



Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

3. Sitzung des Marktgemeinderates

vom

29.07.2026

öffentlich

- TOP 5 Bauleitplanung;
5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Niederroth-Richtung
Kreut“;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung;
Beschluss zur Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
BauGB
Vorlage: 2026/0297**

Sach- und Rechtslage:

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 zukunftsicheren 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.

Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde parallel zum Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen (§ 4 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 24.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023 durchgeführt.

Die vorliegenden Stellungnahmen sollen nunmehr sachgerecht erörtert und die vorgebrachten Belange in die Abwägung eingestellt werden.

Weitere Schreiben ohne Stellungnahmen oder Einwendungen sind bis zum Ende der Beteiligungsfrist und darüber hinaus bis zum Tag der heutigen Sitzung nicht eingegangen. Es liegen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.

Zum Sitzungsablauf:

Die beauftragten Planer haben zusammen mit der Verwaltung zu sämtlichen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Vorschläge erarbeitet (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Ziffern II. bis VII.).

Beschlussvorschläge der Verwaltung (Einzelbeschlüsse. Ziffern II. bis IIV):

I. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen ohne Anregungen oder Einwände bzw. mit der Feststellung, dass keine Belange berührt sind:

I.1. Formblatt der Gemeinde Vierkirchen vom 16.08.2023

Keine Einwände. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich

I.2 eMail der Gemeinde Weichs vom 15.09.2023 (08:19)

wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Niederroth-Richtung Kreut“. Von der Gemeinde Weichs werden keine Bedenken und Anregungen zum Flächennutzungsplanentwurf vorgebracht. Die Belange der Gemeinde Weichs werden durch die Flächennutzungsplanänderung **nicht berührt**, eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

I.3 eMail des Marktes Altomünster vom 25.09.2023 (12:37)

der Markt Altomünster hat in Sitzung des Bauausschusses vom 12.09.2023 das o.g. Bauleitplanverfahren behandelt und folgenden Beschluss gefasst: Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen **keine Bedenken**.

I.4 eMail der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern vom 16.08.2023 (13:06)

mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth-Richtung Kreut“ ist die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern einverstanden. Belange unserer Gemeinde werden durch die Bauleitplanung der Gemeinde Markt Indersdorf **nicht berührt**. Ein Gemeinderatsbeschluss wird nicht für erforderlich erachtet. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

I.5 eMail der Gemeinde Erdweg vom 24.08.2023 (10:37)

zu den o.g. Verfahren hat die Gemeinde Erdweg weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen, da die Belange der Gemeinde Erdweg **nicht berührt** werden. Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem Verfahren.

I.6 eMail der Gemeinde Röhrmoos vom 14.09.2023 (09:45)

die Gemeinde Röhrmoos hat Ihre Beteiligung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth-Richtung Kreut“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhalten. Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 14.09.2023 mit der Nachbarbeteiligung beschäftigt und folgenden Beschluss gefasst: „Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth – Richtung Kreut“ Kenntnis. Gegen die vorgelegten Planungen werden **keine Einwendungen** vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“ Wir bedanken uns für die Beteiligung und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

I.7 Bayernetz GmbH, vom 16.08.2023, Az.: E 2023.1276.01

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens - wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernetz GmbH. Aktuelle Planungen der bayernetz GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben **keine Einwände** gegen das Verfahren.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

- I.8 Energienetze Bayern vom 16.08.2023 mit Übersichtlageplan Gasleitung 1:1.500**
*mit Schreiben vom 16.08.2023 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes [wohl gemeint Flächennutzungsplan] 5. Änderung Niederroth-Richtung Kreut informiert. In dem Bereich liegen **keine Erdgasleitungen** der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG.*



- I.9 Schreiben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 21.08.2023, Az.: 45-60-00/ VI-1161-23-BBP**
*vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange **keine Einwände**.*
- I.10 Schreiben des Eisenbahnbundesamtes vom 23.08.2023, Az.: 65118-651pt/011-2023#648**
*Ihr Schreiben ist am 16.08.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth-Richtung Kreut“ des Marktes Indersdorf nicht berührt bzw. ausreichend berücksichtigt, da die nächstgelegene Bahnanlage, die Bahnstrecke 5502 Dachau - Altomünster, mehr als 140 m von der festzusetzenden Fläche entfernt ist. Insofern bestehen **keine Bedenken**.*
- I.11 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes München vom 04.09.2023, Az.: 4-4621-DAH 08-34225/2023**
*Mit dem genannten Flächennutzungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht **Einverständnis**. Das Landratsamt Dachau erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.*

I.12 eMail Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 19.09.2023 (13:23)

*aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans zusätzliche gewerbliche Erweiterungsflächen nach § 8 BauNVO geschaffen werden, um die Entwicklung bereits ortsansässiger Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Des Weiteren ist es zu begrüßen, dass der Übergang von Gewerbe- zu Wohnnutzung durch die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO erfolgt und so außerdem die Ansiedlung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe ermöglicht wird. Somit werden nicht nur gewerbliche Nutzflächen, sondern auch weitere Wohnflächen für Markt Indersdorf geschaffen und dem Immissionsschutz dennoch Rechnung getragen.
Der 5. Änderung des Flächennutzungsplans können wir daher **zustimmen**.*

I.13 eMail Regionaler Planungsverband München, vom 13.09.2023 (08:40)

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Weitere Schreiben ohne Anregungen oder Einwendungen sind bis zum Tag der heutigen Sitzung des Marktgemeinderats am 29.07.2026 nicht eingegangen. Die Schreiben werden bei den Verfahrensakten dauerhaft aufbewahrt.
Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Sammel-Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag der Ziffern I.1 bis einschließlich I.13 werden zur Kenntnis genommen.

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange keine öffentlichen Belange durch die Planung berührt werden.

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen mit Anregungen oder Einwänden

II.1 Formblatt, Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz vom 24.08.2023

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

In dem vorgelegten Umweltbericht wird nicht auf das Schutzgut Mensch eingegangen. Es sollte darauf hingewiesen werden, dass geplant ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die von dem Gewerbegebiet auf die Nachbarschaft einwirkenden Lärmimmissionen und Geruchsmissionen detailliert zu überprüfen, sodass keine unzulässigen Immissionen auftreten sollten.

Rechtsgrundlage

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Ein Umweltbericht liegt im Rahmen des Vorentwurfes der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vor. Wie aus der Begründung (Ziffer 3.1) ersichtlich wurde auf einen gesonderten Scoping-Termin verzichtet und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

So werden als wesentliches Element einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und als elementarer Grundsatz der städtebaulichen Planung die Nutzungen entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit nach BauNVO von Norden ausgehend von Wohnbaufläche über gemischte Baufläche zu gewerblicher Baufläche gestaffelt.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Im Rahmen der Vorarbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt, die auf Ebene des Bebauungsplanes von einer Gliederung des Gewerbegebietes nach dem jeweiligen Emissionsverhalten ausgeht. Auf Ebene der Einzelbauvorhaben wird von einer optimierten Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen und der Abschirmung durch Gebäude/aktive Schallschutzmaßnahmen ausgegangen. Diese Untersuchung wird im Rahmen des Bebauungsplanes weiter vertieft. Ebenso werden auf Ebene des Bebauungsplanes die Geruchsmissionen gutachterlich überprüft und damit abgeschichtet. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Die Umweltprüfung wird u.A. aus den Erkenntnissen des „Behördenscopings“ durch den Landschaftsarchitekten erstellt und als Umweltbericht in die Begründung eingearbeitet. Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan ermittelt, die auch für die Änderung des Flächennutzungsplans gelten:

- Keine nennenswerte Veränderung der Naherholung im Gebiet;
- Keine Auswirkungen infolge elektromagnetischer Immissionen oder Auswirkungen im Sinne der Störfall-Richtlinie;
- Keine Lärmkonflikte ersichtlich, die nicht städteplanerisch und / oder über entsprechende Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden könnten;
- Keine nennenswerten Auswirkungen auf Kulturgüter;
- Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit;

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Landschaftsarchitekt wird beauftragt die Umweltprüfung durchzuführen und den Umweltbericht in die Begründung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.2 Formblatt, Landratsamt Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange vom 28.08.2023

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Zu Begründung Punkt 2.2.1:

Der rechtswirksame FNP wurde wohl nicht von der Regierung von Oberbayern, sondern vom Landratsamt Dachau genehmigt. Wir bitten darum, dies entsprechend in der Begründung abzuändern.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Hierbei handelt es sich um eine offensichtliche Unrichtigkeit, die redaktionell korrigiert wird.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird redaktionell entsprechend § 2 Abs. 1 ZustVBau berichtigt.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

III. Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Anregungen vorgetragen bzw. Forderungen erhoben, die in einem nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplanverfahren, Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) berücksichtigt werden:

III.1 Schreiben der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 24.08.2023, Az.: TOEB-BY-23-164546

die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Gegen das o.g. Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

In den Antragsunterlagen wird textlich die Anbindung an die Staatsstraße 2050 und in Weiterführung über den Bahnübergang in Bahn-km 11,664 erwähnt. Die Anbindung selbst liegt nicht im Umgriff der 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

Grundsätzlich dürfen sich durch die Neuausweisung keine negativen Auswirkungen auf den Bahnübergang ergeben. Ob tatsächlich Auswirkungen auf den Einmündungsbereich in die St2050 oder auf den Bahnübergang entstehen und dadurch ggfs. Anpassungsmaßnahmen erforderlich werden, hat das zuständige Staatliche Bauamt zu beurteilen.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, XXX, zu wenden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Ein Flächennutzungsplan und damit auch seine Änderung stellt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans, insbesondere die Darstellungsschwelle, Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße entscheidend. So sind dem Flächennutzungsplan Abbiegespuren, Straßenaufbau und verkehrsrechtliche Regelungen wesensfremd. Diese werden in den weiteren Planungsschritten z.B. im Bebauungsplan (Straßenraumbreiten), in der Erschließungsplanung (Aufteilung des Verkehrsraumes, Kurvenradien, Tragstärken etc.) und dem Beschilderungsplan (mit der Folge der verkehrsrechtlichen Anordnung) berücksichtigt.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

III.2 Formblatt, Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektio- n/Brandschutzdienststelle vom 31.08.2023

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

- *Stellungnahme Brandschutzdienststelle SG 30*

Schreiben der Brandschutzdienststelle SG 30 vom 28.08.2023 Az.: 40/610-4/2 BL 23 00 30 FNP Niederroth-Richtung Kreut

*zu oben bezeichnetem Vorhaben bitten Sie um Stellungnahme hinsichtlich der Be-
lange des Brandschutzes in Abstimmung mit der Feuerwehr.*

*Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutz-
dienststelle zu beteiligen.*

1. Allgemeines

*Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemein-
den als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende
Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (ab-
wehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücks-
fällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfs-
dienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den
Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG)
aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.*

2. Feuerwehr

*Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Niederroth. Unterstützt
wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Markt Indersdorf. Ein
Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist zur Verfügung.*

3. Löschwasser

*Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und
zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband
übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren
Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzule-
gen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin
für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei
möglich sind.*

*Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und
Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.*

*Beim Bau von Gewerbebauten in diesem Gebiet ist eine Löschwassermenge von
1600 l/min (96 m³/h) über mindestens 2h bereitzustellen.*

*Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und
Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang
des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.*

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

4. Flächen der Feuerwehr

*Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die
Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.*

5. Anleiterbare Stellen

*Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und
bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder
Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn
die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge ver-
fügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dach-
geschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der
Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die*

Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

6. Leitern der Feuerwehr

Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschosses (8 m) erreicht. Auf diese Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Ziffer 1:

Die Ausführungen zu den gesetzlichen Regelungen sind unabhängig der Darstellung eines Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Ziffer 2:

Die Feststellung, dass die Hilfsfristen eingehalten werden können wird begrüßt.

Die Ziffern 3, 4, 5 und 6 werden in einem nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplanverfahren, Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) berücksichtigt, da ein Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellt.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

III.3 Formblatt, Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft vom 30.08.2023

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

1.1 Tragfähigkeit

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. Empfehlenswert wären jedoch 28 – 30 t, da die Entsorger vermehrt Elektro - LKW's einsetzen.

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.

1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter aufweisen. Hinweise zu geeigneten Maßen der Schleppkurven sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

1.4 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

1.5 Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

Wendekreise/Wendeschleifen sind u.a. dann geeignet, wenn sie

- a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;
- b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
- c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

2. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:

- > Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- > Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.
- > Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- > Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.

- > Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.
- > Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlagen

- § 16 DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung
- § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“;
- Nr. 2 DGUV Information 214-033;
- RAST 06
- StVZO
- Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) i.d. jeweils gültigen Fassung.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Ein Flächennutzungsplan und damit auch seine Änderung stellt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans, insbesondere die Darstellungsschwelle, Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße entscheidend. So sind dem Flächennutzungsplan Abbiegespuren, Straßenaufbau und verkehrsrechtliche Regelungen wesensfremd. Diese werden in den weiteren Planungsschritten z.B. im Bebauungsplan (Straßenraumbreiten), in der Erschließungsplanung (Aufteilung des Verkehrsraumes, Kurvenradien, Tragstärken etc.) und dem Beschilderungsplan (mit der Folge der verkehrsrechtlichen Anordnung) berücksichtigt.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

III.4 eMail des Bayerischen Landeskriminalamtes vom 25.09.2023 (10:24)

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben wir in unserer Funktion als zentrale Betriebsstelle für den Digitalfunk für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben Ihre Anfrage vom 16.08.23 bzgl. der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth-Richtung Kreut“ geprüft.

Derzeit hat die AS BY im Ergebnis keine Einwände gegen das Vorhaben.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass ggf. auch Betreiber von kommerziellen Mobilfunk-/Netzdiensten bedeutende Serviceleistungen für den Betrieb des Digitalfunk BOS erbringen. Insoweit bezieht sich unsere Bewertung auf die bei der AS BY verantworteten Bestandteile des Digitalfunk BOS, nämlich die Sicherstellung der Versorgung mit Digitalfunk BOS und, damit zusammenhängend, das im Aufbau befindliche (neue) Zugangsnetz in Netzhoheit der AS BY. Das derzeitige Zugangsnetz für den Digitalfunk BOS im Bestand wird hingegen von der Firma Vodafone geplant, aufgebaut und betrieben. Der AS BY sind zwar die Topologien der einzelnen logischen Verbindungen bekannt, jedoch nicht die Streckenführung im Detail. Aus diesem Grund ist es insbesondere geboten, die Firma Vodafone in die Planungen einzubeziehen. Sofern die Firma Vodafone die beauftragten Verbindungen für den Digitalfunk BOS über andere Netzbetreiber realisiert, könnte sie mit Ihrer Information zur geplanten Maßnahme die Klärung herbeiführen. Eine entsprechende Anfrage bei Vodafone kann, sofern noch nicht geschehen, an folgende Email-Adresse gerichtet werden: Richtfunk.Auskunft@Vodafone.com.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Marktgemeinde begrüßt, dass von Seiten des LKA keine Einwände vorliegen.

