



Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

60. Sitzung des Marktgemeinderates

vom

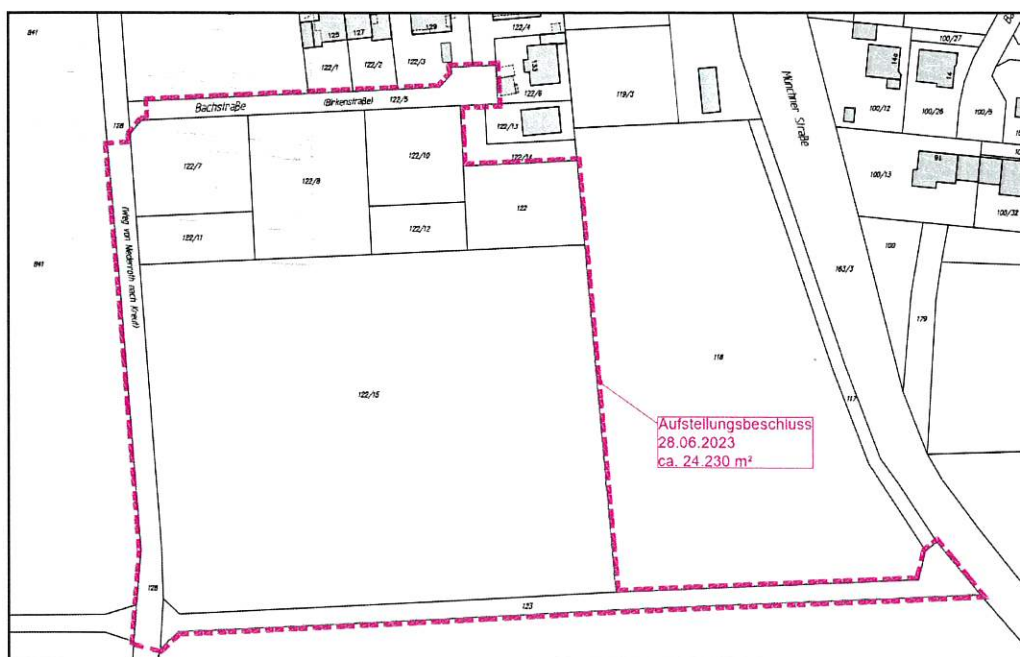
22.10.2025

öffentlich

TOP 4 **Bauleitplanung;**
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth-
Richtung Kreut“
Billigung der Planentwürfe;
Empfehlung an den Marktgemeinderat zur Durchführung der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden, Träger
öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1
BauGB
Vorlage: 2025/0382

Sach- und Rechtslage:

In der 35. Sitzung des Marktgemeinderates am 28.06.2023 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ gefasst. Dieser Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 24.230 m² umfasst die Flurstücke 122, 122/5 (Teilfläche), 122/7, 122/8, 122/10, 122/11, 122/12, 122/15, 123, 128 (Teilfläche) der Gemarkung Niederroth.



Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 28.06.2023

Im Zuge der Ausarbeitung der Planunterlagen sowie der Abstimmungsgespräche mit einzelnen Fachstellen wurde das Plangebiet immer weiter optimiert, Einzelheiten genauer betrachtet sowie mit den angrenzenden Grundstückseigentümern Gespräche geführt, sodass sich dadurch der Geltungsbereich des bereits in Aufstellung befindlichen Gebietes an Stellen erweitert bzw. vergrößert hat.

So umfasst der neu bzw. optimierte zu überplanende Geltungsbereich die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 117, 118, 118/1, 122, 122/7, 122/8, 122/10, 122/11, 122/12, 122/15, 123, 122/5 (Teilfläche), 128, 163/3 und weist eine Fläche von ca. 40.280 m² auf.

