

## **MARKT MARKT INDERSDORF**

### **Begründung**

### **Begründung**

zur Planfassung vom 22.08.2019

Projekt-Nr.: 2107.029

#### **Auftraggeber:**

#### **Markt Markt Indersdorf**

Marktplatz 1

85229 Markt Indersdorf

Telefon: 08136 934-0

Fax: 08136 934-209

E-Mail: [poststelle@markt-indersdorf.bayern.de](mailto:poststelle@markt-indersdorf.bayern.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Judith Flacke, Dipl.-Ing. (FH)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage, Erschließung und Beschaffenheit</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage und Erschließung.....	3
2.1.1	Bestandsbeschreibung und Topographie .....	3
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
3.1	Planungserfordernis, Verfahren.....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	5
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	6
<b>4</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planerisches Konzept und Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Umwelt- und Naturschutz, Artenschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Sonstige Belange</b> .....	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>11</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region München, ohne Maßstab.....	5
Abb. 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Markt Indersdorf mit Kennzeichnung des Plangebiets.....	5
Abb. 3:	Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 27.04.1978. ....	6

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	10
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	10

## **1 Planungsgrundlagen**

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Indersdorf hat in seiner Sitzung am 13.10.2019 auf Antrag der Grundstückseigentümer die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Äußere Freisinger Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den Umgriff des Ursprungsbebauungsplans ausgenommen des Umgriffs der 7. Bebauungsplanänderung.

## **2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit**

### **2.1 Lage und Erschließung**

Das Gemeindegebiet von Indersdorf liegt zentral im Landkreis Dachau in der Region München (Planungsregion 14). Der Hauptort Markt Indersdorf befindet sich im südlichen Teil des Gemeindegebietes im Glonntal. Er beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen und ist Sitz der Verwaltung.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Markt Indersdorf beiderseits der Freisinger Straße. Er umfasst im Wesentlichen die bestehende Bebauung an der Ahornstraße und am Buchenring. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Grünflächen am Hammerschmiedweg nach Glonn, im Südosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Übrigen an die bebaute Ortslage.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,4 ha.

#### **2.1.1 Bestandsbeschreibung und Topographie**

Das Baugebiet ist ausgenommen des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans nahezu vollständig bebaut. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und seiner Änderungen sind weitestgehend umgesetzt. Insgesamt zeichnet sich das ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Gebiet durch ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild aus. Im Plangebiet sind ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorhanden. Aufgrund der dichten Bauweise sind die privaten Garagen teilweise in Stangen aufgereiht.

Das Plangebiet liegt westlich der Freisinger Straße auf einer Höhe von ca. 478 bis 474 m ü. NHN und fällt nach Norden bzw. zur Freisinger Straße hin ab. Östlich der Freisinger Straße liegt das Plangebiet auf einer Höhe von ca. 475 bis 470 m ü. NHN und fällt zur der Freisinger Straße, nach Osten und Norden hin ab.

## **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Planungserfordernis, Verfahren**

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der bereits bestehenden Siedlung und kann damit im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Grundfläche liegt bei der Größe des Plangebiets und den eng gefassten Bauräumen (eine GRZ ist im Ursprungsbebauungsplan nicht festgesetzt) weiter unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, der in § 13a Abs. 1 Satz 1 festgelegt ist.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vollständig vor. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung**

Markt Indersdorf ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum, angrenzend an den Verdichtungsraum München, dargestellt.

Im Regionalplan der Region München wird Markt Indersdorf als Grundzentrum (ehem. Unterzentrum) eingestuft. Das Gemeindegebiet wird als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt.

Die Entfernung zum Mittelzentrum Dachau beträgt ca. 12 km.

Folgendes Ziel nennt der Regionalplan zur Siedlungsentwicklung (B II 2):

„In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.“

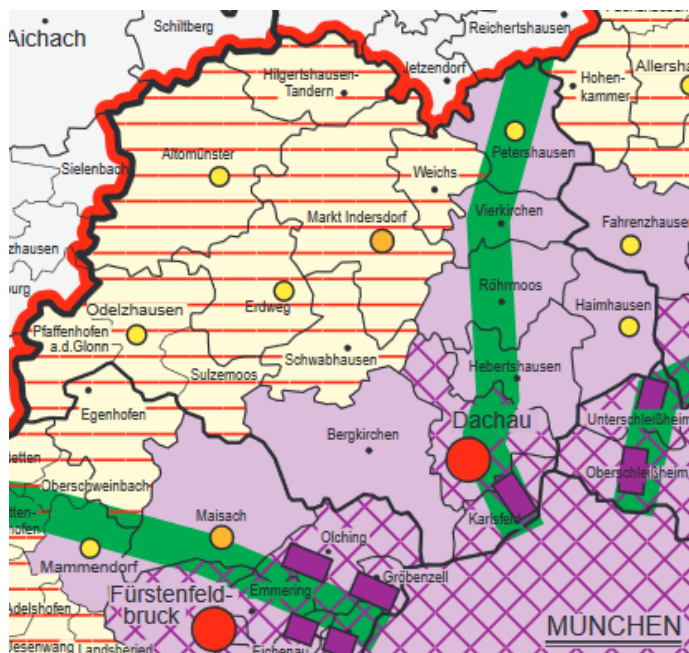


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region München, ohne Maßstab

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und der Regionalplanung werden bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von Markt Indersdorf ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

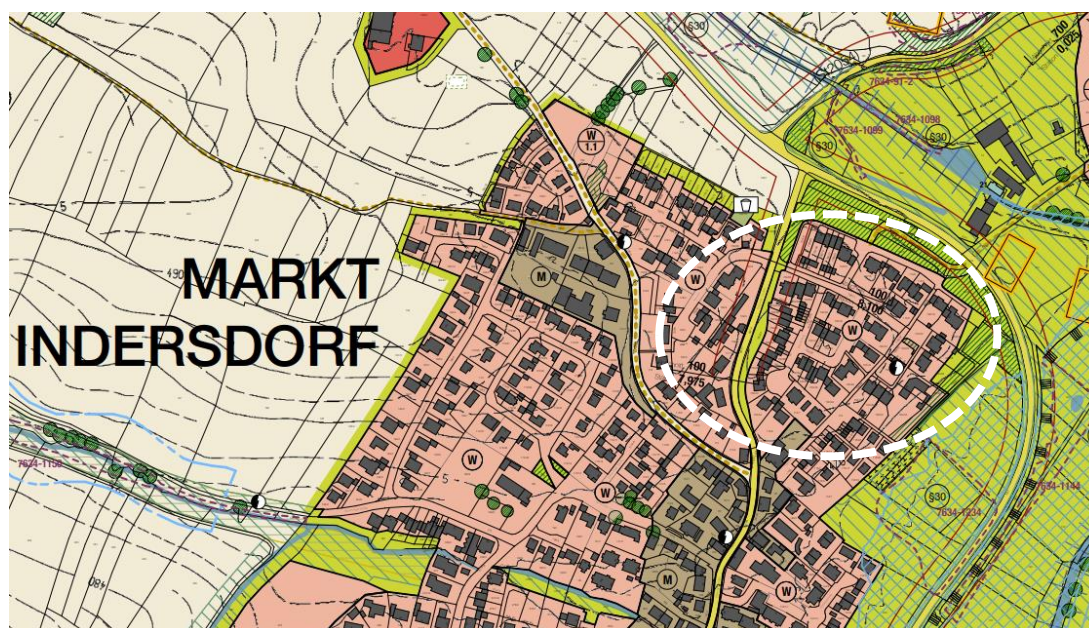


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Markt Indersdorf mit Kennzeichnung des Plangebiets

### 3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 „Äußere Freisinger Straße“ stammt aus dem Jahr 1978 und wurde weitgehend umgesetzt. In dem reinen Wohngebiet (WR) sind eng gefasste Bauräume mit ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorhanden. Dachform, Firstrichtung und die Wandhöhe wurden vorgegeben.



Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 27.04.1978.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde mehrfach geändert, teilweise begrenzt auf einzelne Festsetzungen oder räumlich begrenzt auf Teilgeltungsbereiche. Zuletzt wurde die 7. Änderung des Bebauungsplans für einen räumlichen Teilbereich westlich der Freisinger Straße am Ende der Stichstraße im März 2019 zur Rechtskraft gebracht. Alle Änderungen beinhalten kleinere Änderungen, wobei die Gesamtkonzeption jeweils unverändert beibehalten wurden.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans ändert innerhalb ihres Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 „Äußere Freisinger Straße“ nur für die Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.3.

## 4 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Überlegungen zur erneuten Änderung des Planes ist eine Bauvoranfrage zur Erweiterung eines eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem

Dachgeschoss zu einem zweigeschossigen Gebäude mit Dachgeschoss. Der Bebauungsplan lässt für das betroffene Grundstück nur I+1/2 Vollgeschosse zu (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss).

Da die Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Ursprungsbebauungsplan für jeden Bauraum separat getroffen wurde und auch andere Grundstücke im Geltungsbereich nur mit „I+1/2“ bebaubar sind, soll nunmehr für das gesamte Plangebiet eine neue Regelung getroffen werden. Die Gründe für die bisherige Staffelung erschließen sich vor Ort nicht unmittelbar.

Die Gemeinde möchte Bestrebungen zur Nachverdichtung innerörtlicher Quartiere grundsätzlich unterstützen. Angestrebt wird daher eine Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf II. Ein weiteres ausgebautes Dachgeschoss ist möglich, sofern dabei kein weiteres Dachgeschoss entsteht.

Die Baubeschränkung aufgrund der 20-kV-Freileitung soll aus dem Plan herausgenommen werden. Da die Freileitung zurückgebaut wurde, besteht hier kein weiterer Regelungsbedarf.

Die Gesamtkonzeption des weitgehend bebauten Gebietes soll jedoch unverändert erhalten bleiben.

## 5 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Geändert und vereinfacht werden entsprechend der o. g. Zielsetzung nur einzelne Festsetzungen. Die Festsetzungen Nr. 3.1, 3.2 und 3.2 werden vereinheitlicht. Bisher gilt:

- Festsetzung Nr. 3.1:
  - Vollgeschosse: zwingend 1 ½: (1 Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss)
  - Dachform: Satteldach
  - Dachneigung: 38° - 42°
  - Höhen: Traufhöhe 3,55 m.  
Oberkante Erdgeschoss-Fußboden max. 0,4 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante. 0,50 m Kniestock möglich.
- Festsetzung Nr. 3.2:
  - Vollgeschosse: zwingend 1 1/2 U (1 Vollgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ein Untergeschoss)
  - Dachform: Satteldach
  - Dachneigung: -
  - Höhen: Traufhöhe bergseitig 3,55 m, talseitig 6,40 m.

Oberkante Erdgeschoss-Fußboden max. 0,4 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante. 0,50 m Kniestock möglich.

- Festsetzung Nr. 3.3:

- Vollgeschosse: zwingend 2, 1/3 der Dachraumlänge als Nebenräume ausbaubar
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 34° - 36°
- Höhen: Traufhöhe max. 3,55 m, talseitig 6,20 m.  
Oberkante Erdgeschoss-Fußboden max. 0,2 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante. Traufe auf Höhe der Deckenunterkante.

- Festsetzung Nr. 3.4: Regelung zu Garagen

- 1 Garagengeschoss, Dachraum ausnutzbar, Verbindung zum o. g. Hauptbaukörper denkbar
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung 33° - 42°
- Höhen: Traufhöhe 2,75 m  
Oberkante Fußboden max. 0,30 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante

- Festsetzung Nr. 3.5: Regelung zu Freisitzen

- Freisitz 1 geschossig, Dachraum ausnutzbar, Verbindung zum o. g. Hauptbaukörper denkbar
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung 33° - 42°
- Höhen: Traufhöhe 2,75 m  
Oberkante Fußboden max. 0,30 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante

Die Festsetzungen Nr. 3.1, 3.2 und 3.3 werden neu gefasst. Zulässig sind für das gesamte Plangebiet nunmehr 2 Vollgeschosse als Höchstmaß. Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, sofern dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht. Unverändert erhalten bleibt die Festsetzung des Satteldachs als zulässige Dachform, da sie das Erscheinungsbild der Siedlung prägt und bislang ausnahmslos umgesetzt wurde. Zukünftig wird die Dachneigung in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse entsprechend der bisherigen Gliederung geregelt. Gleiches gilt für die Festsetzung der Traufhöhe, wobei hier eine Vereinheitlichung des unteren Bezugspunkts und eine durchgehende Definition des oberen Bezugspunkts vorgenommen wird.



- Festsetzung Nr. 3.1: Zahl der Vollgeschosse  
Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse (II).

- Festsetzung Nr. 3.2: Wandhöhe/Höhenlage  
Die Wandhöhe darf

bei I VG höchstens 4,10 m,

bei II VG höchstens 6,20 m betragen.

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal 0,40 m über der Erschließungsstraße liegen (gemessen wird von der Gebäudemitte des Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße im rechten Winkel) oder der im Baugenehmigungsbescheid (Bestand Hauptgebäude) festgelegten Höhenlage entsprechen.

- Festsetzung Nr. 3.3: Zulässig sind Satteldächer mit folgender Dachneigung:

bei I VG 38° - 42°

bei II VG 34° - 36°

Auf eine separate Regelung zum Kniestock kann durch die Anpassung der Wandhöhe verzichtet werden.

Die Festsetzungen Nr. 3.4 und 3.5 bleiben unverändert.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Ursprungsbebauungsplan bereits mit 0,8 festgesetzt und muss daher nicht an die nun durchgehend zulässigen zwei Vollgeschosse angepasst werden.

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene „Zone der Baubeschränkung“, bedingt durch eine 20-kV-Freileitung der Isar-Amper-Werke AG (inzwischen Bayernwerk Netz GmbH) kann zukünftig entfallen. Die Freileitung wurde im Bereich des Plangebiets zurückgebaut, so dass in der Zone auch keine Baubeschränkung mehr benötigt wird. Die Löschung eventuell vorhanden Grunddienstbarkeiten auf den privaten Grundstücken ist von den Eigentümern eigenverantwortlich in Abstimmung mit den Bayernwerken zu veranlassen.

## 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht in die bestehenden Anlagen zur Ver- und Entsorgung eingegriffen. Die Marktgemeinde geht davon aus, dass das Versorgungsnetz ausreichend leistungsfähig ist und durch die Nachverdichtung keine Ergänzung o.ä. erforderlich ist.

## 7 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.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extrem-Wetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>- Erhalt Gehölzbestand</li> </ul>
Extreme Niederschläge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung der Bodenversiegelung durch enge Bauräume</li> </ul>

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglichkeit für flexible Dachneigungen und Dachformen sowie flexible Baukörperstellung zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie,</li> <li>- keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen</li> </ul>
Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung einer Ortrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücken</li> <li>- Nutzung solarer Strahlungsenergie</li> </ul>

## **8 Umwelt- und Naturschutz, Artenschutz**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut. Die Umsetzung der vorliegenden Planung greift nicht in bestehende Grün- und Gehölzstrukturen ein. Eine Veränderung des Ortsbildes ist durch die umfassende bestehende Randeingrünung nicht zu erwarten. Die Nachverdichtung führt zu einer Erhöhung der baulichen Dichte ohne die dauerhafte Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt oder den Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu verschlechtern.

Es ist davon auszugehen, dass ausgenommen der Gartenvogelarten, die ihren Lebensraum im Plangebiet behalten, keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Eine weiterführende Prüfung scheint als nicht erforderlich.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutz-rechtlicher Ausgleich ist daher grundsätzlich nicht erforderlich.

## **9 Sonstige Belange**

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet, bzw. in dessen näherem Umfeld. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

## **10 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

Der Markt Markt Indersdorf geht nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Nachverdichtung durch interessierte Grundstückseigentümer aus.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.