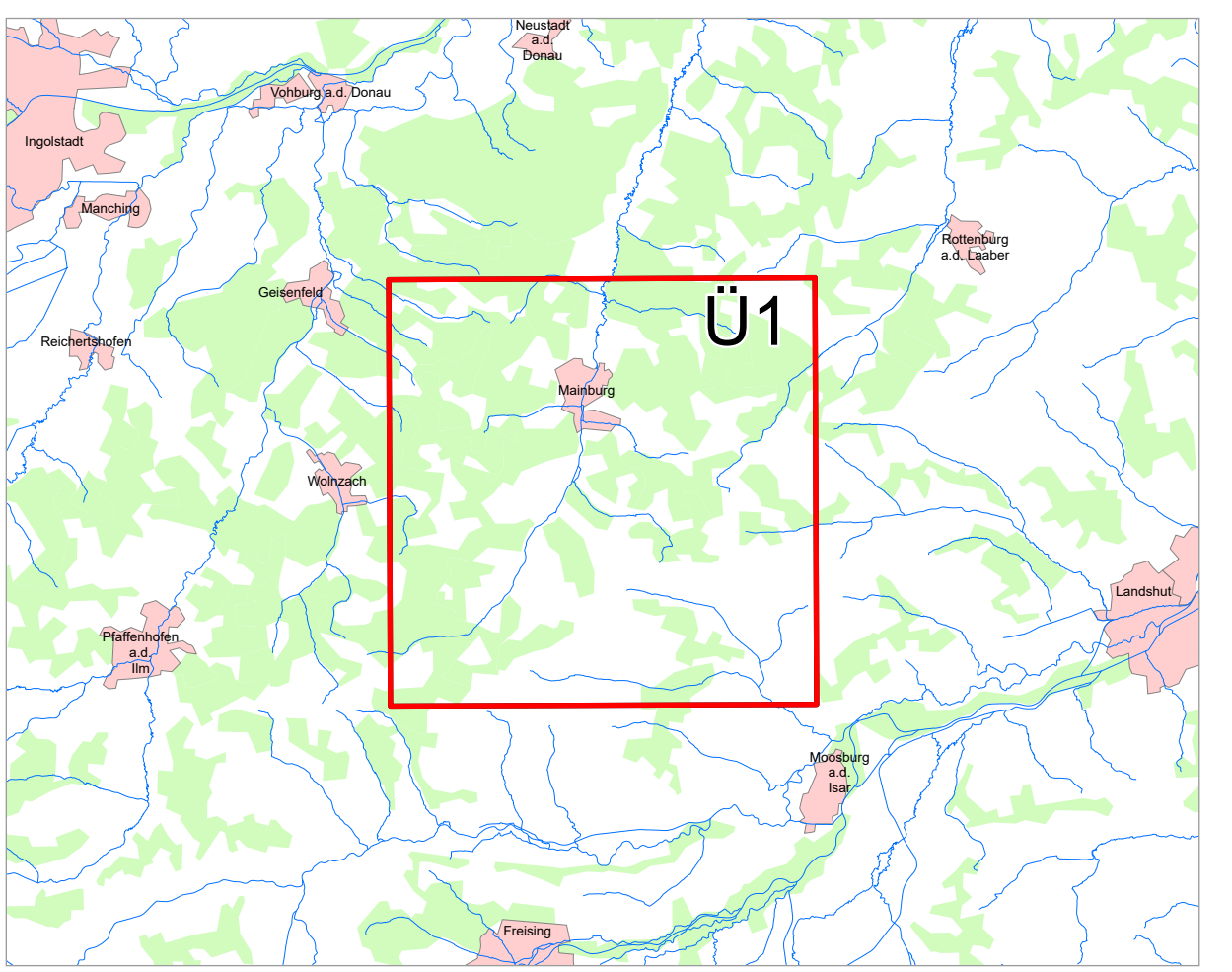
Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtliche Wirkung.

