
Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 93
„Hammerschmiedweg West“, Markt Markt Indersdorf**

**Verfahren nach § 13b BauGB – Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

**Marktgemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk**

**Markt Indersdorf
Dachau
Oberbayern**

**Begründung zum Entwurf
in der Fassung vom 23.05.2022, geändert am 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:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Tatjana Kröppel, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK UND PLANERISCHE VORAUSSETZUNGEN	3
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Anwendung des § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	3
1.3	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	8
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	8
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	8
3.2	Bodenbeschaffenheit	8
3.3	Grundwasser und Wasserverhältnisse	9
3.4	Landschaftsbild, Lage im Talraum	9
4	GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG	9
5	INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	10
5.4	Gebäudegestaltung	10
5.5	Grünordnung	10
5.6	Erschließung und Verkehr	10
5.7	Ver- und Entsorgung	11
5.8	Immissionsschutz	11
5.9	Maßnahmen zum Klimaschutz	11
5.10	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
5.11	Denkmalschutz	12
6	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK UND PLANERISCHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Markt Markt Indersdorf beabsichtigt das Baurecht für eine Wohnnutzung am Rand des Ortsteils Glonn für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

Da die Marktgemeinde als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt eingestuft ist, versucht sie sämtliche bauleitplanerische Möglichkeiten zur Schaffung des Wohnbaurechts auszuschöpfen.

Aus diesem Grund hat der Marktgemeinderat am 22.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Überplanung gefasst. Der Bebauungsplan soll dabei im Verfahren nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – erstellt werden.

1.2 Anwendung des § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

So liegt der gesamte Geltungsbereich und damit auch die zulässige gesamte Grundfläche (im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB) weit unterhalb des relevanten Grenzwertes von 10.000 m².

Zudem wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (Ausweisung als WA) begründet, da das Planungsgebiet sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Weiterhin wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da keine Beeinträchtigungen von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

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 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

1.3 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich

Die Vorgaben aus § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und zu begründen ist, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann, sind zu prüfen und zu begründen.

Es besteht derzeit ein Mangel an Häusern und Wohnungen im Großraum München. In Markt Indersdorf ist dieser Mangel besonders stark spürbar. Deswegen ist die Marktgemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt eingestuft. Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von weiterem Wohnbaurecht innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik prognostiziert für das Jahr 2039 eine Bevölkerungszahl für die Marktgemeinde Markt Indersdorf von 11.700 Personen, was einem Bevölkerungsanstieg von 11,3 % innerhalb von 20 Jahren entspricht (gegenüber dem Jahr 2019 mit 10.508 Personen, BayLfSt). Um dieses Bevölkerungswachstum zu bewältigen und dem demografischen Wandel – der Überalterung - entgegenzuhalten, verfolgt die Marktgemeinde mehrere

bauleitplanerische Entwicklungen. Die vorliegende Einzelhausbebauung am Ortsrand ist besonders für eine junge Familie mit Kindern attraktiv, und wirkt so als Einzelmaßnahme der Überalterung im Ort entgegen.

In den Ortsteilen Glonn, Markt Indersdorf, Kloster Indersdorf und Karpfhofen sind folgende, in der Luftbilddarstellung und in der untenstehenden Tabelle aufgeführte Bereiche, mit noch nicht bebauten Flächen zu verzeichnen.



Abb. 1: Darstellung der eventuellen Innenbereichspotenziale

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 93 „Hammerschmiedweg West“
Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 23.05.2022, geändert am 12.09.2022