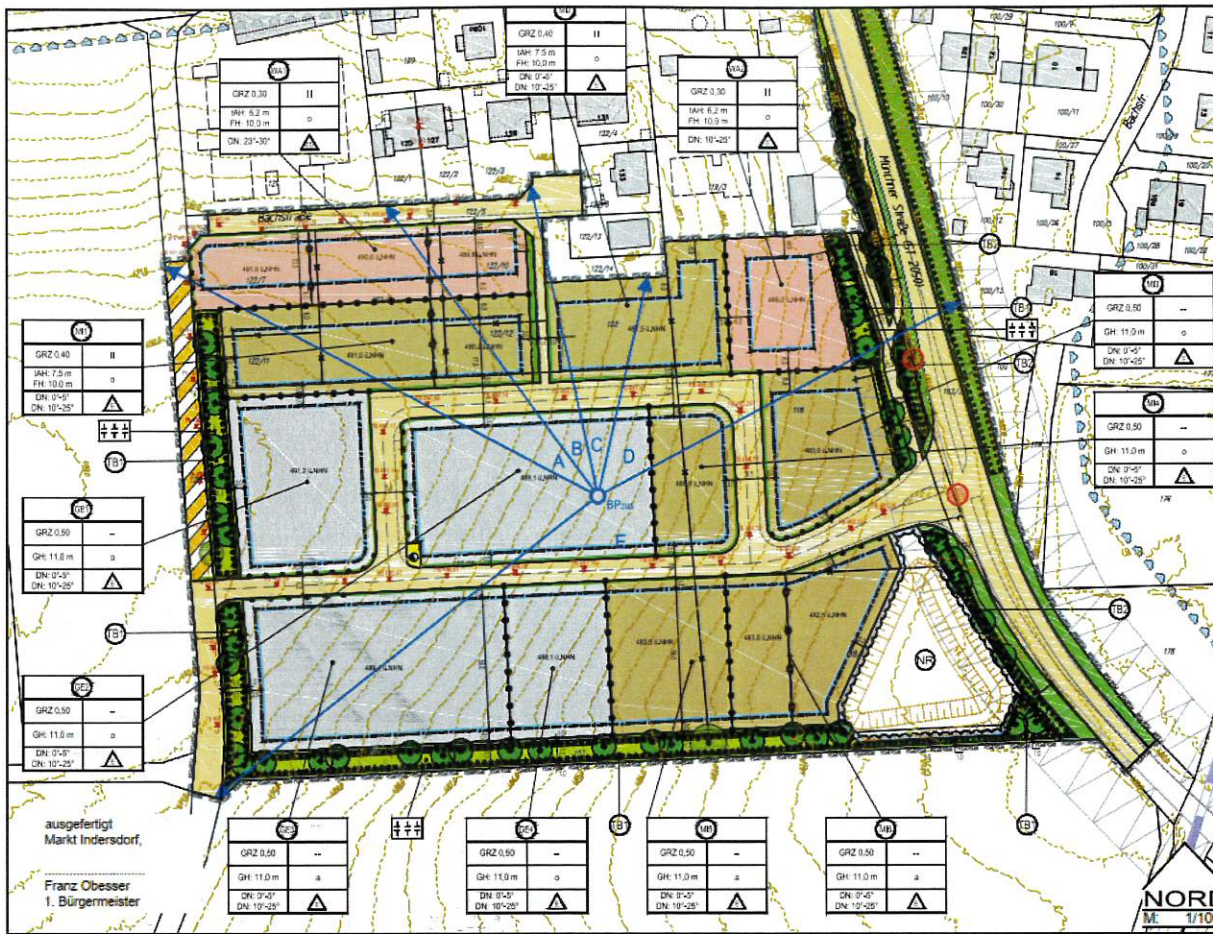


Erweiterter Geltungsbereich

Anlass dieser Überplanung ist unverändert zum Aufstellungsbeschluss vom 28.06.2023 die Standortverlagerung zweier ortsansässigen Betriebe. Damit soll eine neue Produktionsstätte für die Bäckerei geschaffen und zugleich eine bestehende innerörtliche Konfliktlage gelöst werden. Darüber hinaus verfolgt die Marktgemeinde das Ziel, die bisher verstreut liegenden Stand- und Lagerorte des Landschaftsbaubetriebs an einem neuen Betriebsstandort zusammenzufassen und gleichzeitig den Bedarf an Lagerkapazitäten zu sichern. Ferner möchte die Marktgemeinde den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung nachkommen, das Wohnquartier an der Bachstraße abzurunden und Flächen für den Wohnungsbau ausweisen. Um dem Trennungsgrundsatz gerecht zu werden, werden durch eine gemischte Baufläche Flächen für die Ansiedlung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt.

Da die zu überplanenden Grundstücke derzeit Flächen im Außenbereich darstellen, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“



Ausschnitt aus dem Bebauungsplanvorentwurf Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“

Das städtebauliche Konzept sieht im Norden eine einzeilige Wohnbebauung vor, die über die bereits bestehende Bachstraße erschlossen wird. Hier schließen weiter Richtung Süden Mischgebietsflächen an, um eine gewisse Mischung von Wohnen und Gewerbe zu bieten, damit dort die im Gebiet vorgesehen Gewerbeflächen anschließen können.

Mit dieser Nutzungsaufteilung ist somit die Abstufung von Wohngebietsflächen zu Misch- und anschließenden Gewerbegebietsflächen gegeben.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das Misch- und Gewerbegebiet direkt über eine Abbiegespur von der ST 2050 in das Plangebiet und erschließt intern anhand einer Ringstraße die jeweiligen Grundstücke. Im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Verkehr werden im Westen die bestehenden Wegebeziehungen beibehalten. Im Süden erfolgt durch die Verlängerung der Ringstraße nach Westen die Verlagerung der Verbindung nach Kreut. Im Osten wird der bestehende Feldweg leicht verschoben und erhält als Geh- und Radweg entlang der Staatstraße ST 2050 eine zusätzliche Funktion. Für Fußgänger wird eine Anbindung parallel zur Münchener