Seit 1. Januar 2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

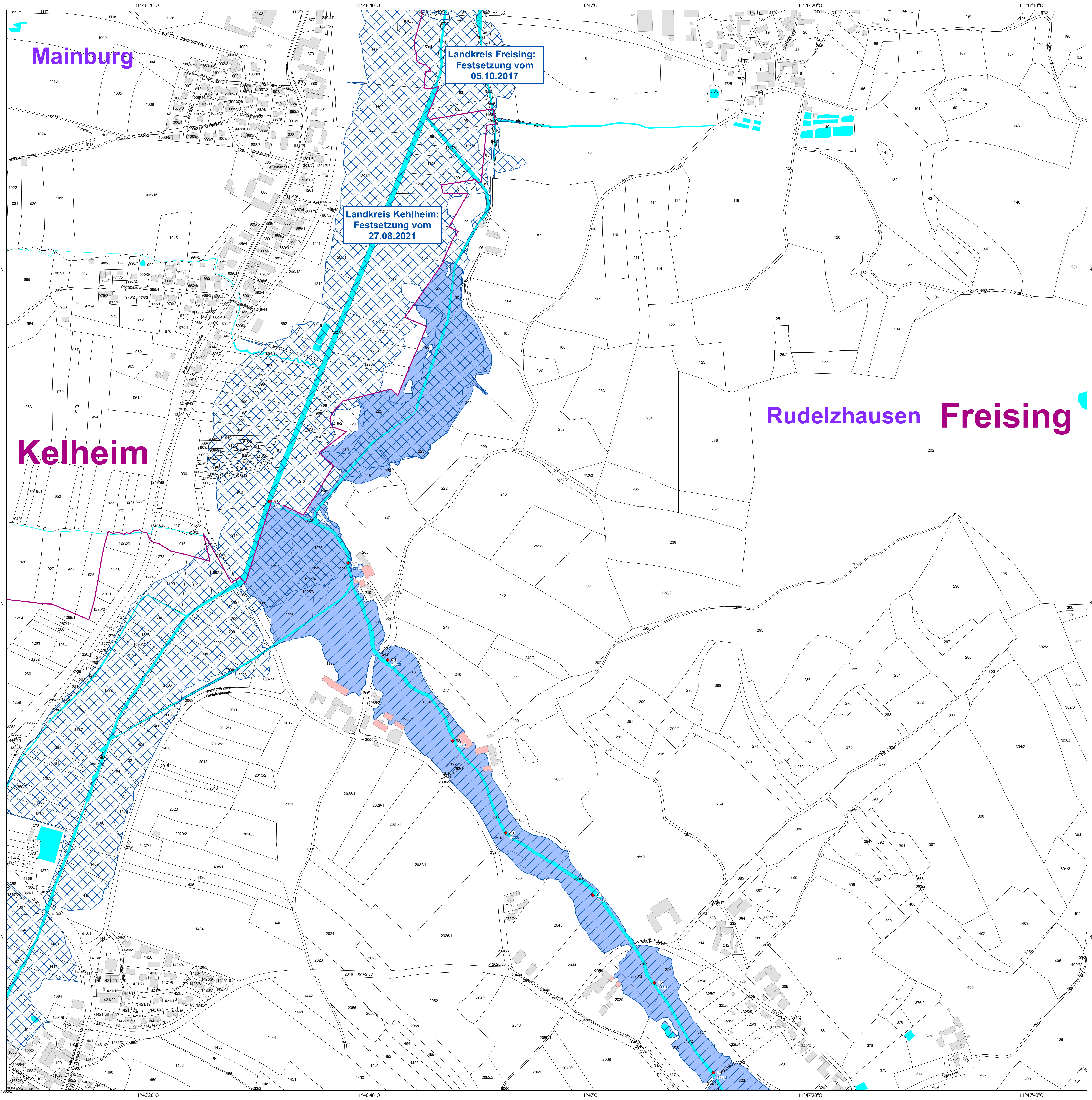
Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.



- Legende**
- vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
  - Landkreis
  - Gemeinde
  - Blattschnitte



<p>Geobasisdaten: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) 1:1000          Fachdaten: Informationssystem Wasserwirtschaft</p>		
<p>Vorhaben: Gew III Hennebacht          Fluss-km 0 - 6,0          Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets</p>	<p>Anlage: <b>Ü 1</b></p>	
<p>Vorhabensträger: Wasserwirtschaftsamt München          Landkreis: Freising (Lkr.)          Gemeinde: Rudelzhausen</p>	<p>Plan-Nr.: <b>Ü 1</b></p>	<p>Ausgabe vom: 22.01.2026          Entworfen für: [Signature]          Ursprung: [Signature]</p>
<p>Maßstab: 1:25.000  <b>Übersichtskarte</b></p>	<p>Wasserwirtschaftsamt München</p>	<p>Datum, Name          22.01.26, Eder          gezeichnet          Datum, Name          22.01.26, Hinz          geprüft</p>