Be-reich	Flur-Nr.	Gemarkung	Begründung
1	57/2	Glonn	<ul style="list-style-type: none"> • Garten • nicht erschlossen • gemischte Baufläche im FNP • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
2	22	Glonn	<ul style="list-style-type: none"> • Abrundungsbereich • im FNP als Wohnbaufläche dargestellt • Immissionen und teilweise Anbauverbot durch die St 2054 • von der Bauverwaltung anvisierte Bauleitplanung bisher gescheitert • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
2	22/3	Glonn	<ul style="list-style-type: none"> • Baulücke für eine Doppelhaushälfte • im FNP als Wohnbaufläche dargestellt • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
3	25/3, 25/9, 25/1	Glonn	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 57 "Hammerschmiedweg Nord" • Baulücken • Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf.
4	11/1	Glonn	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 63 "Hammerschmiedweg Süd" • Baulücke • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
5	712, 709, 708, 707/1, 707, 706/1, 706	Glonn	<ul style="list-style-type: none"> • zur Abrundung geeigneter Außenbereich • im FNP als Wohnbaufläche dargestellt, noch kein Bebauungsplan • Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf
6	179/2-179/4 705/7 705/8	Markt Indersdorf Glonn Glonn	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 48 "Aichacher Straße Nord" • Baulücken • Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf
7	184/13	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 34 "Hochrücken" • Baulücke • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
8	174/2	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • gemischte Baufläche im FNP • Gehölzbestand • mögliche Betriebserweiterungsfläche • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
9	113/10	Glonn	<ul style="list-style-type: none"> • gemischte Baufläche im FNP • Baulücke • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
10	194/2	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 8 • Baulücke • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
11	189/9	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 82 "An der Simon-Rabl-Straße" • Baulücke • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
12	166, 166/5	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • Baulücken, gemischte Baufläche im FNP • Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf
13	270/ff	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • großer Abrundungsbereich / BP Nr. 81 "Holzhauser Straße" • derzeit Vergabe der Grundstücke an Bewerber (Bewerbungsfrist bereits verstrichen, mehr Bewerber als Grundstücke)
14	267/7, 277/4	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 6 "Biber- u. Klopffhausfeld" • Baulücken • Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf
15	93/3-93/5	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 6 "Biber- u. Klopffhausfeld" • Baulücken • evtl. künftige Nachverdichtung durch den Eigentümer • Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf
16	281, 281/2	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungs- und Baulinienplan für das Biber- und Klopffhausfeld • viel Gehölzbestand • Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf
17	286/5, 287/1, 287/13	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungs- und Baulinienplan für das Biber- und Klopffhausfeld • Baulücken und mögliche kleinräumige Nachverdichtung • Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf.
18	703	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 10 und 10a „Mauerfeld“ • private Grünfläche im BP • viel Gehölzbestand • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf.
19	662	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 12 "Unteres Eisfeld" • kleinräumige Nachverdichtung bzw. Abrundung in Planung

Be- reich	Flur-Nr.	Gemarkung	Begründung
20	831/122, /123	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 12 "Unteres Eisfeld", Planungsabschnitt II • Baulücken • Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf
21	836/14	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • Teilbebauungs- und Baulinienplan für die Grundstücke Fl. Nr. 836, 836/2 • Baulücke • z.T. Gehölzbestand • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
22	836/38, /39	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 41 "Am Fischweiher" • Baulücken • Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf
23	840/14, /15	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 41A "Erweiterung am Fischweiher" • Baulücken • z.T. Gehölzbestand • Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf
24	831/53	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 12 "Unteres Eisfeld", Planungsabschnitt I • Baulücke • z.T. Gehölzbestand • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
25	836/49, /50	Markt Indersdorf	<ul style="list-style-type: none"> • BP Nr. 41 "Am Fischweiher" • Gehölzbestand • Baulücken • Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf
26	366	Ried	<ul style="list-style-type: none"> • Teilbebauungsplan Nr. 20 "Ried" • Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf

Tabelle 1: Überprüfung der dargestellten Innenbereichspotenziale

Zusammenfassend ergab die Analyse der Innenbereichspotenziale, dass einige einzelne Baulücken vorhanden sind. Sie stehen jedoch allesamt nicht zur Verfügung. Der Markt sieht in den Baulücken eine „natürliche“ Reserve an Bauland, welche ortsverträglich ist und eine organische Siedlungsentwicklung ermöglicht. Im großen neuen Baugebiet sind alle Parzellen bereits reserviert und zugeteilt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf liegt in der Planungsregion 14 München. Der Regionalplan stellt alle vier Ortsteile von Markt Indersdorf als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht komme, dar. Außerdem ist der Markt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß der Mieterschutzverordnung klassifiziert.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Es besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2019.

