

---

Projekt:

**1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungs- und  
Grünordnungsplans Nr. 40 „Ortseinfahrt Indersdorf“**

**Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**Marktgemeinde  
Landkreis  
Regierungsbezirk**

**Markt Indersdorf  
Dachau  
Oberbayern**

**Begründung zum Entwurf  
in der Fassung vom 12.09.2022**

---

Auftraggeber / Bauherr:

Markt Markt Indersdorf  
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Franz Obesser  
Marktplatz 1  
85229 Markt Indersdorf

---

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung  
von Landschaft GmbH  
Neustadt 452  
84028 Landshut  
Tel. 08 71/9 23 93-0  
buero-landshut@egl-plan.de  
www.egl-plan.de

---

Bearbeiter:

Tatjana Kröppel, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

---

22115-x-E-Begr-220912.docx

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS, ERFORDERNIS, VERFAHREN</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Erfordernis	3
1.2	Anwendung des § 13a BauGB - Innenentwicklung	3
1.3	Teilaufhebung	3
<b>2</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS</b>	<b>4</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen	5
4.3	Baugestaltung und Abstandsflächen	5
4.4	Erschließung und Verkehr	5
4.5	Grünordnung	6
4.6	Immissionsschutz	6
<b>5</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>7</b>

## **1 ANLASS, ERFORDERNIS, VERFAHREN**

### **1.1 Anlass, Erfordernis**

Für das überplante Gebiet existiert der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 40 (Ur-Bebauungsplan) aus dem Jahr 1993. Alle Gebäude sind bereits errichtet und infrastrukturell erschlossen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt die Wohn- und Gewerbenutzung im Mischgebiet geschossweise im Gesamtverhältnis von ca. eins zu eins dezidiert fest. Die Nachfrage nach Gewerberäumen in den Ober- bzw. in den Dachgeschossen ist, auch aufgrund der aktuellen Anforderungen an die Barrierefreiheit, derart gesunken, dass mehrere Räume leer stehen und nicht mehr vermietet werden können. Unterdessen ist die Nachfrage nach Mietwohnungen sehr gestiegen. Der Markt Markt Indersdorf zählt zu den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Darüber hinaus soll die soziale Nutzung, zum Beispiel für eine Kinderkrippe oder für einen Kindergarten, in dem bestehenden Gebäudekomplex ausdrücklich ermöglicht werden.

Aus diesem Grund hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 22.06.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst.

### **1.2 Anwendung des § 13a BauGB - Innenentwicklung**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden, da die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Das beschleunigte Verfahren wäre gemäß § 13a Abs.1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wäre, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlägen. Im Vorfeld wurde dieser Sachverhalt anhand der Liste der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) überschlägig überprüft. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach nicht begründet.

Die Überprüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurde durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

### **1.3 Teilaufhebung**

Gleichzeitig mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich des Urplans verkleinert, sodass seine Gültigkeit in einem Teilbereich aufgehoben wird. Dies ist auf privaten Grundstücken Dachauer Straße 11, 13 und 15 (Flur-Nr. 611, 612/2, 613/1 Gemarkung Markt Indersdorf) erforderlich. Im Urplan wurden private Flächen, welche im Bestand als Zufahrten und private Stellplätze genutzt sind, mit öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätzen überplant. Eine Umsetzung dieser Planung ist jedoch nicht erfolgt. Nach wie vor verbleiben diese Flächen im Privatbesitz und der Markt beabsichtigt weder den Kauf noch die Enteignung dieser Teilgrundstücke. Deswegen werden die öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Flächengröße und der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die tatsächliche Bestandssituation zurückgeführt. Im Bereich der Teilaufhebung gilt nach Rechtskraft der vorliegenden Planung § 34 BauGB.

## 2 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

## 3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurnummern der Gemarkung Markt Indersdorf

- 1. Änderung – ca. 3.526 m<sup>2</sup>: 597 (TF), 597/2, 597/9 (TF), 614/1;
- Teilaufhebung – ca. 352 m<sup>2</sup>, jeweils Teilflächen (TF): 611, 612/2, 613/1.

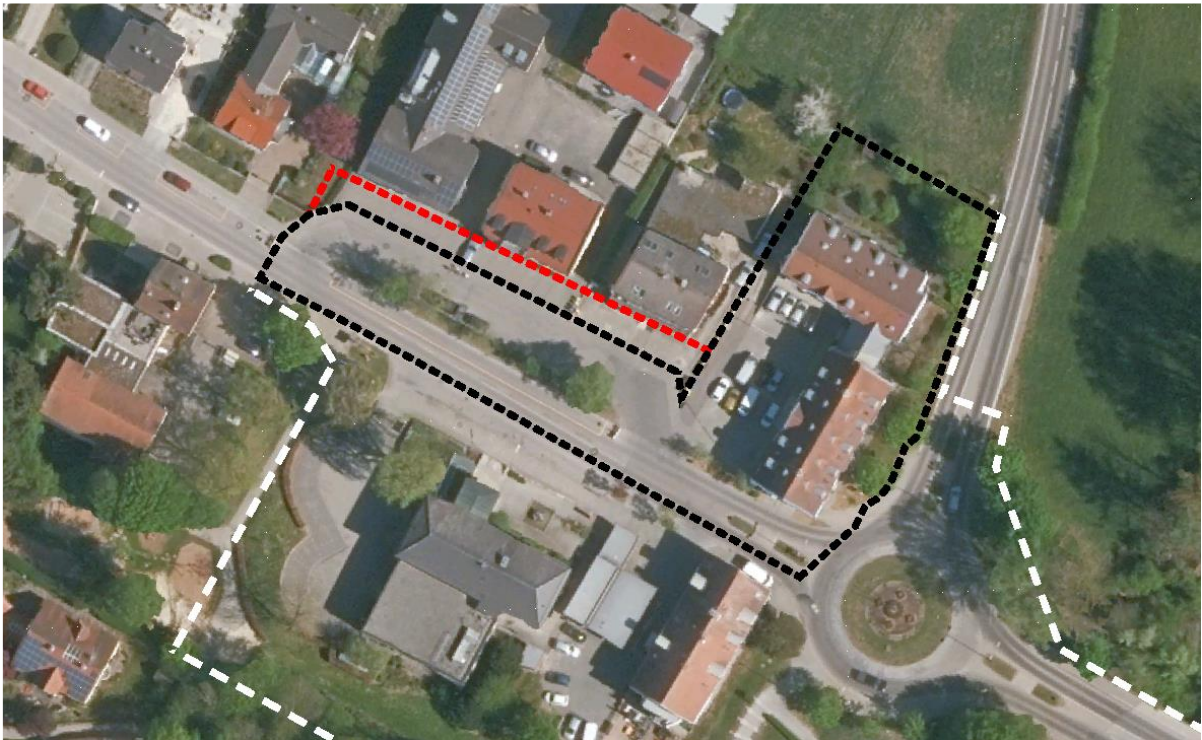


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung (schwarz), Teilaufhebung des Bebauungsplans (rot), des Urplans (weiß) über Luftbild, Quelle des Luftbilds: Bayernatlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, <http://www.geodaten.bayern.de>

## 4 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen im Bebauungsplan im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 9 BauGB).

Da das Baugebiet bereits erschlossen und bebaut ist, werden in der Begründung vorwiegend die Änderungen gegenüber dem Urplan erläutert.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert als Mischgebiet. Die bestehende Wohnnutzung findet im Obergeschoss, gleichzeitig Dachgeschoss, des Bauteils B und im Dachgeschoss des Bauteils A, weiterhin anteilig in den Gebäuden südlich der Dachauer Straße, welche nicht im Bereich der 1. Änderung liegen, statt. Durch die Zulassung der Wohnnutzung im Obergeschoss des Bauteils A und die Zulassung sozialer Nutzung im Erdgeschoss des Bauteils B verschiebt sich das Mischungsverhältnis folgendermaßen:  
bestehende und genehmigte Nutzung ca. 65 % Gewerbe : 35 % Wohnen : 0 % Soziale Nutzung  
geplante Nutzung ca. 49 % Gewerbe : 43 % Wohnen: 8 % Soziale Nutzung.  
Dies bewirkt eine ausgewogenere Mischung und kann nicht zu einer Ungültigkeit der Gebietskategorie führen. Die oben genannten Werte wurden bezogen auf den Geltungsbereich des gesamten Mischgebiets des Urplans Nr. 40 ermittelt.

Planung	UG	EG		1. OG		2. OG
	Gewerbe	Gewerbe	Sozial	Wohnen	Gewerbe	Wohnen
Bauteil A	-	312	-	627	-	312
Bauteil B	-	-	315		-	-
Bauteil C	-	53	-	-	53	-
Gebäude D inkl. Pavillon	-	371	-	115	197	312
Gebäude 20	278	578	-	269	-	-

Geschossfläche Gewerbe 1842 m<sup>2</sup> entspricht 49 %; Wohnen 1635 m<sup>2</sup> entspricht 43 %; Soziale Nutzung 315 m<sup>2</sup> entspricht 8 %

Abb. 2: Geplantes Nutzungsverhältnis für das gesamte Mischgebiet des Ur-Bebauungsplans Nr. 40

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen

An den Festsetzungen der Baugrenzen und Wandhöhen ergeben sich in Bezug auf den Urplan keine Änderungen. Es ist keine Erhöhung des Baurechts im Sinne des Maßes der baulichen Nutzung geplant.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortseinfahrt Indersdorf“ Nr. 40 gibt es keine Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ). Nach aktueller Rechtsauffassung ist jedoch die ausschließliche Festsetzung von zulässiger überbaubarer Grundfläche für das Hauptgebäude nicht mehr ausreichend. Der obere Orientierungswert für die GRZ der Mischgebiete beträgt gemäß § 17 BauNVO 0,6. Deswegen wird dieser Wert als Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

#### 4.3 Baugestaltung und Abstandsflächen

Bezüglich der Baugestaltung ergeben sich keine Änderungen. Entsprechend den Festsetzungen des Urplans werden keine Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bzw. nach der Abstandsflächensatzung des Marktes Markt Indersdorf angewendet.