Mainburg

Landkreis Freising:  
Festsetzung vom  
05.10.2017

Landkreis Kehlheim:  
Festsetzung vom  
27.08.2021

Rudelzhausen Freising

Kelheim

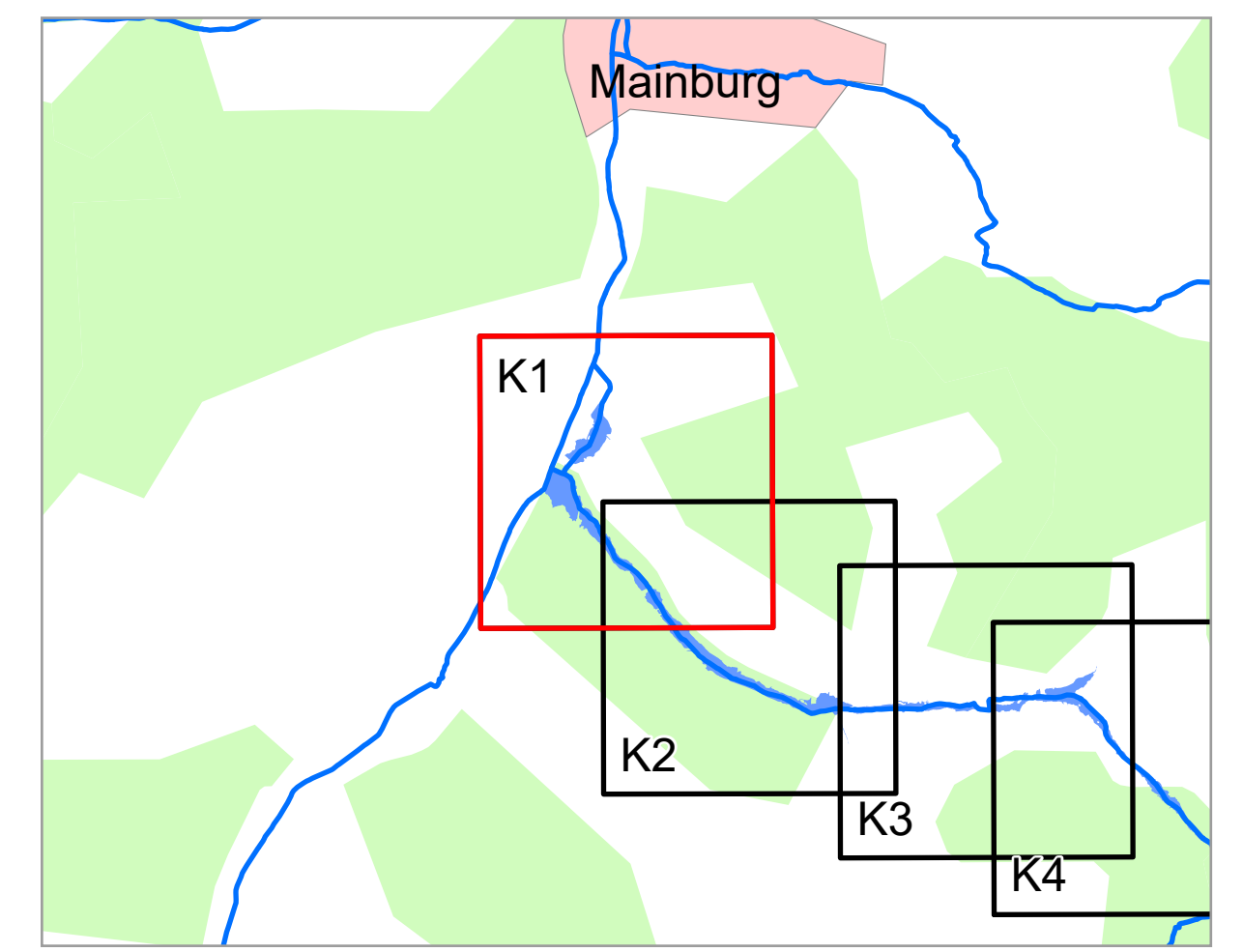
**Anlage: 4c**

**Legende**

- ermitteltes Überschwemmungsgebiet
- vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Gewässer
- Gemeinde
- Landkreis
- Flusskilometerstein

174,4 Wasserspiegel des ermittelten Überschwemmungsgebiets in m u. NHN

- Flurstück
- Gebäude
- betroffenes Gebäude



0 50 100 200 m

Geobasisdaten: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) 1:1000 © Bayerische Vermessungsverwaltung (2024)

Fachdaten: Informationssystem Wasserwirtschaft

Vorhaben: Gew III Hennenbach  
Fluss-km 0 - 6,0  
Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets

Vorhabensträger: München

Landkreis: Freising (Lkr.)