Zum Thema des LKA als autorisierte Stelle Bayern Digitalfunk (AS BY) wird substantiiert nicht vorgebracht, welcher Belang durch die 5. Änderung berührt sein kann. Insbesondere da

ein Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellt. Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch die Fa. Vodafone eine Stellungnahme abgegeben die unter Ziffer IV.2 beschlussmäßig behandelt wurde.
Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

III.5 Schreiben des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 05.09.2023, Az.: P-2019-1413-2_S2

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln In dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbaren Nähe der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

D-I-7634-0007 Ringwall des frühen Mittelalters.

D-I-7634-0092 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Niederroth.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: <https://geoservices.bayern.de/wms/vl/ogc/denkmal.cql> Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

<https://www.blfd.bayern.de/mam/information> und [ser-vice/publikationen/denkmalpflege-themen denkmalvermutung-bodendenkmalpflege 2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege-2016.pdf)

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen

der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bavarn.de).

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die angeführten Bodendenkmäler sind in der Begründung (Ziffer 2.6 Unterpunkt: Weitere Rechtsvorschriften) aufgeführt. Die gesetzlichen Regelungen (BayDSchG) sind unabhängig der Darstellung eines Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Aufgrund der Entfernung des Umgriffs von ca. 415 m bis ca. 435 m ist nicht erkennbar, dass durch den Flächennutzungsplan, der gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellt, die kartierten Bodendenkmäler betroffen sein können. In der Planzeichnung des genehmigten Flächennutzungsplanes sind unter Ziffer 10.2 die beiden „Bodendenkmale (Beschriftung mit den letzten vier Ziffern der Aktennummer“ als nachrichtliche Übernahme enthalten. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

III.6 Schreiben Bund Naturschutz Ortsgruppe Indersdorf, vom 19.09.2023

Die Ausweisung von einem Gebiet im südlichen Ortsrand von Niederroth für ein neues Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet wird vom Bund Naturschutz wie folgt bewertet: Das Bauvorhaben beansprucht eine relativ große Fläche in einer Ortsrandlage, hier werden bisher genutzte Ackerflächen verbraucht. Dabei geht viel natürlicher bzw. landwirtschaftlicher Raum verloren. Aus diesem Grund sollen zum einen naturschonendes Bauen und andererseits die Schaffung von Ausgleichsflächen berücksichtigt werden. Wenn es unumgänglich ist, am Ortsrand weitere Flächen zu versiegeln, empfehlen wir folgende Vorschläge dringend zu berücksichtigen:

- *Nicht überbaute Flächen wie beispielsweise Stellplätze nicht versiegeln, sie sollen mit einem wasserführenden Belag ausgestattet werden (z.B. Dränsteine, Schotter, Kies).*
- *Die Süd- und Westfläche des Gebiets soll beschattet werden mit einer Mischung aus einheimischen Bäumen und Hecken.*
- *Zäune und Mauern vermeiden. Heckenanpflanzungen sind zu bevorzugen.*
- *Blühende Stauden sind bei Insekten sehr beliebt und schaffen im Frühjahr und Sommer ein buntes lebendiges Umfeld.*
- *Eine nach Möglichkeit nicht landwirtschaftlich genutzte Ausgleichsfläche in der Nähe des Gewerbegebiets soll ermöglicht werden. Hier wäre beispielsweise eine Streuobstwiese denkbar.*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Da der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellt, sind die nicht überbaubaren Flächen, die Baum-, Hecken- bzw. Staudenpflanzungen sowie die Regelungen zur baulichen bzw. nicht-baulichen Einfriedungen der Ebene des Bebauungsplanes bzw. der Erschließungsplanung zuzuordnen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Ausgleichsflächen als „Flächen für „Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzflächen)“ dargestellt. Dabei handelte es sich allerdings nur um die nachrichtliche Übernahme aller zum Zeitpunkt der FNP-Aufstellung beim Landesamt für Umwelt (LfU) gemeldeten Ausgleichs- und Ersatzflächen im Gemeindegebiet (überwiegend Ausgleichsflächen aufgrund von rechtskräftigen Bebauungsplänen).

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung (Ziffer 3.) wurde eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes für nicht erforderlich gesehen, da Eingriffe in Natur und Landschaft lediglich vorbereitet werden. So wurde zunächst ein geschätzter Ausgleichsbedarf von 36.972 Wertpunkten ermittelt. Aufgrund der Umstellung des Leitfadens auf das Wertpunktesystem können die konkreten Ausgleichsflächen erst auf Ebene des Bebauungsplanes flächenmäßig ermittelt werden. Diese wird – im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth – Richtung Kreut“ – auf Grund-

stücken der Gemeinde nachgewiesen. So wurden zwei Ausgleichsflächen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und damit abgeschichtet. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

III.7 Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 17.08.2023, Az.: ROB-2-8314.24_01_DAH-8-19-3

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere, insbesondere gewerbliche Bebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insgesamt ca. 2,1 ha) liegt am südlichen Ortsrand von Niederroth und grenzt unmittelbar an bestehendes und bebautes Wohngebiet an. Von Nord nach Süd soll zunächst Wohnbaufläche (ca. 0,2 ha), dann gemischte Baufläche (ca. 0,3 ha) und schließlich gewerbliche Baufläche (ca. 1,2 ha) dargestellt werden. Eine randliche Eingrünung ist zudem vorgesehen. Das Plangebiet soll insbesondere der Verlagerung und Konzentration zweier ortsansässiger Betriebe (Bäckerei, Landschaftsbau) an einen konfliktärmeren Standort dienen.

Bewertung

Der Bedarf für die Neudarstellung ist durch die konkreten Vorhaben gegeben. Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis

In Hinblick auf eine etwaig nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der kommunalen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP 5.3.1 Z zu vermeiden ist.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Der Marktgemeinderat begrüßt die Ausführung der höheren Landesplanung. Der Hinweis kann auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechend abgearbeitet werden. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Sammel-Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag der Ziffer III.1 bis einschließlich III.7 werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

**IV. Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorge-
tragen bzw. Forderungen erhoben, die einer näheren Behandlung bedürfen:**

IV.1 Formblatt, Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde vom 18.09.2023

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten kann ein Vorkommen ackerbrütender Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Da durch die Umsetzung des Bauvorhabens Flächen überplant werden und Offenlandlebensräume beeinträchtigt werden, ist es daher notwendig in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt

werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ggf. sind CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Die erhaltenswerten Einzelbäume entlang der Grundstücksgrenzen sind in der Planung darzustellen. Die geplante Ortsrandeingrünung ist außerhalb der Baugrundstücke festzulegen, um eine optimale Umsetzung zu gewährleisten

Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Grenzen der Abwägung

§ 1 Abs. 7 BauGB

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth – Richtung Kreut“ wurde ein Artenschutzfachbeitrag („Kurz-saP“) erstellt, der auch die im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Ackerflächen einbezog. Dabei konnte kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände prognostiziert werden. Da der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellt, kann es auf Ebene des Bebauungsplanes abgeschichtet bleiben.

