



## Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

### 27. Sitzung des Bauausschusses

vom

12.09.2022

öffentlich

- TOP 3 Bauleitplanung;**  
**1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Ortseinfahrt Indersdorf“;**  
**Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a i. V. m § 13 Abs. 2 und 3 und §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch**  
**Vorlage: 2022/0329**

#### Sach- und Rechtslage:

In der 24. Sitzung des Marktgemeinderates am 22.06.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Ortseinfahrt Indersdorf“ gefasst. Auf Grundlage dieses Beschlusses wurden vom Planungsbüro EGL die entsprechenden Unterlagen der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Die 1. Änderung und Teilaufhebung erstreckt sich nicht über den gesamten Geltungsbereich des Urplans, sondern nur über einen verkleinerten Umgriff, indem Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich sind.



In der Plandarstellung ist der verkleinerte Umgriff der 1. Änderung und Teilaufhebung zu erkennen, für den folgende Änderungen festgesetzt wurden:

Bestehendes Gebäude, Dachauer Straße 17, 17a, 17b in Markt Indersdorf (Fl. Nr. 614/1 Gemarkung Markt Indersdorf)

- Derzeit ist im Obergeschoss des Gebäudeteils A eine Gewerbenutzung möglich. Mithilfe der Änderung des Bebauungsplanes wird die Nutzung im Obergeschoss des Gebäudes A um eine Wohnnutzung erweitert.
- Im Erdgeschoss des Gebäudeteils B ist gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Gewerbenutzung vorgeschrieben, hier wird eine Nutzungserweiterung auf soziale Einrichtungen für Kindergarten/Kinderkrippe mitaufgenommen.

Öffentliche Erschließungsanlagen

- Der im Urplan festgesetzte Grünstreifen in der Straßenschleife wird reduziert, die in der Realität bestehenden Bäume werden in die Änderung übernommen. Die Parkplätze, die längs entlang des Grünstreifens bestehen, können mithilfe der Änderung neu angeordnet werden. Durch den Entfall des Grünstreifens kann so die Gestaltung der Straßenschleife für die Zukunft offen gehalten werden.
- Der Gehweg entlang der Dachauer Straße 11, 13, 15 in Markt Indersdorf wird auf die tatsächliche Lage, entlang der Straßenschleife, geändert.
- Der im Urplan vorgesehene Fußgängerüberweg wurde abweichend in der Realität umgesetzt. In der 1. Änderung wird die Lage des Fußgängerweges angepasst und als Hinweis aufgenommen.

Teilaufhebung

- Der Geltungsbereich des Urplans umfasst im Norden die privaten Flächen der Grundstücke Dachauer Straße 11, 13 und 15 in Markt Indersdorf. Im Urplan sind diese Flächen mit öffentlichen Stellplätze sowie öffentlichen Erschließungsanlagen überplant. Diese Flächen sind jedoch im Privateigentum jedes Grundstücksbesitzers, auf denen die Stellplätze der einzelnen Gebäude nachgewiesen werden. Für die Zukunft gesehen wird der Markt auf den privaten Flächen vor den Gebäuden der jeweiligen Eigentümer keine öffentlichen Stellplätze oder einen Gehweg verwirklichen können, sodass nun im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes in Form einer Teilaufhebung die privaten Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entnommen werden.

Immissionsschutz

Im Zuge der Erarbeitung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Ortseinfahrt Indersdorf“ wurde eine schalltechnische Untersuchung (7820.1/2022-RK vom 10.08.2022) der Ingenieurbüro Kottermair GmbH erstellt, das folgendes Resultat beinhaltet:

Durch den Verkehrslärm werden die die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten. Diese Überschreitung kann durch bauliche- und / oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Berechnungen zum Gewerbelärm haben gezeigt, dass die Nutzung der oberirdische Pkw-Stellplätze im Freibereich durch die Kunden der im Erdgeschoss liegenden Gewerbeeinheiten, zu keiner Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 60 dB(A) für ein Mischgebiet führt. Zur Nachtzeit ist die Nutzung ausschließlich durch die Bewohner gegeben. Gemäß den Erläuterungen nach Kapitel 6.4.3 der schalltechnischen Untersuchung sind hinsichtlich der Spitzenpegel keine Konflikte gegeben. Festsetzungen zum Gewerbelärm sind somit nicht zu treffen.

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf kann die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung der vorbeifüh-

renden Straßen (St 2050 und Dachauer Straße) auf einem Niveau ist, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hinsichtlich der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Nutzungsänderung im 1. Obergeschoss nicht zielführend und werden auch aus städtebaulichen Gründen weiterhin nicht verfolgt.

Für die Außenbereichsnutzung durch die Kinder und Mitarbeiter der Kindertageseinrichtung existieren keine gesetzlichen Grenzwerte oder Richtlinien. Es wird empfohlen, eine Schallschutzeinrichtung (z.B. Schallschutzwand) bis zu einer Höhe von 2 Meter zu errichten, um die Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße zu mildern.

Das Planungsbüro wird in der Sitzung die Planung vorstellen und steht für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

Ziel ist, das Beteiligungsverfahren gemäß § 13a i. V. m § 13 Abs. 2 und 3 und §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hierzu muss der Plan (ggf. mit Ergänzungen) gebilligt werden; gleichzeitig muss der Beschluss gefasst werden, das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen durchzuführen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die vorgestellte Planung zur Kenntnis. Die Planung wird in der Planfassung vom 12.09.2022 gebilligt. Die Verwaltung soll das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durchführen. Das Ergebnis des Verfahrens ist dem Bauausschuss zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

Für die Richtigkeit des Auszuges:  
Markt Indersdorf, den 15.09.2022



MARKT MARKT INDERSDORF

*P. Henke*