Gemeinde: Rudelzhausen

Anlage: **K 1**

Plan-Nr.: **K 1**

Maßstab: 1 : 2 500

Detailkarte

Ausgabe vom: 22.01.2026

Entwurf: *[Signature]*

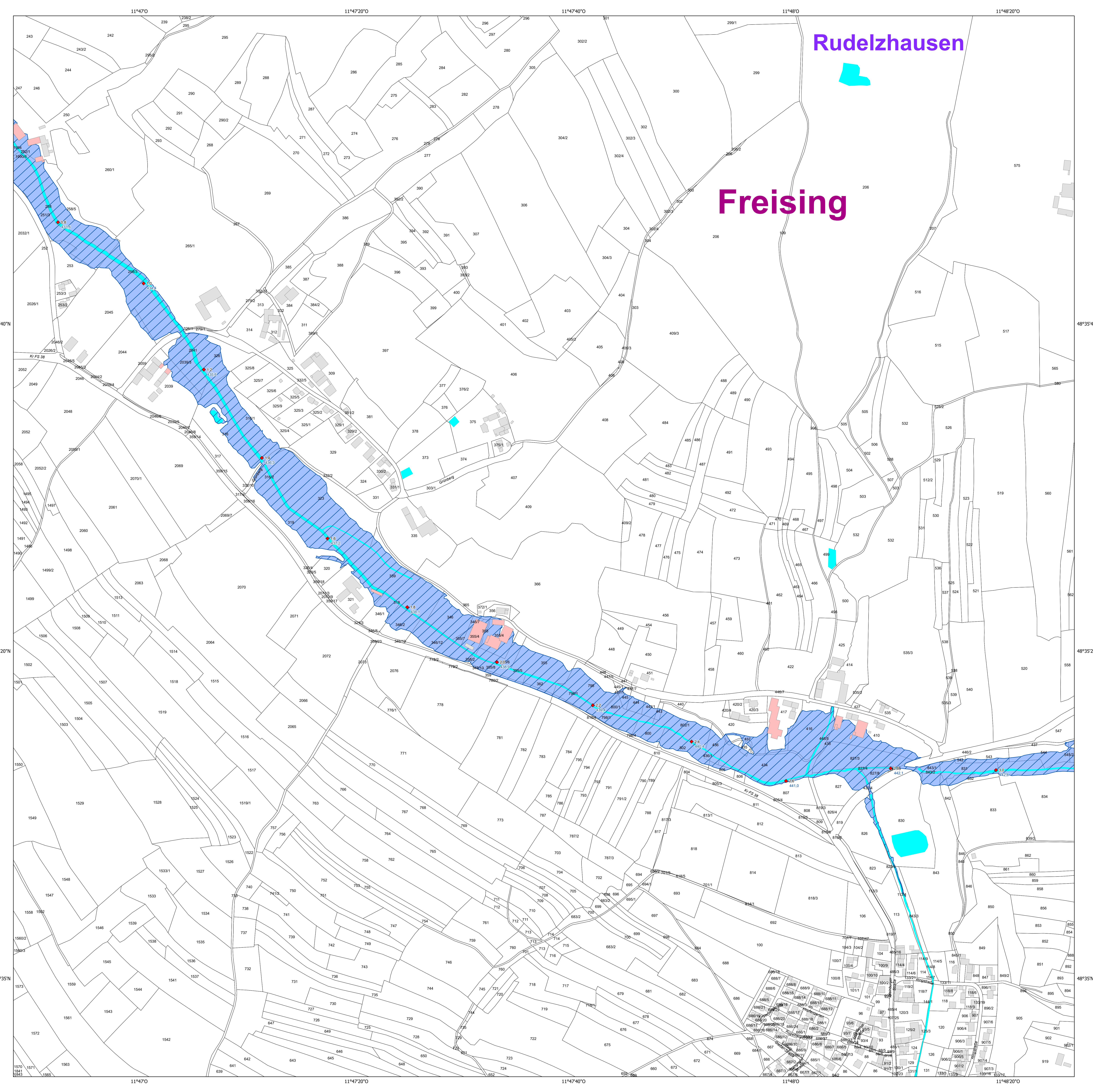
gezeichnet

geprüft

Datum: 22.01.2026

Name: 22.01.26\_Esterl

Hinz: 22.01.26\_Hinz



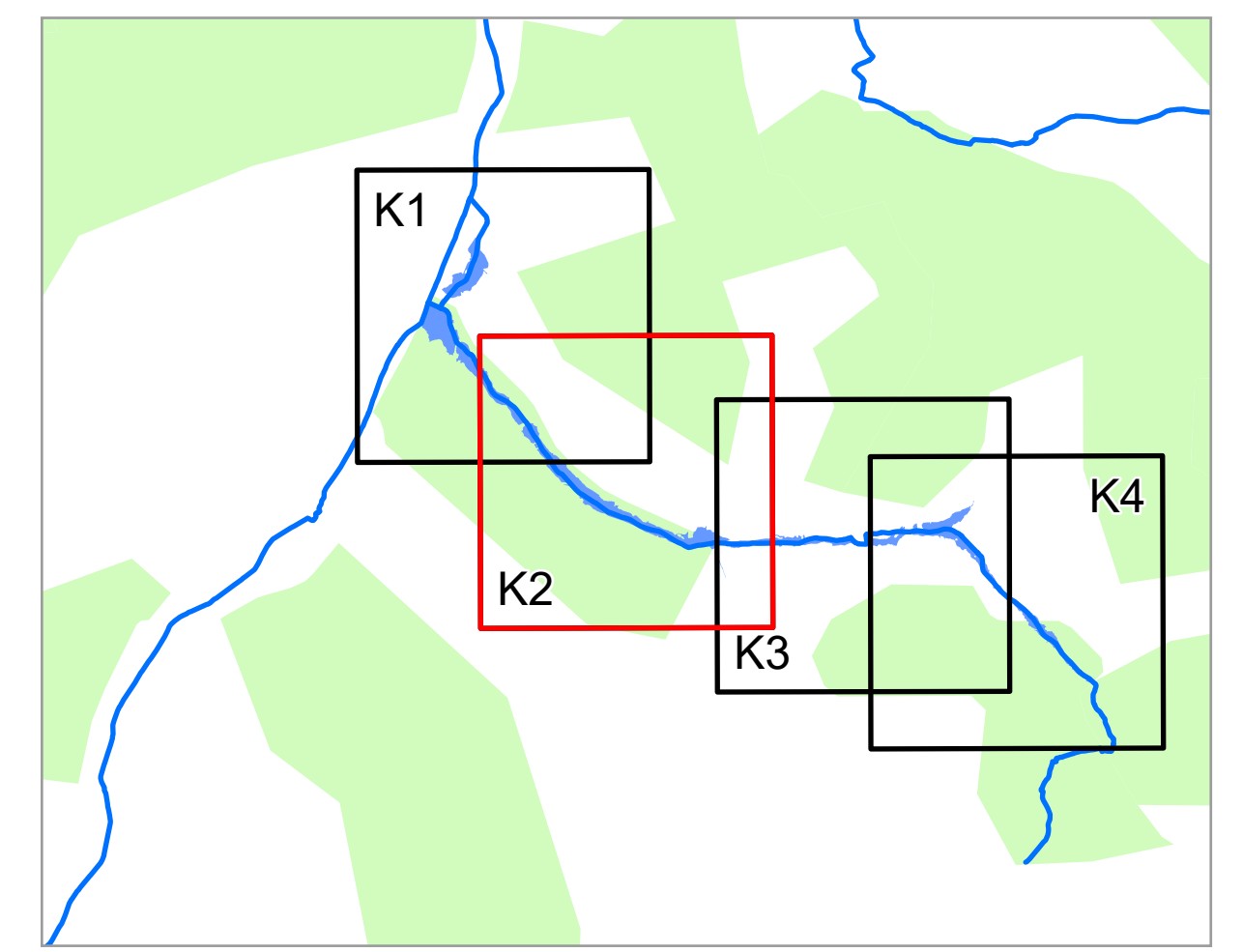
### Anlage: 4c

**Legende**

- ermitteltes Überschwemmungsgebiet
- vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Gewässer
- Gemeinde
- Landkreis
- Flusskilometerstein

174,4 Wasserspiegel des ermittelten Überschwemmungsgebiets in m ü. NHN

- Flurstück
- Gebäude
- betroffenes Gebäude



0 50 100 200 m

Geobasisdaten: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) 1 : 1000 © Bayerische Vermessungsverwaltung (2024)

Fachdaten: Informationssystem Wasserwirtschaft

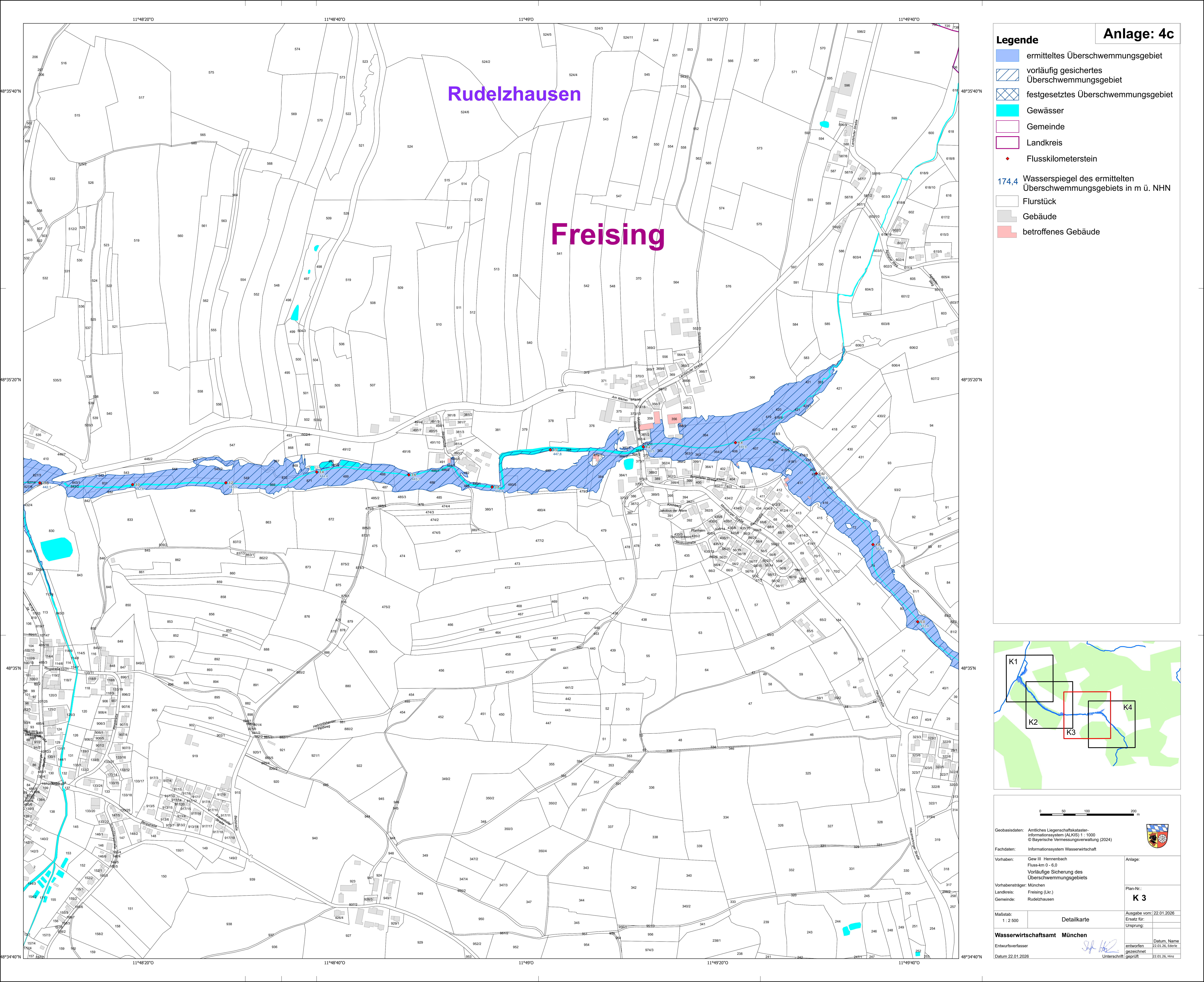
Vorhaben: Gew III Hennenbach  
Fluss-km 0 - 6,0  
Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets

Vorhabensträger: München  
Landkreis: Freising (Lkr.)  
Gemeinde: Rudelzhausen

Anlage:  
Fluss-km 0 - 6,0  
Plan-Nr.: **K 2**

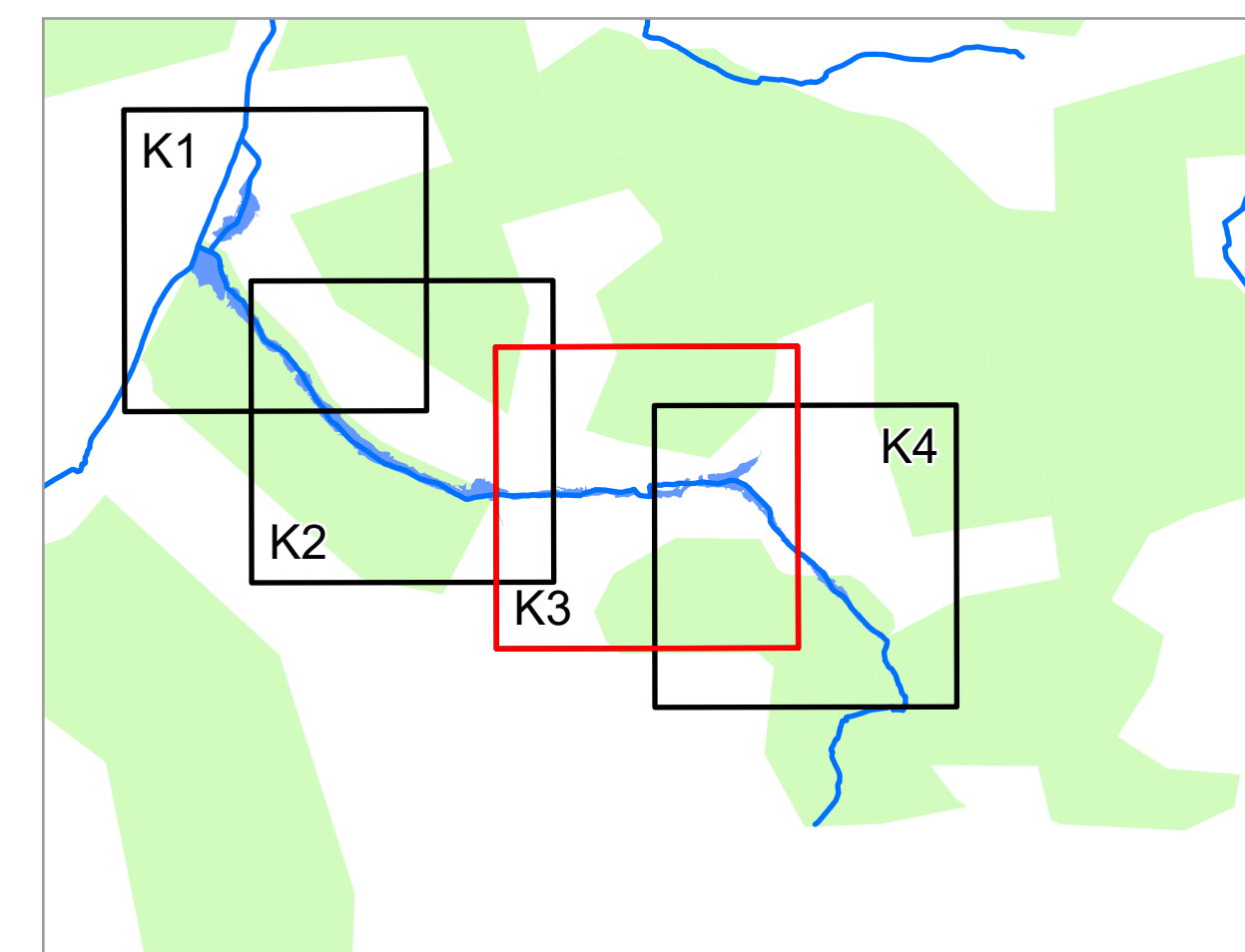
Maßstab: 1 : 2 500  
Ausgabe vom: 22.01.2026  
Entwurf: gezeichnet  
Datum: 22.01.2026


Wasserwirtschaftsamt München  
Entwurfsvorname: *SK 162*  
Datum: 22.01.2026  
Unterschrift: *[Signature]*  
geprüft: *[Signature]*