Auf die gewünschte Darstellung von erhaltenswerten Einzelbäumen wird verzichtet, da diese auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit seiner Darstellungsschärfe, insbesondere der Darstellungsschwelle, Generalisierung und der ortsstrukturellen Bedeutung, für die Art der Bodennutzung unbedeutsam ist. Über eine mögliche Sicherung an der Grenze des Änderungsbereichs vorhandener Bäume kann auf Ebene des Bebauungsplanes entschieden werden.

Da der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellt, kann über die Umsetzung der „Sonstigen Grünfläche - Ortsrandeingrünung“ auf Ebene des Bebauungsplanes entschieden werden. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.
Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

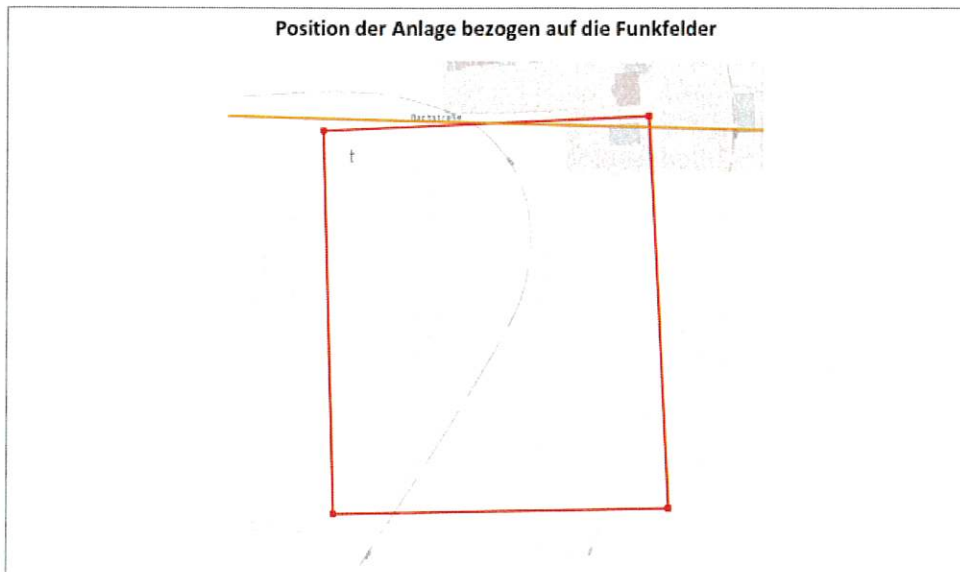
IV.2 eMail Vodafone vom 17.08.2023 (13:07) mit Darstellungen

anbei finden Sie unsere Stellungnahme bezüglich Ihrer Anfrage.

Nach hinreichender Überprüfung von bestehenden Richtfunkverbindungen und unter Beachtung des Sicherheitsabstandes Ihrerseits, sind wir zu dem Entschluss gekommen, dass Ihr Bauvorhaben unter genauester Einhaltung der gegebenen Daten keine Störung verursachen sollte.

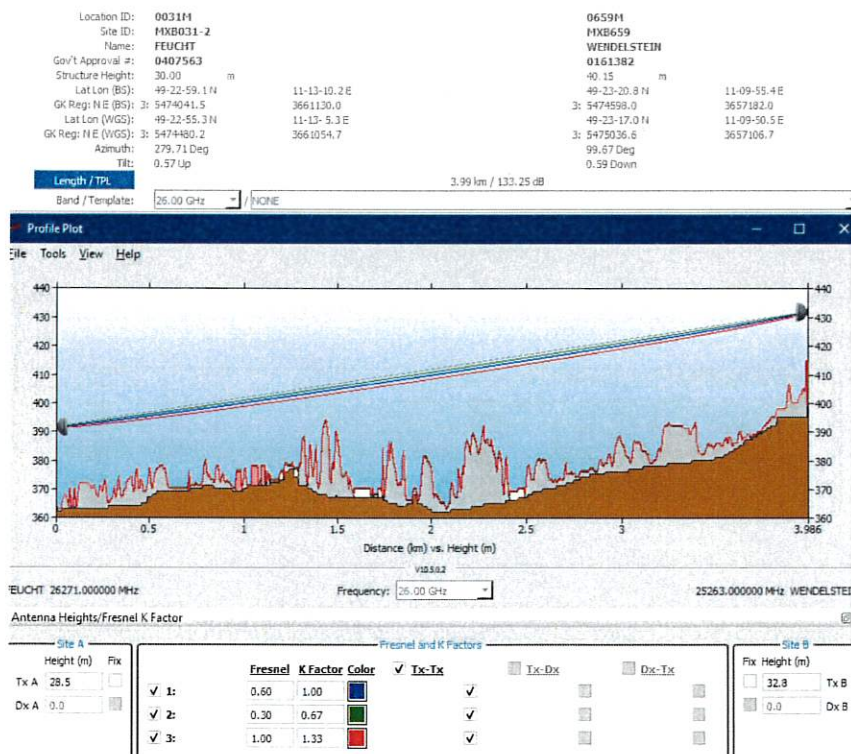
Im Anhang dieser Mail finden Sie eine detaillierte Erklärung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.



Die Richtfunkverbindung (Orange) durchquert das Plangebiet. Hier muss auf die Höhe und Position des geplanten Objekts geachtet werden, um keine Störung im bestehenden Richtfunk zu verursachen. Der Mindestabstand von 30 Metern, zwischen geplantem Objekt und dem Funkfeld, muss zwingend eingehalten werden.

55,



Theoretische Anmerkung in Bezug zu dem notwendigen Sicherheitsabstand: Der Mindestabstand von 30 Metern, zwischen geplantem Objekt und dem Funkfeld, muss zwingend eingehalten werden.

Nachdem die angegebenen Daten nicht schlüssig waren, wurde auf mehrere Rückfragen per eMail von Vodafone vom 17.10.2023 (09:43) eine neue Anlage übermittelt

ich habe Ihr Problem und initiale Nachfrage jetzt verstehen können. Ich weiß nicht, wie das passiert ist, aber ich habe Ihnen hier auf der 2. Seite, 2. Abbildung einen Screenshot von einem falschen Link eingefügt, daher war die Verwirrung auf Ihrer Seite verständlich.

Anbei finden Sie eine aktualisierte Version der Stellungnahme und unten die Höhen des Start-/Endpunktes des Links.