Straße (ST 2050) in Form eines Geh- und Radweges geschaffen, der im Bereich des Mischgebietes an der Ringstraße in einer einseitigen Gehbahn mündet. Zum Wohnquartier der Bachstraße wird eine fußläufige Verbindungsspanne geschaffen, die der Vernetzung dient. Diese Verbindung kann auch von den Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden, die die Gebäude an der Bachstraße anfahren.

Aufgrund der gut einsehbaren Lage des Plangebietes am südlichen Ortsrand ist ein verstärktes Augenmerk auf eine gute Einbindung in die Landschaft zu legen. Daher sind Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung auf öffentlichen Grünflächen entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenzen der künftigen Bauflächen vorgesehen.

Entlang der Staatsstraße und des neu geplanten Geh- und Radweges sind zur Einbindung ebenfalls Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Für das zu überplanende Gebiet wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten und ein Baugrundgutachten erstellt sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese Ergebnisse sind bereits in den Planunterlagen eingearbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt nun erneut einen Aufstellungsbeschluss für den vergrößerten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ zu fassen. Weiter könnte man die Planunterlagen mit Fassungsdatum vom 22.10.2025 billigen und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigeben.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zu Kenntnis und beschließt den Geltungsbereich des zu überplanenden Gebietes zu erweitern.

Für die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 117, 118, 118/1, 122, 122/7, 122/8, 122/10, 122/11, 122/12, 122/15, 123, 122/5 (Teilfläche), 128 und 163/3 wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Weiter beschließt der Marktgemeinderat die vorgelegte Planung bzw. die ausgearbeiteten Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ mit dem Fassungsdatum 22.10.2025 zu billigen.

Das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist von der Verwaltung aus durchzuführen. Das Ergebnis bzw. eingehende Stellungnahmen sind dem Marktgemeinderat bzw. dem Bauausschuss zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Markt Indersdorf, den 23.10.2025

MARKT MARKT INDERSDORF