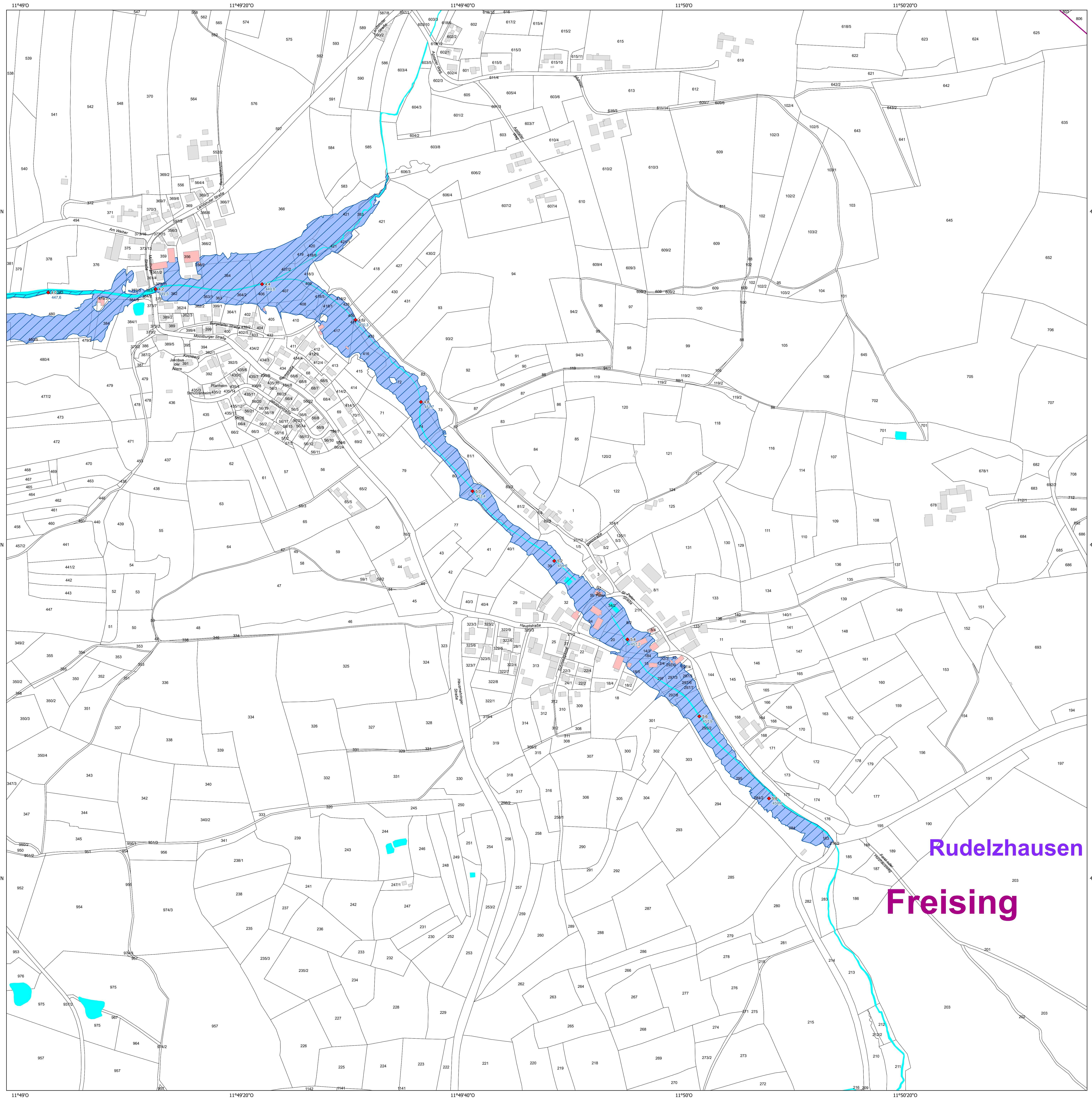


### Anlage: 4c

- Legende**
- ermitteltes Überschwemmungsgebiet
  - vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
  - festgesetztes Überschwemmungsgebiet
  - Gewässer
  - Gemeinde
  - Landkreis
  - Flusskilometerstein
- 174,4 Wasserspiegel des ermittelten Überschwemmungsgebiets in m ü. NHN
- Flurstück
  - Gebäude
  - betroffenes Gebäude