A-Seite (Markt Indersdorf):

48°19'02.8"N 11°26'12.2"E

Bodenhöhe: 525m + Antennenhöhe am Mast 55,30m = Gesamthöhe üNN 580,30m

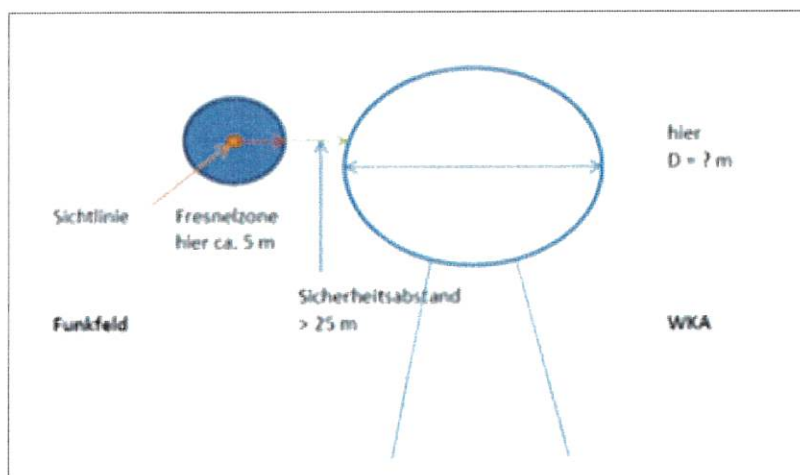
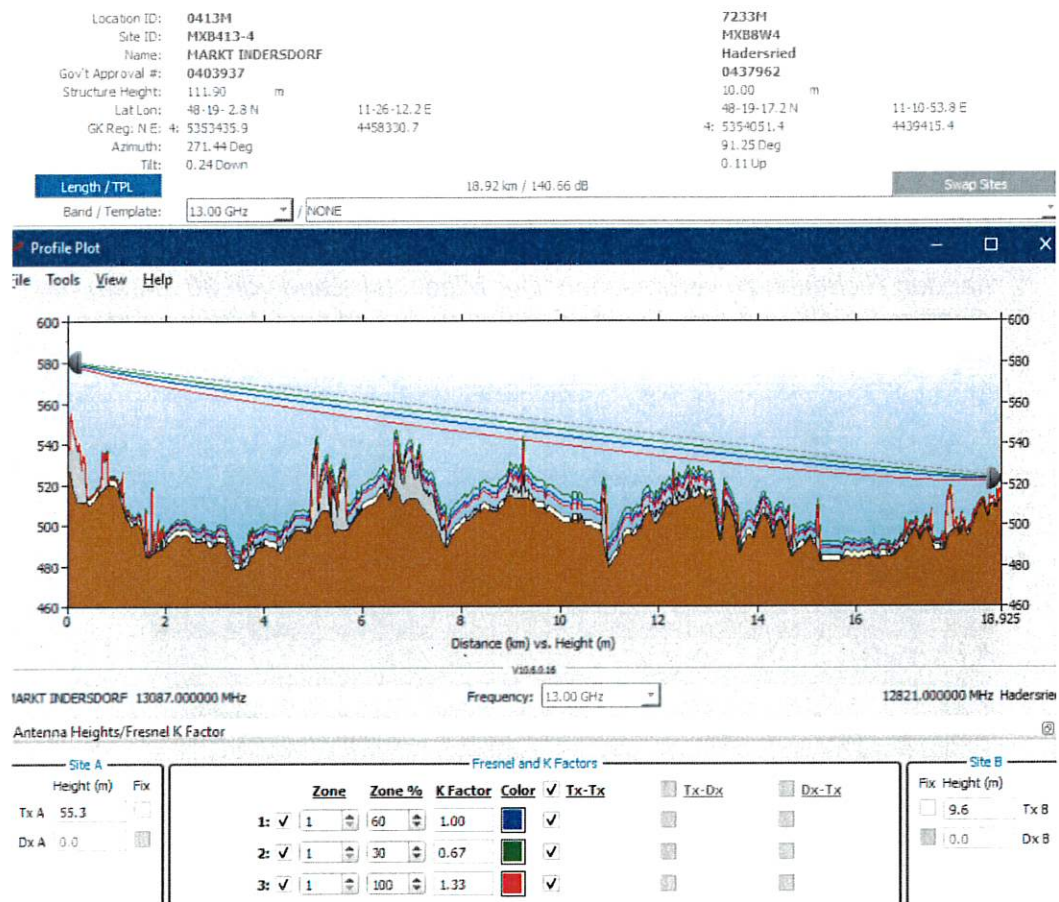
B-Seite (Hadersried):

48°19'17.2"N 11°10'53.8"E

Bodenhöhe: 513m + Antennenhöhe am Mast 9,60m = Gesamthöhe üNN 522,60m

Ich möchte mich vielmals für die Verwirrung entschuldigen und hoffe, dass nun alle Daten korrekt und verständlich vorliegen.

Melden Sie sich gerne, wenn etwas nicht passen sollte.



Beantwortung:

Dadurch, dass ihr Bauvorhaben im Bereich bestehender Richtfunkverbindungen geplant wird, muss hier zwingend die Lage und die Höhe beachtet werden. Dies ist not-

wendig, um keine Störungen im Richtfunk zu verursachen. Anhand der Koordinaten und des Höhenprofils können so Ihrerseits optimale Standorte für Bebauung des Gebietes finden.

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Die Achse der Richtfunkverbindung verläuft über die Bachstraße. Diese Richtfunkverbindung wurde mit der Gemeinde niemals abgestimmt und kann damit nicht in die Planungshoheit der Gemeinde eingreifen. Die Sichtlinie (Achse) der Richtfunkverbindung verläuft von Osten (nördlich Arzlbach¹, Fl.-Nr. 1151/2, Gmd. Röhrmoos), nach Westen (südlich Hadersried², Fl.-Nr. 388, Gmd. Odelshausen) in etwa entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Bachstraße (Fl.-Nr. 122/5). Der gewünschte 30 m Schutzabstand überstreicht im Änderungsbe- reich die Darstellung der Wohnbaufläche und einen ca. 10 m Streifen der nördlichen ge- mischten Baufläche. Ausgehend von der Geländehöhe der Bachstraße mit ca. 490 m ü.NHN liegt die Richtfunkverbindung an der westlichen Grenze des Änderungsbereichs auf ca. 568,4 m ü.NN und an der östlichen Grenze auf ca. 568,8 m ü.NN (interpoliert). Damit liegt die Sichtlinie ca. 78 m über dem Gelände. Da die Bundesnetzagentur auf ihrer Internetseite³ davon ausgeht, dass eine Beeinflussung von Richtfunktrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m nicht sehr wahrscheinlich ist, ist eine Änderung der Planung nicht an- gezeigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.
Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

IV.3 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeld- bruck, vom 25.09.2023, Az.: AELF-FF-L2.2-4611-8-5-3

*das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürstenfeldbruck gibt eine
gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.*

Forsten:

Im Planungsgebiet ist kein Wald betroffen. Es bestehen keine Einwände.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Landwirtschaft:

*Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar angrenzen, schla-
gen wir vor, sinngemäß folgende Hinweise, z.B. in den textlichen Festsetzungen, auf-
zunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden:*

*Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die
landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der an-
grenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe un-
entgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit
zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flä-
chen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und
nach 22 Uhr zu rechnen ist.*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

¹ **A-Seite:** 48°19'02.8"N 11°26'12.2"E, 32661720.373, 5354328.478, Bodenhöhe: 525 m + Antennenhöhe am Mast 55,30 m = Gesamthöhe ü.NN 580,30 m)

² **B-Seite:** 48°19'17.2"N 11°10'53.8"E, 32680644.353, 5354453.441, Bodenhöhe: 513 m + Antennenhöhe am Mast 9,60 m = Gesamthöhe ü. NN 522,60 m

³ [www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Telekommunikation/Frequenzen/Firmennetze/ Richtfunk/ Bau-
planungen/Bauplanungen-node.html](http://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Telekommunikation/Frequenzen/Firmennetze/Richtfunk/Bau-
planungen/Bauplanungen-node.html) Datenabruf: 01.06.2022

Ein Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. So ist der Hinweis der nachfolgenden Planungsebene, dem Bebauungsplan, zuzuordnen.
Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Feldwege/Zufahrtswege, so müssen die vom Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzung der Planung auf den Ebenen des Bebauungsplanes, der Erschließungsplanung und der Hochbauplanung, da der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellt.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Bzgl. der Ausgleichsflächen kann aktuell keine Aussage erfolgen, da den Unterlagen nicht entnommen werden kann, wo sich diese befinden werden. Es ist jedoch zu empfehlen, dass die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes durchgeführt werden sollen oder auf Flächen mit geringer landwirtschaftlicher Bedeutung, um den Verlust landwirtschaftlicher Flächen einzudämmen. Ebenso können produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen in Betracht gezogen werden, um den Ausgleich herzustellen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung (Ziffer 3.3) wurde eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich gesehen, da Eingriffe in Natur und Landschaft lediglich vorbereitet werden. So wurde zunächst ein geschätzter Ausgleichsbedarf von 36.972 Wertpunkten ermittelt. Aufgrund der Umstellung des Leitfadens auf das Wertpunktesystem können die konkreten Ausgleichsflächen erst auf Ebene des Bebauungsplanes flächenmäßig ermittelt werden. Diese wird – im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth – Richtung Kreut“ – auf Grundstücken der Gemeinde nachgewiesen. So wurden zwei Ausgleichsflächen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und damit abgeschichtet.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass es sich beim Boden im Planungsgebiet um eine landwirtschaftliche Fläche mit überdurchschnittlicher Bonität handelt. Die Ackerzahl dieses Bodens befindet sich mit dem Wert 64 deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Dachau von 52.

Somit sollte der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung (Ziffer 6.3) erachtet die Marktgemeinde die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche mit hoher Ertragsfähigkeit in Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als vertretbar.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde erkennt nicht die Belange der Landwirtschaft und des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, stellt diese aber gegenüber den Belangen der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), der regionalen Wirtschaft, dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB), den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und den Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zurück und hält aufgrund der Lagegunst trotz der hohen Ertragsfähigkeit des Bodens an der Planung fest.

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

IV.4 Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes vom 25.09.2023

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu o. g. Vorhaben Stellung.

Nach Rücksprache mit den zuständigen Ortsobmännern des BBV haben wir gegen o. g. Planung folgende Einwände:

Die Ausweisung eines Baugebietes am südlichen Ortsrand von Niederroth sehen viele Stimmen als sehr fragwürdig an. Insbesondere die geplanten Zuwegungen sind aus landwirtschaftlicher Sicht äußerst kritisch zu betrachten. Sowohl der 3,50 m breite Weg von Niederroth nach Kreut als auch der geteerte Weg in Richtung des Bahnübergangs werden bis zum heutigen Tag fast ausschließlich durch landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren. Beide Wege sind nicht dafür ausgelegt, als Zufahrtsstraßen für ein Wohn- und Gewerbegebiet zu dienen.

Unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Gesichtspunkte empfehlen wir aus Sicht der Ortsobmänner, dass die Zufahrt ausschließlich über die Bachstraße erfolgen soll. Um dies sicherzustellen, schlagen sie vor, einen Sperrpfosten auf dem Weg von Niederroth Richtung Kreut, auf Höhe der südwestlichen Grenze des überplanten Gebietes, zu errichten. Sollte die Umsetzung dieses Lösungsvorschlages nicht möglich sein, regen wir folgendes an:

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf den verengten Straßen, die als Zufahrtsstraßen für das zukünftige Wohn- und Gewerbegebiet genutzt werden sollen, empfehlen wir durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Straßen und Zugänge zu Feldstraßen im umliegenden Bereich des (zukünftigen) Wohn- und Gewerbegebietes nicht durch parkende Autos verengt werden. Eine ausreichende Breite der Straßen, Übergänge zu Feldwegen sowie Wege, auch für große landwirtschaftliche Fahrzeuge, muss sichergestellt werden. Auch im Hinblick auf möglichen, entgegenkommenden Schwerlastverkehr. Zudem muss die jederzeitige Nutzung dieser Feldwege durch landwirtschaftliche Gefährte gewährleistet sein. Eine Breite von 3,0 Meter entspricht nicht mehr dem heutigen Mindestmaß nach Gesetz der aktuellen Arbeitsbreite und Bewirtschaftung, deshalb wünschen wir eine Festsetzung im Flächennutzungsplan mit einer Mindestbreite der Straßen von 4,0 Metern, die dauerhaft befahrbar sein sollen. Das heißt, die Gemeinde soll damit ein entsprechendes Straßenerschließungssystem bereitstellen, damit den Landwirten zukünftig eine gute Bewirtschaftung ermöglicht werden kann.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Ein Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans, insbesondere die Darstellungsschwelle, Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße entscheidend. Allerdings sind dem Flächennutzungsplan Straßenaufbau und verkehrsrechtliche Regelungen wesensfremd. Diese werden den weiteren

Planungsschritten z.B. im Bebauungsplan (Straßenraumbreiten), in der Erschließungsplanung (Aufteilung des Verkehrsraumes, Kurvenradien, Tragstärken etc.) und dem Beschilderungsplan (mit der Folge der verkehrsrechtlichen Anordnung) nach Fertigstellung zugeordnet.

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung (Ziffer 3.4) wurde der Standort – neben der Flächenverfügbarkeit – einerseits aufgrund der überörtlich guten Erschließung durch die direkte Anbindung an das klassifizierte Straßennetz und andererseits wegen der Minimierung des Konfliktpotentials mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen gewählt. Dies bedeutet, im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren, dass die Erschließung der Wohnbaufläche über die bestehende Bachstraße erfolgt und die Erschließung der gemischten Baufläche und der gewerblichen Baufläche über die südliche (dann wohl verbreiterte) Verbindungsstraße zur Staatsstraße führt.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Wir bitten Sie auch folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Das geplante Wohn- und Gewerbegebiet entzieht hier ca. 2,1 ha hochwertiger Ackerfläche der landwirtschaftlichen Nutzung. Dabei werden diese fruchtbaren Böden dringend benötigt, um auch in Zukunft Nahrungsmittel zu erzeugen. Gerade jetzt, wo die Produktion von Lebensmitteln einen hohen Stellenwert in der Gesellschaft angenommen hat, ist es unabdingbar, dass speziell die wertvollen Flächen, die hochwertige Böden und damit hohe Ackerzahlen aufweisen, zukünftig weiter für die Produktion gesichert werden. Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in unbedingt notwendigen Umfang umgenutzt werden. Wir hoffen mit unseren Hinweisen zu Ihrer Abwägung beigetragen zu haben und bitten unsere Anregungen zur Konfliktminimierung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung (Ziffer 6.3) erachtet die Marktgemeinde die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche mit hoher Ertragsfähigkeit in Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als vertretbar.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde erkennt nicht die Belange der Landwirtschaft und des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, stellt diese aber gegenüber den Belangen der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), der regionalen Wirtschaft, dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB), den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und den Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zurück und hält aufgrund der Lagegunst trotz der hohen Ertragsfähigkeit des Bodens an der Planung fest.

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Marktgemeinde Markt Indersdorf.

