

Markt Markt Indersdorf Landkreis Dachau



Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Niederroth – Richtung Kreut“

ENTWURF

Fassung vom: 28.06.2023, 26.07.2023, 29.07.2026

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Umweltbericht: TOPgrün GmbH, Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Claudia Zech, Frank Karrer
Wieningerstraße 1a, 85221 Dachau, Tel: 0 81 31 - 2 92 88 60

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation Planungsrechtliche Gegebenheiten	3
3.	Planinhalt	11
4.	Auswirkungen der Planung	13
5.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	14

Bestandteil: Markt Markt Indersdorf, 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Niederroth – Richtung Kreut“ **Umweltbericht** (Entwurf zum Planstand vom 29.07.2026)

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Niederroth, dem südlichen Ortsrand vorgelagert, nördlich der Erschließungsstraße nach Kreut, westlich der der Staatsstraße (St 2050) und östlich des Weges von Niederroth nach Kreut.

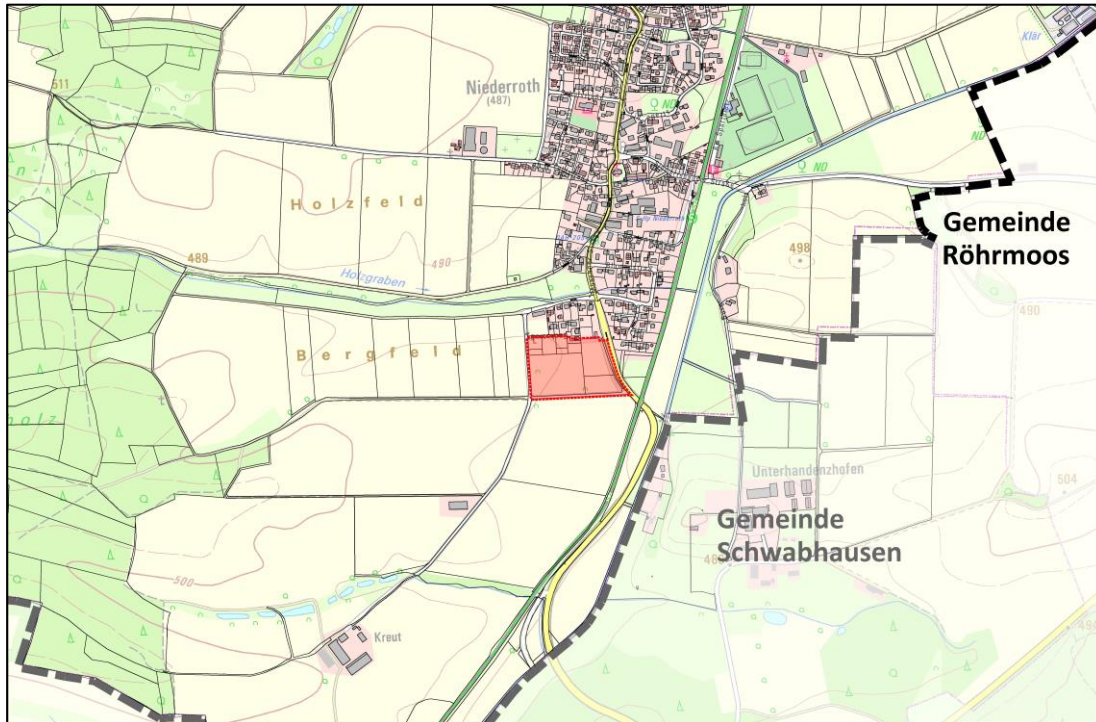


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 3.Q 2026), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/7.500 bzw. DOK 1/10.000)

1.2. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Angestoßen durch zwei in Niederroth ansässige Betriebe, wurde der Marktgemeinde ein Flächenbedarf für die Betriebsstandorte von ca. 0,43 ha für eine Bäckerei und ca. 0,46 ha für einen Landschaftsbau-betrieb übermittelt.

So soll einerseits eine neue Produktionsstätte für die Bäckerei geschaffen, gleichzeitig eine bestehende innerörtliche Konfliktlage aufgelöst und dort Strukturverbesserungen ermöglicht werden. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, die bisher verteilten Stand- und Lagerorte des Landschaftsbauers an einem neuen Betriebsstandort zusammenzuführen und gleichzeitig den Bedarf an Lagerkapazitäten zu sichern.

Dies macht sich die Marktgemeinde zu Eigen und möchte den ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit eröffnen, im angestammten Ortsteil zu verbleiben und ihnen darüber hinaus eine angemessene und organische Entwicklung zu ermöglichen. Mit der bedarfsgerechten Bereitstellung entsprechender Bauflächen soll gleichzeitig eine bestehende innerörtliche Konfliktlage aufgelöst und dort Strukturverbesserungen ermöglicht werden. Um dem Trennungsgrundsatz gerecht zu werden, werden Flächen für die Ansiedlung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe durch eine gemischte Baufläche zur Verfügung gestellt um die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zu erhöhen und zusätzlich das nördliche asymmetrisch entwickelte Wohngebiet abzurunden. Damit stehen künftig auch Flächen für den Wohnungsbau für die ortsansässige Bevölkerung in Form einer Wohnbaufläche zur Verfügung um dadurch den durch die handwerkliche und gewerbliche Nutzung hervorgerufenen Bedarf an Wohnungen zu harmonisieren.

Nachdem die Marktgemeinde nur in den Ortsteilen Karpfhofen (Markt Indersdorf) und Engelbrechtsmühle über überwiegend bebaute gewerbliche Bauflächen verfügt, ist es planerisches Ziel eine neue gewerbliche Baufläche im Süden von Niederroth mit Anbindung an das überregionale Straßennetz (ST2050) und unter einer bereits bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsräusche zu schaffen.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, insbesondere des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth Richtung Kreut“¹, verzeichnete die Marktgemeinde neun weitere Anfragen von

¹ § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.11. bis 11.12.2025

Interessenten aus der Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebranche. Darunter befinden sich vier gemeindeansässige sowie fünf auswärtige Firmen mit einem Flächenbedarf von etwa 1,1 ha bis 1,5 ha (davon 0,4 bis 0,6 ha gemeindeansässige und 0,7 bis 0,9 ha auswärtige Unternehmen). Dabei wurden Betriebsgrundstücksflächen mit Größen von ca. 0,05 ha bis ca. 0,3 ha benötigt, im Durchschnitt von ungefähr 0,15 ha.

Der Änderungszweck besteht darin, mit der Darstellung der gewerblichen und gemischten Baufläche die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), zu berücksichtigen und die regionale Wirtschaft, den Erhalt, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) zu stärken. Weiterhin soll mit der Darstellung der Wohnbaufläche bzw. gemischten Baufläche den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung getragen und den Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) gerecht zu werden.

Darüber hinaus dient die beabsichtigte Änderung der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), der Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), der Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), und der Vermeidung von Immissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).

So werden im Änderungsbereich eine „gewerbliche Baufläche“ (ca. 1,183 ha), eine „gemischte Baufläche“ (ca. 1,159 ha), eine „Wohnbaufläche“ (ca. 0,405 ha), „Sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild/Ortsrandeingerünung“ (ca. 0,524 ha) und „Flächen zur Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltung“ (ca. 0,193 ha) dargestellt.

2. AUSGANGSSITUATION PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. Ziele der Raumordnung

2.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023)

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Die Kreisstadt Dachau in ca. 13,65 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendige zugewiesene Versorgungsfunktion.