#### 4.4 Erschließung und Verkehr

Das Baugebiet ist bereits erschlossen. Wie im Kapitel 1.3 bereits ausgeführt wurde, werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der bestehenden tatsächlichen Nutzung und Aufteilung dargestellt. Dadurch wird der Geltungsbereich des Urplans auf den privaten Grundstücken Flur-Nr. 611, 612/2, 613/1 Gemarkung Markt Indersdorf aufgehoben. Hier waren ursprünglich öffentliche Senkrechtparkplätze vorgesehen, aber nicht errichtet worden. Diese Planungsabsicht ist in der Zwischenzeit entfallen.

Die im Urplan vorgesehenen Fußgängerüberwege wurden abweichend umgesetzt. Die entsprechende Festsetzung des Urplans ist nun als Hinweis gefasst.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll ausdrücklich eine Kindertagesstätte (z.B. als Kinderkrippe oder Kindergarten) ermöglicht werden. Die hierfür erforderlichen Mitarbeiterstellplätze können in der Tiefgarage sowie im Innenhof nachgewiesen werden. Für den Hol- und Bringverkehr können die Besucherstellplätze im Innenhof und die öffentlichen Kurzparkplätze an der verkehrsberuhigten Straßenschleife der Dachauer Straße in Anspruch genommen werden. Hier

## 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 40 „Ortseinfahrt Indersdorf“ Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 12.09.2022

---

beabsichtigt die Marktgemeinde eine Neugestaltung des Platzes. Hierbei sollte auch der anfallende Hol- und Bringverkehr des künftigen Kindergartens bzw. der Kinderkrippe berücksichtigt werden.

Östlich des Baugebiets grenzt die Staatsstraße St 2050 an. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urplans war die St 2050 erst in Planung. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising und in Anbetracht der bestehenden Bebauung inkl. Baurecht wurde auf die Darstellung eines Anbauverbots der Staatsstraße St 2050 verzichtet.

### 4.5 Grünordnung

An den grünordnerischen Festsetzungen des Urplans wird weiterhin grundsätzlich festgehalten. Die Flächen für Straßenbegleitgrün werden überwiegend entsprechend dem tatsächlichen Bestand dargestellt. Im Bereich der Verkehrsschleife an der Dachauer Straße werden lediglich die Bestandsbäume planerisch gesichert, da der Platz einer Neugestaltung unterzogen werden soll. Über der bestehenden Tiefgarage werden keine Bäume oder Pflanzungen dargestellt, da der Platz im Bestand anders, als im Urplan dargestellt, aufgeteilt wurde. Innerhalb des privaten Grundstücks außerhalb des nördlichen Bereichs werden die bestehenden und ehemals zu pflanzenden Bäume als bestehend eingezeichnet. Im rückwärtigen nördlichen Bereich werden die Baumpflanzungen in ihrer Anzahl gemäß dem Urplan eingezeichnet. Weiterhin wird der Kinderspielplatz für die Anwohner entsprechend seiner tatsächlichen Lage - östlich des Bauteils A - und zusätzlich als Außenspielbereich der geplanten Kindertagesstätte - nördlich des Bauteils B - dargestellt.

Der Begriff „private Grünfläche“ wird gestrichen, da diese Fläche sonst gemäß der aktuellen Rechtsprechung nicht am Grundstück im Sinne der GRZ teilnehmen würde.

Die Festsetzungen zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung wurden weggelassen.

### 4.6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Änderungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 10.08.2022, Auftrags-Nr. 7820.1/2022-RK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten. Der einwirkende Verkehrslärm kann nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und / oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

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. Entsprechend den Erläuterungen in der schalltechnischen Untersuchung 7820.1/2022-RK vom 10.08.2022 nach Kapitel 6.4.3, 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 vorbeiführenden 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.

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 40 „Ortseinfahrt Indersdorf“  
Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 12.09.2022

---

Vom Straßenbauträger (Staatliches Bauamt Freising) können keine Kosten für die Lärmschutzmaßnahmen übernommen werden.

Für die Außenbereichsnutzung durch die Kinder und Mitarbeiter der Kindertageseinrichtung existieren keine gesetzlichen Grenzwerte oder Richtlinien. Es wird dennoch empfohlen, eine Schallschutzeinrichtung (z.B. Schallschutzwand) bis zu einer Höhe von 2 Meter zu errichten, um die Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße zu mildern. Diese Maßnahme würde dem Schutz der Kinder/Mitarbeiter (Schallschutz, ggf. Sichtschutz) dienen. Zu diesem Zweck wurde eine neue Festsetzung getroffen, welche eine solche Schallschutzeinrichtung ausdrücklich erlaubt.

Wie bereits unter 1.2 beschrieben bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

## 5 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte Stand 2021 des Marktes Markt Indersdorf, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung.

erstellt: Landshut, den 12.09.2022

gez. Tatjana Kröppel  
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

gez. Eckhard Emmel  
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt