

Bekanntmachung des Marktes Markt Indersdorf



über die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Niederroth-Richtung Kreut“

1. Billigungsbeschluss und Beschluss zur Veröffentlichung

Der Marktgemeinderat des Marktes hat in seiner 3. Sitzung am 29.07.2026 die eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Niederroth-Richtung Kreut“ gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgewogen. Weiter wurde in derselben Sitzung die Billigung der Planentwürfe der Flächennutzungsplanänderung, die Durchführung des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Marktgemeinde plant die Ausweisung eines Gebietes am südlichen Ortsrand von Niederroth, in dem ein Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet entstehen soll. Angestoßen wurde dieser Planungswille durch zwei ortsansässige Betriebe in Niederroth, die die Betriebsstandorte für eine Bäckerei und einen Landschaftsbaubetrieb verlagern möchten. Mithilfe der Überplanung soll für den Bäckereibetrieb eine neue Produktionsstätte mit zukunftssicheren Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ebenfalls ist angedacht, dass der Landschaftsbaubetrieb seine bisher verteilten Stand- und Lagerorte an einem neuen Betriebsstandort zusammenführen kann.

Da eine Bäckerei und ein Landschaftsbaubetrieb bzgl. der Immissionswerte und ihrer Betriebsbeschreibungen in einem Gewerbegebiet realisiert werden müssen, ist es nicht möglich, beide Firmensitze im Anschluss einer bestehenden Wohnbebauung anzusiedeln. Von einem Wohngebiet zu einem Gewerbegebiet ist städtebaulich eine Abstufung von Wohn- zu Mischgebietsflächen (gemischte Nutzung Wohnen/Gewerbe) bis hin zu Gewerbe notwendig.

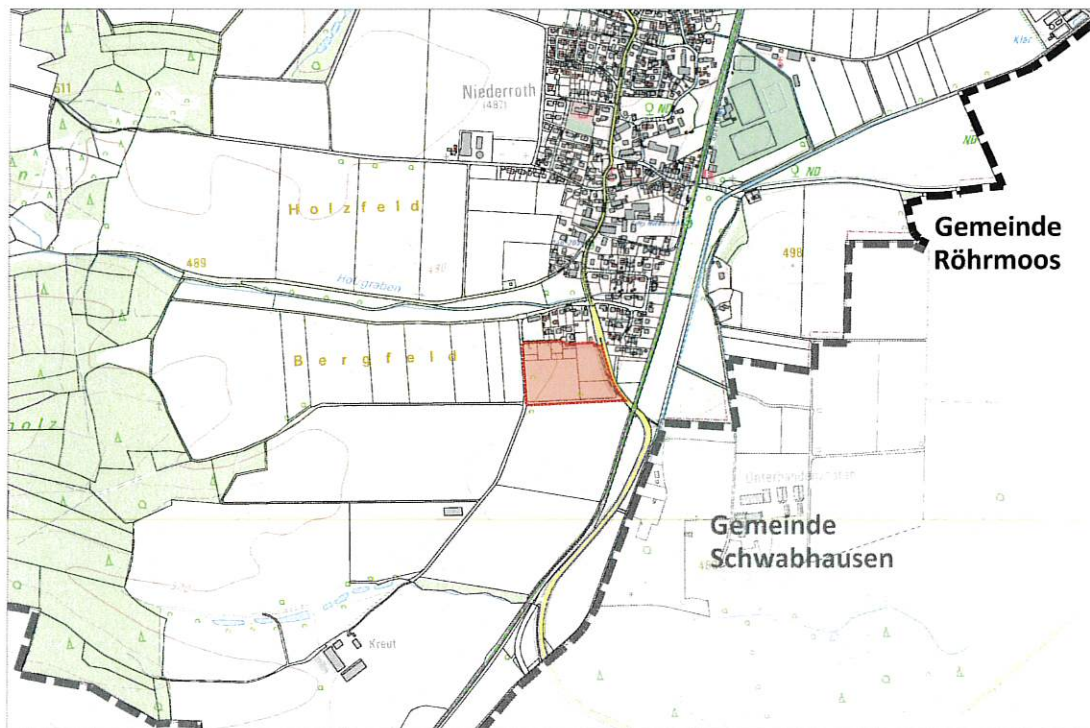
Demzufolge verfolgt die Marktgemeinde eine Überplanung des aktuellen Ortsrandes vom südlichen Teil der Bachstraße (frühere Birkenstraße) bis zur im Süden bestehenden Straße, die zum Weiler Kreut führt.

3. Planungsumgriff

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,463 ha mit Abmessungen von ca. 220 m im Mittel auf ca. 155 m.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ aufgestellt.

4. Plandarstellungen



Ausschnitt (verkleinert): Änderungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Inhalt dieser Bekanntmachung, der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Niederroth-Richtung Kreut“ vom 29.07.2026 sowie die nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 09.09.2026 bis einschließlich 13.10.2026

im Internet veröffentlicht und können auf der Internetseite des Marktes abgerufen werden. Rufen Sie hierzu die Adresse www.markt-indersdorf.de im Bereich Aktuelles -> Bauleitplanungen -> Bauleitplanungen in Aufstellung auf.

Auch können die Unterlagen über das zentrale Landesportal (Geoportal Bayern) www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/ -> Gemeindename: Markt Indersdorf -> „Bauleitplanungen in Aufstellung“ eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- Stellungnahmen elektronisch an bauamt@markt-indersdorf.de übermittelt werden sollen, können bei Bedarf aber auch schriftlich per Post oder zur Niederschrift auf anderem Weg abgegeben werden,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, wenn der Markt den Inhalt nicht

kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit nicht von Bedeutung ist und

- die Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung im Rathaus des Marktes Markt Indersdorf, Verwaltungsbauamt, Zimmer E01, Marktplatz 1, 85229 Markt Indersdorf während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Donnerstag und Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, Dienstag und Mittwoch von 7.00 bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 13.30 bis 18.30 Uhr) öffentlich ausliegen. Der Ort zur Einsichtnahme ist barrierefrei erreichbar.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Arten und Lebensräume / Pflanzen und Tiere	- im Plangebiet und in der näheren Umgebung liegen keine Biotope, gesetzlich geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG und keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete - im Plangebiet und in der weiteren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden - es erfolgt keine Unterbrechung von Biotopvernetzungen - Überbauung von Ackerflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in der Planfolge - möglicher Verlust von randlichen Gehölzbeständen - für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten erfolgt kein Eintreten von Verbotsbeständen bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gemäß saP
Mensch	- keine nennenswerte Veränderung der Naherholung im Gebiet - keine Auswirkungen infolge elektromagnetischer Immissionen oder Auswirkungen im Sinne der Störfall-Richtlinie - keine Lärmkonflikte welche nicht städteplanerisch u/o über Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden könnten
Boden	- der Boden ist aktuell weitgehend unversiegelt, durch die künftige Überbauung mit Gebäuden, Straßen und befestigten Freiflächen ist eine großflächige Bodenversiegelung zu erwarten - es sind keine seltenen, gefährdeten oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden oder Böden mit hoher Arten- und Biotopschutzfunktion betroffen - es sind keine erheblichen Bodenverunreinigungen während der Bauphase und im Betrieb zu erwarten
Fläche	- die Fläche liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, regionalen Grünzügen und Biotopverbundachsen gemäß Regionalplan - Neuinanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlich genutzten Böden (hohe natürliche Ertragsfähigkeit) - keine Zerschneidung oder Zersiedelung von bislang unzerschnittenen Freiräumen durch die Lage am Siedlungsrand und an der Straße
Wasser	- im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet vorhanden - Es sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden oder in der Nähe - voraussichtlich erfolgt kein Eingriff in Grundwasserhorizonte durch die Bebauung - voraussichtlich ergibt sich keine Änderung an der Grundwasserfließrichtung und -qualität - Erhöhung des oberflächlichen Regenwasserabflusses und der Verdunstung durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildungsrate
Klima und Luft	Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktion der Ackerfläche durch die Bebauung

	• leichte Temperaturzunahme im Gebiet v.a. auf großflächig bebauten und versiegelten Gewerbeflächen
Orts- und Landschaftsbild	• das Plangebiet ist durch die Hanglage und die Ortsrandlage gut einsehbar • starke Veränderung der Ortsansicht und des Landschaftsbildes durch die Bebauung, daher Ortsrandeingrünung insbesondere im Osten, Süden und Westen erforderlich • keine Störung wichtiger Blickbeziehungen
Kultur- und Sachgüter	• es sind keine Bau- und Kulturdenkmäler im Plangebiet vorhanden • Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche (Sachgut)

Auch werden folgende wesentliche Unterlagen sowie umweltbezogene Stellungnahmen mit veröffentlicht:

1. Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Niederroth-Richtung Kreut mit Informationen zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume / Pflanzen und Tiere, Mensch, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter
2. Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Niederroth-Richtung Kreut“ (Auszug aus dem Beschlussbuch vom 29.07.2026, TOP 5)
 - Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz vom 24.08.2023 (u.A. Schutzgut Mensch: Es wird darauf hingewiesen, dass noch nicht auf das Schutzgut Mensch - Lärm- und Geruchsimmissionen - eingegangen wurde)
 - Schreiben des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 05.09.2023 (u.A. Hinweis auf vorhandene Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe)
 - Schreiben Bund Naturschutz Ortsgruppe Indersdorf, vom 19.09.2023 (u.A. Verbrauch landwirtschaftlicher Ackerfläche am Ortsrand und Vorschläge zu Minimierungsmaßnahmen und möglichen Ausgleichsflächen)
 - Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde vom 18.09.2023 (u.A. Hinweis auf Offenlandlebensräume mit typischem Artenspektrum und dem möglichen Vorkommen von ackerbrütenden Vogelarten)
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck vom 25.09.2023 (u.A. Hinweise auf landwirtschaftliche Emissionen insbesondere während der Erntezeit, Hinweise zur möglichen Verortung der Ausgleichsflächen und zum Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche mit hoher Bonität der Böden)
 - Bayerischen Bauernverbandes vom 25.09.2023 (u.A. Verbrauch von landwirtschaftlich wertvollen Äckern und Wiesen)
 - Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 25.09.2023 (u.A. Hinweis auf ausreichende Geräuschemissionskontingentierung im Bebauungsplan)
 - Staatlichen Bauamtes Freising vom 25.09.2023 (u.A. Hinweis auf ausgehende Emissionen der Staatsstraße St 2050)

6. Hinweise zum gesetzlichen Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

7. Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden bei der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Niederroth-Richtung Kreut“

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Markt Indersdorf, 08.09.2026


Franz Obesser
1. Bürgermeister