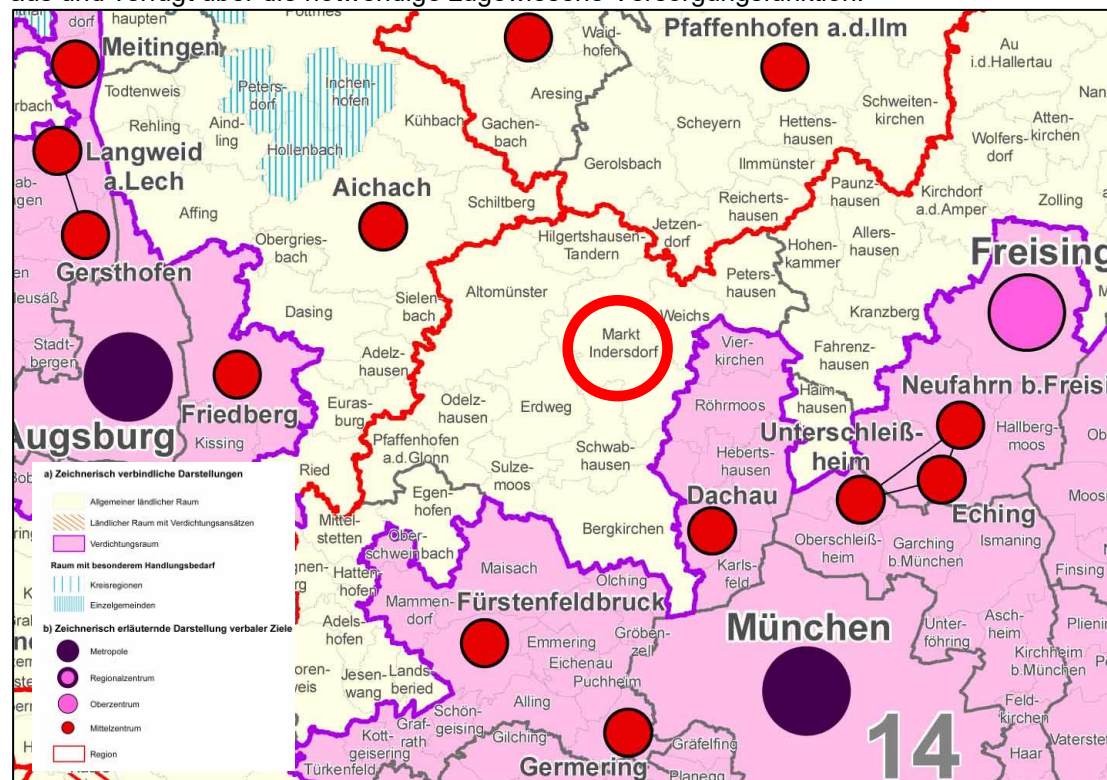


Abb. 2: LEP i.d.F. vom 01.06.2023 Anhang 2 - Strukturkarte Plangrundlage Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit, 1.1.1 gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z), bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen (G), 1.1.3 nachhaltige und sparsame Flächennutzung (G), 1.4 Wettbewerbsfähigkeit, 1.4.1 hohe Standortqualität (G),

- 1.2 Demografischer Wandel, 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z), 1.2.2 Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, wenig begüterte Personengruppen (G), 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)
- 1.4 Wettbewerbsfähigkeit 1.4.1 Schaffung bestmöglicher Standortqualität (G),
- 2.2 Gebietskategorien 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G), 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen (Z)
- 3 Siedlungsstruktur, 3.1. Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Flächensparen(G), 3.1.1 Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen (G), 3.1.2 Ausweisung an vorhanden öffentliche Verkehrsnetze (G), 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)
- 5.1 Wirtschaftsstruktur, 5.1 Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G), 5.3.1 Einzelhandelsgroßprojekte und (unzulässige) Agglomerationen nur in zentralen Orten (Z), 5.4.1 Erhaltung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten in ihrer Flächensubstanz (G)
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft, 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G),
- 6 Energieversorgung, 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (Z) und
- 7 Freiraumstruktur, 7.1.5 Erhaltung und Entwicklung bedeutsamer Naturräume (G), 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt (Z).

2.1.2. München (Region 14)

Der Hauptort, Markt Indersdorf in ca. 5,46 km Entfernung, ist als „Grundzentrum“ festgelegt (A II Zentrale Ort [1 Festlegung der Grundzentren (Z)]).

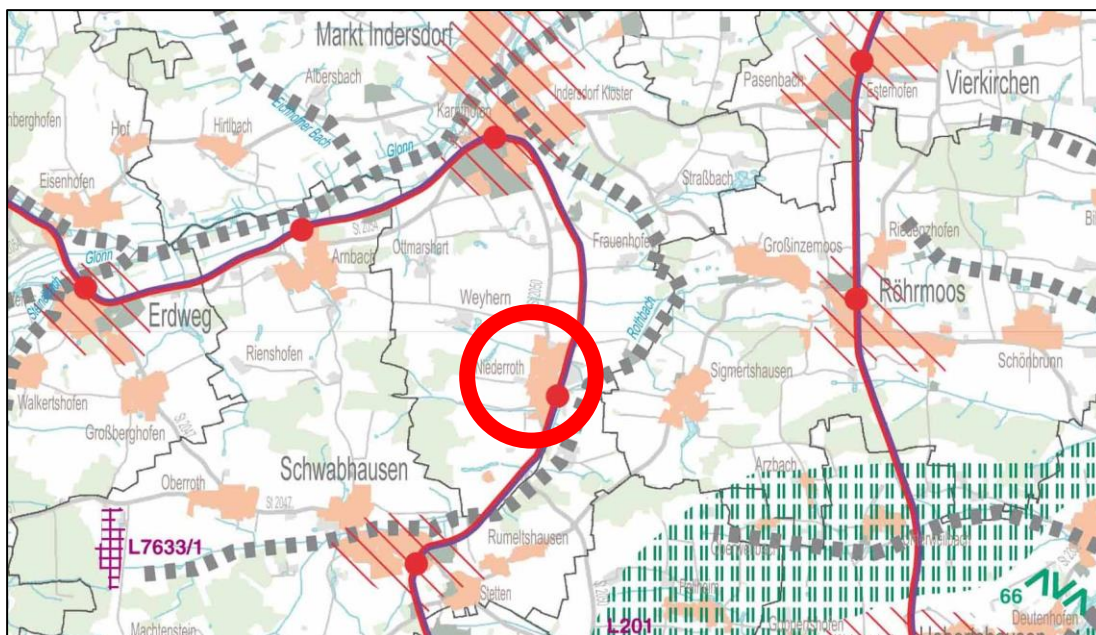


Abb. 3: Regionalplan München Karte 2 Siedlung und Versorgung 25.02.2019, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/100.000)

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Herausforderungen der Regionalen Entwicklung, 1.1 Weiterentwicklung punktaxialer, radialer Raumstruktur, Siedlung und Mobilität (G), 1.2 Schaffung guter Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft (G), 2.2, Schaffung für ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen, insbesondere zur Verfügungstellung von Flächenanteilen für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau (Z), 3 Wettbewerbsfähigkeit 3.2, Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region (G), 4 Klimawandel und Lebensgrundlagen, 4.3 Erhaltung klimatisch bedeutsamer Freiflächen und wichtiger Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse (Z);
- B I Natürliche Lebensgrundlagen 1.2.2.05 Landschaftsraum Donau-Isar-Hügelland (G), 1.2.2.05.10 landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Gewässersystem südlich der Glonn (G), 1.3.2 Aufbau eines regionalen Biotopverbundes (Z), 2.2.4 Sichern von Retentionsbereichen für den Hochwasserschutz (Z),

- B II Siedlung und Freiraum, 1.2 flächensparende Siedlungsentwicklung (G), 1.4 Abstimmung wohnbaulicher und gewerblicher Entwicklung (Z), Z 1.7 Beachtung der verkehrlichen Erreichbarkeit (Z), 2.2 organische wohnbauliche Siedlungsentwicklung (Z), 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit (Z), 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale (Z), 4.1 Vorrangige Nutzung der Innenentwicklung und im FNP dargestellten Flächen (Z), 4.2 Erhaltung siedlungsgliedernde Freiräume (G) und
- B IV Wirtschaft und Dienstleistung, 1 Leitbild, 1.1 Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Leistungsflächigkeit (G), 1.2 Ermöglichung von wohnortnahen Arbeitsplätzen (G), 1.3 Schaffung von guten Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft (G), 1.8 Sicherung der Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft (G), 2 Regionale Wirtschaftsstruktur, 2.1 Ermöglichung von wohnortnahen Arbeitsplätzen (G) 2.3 maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung (Z), 2.4 Erhaltung dezentraler, wohnortnaher Handwerksstrukturen, Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe (G)

Der Geltungsbereich schließt direkt an die Darstellung der „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ an.

Der Regionale Planungsverband hat das Verfahren zur 26. Änderung des Regionalplans München durchgeführt. Dabei wird das Kapitel B IV 7 „*Energieerzeugung*“ geändert und das Teilkapitel B IV 7.2 „*Windenergie*“ neu gefasst. Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes hat den Fortschreibungsentwurf der 26. Änderung i.d.F. vom 14.04.2026 beschlossen und den Verbandsvorsitzenden beauftragt die Verbindlichkeit bei der höheren Landesplanungsbehörde zu beantragen und die Rechtsverordnung dann in Kraft zu setzen. Das nächstgelegene Vorranggebiet Windenergie (WE11b) liegt etwa 0,95 Kilometer westlich, auf der Gemeindegrenzen zu Schwabhausen liegt.

In seiner Sitzung vom 21.07.2026 hat der Regionale Planungsverband die Durchführung des Beteiligungsverfahrens zur 27. Änderung des Regionalplans München mit der Teiländerung von Kapitel B II Siedlung und Freiraum und Kapitel B III Verkehr und Nachrichten² beschlossen.

2.2. EU-Wiederherstellungsverordnung

Die am 18.08.2024 in Kraft getretene europäische Verordnung zur Wiederherstellung der Natur³ gilt unmittelbar in den Mitgliedsstaaten, somit auch auf der kommunalen Ebene. Unter der Federführung des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN) müssen bis 2026 Wiederherstellungspläne erarbeitet werden. Mit Unterstützung des Bundesamtes für Naturschutz⁴ wurde im August 2025 eine bundeseinheitliche Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme – darunter Stadtzentren, städtische Räume und durchschnittliche Ortslagen – erstellt, die am 29.04.2026 aktualisiert wurde.