Im Ortsteil Niederroth, am südwestlichen Ortsrand westlich der der Staatsstraße (ST 2050) und östlich des Weges von Niederroth nach Kreut ist im bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Plangeltungsbereich der Fl.-Nrn. 122, 122/7, 122/8, 122/10, 122/11 und 122/12 sowie 122/15 ganz im Norden ein schmaler knapp 0,19 ha großer Streifen Wohnbaufläche angrenzend an bestehende Wohnbaubauten Teil der beabsichtigten Neudarstellung, im südlichen Anschluss daran nach Störgrad gestaffelt eine 0,32 ha große Mischbau- sowie eine ca. 1,21 ha große Gewerbefläche. Mit der Darstellung der gewerblichen und gemischten Bauflächen sollen Flächen für die Ansiedlung von kleinen handwerklichen und gewerblichen Betrieben aus dem Mittelstand zur Verfügung gestellt werden: für eine ortsansässige Bäckerei sowie einen Landschaftsbaubetrieb soll im Rahmen des o.g. Verfahrens eine betriebliche Verlagerung sowie betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten am neuen Standort am Ortsrand planerisch vorbereitet werden.

Es ist ausdrücklich zu begrüßen, dass die vorliegende Planung auch der Weiterentwicklung der vorhanden gewerblichen Strukturen und besonders auch, einem ortsansässigen Handwerksunternehmen zu Gute kommt.: Insbesondere im ländlichen Raum ist es von Bedeutung, entsprechend kleinteilig strukturierte sowie bezahlbare auch gewerblich zu nutzende Flächen zur Verfügung zu stellen und zu sichern, um die vor Ort überwiegend vertretenen kleinen und mittelständischen Betriebe in ihrem Wirken zu unterstützen. Die beabsichtigte planerische Unterstützung der Ansiedlung, Fortentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Bestands- bzw. Standortsicherung für lokale Unternehmen ist damit ganz wesentlich und zu unterstützen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Der Marktgemeinderat begrüßt die Unterstützung der Planung.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Allerdings ist es bedauerlich, dass wie in der textlichen Erläuterung angeführt, die Möglichkeit zur Weiterentwicklung nur im Zuge einer Betriebsverlagerung gewährt werden kann. Wir bitten darum, planerisch unbedingt zu vermeiden, dass im Zuge der Planungen zur Betriebsverlagerung eine Fragmentierung z.B. zentraler eigentlich mischbaulich geprägter ehem. Betriebsstandorte ausgelöst wird, die wohl mittelfristig nicht nur den unmittelbaren Betriebsstandort betreffen, sondern unserer Erfahrung nach oft eine schleichende Umwandlung z.B. ein eigentlich mischbaulich und auch durch kleines Gewerbe und Handwerksbetriebe geprägtes Umfeld in ein nur durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet eigentlich schon fast absehen lässt. Generell ist auch bei der Weiterentwicklung der im Gemeindegebiet mit seinen ländlichen Ortsteilen festgesetzten Mischbauflächen und gewachsenen dörflichen Strukturen (z.B. in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB) sowie der Zweckbestimmung in der Baunutzungsverordnung folgend langfristig planerisch sicherzustellen, dass dies dem Gebietscharakter gem. §§5 und 6 BauNVO entsprechend geschieht. Dieser ist grundsätzlich über die Einhaltung eines Gleichgewichts, von ggf. landwirtschaftlichen Betriebsstellen, Wohnnutzung sowie (nicht wesentlich störenden) Handwerks- und Gewerbebetrieben definiert.

Die Erhaltung dieser dörflich strukturierten Mischnutzungen ist auch ganz entscheidend für ein lebendiges Ortsbild und erhaltenswerte Nahversorgungsstrukturen und nicht zuletzt sind diese Flächen eben gerade für das nicht wesentlich störende Handwerk wichtige Standorte bzw. stellen Ansiedlungsoptionen dar. Wir möchten die Marktgemeinde Markt Indersdorf wie auch in vergangenen Beteiligungsverfahren bitten, ihre Bemühungen zur Ansiedlung von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Wohnnutzungen gemäß dem Gebietscharakter nach § 5 bzw. 6 BauNVO in den ausgewiesenen Mischbauflächen fortzuführen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Der Altstandort der Bäckerei und das Ortsgebiet von Niederroth sind nicht Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes. Von Seiten der Marktgemeinde wird ein Planungserfordernis nicht gesehen. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Im weiteren Verfahren bzw. im Zuge der konkretisierenden Bauleitplanung sollen die Ergebnisse einer bereits in Auftrag gegebenen Schalltechnischen Überprüfung ergänzt werden

Mit der damit wohl angedachten Kontingentierung kann und sollte im Plangebiet eine Nutzung, wie sie dem Gebietstyp nach § 8 BauNVO entsprechend für „nicht wesentlich störende Betriebe“ vorgesehen ist, im Geltungsbereich etabliert werden können und in einem gewissen Rahmen der Problematik heranrückender, hinsichtlich der Immissionssituation sensiblerer Nutzungen, die evtl. sogar einer der Auslöser für die Betriebsverlagerung (s.o.) war, durch planerische Voraussicht am neuen Standort begegnet werden: Die Ausschöpfbarkeit des im Gewerbegebiet festgesetzten zulässigen Störgrads ist auch langfristig zu erhalten und dahingehend eine ausreichende Flexibilität für Bauwerber bereits mit einberechnet und umsetzbar sein, um auch Spielraum für Weiterentwicklungsmöglichkeiten bieten zu können.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen und kann auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechend abgearbeitet werden.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

IV.6 Schreiben des Staatlichen Bauamtes Freising vom 25.09.2023, AZ.: S33/DA/MarktInderdorf/4621/5.Änderung/FNP

das Staatl. Bauamt Freising nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als "Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannte Punkte beachtet werden.

2.2 Ziels der Raumordnung und Landesplanung.

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine –

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen.

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

- keine –

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, *die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):*

2.4.1 Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich - der Freien Strecke der St 2050 im Abschnitt 570 Station 3,444 ein. Entlang der Freien Strecke von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (inklusive Stellplätze, Aufschüttungen, ...) bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Flächennutzungsplan richtig darzustellen.

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die angeführten Anbauverbotszonen sind in der Begründung (Ziffer 2.6 Unterpunkt: Weitere Rechtsvorschriften) aufgeführt. Die gesetzlichen Regelungen (BayStrWG) sind unabhängig der Darstellung eines Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Aufgrund der Entfernung des Umgriffs von ca. 65 m ist nicht erkennbar, dass durch den Flächennutzungsplan, der gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellt, die Anbauverbotszone betroffen sein können. In der Planzeichnung des genehmigten Flächennutzungsplanes ist unter Ziffer 3.1 die „Staats-/Kreisstraße mit anbaufreier Zone“ als nachrichtliche Übernahme enthalten und im Synopsenplan (Begründung Ziffer 5.2) dargestellt.

Hinweis:

Aufgrund der Änderung/Fortschreibung der der Planung durch den Plangeber (nachfolgender Ziffer VI) wird der Änderungsbereich bis zur Staatsstraße St 2050 erweitert. In Folge dessen wird die „anbaufreie Zone“ als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt, die „anbaufreie Zone“ wird nachrichtlich dargestellt.

2.4.2 Erschließung

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der St 2050 bei Abschnitt 570, Station 3,444 zu rechnen.

Bei einer Vorabstimmung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung am 04.09.2023 wurde festgelegt, dass unter den aktuellen Voraussetzungen aus Verkehrssicherheits- und Leistungsfähigkeitsgründen eine Linksabbiegespur an der St 2050 erforderlich wäre. Allerdings ist aufgrund der Nähe zum Bahnübergang an der bisherigen Einmündung der „Kreuter Straße“ geometrisch keine Installation einer Linksabbiegespur möglich. Die Einmündung müsste dazu nach Norden verschoben werden.

Es wurde festgelegt, dass das IB WipflerPLAN einen, oder mehrere Vorschläge ausarbeiten wird, wie eine Lösung unter Wahrung der Belange der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit des Verkehrs aussehen könnte. Die Gemeinde wird u.a. prüfen, ob die Anbindung des Gewerbegebietes über die Bachstraße (ggf. mit Einbahn-Regelung, Einfahrt über die Bachstraße, Ausfahrt über die Kreuter Straße) erfolgen kann. Auf Basis der weiteren Planungen wird die Gemeinde mit der Straßenbauverwaltung anschließend eine erneute Abstimmung durchführen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die angeführte Erschließung des Baugebietes ist im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Da der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellt sind ihm Sichtfelder, Abbiegespuren, Straßenaufbau und verkehrsrechtliche Regelungen wesensfremd. Diese werden in den weiteren Planungsschritten z.B. im Bebauungsplan (Lage und Breite des Straßenraumes), in der Erschließungsplanung (Aufteilung des Verkehrsraumes, Kurvenradien, Tragstärken etc.) und dem Beschilderungsplan (mit der Folge der verkehrsrechtlichen Anordnung) berücksichtigt. Die weitere Abstimmung erfolgt durch das beauftragte Ingenieurbüro auf Ebene des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung.

Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

2.4.3 Sichtflächen

Die Haltesicht ist in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) unter Berücksichtigung der RAL.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Flächennutzungsplan mit aufzunehmen:

„Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die angeführten Sichtflächen befinden sich nicht im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes und können folglich nicht dargestellt werden. Da der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellt sind ihm Sichtfelder, Abbiegespuren, Straßenaufbau und verkehrsrechtliche Regelungen wesensfremd. Diese werden in den weiteren Planungsschritten z.B. im Bebauungsplan (Lage und Breite des Straßenraumes), in der Erschließungsplanung (Aufteilung des Verkehrsraumes, Kurvenradien, Tragstärken etc.) und dem Beschilderungsplan (mit der Folge der verkehrsrechtlichen Anordnung) berücksichtigt. Im Übrigen wird eine Anfahrtssicht (Abstand 3,00 m vom Fahrbahnrand) innerhalb der gesetzlichen Anbauverbotszone liegen. Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der geplanten Bebauung (Gemeinbedarfsfläche) vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV).

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Ein Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Im Rahmen der Vorarbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt, die auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens weiter vertieft wird (z.B. Verkehrslärm Straße). Eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München zu übersenden.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.
Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend den obigen Ausführungen (nachrichtliche Übernahme) geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

V. Stellungnahmen und Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Verfahren nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Innerhalb der Frist sowie bis zum heutigen Tag der Sitzung des Marktgemeinderates sind keine Stellungnahmen, weder schriftlich, elektronisch, noch zur Niederschrift vorgebracht worden.

Beschluss:

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.
Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

VI. Änderung/Fortschreibung der Planung durch den Plangeber

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Seit der frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.07.2023 ergaben sich verschiedene Änderungen, die im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth – Richtung Kreut“ vom 22.10.2025 eingearbeitet wurden. Diese beinhalten einerseits die Erweiterung des Änderungsbereichs nach Osten bis zur Staatsstraße ST 2050 beziehungsweise nach Süden um den bestehenden Feld- und Waldweg (Weg nach Kreut an der ST 2050, Fl.-Nr. 123). Andererseits die Verschiebung der Baugebiete zueinander bzw. die Einführung „Flächen zur Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltung“. Mit nachfolgender geänderter Plandarstellung bzw. städtebaulichen Werte:

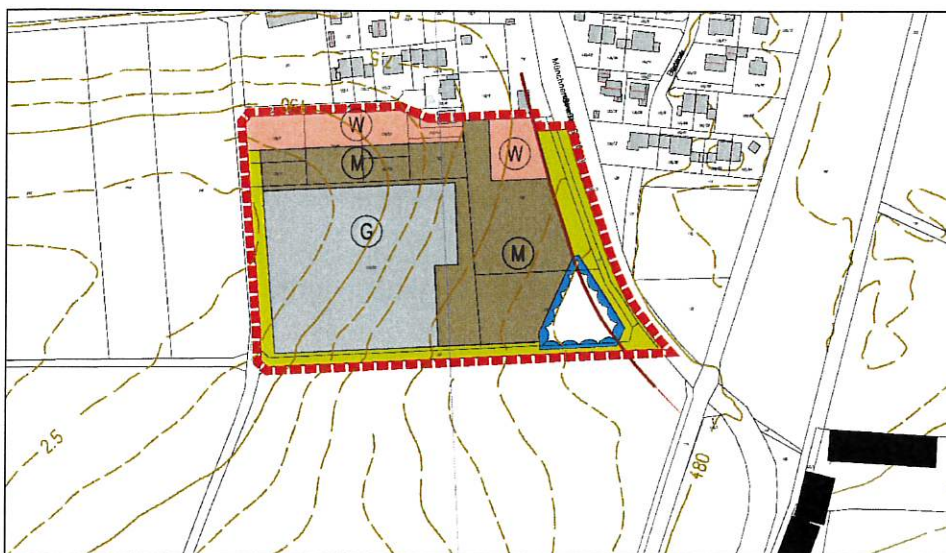


Abb.: geänderte Plandarstellung (Entwurf der 5. Änderung)

Art	Fläche	Prozentual	Fläche	Verteilung
Änderungsbereich				
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 3,306 ha	95,5%	ca. 0 ha	0%
Wohnbaufläche	ca. 0 ha	0%	ca. 0,405 ha	11,7%
gemischte Baufläche	ca. 0 ha	0%	ca. 1,159 ha	33,5%
gewerbliche Baufläche	ca. 0 ha	0%	ca. 1,183 ha	34,2%
Sonstige Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild/Ortsrandeingrünung (Trenn-/Gliederungsgrün)	ca. 0,157 ha	4,5%	ca. 0,524 ha	15,1%
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltung	ca. 0 ha	0%	ca. 0,193 ha	5,6%
Summe Änderungsbereich	ca. 3,463 ha	100,0%	ca. 3,463 ha	100,0%

Abb.: Städtebauliche Werte – Flächenverteilung

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend den obigen Ausführungen vergrößert und angepasst.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

VII. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Dem Marktgemeinderat wurden sämtliche im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Behandlungsvorschläge zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt (Ziffern I. bis VII.)

Die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen werden in die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Niederroth - Richtung Kreut“ eingearbeitet, sodass der Marktgemeinderat die Planung unter Einarbeitung der Änderungen und Ergänzungen billigt.

Anschließend ist das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nach Durchführung des Verfahrens sind die Unterlagen dem Marktgemeinderat zur erneuten Beschlussfassung vorzulegen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich Änderungen in der Planung gegenüber der Planfassung vom 26.07.2023.

Die Planer werden beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in die Planfassung einzuarbeiten. Die Begründung der Planung ist ggf. entsprechend der gefassten Beschlüsse zu den einzelnen Stellungnahmen anzupassen.

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Niederroth - Richtung Kreut“ wird somit mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in der Fassung vom 29.07.2026 gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Ergebnis des Verfahrens ist erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Markt Indersdorf, den 05.08.2026

MARKT MARKT INDERSDORF

