

Bekanntmachung des Marktes Markt Indersdorf



über die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“

1. Billigungsbeschluss und Beschluss zur Veröffentlichung

Der Marktgemeinderat des Marktes hat in seiner 3. Sitzung am 29.07.2026 die eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgewogen. Weiter wurde in derselben Sitzung die Billigung der Planentwürfe des Bebauungsplans, die Durchführung des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Marktgemeinde plant die Ausweisung eines Gebietes am südlichen Ortsrand von Niederroth, in dem ein Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet entstehen soll.

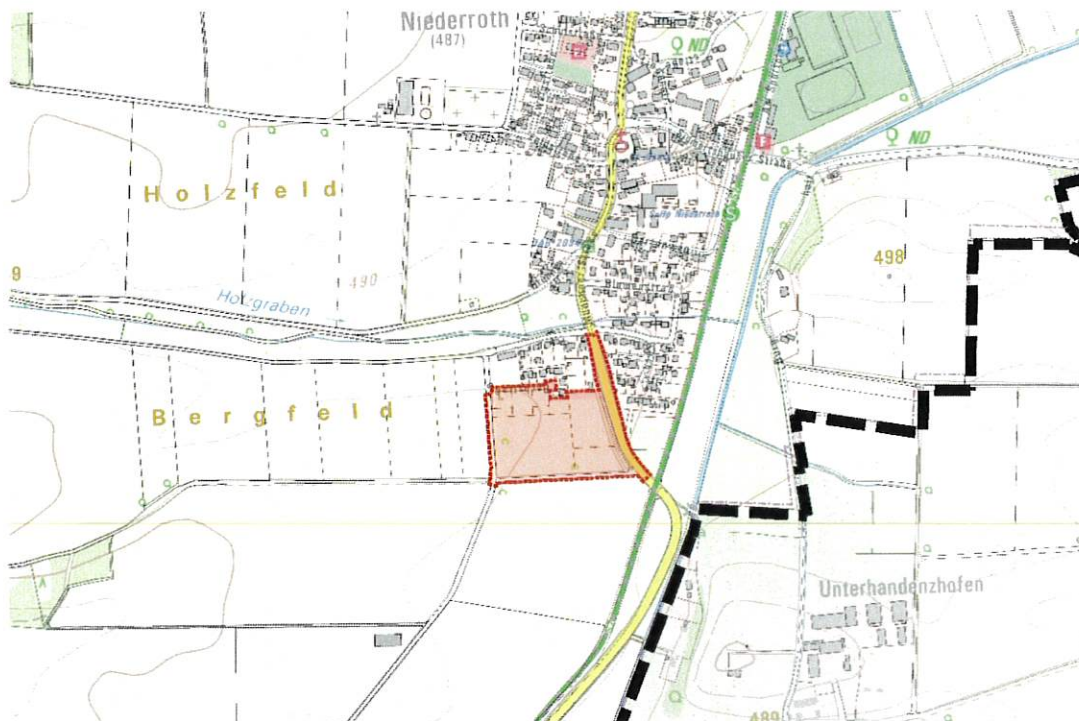
Anlass dieser Überplanung ist unverändert zum Aufstellungsbeschluss vom 28.06.2023 die Standortverlagerung zweier ortsansässiger Betriebe. Damit soll eine neue Produktionsstätte für die Bäckerei geschaffen und zugleich eine bestehende innerörtliche Konfliktlage gelöst werden. Darüber hinaus verfolgt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

3. Planungsumgriff

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 40.280 m² mit Abmessungen von ca. 240 m auf ca. 165 m und einer stiel förmigen Vergrößerung nach Norden von ca. 20 m auf ca. 100 m. Er beinhaltet die Fl.-Nrn. 117 (Weg bei Niederroth an der St 2050), 118, 118/1, 122, 122/7, 122/8, 122/10, 122/11, 122/12, 122/15 und 123 (Weg nach Kreut an der St 2050) sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 122/5 (Bachstraße), 128 (Weg von Niederroth nach Kreut) und 163/3 (St 2050, Münchner Straße).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan (5. Änderung) des Marktes geändert.

4. Plandarstellungen



Ausschnitt (verkleinert): Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Inhalt dieser Bekanntmachung, der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ vom 29.07.2026 sowie die nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 09.09.2026 bis einschließlich 13.10.2026

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass

- Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- Stellungnahmen elektronisch an bauamt@markt-indersdorf.de übermittelt werden sollen, können bei Bedarf aber auch schriftlich per Post oder zur Niederschrift auf anderem Weg abgegeben werden,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, wenn der Markt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit nicht von Bedeutung ist und

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

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Arten und Lebensräume / Pflanzen und Tiere	• im Plangebiet liegen keine Biotope, gesetzlich geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG und keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete • im Plangebiet und der Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden • es erfolgt keine Unterbrechung von Biotopvernetzungen und Austauschbeziehungen von Arten • Überbauung von Ackerflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen • Verlust des Gehölzbestandes mit mittlerer und hoher Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf der westlichen Straßenböschung der St 2050 • Reduzierung der biologischen Vielfalt im Gebiet • für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten erfolgt kein Eintreten von Verbotsbeständen bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gemäß saP
Mensch	• keine nennenswerte Veränderung der Naherholung im Gebiet • keine Auswirkungen infolge elektromagnetischer Immissionen oder Auswirkungen im Sinne der Störfall-Richtlinie • keine Lärmkonflikte durch Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten in den Gewerbegebieten • keine Lärmkonflikte hinsichtlich Verkehrslärm durch Festsetzung von baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen
Boden	• der Boden ist aktuell weitgehend unversiegelt, durch die künftige Überbauung mit Gebäuden, Straßen und befestigten Freiflächen ist eine großflächige Bodenversiegelung zu erwarten • es sind keine seltenen, gefährdeten oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden oder Böden mit hoher Arten- und Biotopschutzfunktion betroffen • es sind keine erheblichen Bodenverunreinigungen während der Bauphase und im Betrieb zu erwarten • es erfolgt eine Entsiegelung durch den Rückbau des Verbindungsweges im Süden des Gebietes und Integration in die künftige Ortsrandeingrünung
Fläche	• Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit • keine Zerschneidung oder Zersiedelung von bislang unzerschnittenen Freiräumen durch die Lage am Siedlungsrand und an der Straße
Wasser	• im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer, kein Überschwemmungsgebiet und kein Wasserschutzgebiet vorhanden • voraussichtlich sind Eingriffe in Grundwasserhorizonte durch die Bebauung möglich • voraussichtlich ergibt sich keine Änderung an der Grundwasserfließrichtung und -qualität • Erhöhung des oberflächlichen Regenwasserabflusses und der

	Verdunstung durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildungsrate
Klima und Luft	• Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktion der Ackerfläche durch die Bebauung • leichte Temperaturzunahme im Gebiet v.a. auf großflächig bebauten und versiegelten Gewerbeflächen • keine wesentliche Verschlechterung bei Staub- und Abgasemissionen
Orts- und Landschaftsbild	• das Plangebiet ist durch die Hanglage und die Ortsrandlage gut einsehbar • starke Veränderung der Ortsansicht und des Landschaftsbildes durch die Bebauung, daher Ortsrandeingrünung insbesondere im Osten, Süden und Westen erforderlich • keine Störung wichtiger Blickbeziehungen
Kultur- und Sachgüter	• es sind keine Bau- und Kulturdenkmäler im Plangebiet vorhanden • Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche (Sachgut)

Auch werden folgende wesentliche Unterlagen sowie umweltbezogene Stellungnahmen mit veröffentlicht:

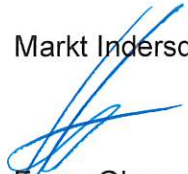
1. Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ mit Informationen zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume / Pflanzen und Tiere, Mensch, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter
2. Hartmut Lichti: Artenschutzfachbeitrag („Kurz-saP“), Bebauungsplan „Niederroth – Gewerbegebiet Süd“, Dachau 22.02.2025
3. Nickol & Partner AG:
 - Markt Indersdorf, BG Nr. 94, Geplante Erschließung Baugebiet „Niederroth – Richtung Kreut“, Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchungen, Projekt-Nr. 13166-01, Gröbenzell, 17.05.2024
 - Geotechnische Nacherkundung - Markt Indersdorf, BG Nr. 94, Geplante Erschließung Baugebiet „Niederroth – Richtung Kreut“, Fortschreibung Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung, Projekt-Nr. 13166-02, Gröbenzell, 17.12.2024
4. Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 mit der Bezeichnung „Niederroth – Richtung Kreut“ im Markt Markt Indersdorf, Landkreis Dachau, Auftrags-Nr. 9603.1/2026-RK, vom 20.08.2026 (u.A. Verkehrsgeräusche und Geräuschemissionskontingentierung)
5. Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) für den Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ (Auszug aus dem Beschlussbuch vom 29.07.2026, TOP 6)
 - Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München Schreiben 10.11.2025 (u.A. Hinweise zu Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb)
 - Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 27.11.2025 (u.A. Hinweise zu Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb, Verkehrssicherheit des beschränkten Bahnübergangs, Blendeffekte von Solarenergieanlagen)
 - Bayerischer Bauernverband, Schreiben 02.12.2025 (u.A. Hinweise zu ortsüblichen Emissionen durch Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben sowie Breiten von Verkehrswegen für landwirtschaftlichen Verkehr)

- Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, Formblatt 08.12.2025 (u.A. Hinweis zur Abnahme der Ökokontoflächen)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben 11.12.2025 (u.A. ausreichende Geräuschemissionskontingentierung)
- Landratsamt Dachau: Fachbereich: Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, Formblatt vom 06.11.2025 (u.A. Hilfsfrist, Hubrettungsfahrzeug)
- Staatliches Bauamt Freising, Formblatt 08.12.2025 (u.A. Entfernung von Gehölzen, Hinweis zu Emissionen der Staatsstraße St 2050)
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schreiben vom 21.11.2025 (u.A. Hinweise zu Innenentwicklung und Flächensparen, Ressourcenverbrauch, Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, Erhaltung der Flächensubstanz von landwirtschaftlich genutzten Gebieten)
- Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, Formblatt 09.12.2025 (u.A. Hinweise zum Schalltechnischen Gutachten, Verkehrslärm, Zuordnung der Baugebiete, Störfallrecht)
- Wasserwirtschaftsamt München, eMail vom 05.11.2025/28.11.2025 (u.A. Dachbegrünung, Niederschlagswasserbeseitigung)
- Landratsamt Dachau, Fachbereich: Umweltrecht, Formblatt 05.12.2025 (u.A. Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze (Nutzgarten, Wasserrecht, Bodentypen, Niederschlagswasserkonzept)
- Landratsamt Dachau, Fachbereich: Gesundheitsamt, Internes Schreiben an das Landratsamt 13.11.2025 (u.A. abzutragendes Bodenmaterial)
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Augsburg, Internes Schreiben an das Landratsamt 26.11.2025 (u.A. keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altstandorte)
- Wasserwirtschaftsamt München, interne eMail an das Landratsamt 07.11.2025 und 14.11.2025 (u.A. kein Austrag von Schadstoffen in Boden und Grundwasser)
- BUND Naturschutz Ortsgruppe Indersdorf, Schreiben ohne Datum (u.A. Forderungen zum Erhalt vorhandener Bäume, geringe Bodenversiegelung, Verbot von Schotterflächen, PV-Anlagen auf Dächern oder Begrünung, Schaffung von Ausgleichsflächen, Pflanzung eines grünflächigen Übergangs)
- Einwender 1, Schreiben 11.12.2025 (u.A. Erschließung und Wegebreiten)
- Einwender 3, Schreiben 09.12.2025 (u.A. Wasserrückhaltung, Versickerung/Ableitung von Oberflächenwasser, Bewirtschaftungs Nachteile von anschließenden Grundstücken)
- Einwender 4, Schreiben 11.12.2025 (u.A. Wechselwirkung der genehmigten Windenergieanlagen mit der Geräuschemissionskontingentierung)
- Einwender 5, eMail 10.12.2025 (u.A. Gebäudehöhen, übermäßige Flächeninanspruchnahme, Erhöhung des Verkehrsaufkommens, Lärmbelästigung, Zerstörung des Landschafts- und Ortsbildes, Geruchsbelästigung, Belästigung während der Bauphasen, Veränderung des Dorfcharakters)
- Einwender 6, Schreiben 07.01.2026 (u.A. Gebäudehöhen, Ortsbildverschandelung, Nutzung des Bäckereibetriebsgebäudes in Markt Indersdorf, Verkehr- und Lärmbelästigung, Zerstörung des Landschafts- und Ortsbildes, Geruchsbelästigung, Belästigung während der Bauphasen, Veränderung des Ortsbildes, Dorfcharakters, Umwelt- und Klimaschutzaspekte, Erhaltung von Grünflächen)
- Einwender 7, eMail 20.07.2026 (u.A. Nutzungsbedingte Erhöhung der Gebäudehöhen)

6. Hinweise zum gesetzlichen Datenschutz

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

Markt Indersdorf, 08.09.2026


Franz Obesser
1. Bürgermeister