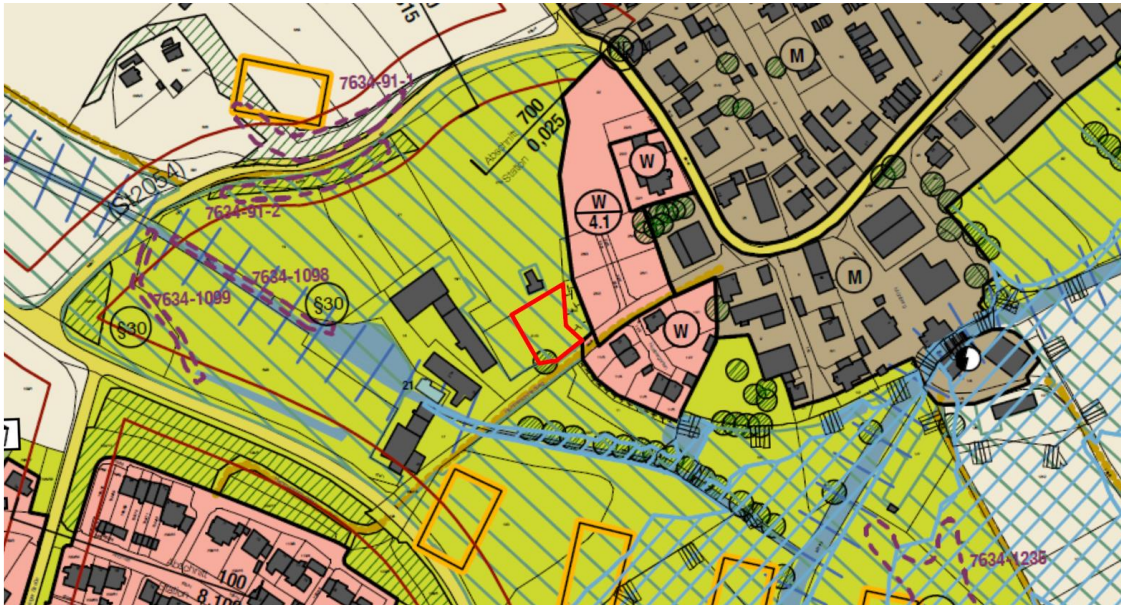


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Markt Indersdorf
 Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans rot umrandet, unmaßstäblich

Das überplante Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit besonderer Bedeutung für die Ortsrandeingrünung dargestellt, welche nach dem Landschaftsplan als landschaftliche Vorbehaltsfläche eingestuft wurde. Damit widerspricht die geplante Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet dem vorbereitenden Bauleitplan. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Nach Abschluss des beschleunigten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bei der Berichtigung des Flächennutzungsplans soll das Ziel des verbleibenden Freiraums (Talraum des Langenpettenbachs) planerisch gesichert werden. Hierfür wird die Signatur der Siedlungsbegrenzung nach Südwesten empfohlen.