Diese Empfehlung enthält jedoch keine Kartierung für den Ortsteil Niederroth. Daher handelt es sich gemäß DEGURBA⁵ um die Einstufung als „*ländliches Gebiet*“, mit der Folge, dass kein städtisches Ökosystem (Art. 14 Abs. 4 W-VO) festzulegen war.

2.3. Gemeindliche Pläne

2.3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan⁶ vom 25.07.2018 wurde vom Landratsamt Dachau⁷ genehmigt.

Seit diesem Zeitpunkt wurden fünf Änderungen des Flächennutzungsplanes⁸ genehmigt und bekannt gemacht. Neben der 5. Änderung, die im „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt wird,

² Ausbau des Hightechtechnologieclusters Luft- und Raumfahrt im Technologie- und Innovationspark Otto-brunn/Taufkirchen sowie Erweiterung des Regionalen Grünzugs Nr. 9 im Gebiet der Stadt Moosburg an der Isar, Fortschreibungsentwurf; Stand 21.07.2026

³ „Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.06.2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869, Wiederherstellungsverordnung“ (W-VO), (ABl. L vom 29.07.2024, S. 1)

⁴ geodienste.bfn.de/wvo-art8?lang=de, Datenabruf: 08/2025

⁵ DEGURBA steht für „degree of urbanization“ und nutzt zur Klassifizierung des Verstädterungsgrades der Gemeinde in Rasterzellen von 1 m x 1 km vorliegende Bevölkerungsdaten aus dem jeweils aktuellen Zensus.

⁶ E. von Angerer, Dipl.-Ing. Architekt, Regierungsbaumeister, München mit TOPgrün GmbH, C. Zech F, Karrer, Landschaftsarchitekten, Dachau

⁷ Bescheid vom 11.02.2019, Az.: 40/610 - 4/2 BL 06 00 17

⁸ 1. Änderung: „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“, Bescheid vom 21.10.2019, Bekanntmachung vom 25.10.2019

4. Änderung: „Sondergebiet Biomasse Ried“, Bescheid vom 28.08.2023, Bekanntmachung vom 14.09.2023

6. Änderung: „Solarpark Sumitomo Cyclo“, Bescheid vom 24.01.2024, Bekannt gemacht am 15.02.2024

8. Änderung: „Solarpark Stachusried“, Bescheid vom 23.04.2024, Bekannt gemacht am 26.09.2024

9. Änderung „Erweiterung Solarpark Weil“, Bescheid vom 07.05.2026, Bekannt gemacht am 21.05.2026

befinden sich zwei weitere Änderungen im formellen Verfahren⁹, für zwei weitere wurden die Aufstellungsbeschluss¹⁰ gefasst. Darüber hinaus wurden drei Berichtigungen¹¹ des Flächennutzungsplans vorgenommen.

2.3.2. **Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt**

Gemäß der Mieterschutzverordnung¹² befindet sich die Marktgemeinde Markt Indersdorf innerhalb eines Gebietes, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen (§ 556d BGB, § 558 BGB und § 577a BGB) besonders gefährdet ist.

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf wurde in der Gebietsbestimmungsverordnung Bau¹³ als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt.

2.3.3. **Landschaftsplan**

Die Marktgemeinde verfügt über einen Landschaftsplan dessen wesentliche Inhalte in den Flächennutzungsplan¹⁴ integriert wurden.

2.4. **Demographie¹⁵**

Am 31.12.2025 waren im Marktgebiet 4.888 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,12 Einwohnern je Wohnung mit 50,9 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 129,5 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern gegeben. Dabei wohnten 69,22% der Einwohner in Einfamilienhäusern, 18,58% in Zweifamilienhäusern und 12,12% in Mehrfamilienhäusern.

In der Marktgemeinde existieren zum 01.03.2025 sieben Kindertageseinrichtungen mit 571 genehmigten Plätzen und 534 betreuten Kindern. Zum 15.12.2016 (aktuellere Daten liegen bislang nicht vor) verfügte der Markt über eine Einrichtung für ältere Menschen mit 160 verfügbaren Plätzen und 131 Bewohnern

Von den 10.366 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 16,92%, der 18 bis unter 65-jährigen auf 53,01% und der über 65-jährigen auf 30,07%.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J¹⁶) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer als der der Kinder unter 14 Jahren. In der Marktgemeinde beträgt der errechnete Wert im Jahr 2025 - 0,71. Damit ist die Bevölkerung älter als die Durchschnitt von Oberbayern (-0,61), dem Landkreis Dachau (-0,70) und von Bayern (-0,70). Das höhere Alter lässt sich durch das Altenheim bzw. Seniorenzentrum in Markt Indersdorf mit seinen bis zu 160 Betten begründen.

Die Marktgemeinde verzeichnete zwischen 2016 und 2025 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,16% mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 14 Einwohnern**. Der Demographie-Spiegel¹⁷ für Markt Indersdorf geht von 2025 bis 2044 von einem Wachstum von ca. 0,05% jährlich und damit **ca. 5 Einwohnern** aus.

⁹ 2. Änderung: Für die Sondergebiete "Jugendzentrum", "Landwirtschaft" und "Garten- und Landschaftsbau Tiefenlachen"

10. Änderung „Batteriespeicherpark Neuried“, Entwurf vom 22.04.2026

¹⁰ 3. Änderung: Sondergebiet "Gastwirtschaft und Beherbergungsbetrieb Ried"

7. Änderung „BRK-Zentrum

¹¹ Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne berichtigt:

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Karpfhofen-Ringstraße“ i.d.F. vom 27.06.2022

Bebauungsplan Nr. 93 „Hammerschmiedweg West“ i.d.F. vom 14.11.2022 ()

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 und 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 II „Unteres Eisfeld“ i.d.F. vom 11.12.2024, bekannt gemacht am 07.01.2025

¹² Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 16.12.2025, GVBl. 24/2025 S. 718

¹³ Anlage 1 Ziffer 1.5.5 Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) vom 16.12.2026, GVBl. 24/2025, S. 578

¹⁴ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan: Teil C: Landschaftsplan, Kurzfassung

¹⁵ www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/ Datenabruf 08/2021

¹⁶ J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P₀₋₁₄) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der der Bevölkerung (P₅₀₊) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P₁₅₋₄₉).

¹⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Markt Indersdorf, Berechnung bis 2044, 04/2026

Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2044¹⁸ für den gesamten Landkreis Dachau ein „stabiles“ Bevölkerungswachstum mit ca. 2,15% und einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,11%.

In den Jahren 2016 bis 2025 betrug das Wanderungssaldo jährlich **ca. 82 Einwohner** und der natürliche jährliche Bevölkerungsrückgang **ca. -16 Einwohner**. Die negative Bevölkerungsentwicklung zeigt sich erst nach der Eröffnung des Altenheims bzw. Pflegezentrums Markt Indersdorf mit 160 Betten im Jahr 2008, denn in den vorausgehenden Jahren (von 1998 bis 2007) lag die natürliche Bevölkerungsentwicklung noch bei jährlich etwa 22 Einwohnern.

Der Bedarf an Belegungsdichterückgang für die Jahre 2026 bis 2035 wird entsprechend der Flächenmanagement-Datenbank¹⁹ bzw. der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise²⁰ mit 0,3 % Wachstum pro Jahr²¹ und damit **ca. 31 Einwohnern** ermittelt.

Der Flächennutzungsplan²² geht hingegen von einer Bevölkerungsveränderung von 2014 bis 2034 von insgesamt ca. 12,32% aus; dies entspricht einem rechnerischen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,616%.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung²³ geht, bezogen auf das Basisjahr 2017, für das Jahr 2040 für den Landkreis Dachau von einer Bevölkerungsentwicklung von 15,1% aus. Dies liegt über dem Wert der Planungsregion München mit 7,9% bzw. für den Freistaat Bayern mit 3,4%.

2.5. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte²⁴

Im Jahr 2025 waren in Markt Indersdorf 5.021 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte²⁵ gemeldet. Von diesen arbeiten 2.293 (45,7%) am Wohnort und 2.728 (54,3%) außerhalb des Wohnortes, die als „Auspendler“ zu betrachten sind. Im Jahr 2024 liegt die Marktgemeinde, im Vergleich zu den übrigen 17 Kommunen des Landkreises, an fünfter Stelle der absoluten Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze am Wohnort und unter dem Durchschnitt des gesamten Landkreises Dachau (mit 62,5% Beschäftigten am Wohnort und 37,5% Auspendlern).

So erhöhte sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den letzten 10 Jahren um 449 Beschäftigte (4.572 Beschäftigte im Jahr 2016) um 10,4%. Diesen Trend möchte die Marktgemeinde fortsetzen.

¹⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044, Demographisches Profil für den Landkreis Dachau, 04/2026

¹⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hilfe und Anwendungshinweise zur Flächenmanagement-Datenbank 4.2, Ziffer 14.2.2 Auflockerungsbedarf, 08/2021

²⁰ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

²¹ Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ_1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre). ($EW \times 0,3 \times 12 \text{ Jahre} / 100 = EZ_1$)

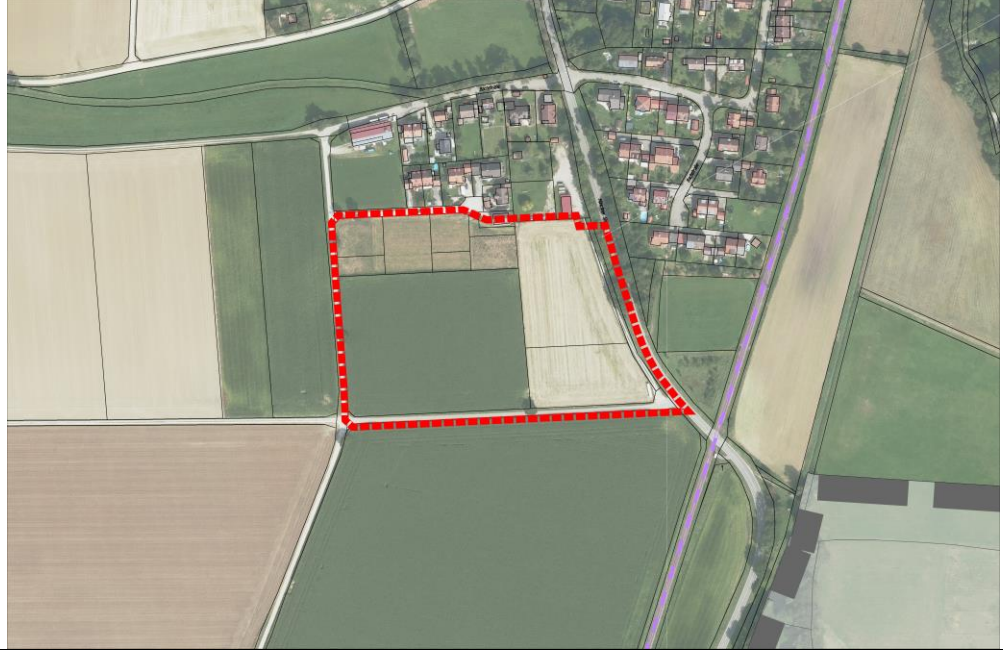
²² Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan i.d.F. vom 25.07.2018: Teil B Begründung Ziffer 3.3 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung

²³ „Raumordnungsprognose 2040 - Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 02/2021

²⁴ www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/erwerbstaetigkeit/index.html Datenabruf 08/2026

²⁵ Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden am 30. Juni Teil II der Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2020

2.6. Änderungsbereich

Bestand	 Abb. 4: Auszug aus dem digitalen Orthophoto (DOP20 vom 30.08.2024), rot: Lage des Änderungsbereiches, lila: Bahnlinie, schwarzgestrichelt: Gemeindegrenze, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/2.000) Größe und Beschaffenheit Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,463 ha mit Abmessungen von ca. 220 m im Mittel auf ca. 155 m. Das Gelände fällt von Nordwesten (ca. 490,6 m ü.NHN) nach Südosten (ca. 480,5 m ü.NHN) um ca. 10,1 Höhenmeter (ca. 3,3%), wobei westlich, entlang des Weges nach Kreut, mittig eine Kuppe von ca. 492,6 m ü.NHN vorhanden ist. Der Änderungsbereich ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Gehölzbestand ist im Osten in der Böschung der Staatsstraße ST2050 und jeweils ein Einzelbaum am Weg von Niederroth nach Kreut bzw. am Weg nach Kreut an der St 205 vorhanden. Umgebende Nutzungen Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden an der Bachstraße von einer kleinteiligen, eineinhalbgeschossigen Wohnbebauung. Im Osten durch den Verlauf der Staatsstraße St 2050 (Münchener Straße) und im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen an. Verkehr Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Bachstraße im Norden, durch den Weg nach Kreut im Westen, der Verbindungsstraße nach Kreut im Süden und der Staatstraße (St 2050, Abschnitt 570, bei ca. 3,44 km) mündet. Südöstlich der bestehenden Einmündung ist in ca. 26,5 m Entfernung ein beschränkter Bahnübergang (eingleisige Bahnlinie 5502 – Staatstraße St 2050) vorhanden.
Vorbelastung des Plangebiets	Altlasten Von Seiten der Marktgemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Aus diesem Grund werden keine weiteren Untersuchungen für erforderlich gesehen. Kampfmittel Von Seiten der Marktgemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 58 Eichenweg“ am nördlichen Ortsrand (in ca. 1,05 km Entfernung) wurde eine „Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen“²⁶ durchgeführt. Hierbei wurden für den Bereich

²⁶ MuN Ortung GmbH: „Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen BV „Baugebiet Eichenweg“ Niederroth, München vom 22.03.2018

	Niederroth drei Luftbilder der Royal Air Force aus dem Jahr 1945 ausgewertet. Die Ortschaft Niederroth wird nur durch ein Luftbild²⁷ erfasst, wobei sich durch atmosphärische Beeinträchtigungen und die große Höhe keine Aussagen zum Vorhandensein bzw. Nichtvorhandensein von Kampfmitteln treffen lassen. Verkehrsgeräusche Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrsgeräusche der östlich gelegenen Staatsstraße St 2050 (Münchner Straße), die von der B16 kommend über Markt Indersdorf bis zur St 2047 führt. Die Verkehrsmenge²⁸ für das Jahr 2024 wird für die St 2050²⁹ mit einem DTV von 8.756 Kfz pro Tag angegeben, davon 281 Schwerverkehrsfahrten pro Tag. Ferner beeinflussen Verkehrsgeräusche aus der östlich verlaufenden S-Bahnstrecke Dachau-Altomünster (Strecke 5502, Schwabhausen–Niederroth, Bahn-km 11,6+64) den Änderungsbereich, wobei dort 48 Zügen tagsüber und 9 Züge nachts (Prognose 2030)³⁰ verkehren.
Weitere Rechtsvorschriften	Denkmalschutz Gemäß des Datenabrufs beim Bayernatlas³¹ und Denkmalliste vom 21.06.2022 sind innerhalb des Änderungsbereichs keine Denkmäler vorhanden. Die nächsten kartierten Bodendenkmäler befinden sich: - D-1-7634-0092 (nördlich in ca. 415 m Entfernung): <i>Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Niederroth.</i> Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert. - D-1-7634-0007 (nordöstlich in ca. 435 m Entfernung): <i>Ringwall des frühen Mittelalters.</i> Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert. Ferner folgende Baudenkmäler: - D-1-74-131-51 (nördlich in ca. 270 m Entfernung, Münchner Straße 36): <i>Freitreppenanlage mit Balkongitter, vor 1900.</i> Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert - D-1-74-131-50 (nördlich des Geltungsbereichs in ca. 420 m Entfernung): <i>Kath. Pfarrkirche St. Georg, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Satteldachstuhl vor der Westseite, im Kern romanisch (1151), Chor und Turm spätgotisch erneuert, um 1740 umgestaltet; mit Ausstattung.</i> Benehmen hergestellt, nachqualifiziert. Wasserrecht Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern³² liegt der Geltungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet" oder innerhalb eines "Wassersensiblen Bereichs". (Auen und Niedermoore). Ferner liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. In der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ ist im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs (Fl.-Nr. 118/1) die Eintragung „<i>potentieller Fließweg bei Starkregen</i>“ mit „<i>mäßigem Abfluss</i>“ von West nach Ost vorhanden.

²⁷ 08.04.1945, Flugnummer. 32S Bild 0979 35011 Maßstab: 1:50.000, Auflösung 600 dpi

²⁸ Quelle: BAYGIS-Kartendienst, Datenabruf 08/2016

²⁹ Zählstelle 7634 9401, Jahr 2024, Zählart TMT22 (temporäre Messung mit einer Erfassungsdauer von 22 Tagen)

³⁰ Zugzahlprognose 2030 (KW 51/2018) des Bundes, Abschnitt Kleinberghofen bis Altomünster, Bereich Sumpfenbach von Km 28,0 bis km 29,7

³¹ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 10/2021

³² Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/>, Datenabruf 05-2019

	Naturschutzrecht Gemäß des Datenabrufs beim Bayernatlas³³ bzw. Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz³⁴ sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes, wie Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Natura-2000-Gebiete, Naturparke und Biotopflächen innerhalb des Änderungsbereiches und im Umfeld kartiert. Straßenrecht Gemäß des Datenabrufs beim BAYSIS³⁵ wird die östlich gelegene Staatsstraße St 2050 als „Freie Strecke“ eingestuft. Da der Änderungsbereich direkt an den Verlauf der Staatsstraße St 2050 anschließt, ist dieser von dem gesetzlichen Anbauverbot von 20 m bzw. Anbaubeschränkungen von 40 m nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG betroffen.
Natürliche Grundlagen	Boden Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern³⁶ liegt der Änderungsumgriff überwiegend im Bereich als „<i>Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)</i>“ (legendeneinheit Nr. 5) und im Südosten (Fl.-Nr. 118/1) als „<i>Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)</i>“ (Legendeneinheit Nr. 48a) klassifiziert. Gemäß Bodenschätzung³⁷ wird der Änderungsbereich mit den Klassenzeichen sL3D (Bodenart sL: sandiger Lehm – Zustandsstufe 3: mittlere Ertragsfähigkeit – Entstehung D: Diluvium) mit den Bodenwertzahlen von 67 und den Ackerwertzahlen von 64 angegeben. Damit liegen die Ackerwertzahlen über der durchschnittlichen Ackerwertzahl des Landkreises Dachau mit 52³⁸. Da sie zwischen den Ackerwertzahlen von 61 und 75 liegen, wird diese mit einer hohen Ertragsfähigkeit³⁹ bewertet. In den Karten der natürlichen Ertragsfähigkeit⁴⁰ wird das Gebiet mit einer „<i>sehr hohen natürlichen Ertragsfähigkeit</i>“⁴¹ bewertet. Oberirdische Gewässer Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereiches. Der nach Norden fließende Rothbach (Gewässerkennzahl 16484) als Gewässer 3. Ordnung befindet sich östlich, in ca. 50 m Entfernung auf einer Höhe von ca. 476,0 m ü.NHN und damit ca. 4 Höhenmeter unter dem tiefsten Punkt des Änderungsbereichs. Grundwasser Im Änderungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweis-karte „Hohe Grundwasserstände“⁴² ist keine Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ vorhanden. Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden auch die Grundwasserverhältnisse ermittelt. Im westlichen Teil ist daher von einem mittleren und im südöstlichen Teil mit dem Geländetiefpunkt (Fl.-Nr. 118/1) mit einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen.

³³ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Natur“, Datenabruf: 10/2021

³⁴ www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm, FIN-Web, Datenabruf: 10/2020

³⁵ www.baysis.bayern.de, Thema „Straßenbestand“, Auswahl „Ortsdurchfahrt“, Datenabruf 08/2021

³⁶ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie/Boden“, Datenabruf: 03/2023

³⁷ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Weitere Daten“, Auswahl „Bodenschätzung“, Datenabruf 10/2021

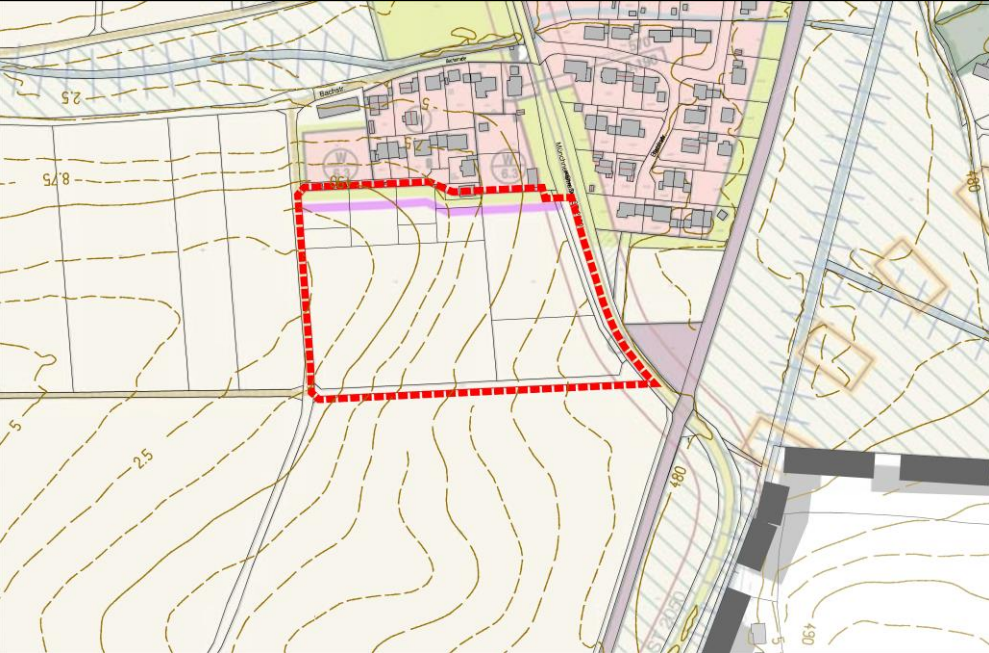
³⁸ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV vom 16.10.2014

³⁹ Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003; Tabelle II/16, S. 54

⁴⁰ www.umweltatlas.bayern.de, Thema: Boden, Bodenfunktion, Natürliche Ertragsfähigkeit, Datenabruf 03/2023

⁴¹ Die Bodenfunktionskarte "Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden" stellt eine bodenschutzfachliche Auswertung der Landwirtschaftlichen Standortkarte dar.

⁴² www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 01/2021

Planungsrecht	Vorhandenes Planungsrecht Der Änderungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Im Parallelverfahren ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ vorgesehen.
Gemeindliche Pläne	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Der Änderungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Entlang der nördlich gelegenen Bachstraße wird ein ca. 9 m tiefer Streifen als „Sonstige Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild/Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Daran anschließend ist eine Linie „Begrenzung der Siedlungsentwicklung“ dargestellt um die Kompaktheit des Siedlungsraumes zu erhalten und eine einseitige Ausuferung nach Süden zu vermeiden (Teil D, Landschaftsplan Kurzfassung, S. 37). Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden durch „Wohnbaufläche“ (durch eine Abrundung W 6.3 und bestehende Wohnbebauung), im Osten durch die Verkehrsfläche der „Staats-/Kreisstraße“ und im Süden und Westen durch „Fläche für die Landwirtschaft“.
	
	Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan rot: Lage des Änderungsbereiches, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab M: 1/2.000 bzw. M: 1/5.000 Bebauungsplan Für den Änderungsbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ im Parallelverfahren vorgesehen. In diesem Zug wurde die Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.

3. PLANINHALT

3.1. Darstellungssystematik und Darstellungsschärfe

Es wird auf die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans, insbesondere der Bauflächen, zurückgegriffen und diese sinngemäß ergänzt. Neu eingeführt wird die Unterscheidung zwischen Darstellungen, Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken.

Da der Flächennutzungsplan und damit auch seine Änderung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nur in den Grundzügen darstellt, ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans aufgrund des gewählten Maßstabs von 1:5.000 deutlich reduziert. Dies wirkt sich insbesondere auf die Darstellungsschwelle, die Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße aus.

3.2. Änderungsbereich

Darstellungen



Abb. 6: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/2.000)

Der Marktgemeinderat hat sich in der Abwägung aller Belange und aufgrund von fehlenden günstigeren Standortalternativen entschieden, an dieser Stelle nun doch eine Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und so die ursprüngliche Darstellung mit der „Begrenzung der Siedlungsentwicklung“ nicht weiterzuverfolgen.

Entsprechend des wesentlichen Elementes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und als elementarer Grundsatz der städtebaulichen Planung werden die Nutzungen entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit nach BauNVO von Norden ausgehend wie folgt gestaffelt:

- als „Wohnbaufläche“ (Tiefe ca. 22 m bzw. 40 m), die der Unterbringung einer „dörflichen“ Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben dient,
- als „gemischte Baufläche“ (Tiefe ca. 26 m bzw. 40 m) die der Unterbringung von Handwerks- und Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören dient und
- als „gewerbliche Baufläche“ (Tiefe ca. 100 m), die der Unterbringung von produzierenden und artverwandten Nutzungen dient.

Ebenso erfolgt eine Staffelung von Ost nach West, die zum einen immissionsfachlich begründet ist und zum anderen städtebaulich notwendig ist, um eine angemessene Ortseingangssituation für die dörflich geprägte Ortschaft Niederroth zu schaffen. So wird eine etwa 65 bis 75 m tiefe „gemischte Baufläche“ entlang der Anbauverbotszone dargestellt. Der eine im Westen liegende, etwa 105 bis 120 m tiefe „gewerbliche Baufläche“ folgt. Damit kann ein ausreichender Abstand zwischen der Bäckerei mit ihrem Nachtbetrieb und den schutzbedürftigen „Wohnbauflächen“ bzw. „gemischten Bauflächen“ geschaffen werden.

Da die Bebauung nach Süden erweitert wird, entsteht keine Zersiedelung der Landschaft. Der Siedlungsraum bleibt weiterhin kompakt. Mit dem Aufbau einer neuen Ortsrandeingrünung wird das geplante Gebiet optisch in die Landschaft eingebunden. Damit wird die bauliche Entwicklung im Osten, Süden und Westen zur freien Landschaft abgegrenzt. Um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild nach Süden und Westen zu sichern, werden die „gemischte“ und die „gewerbliche Baufläche“ durch einen ca. 8 m tiefen Streifen „sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild/ Ortsrandeingrünung“ umgeben und dargestellt. Ebenso werden nach Osten die Bauflächen zur Staatsstraße St 2050 mit der Grünfläche umgeben, wobei die Tiefe die der Anbauverbotszone übernommen wird.

	Um das gesammelte Niederschlagswasser der Bauflächen abzuleiten und die Erschließung zu gewährleisten, wird an der tiefsten Stelle des Änderungsbereichs eine „Fläche zur Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltung“ dargestellt.
Plangrundlage, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke	Bau- und Flurbestand, Anbauverbotszone der Staatstraße Höhenlinien aus der Digitalen Höhenkarte (DHK) Gemeindegrenze

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1. Flächenverteilung

Art	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	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%

Tab. 1: Flächenverteilung durch die 5. Änderung

Die Baulandfläche erhöht sich damit um 2,747 ha. Diese Erhöhung wird aufgrund des Ziels der Änderung des Flächennutzungsplanes als angemessen bewertet.

4.2. Synopsenplan

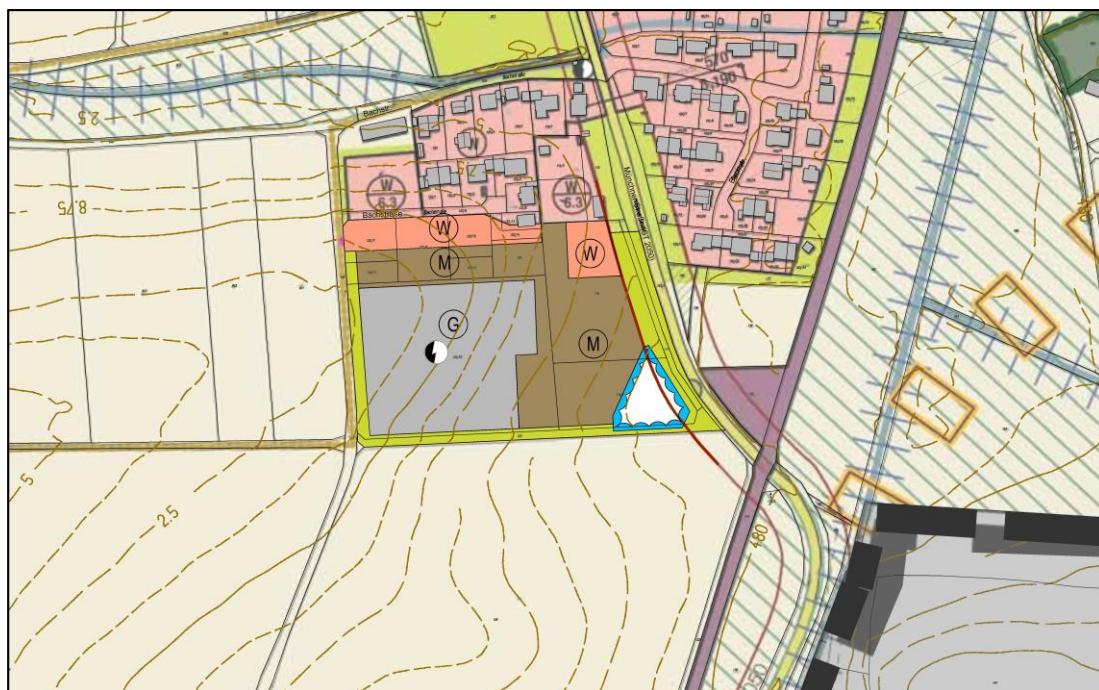


Abb. 7: Flächennutzungsplan Synopsenfassung mit Einarbeitung der 5. Änderungen, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1:2.000)

4.3. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

5. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

5.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

5.1.1. Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde:

10.366 Einwohner am 31.12.2025

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:

10.223 Einwohner am 31.12.2015, damit +143 Einwohner, wobei im Jahre 2022 eine Zensusbereinigung von -497 Einwohnern durchgeführt wurde.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

10.400 Einwohner im Jahr 2035

Bevölkerungsprognose des Landkreises

2,15% „stabil zunehmend“ für das Jahr 2044

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2,21 Einwohner/Wohnung

Einstufung im Zentrale Orte-System

„Grundzentrum“ nach Regionalplan

Gebietskategorie gem. LEP

„allgemeiner ländlicher Raum“

Verkehrsanbindung

Staatsstraßen St 2050, Kreisstraße DAH 2, DAH 3, DAH 9, DAH 16 und DAH 17, Bahnhöfe Markt Indersdorf (Karpfhofen)/Niederroth (S-Bahnlinie S2), Buslinien: MVV-Regionalbuslinie 706, 708, 715, 728, 729, 782, 785

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

keine Daten vorhanden

5.1.2. Bestehendes Flächenpotential

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan beziehungsweise kein Baurecht besteht:

Weder in Niederroth noch in Markt Indersdorf/Karpfhofen sowie im Kloster Indersdorf/Siechäusern sind Darstellungen von gewerblichen Bauflächen und gemischten Bauflächen vorhanden.

Lediglich in Engelbrechtsmühle sind zwei gewerbliche Baufläche unbeplant:

- Am östlichen Ortsrand (G5.1) mit nur noch ca. 1,675 ha, damit ca. -1.675 ha im Vergleich zur Bilanz der Aufstellung des FNP⁴³ mit 3,35 ha.

Der Flächennutzungsplan ging bei dessen Aufstellung von einem für das Jahr 2034 prognostizierten Bedarf an Wohnbauflächen⁴⁴ von 26 ha aus. Diese wurden mit 26,42 ha Neuausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung getragen. Für die Ortschaft Niederroth bedeutet dies aktuell 2,13 ha, die sich wie folgt aufteilt.

- W6.1, am nördlichen Ortsrand von Niederroth, von ca. 1,99 ha und
- W6.2, am östlichen Ortsrand von Niederroth im Bereich des Friedhofs von ca. 0,14 ha

Umwidmung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan von Niederroth

Darstellungen von unbebauten gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen bzw. Flächen für Gemeinbedarf, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine handwerklich gewerbliche Nutzung umgewidmet werden könnten, sind in Niederroth nicht vorhanden.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht:

Im Gemeindegebiet von Markt Indersdorf sind 6 Baulücken vorhanden, die in einem festgesetzten „Gewerbe- oder Industriegebiet“ liegen. Diese untergliedern sich wie folgt:

⁴³ Anhang Ziffer 5.1 i.d.F. vom 25.07.2018

⁴⁴ Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Ziffer 4.1.1, S. 27

- 5 Baulücken Markt Indersdorf/Karphofen im GE (ca. 0,965 ha davon eine mit einer Fläche von 4.305 m² allerdings mit einem Emissionskontingent von nachts 48 dB(A) und
 - 1 Baulücke Markt Indersdorf/Karphofen im GI (ca. 0,224 ha).
- Damit sind Flächen von ca. -2,2891 ha im Vergleich zur Bilanz der Aufstellung des FNP mit 4,08 ha anzusetzen.

Im Ortsteil Markt Indersdorf sind den Bebauungsplänen 18 bebaubare Grundstücke in Allgemeinen Wohngebieten vorhanden:

- | | |
|--|-----------------|
| – BBP Nr. 23 „Niederroth Nordost“ | 4 Baulücken, |
| – BBP Nr. 24 „Nordwestlich der neuen Schule“ | 1 Baulücke, |
| – BBP Nr. 25 „Bachstraße“ | 2 Baulücken, |
| – BBP Nr. 30 „Schulmeisterberg“ | 1 Baulücke, |
| – BBP Nr. 32 „Eichenweg“ | 1 Baulücke, |
| – BBP Nr. 33 „Birkenstraße“ | 6 Baulücken und |
| – BBP Nr. 72 „Nähe Schulstraße“ | 1 Baulücke. |

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich in Niederroth:

In Bezug auf brachliegende Flächen von Militär, Bahn, Post und Gewerbe mit einer Größe von mehr als 0,5 ha liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

Niederroth verfügt über acht Baulücken die im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. in Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen:

- Niederroth Nord 5 Baulücken innerhalb der Wohnbaufläche,
- Innenbereichssatzung 1 Baulücke und
- Niederroth Süd 2 Baulücken innerhalb der Wohnbauflächen.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

Möglichkeiten auf dem Immobilienmarkt befindliche Bäckereibetriebe:

In einer gewissen Regelmäßigkeit taucht ein bestehendes Bäckereigebäude in den Immobilienportalen auf. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 72/45 (Gewerbestraße HsNr. XX) liegt im Gewerbegebiet „Erweiterung Greut“ im Ortsteil Karphofen. Der Bebauungsplan Nr. 39a i.d.F. vom 10.05.2000 setzt unter anderem ein Gewerbegebiet (GE D1), eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,6) sowie einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (LWA“ mit tags 55 dB(A)/m² und nachts mit 40 dB(A)/m²) fest.

Das vorhandene ein- bis zweigeschossige Gebäude als Bäckerei, Konditorei und Bistro verfügt über etwa 22 Stellplätzen. Das Grundstück hat eine Flächengröße von etwa 2.260 m² (etwa 52 Meter mal 44,5 Meter) und ist mit einem Gebäudekomplex von 585 m² (ungefähr 32 Meter mal 23 Meter) bebaut. Vor der Auslegung des Bebauungsplans wurde durch den Eigentümer des Niederroths Bäckereibetriebs, die vorhandenen Rahmenbedingungen der Fl.-Nr. 72/45 geprüft. So scheidet das Grundstück aufgrund seiner zu kleinen Größe (benötigt werden etwa 3.400 m²), des zu kleinen Baukörpers (erforderlich sind circa 1.570 m²), der funktionalen Anforderung (benötigt wird eine Halle mit einer Gebäudelänge von etwa 50 Metern) sowie der zu niedrigen Emissionskontingenten (erforderlich sind tags 64 dB(A)/m² und nachts 50 dB(A)/m²) aus.

5.1.3. Aktivierungspotentiale

Zusammen mit der Verwaltung konnten folgende Gründe für das Bestehen der Baulücken ermittelt werden, die deswegen dem Markt, aus Mangel an Verkaufsbereitschaft, nicht zur Verfügung stehen:

- Kürzlich verkaufte Grundstücke, bei denen der neue Eigentümer die Eingabeplanung erstellt hat bzw. das Genehmigungsverfahren- oder Baugenehmigungsverfahren läuft.
- sog. „Enkelgrundstücke“ (sog. private Bodenbevorratung)
Von der gegenwärtigen Eigentümergeneration werden die Grundstücke zur Bebauung für nachfolgende Familiengenerationen vorgehalten, liegen brach oder werden als Erweiterung des Gartens genutzt.
- sog. „Landbanker“/Kapitalreserve (spekulativer Grundstückshandel)
Die Grundstücke werden gehortet und liegen brach, denn die Preise für Bauland steigen schneller als die für fertige Wohngebäude. Daher ist es für die Investoren sinnvoll diese brach liegen zu lassen und mit ihnen zu spekulieren.

Ferner treffen auf die Marktgemeinde die nach dem Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“⁴⁵ in das BauGB ermittelten Parameter zu:

- fehlendes Interesse der Eigentümer an einer Bebauung des Grundstücks,
- fehlende Akzeptanz der Grundstücksnachbarn und Anwohner im Umfeld, die eine Verschlechterung ihrer Wohnbedingungen befürchten, und
- fehlendes durchsetzungsstarkes Instrumentarium des Bodenrechts.

Auch wird im aktuellen Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft zum Wohnungsbedarfsmodell⁴⁶ auf Landkreisebene ein Wohnungsbedarf von jährlich 1.244 Wohnungen von 2021 bis 2025 prognostiziert. Die geringe Baufertigstellung von jährlich 830 Wohnungen (2016 bis 2020) im Vergleich zu dem tatsächlichen Wohnbedarf von jährlich 1.150 Wohnungen (2016 bis 2020) führt damit im Landkreis Dachau zu einem sich weiter aufgebauten Wohnungsmangel, der sich zukünftig weiter erhöht.

Bezogen auf die Marktgemeinde wurden in den letzten fünf Jahren (2021 bis 2025) jährlich lediglich 39 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, was nicht einmal der Hälfte des prognostizierten Fertigstellungsbedarfs von 82 Wohnungen pro Jahr entsprach.

5.1.4. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs - Bevölkerungsziel

Legt man die für die Marktgemeinde Markt Indersdorf im Demographie-Spiegel prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von jährlich 0,05% als unteren Wert zugrunde sieht die Gemeinde einen oberen Wert für das mittlere zensusbereinigte Bevölkerungswachstum von bis zu 0,16% als Entwicklungsziel (Entwicklung von 2016-2025) als vertretbar an.

Für die Marktgemeinde Markt Indersdorf bedeutet dies eine jährliche Zunahme von **ca. 5 – 17 Einwohnern** und damit für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von ca. 10.416 bis 10.536 Einwohnern, was einem Wachstum von ca. 50 bis ca. 170 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2025 (mit 10.336 Einwohnern) entspricht.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen und den Wohnstandort zu stärken, hält die Marktgemeinde ein Baugebiet in dieser Größenordnung, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für zwingend notwendig und damit begründet.

So weicht die Gemeinde von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ab und strebt die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort an.

Unter Berücksichtigung einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung (RP14 Z 2.2) einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung (2016-2025) von **ca. 62 Einwohnern**, einer Fortschreibung der zensusbereinigten natürlichen jährlichen **negativen** Bevölkerungsentwicklung (2016-2025) von **ca. -16 Einwohnern** und dem Ersatz- und Auflockerungsbedarf (2026-2035) von **ca. 31 Einwohnern** ergibt sich ein Bedarf für bis zu **ca. 77 Einwohner pro Jahr**.

Aufgrund der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise⁴⁷ ergibt sich von 2026 bis 2035 ein Bauflächenbedarf von **ca. 5,75 ha**.

Ferner liegen der Marktgemeinde von den parzellierten Grundstücken südlich der Bachstraße Wünsche für eine Wohnbebauung vor.

Wie die obigen Werte zeigen, ist die Entwicklung der ca. 0,405 ha großen Fläche als „Wohnbaufläche“ als nicht nennenswert zu bewerten und stellt für die Ortschaft Niederroth eine mehr als verträgliche Bevölkerungsentwicklung dar. So stuft die Marktgemeinde die Neuausweisung der Wohnbaufläche als flächenmäßig gering ein.

5.1.5. Interkommunales Gewerbegebiet

Für ein interkommunales Gewerbegebiet kommen potenziell zunächst die anliegenden Gemeinden in Betracht. Aufgrund der Zielsetzung, insbesondere des Bezuges nach Niederroth, werden für ein interkommunales Gewerbegebiet wenig Verwirklichungsmöglichkeiten eingeräumt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Abstimmung mit diesen Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Von keiner der acht Nachbargemeinden wurde diese Idee aufgegriffen.

Eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit ist unter dem Aspekt des Flächenverbrauchs eher kritisch wenn nicht kontraproduktiv einzustufen, da in der Regel interkommunale Gewerbegebiete häufig

⁴⁵ Abschlussbericht: Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmegebiet“) in das Baugesetzbuch vom 22.10.2018

⁴⁶ Henger/Voigtländer, 2021, IW-Wohnungsbedarfsmodell. Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in den Großstädten, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhäuser AG, Köln

⁴⁷ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

auf Standorten realisiert werden, die im Grenzgebiet zweier Gemeinden, also nicht an geeignete Siedlungseinheiten angebunden sind und im Außenbereich liegen.

5.1.6. Ermittlung des Bedarfs an gewerblich genutzten Flächen

Aufgrund der vorliegenden Anfragen für gewerbliche Bauflächen durch ortsansässige Betriebe, ergibt sich für der Gemeinde ein Flächenbedarf von **ca. 1,99 bis 2,39 ha**.

Dabei benötigen die Betriebe entsprechend ihrem Wirtschaftszweig (produzierendes Gewerbe, verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistung, Handwerksbetriebe) sowohl einen unterschiedlichen Flächenbedarf als auch eine unterschiedliche Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen. Obwohl der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth Richtung Kreut“ im Parallelverfahren ausgelegt wird, wurde abgesehen von der Bäckerei und dem Landschaftsbaubetrieb, noch keine Auswahl der weiteren Betriebe getroffen. Dies erfolgt erst nach dem Satzungsbeschluss beziehungsweise der Umlegung.

5.1.7. Alternativenprüfung und Standortentscheidung

Aufgrund des Trennungsgrundsatzes sind emittierende Nutzungen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Auch wegen des historischen Bezugs der ortsansässigen Betriebe möchte die Marktgemeinde im Ortsteil Niederroth Flächen für gewerbliche und handwerkliche Nutzungen in Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz zur Verfügung stellen, dabei soll gleichzeitig die bestehende Wohnbebauung mit einer Wohnbaufläche abrundet werden.

So kommt für die Errichtung einer gewerblichen Baufläche wegen der schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. anlagebezogene bzw. verkehrliche Geräusche) nur eine Anbindung an ein gering schutzbedürftiges und gering stöempfindliches Baugebiet, wie z.B. eine gemischte Baufläche, und aufgrund des Flächenbedarfs und der Verfügbarkeit von ausreichend großen geeigneten Flächen nur ein Standort im Außenbereich in direkter Anbindung an eine überörtliche Straße in Frage.

Ein Standort innerhalb einer gemischten Baufläche wird als nicht zukunftsfähig erachtet, da hier nur „nicht wesentlich störende“ bzw. „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zugelassen werden können.

Für die Auswahl des Standortes sprechen:

- ausreichende Größe,
- überörtlich gute Erschließung durch die direkte Anbindung an das klassifizierte Straßennetz,
- hohe Variation im Flächenzuschnitt (Bearbeitungs- und Produktionsflächen, Kundenverkehr, Präsentationsflächen),
- Minimierung des Konfliktpotenzials mit benachbarten Nutzungen (z.B. Wohnen),
- vorhandene Flächenverfügbarkeit und damit eine kurzfristige Realisierungsmöglichkeit und
- einer vorhandener einseitiger Erschließungsstraße (Bachstraße).

Wegen der Lärmemissionen, die im Betrieb entstehen (anlagebezogener beziehungsweise verkehrsbedingter Lärm), können diese nur auf einer gewerblichen Baufläche mit einer gemischten Baufläche als Puffernutzung untergebracht werden. Wobei die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen als Puffer zum festgesetzten Reinen Wohngebiet sowie der Abrundung des nördlichen Quartiers dient.

5.1.8. Neuausweisung

Die der Marktgemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf die Neuausweisung aufgrund der Verlagerung der beiden Betrieben ganz zu verzichten. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der verkehrlichen Anbindung, der Nutzungszuordnung und der Synergieeffekte drängt sich der Änderungsbereich für eine Neuausweisung auf.

Darüber hinaus zeichnet sich der Standort für eine handwerklich, gewerbliche Nutzung durch die Lage direkt an der Staatsstraße St 2050 (Münchener Straße) aus.

Die Gemeinde hat sich mit den bestehenden Flächenpotentialen (Ziffer 6.1) auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Neuausweisung erforderlich ist

5.2. Vorabstimmung bei der höheren Landesplanungsbehörde

Im Vorfeld einer möglichen Entwicklung einer gemischten bzw. gewerblichen Baufläche am südlichen Ortsrand von Niederroth, wurde in Bezug auf das „Anbindegebot“ (LEP 3.3 Z⁴⁸) des Landesentwicklungsprogramms Bayern eine Vorabstimmung mit drei Varianten durchgeführt. Diese unterscheiden sich in eine solitäre Gewerbegebietsausweisung mit räumlicher Trennung zur Bachstraße (Variante 1), einer Zuordnung bzw. Staffelung von Bauflächen unter Berücksichtigung der Störgrade und

⁴⁸ „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Schutzempfindlichkeit der Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen (Variante 2) und aufbauend auf Variante 2 die Ausdehnung bis zur östlichen Staatstraße 2050 (Variante 3). Hierzu gab die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern⁴⁹ folgende Bewertung ab:

„Letztlich steht keine Ihrer Varianten dem Anbindegebot auf Planungsebene des FNP entgegen. Bei allen sollte im weiteren Verfahren (BP) darauf geachtet werden, dass die Siedlungsentwicklung von der dem jetzigen Siedlungsrand zugewandten Seite aus erfolgt.“

5.3. Innenentwicklung - Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche

Im BauGB ist ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) vorhanden. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Änderungsbereich die tatsächlich vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 3,306 ha) durch „Wohnbauflächen“, „gemischte Bauflächen“, gewerbliche Bauflächen“, „Sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild/Ortsrandeingrünung“ und „Flächen zur Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltung“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperr“ oder „Versiegelungsverbot“⁵⁰. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Vorbereitung der Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, da insbesondere deren Aktivierung (siehe Ziffer 5.1) nicht realistisch ist, der Flächenbedarf kurzfristig befriedigt werden soll und durch die verursachten Geräusche (anlagebezogener bzw. verkehrlicher Lärm) bzw. Geruchsemissionen sowie aufgrund der Nutzungen (Trennungsgrundsatz) eine Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ausscheidet.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Änderungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft, der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung trotz der hohen Ertragsfähigkeit des Bodens vertretbar.

5.4. Hochwasservorsorge

Die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des Änderungsbereiches am südlichen Siedlungsbereich und der Entfernung von ca. 50 m zum nächsten Fließgewässer, dem Rothbach auf einer Höhe von ca. 476,0 m ü.NHN und damit ca. 4 Höhenmeter unter dem tiefsten Punkt des Änderungsbereichs, sind Gefahren durch ein Flusshochwasser unwahrscheinlich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Jedoch ist gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ ein „potentieller Fließweg“ mit „mäßigem Abfluss“ vorhanden, der in der zukünftigen Darstellung als „Flächen zur Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltung“ zu liegen kommt. Aufgrund des nach Osten bzw. Süden geneigten Geländes ist mit wild abfließendem Wasser auch aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nur von Westen zu rechnen. Damit ist eine Beeinträchtigung hieraus denkbar.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes wird von einem niedrigen bis mittleren Grundwasserflurabstand ausgegangen. Damit ist eine Beeinträchtigung hieraus wahrscheinlich. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

5.5. Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Mit § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB wurden der Klimaschutz und die Klimaanpassung ausdrücklich als Aufgabe der Bauleitplanung benannt. Ergänzt wurde dies mit der „Klimaschutzklausel“ des § 1a Abs. 5

⁴⁹ eMail vom 14.12.2021 (13:58)

⁵⁰ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

BauGB. Beide Regelungen betonen die gewachsene Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und werten sie im Ergebnis qualitativ auf. Sie erhalten jedoch **keinen Vorrang** vor anderen Belangen: ein Optimierungsgebot oder ein von der jeweiligen örtlichen Situation unabhängiges Handlungsgebot bestehen nicht. Sie sind vielmehr in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Da der Flächennutzungsplan ein wichtiges gesamtgemeindliches Steuerungsinstrument ist, dient er auch zur Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen. Dies beinhaltet insbesondere:

- die Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- die Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche,
- die Vermeidung der Zersiedelung,
- die Nutzungsmischung,
- die Standortplanung für erneuerbare Energien und
- die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz bzw. klimarelevante Grün- und Freiflächen.

Aufgrund der Größe und der Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes können die Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche und die Vermeidung von Zersiedelung nur teilweise durch eine kompakte Neuausweisung in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich und die Nutzungsmischung umgesetzt werden. Die Innenentwicklung vor Außenentwicklung und die Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches können aufgrund des Trennungsgrundsatzes nicht umgesetzt werden, da entsprechende Flächen kurz- bzw. mittelfristig nicht zur Verfügung stehen.

Auch eine Standortplanung für erneuerbare Energien kann wegen der Zielsetzung der Änderung nicht umgesetzt werden. So wurde im Gemeindegebiet mit der in Aufstellung befindlichen:

- 10. Änderung „Batteriespeicherpark Neuried“

Sowie ebenso durch die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen:

- „Sondergebiet Biomasse, Ried“, 4. Änderung
- „Solarpark Sumitomo Cyclo“, 6. Änderung
- „Solarpark Stachusried“, 8. Änderung
- „Erweiterung Solarpark Weil“, 9. Änderung
- „SO Solargenergie – PV“ östlich von Weyhern,
- „SO Biomasse“ in Ried
- „SO Photovoltaik“ nördlich Wöhr und östlich Albersbach
- „SO Photovoltaik“ südwestlich von Weil
- „SO Erneuerbare Energien“ in Weil und
- „SO Biomasse“ südlich von Tiefenlachen.

Grundlagen für die Errichtung von Anlagen für die Erzeugung erneuerbaren Energien geschaffen. Im Jahr 2011 wurde mit dem landkreisweiten Aufstellungsverfahren für einen gemeinsamen sachlichen Teilflächennutzungsplan – Konzentrationsflächen „Windkraftanlagen“ begonnen. Dieser sah für das Gemeindegebiet von Markt Indersdorf hierfür Flächen von 31,2 ha, verteilt auf zwei Konzentrationszonen und damit auf 0,0045% des Gemeindegebietes vor. Nach der Einführung der 10H-Reglung (Art. 82 Abs. 1 BayBO geändert durch das Gesetz vom 14.11.2014 GVBl. S. 478) stiegen mehrere Gemeinden aus dem Verfahren aus, sodass dieses nicht mehr weitergeführt wurde. Die Errichtung von Windkraftanlagen richtet sich demnach nach § 35 BauGB (geändert durch Gesetz vom 08.10.2022, BGBl. U S. 1726) bzw. Art. 82 BayBO (geändert durch Gesetz vom 08.11.2022, GVBl. S 650).

Die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz bzw. klimarelevante Grün- und Freiflächen wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit folgenden Darstellungen berücksichtigt.:

- Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ amtlich festgesetzt
- Flächen entlang von Fließgewässern mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die primär unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu entwickeln sind, gute Eignung für Ausgleichsflächen, -maßnahmen
- möglicher Retentionsbereich Gittersbach

Die Sicherung klimarelevanter Grün- und Freiflächen kann aufgrund der Größe und Zielsetzung des Änderungsbereichs keine aktive Berücksichtigung finden.

Markt Indersdorf,

Fürstenfeldbruck

.....
Franz Obesser
1. Bürgermeister

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