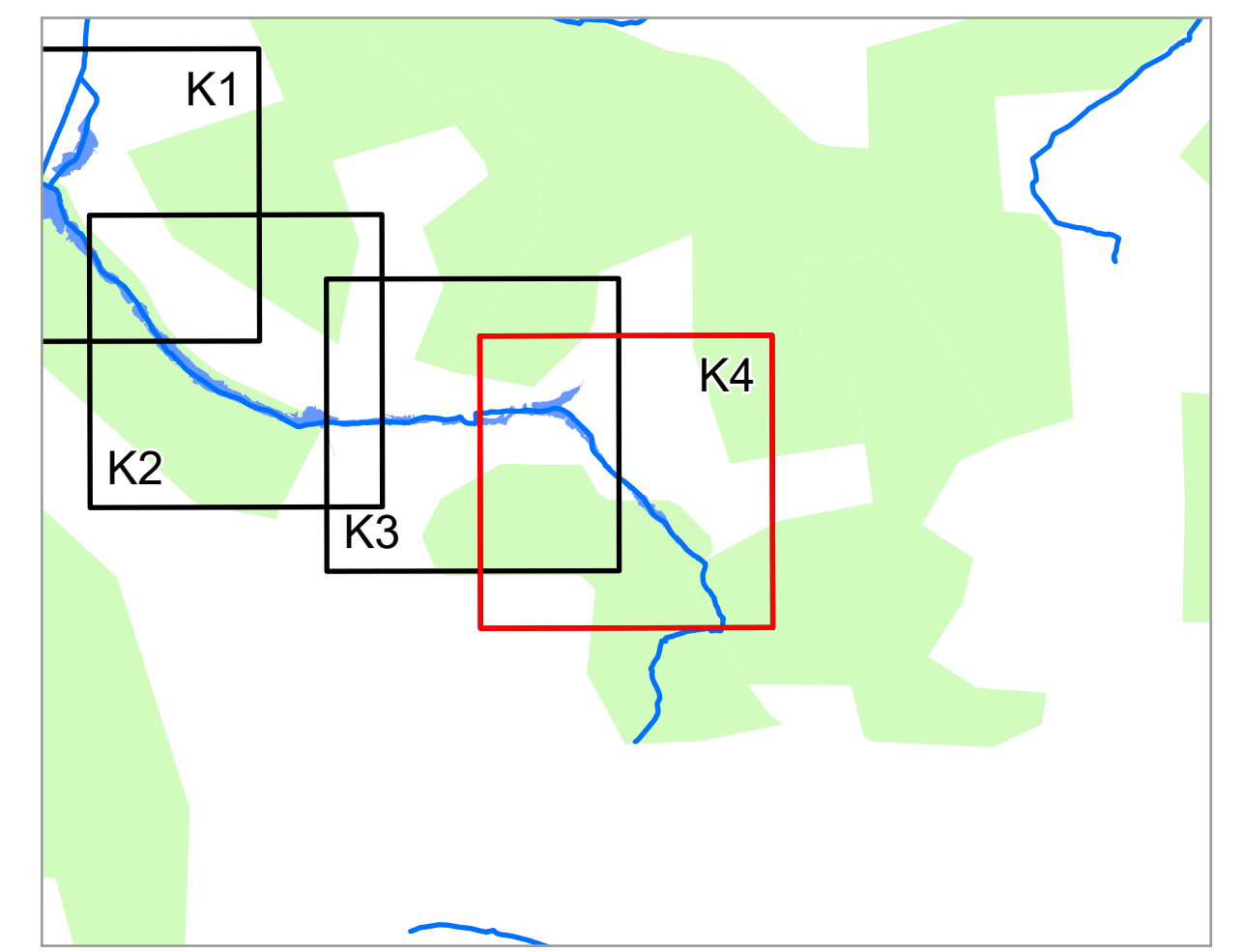
Geobasisdaten: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) 1 : 1000 © Bayerische Vermessungsverwaltung (2024)		
Fachdaten: Informationssystem Wasserwirtschaft		
Vorhaben: Gew III Hennenbach Fluss-km 0 - 6,0 Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets	Anlage:	
Vorhabensträger: München Landkreis: Freising (Lkr.) Gemeinde: Rudelzhausen	Plan-Nr.: <div style="font-size: 24px; font-weight: bold; text-align: center;">K 3</div>	
Maßstab: 1 : 2 500	Ausgabe vom: 22.01.2026 Entwurf:	
Detailkarte		Ursprung:
<b>Wasserwirtschaftsamt München</b>		
Entwurfverfasser:		Datum: 22.01.2026 gezeichnet
Datum: 22.01.2026	Unterschrift	Datum: 22.01.26, Hinz geprüft



# Anlage: 4c

- Legende**
- ermitteltes Überschwemmungsgebiet
  - vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
  - festgesetztes Überschwemmungsgebiet
  - Gewässer
  - Gemeinde
  - Landkreis
  - Flusskilometerstein
- 174,4 Wasserspiegel des ermittelten Überschwemmungsgebiets in m ü. NHN
- Flurstück
  - Gebäude
  - betroffenes Gebäude

Rudelzhausen  
Freising



Geobasisdaten: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) 1 : 1000 © Bayerische Vermessungsverwaltung (2024)		
Fachdaten: Informationssystem Wasserwirtschaft		
Vorhaben: Gew III Hennenbach Fluss-km 0 - 6,0 Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets	Anlage:	
Vorhabensträger: München Landkreis: Freising (Lkr.) Gemeinde: Rudelzhausen	Plan-Nr.: <h2 style="text-align: center;">K 4</h2>	
Maßstab: 1 : 2 500 Detailkarte	Ausgabe vom: 22.01.2026 Entwurf: [Signature] gezeichnet: [Signature] Datum: 22.01.2026 geprüft: [Signature]	