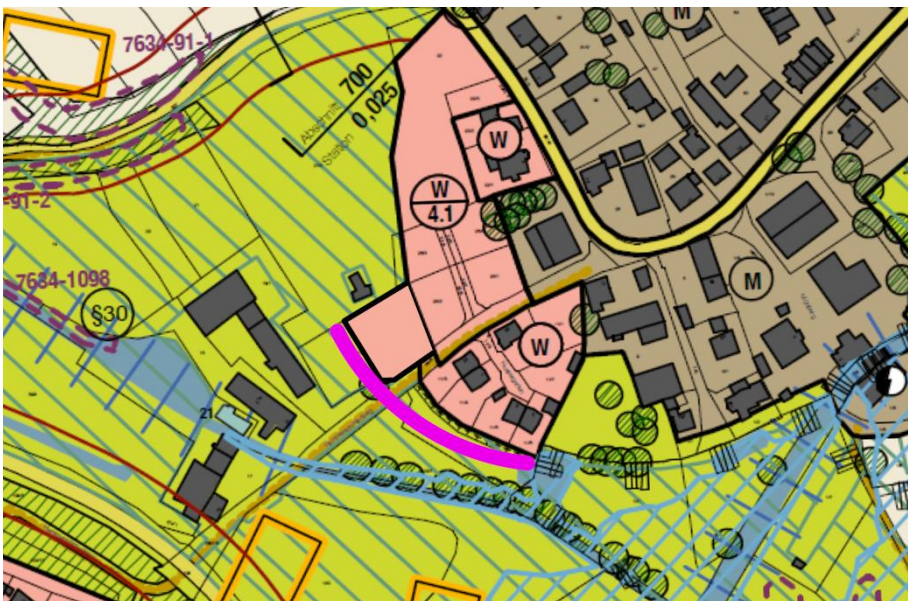


Abb. 3 Empfehlung zur Berichtigung des Flächennutzungsplans des Marktes Markt Indersdorf,
 Begrenzung der Siedlungsentwicklung – magentafarbene Linie, unmaßstäblich

2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

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 vom 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 (BGBl. I S. 286).

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Teilfläche der Flurnummer 21/3 Gemarkung Glonn, und hat eine Flächengröße von ca. 978 m².

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch den Ortsteil Glonn und das Wohngebiet „Hammerschmiedweg Nord“ (Bebauungsplan Nr. 57)
- im Norden durch Grünland (Talraum des Langenpettenbachs) und anschließende Staatsstraße St 2050
- im Westen durch Gewerbebetriebe im Außenbereich (Baustoffhandel, Maschinenhandel)
- im Süden durch Grünland (Talraum des Langenpettenbachs)

3.2 Bodenbeschaffenheit

Markt Indersdorf liegt im tertiären Hügelland. Gemäß der digitalen geologischen Karte im Maßstab 1:25000 (UmweltAtlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt) ist das überplante Gebiet der geologischen Einheit „Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän“ zuzuordnen. Als Gesteinsart ist ursprünglich Lehm oder Sand, z. T. kiesig zu erwarten.

Das Gelände ist leicht geneigt. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen 467,00 m über Normalnull im Süden und 469,00 m im Norden des Geltungsbereichs.

Das Grundbaulabor Aichach hat die Bodenbeschaffenheit im Planungsgebiet anhand der Bohrproben und Rammsondierungen näher untersucht. Die Ergebnisse zum Bodenaufbau und Gründung der Gebäude sind im Geotechnischen Bericht Az. 2210079 vom 22.03.2022 festgehalten. Daraus geht folgender Bodenaufbau hervor: 20-40 cm Oberboden, danach Böden der Talfüllung wie Sande, Schluffe oder Tone, vereinzelt mit Schluffen überdeckte Kiese und Sande. Aufgrund der geringen Scherfestigkeit der anstehenden Böden und der hohen Grundwasserstände sind besondere Maßnahmen für die Gebäudeplanung und Bauausführung erforderlich. Im o.g. Gutachten wird eine Pfahlgründung für das Wohngebäude, eine Balkenrostgründung für die Garage und eine Spundwand-Baugrube mit Vakuumwasserhaltung empfohlen. Detaillierte Erläuterungen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich auch keinerlei Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Hinsichtlich der Kampfmittel liegen keine konkreten Erkenntnisse oder Gutachten vor. Da aber nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern als sehr unwahrscheinlich einzustufen. [Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Es wird zudem auf das Urteil des Oberlandesgericht Hamm, \(OLG Hamm Aktenzeichen 24 U 48/20, Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit des Bodens\) verwiesen. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel \(Fundmunition\)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.](#)

3.3 Grundwasser und Wasserverhältnisse

Gemäß Umweltatlas sind für den Geltungsbereich keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete zu verzeichnen. Das Planungsgebiet liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Ein wassersensibler Bereich ist ein Standort, der durch den Einfluss von Wasser geprägt ist und Nutzungen dadurch (z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohem Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser) beeinträchtigt werden können.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht des Grundbaulabors Aichach Az. 2210079 vom 22.03.2022 wurde das Grundwasser oberflächennah in Tiefen zwischen 50 cm und 1,2 m vorgefunden.

Für die Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Keller sollte wasserdicht und auftriebssicher gestaltet werden.

Versickerungsfähigkeit

Die Hydrogeologische Karte 1:250.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Umweltatlas) gibt die Durchlässigkeit des Bodens als mäßig an (k_f -Wert zwischen $1 \cdot 10^{-5}$ – $1 \cdot 10^{-4}$ m/s). Auch Erfahrungswerte aus den anderen Projekten in der Umgebung lassen einen versickerungsfähigen Boden vermuten.

Im oben genannten geotechnischen Bericht wird der vorliegende Untergrund als sehr schwach durchlässig bewertet. Der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f) wurde zwischen $1,7 \cdot 10^{-4}$ m/s und $2,8 \cdot 10^{-4}$ m/s berechnet. Auch aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist keine Versickerung möglich.

3.4 Landschaftsbild, Lage im Talraum

Das überplante Gebiet wurde im Landschaftsplan als landschaftliche Vorbehaltsfläche eingestuft. Durch die beiden bestehenden Gewerbebetriebe mit den dazugehörigen Lagerflächen ist der Talraum des Langenpettenbachs im Untersuchungsbereich jedoch deutlich beeinträchtigt und eingeeignet. Die Durchgängigkeit des Baches ist durch Sohlrampen bzw. Abstürze eingeschränkt.

Weiterhin existieren die Fernblickbeziehungen nur vom Hammerschmiedweg aus nach Nordwesten, da die bachbegleitende Baumreihe die Blickbeziehung nach Süden bzw. Südosten begrenzt.

Aus diesen Gründen wird die Planung als zulässig gewertet, wenn man das Gebäude weitestmöglich an den bestehenden Ortsteil Glonn angliedert und durch grünordnerische Festsetzungen (z.B. Fortsetzung der Ortsrandeingrünung) die nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild reduziert. Außerdem sollte eine Luftschneise zwischen der geplanten Bebauung und den bestehenden Gebäuden offen bleiben. [Wie schon im Kapitel 2.2 beschrieben, sollte eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung südlich des Plangebiets im berechtigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt werden.](#)

4 GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG

Als Ziel der Planung soll eine maßvolle bauliche Entwicklung des Gebiets angestrebt werden unter Beachtung der bestehenden Ausgangssituation. Die neue Bebauung soll die bestehende Ortschaft nach Westen hin erweitern.

Die Festsetzungen sollen sich an dem angrenzenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der aktuellen Tendenzen orientieren.

5 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).

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Er grenzt an das Allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan

„Hammerschmiedweg Nord“ an. Somit ist die geplante bauliche Nutzung mit der Nachbarschaft verträglich.

Aufgrund der Ortsrandlage und um höheres Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen bestimmt und eingeschränkt. Der obere Orientierungswert für die GRZ für das Allgemeine Wohngebiet beträgt gemäß § 17 BauNVO 0,4. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl im Bebauungsplan auf 0,4 festgesetzt.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der maximal möglichen Geschosse, Wandhöhen und möglichen Dachneigung [in Anlehnung an die benachbarten Bebauungspläne](#) geregelt.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Um die im näheren Umfeld vorherrschende Siedlungsstruktur im neuen Allgemeinen Wohngebiet fortzuführen, wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen sind eng gewählt, um einen aus den Schallschutzgründen optimalen Gebäudestandort vorzugeben.

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung des Marktes sichert die nachbarschaftlichen Belange.

5.4 Gebäudegestaltung

Ziel der im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen ist eine möglichst harmonische Angleichung an die nachbarschaftlichen Bezüge. Als Grundlage für die Baugestaltung wird der benachbarte Bebauungsplan „Hammerschmiedweg Nord“ verwendet. Die Festsetzungen werden jedoch auf die aktuellen Gestaltungstrends ausgeweitet.

5.5 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung, hier u.a. Mindestqualitäten der Gehölzpflanzungen, sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der geplanten Bauten und Nutzungen in die Situation und Umgebung ergeben.

Auch wenn gemäß dem Verfahren nach 13 b BauGB von einer Eingriffsregelung abgesehen werden kann, wird aufgrund der Ortsrand- und Tallage eine Ortsrandeingrünung als Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen festgesetzt.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen orientiert sich an den im Ort üblichen Maßen und Materialitäten. Der Abstand zwischen den Zaunfeldern und der Geländeoberfläche ist zum Zweck der Durchgängigkeit für Kleintiere festgesetzt.

5.6 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist bereits über den Hammerschmiedweg gegeben.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Indersdorf, in der zum Bauantrag aktuellen Fassung. Die Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wichtige Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild, vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung durch Wasser, Kanal, elektrische Energie, Telekommunikation, Wasser und Gas ist bereits im Bestand gesichert. An die Sparten kann auf kurzem Wege angeschlossen werden. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich.

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert. Die Abfall- und Wertstoffbehälter sollen in die Einfriedung eingebunden oder im baulichen Zusammenhang untergebracht werden.

Da der Boden nicht zur Versickerung geeignet ist, soll das anfallende Niederschlagswasser in den bestehenden Regenwasserkanal mit vorangegangener Pufferung und Drosselung eingeleitet werden. Die erforderlichen Vorgaben zur Pufferung und Drosselung des Niederschlagswassers wurden als Festsetzungen gefasst.

5.8 Immissionsschutz

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer [8079.1 / 2022 - FB](#) durch die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom [05.08.2022](#) angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden.

In der Abwägung zum Entwurf hat der Bauausschuss die Beurteilung der Immissionswerte nach der 16. BImSchV festgelegt.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Verkehrslärm geringfügige Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden. Hinsichtlich der gewerblichen Lärmimmissionen werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

[Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 aus dem oben genannten Gutachten sind in der Planzeichnung und in den Festsetzungen durch Text dargestellt.](#)

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen im Zuge der Landbewirtschaftung können daher auch an Sonn- und Feiertagen nicht ausgeschlossen werden und sind zu tolerieren.

Es 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.

5.9 Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB 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.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Berücksichtigung energierelevanter Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
 - Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
 - Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
 - Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)
- einzuplanen und nachzuweisen.

Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baum- und Heckenpflanzungen führen zur Steigerung der klimatisch wirksamen Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung).
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für oberirdische Stellplätze und Zufahrten, Drosselung und Pufferung des Niederschlagswassers
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ermöglichen von kompaktem Baukörper, Solarenergienutzung auf Dachflächen, kurze Wege durch relativ zentrale Lage (ÖPNV in der Nähe, sonstige Infrastruktur)
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Recht zentrale Lage des Geltungsbereichs, dadurch Verringerung von Verkehrsleistung
Bindung von CO ₂ -Emissionen	Pflanzung einer Hecke

5.10 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften nach § 13a BauGB bzw. § 13 Abs. 3 BauGB. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine mögliche Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7) sind in einem Verfahren nach § 13 b BauGB nicht begründet, da der Prüfwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht erreicht werden kann.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt.

5.11 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Denkmäler im Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet. Sollten während der Bauphase Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in ca. 55 m Entfernung (*D-1-7634-0063 - Ehem. Hammerschmiede, erdgeschossiger Satteldachbau, Mitte 19. Jh.*). Es handelt sich um ein kleines Gebäude, welches an zwei Seiten von Wohn- bzw. Betriebsgebäuden umstellt und damit nicht einsehbar ist. Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Bauwerk.

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich in ca. 440 m Entfernung (*D-1-74-131-21 - Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Emmeran in Glonn und Ihrer Vorgängerbauten*). Auch zu der Kirche St. Emmeram werden durch die Planung keine Sichtbeziehungen eingeschränkt.

6 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist die digitale Flurkarte Stand 2021 des Marktes Markt Indersdorf.

Landshut, den 23.05.2022, [geändert am 12.09.2022](#)

gez. Tatjana Kröppel
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

gez. Eckhard Emmel
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt