



Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

3. Sitzung des Marktgemeinderates

vom

29.07.2026

öffentlich

**TOP 6 Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 94 „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: 2026/0302**

Sach- und Rechtslage:

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.

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 07.11.2025 bis einschließlich 11.12.2025 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 acht 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 erar-

beitet (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Ziffern II. bis IV.).

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

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. Energienetze Bayern, Schreiben 31.10.2025

mit Schreiben vom 25. Oktober haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §4 Baugesetzbuch über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Niederroth Richtung Kreut“ informiert. Das Planungsgebiet liegt außerhalb unseres Versorgungsbereiches. Unsere Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.

I.2 Bayernets, Schreiben 03.11.2025

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 1690 der Gemarkung Pipinsried und Fl.-Nr. 879 Gemarkung Glonn) - wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets 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.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben 17.11.2025

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.4 Deutsche Funkturm DFMG Engineering GmbH & Co.KG, eMail 04.12.2025 (11:47)

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren Nr. 94 Niederroth-Richtung Kreut. Nachdem wir lediglich in einem kleinen Teil des BP nicht zugelassen sind und wir hier aktuell keine Suche nach einem neuen Standort haben, liegen unsererseits keine Einwände zu diesem Bebauungsplan vor.

I.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, eMail 10.12.2025 (15:50)

von Seiten des AELF Fürstenfeldbruck bestehen keine Einwände zu o.g. Planung.

I.6 Regionaler Planungsverband München, eMail 11.12.2025 (08:49)

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

I.7 Gemeinde Erdweg, eMail 24.11.2025 (15:51)

vielen Dank für die Beteiligung am im Betreff genannten Verfahren.

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung am 18.11.2025, keine Anregungen und Bedenken dem Markt Indersdorf vorzubringen.

I.8 Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, eMail 31.10.2025 (09:06)

mit dem Bebauungsplan Nr. 94 "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.9 Gemeinde Röhrmoos, eMail 21.11.2025 (10:35)

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Niederroth-Richtung Kreut“ in Markt Indersdorf.

Die Gemeinde Röhrmoos hat keine Einwände. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

I.10 Gemeinde Schwabhausen, eMail 10.12.2025 (09:57)

die Gemeinde Schwabhausen möchte sich für die Beteiligung an den Bauleitplanverfahren bedanken.

Der Bau- und Umweltausschuss wurde in seiner Sitzung am 09.12.2025 über die frühzeitige Auslegung des Bebauungsplans Nr. 94 "Niederroth-Richtung Kreut" informiert.

Von der Gemeinde Schwabhausen wird die Planung positiv zur Kenntnis genommen.

I.11 Gemeinde Vierkirchen, Formblatt 03.11.2025

keine Einwände

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

I.12 Gemeinde Weichs, eMail 13.11.2025 (10:29)

wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth - Richtung Kreuth“.

Von der Gemeinde Weichs werden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Die Belange der Gemeinde Weichs werden durch den Bebauungsplan nicht berührt, eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Weitere Schreiben ohne Anregungen oder Einwendungen sind bis zum Tag der heutigen Sitzung des Marktgemeinderates 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.12 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 des Bebauungsplans „Niederroth-Richtung Kreut“ bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

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

bzw. Forderungen erhoben, die in einem nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplanverfahren, Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) berücksichtigt werden

II.1 Bayerisches Landeskriminalamt, eMail vom 07.11.2025 (07:51)

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 in Bayern Ihre Anfrage bzgl. „Beteiligungsverfahren Bebauungsplan Nr. 94 "Niederroth-Richtung Kreut" gem. § 4 Abs. 1 BauGB", geprüft.

Auf Basis der uns vorliegenden Informationen hat die AS BY im Ergebnis für ihre Richtfunkstrecken keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 94 "Niederroth-Richtung Kreut".

In diesem Zusammenhang weisen wir ferner 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, ausgebaut 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 über 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 Stellungnahme des Bayerischen Landeskriminalamt wird zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde begrüßt, dass keine Einwände vorliegen.

Zum Thema des LKA als autorisierte Stelle Bayern Digitalfunk (AS BY) wird substantiiert nicht vorgebracht, welcher Belang durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt sein kann. Insbesondere da Mobilfunkanlagen nur im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen und damit im Misch- und Gewerbegebiet zulässig sind.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.2 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Schreiben 10.11.2025

Ihr Schreiben ist am 03.11.2025 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 berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Niederroth-Richtung Kreut" berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5502 Dachau - Altomünster ca. 50 Meter südöstlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass

die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu Baumaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft den Vollzug des Bebauungsplans (Erschließungsplanung). Die nächste Hochbaumaßnahme ist im Mischgebiet (MI6) in einer Entfernung von etwa 110 Meter Entfernung vorgesehen und weist einen ausreichenden Abstand zur Bahnanlage auf, sodass ein Überschwenken der Betriebsanlagen der Eisenbahn höchst unwahrscheinlich ist.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

- 2.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu den Emissionen wird zur Kenntnis genommen. Die Geräusche der Bahnanlagen wurden in der Schalltechnische Untersuchung des IB Kottermair untersucht und bewertet. Weitere Emissionen wie Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc. sind aufgrund der Entfernung der Baugebiete von über 100 Meter nicht zu befürchten.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

- 3.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu den rechtlichen Vorgaben wird zur Kenntnis genommen. Diese gelten unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplans.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

- 4.) Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu der Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

- 5.) Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den südöstlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die pauschale Stellungnahme zu den Solarenergieanlagen auf Dachflächen und den möglichen Blendeffekten wird zur Kenntnis genommen. Blendeffekte entstehen, wenn Sonnenlicht

von glatten Oberflächen, wie etwa den Glasfronten von PV-Modulen, reflektiert wird. Sie können an PV-Modulen auftreten und lassen sich nie völlig vermeiden. Die Intensität des Blendeffekts hängt von verschiedenen Faktoren ab, darunter der Winkel der Sonneneinstrahlung, die Ausrichtung und Neigung der PV-Module sowie die Beschaffenheit ihrer Oberfläche. Auch wird substantiiert dargelegt, inwieweit die geplante Bebauung Lockführer beeinträchtigen könnte, zumal wegen der kleinen Flächengröße der einzelnen Module nur von kurzen und nicht dauerhaften Reflexionen von Sonnenstrahlen ausgegangen werden muss. Sollte es zu problematischen Blendungen durch Module kommen, kann mit dem Aufbringen von selbstklebenden Folien mit bionischen Mikrostrukturen die Blendwirkung reduziert werden, ohne dass die Module neu ausgerichtet werden müssen.

Da das Ziel des Bebauungsplans die Schaffung von Gewerbe-, Misch- und allgemeinen Wohngebieten und nicht die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage ist, betrifft dies nicht die Marktgemeinde, sondern den Bau der Gebäude und damit den Bauherrn.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

6.) Aus dem E-Mail-Verteiler zum verfahrensgegenständlichen Beteiligungsschreiben geht hervor, dass die DB AG, DB Immobilien gleichermaßen an dem vorliegenden Verfahren beteiligt wurde. Dies wird zwingend empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Beteiligung der DB Immobilien wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, hat mit Schreiben vom 27.11.2025 eine Stellungnahme eingereicht (siehe hierzu die nachfolgende Ziffer II.3).

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.3 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 27.11.2025

die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

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.

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 erforderli-

chenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu den Emissionen wird zur Kenntnis genommen. Die Geräusche der Bahnanlagen wurden in der Schalltechnischen Untersuchung des IB Kottermair untersucht und bewertet. Weitere Emissionen wie Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäbe, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc. sind aufgrund der Entfernung der Baugebiete von über 100 Meter nicht zu befürchten, werden jedoch in der Begründung um die Punkte „weitere Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb“ ergänzt. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Bei künftigen Grundstücksein- und Ausfahrten in unmittelbarer Nähe des Bahnübergangs muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens - 50,00 m - Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuz etc.) erhalten bleiben.

Sollten Ein- bzw. Ausfahrten geplant sein, so sind diese so weit vom Bahnübergang abzurücken, dass

- a) die Lichtsignale der Bahnübergangssicherung von den Verkehrsteilnehmern jederzeit rechtzeitig und eindeutig erkannt werden und*
- b) die Verkehrsteilnehmer nicht Gefahr laufen, im schrankenlosen Bereich in den Bahnübergang einzufahren, sondern zweifelsfrei rechtzeitig in den mit Schranken versehenen Zufahrtsraum geleitet werden.*

Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum (27,00 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu Grundstücksein- und -ausfahrten wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung soll der etwa 35 Meter vom Bahnübergang entfernte, einmündende öffentliche Feld- und Waldweg (Weg nach Kreut an der ST 2050) zurückgebaut werden. Stattdessen wird in circa 100 Metern Entfernung zum Bahnübergang eine neue Einmündung in die Staatsstraße eingerichtet. Private Grundstücksein- und -ausfahrten sind nicht auf die Staatsstraße vorgesehen, sondern werden über den internen Erschließungsring erschlossen. Die Stellungnahme wird an das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Darüber hinaus ist eine verkehrstechnische Untersuchung/Berechnung durchzuführen, die die Auswirkungen auf den Bahnübergang Niederroth aufzeigen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu verkehrstechnischer Untersuchung/Berechnung wird zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde hält eine vertiefende Untersuchung für nicht erforderlich, da auf der Staatsstraße mit etwa 8.756 Kraftfahrzeugen pro 24 Stunden (Fortschreibung 2024) sowie anhand der Abschätzung des Verkehrsaufkommens (Ziffer 6.4 der Begründung) weiterhin eine leistungsfähige Nutzung der Staatsstraße und des Bahnübergangs angenommen wird. Da sich der abgeschätzte Ziel- und Quellverkehr mit dem übrigen Verkehr auf der Staatsstraße vermischt.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die pauschale Stellungnahme zu den Solarenergieanlagen auf Dachflächen und Fassaden und deren möglichen Blendeffekten wird zur Kenntnis genommen.

Die pauschale Stellungnahme zu den Solarenergieanlagen auf Dachflächen und den möglichen Blendeffekten wird zur Kenntnis genommen. Blendeffekte entstehen, wenn Sonnenlicht von glatten Oberflächen, wie etwa den Glasfronten von PV-Modulen, reflektiert wird. Sie können an PV-Modulen auftreten und lassen sich nie völlig vermeiden. Die Intensität des Blendeffekts hängt von verschiedenen Faktoren ab, darunter der Winkel der Sonneneinstrahlung, die Ausrichtung und Neigung der PV-Module sowie die Beschaffenheit ihrer Oberfläche. Auch wird substantiiert dargelegt, inwieweit die geplante Bebauung Lockführer beeinträchtigen könnte, zumal wegen der kleinen Flächengröße der einzelnen Module nur von kurzen und nicht dauerhaften Reflexionen von Sonnenstrahlen ausgegangen werden muss. Sollte es zu problematischen Blendungen durch Module kommen, kann mit dem Aufbringen von selbstklebenden Folien mit bionischen Mikrostrukturen die Blendwirkung reduziert werden, ohne dass die Module neu ausgerichtet werden müssen.

Da das Ziel des Bebauungsplans die Schaffung von Gewerbe-, Misch- und allgemeinen Wohngebieten und nicht die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage ist, betrifft dies nicht die Marktgemeinde, sondern den Bau der Gebäude und damit den Bauherrn. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Standsicherheit und Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung der Hochbauten von über 110 Meter ist eine Beeinträchtigung der Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlage nicht erkennbar. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Stellungnahme an das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

Eine Versickerung im 60 m entfernten Rückhaltebecken ist nicht vorgesehen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

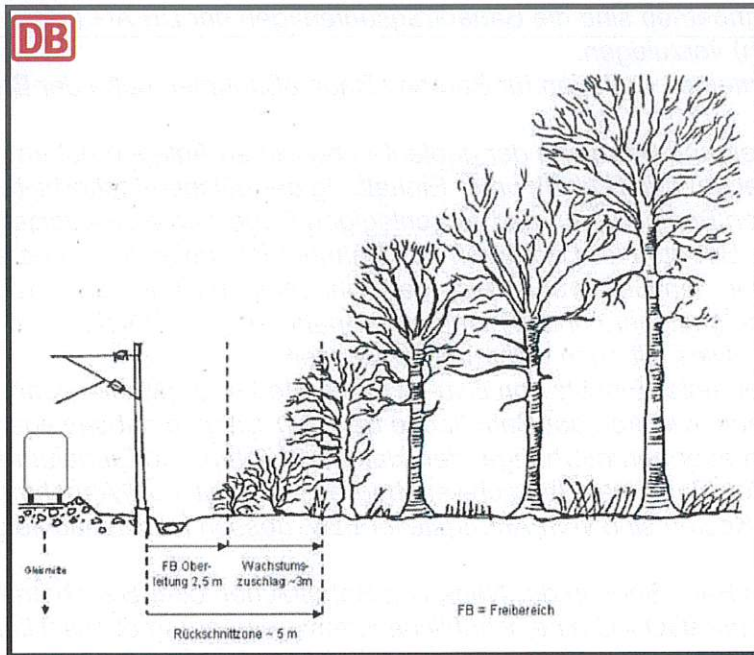
Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Oberleitung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung der Baugebiete von über 110 Meter ist eine Beeinträchtigung nicht erkennbar.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Bepflanzung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung der nächsten festgesetzten Bepflanzung von etwa 40 Meter ist eine Beeinträchtigung nicht erkennbar.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Immobilienrelevante Belange:

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen, www.deutschebahn.com/Gestattungen. Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden: <https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Inanspruchnahme von Bahngrund wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Ge-

fahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu den Bauten in der Nähe von der Bahn wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung der Baugebiete von über 110 Meter ist eine Beeinträchtigung der Hochbauten nicht erkennbar. Die Stellungnahme wird jedoch an das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

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 Mitarbeiter des Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.4 IHK für München und Oberbayern, eMail 20.11.2025 (18:48)

die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO am geplanten Standort einverstanden. Die Festsetzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO und eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO werden ausdrücklich befürwortet.

Positiv hervorzuheben ist, dass im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Wir begrüßen, dass zwei in Niederroth ansässigen Betrieben durch die Planung eine Erweiterung ermöglicht wird und gleichzeitig eine bestehende innerörtliche Konfliktslage gelöst werden kann. Aufgrund des potenziellen Konfliktpotenzials ist es positiv zu bewerten, dass jegliche wohn(ähnliche) Nutzung im Geltungsbereich des festgesetzten Gewerbegebiets gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen wird. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind daher zum derzeitigen Stand des Verfahrens keinerlei [sic] Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth - Richtung Kreut“ geltend zu machen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die positive Stellungnahme der IHK wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.5 Bayerischer Bauernverband, Schreiben 02.12.2025

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:

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an Wohngebiete und die teilweise im weiteren Umgriff vorhandenen Hofstellen, kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf (zukünftige) Wohn-/Plangebiete durch Lärm, Staub und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts kommen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Die Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im jeweiligen Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen, Gebäuden und baulichen Anlagen (z. B. Fahrsilos) ausgehen, unentgeltlich hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr - ist zu dulden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die pauschale Stellungnahme zu landwirtschaftlichen Emissionen wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ist unter Ziffer C 2.8 landwirtschaftliche Nutzflächen ein entsprechender Hinweis enthalten.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Darüber hinaus sollte der Bebauungsplan so konzipiert werden, dass laufende landwirtschaftliche Betriebe, bestehende Genehmigungen und nötige Entwicklungen, die für die Zukunftsfähigkeit der Betriebe nötig sind, nicht beeinträchtigt werden oder nachteilige Auswirkungen auf die Betriebe haben. Das heißt, die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe, die in der näheren Umgebung von dem heranrückenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet entfernt sind, dürfen durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Für neue Ausweisungen von Flächen mit Wohn- und Gewerbenutzungen sind die emissionsschutzrechtlichen Belange der bestehenden Betriebe zu berücksichtigen und entsprechend festzuschreiben.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die pauschale Stellungnahme zu landwirtschaftlichen Betrieben wird zur Kenntnis genommen. Da diese nicht substantiiert vorgebracht wurden, ist nicht erkennbar, welcher Betrieb möglicherweise eingeschränkt werden kann.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Es ist durch geeignete Maßnahmen zudem sicherzustellen, dass die Straßen und Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben im umliegenden Bereich des Planungsgebietes nicht durch parkende Autos verengt werden. Hier kann durch das Einrichten eines Halteverbots die Durchfahrt für landwirtschaftliche Maschinen gewährleistet werden. Leider zeigt die Vergangenheit, dass dies ohne Halteverbot nicht möglich ist.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu parkenden Fahrzeugen wird zur Kenntnis genommen. Da es auf Ebene des Bebauungsplans keine Rechtsgrundlage für verkehrsrechtliche Anordnungen (Park- oder Halteverbote) gibt, ist die Umsetzung dem Vollzug im Rahmen des Straßenverkehrsrechts und ggf. Straßenrechts vorbehalten und kann erst nach Herstellung angeordnet werden.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Eine ausreichende Breite der Straßen, Kreuzungen und Zufahrtswege, insbesondere der Kreuzung an der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes, sowie die Zufahrtsstraße außerhalb von Niederroth, ausgehend von der ST2050, zu den landwirtschaftlichen Flächen und Gebäuden Richtung Kreut, auch für große landwirtschaftliche Fahrzeuge und Lastzüge, muss sichergestellt werden. Bei der Ortsverbindungsstraße nach Kreut handelt es sich um die einzige Zufahrtsmöglichkeit für den landwirtschaftlichen Betrieb in Kreut. Auch die jederzeitige Nutzung dieser Wege durch landwirtschaftliche Gefährte (auch mit Überbreite, wie z. B. Mähdrescher) muss gewährleistet sein. Eine Breite von 3,0 Meter entspricht nicht mehr dem heutigen Mindestmaß nach Gesetz der aktuellen Arbeitsbreite und Bewirtschaftung, deshalb wünschen wir alternativ zum Halteverbot für parkende Autos, eine Festsetzung der Straßenbreite im Bebauungsplan von mindestens 8,0 Metern, um die Durchfahrt, auch bei einer Reihe parkender Autos gewährleisten zu können. Wir fordern deshalb die Gemeinde auf, ein entsprechendes Straßenerschließungssystem bereitzustellen, damit den Landwirten zukünftig weiterhin eine gute Bewirtschaftung ermöglicht werden kann.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur ausreichenden Breite der Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf den landwirtschaftlichen Verkehr wird der vorhandene öffentliche Feld- und Waldweg (Weg nach Kreut an der ST 2050) mit einer asphaltierten Fläche von etwa 3,2 Metern zurückgebaut und durch einen 6,0 bis 6,5 Meter breiten Straßenraum, die der Erschließung des Baugebietes dient ersetzt.

Da es auf Ebene des Bebauungsplans keine Rechtsgrundlage für verkehrsrechtliche Anordnungen (Park- oder Halteverbote) gibt, ist die Umsetzung dem Vollzug im Rahmen des Straßenverkehrsrechts und ggf. Straßenrechts vorbehalten und kann erst nach Herstellung der Straße angeordnet werden.

Der Marktgemeinderat nimmt die Anregung dahingehend auf, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans geändert wird. Die südliche Verbindungsstraße wird einen einheitlichen Straßenraum von 6,5 Metern aufweisen. Dadurch reduziert sich die Größe des Gewerbegebietes GE1 von etwa 2.145 m² um rund 20 m² auf etwa 2.125 m². Außerdem muss das Emissionskontingent vom beauftragten Ingenieurbüro für Schallschutz neu berechnet werden.

Wir hoffen mit unseren Hinweisen zu Ihrer Abwägung beigetragen zu haben und bitten unsere Anregungen zur Konfliktminimierung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend den obigen Ausführungen (Verkehrsraumbreite, Gewerbegebietsgröße, Emissionskontingent, Zuordnung der Ausgleichsflächen) geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.6 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, Formblatt 08.12.2025

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 der Satzung sind nur zwei der drei zu erhaltenden Bäume dargestellt (vgl. 5.7.1. Begründung)*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu der Zahl der zu erhaltend festgesetzten Bäumen wird zur Kenntnis genommen. Die offensichtliche Unrichtigkeit wird in der Begründung redaktionell geändert.

- *Zur Abnahme der Ökokontoflächen und Abbuchung der Ausgleichsflächen sind der uNB entsprechende Planunterlagen (Ausführungsplan, Pflegekonzept o.a.) vorzulegen.*

Rechtsgrundlagen § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Grenzen der Abwägung § 1 Abs. 7 BauGB

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Abnahme der Ökokontofläche wird zur Kenntnis genommen. Die Abnahme der Ökokontofläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern die des Vollzugs.

Die Meldung der Ausgleichsflächen, die dem vorliegenden Bauleitplan zugeordnet werden, wird durch die Gemeinde erfolgen (Zeitpunkt: mit der Rechtskraft des Bebauungsplans, spätestens mit Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans).

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben 11.12.2025

die Marktgemeinde Markt Indersdorf schafft im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans am südlichen Ortsrand von Niederroth die planerische Grundlage für die beabsichtigte Standortverlagerung zweier ortsansässiger Unternehmen. Es soll eine neue Produktionsstätte für eine Bäckerei und eine Standortbündelung eines aktuell auf verschiedenen Standorte verteilten Landschaftsbauunternehmens ermöglicht werden.

Im Norden soll die Wohnbebauung an der Bachstraße einzellig abgerundet werden. Zu diesem Zweck weist die Gemeinde eine Wohn-, Misch sowie eine Gewerbefläche aus, die in Summe 4 ha umfassen. Die Mischbauflächen soll eine Gliederung erhalten. Mit emissionsarmen Gewerbe in den Teilbereichen MI 1 bis 4 wie Büros, Praxen oder kleinere Einzelhandelsbetriebe, in den südlichen Teilbereichen 5 und 6 und da-

mit zum Gewerbegebiet hin situiert sollen gewerbliche Nutzungen mit höheren Emissionen angeordnet werden

Das Vorhaben der Marktgemeinde, explizit auch Handwerksbetrieben in den neu entstehenden Misch- und Gewerbebauflächen eine Ansiedlung zu ermöglichen und damit das lokale und/oder regionale Handwerk mit seinen spezifischen Standortansprüchen vor Ort zu fördern, ist ausdrücklich zu begrüßen.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern befürwortet und begrüßt ebenso die planerischen Bemühungen der Marktgemeinde Indersdorf, einem ortsansässigen Unternehmen des Lebensmittelhandwerks mit der Ausweisung einer Gewerbefläche die Möglichkeit zur betrieblichen Weiterentwicklung -wenn auch im Zuge einer Betriebsverlagerung- zu gewähren.

Da aus dem vorliegenden Entwurf die dem Verlagerungsvorhaben zugeordnete Gewerbefläche nicht genau hervorgeht, möchten wir sicherheitshalber darauf hinweisen dass es wesentlich ist, bei der Dimensionierung der im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zum Immissionsschutz darauf zu achten, dass sie für die geplanten Nutzungen und evtl. zukünftige betriebliche Anpassungen die vor Ort notwendige Flexibilität ermöglichen. Deswegen bitten wir, bei der Dimensionierung der Anforderungen zum Schallschutz darauf zu achten, dass es unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen und der Nutzung als Gewerbefläche nach § 8 BauNVO entsprechend ausreichend hohe Emissionskontingente auf Basis der DIN 45691 festgelegt werden. Auf diese Weise kann und sollte eine Nutzung, wie sie dem Gebiets-typ 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 war, durch planerische Voraussicht am neuen Standort begegnet werden. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung 8669.1/2024-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13 August 2025 hat daher auch die Vergabe von Zusatzkontingenten vorgesehen, was positiv ist.

Weiterhin ist der generelle Ausschluss von Einzelhandel im Misch- und Gewerbegebiet (mit Ausnahme von Handwerks- oder Gewerbebetrieben zu und dem eigentlichen Betriebszweck untergeordnetem Einzelhandel) von unserer Seite ausdrücklich zu begrüßen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen können die Emissionskontingente nicht erhöht werden.

Das mit der Schalltechnischen Untersuchung beauftragte IB Kottermair wurde hierzu um eine Stellungnahme gebeten und führt hierzu folgendes aus:

Die festgesetzten Emissionskontingente wurden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair (Bericht Nr. 8669.1/2024-RK vom 13.08.2025) bestimmt und orientieren sich an den Anforderungen der DIN 45691. Ergänzend wurden für die konkret geplante Bäckerei bereits unternehmensbezogene Vorberechnungen durchgeführt, in denen die zu erwartenden betrieblichen Emissionen den zulässigen Emissionskontingenten gegenübergestellt wurden. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Nutzung innerhalb der festgesetzten Kontingente realisierbar ist. Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) ist eine Erhöhung der Emissionskontingente nicht möglich, da ansonsten unzulässige Immissionsbelastungen entstehen würden. Die gewählten Kontingente gewährleisten somit sowohl die geplante betriebliche Nutzung als auch die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

Der Marktgemeinderat schließt sich den Ausführungen an:

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.8 Landratsamt Dachau: Fachbereich: Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, Formblatt vom 06.11.2025

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
Punkt 4

Landratsamt Dachau, (Brandschutz) Schreiben 06.11.2025

zu oben bezeichnetem Vorhaben bitten Sie um Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Brandschutzes in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Allgemeines:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). 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.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Bayerischen Feuerwehrgesetz wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zu den gesetzlichen Regelungen sind unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

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. Die Ausrüstung der Feuerwehr ist als ausreichend zu bewerten.

Hilfsfristen:

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebietes Niederroth durch die o.g. Einheiten in der Regel eingehalten.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Freiwilligen Feuerwehr Niederroth und zu den Hilfsfristen wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zu den gesetzlichen Regelungen sind unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

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 festzulegen. 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.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist in der Regel bei freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) über mindestens 2 h zu bemessen.

Bei Gewerbebauten und Gebäuden mit einer Grundflächenzahl von 0,7 oder höher ergibt sich der Löschwasserbedarf nach DVGW 405 mit 1600 l/min (96 m³/h) über mindesten 2 h.

Der Löschwasserbedarf für Objekt mit Gewerblicher Nutzung ergibt sich je nach Bebauung durch die DVGW 405.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m³/h ermöglichen. Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m herangezogen werden, wenn die gesamte Löschwassermenge aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen. Sofern die erforderliche Löschwassermenge über das Hydrantennetz nicht vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden kann, sind ergänzend auch alternative Versorgungsmöglichkeiten denkbar. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und unterirdische Löschwasserbehälter sind den einschlägigen DIN-Normen entsprechend zu errichten und zu unterhalten. Auf die dafür notwendigen Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu achten.

Die Festlegung über die Positionierung dieser Löschwasserversorgungseinrichtungen ist im Vorfeld mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Anleiterbare Stellen:

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitem bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss 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 Lauflänge von 50 m 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.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden - unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplans - in einem nachfolgenden Verfahren (Erschließungsplanung, etc.) berücksichtigt, die Löschwasserversorgung soll durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe, Markt Indersdorf (Begründung Ziffer 4.3) gesichert werden.

Die Stellungnahme wird an das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Tragbare Leitern:

Ein zugelassenes Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr steht im betroffenen Bereich in der Hilfsfrist zur Verfügung.

Grundsätzlich wird durch die Feuerwehr als zweiter Flucht- und Rettungsweg die vierteilige Steckleiter bereitgestellt und verwendet. Bei einer Gesamtlänge von 8,40 m kann eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,00 m (Anstellwinkel 65 - 75 Grad) bei geeigneten Festhaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise Fensterrahmen oder Balkongeländer ermöglicht werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen Gebäude (E + 2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungshöhe). Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die oben genannten Bedingungen für den Einsatz der vierteiligen Steckleiter nicht gegeben sind, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Dies ist bei der Planung der Gebäude hinsichtlich Höhe der oberen Aufenthaltsräume zur Sicherung des zweiten Flucht- und Rettungswegs zu beachten.

Bei der Betrachtung von über die Leitern der Feuerwehren zu rettenden Personen geht man von folgenden Punkten aus, was sich auf die Personenzahl in Nutzungseinheiten auswirkt.

- Bei Wohngebäuden je Nutzungseinheit 3-4 Personen
- Grundsätzlich selbständig handelnde und sich bewegende Menschen, Zeitansatz ca. 3 min pro Person
- Bei mehr als 10 Personen, die über Leitern der Feuerwehr zu retten sind, ist im Allgemeinen nicht mehr von einer Rettung im Sinne einer körperlichen Unversehrtheit auszugehen (Zeitbedarf ca. 30 min zuzüglich der Hilfsfrist von 10 min).
- Handelt es sich bei den zu rettenden Personen um Kinder, ältere Personen, vergleichbare Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität und Selbstrettungsfähigkeit, vergrößert sich der Zeitanatz bzw. reduziert sich die Anzahl der über die Leitern der Feuerwehr zu rettenden Personen entsprechend.

In allen anderen Fällen ist eine Rettung durch die Feuerwehr über Leitern nicht anzusetzen. Der zweite Rettungsweg muss dann ggf. baulich durch weitere Treppen (notwendige Treppen oder Fluchttreppen) sichergestellt werden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu Flucht- und Rettungswegen, inklusive tragbarer Leitern, wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden - unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplans - in einem nachfolgenden Verfahren (bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) berücksichtigt. Auf die Ausführungen zum vorsorgenden Brandschutz der Begründung (Ziffer 4.5) wird verwiesen.

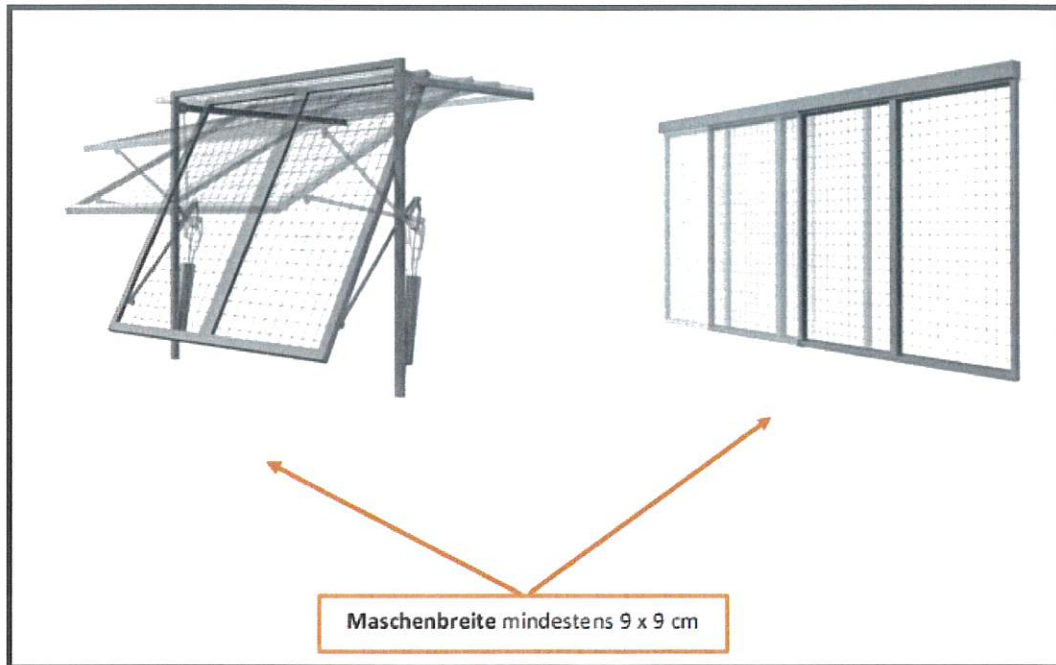
Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Tiefgarage:

Tiefgarage Abtrennungen Gem. 5 4 der GaStellV

- Abtrennung von Garagenboxen in Mittel- und Großgaragen

(7) Abschlüsse zwischen Fahrgasse und Einstellplätzen sind in Mittel- und Großgaragen nur zulässig, wenn wirksame Löscharbeiten möglich bleiben. Wirksame Löscharbeiten können in diesem Zusammenhang nur angenommen werden, wenn die Garage entweder mit einer geeigneten selbsttätigen Löschanlage (z.B. Sprinkleranlage) ausgestattet oder die Trennung lediglich mit Gittertoren ausgebildet ist. Die Maschenweite eines Gitters muss mind. 9 cm betragen, um ein Durchdringen mit dem Löschstrahl an den Brandherd zu ermöglichen. Die Be- und Entlüftung sowie der Rauchabzug und die Wirksamkeit der Sprinkleranlage dürfen durch die Abtrennungen nicht beeinträchtigt werden.



Auszug aus (8):

In Mittel- und Großgaragen müssen sonstige Wände, Tore und Einbauten, insbesondere Einrichtungen für mechanische Parksysteme, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Diese Ausführung darf allerdings nur in die Befestigungsrahmen geklemmt werden und muss sich leicht durch ein Drücken in Stellplatzrichtung entfernen lassen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu Tiefgaragen wird zur Kenntnis genommen und betrifft den Vollzug des Bebauungsplans. Dies ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens durch den Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser nachzuweisen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Ladesäulen E-Fahrzeuge

Sind Stellplätze für Elektrofahrzeuge geplant ist darauf zu achten, dass durch einen etwaigen Brand tragende Gebäudeteile möglichst nicht mit Hitze beaufschlagt werden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu Ladesäulen wird zur Kenntnis genommen und betrifft den Vollzug des Bebauungsplans. Dies ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens durch den Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser nachzuweisen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Sammel-Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.9 Staatliches Bauamt Freising, Formblatt 08.12.2025

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 genannten Punkte beachtet werden.

- 2.2 *Ziele 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 Bebauungsplan bereits richtig dargestellt.
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 Stellungnahme zur Anbauverbotszone wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Festsetzungen Ziffer B 3.1, B 13.1 und B 13.2 sind Werbeanlagen in ihrer Lage, Art und Größe beschränkt.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

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.

Im Zuge einer Vorabstimmung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung am 04. September 2023 wurde das Ingenieurbüro WipflerPLAN mit der Erstellung von Entwürfen zur Knotenpunktgestaltung beauftragt, um die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit der Straße zu wahren. Nach Prüfung der Varianten wurde mit E-Mail vom 12. November 2024 die Zustimmung zur Ausführung der Variante 3 erteilt.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan dargestellten Planung für die Linksabbiegespur und den straßenbegleitenden Geh- und Radweg besteht Einverständnis und keine weiteren Bedenken. Die Straßenbauverwaltung weist darauf hin, dass für den Linksabbiegestreifen in Anlehnung an die RAL eine Breite von 3,25 m vorzusehen ist. Über eine neue Zufahrt hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind.

Die Kommune übernimmt die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen in Zusammenhang mit der neuen Anbindung zum Gewerbegebiet (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i. V. m Art 33 Abs. 3 BayStrWG).

Die Mehrkosten sind auf Grundlage der Ablösebeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Erschließung wird zur Kenntnis genommen. Nachweislich des aktuellen Lageplans Straßenbau ist für den Linksabbiegestreifen eine Breite von 3,25 Metern vorgesehen.

Der Abschluss der Vereinbarung, wird unabhängig des Bebauungsplans getroffen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend des aktuellen Lageplans Straßenbau angepasst, wobei sich marginale Verschiebungen der Anbauverbotszone und der straßenseitigen Baugrenze im MI4 ergeben.

2.4.3 Naturschutzrechtliche Abklärung:

Die Zustimmung zur Entfernung der bestehenden Grünstreifen, einschließlich der Gehölze, wird nur erteilt, wenn die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorliegt.

Ersatz von Eigentumsschäden (Gehölzwert):

Durch die Entfernung der Gehölze wird Eigentum des Freistaates Bayerns geschädigt, welches zu ersetzen ist.

Der Gehölzwert ist in der Regel nach der Methode Koch zu ermitteln, welche den Sachwert der Bäume berechnet. Dieser Betrag ist an das zuständige Bauamt zu entrichten.

Falls eine Nachpflanzung von Gehölzen an anderer geeigneter Stelle möglich ist, kann dies in Rücksprache mit der Landschaftsplanung erfolgen, um den Eigentumsschaden auszugleichen.

In jedem Fall ist das Sachgebiet Landschaftsplanung des Staatlichen Bauamts Freising (Ansprechpartner/in XXX) frühzeitig zu informieren und in die konkrete Ausführungsplanung (z. B. Rodungsarbeiten) einzubinden. Begrünung neuer Seitenstreifen: Sollte im Zuge der Baumaßnahmen ein neuer Seitenstreifen entstehen, ist dieser zwingend wieder zu begrünen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Entfernung von Gehölzen wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Dachau wurde im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die im Rahmen des Straßenausbaus und der Neuanlage eines Geh- und Radweges notwendige Entfernung der Gehölze im bestehenden Grünstreifen ist im Umweltbericht beschrieben und bei der Ermittlung des Eingriffes und der Berechnung des Ausgleichsbedarfes entsprechend berücksichtigt. In Bezug auf die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde kein Widerspruch geäußert, sodass von einem Benehmen auszugehen ist.

Da bereits unter der oben genannten Ziffer 2.4.2 eine Vereinbarung mit dem Straßenbauamt getroffen werden soll, kann diese ggf. auch die Gehölzbewertungen regeln. So soll im Zuge der Erschließungsplanung eine Wertermittlung beauftragt werden, um den Eigentumsschaden an das StBA auszugleichen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

2.4.4 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.ä. 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 Stellungnahme zur Haltesicht wird zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde geht hier nicht von einer Haltesicht, sondern von einer Anfahrtssicht aus. Dabei wird auf die Darstellung der Anfahrtssicht nach RAL¹ mit einer Schenkellänge von 110 m zur Staatsstraße verzichtet, da diese auf der öffentlichen Verkehrsfläche beziehungsweise dem öffentlichen Straßenbegleitgrün zu liegen kommt und von der Anbauverbotszone überlagert wird. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

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)

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.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu den sonstigen Informationen und Empfehlungen wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsgerausche wurden in der schalltechnischen Untersuchung des IB Kottermair untersucht und wurden durch die Festsetzung Ziffer B 11 berücksichtigt. In Bezug auf Staub- und Abgasemissionen ist aufgrund des Mehrverkehrs keine wesentliche Verschlechterung erkennbar.

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima/Luft wie folgt zu konkretisieren:

„Durch die künftige Nutzung des Gebietes werden insgesamt keine nennenswerten Belastungen mit Luftschadstoffen erfolgen. Es sind keine erheblichen Staub- und Abgasemissionen im Rahmen von Produktionsabläufen zu erwarten. Auch die Schadstoffemissionen infolge des zu erwartenden Individualverkehrs im Gebiet werden sich aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht nennenswert erhöhen (Abschätzung Mehrverkehr gem. Ziffer 6.4 der Begründung: 155 bis max. 789 Fahrten/24 Std; das entspricht einer Steigerung von nur 1,8% bis max. 9%).“

Die Zusammenfassung des Umweltberichtes ist wie folgt zu konkretisieren: „In Bezug auf Staub- und Abgasemissionen ist weder aufgrund von Produktionsabläufen noch aufgrund des Mehrverkehrs eine wesentliche Verschlechterung erkennbar.“

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Die Aussagen im Umweltbericht werden entsprechend konkretisiert.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend den obigen Ausführungen (Lageplan Straßenbau, Anbauverbotszone Baugrenze) geändert. Der Umweltbericht wird entsprechend der obigen Ausführungen konkretisiert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

¹ RAL: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, R1, Ausgabe 2012, Ziffer 6.6.3

II.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben 01.12.2025

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten-terminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Telekom Deutschland GmbH verweist darauf, dass keine Planung vorgesehen ist. Diese wird - unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplans - in einem nachfolgenden Verfahren (Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbau, etc.) berücksichtigt. Die Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen kann im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro wird die Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung (insbesondere bei Sparten-gesprächen) weitergeleitet.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

III. Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht bzw. Forderungen erhoben, die einer näheren Behandlung bedürfen:

- III.1 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schreiben vom 21.11.2025**
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.
Sachverhalt

Die Marktgemeinde beabsichtigt mit o.g. Planung die baurechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bebauung, Mischgebiets- und Wohnnutzung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 4 ha) liegt am südlichen Ortsrand von Niederroth und grenzt an den südlichen bebauten Siedlungsrand an. Von Nord nach Süd soll zunächst Wohnbaufläche, dann überwiegend gemischte Baufläche und schließlich gewerbliche und gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Eine randliche Eingrünung ist zudem vorgesehen. Das Plangebiet soll insbesondere der Verlagerung und Konzentration zweier ortsansässiger Betriebe (Bäckerei, Landschaftsbau) dienen. Darüber hinaus verfolgt die Marktgemeinde das Ziel, die bisher verstreut liegenden Stand- und Lagerorte des Landschaftsbaubetriebs an einem neuen Betriebsstandort zusammenzufassen. Ferner möchte die Marktgemeinde den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung nachkommen, das Wohnquartier an der Bachstraße abzurunden. Das Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird laut Planunterlagen parallel verfolgt.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Höhere Landesplanung beschreibt den Sachverhalt.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Erfordernisse und Bewertung

Wirtschaft allgemein

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (vgl. LEP 1.1.1 Z). Hierfür sollen u.a. insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum geschaffen oder erhalten werden (vgl. LEP 1.1.1 G).

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden, (vgl. LEP 1.4.1 G).

Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden (vgl. RP14 BIV 1.1 G). Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden (vgl. RP14 BIV 1.3 G).

Die Ausweisung von Mischgebiets- und Gewerbeflächen entspricht grundsätzlich den o.g. Grundsätzen und Zielen zur Stärkung der Wirtschaft.

Dezentrale Wirtschaftsstrukturen

Der ländliche Raum soll u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (vgl. LEP 2.2.5 G).

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen u.a. günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden (vgl. LEP 2.2.5 G).

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 (vgl. LEP 5.1 G). In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden (vgl. RP14 2.1 G).

Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden (vgl. RP14BIV2.4G).

Der Ortsteil Niederroth liegt gem. Karte 1 „Raumstruktur des Regionalplanes München im allgemeinen ländlichen Raum. Der Bedarf der Neuausweisung von Gewerbe-

flächen wird v.a. mit der Umsiedlung zweier ortsansässiger Unternehmen begründet. Durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen sollen v.a. kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe die Möglichkeit zur Ansiedlung bekommen. Dies entspricht grundsätzlich den o.g. Grundsätzen und Zielen zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Wirtschaft wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Innenentwicklung und Flächensparen

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (vgl. LEP 1.1.3 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (vgl. RP14 B II 1.2 G).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (vgl. RP14 B II 4.1 Z).

Zur Umsetzung der Planung soll eine Flächenneuausweisung von ca. 2,5 ha erfolgen. Die Planunterlagen legen dar, dass kein Bedarfsnachweis erforderlich sei, da die Fläche bereits im Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt wurde. Dem kann so nicht zugestimmt werden, da die 5. Änderung bisher nicht weiterverfolgt wurde und damit nicht rechtskräftig ist. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und damit als Neuausweisung zu bewerten.

Die Regierung von Oberbayern hat als Höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen des Vorentwurfes zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit Schreiben vom 17.08.2023 Stellung genommen. In diesem Schreiben erläuterten wir, dass der Bedarf für die Neudarstellung durch die konkreten Vorhaben zweier ortsansässiger Unternehmen gegeben sei. Dieser Aussage wird weiterhin zugestimmt.

In den vorliegenden Planungsunterlagen sollen nun allerdings auf ca. 1 ha weitere Mischgebietsflächen sowie eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die gesamte Neuausweisung, wie in o.g. Bauleitplanung dargestellt, umfasst damit ca. 2,5 ha. Wir bitten, den Bedarf der gesamten vorliegenden Flächenneuausweisung zu aktualisieren und in den Planungsunterlagen zur vorliegenden Bauleitplanung zu ergänzen. Die Neuausweisungen im Bereich der gemischten Bauflächen sind z.B. durch den zusätzlichen Flächenbedarf durch (weitere) ortsansässige Unternehmen oder Neuan-siedlungen zu begründen.

Die hier vorgelegte Neuausweisung im Bereich Wohnen ist flächenmäßig als gering einzustufen. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass der Ortsteil Niederroth laut Rauminformationssystem Bayern über einige Wohnbauflächenpotenziale verfügt. Hierbei sind v.a. die am nördlichen Ortsrand großzügig ausgewiesenen Wohnbauflächen mit ca. 2 ha auffällig, welche im Flächennutzungsplan bereits dargestellt, jedoch noch nicht bebaut sind. Weiterhin bestehen einige Baulücken im Ortsgebiet. Im gesamten Gebiet der Marktgemeinde Markt Indersdorf sind weitere Flächenpotenziale von ca. 11 ha erkennbar, sowie mehrere Baulücken unter 0,5 ha. Das gesamte Flächenpotenzial der Marktgemeinde im Bereich der Wohnbauflächen dürfte damit bei 15-20 ha liegen. Wir weisen darauf hin, dass dies den im Vorentwurf der 5. FNP Änderung prognostizierten Flächenbedarf von ca. 20,4 ha bis zum Jahr 2032 bereits weitgehend decken würde und damit wenig Spielraum für weitere Neuausweisungen bleibt. Für Flächen die einer Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, regen wir die Gemeinde deshalb an zu prüfen, ob diese (anteilig) aus dem gültigen Flä-

chennutzungsplan zurückgenommen werden können, um eine Ausweisung in entsprechendem Umfang an anderer Stelle zu ermöglichen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Innenentwicklung und Flächensparen wird zur Kenntnis genommen. Diese ist jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung umzuschichten, hier im Verfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplans. Dies erfolgt in der geplanten parallelen Auslegung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans gemäß § 4 Absatz 2 BauGB. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Siedlungsentwicklung allgemein

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (vgl. LEP 1.1.3 G).

Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden (vgl. LEP 1.2.2 G)

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G).

Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (vgl. LEP 3.1.1 G).

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (vgl. LEP 3.1.2 G). Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (vgl. RP14 B II 3.1 Z).

Grundsätzlich stellt das hier vorgelegte Planungsgebiet eine harmonische Ortsabrundung dar. Die verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere im ÖPNV, als Grundvoraussetzung für weitere Siedlungsentwicklung ist u.a. durch den nahegelegenen S-Bahnhalte gegeben. Auf o.g. Grundsätze zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebotes für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen wird hingewiesen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Siedlungsentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Anbindegebot

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Das Planungsgebiet schließt direkt an den bebauten Ortsrand von Niederroth und damit an eine geeignete Siedlungseinheit an. Im Hinblick auf die Lage am Ortsrand ist die im Bebauungsplan vorgesehene Ortsrandeingrünung zu begrüßen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Anbindegebot wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Landwirtschaft

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen

nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (vgl. LEP 5.4.1 G). Die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft soll gesichert werden (vgl. RP14 B IV 1.8 G)

Durch die Flächenneuausweisung werden ca. 3 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen (das restliche Planungsgebiet umfasst bereits versiegelte Straßenräume). Wir bitten o.g. Grundsätze zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Hier wird auf die Ausführungen in Ziffer 7.2 Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel verwiesen. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Hinweis

Der Höheren Landesplanungsbehörde liegen noch keine Unterlagen zur parallelen FNP-Änderung vor.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen diese im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wieder parallel durchzuführen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Ergebnis

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung - Innen- vor Außenentwicklung gem. LEP 3.2 Z - nur dann nicht entgegen, wenn nachgewiesen wird, dass eine Neuinanspruchnahme von Flächen notwendig ist und bestehende Flächenpotenziale im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

III.2 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Formblatt 05.11.2025

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. Präambel

Die Präambel ist an die aktuelle Gesetzgebung anzupassen, das BauGB wurde zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Präambel wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf stammt vom 22.10.2025 seit diesem Datum wurde das BauGB viermal, zuletzt am 22.06.2026 geändert. Weitere Änderung erfolgte für die Gemeindeordnung und Bayerische Bauordnung. Die Präambel wird redaktionell fortgeschrieben.

2. Festsetzungen

- Wir empfehlen, den Wortlaut „Dieser Bebauungsplan verdrängt...“ durch „Dieser Bebauungsplan ersetzt...“ auszutauschen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff „verdrängen“ wird beibehalten, da - wie in der übrigen Rechtsordnung - der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.
Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Unter Nr. 2.4 der Festsetzungen ist angegeben, dass die Zahl der Vollgeschosse u.a. im M13 festgesetzt ist, jedoch geht aus der Planzeichnung für das genannte M13 hervor, dass keine Zahl der Vollgeschosse festgelegt ist. Wir empfehlen, hier die Planzeichnung und den Festsetzungstext aneinander anzupassen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die offensichtliche Unrichtigkeit wird redaktionell geändert.

Das Planzeichen für die Schutz-/ Ortsrandeingrünung unter der Nr. 6 der Festsetzungen konnte ich der Planzeichnung nicht gefunden werden. Wir empfehlen daher, dies entsprechend zu ergänzen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Planzeichen wird zur Kenntnis genommen. Sie kann jedoch nicht nachvollzogen werden, da dieses in der Planzeichnung dreimal enthalten ist.
Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Unter Nr. 2.3 der Festsetzungen ist angegeben, dass im WA1 und WA2 die Grundflächen höchstens bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden dürfen. Es ist fraglich, ob dies - hinsichtlich der Tiefgarage - ausreichend ist. Wir empfehlen daher die Festsetzung erneut zu prüfen und ggf. anzupassen. Im Zuge dessen empfehlen wir ebenfalls, zu prüfen, ob für die Tiefgarage ggf. ein eigener Bauraum ausgewiesen werden sollte.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Erhöhung der Versiegelungszahl und Festsetzung von Flächen für die Tiefgaragen wird zur Kenntnis genommen. Eine Erhöhung der GRZ und Verortung von möglichen Tiefgaragen wird städtebaulich für nicht erforderlich gesehen.
Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

3. Einzelhandelsausschluss und Ausnahmeregelungen

Die in Ziffer B1.2.2 und B 1.3.1 der Satzung formulierten Ausnahmen für Einzelhandelsnutzungen „in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks-/Gewerbebetrieben“ sind zu unbestimmt. Diese Formulierung entspricht nicht dem Grundsatz der Normenklarheit. Der Begriff „unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang“ ist nicht hinreichend konkret definiert und könnte zu Rechtsunsicherheit bei der Vollzugspraxis führen. Wir empfehlen daher eine konkrete Definition der formulierten Ausnahmen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Einzelhandelsausschluss wird zur Kenntnis genommen.
Um den Zielen der Raumordnung gerecht zu werden und für Gewerbe- sowie Handwerksbetriebe etwa bei der geplanten Bäckerei den Verkauf an Verbraucher zu ermöglichen, wurde eine Gegenausnahme im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB getroffen. Das sogenannte „Handwerkerprivileg“ (Ziffern B 1.2.2 bzw. B 1.3.1 jeweils erster Spiegelstrich) lautet:

„Einzelhandelsnutzungen, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks-/Gewerbebetrieben stehen, ausnahmsweise zugelassen werden können,“

Das Erfordernis der räumlichen Zuordnung stellt – vergleichbar des „Dienens“ bei privilegierten Betrieben im Außenbereich – sicher, dass die Verkaufsstätte dem Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die betriebliche Zuordnung

ist dahin zu verstehen, dass die Produkte aus eigener Herstellung oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren oder Dienstleistung beziehungsweise den angebotenen gewerblichen Nutzungen (Produktion, Handwerk, Verarbeitung, Reparatur etc.) stehen. Die Marktgemeinde ist der Auffassung, dass die Festsetzung städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), hinreichend bestimmt, von der Ermächtigungsgrundlage (§ 9a BauGB) gedeckt und auch vollziehbar ist. Sollte es dennoch Rechtsunsicherheit bei der Vollzugspraxis ergeben, kann der Norminhalt durch die klassische Auslegungsgrundsätze zweifelsfrei ermittelt werden.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

4. Mobilfunkausschluss

Der pauschale Ausschluss von Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen als Haupt- und Nebenanlagen (Ziffer B 1.1) ist bedenklich. Art. 87f GG i.V.m. § 1, §§ 78 ff. TKG gewährleistet flächendeckende Telekommunikationsdienstleistungen, ein genereller Ausschluss; dessen könnte unverhältnismäßig sein. Wir empfehlen daher, nachzuweisen, dass eine ausreichende Versorgung im geplanten Gebiet gewährleistet ist.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Mobilfunkausschluss wird zur Kenntnis genommen. Der Mobilfunkausschluss bezieht sich nachweislich der Festsetzungen (Ziffer B 1.1 dritter Spiegelstrich) nur auf das Allgemeine Wohngebiet, damit sind diese im restlichen Geltungsbereich, dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Damit ist nicht von einem pauschalen, sondern einem differenzierten Ausschluss der Mobilfunkanlagen auszugehen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

5. Begründung

- *In Nr. 4.1 Abs. 2 der Begründung ist angegeben, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit Ausnahme von fünf Längsparkern im Bereich der westlichen Ringstraße ausschließlich auf den Baugrundstücken erfolgt. Die angesprochenen Parkplätze sind auf der Planzeichnung nicht zu finden. Wir empfehlen daher, dies entsprechend zu ergänzen.*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Verortung der öffentlichen Längsparker wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um die Begründung des verkehrlichen Konzeptes, die in der Darstellung bzw. Festsetzung keinen Niederschlag finden muss. Siehe hierzu Ziffer 5.4 öffentliche Verkehrsfläche der Begründung „Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt.“ Eine Darstellung wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

- *In Nr. 4.2 der Begründung ist angegeben, dass eine Begründung des öffentlichen Straßenraumes aus Platzgründen nicht möglich ist. Wir weisen dahingehend auf § 1 Abs. 5 BauGB hin und empfehlen, dies zu überdenken und ggf. nochmals anzupassen.*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Begründung des Straßenraumes wird zur Kenntnis genommen. In den relativ breiten öffentlichen Grünflächen im Westen, Süden und Osten sind Pflanzgebote für heimische Bäume und Sträucher vorgegeben, welche sowohl eine gute Eingrünung des gesamten Gebietes sicherstellen als auch neuen Lebensraum u.a. für Vögel darstellen werden. Hier können auch viele großkronige Laubbäume gepflanzt werden, welche sich ungehindert entwickeln können und nicht durch die Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs (Streusalz, Freischneiden des Lichtraumprofils, beengte Pflanzgruben, etc.) eingeschränkt werden. Mit den Großbäumen ergeben sich auch zusätzliche positive Effekte für die Luftreinhaltung und den Klimaschutz. Zur zusätzlichen inneren Durchgrünung des Gebietes sind die privaten Vorzonen entlang des Straßenraumes gemäß Punkt 5.4 der Begründung vorgeschlagen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

- *In Nr. 5.1.2.2 der Begründung ist angegeben, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt wird. Gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind jedoch Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, zulässig. Wir empfehlen, den Wortlaut in der Begründung hier entsprechend anzupassen und evtl. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ebenfalls auszuschließen. Im Zuge dessen weisen wir des Weiteren darauf hin, dass Bordelle und bordellartige Betriebe eine Unterart der „Gewerbebetriebe“ sind und in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Sie sind bauplanungsrechtlich keine Vergnügungsstätten (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Blechtschmidt BauNVO § 8 Rn. 25). Wir empfehlen daher, diese - sofern gewünscht - ebenfalls auszuschließen.*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Ausschluss von Bordellen etc. wird zur Kenntnis genommen. In Bayern wird mit der Verordnung über das Verbot der Prostitution² grundsätzlich verboten, der Prostitution in Gemeinden mit bis zu 30.000 Einwohnern nachzugehen. Damit ist lediglich in rund 34 Gemeinden in Bayern die Prostitution zulässig. Mit Zustimmung der Gemeinden können Gemeinden ganz oder teilweise von dem Verbot ausgenommen werden. Da die Marktgemeinde zum 30.06.2025 über 11.099 Einwohner verfügt und der Planungshorizont des Bebauungsplans ca. 10 bis 15 Jahre beträgt, ist es nicht erforderlich eine Festsetzung zu treffen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

6. Hinweis zur Agglomerationswirkung

Bei der geplanten Einzelhandelsregelung ist die sog. Agglomerationswirkung zu beachten. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist die Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften, die durch ihre räumliche Nähe eine erhöhte Anziehungskraft als Einkaufsdestination entwickeln. Mehrere kleinflächige Betriebe können in der Summe die gleichen städtebaulichen Auswirkungen entfalten wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Die Landes- und Regionalplanung versucht bestimmten Agglomerationen entgegenzuwirken, insbesondere der Ansiedlung mehrerer Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die für sich genommen nicht großflächig sind, in der Summe jedoch Auswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe haben können. (Nr. 5.3.1 LEP2023).

Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst (Zu 5.3.1 LEP2023). Wir empfehlen daher die Berücksichtigung dieser Agglomerationseffekte bei der Planung.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Agglomeration wird zur Kenntnis genommen. Kann jedoch nicht nachvollzogen werden. Da Einzelhandelsbetriebe sowohl in den Mischgebieten, als auch im Gewerbegebiet ausgeschlossen sind. Damit ist eine Agglomeration nicht zu befürchten. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

7. Begründung

Die Begründung weist Dokumentationsmängel hinsichtlich einer detaillierten Alternativenprüfung bezüglich anderer Standorte und einer konkreten Bedarfsbegründung für die geplanten Flächengrößen auf. Wir bitten darum, dies entsprechend nachzuholen.

² Verordnung über das Verbot der Prostitution vom 26.05.1975, die zuletzt durch § 1 Nr. 2 der Verordnung vom 28.11.2012 (GVBl. S. 656) § 1 Satz 1 Gemeinden bis zu 30 000 Einwohnern ist es verboten, der Prostitution nachzugehen

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu Alternativprüfungen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abschichtung von Flächennutzungsplan wird auf Ziffer 7.1 der Begründung verwiesen. Die auf die Ausführungen im Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes verweist. Dieser wird im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel ausgelegt. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

8. Hinweise

Wir empfehlen die umfangreichen Hinweise in Teil C der Satzung auf ihre Erforderlichkeit zu prüfen und ggf. zu kürzen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu den Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken wird zur Kenntnis genommen. Sie kann nicht nachvollzogen werden, da diese sowohl dem Verständnis der Planung als auch dem Vollzug – insbesondere aufgrund der Wünsche/Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - dienen. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde erkennt nicht die umweltschützenden Anforderungen, hier in Form der Begründung des Straßenraums, stellt diese aufgrund der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), der Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB), der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), der Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) zurück und hält an der Planung fest. Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit Pflanzmaßnahmen sieht die Marktgemeinde einen gerechten Kompromiss. Der Bebauungsplan wird entsprechend den obigen Ausführungen (Präambel, Vollgeschoss im MI3) redaktionell geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

III.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, Formblatt 09.12.2025

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

4.1 Verkehrslärm

Zum geplanten Baugebiet, Ausweisung eines allg. Wohngebiets (WA), Mischgebiets (MI) sowie Gewerbegebiets (GE) wurde ein schalltechnisches Gutachten der Fa. Kottermair vom 13.08.2025, Nr. 8669.1/2024 - RK, erstellt. Dies besagt, dass auf das geplante Gebiet Lärm von der St 2050 sowie Bahnstrecke Dachau-Altomünster, die beide östl. des Gebiets verlaufen, einwirkt. Dabei werden folgende Lärmpegel auftreten:

- 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts im Bereich der Baugrenzen im WA und
- 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts im Bereich der Baugrenzen im MI

Diese Pegel überschreiten die Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für

WA von 55/45 dB(A) tags/nachts um 7/8 dB(A) und MI von 60/50 dB(A) tags/nachts um 5/6 dB(A).

Die Werte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden wie folgt überschritten:

WA von 59/49 dB(A) tags/nachts um 3/4 dB(A) und MI von 64/54 dB(A) tags/nachts um 1/2 dB(A).

Für das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Verkehrswege sind die Grenzwerte der 16. BImSchV zwar nicht rechtsverbindlich anzuwenden, sie stellen aber insbesondere bei Überschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete ein gewichtiges Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. ungesunder Wohnverhältnisse dar (siehe Rechtsprechung des BVerwG Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04). Diese betragen 64/54 dB(A) tags/nachts und werden hier, wie oben angemerkt, an den Baugrenzen überschritten.

Bei dieser Planung stellt sich aus fachlicher Sicht zuallererst die Frage, warum die lärmsensiblen Nutzungen WA und MI direkt an die St 2050 herangeplant wurden und das durch den Ausschluss von Wohnungen im Gebiet lärmtechnisch nicht mehr sensible GE in den hinteren Bereich des Plangebiets verlegt wurde. Weiter ist nicht ersichtlich, dass Planungsalternativen, also Verschiebungen der verschiedenen Gebietskategorien innerhalb des Plangebiets, so dass lärmsensible Nutzungen nicht mehr an der lauten Staatsstraße angrenzen, geprüft worden sind. Auch ohne interne Umplanung sind zumindest aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebiete zuerst mit in die Planung einzustellen und zu prüfen. Ohne diese grundsätzlichen Prüfungen kann aus fachlicher Sicht keine sachgerechte Abwägung durchgeführt werden. Ziel der Planungen sollte sein, den Charakter des WA bzw. MI an der jeweiligen Gebietsgrenze sicherzustellen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Stelen nach dem zur DIN zugehörigen Beiblatt 1 Gebietswerte dar, die tagsüber bereits am Anfang der Gebietsgrenzen erreicht werden sollen. Es reicht aus fachlicher Sicht nicht aus, nur durch Festsetzungen ruhige Innenwohnbereiche zu planen. Erst nach Darstellung der Ergebnisse und der gemeindlichen Abwägung darüber kann eine weitere Stellungnahme zur Planung abgegeben werden, da sich durch die verschiedenen möglichen Maßnahmen lärmtechnisch große Änderungen ergeben würden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu den Verkehrsrgeräuschen wird zur Kenntnis genommen.

Das mit der Schalltechnischen Untersuchung beauftragte IB Kottermair wurde hierzu um eine Stellungnahme gebeten und führt hierzu folgendes aus:

Die Anordnung der Baugebiete erfolgt unter Berücksichtigung einer immissionsschutzfachlich sinnvollen Staffelung entsprechend der jeweiligen Schutzbedürftigkeit sowie der zu erwartenden Emissionen. Ziel ist es, den gewerblichen Nutzungen eine ausreichende Entwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig die Einhaltung der maßgeblichen Anforderungen des Immissionsschutzes sicherzustellen. Hierfür ist ein ausreichender Abstand zu bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich. Eine Verlagerung gewerblicher Bauflächen in straßennahe Bereiche entlang der St 2050 bei gleichzeitiger rückwärtiger Anordnung von Wohn- und Mischgebieten würde zu einer deutlich stärkeren Einschränkung gewerblicher Nutzungen führen. In der Folge könnten erforderliche Emissionskontingente nicht hinreichend vergeben werden, sodass die Ansiedlung der vorgesehenen Betriebe – insbesondere des Bäckereibetriebs mit nächtlichen Betriebszeiten – in der geplanten Form nicht gewährleistet wäre. Vor diesem Hintergrund wurde der Bäckereibetrieb an der von schutzbedürftigen Nutzungen am weitesten entfernte Stelle im Südwesten des Plangebiets (GE 3) verortet.

Zur städtebaulichen Gestaltung eines angemessenen Ortseingangs der dörflich geprägten Ortschaft Niederroth ist im Übergangsbereich eine gemischte Nutzung vorgesehen. Durch die Ausweisung von Mischgebieten (MI 3, MI 5 und MI 6) soll ein qualitativ gegliedertes und maßstäbliches Ortsbild entstehen und die Ausbildung großflächiger, ungegliederter Gewerbestrukturen vermieden werden.

Entlang der St 2050 ist unter Berücksichtigung der vorhandenen prägenden Wohnbebauung (Bachstraße Hausnummern 12 bis 16) weiterhin die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA 2) vorgesehen. Die damit verbundenen immissionsschutzfachlichen Anforderungen werden im Rahmen der weiteren Planung sowie der nachgelagerten Genehmigungs-

verfahren berücksichtigt und sichergestellt.

Die gewählte Gebietsstruktur stellt insgesamt einen sachgerechten Abwägungsausgleich zwischen den Anforderungen des Immissionsschutzes, der Sicherstellung gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten sowie den städtebaulichen Zielsetzungen dar.

Der Marktgemeinderat schließt sich den Ausführungen an:

Die schalltechnische Untersuchung wird entsprechend angepasst und fortgeschrieben.

Änderungen, die unabhängig von den Umplanungen sind, werden im Folgenden mitgeteilt:

Schalltechnisches Gutachten, Begründung und Umweltbericht

Die Grundlage der Verkehrslärberechnung auf S. 40, Ziffer 7.3, ist nach dem Quellenverzeichnis eine BAYSiS-Verkehrszählung. Herangezogen wurde daraus der Wert aus dem Jahr 2021 mit 7339 Kfz/24h. Diese Daten im Jahr 2025 noch heranzuziehen, halten wir für nicht korrekt. Der DTV von 2024, der unserer Ansicht nach heranzuziehen ist, liegt mit 8756 Kfz/24h auch deutlich höher und wird zu anderen, höheren Ergebnissen führen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu der Verkehrszählung wird zur Kenntnis genommen.

Das mit der Schalltechnischen Untersuchung beauftragte IB Kottermair wurde hierzu um eine Stellungnahme gebeten und führt hierzu folgendes aus:

Die schalltechnische Untersuchung wird auf Grundlage der aktuellen Verkehrsdaten überarbeitet und die Ergebnisse entsprechend fortgeschrieben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Bewertung sowie die bereits dargestellten Konfliktbewältigungsmaßnahmen durch die Aktualisierung der Verkehrsdaten voraussichtlich nicht in ihrer grundsätzlichen Aussage verändert werden, da bereits im bisherigen Gutachten Überschreitungen der Orientierungswerte berücksichtigt und abgewogen wurden.

Der Marktgemeinderat schließt sich den Ausführungen an:

Die schalltechnische Untersuchung wird entsprechend angepasst und fortgeschrieben.

Weiter ist inzwischen der „Bauturbo“ in Kraft getreten, welcher mit der Änderung des § 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB die Möglichkeit eröffnet, festzusetzen, dass bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen, was in dieser Planung relevant wird. Die Ausführungen zu unterschiedlichen Emissionskontingenten im Plangebiet sowie gebietsübergreifende Gebietsgliederungen sind u.E. dadurch nicht mehr erforderlich und können aus dem Gutachten sowie aus der Planung bzw. Begründung/Umweltbericht entfernt werden (s. S. 12 und 28 schallt. Gutachten, S.21/22 i. d. Begründung sowie S. 11/12 im Umweltbericht).

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Wohnungsbau-Turbo (vom 29.10.2025) wird zur Kenntnis genommen. Nach wie vor ist es rechtlich zulässig eine gebietsexterne und interne Gliederung, wie in der Vorentwurfsfassung vom 22.10.2025 durch die Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) zu treffen. Mit dem Wohnungsbau-Turbo wurde der § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 23a Doppelbuchstabe bb BauGB die Möglichkeit der Geräuschemissionskontingentierung eingeführt. Damit bestehen nun zwei Rechtsgrundlagen zur Verfügung, wobei für die erste Möglichkeit bereits umfangreiche Rechtsprechungen vorhanden sind und mit der zweiten Möglichkeit juristischen Neuland betreten wird. Der Anregung kann jedoch gefolgt werden.

Das mit der Schalltechnischen Untersuchung beauftragte IB Kottermair führt hierzu ergänzend folgendes aus:

Auf Grundlage der bereits geführten Abstimmungen und Vorgespräche mit der Gemeinde sowie der zuständigen Fachbehörde (Technischen Umweltschutz, LRA Dachau) wurde die Thematik im schalltechnischen Gutachten entsprechend berücksichtigt und angepasst. Die Planunterlagen sowie die schalltechnische Untersuchung werden diesbezüglich überarbeitet.

Zusammenfassung der Vorbesprechung mit Frau XXX vom Technischen Umweltschutz (LRA Dachau)

Die berechneten Emissionskontingente der geplanten MI-Flächen des BP Nr. 94 werden entfernt. Die GE-Flächen bleiben unverändert. Sofern sich im MI eine gewerbliche Nutzung ansiedeln möchte, wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch den Technischen Umweltschutz geprüft, ob eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen ist. Die Beurteilung erfolgt dabei nicht mehr auf Basis von Emissionskontingenten, sondern im Zusammenhang mit der TA Lärm. Für dieses Vorgehen ist, wie besprochen, das Freistellungsverfahren im Bebauungsplan auszuschließen. Für den Bebauungsplan werden wir im Zuge der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zur zweiten Auslegung einen entsprechenden Textvorschlag formulieren. Damit sollten die beiden Vorhaben WEA und Bebauungsplan schalltechnisch miteinander vereinbar sein.

Der Marktgemeinderats schließt sich den Ausführungen an, in den Festsetzungen des Vorwurfs des Bebauungsplanes entfallen die Emissionskontingente in den Mischgebietsteilflächen wobei im Gegenzug der Ausschluss des Freistellungsverfahrens in den Mischgebietsteilflächen ergänzt wird:

Anwendung der Genehmigungsfreistellung

Die Anwendung des Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO im MI1, MI2, MI3, MI4, MI5 und MI6 ist für geräuschemittierenden handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen. Die Festsetzungen und Begründung werden entsprechend überarbeitet.

Bei der Berechnung der Emissionskontingente LEK plus Zusatzkontingente $LEK_{ZUS,T+N}$ steht auf S. 44 des Gutachtens die Anmerkung, dass diese aufgrund der innerhalb des Plangebiets vorhandenen allg. Wohngebietsparzellen praktisch nicht ausgeschöpft werden können. Unseres Erachtens ist es nicht sinnvoll, diese dann in der angegebenen Höhe zu vergeben.

Eine Anpassung auf den überhaupt möglichen Wert bzw. ein Weglassen der Zusatzkontingente, wo nicht nutzbar, erscheint aus fachlicher Sicht richtig, da der Plan sonst nur eine mögliche Emissionserhöhung vorspiegeln würde. Auch die Vergabe von zweimal 0 dB(A) als Zusatzkontingent in angrenzenden Sektoren ist u.E. nicht sinnvoll, diese sind dann zu einem Sektor zusammenzufassen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu den Zusatzkontingenten wird zur Kenntnis genommen.

Das mit der Schalltechnische Untersuchung beauftragte IB Kottermair wurde hierzu um eine Stellungnahme gebeten und führt hierzu folgendes aus:

Unter Bezugnahme auf die abgestimmte Vorgehensweise mit dem Technischen Umweltschutz wird auf die Emissionskontingente für die MI-Flächen verzichtet. Die im Gutachten aufgezeigten 0 dB(A)-Sektoren werden fachgerecht angepasst bzw. zusammengefasst.

Der Marktgemeinderats schließt sich den Ausführungen an:

Die schalltechnische Untersuchung wird diesbezüglich fortgeschrieben und aktualisiert und entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Auf S. 9, Ziffer 2.8 Energieatlas der Begründung müsste es im letzten Absatz „über“ dem Anteil im Regierungsbezirk ... anstatt „unter“ heißen.

Auf S. 22 wird innerhalb der Begründungsvorschläge aus dem schalltechnischen Gutachten zweimal auf die falsche Fassung des Gutachtens verwiesen. Bitte anpassen und die evtl. geänderte neue Fassung einarbeiten.

Der Unterpunkt auf S. 37, Ziffer 7.4, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist leer, bitte diesen mit Text dazu füllen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die offensichtlichen Unrichtigkeiten werden redaktionell berichtigt.

Störfallrecht

Wir bitten auch, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Rechtsgrundlage

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm, der 16. BImSchV sowie auf Art. 13 Seveso-III-RL.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu, Störfallrecht wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend den obigen Behandlungsvorschlägen (Einarbeitung der Fortschreibung und Aktualisierung der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung, Entfall der Emissionskontingente im MI, Ausschluss des Genehmigungs-freistellungsverfahrens im MI etc.) ergänzt bzw. geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

III.4 Wasserwirtschaftsamt München, eMail vom 05.11.2025 (11:53)

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Niederschlagswasser

Für das Baugebiet ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorhanden.

Details sind im Wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführung zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Zu 7.10 Dachbegrünung

Nach neueren Erkenntnissen können die Dach- und Dichtungsbahnen, welche unterhalb eines Gründaches zur Anwendung kommen, Herbizide wie Mecoprop (MCP- Methylchlorphenoxypropionsäure) als organischen Wurzelschutz zur längeren Haltbarkeit enthalten. Derzeit steht kein standardisiertes Verfahren zur Verfügung, welches die Herbizide sicher aus dem Niederschlagswasser wieder entfernt. Daher sollte bei der Auswahl der Dach- und Dichtungsbahnen auf Materialien mit einer reduzierten stofflichen Belastung (z.B. Blaue Engel für Dach- und Dichtungsbahnen (DE-ZU 224) oder Produktdatenblätter, die das Kriterium einer reduzierten stofflichen Belastung, kein Mecoprop (MCP) und Biozide, erfüllen) zurückgegriffen werden. Sollten im Datenblatt keine derartige stoffliche Belastung beschrieben sein, so bestehen unseres Erachtens zunächst keine Anhaltspunkte für eine besondere wasserwirtschaftliche Besorgnis.

Hinweise zum BP:

Für Dach- und Dichtungsbahnen sind Materialien mit einer reduzierten stofflichen Belastung (z.B. Blaue Engel für Dach- und Dichtungsbahnen (DE-ZU 224) oder Produktdatenblätter, die das Kriterium einer reduzierten stofflichen Belastung, kein Mecoprop (MCP) und Biozide, erfüllen) zu verwenden.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführung zur Dachbegrünung wird zur Kenntnis genommen. Allerdings weisen die Ausführungen zu den Anforderungen an Dach- und Dichtungsbahnen keinen bodenrechtlichen Bezug auf, sodass keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung erkennbar ist. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Für den Bauherren kann eine entsprechende Empfehlung ergänzt werden.

Wasserwirtschaftsamt München, eMail 28.11.2025 (14:35)

unsere bisherige Stellungnahme vom 05.11.2025 ergänzen wir. Nachfolgend unsere aktualisierte [sic] Stellungnahme:

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Niederschlagswasser

Für das Baugebiet ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorhanden. Im Konzept ist noch ergänzend darzulegen, dass der bestehende Durchlass unter der Bahnstrecke ausreicht, um den zusätzlichen Abfluss aus dem Baugebiet aufzunehmen. Die Bewertung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Durchlasses kann nach DWA-A 118 erfolgen. Weitere Details sind im Wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführung zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. Die Bahnstrecke und damit auch die Durchlässe befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Größe der Durchlässe sind im Vollzug des Bebauungsplans, hier im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu klären. So wird im Zuge der Erschließungsplanung die hydraulische Leistungsfähigkeit des Durchlasses unter der Bahnstrecke geprüft. Die Nachweisführung wird mit dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Zu 7.10 Dachbegrünung

Nach neueren Erkenntnissen können die Dach- und Dichtungsbahnen, welche unterhalb eines Gründaches zur Anwendung kommen, Herbizide wie Mecoprop (MCP- Methylchlorphenoxypropionsäure) als organischen Wurzelschutz zur längeren Haltbarkeit enthalten. Derzeit steht kein standardisiertes Verfahren zur Verfügung, welches die Herbizide sicher aus dem Niederschlagswasser wieder entfernt. Daher sollte bei der Auswahl der Dach- und Dichtungsbahnen auf Materialien mit einer reduzierten stofflichen Belastung (z.B. Blaue Engel für Dach- und Dichtungsbahnen (DE-ZU 224) oder Produktdatenblätter, die das Kriterium einer reduzierten stofflichen Belastung, kein Mecoprop (MCP) und Biozide, erfüllen) zurückgegriffen werden. Sollten im Datenblatt keine derartige stoffliche Belastung beschrieben sein, so bestehen unseres Erachtens zunächst keine Anhaltspunkte für eine besondere wasserwirtschaftliche Besorgnis.

Hinweise zum BP:

Für Dach- und Dichtungsbahnen sind Materialien mit einer reduzierten stofflichen Belastung (z.B. Blaue Engel für Dach- und Dichtungsbahnen (DE-ZU 224) oder Produktdatenblätter, die das Kriterium einer reduzierten stofflichen Belastung, kein Mecoprop (MCP) und Biozide, erfüllen) zu verwenden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführung zur Dachbegrünung wird zur Kenntnis genommen. Allerdings weisen die Ausführungen zu den Anforderungen an Dach- und Dichtungsbahnen keinen bodenrechtlichen Bezug auf, sodass keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung erkennbar ist.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Für den Bauherren kann eine entsprechende Empfehlung ergänzt werden.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen insb. zur Hydraulik des Durchlasses berücksichtigt werden.

Bitte schicken Sie Ihre Antwort ausschließlich wieder an poststelle@wwa-m.bayern.de <mailto:poststelle@wwa-m.bayern.de>. So können wir Ihre E-Mail auch bei Vertretung bearbeiten.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend den obigen Ausführungen (Empfehlung zur Verwendung von Dach- und Dichtungsbahnen) redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

III.5 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Umweltrecht, Formblatt 05.12.2025

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
Bodenschutzrecht

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf beabsichtigt die Ausweisung eines Gebietes am südlichen Ortsrand von Niederroth, indem ein Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet entstehen soll. Zwei ortsansässige Betriebe in Niederroth möchten ihre Betriebsstandorte dorthin verlagern, um zum Einen die Produktionsstätte zu erweitern (Bäckerei) und zum Anderen bisher verteilte Stand- und Lagerorte an einem neuen Betriebsstandort zusammenzuführen (Landschaftsbaubetrieb).

Der Geltungsbereich des Plangebietes weist eine Gesamtgröße von ca. 4,0 ha auf. Davon sollen ca. 2,4 ha als Baugebiete ausgewiesen werden: ca. 0,4 ha als Allgemeines Wohngebiet, ca. 1,0 ha als Mischgebiet und ca. 1,0 ha als Gewerbegebiet. Als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün werden insgesamt ca. 1,1 ha festgesetzt. Öffentliche Grünflächen sind mit ca. 0,3 ha vorgesehen, Flächen für die Regenrückhaltung mit ca. 0,2 ha. Die Umgriffsfläche beläuft sich auf insgesamt 40.280 m².

Die vom Bebauungsplan betroffenen Flurnummern 117, 118, 118/1, 122, 122/7, 122/8, 122/10, 122/11, 122/12, 122/15, 123, 122/5, 128, 163/3 der Gemarkung Niederroth sind im Altlastenkataster nicht erfasst.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme mit der Beschreibung des Planungsziels wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Das Wasserwirtschaftsamt München, das Gesundheitsamt Dachau sowie das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden gebeten, zum Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung, erstellt vom Büro Nickol & Partner vom 17.05. 2025 [wohl gemeint 2024] sowie dem Fortschreibungsbericht vom 17.12.2024 eine bodenschutzfachliche Stellungnahme abzugeben, mit folgenden Ergebnissen:

Wirkungspfad Boden - Grundwasser

Laut den Untersuchungsberichten wurden Schadstoffe festgestellt. Diese beschränken sich aber ausschließlich auf Verkehrsflächen, die auch im Planzustand genutzt werden sollen. Konkret sind das folgende Untersuchungspunkte:

- KRB 2 0,0 - 0,16 m [Fl.-Nr. 128, Weg von Niederroth nach Kreut]*
- KRB 9 und 12 in Schicht 0,08 m - 0,18 m (Schicht Nr. 1b) [Fl.-Nr. 163/3, ST 2054]*

Aktuell erwartet das Wasserwirtschaftsamt München keinen Austrag der Schadstoffe in Boden und Grundwasser, da sie im Fall von KRB 2 schon entsprechend Ersatz-

baustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) eingebaut bzw. im Fall von KRB 9 und KRB 12 überdeckt sind.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird keine bauliche Veränderung erwartet, da bisher und zukünftig dieselbe Nutzung vorliegt. Falls das Material ausgebaut wird, gelten die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen, insbes. die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV).

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird zur Kenntnis genommen und betreffen den Vollzug des Bebauungsplans.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Wirkungspfad Boden —Mensch

Nach den Feststellungen des Sachverständigenbüros (Bericht Nr. 13166-02, Punkt 4.1) ist das Oberbodenmaterial der Baugrundschrift 1a als ausgeprägt setzungsempfindlich einzustufen. Zur Vermeidung von Setzungen ist der Oberboden im Bereich der lastabtragenden Bauteile sowie der Verkehrsflächen vollständig abzutragen.

Gemäß Abschnitt 3.7 des Gutachtens wurden in den Oberbodenuntersuchungen KRB 4-8 (bis ca. 0,30 m u. GOK) Bodenmaterialien festgestellt, die in den Tabellen 23 und 24 als Z0-Material nach dem Verfüll-Leitfaden eingestuft sind.

Das abzutragende Bodenmaterial ist innerhalb des Baugebiets zwischenzulagern und auf mögliche schädliche Verunreinigungen zu prüfen.

Eine organoleptische Beurteilung ist vorzunehmen; bei auffälligen Proben sind analytische Untersuchungen zur abfallrechtlichen Deklaration durchzuführen.

Die Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials hat nach Maßgabe der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu erfolgen.

Für weitergehende Bodenuntersuchungen ist ein fachkundiges und zugelassenes Sachverständigenbüro zu beauftragen.

Zur Sicherstellung des Schutzgutes „Mensch“ gemäß Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG- und Bundesbodenschutzverordnung -BBodSchV- sind Untersuchungen nach Anlage 2 (Tabelle 4 und 5) sowie Anlage 3 (Tabelle 3 bis 5) bis zu einer Tiefe von 0,30 m unter GOK durchzuführen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Erschließung des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth — Richtung Kreut“ keine Einwände, sofern die oben genannten Anforderungen zu Untersuchung, Deklaration und Verwertung des Bodenmaterials beachtet und nachgewiesen werden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Wirkungspfad Boden – Mensch wird zur Kenntnis genommen und betreffen den Vollzug des Bebauungsplans.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze (Nutzgarten)

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf beabsichtigt die Ausweisung eines Gebietes am südlichen Ortsrand von Niederroth (4 ha) mit 2,4 ha Wohngebiet, 1,0 ha Mischgebiet und 1,1 ha Gewerbegebiet.

Es wird mit aufgeführt, dass ein Landschaftsbaubetrieb seine verteilten Stand- und Lagerorte dort an einem neuen Betriebsstandort zusammenzuführen will. Die Flächen sind derzeit größtenteils unbebaut und werden landwirtschaftlich intensiv (Acker) genutzt. Die Flächen des geplanten Bebauungsplanes sind nicht im Altlastenkataster erfasst und laut Begründung zum Bebauungsplan vom 22.10.2025 liegen „keine Unterlagen und Erkenntnisse bzgl. Altlasten oder Altstandorte“ vor. Neben einer Baugrunduntersuchung wurde für die Abschätzung der bei der Bauausführung zu erwartenden abfallrechtlichen Belastungsklassen auch eine orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt (Bericht vom 17.05.2024 Nickol & Partner AG).

Auch wenn diese Untersuchungen keine abschließende Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ausreichen, so ergeben sich durch die Einstufung des beprobten Oberbodenmaterials als Z0-Material keine Hinweise auf eine schädliche Bodenbelastung.

Da keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altstandorte vorliegen, ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze nach aktuellem Stand nicht betroffen. Es sind hierfür keine Maßnahmen notwendig.

Sollten sich jedoch im weiteren Verfahren Hinweise auf Belastungen ergeben, so wird um weitere Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg gebeten, da in diesem Falle der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze im Bereich der Wohngrundstücke betroffen und eine neue Bewertung notwendig wäre.

Da in der Aufforderung zur Stellungnahme explizit ein Landschaftsbaubetrieb erwähnt wurde, weist die Fachbehörde ergänzend darauf hin, dass aufgrund fehlender Pflanzenproduktion in einem Landschaftsbaubetrieb der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze i.d.R. nicht betroffen ist.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze wird zur Kenntnis genommen und betreffen den Vollzug des Bebauungsplans. Dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro wird die Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Zusammenfassung:

Es ist sicherzustellen, dass die bodenschutzrechtlichen Belange der geplanten baulichen Nutzungen nicht entgegenstehen. Bei dem geplanten Vorhaben sind die bodenschutzrechtlichen Vorgaben der Fachbehörden für die jeweiligen Wirkungspfade zu beachten und mit diesen abzustimmen. Das Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61 - Bodenschutz ist hierüber zu informieren. Auch die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Die Einzelheiten können den beigefügten Schreiben der jeweiligen Fachbehörden entnommen werden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und betreffen den Vollzug des Bebauungsplans. Die Ausführungen zu den gesetzlichen Regelungen sind unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplans auf den nachfolgenden Ebenen vom Bauherrn, Unternehmer zu berücksichtigen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Wasserrecht

1. Die vorgeschlagene Festsetzung Nr. 9 hat folgenden Text:

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Hochwasserschutz Umgrenzung von Flächen für die Regelung zum Wasserabfluss Zweckbestimmung: Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung

Dies stimmt inhaltlich nicht mit dem Hinweis 3.8 überein

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens ist eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers nicht möglich.

Der Zusatz bzw. -versickerung bei Festsetzung Nr. 9 kann daher entfallen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Festsetzung Ziffer B 9 wird zur Kenntnis genommen.

Damit muss die Festsetzung geändert werden:

Da das Becken in Dammbauweise errichtet wird, ist vorgesehen das Becken abzudichten um die Randbedingungen für die langfristige Standsicherheit des Damms zu verbessern. Folg-

lich kann der Zusatz „-versickerung“ in der Umgrenzung von „Flächen für die Regelung zum Wasserabfluss“ mit der „Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung“ gestrichen werden. Im Zuge dessen muss das Niederschlagswasserrückhaltebecken als Eingriff gewertet werden und die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend erhöht werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend den obigen Ausführungen geändert.

Die Aussage im Umweltbericht unter Nr. 2.3.

Die beschriebenen Bodentypen sind weit verbreitet (nicht selten oder gefährdet) und haben keine gesonderte kulturhistorische Bedeutung. Der Großteil der Böden im Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zwar anthropogen verändert aber zumindest weitestgehend unversiegelt, daher erbringen sie im Bestand eine hohe Versickerungsleistung für Niederschlagswasser. ist mit den o.g. Angaben logisch nicht nachvollziehbar.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Umweltbericht – Schutzgut Boden – werden zur Kenntnis genommen. Mit der zitierten hohen Versickerungsleistung der Böden ist die Tatsache beschrieben, dass ein Großteil des Bebauungsplangebietes unversiegelt ist und damit das anfallende Niederschlagswasser vor Ort im Bestand auf diesen landwirtschaftlichen Flächen in der Regel auch versickern kann.

Damit ist nicht die Versickerungsfähigkeit der Böden für gesammeltes und zugeleitetes Regenwasser aus anderen versiegelten Flächen gemeint.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

2. Der Planung liegt das Niederschlagswasserkonzept des Büros WipflerPlan vom 31.05.2024 zugrunde.

Dies ist auch im Hinweis 3.8. dargestellt:

Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens ist eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers nicht möglich. So erfolgt die Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers zentral über einen neuen Regenwasserkanal. Dieser leitet das Wasser in das Niederschlagsbecken wo es gesammelt und dann gedrosselt in den Roth eingeleitet wird.

Die geplante Leitung schließt an einen Durchlass DN 400 unter der Bahnlinie Dachau Altomünster südlich des Bahnübergangs an. Diese Leitung unterquert anschließend die Staatsstraße 2050 und mündet in den Roth.

Es ist derzeit nicht klar, zu welchem Zeitpunkt der Durchlass unter der Bahn mit Leitung in den Roth errichtet wurde. Vermutlich ist dies im Rahmen der Errichtung der Bahnlinie oder bei der Elektrifizierung erfolgt. Ggf. vorliegende Angaben bitten wir vorzulegen.

Es ist zu klären, wer die Unterhaltungslast für die Leitung und die Einleitungsstelle in die Roth hat. Wir bitten um Rückmeldung, ob ggf. bereits entsprechende Vereinbarungen bestehen oder getroffen werden sollen.

Das Niederschlagswasserkonzept berücksichtigt nur die Einleitmengen aus dem neuen Baugebiet. Mit dem Wasserwirtschaftsamt München ist die Leistungsfähigkeit des Durchlasses und der Leitung unter Berücksichtigung aller Einzugsgebiete zu klären.

Da die Niederschlagswasserbeseitigung Teil der Erschließung ist, ist die Erschließung bis zur Klärung der o.g. Fragestellungen unseres Erachtens nicht gesichert.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Niederschlagswasserkonzept wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Durchlässe und die Einleitungsstelle liegen außerhalb des Geltungsbereichs und betreffen den Vollzug des Bebauungsplans. So liegt der Planung eine Erschließungskonzeption zugrunde, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann. Dies bedeutet jedoch grundsätzlich nicht, dass zum Zeitpunkt des Beschlusses des Bebauungsplans bereits alle Details der Niederschlagswasserbeseitigung feststehen oder gar im Bebauungsplan selbst festgesetzt sein müssen.

Es muss bis zu diesem Zeitpunkt lediglich ausreichend ermittelt sein und der Abwägung zugrunde gelegt werden können, dass das Niederschlagswasser grundsätzlich ohne Schaden für die Planbetroffenen beseitigt werden kann.

So sind die Angaben dem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Die Stellungnahme wird an das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro mit der Bitte um Beachtung weitergegeben. So wird der Nachweis, dass das Niederschlagswasser ohne Schaden (insbesondere Überstau auf die Bahnlinie) beseitigt werden kann, im wasserrechtlichen Verfahren erbracht (Abschichtung).

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

3. Die Planung spricht vom „Rothbach“ (Datenquelle: Umweltatlas Bayern und Bayer. Vermessungsverwaltung).

Nach Kenntnis lautet der Gewässername „Roth“ (Bezeichnung im Grundbuch und in vorliegenden Wasserverbandsakten).

Wir bitten um Prüfung und ggf. Klarstellung.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Namen des Rothbachs wird zur Kenntnis genommen. Im Gewässerverzeichnis Bayern, Flussgebiet Isar wurde die Gebietskennzahl 16484 mit der Gebietsbezeichnung „Rothbach“ vom LfU kartiert. Ebenso bietet der Kartendienst des LfU (Umwelt-Atlas.bayern.de) in der Themenkarte ‚Fließgewässer‘ einen Eintrag zum Rothbach, der unter der Gewässerkennzahl 16484 geführt wird. Da die Bezeichnung Rothbach klar ist, nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegt, bedarf es keiner weiteren Überprüfung.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend den obigen Ausführungen (Niederschlagswasserrückhaltung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) geändert, im Übrigen bleibt er unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

III.6 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Gesundheitsamt, Internes Schreiben an das Landratsamt 13.11.2025

das Gesundheitsamt Dachau wurde mit Schreiben des Landratsamtes Dachau, Sachgebiet 61, vom 07.11.2025 im Rahmen des Vollzugs der Bodenschutzgesetze nach dem BundesBodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden - Mensch zum o. g. Bebauungsplan beteiligt.

Der Markt Indersdorf plant die Erschließung des Baugebiets Nr. 94 „Niederroth – Richtung Kreut“ im Ortsteil Niederroth.

Das Sachverständigenbüro Nickol & Partner AG wurde auf Grundlage der Angebote Nr. 13166-01 vom 12.07.2023 einer Baugrunduntersuchung sowie Nr. 13166-02 vom 15.10.2024 [17.12.2024] mit der Durchführung einer orientierenden Schadstoffuntersuchung und einer Nachuntersuchung der Untergrundverhältnisse beauftragt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Flächen, die künftig als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollen. Die betroffenen Flurstücke (Nrn.: 117,118, 118/1, 122, 122/5, 122/7, 122/8, 122/10, 122/11,122/12, 122/15, 123,128, 163/3 - Gemarkung Niederroth) sind im Altlastenkataster des Landkreises Dachau nicht erfasst.

Beurteilung aus bodenschutzrechtlicher Sicht:

Nach den Feststellungen des Sachverständigenbüros (Bericht Nr. 13166-02, Punkt 4.1) ist das Oberbodenmaterial der Baugrundsicht 1a als ausgeprägt setzungsempfindlich einzustufen.

Zur Vermeidung von Setzungen ist der Oberboden im Bereich der lastabtragenden Bauteile sowie der Verkehrsflächen vollständig abzutragen.
Gemäß Abschnitt 3.7 des Gutachtens wurden in den Oberbodenuntersuchungen KRB 4-8 (bis ca. 0,30 m u. GOK) Bodenmaterialien festgestellt, die in den Tabellen 23 und 24 als Z0-Material nach dem Verfüll-Leitfaden eingestuft sind.
Das abzutragende Bodenmaterial ist innerhalb des Baugebiets zwischenzulagern und auf mögliche schädliche Verunreinigungen zu prüfen.
Eine organoleptische Beurteilung ist vorzunehmen; bei auffälligen Proben sind analytische Untersuchungen zur abfallrechtlichen Deklaration durchzuführen. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials hat nach Maßgabe der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu erfolgen.
Für weitergehende Bodenuntersuchungen ist ein fachkundiges und zugelassenes Sachverständigenbüro zu beauftragen.
Zur Sicherstellung des Schutzgutes „Mensch“ gemäß BBodSchG und BBodSchV sind Untersuchungen nach Anlage 2 (Tabelle 4 und 5) sowie Anlage 3 (Tabelle 3 bis 5) bis zu einer Tiefe von 0,30 m unter GOK durchzuführen.
Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Niederroth - Richtung Kreut“ keine Einwände, sofern die oben genannten Anforderungen zu Untersuchung, Deklaration und Verwertung des Bodenmaterials beachtet und nachgewiesen werden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird zur Kenntnis genommen und auf die Ausführungen, Sachlage, Behandlungsvorschlag und Beschluss zu III.5 verwiesen.
Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

III.7 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Augsburg, Internes Schreiben an das Landratsamt 26.11.2025

bezugnehmend auf Ihre E-Mail-Anfrage vom 07.11.2025 nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg zum oben genannten Fall aus Sicht des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanzen für gärtnerische Kulturen und Gärten wie folgt Stellung.

Sachverhalt

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf beabsichtigt die Ausweisung eines Gebietes am südlichen Ortsrand von Niederroth (4 ha) mit 2,4 ha Wohngebiet, 1,0 ha Mischgebiet und 1,1 ha Gewerbegebiet. Es wird mit aufgeführt, dass ein Landschaftsbaubetrieb seine verteilten Stand- und Lagerorte dort an einem neuen Betriebsstandort zusammenzuführen will. Die Flächen sind derzeit größtenteils unbebaut und werden landwirtschaftlich intensiv (Acker) genutzt.

Die Flächen des geplanten Bebauungsplanes sind nicht im Altlastenkataster erfasst und laut Begründung zum Bebauungsplan vom 22.10.2025 liegen „keine Unterlagen und Erkenntnisse bzgl. Altlasten oder Altstandorte“ vor.

Neben einer Baugrunduntersuchung wurde für die Abschätzung der bei der Bauausführung zu erwartenden abfallrechtlichen Belastungsklassen auch eine orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt (Bericht vom 17.05.2024 Nickol & Partner AG). Auch wenn diese Untersuchungen keine abschließende Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ausreichen, so ergeben sich durch die Einstufung des beprobten Oberbodenmaterials als Z0-Material keine Hinweise auf eine schädliche Bodenbelastung.

Bewertung

Da keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altstandorte vorliegen, ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze nach aktuellem Stand nicht betroffen. Es sind hierfür keine Maßnahmen notwendig.

Sollten sich jedoch im weiteren Verfahren Hinweise auf Belastungen ergeben, so wird um weitere Absprache gebeten, da in diesem Falle der Wirkungspfad Boden-

Nutzpflanze im Bereich der Wohngrundstücke betroffen und eine neue Bewertung notwendig wäre.

Da in der Aufforderung zur Stellungnahme explizit ein Landschaftsbaubetrieb erwähnt wurde, weisen wir ergänzend darauf hin, dass aufgrund fehlender Pflanzenproduktion in einem Landschaftsbaubetrieb der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze i.d.R. nicht betroffen ist.

Bei Fragen können Sie sich gerne an uns wenden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen und auf die Ausführungen, Sachlage, Behandlungsvorschlag und Beschluss zu III.5 verwiesen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

III.8 Wasserwirtschaftsamt München, interne eMail an das Landratsamt 14.11.2025 (09:14)

vielen Dank für das Telefonat.

Zusammenfassend können wir festhalten, dass Schadstoffe festgestellt wurden. Dies beschränkt sich aber ausschließlich auf bestehende Verkehrsflächen, die auch im Planzustand als Verkehrsflächen genutzt werden sollen.

Konkret sind das folgende Untersuchungspunkte:

- KRB 2 0,0-0,16 m
- KRB 9 u. 12 in Schicht 0,08 m - 0,18 m (Schicht Nr. Ib)

Aktuell erwarten wir keinen Austrag der Schadstoffe in Boden und Grundwasser, da sie im Fall von KRB 2 schon entsprechend Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) eingebaut bzw. im Fall von KRB 9 und KRB 12 überdeckt ist.

Wir erwarten keine bauliche Veränderung, da bisher und zukünftig die selbe Nutzung vorliegt. Falls das Material ausgebaut wird, gelten die einschlägigen Abfallrechtlichen Bestimmungen insb. die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV).

Wasserwirtschaftsamt München, eMail 07.11.2025 (16:39)

der zweite Bericht ergänzt den erste um Erkenntnisse aus zusätzlichen 6 Kleinrammbohrungen (KRB 9 bis KRB 14), 2 schwere Rammsondierungen (DPH 10 u. DPH 11) und 3 Asphaltbohrkerne (Asp 9, Asp 12 u. Asp 14).

Es wurden in punktwise durchgeführten Aufschlüssen zum Teil Schadstoffe festgestellt:

- KRB 2 0,0-0,16 m
- KRB 9 u. 12 in Schicht 0,08 m - 0,18 m (Schicht Nr. Ib)

Diese Punkte liegen ja in der Fahrbahn (bzw. unter). Für die KRB 9 und 12 sehe ich da kein Problem, solange das Material nicht ausgebaut wird, weil es überdeckt ist.

Bei der KRB 2 sagt der Bericht das RC-1 Material vorliegt. Dieses kann nach Ersatzbaustoffverordnung

(ErsatzbaustoffV) als „Decke bitumen- oder hydraulisch gebunden, Tragschicht bitumengebunden“ eingebaut werden. Was vorliegend im Beton der Fall ist.

Ich habe noch nicht verstanden, ob an diesen Punkten überhaupt bauliche Veränderungen stattfinden.

Vielleicht können wir uns dazu noch austauschen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die nochmalige Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen und auf die Ausführungen, Sachlage, Behandlungsvorschlag und Beschluss zu III.5 verwiesen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Sammel-Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag III.6 bis III.8 werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

III.9 BUND Naturschutz Ortsgruppe Indersdorf, Schreiben ohne Datum

Zum o.g. Beteiligungsverfahren nimmt die Ortsgruppe des BN wie folgt Stellung: Obwohl im Ortskern des Ortsteils Niederroth noch mehrere Flächen unbebaut sind, wird am Ortsrand eine neue Bebauung geplant. Sinnvoll wäre es zunächst Baulücken zu schließen. Durch die Bebauung am Ortsrand wird sich das Verkehrsaufkommen in Nähe der Bahnschranke erhöhen.

Besonders kritisch sieht der BN, dass vorhandene Gehölze, insbesondere 3 alte Eichenbäume der zukünftigen Ansiedlung vollständig zum Opfer fallen sollen. Der Bestand alter Bäume ist im Ortsteil sehr gering, deshalb ist die Notwendigkeit der Fällung zu hinterfragen. Auch weitere Bäume und Gehölze sollen gefällt werden, dies ist für Insekten, Fledermäuse und Vögel ein Verlust ihres Lebensraumes.

Aus Naturschutzsicht ergeben sich folgende Forderungen:

- *Vorhandene Bäume sollen weitgehend erhalten bleiben in der Straße nach Kreuth sowie der Staatsstraße ST 2050. diese sind ortsbildprägend und ein wichtiger Auftrag zum Naturschutz.*
- *Geringe Bodenversiegelung durch Einsatz wasserdurchlässiger Belege.*
- *Verbot von Schotterflächen*
- *Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude oder eine entsprechende Begrünung.*
- *Schaffung von Ausgleichsflächen für die versiegelten Flächen (Gebäude).*
- *Entlang der Gebietsgrenze Pflanzung eines grünflächigen Übergangs zum Ortsrand mit heimischen Gehölzen.*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme des BUND Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs und der Erschließungsplanung wurden verschiedene Varianten der Erschließung von der Staatsstraße ST 2050 geprüft, beispielsweise die Beibehaltung der Anbindung des Feld- und Waldweges oder Verbreiterung der Staatsstraße nach Osten. Mussten aber aufgrund der Nähe zum beschränkten Bahnübergang bzw. Eingriff in die östliche Böschung verworfen werden.

Ein teilweiser Erhalt des Gehölzbestandes auf der Westböschung (insbesondere die 3 Eichen) wäre leider nur durch einen Straßenausbau der St2050 in östlicher statt westlicher Richtung und durch ein zusätzliches deutliches Verschieben der Höhe der Einmündung möglich gewesen. Aufgrund der erforderlichen Abstände zum Bahnübergang und der fehlenden Flächenverfügbarkeit im Osten schied dies jedoch aus. Auch bei einem Straßenausbau nach Osten wäre zudem teilweise alter Baumbestand auf der östlichen Straßenböschung verloren gegangen.

Die Begrenzung der Bodenversiegelung wurde in Festsetzung Ziffer B 7.13, das Verbot von reinen Schotterflächen in Festsetzung B 7.7.1 Satz 2 und die Dachgestaltung (PV-Anlagen und Gründach) in der Festsetzung B 7.10 berücksichtigt.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf für die Versiegelung und für den Gehölzverlust wird durch zwei externe Ökokontoflächen erbracht, welche dem Bebauungsplan zugeordnet sind (D 5). Die beiden gemeindeeigenen Flächen liegen in den Gemarkungen Glonn und Pipinsried.

Für die Bepflanzungen an den Rändern des Gebietes (B 6: öffentliche Grünflächen am Ortsrand sowie B.4.3: Straßenbegleitgrün) sind ausschließlich heimische Gehölzarten (B 7.2, B 7.4, B 7.5) sowie autochthones Pflanzenmaterial (B 7.8.2) vorgesehen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde erkennt nicht die Belange des Natur- und Umweltschutzes, stellt diese aufgrund der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), der Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB), der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), der Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 9 BauGB) zurück und hält an der Planung fest. Mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, der öffentlichen Grünflächen mit Pflanzmaßnahmen sieht die Marktgemeinde einen gerechten Kompromiss.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

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

IV.1 Einwender 1, XXX, 85229 Markt Indersdorf, Schreiben vom 11.12.2025

Der Interessenverband vertritt den Einwender 1, dessen landwirtschaftlicher Ackerbaubetrieb und landwirtschaftliches Lohnunternehmen etwa 760 Meter Entfernung südwestlich liegt. Dieser Betrieb wird über den öffentlichen Feld- und Waldweg „Weg nach Kreut an der ST 2050“ (Fl.-Nr. 123) sowie den „Weg von Niederroth nach Kreut“ (Fl.-Nr. 128) an die Staatsstraße ST 2050 angeschlossen. Durch den Bebauungsplan bleibt die Wegebeziehung „Weg von Niederroth nach Kreut“ (Fl.-Nr. 128) erhalten. Die jetzige Wegebeziehung, die eine asphaltierte Bereite von bis zu 3,2 Meter aufweist, wird zurückgebaut und durch eine weiter nördlich gelegene Erschließungsstraße des Misch- bzw. Gewerbegebietes mit Fahrbahnbreiten von 6,5 Meter beziehungsweise 6,0 Metern ersetzt. Zusätzlich wird an der Staatsstraße eine höhengleiche Einmündung mit Linksabbiegespur geschaffen.

wir zeigen die Vertretung von Herrn XXX, 85229 Markt Indersdorf, an. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Namens und im Auftrag unserer Mitglieder machen wir hiermit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu o.g. Bebauungsplanverfahren folgende Einwendungen geltend: Nach § 1 Absatz VII BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwGE 34, S. 301). In der Rechtsprechung ist ferner geklärt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (BVerwGE 147, S. 379). Löst der Bebauungsplan von ihm aufgeworfene Konflikte nicht, obwohl ein Konfliktlösungs-transfer unzulässig ist, so führt dies zur Fehlerhaftigkeit der Abwägungsentscheidung (BVerwG, NVwZ 2014, S. 69). Lässt sich die planerische Lösung der Gemeinde unter keinem denkbaren Gesichtspunkt begründen, fehlt es mithin an der Begründbarkeit der gemeindlichen Planung, dann führt dies zudem zu einem Fehler (auch) im Abwägungsergebnis. Denn ein solcher Fehler ist dann anzunehmen, wenn eine fehlerfreie Nachholung der erforderlichen Abwägungsentscheidung schlechterdings nicht zum selben Ergebnis führen könnte, weil andernfalls der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen würde, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht, mithin die

Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit überschritten würden (BVerwG NVwZ 2011, S. 438). Anders als Mängel im Abwägungsvorgang ist ein Mangel im Abwägungsergebnis stets beachtlich; er führt unabhängig vom Vorliegen weiterer Mängel der Abwägung zur (Teil-)Unwirksamkeit des Bebauungsplans (BVerwG, NVwZ 2010, S. 1246).

Die Erschließung des Baugebiets soll über eine Abzweigung von der ST 2050 über die sog. „Ringstraße“ erfolgen: „Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das Misch- und Gewerbegebiet direkt über eine Abbiegespur in das Plangebiet und erschließt intern anhand einer Ringstraße die jeweiligen Grundstücke. Im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Verkehr werden im Westen die bestehenden Wegebeziehungen beibehalten. Im Süden erfolgt durch die Verlängerung der Ringstraße nach Westen die Verlagerung der Verbindung nach Kreut. Im Osten wird der bestehende Feldweg leicht verschoben und erhält als Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße ST 2050 eine zusätzliche Funktion.“

Das Grundstück unseres Mitglieds, XXX, Gemarkung Niederroth, liegt südwestlich des Plangebiets. Unser Mitglied unterhält auf diesem Grundstück einen landwirtschaftlichen Ackerbaubetrieb und ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen. Die eingesetzten Fahrzeuge, wie Mähdrescher, Maishäcksler, Radlader etc. weisen durchweg eine Breite von ca. 3,60 m auf und sind somit überbreit. Die einzige Zufahrt zu dem Betriebsgrundstück erfolgt bislang über den geteerten Weg, der bislang südlich des künftigen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ verläuft; das Grundstück unseres Mitglieds wird einzig über diesen Feldweg erschlossen. Nach dem Planentwurf entfällt diese Anbindung und das Grundstück unseres Mitglieds wird von jeglicher Erschließung abgeschnitten, soweit kein Halte- u. Parkverbot für die „Ringstraße“ festgesetzt wird. Ohne eine solche verkehrsbeschränkende Maßnahme geht die landwirtschaftliche u. gewerbliche Nutzbarkeit des Grundstücks unseres Mitglieds verloren, weil eine Zu-/Abfahrt dann nicht mehr möglich wäre. Es entstünde eine nicht nutzbare „Insel“, weil dem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt. Eine solche Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar; sie vernachlässigt in nicht zu vertretender Weise die durch Art. 14 GG geschützten Eigentümerinteressen unseres Mitglieds., überschreitet mithin die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Erschließung wird zur Kenntnis genommen. Der postulierte Entzug der Erschließung kann nicht nachvollzogen werden, da durch die 6,0 Meter bis 6,5 Meter breite Erschließungsstraße mit verbesserter Einmündung in die Staatsstraße ST 2050 ein besserer Ersatz geschaffen wird. Dem gegenüber steht ein befestigter, bis 3,2 Meter breiter asphaltierter Feldweg, der größtenteils auf der 5,5 Meter breiten Fl.-Nr. 123 verläuft. Auch die Staatsstraße ST 2050 weist im Bereich der bisherigen Einmündung des Feldweges lediglich Breiten von 5,65 Metern (südlich) bzw. 5,93 Metern (nördlich) auf. Im Bereich der Ortsdurchfahrt beträgt die Breite etwa 6,44 Meter, zuzüglich beidseitiger Gehwege.

Die Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) sieht in § 32 für die Abmessungen von Fahrzeugen und Fahrzeugkombinationen eine höchstzulässige Breite von 2,55 Metern vor, und für land- und forstwirtschaftliche Arbeitsgeräte von bis zu 3,0 Meter. So sieht die überarbeitete Erschließungsplanung vor, die Erschließungsstraße von der Staatsstraße ST 2050 zum Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 128 Gemarkung Niederroth mit einer einheitlichen Breite von 6,5 m auszuführen. Dies gewährleistet den Begegnungsverkehr LKW-LKW gemäß der gültigen Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen aus dem Jahr 2006 (RASt 06).

Da es auf Ebene des Bebauungsplans keine Rechtsgrundlage für verkehrsrechtliche Anordnungen (Park- oder Halteverbote) gibt, ist die Umsetzung dem Vollzug im Rahmen des Straßenverkehrsrechts und ggf. Straßenrechts vorbehalten und kann erst nach Herstellung der Straße angeordnet werden.

Der Marktgemeinderat nimmt die Anregung dahingehend auf, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans geändert wird. Die südliche Verbindungsstraße wird einen einheitlichen Straßenraum von 6,5 Metern aufweisen. Dadurch reduziert sich die Größe des Gewerbegebiets

GE1 von etwa 2.145 m² um rund 20 m² auf etwa 2.125 m². Außerdem muss das Emissionskontingent vom beauftragten Ingenieurbüro für Schallschutz neu berechnet werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend den obigen Ausführungen (Verkehrsraumbreite, Gewerbegebietsgröße, Emissionskontingent, Zuordnung der Ausgleichsflächen) geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

IV.2 Einwender 2, XXX, eMail 18.11.2025 (11:31)

Bei Einwender 2 handelt es sich um den Hochbauplaner/Entwurfsverfasser des Bäckereivorhabens im GE3, dass von Norden von der neuen Erschließungsstraße angebunden wird.

*in Absprache mit Herrn Reimann,
bitte ich es formell aufzunehmen, das die Höhenverläufe der Straße (hinauf zur Bäckerei) in den öffentlich-ausgelegten Plänen noch nicht auf dem aktuellen, ausgearbeiteten Stand dargestellt waren und sind. Diese müssen noch geändert werden, ansonsten funktioniert Backstubenanfahrt nicht! Danke fürs zur Kenntnis nehmen und die Verfolgung der notwendigen Änderungen durch den Planer Wipfler!
Diese Änderung der Koten soll im Januar stattfinden. Laut Frank Reimann*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu den notwendigen Einfahrtshöhen der Bäckerei wird zur Kenntnis genommen und betrifft die Erschließungsplanung. Die Stellungnahme wird an das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro mit der Bitte um Vorlage der abgestimmten Straßenhöhen weitergegeben.

Der Vorentwurf wird dann entsprechend redaktionell überarbeitet.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Im Vorentwurf des Bebauungsplans werden die geplanten Straßenhöhen als Hinweise überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

IV.3 Einwender 3, XXX, 85229 Niederroth, Schreiben 09.12.2025

Beim Einwender 3 handelt es sich um den Eigentümer des südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücks, das als Acker genutzt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans entfällt der nördlich des Ackers gelegene Feld- und Waldweg (Weg nach Kreut an der ST 2050), während der westlich gelegene Feld- und Waldweg (Weg von Niederroth nach Kreut) für die Bewirtschaftung erhalten bleibt.

*Im Bezug auf dass neue Baugebiet Nr. 94 Niederroth Richtung Kreut beziehe ich Stellung.
Die Planungen der Wasserrückhaltung beziehungsweise der örtlichen Versickerung sehe ich sehr kritisch aus diesem Grund möchte ich dies anmerken. Da ich kein Planer bin und auch keine weiteren Informationen zur Versickerung bekommen habe bzw. wo dass überschüssige Oberflächenwasser abgeleitet wird (auch nicht aus dem öffentlichen Plan zu entnehmen).*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf Ziffer 4.4 Technische Entsorgung der Begründung verwiesen: „So erfolgt die Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers zentral über einen neuen Regenwasserkanal. Dieser beginnt in der südlichen Bachstraße und führt über den Erschließungsring in ein ca. 800 m³ großes Regenrückhaltebecken, das am topografisch tiefsten Punkt des Baugebietes liegt. Von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den von Süden nach Norden fließenden Rothbach (Gewässer 3. Ordnung, Gewässerkennzahl 16484) eingeleitet.“ So sieht der aktuelle Stand der Erschließungsplanung vor, die Sohle des Beckens dicht auszubilden, sodass mit keinem Sicker- oder Schichtenwasser aus dem Becken zu rechnen ist.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Ich bin der Eigentümer der Flurnummer 129, somit habe ich Bedenken, dass mein Grundstück sich nicht mehr in der jetzigen Eigenschaft bewirtschaften lässt und ich somit finanzielle Nachteile erleide oder entstehen können.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Bewirtschaftung der Ackerfläche auf Fl.-Nr. 129 wird zur Kenntnis genommen.

Nachdem die Ackerfläche nach wie vor von Westen angebunden ist, ist ein Nachteil der Bewirtschaftung nicht erkennbar.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Des Weiteren lässt sich eine Eingrünung des neuen Bebauungsplans bzw. Gebiets erkennen hierzu möchte ich auf die Gesetzlichen Abstände hinweisen. Die öffentliche Sitzung lässt nicht erkennen ob die Gemeinde oder dann die neuen Grundstückseigentümer für die pflege bzw. den Zuschnitt der Eingrünung verantwortlich sind. Dies wäre sehr aufmerksam mir mitzuteilen wer dann für dies verantwortlich ist.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Bepflanzung wird zur Kenntnis genommen. Zum Acker Fl.-Nr. 129 wird eine 8 Meter tiefe öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sich im Bereich des Regenrückhaltebeckens auf 2,5 Meter verjüngt. Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt liegt die Pflege in der Zuständigkeit der Marktgemeinde.

Überlagert wird dies von einem 6 Meter tiefen Pflanzgebot für eine frei wachsende, dreireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern entlang von 70% der Länge. Diese Hecke wird mit Laubbäumen überstellt. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist stattdessen eine frei wachsende, einreihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern vorgesehen. Dadurch können im Vollzug des Bebauungsplans die gesetzlichen Grenzabstand von Gehölzen (Art. 47 bzw. Art. 48 AGBGB) eingehalten werden. Im Übrigen befindet sich die Fläche nördlich des genannten Ackers, sodass eine übermäßige Verschattung auszuschließen ist.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

IV.4 Einwender 4, XXX, Schreiben 11.12.2025

Beim Einwender 4 handelt es sich um die Bevollmächtigte Kanzlei, die den Bauherren beziehungsweise Betreiber der zukünftigen drei Windkraftanlagen westlich in ca. 1,8 Kilometern Entfernung vertritt.

hiermit zeigen wir die Vertretung der XXX an; ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir mit vorliegendem Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) Stellung zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ des Marktes Markt Indersdorf.

Unsere Ansicht nach berücksichtigt die gegenständliche Bauleitplanung die im Regionalplan des Regionalplanungsverbandes München vorgesehene Ausweisung des Vorranggebietes WE_{11b} Schwabhausen/Markt Indersdorf, M bzw. die dort konkret geplanten Windenergieanlage unserer Mandantin nicht in ausreichendem Maße. Im Sinne des planerischen Gebotes der Konfliktbewältigung (§ 1 Abs. 7 BauGB), sollte absehbaren Konflikten bereits auf Ebene gegenständlichen Bauleitplanung begegnet bzw. vorgebeugt werden.

Nähere Erläuterung:

Der Regionale Planungsverband München schreibt derzeit seinen Regionalplan fort (26. Änderung des Regionalplans: Änderung des Kapitels B IV 7 Energieerzeugung mit Neufassung des Teilkapitels B IV 7.2 Windenergie). Ziel dieser Fortschreibung ist die Ausweisung einer den gesetzlichen Anforderungen des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG) entsprechenden Ausweisung von Flächen für die Windenergie. Zu diesem Zwecke sieht der aktuelle Entwurf der Regionalplanänderung die Ausweisung einer Reihe von Windvorranggebieten vor. Hierzu zählt auch das Vorranggebiet WE_{11b} Schwabhausen/Markt Indersdorf, M, welches sich etwa 1.000 Meter westlich des Plangebiets des gegenständlichen Bebauungsplans befindet. Derzeit läuft das zweite Beteiligungsverfahren der 26. Änderung des Regionalplans. Das Vorranggebiet WE_{11b} ist sowohl im Entwurf vom 21.11.2024 als auch im aktuellen Entwurf vom 02.12.2025 unverändert enthalten.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Änderung des Regionalplanes wird zur Kenntnis genommen.

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München (Region RP 14) beschloss am 19.09.2023 die 26. Teilfortschreibung des Regionalplans zur Steuerung der Windenergienutzung. Das Fortschreibungsverfahren soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

In seiner Sitzung am 11.01.2024 entschied der Regionale Planungsverband München, das informelle Beteiligungsverfahren zum Vorabentwurf des Steuerungskonzepts Windenergie im Rahmen der entsprechenden Teilfortschreibung des Regionalplans München einzuleiten.

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf erhielt mit Schreiben vom 20.03.2024 die Möglichkeit, bis zum 31.05.2024 eine frühzeitige Stellungnahme zum Vorabentwurf der Teilfortschreibung des Regionalplans München – Steuerungskonzept Windenergie – abzugeben. Diese Stellungnahme wurde am 24.04.2024 im Marktgemeinderat unter Tagesordnungspunkt Ö5 behandelt.

Im Rahmen der ersten offiziellen Beteiligung beschloss der Marktgemeinde in seiner 53. Sitzung unter Tagesordnungspunkt Ö5 einstimmig folgende Stellungnahme: „Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt sein Einvernehmen zur Fortschreibung und der 26. Änderung des Regionalplans München (RP 14).

Der Ortsteil Weyhern wurde bereits mittels Innenbereichssatzung zum Innenbereich erklärt, der FNP des Marktes wird in naher Zukunft entsprechend angepasst. Die geplanten Abstände werden hier nicht eingehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth - Richtung Kreut“ sowie der Flächennutzungsplan im südlichen Niederroth wird derzeit aufgestellt bzw. geändert. Die geplanten Abstände werden hier ebenfalls nicht eingehalten.

Zuletzt wird erneut auf die Ausdehnung der Suchräume auf Abstände unter den bereits beschlossenen 1000 m zu Wohngebieten und 800 m zum sog. Außenbereich hingewiesen, da hier großer Raumwiderstand zu erwarten ist. Es wird um Anpassung gebeten.“

In der Auswertungstabelle vom 13.11.2025 für die Sitzung des Planungsausschusses am 02.12.2025

äußerte sich der Regionale Planungsverband wie folgt:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Abstand von WE11b zu den geplanten Darstellungen der 5. FNP-Änderung "Niederroth - Richtung Kreut" des Marktes Markt Indersdorf in der dem Regionsbeauftragten vorliegenden Fassung vom 28.06.2023 / 26.07.2023 wurde geprüft und beträgt zu der dort vorgesehenen Wohnbaufläche 1.000 m. Eine Änderung des Fortschreibungsentwurfs ist nicht veranlasst.“

Im Rahmen des zweiten Beteiligungsverfahrens lehnte die Marktgemeinde in seiner 63. Sitzung unter Tagesordnungspunkt Ö7 einstimmig folgende Stellungnahme ab: „Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt sein Einvernehmen zur Fortschreibung und der 26. Änderung des Regionalplans München (RP 14).“.

Stattdessen wurde dem Regionalen Planungsverband mitgeteilt: „Durch die parallele Planungshoheit von Markt und Regionalem Planungsverband kommt es zu ungewollten Komplikationen u. a. der Emissionskontingente, da beide Planungen diese benötigen und mit diesen kalkulieren.

Insbesondere wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth - Richtung Kreut“ sowie der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im südlichen Niederroth aufgestellt bzw. geändert. Die Abstände scheinen hier bereits abgewogen worden zu sein, allerdings ist selbsterklärend u. a. von Emissionskontingenten für das Gewerbegebiet ausgegangen worden, welche nun auch von möglichen Windenergieanlagen im Vorranggebiet WE11b benötigt werden. Beide Planungen lassen sich augenscheinlich nicht realisieren.

Ebenso wurde für den Ortsteil Weyhern bereits eine Innenbereichssatzung erlassen, der FNP wird in näherer Zukunft entsprechend angepasst. Die geplante Entfernung wird hier nicht eingehalten.“

Bei der Ermittlung der Abstandsregelungen zur schutzbedürftigen Wohnbebauung wurden vom Regionalen Planungsverband die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte der TA-Lärm ausgehend von einer Referenzenergieanlage bzw. des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu Grunde gelegt.

Aufgrund der Darstellungsschärfe des Regionalplans (Maßstab 1:100.000), insbesondere der Darstellungsschwelle, Generalisierung und der raumordnerischen Bedeutung, ist die Ermittlung einer Vorbelastung dem Regionalplan wesensfremd und kann auf der raumordnerischen Ebene nicht erfolgen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind somit der Ebene des Genehmigungsverfahrens vorbehalten.

Mit der vorgesehenen Darstellung des Regionalplans als Vorranggebiet sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausgeschlossen (§ 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ROG). Dies bedeutet jedoch nicht, dass dort jegliche Anlage mit durchgehenden Betriebszeiten zulässig ist. Darüber entscheidet das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren (§ 4 BImSchG), das auch die Baugenehmigung (Art. 68 BayBO) umfasst. Obwohl der Regionalplan noch nicht bekannt gemacht wurde, hat sich die Marktgemeinde an den in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung orientiert.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Unsere Mandantin plant seit längerer Zeit die Errichtung und dem Betrieb von insgesamt drei Windenergieanlagen im künftigen Vorranggebiet WE_{11b}.

Eine der drei Windenergieanlagen (nachfolgend „WEA₁“) ist Teil eines Antrags auf Erteilung der für Errichtung und Betrieb erforderlichen immissionsrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG, der am 30.06.2025 beim Landratsamt Dachau als zuständige Genehmigungsbehörde (nachfolgend auch „LRA Dachau“) gestellt wurde. Die Antragsunterlagen sind unseren Informationen nach vollständig und das LRA Dachau bereits den Bescheid derzeit vor. Wir rechnen in Kürze mit einer positiven Verbescheidung des Antrags.

Für die anderen beiden Windenergieanlagen (nachfolgend „WEA₂“ und „WEA₃“) wurde zunächst ein Antrag auf Vorbescheid nach § 9 BImSchG gestellt. Vor dem 01.07.2025 wurde zudem der Antrag auf Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG gestellt. Dies geschah zunächst nur bis zum 30.06.2025 möglichen Sicherung der Anwendbarkeit des § 6 WindBG, der bestimmte Erleichterung für das betreffende Verfahren mit sich bringt. Beide Verfahren sind derzeit ruhend gestellt. Unsere Mandantin hat diese Zeit genutzt und die erforderlichen

Antragsunterlagen für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren erstellen lassen. Die Vervollständigung der Unterlagen und deren Einreichung beim LRA Dachau als zuständiger Genehmigungsbehörde sowie die hieran anknüpfende Fortführung des Verfahrens stehen unmittelbar bevor.

Die gegenständliche Bauleitplanung gerät mit den Windenergieanlagen unserer Mandantin insofern in Konflikt, als sie Festsetzungen über Lärmkontingente (Emissionskontingente) für Betriebe in den geplanten Misch- und Gewerbegebieten enthält. Es soll festgesetzt werden, welche Lärmbelastung von zukünftigen Vorhaben (Betriebe, Anlagen) ausgehen darf. Die Belastung der umliegenden Wohngebiete mit Lärm ist auch für die Windenergievorhaben unserer Mandantin von Bedeutung, da auch von den Windenergieanlagen Schallemissionen ausgehen. So wie die Kontingentierung in der aktuellen Planung für das Plangebiet vorgesehen ist, würde eine dementsprechende spätere tatsächliche Nutzung keinen Raum mehr für einen wirtschaftlichen Betrieb der Windenergieanlagen WEA₂ und WEA₃ belassen. Die Anlagen wären aller Voraussicht nach zur Nachtzeit gänzlich abzuschalten, was selbstverständlich erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit hat.

Um diesen sich bei der späteren Realisierung beider Nutzungen (Windenergieanlagen und Vorhaben im Plangebiet) zwangsläufig ergebenden Konflikten und Streitigkeiten um verfügbare Schallkontingente sowie zu berücksichtigende Vorbelastungen vorzubeugen, sollte die Bauleitplanung bereits im jetzigen Zeitpunkt dahingehend angepasst werden, dass das Vorranggebiet WE_{11b} auch tatsächlich durch Windenergieanlagen genutzt werden kann und nicht durch die Umsetzung der geplanten Nutzung derart stark eingeschränkt wird. Im schlimmsten Fall würden andernfalls das vom künftigen Regionalplan vorgegebene Ziel der Nutzung des Vorranggebietes durch Windenergieanlagen und somit letztendlich die zur Erreichung der Energiewende beitragende Ausweisung der Vorranggebiete gefährdet. Im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung ist somit zu beachten, dass zum einen für die Windenergieanlagen ausreichend Schallkontingente verbleiben, sodass das Vorranggebiet auch sinnvoll und seinem planerischen Zweck entsprechend nutzbar ist. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass etwaige Vorhaben in den Misch- und Gewerbegebieten im Rahmen der späteren Realisierung vorhandene Windenergieanlagen auch als Vorbelastungen berücksichtigen müssen. Die in beide Richtungen bestehende Konfliktlage gilt es planerisch aufzulösen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Genehmigungsstand der Windenergieanlage(n) wird zur Kenntnis genommen.

Mit Datum vom 31.03.2026 (AZ 61/170-2/2 – DAH – 14, 15, 16, 17, 18) erfolgte die Genehmigung für die Errichtung und Betrieb von fünf Anlagen zur Nutzung von Windenergie (WEA). Dabei handelt es sich bei der WEA₁ um die nun genehmigte Anlage DAH-18 (KAL01 auf Fl.-Nr. 553, Gmkg. und Gmd. Schwabhausen), die eine Gesamthöhe von 262 m bezogen auf den Fußpunkt mit 501 m ü.NN aufweist und etwa 1.875 Meter westlich des Geltungsbereichs liegt.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid vom 19.03.2025 beantragte die XXX die Errichtung und den Betrieb von zwei Windenergieanlagen mit einer Nabenhöhe beziehungsweise einem Rotordurchmesser von jeweils 175 Metern und einer Nennleistung von jeweils 7 MW. Die Standorte WEA₂ = KAL02 (Fl.-Nr. 876 bzw. 800, Gmkg. Niederroth) befindet sich etwa 1.170 Meter und der Standort WEA₃ = KAL03 (Fl.-Nr. 850, Gmkg. Niederroth) befindet sich ungefähr 1.050 Meter jeweils westlich des Geltungsbereichs.

Der Antrag auf Vorbescheid soll sich ausschließlich auf Genehmigungsvoraussetzungen wie Richtfunk, die zivile und militärische Luftfahrtsicherung (Radar, LV-Anlagen³, Tieffluggzonen D/ VOR⁴ Navigationsanlagen) sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung beziehen. Dadurch sollen Kosten, insbesondere für Gutachten zur Schall- und Schattenbelastung, vermieden werden.

³ Landesverteidigungs-Anlagen

⁴ VHF (Very High Frequency)-Omnidirektionale-Funkfeuer

In der 55. Sitzung 30.04.2025 fasste der Marktgemeinde, mit einer Gegenstimme, folgenden Beschluss:

„Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zur Errichtung und dem Betrieb von zwei Windenergieanlagen.

Der Ortsteil Weyhern wurde bereits mittels Innenbereichssatzung zum Innenbereich erklärt, der FNP des Marktes wird in naher Zukunft entsprechend angepasst. Die geplanten Abstände werden hier nicht eingehalten. Auch der Regionale Planungsverband München hat eine entsprechende Stellungnahme erhalten. Der Markt geht davon aus, dass das Vorranggebiet WE11 b entsprechend angepasst wird.

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth - Richtung Kreut“ sowie der Flächennutzungsplan im südlichen Niederroth wird derzeit aufgestellt bzw. geändert. Die geplanten Abstände werden hier ebenfalls nicht eingehalten. Auch hierzu hat der Regionale Planungsverband München eine entsprechende Stellungnahme erhalten. Der Markt geht davon aus, dass das Vorranggebiet WE11 b entsprechend angepasst wird.

Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.“

Dieser Antrag auf Vorbescheid wurde durch den Antragsteller zurückgenommen⁵.

Der vom Einwender 1 angeführte Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung wurde beim Landratsamt Dachau am 26./27.06.2025 eingereicht. Dieser Antrag, vermutlich inklusive der Gutachten zur Schall- und Schattenberechnung, liegt der Marktgemeinde nicht vor. Nach dem Kenntnisstand vom Februar 2026 soll der Antrag einvernehmlich zwischen Antragsteller und Landratsamt Dachau „ruhendgestellt“ sein.

Der Wunsch nach Anpassung der Emissionskontingente des Misch- bzw. Gewerbegebietes wurde dem Ersteller der schalltechnischen Untersuchung weitergeleitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere aufgrund des Nachtbetriebes der Bäckerei und der Zielsetzung des Bebauungsplans eine Reduzierung des Emissionskontingents zugunsten der Windenergieanlage nicht möglich ist.

Das mit der Schalltechnischen Untersuchung beauftragte IB Kottermair wurde hierzu um eine Stellungnahme gebeten und führt hierzu folgendes aus:

Die schalltechnische Kontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Niederroth – Richtung Kreut“ wurde unter Berücksichtigung des maßgeblichen Immissionsortes (WR Bachstraße) sowie konkreter gewerblicher Nutzungsabsichten – einschließlich Nachtbetrieb – vorgenommen und stellt eine sachgerechte planerische Lösung dar.

Zwischenzeitlich wurde eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für eine Windenergieanlage erteilt. Der Genehmigungsbescheid liegt jedoch nicht vor. Eine abschließende schalltechnische Bewertung der Wechselwirkungen ist daher aktuell nicht möglich. Vorberechnungen wurden bereits durchgeführt. Die Finalisierung dieser Berechnungen erfolgt, sobald uns der gültige Genehmigungsbescheid mit den immissionsschutzfachlichen Nebenbestimmungen vorliegt.

Der Marktgemeinderat schließt sich den Ausführungen an:

Die schalltechnische Untersuchung wird diesbezüglich fortgeschrieben und aktualisiert und entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend den obigen Ausführungen (Emissionskontingent) geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

⁵ LRA DAH Bescheid vom 05.02.2026 61/170-2/2

IV.5 Einwender 5, XXX, eMail 10.12.2025 (13:39)

Einwender 5 bewohnt ein Wohnhaus, das im Bebauungsplan Nr. 33 „Birkenstraße“ i.d.F. von 03-1985 als Reines Wohngebiet festgesetzt wurde. Der vorhandene Gebäudebestand wird durch die gebäudebezogenen Baugrenzen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über den Bauraum (überbaubare Grundstücksflächen) und der Zahl der Vollgeschosse (I+D) bestimmt.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans grenzt unmittelbar an die südliche Grundstücksgrenze an. Durch den Bebauungsplan wird die bestehende Bachstraße auf eine Tiefe von 5,9 Meter als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Südlich daran schließt sich ein 22 Meter tiefes Allgemeines Wohngebiet (WA1) an, das im Abstand von 3 Meter zur Bachstraße ein 13 Meter tiefes Bebauungsband durch Baugrenzen festsetzt. Weiter südlich anschließend schließt ein Mischgebiet (MI1) an, und darüber hinaus, getrennt durch eine 8,5 Meter breite Erschließungsstraße ein Gewerbegebiet (GE2).

vielen Dank für den aufschlussreichen heutigen Termin mit Ihnen.

Wie bereits besprochen, bitten wir Farn. Schönheit als direkter Anwohner der Bachstraße und in dessen Zuge auch für Herrn Geyer (Betreuer von Herrn Georg Prummer), um eine Fristverlängerung der Stellungnahme "Bebauungsplan Nr. 94" bis einschließlich zum 11.01.2026.

Ich bitte um Bestätigung der genannten Fristverlängerung.

wir haben Ihre Anfrage zur Fristverlängerung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans Nr. 94 "Niederroth-Richtung Kreut" erhalten und können Ihnen mitteilen, dass wir Ihnen diese bis zum 11.01.2026 gewähren. Bei Fragen können Sie mich gerne kontaktieren.

XXX, 825229 Markt Indersdorf, Schreiben 07.01.2026

hiermit reiche ich meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth - Richtung Kreut“ ein. Nach Durchsicht der Planunterlagen und Bewertung der Auswirkungen spreche ich mich in der vorliegenden Form gegen das Bauvorhaben aus. Die nachfolgenden Punkte begründen unsere Einwendungen.

1. Unverhältnismäßige Gebäudehöhen an bestehenden Wohnhäusern

Die vorgesehenen höheren Neubauten unmittelbar an bestehenden Grundstücken verursachen Verschattung, vermindern die Privatsphäre und beeinträchtigen die Wohnqualität der jetzigen Anlieger. Eine solche Höhenentwicklung ist nicht kompatibel mit der vorhandenen, niedrigeren gehaltenen Bebauungsstruktur zumal die Neubauten am höchsten Punkt mit der Sichtseite zur Sonne gerichtet sind und gebaut werden sollen.

Mit der Begründung, welcher jeder einen Stock auf sein Gebäude aufbauen darf, begründet nicht automatisch, dass die Neubauten von vornherein höher Gebaut werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass jemand sein Eigentum noch erhöht ist unrealistisch und somit wird die Höhe der Neubauten sich stark auf unsere Privatsphäre und Beschattung auswirken. Zudem sind wegen dem Wohnungsbaumangel bereits noch nicht alle Neubauten in Markt Indersdorf bewohnt und verkauft, da bestehen noch Kapazitäten einen geeigneten Wohnraum zu finden.

Eine niedrigere Höhe der Neubauten ist gefordert, sowie Mehrparteienhäuser welcher nicht ins Wohnbild passen sind nicht gewollt.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Gebäudehöhen wird zur Kenntnis genommen. Im WA1 wird die Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt 6,5 Meter, die Firsthöhe liegt bei 10 Metern über dem Bezugspunkt 489,8 m ü.NHN. Dabei fällt die vorhandene Verkehrsfläche von West (489,43 m ü.NHN) nach Ost (488,87 m ü.NHN). Somit sind Traufhöhen von 496,3 m ü.NHN und Firsthöhen von 499,8 m ü.NHN zulässig.

Die zulässige Wohnbebauung im WA1 überragt das Wohngebäude des Einwenders 4 um etwa ein Obergeschoss.



Ein Bauvorhaben verletzt das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es sich durch seine Höhe und sein Volumen um einen übergroßen Baukörper handelt, der in geringem Abstand zum benachbarten Wohngebäude steht. Im vorliegenden Fall trifft dies nicht zu, da die gemeindlichen Abstandsflächen eingehalten werden und die Bachstraße eine zusätzliche Distanz schafft.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

2. Übermäßige Flächeninanspruchnahme und Eingriff in den Außenbereich

Die geplante Bebauung von über 40.000 m² führt zu einer massiven Neuversiegelung wertvoller Freiflächen im Ortsrandbereich. Das Vorhaben widerspricht dem Grundsatz der flächensparenden Innenentwicklung und greift tief in bisher unbebaute Landschaftsräume ein.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Flächeninanspruchnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit der geplanten Bebauung geht eine Neuversiegelung von bisher unbebauten Flächen und der Verlust von Gehölzen einher, was zusammen einen naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlich macht. Beim überwiegenden Teil der neu zu bebauenden Flächen handelt es sich allerdings um intensiv genutztes Ackerland, welches als Bereich mit nur geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft wird. Auch für die Naherholung sind diese Freiräume nur von untergeordneter Bedeutung. Durch die Lage am Siedlungsrand und an der Straße ergibt sich keine Zerschneidung oder Zersiedelung von bislang unzerschnittenen Landschaftsräumen.

Die geplante Bebauung ist im erforderlichen Flächenumfang als Innenentwicklung in Niederroth nicht möglich (Vergleiche dazu auch Ziffer 1.2 der Begründung: Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans).

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

3. Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der Lärmbelastung

Durch neue Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen sind deutliche Zunahmen im Individual-, Liefer- und Schwerlastverkehr zu erwarten. Dies führt zu erheblichen Mehrbelastungen für die Anwohner, insbesondere:

- steigender Grundlärmpegel,
- erhöhte Verkehrsgefahr,
- zusätzliche Belastungen zu Randzeiten durch gewerbliche Tätigkeiten.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen und Geräuschen wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung unter Ziffer 6.4 Abschätzung des Verkehrsaufkommens aufgeführt, wird für die Bachstraße ein zusätzlicher Verkehr von etwa. 13 bis 55 Fahrten am Tag prognostiziert, das für die Spitzenstunden zwei Fahrzeugbewegungen bedeutet. Dieser Mehrverkehr wird als nicht erheblich und damit als Bagatelle eingestuft. Bezüglich der Geräusche durch die gewerbliche Nutzung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Emissionskontingente festgelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

4. Zerstörung des Landschafts- und Ortsbildes

Der geplante Bebauungsplan zerstört den gewachsenen Landschaftsraum zwischen Niederroth und dem Bereich Richtung Kreut. Der bisher harmonische Übergang in freie Natur ginge verloren, ebenso wichtige Blickachsen und der ortstypische Charakter. Die geplante Bebauung wirkt städtebaulich überdimensioniert und unpassend. Zudem gibt es noch freie Gewerbeflächen in Markt Indersdorf, welche zum Verkauf stehen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Orts- und Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Zerschneidung oder Zersiedelung von Landschaftsräumen aufgrund der Lage am Ortsrand und Straße. Auch die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung sagt in Ihrer Stellungnahme vom 21.11.2025, dass die Ausweisung grundsätzlich eine harmonische Ortsabrundung darstellt. Die vorhandene Bebauung an der Bachstraße ist von Westen und Süden nur wenig eingegrünt, ein harmonischer Übergang in die freie Natur wird hier im Bestand nicht gesehen. Markant und ortsbildprägend ist allerdings der Baumbestand auf den Straßenböschungen der St2050. Diese Gehölze stellen bislang eine gute Eingrünung des Ortseinganges dar. Für die künftige Einbindung des neuen Baugebietes und Ortsrandes wird mit der Neuanlage und Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen zum einen eine neue Ortsrandeingrünung im Westen und Süden und zum anderen ein Ersatz für den Gehölzverlust im Osten entlang der Staatsstraße erfolgen. Für eine raumwirksame und gut gestaffelte Ortsrandeingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern wurden daher für das gut einsehbare Plangebiet ausreichend breite Grünflächen geplant. Wichtige Blickachsen/Blickbeziehungen zu markanten Punkten sind nicht vorhanden bzw. werden mit der Bebauung nicht unterbrochen. Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

5. Geruchsbelästigung durch geplante Gewerbebetriebe

Eine Bäckerei sowie ein LKW- und Maschinenbetrieb eines Landschaftsgärtners erzeugen potenzielle Geruchsquellen:

- Back- und Abzugsgerüche,
- Diesel- und Abgasemissionen,
- Gerüche durch Grünmaterial und Maschinenbetrieb.

Diese Immissionen sind in der Nähe von Wohnbebauung besonders belastend. Weitere Gewebetreibende, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt sind, können dieses noch vermehren.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu Geruchsbelästigungen wird zur Kenntnis genommen. Das IB Kottermair wurde hierzu um eine Stellungnahme gebeten und führt hierzu folgendes aus:
Potenzielle Geruchsquellen, beispielsweise durch Back- und Abzugsgerüche, Diesel- und

Abgasemissionen sowie Gerüche aus Grünmaterial oder dem Betrieb von Maschinen, können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Maßnahmen zur Minimierung bzw. Vermeidung von Geruchsemissionen (z. B. Abluftreinigungsanlagen, angepasste Kaminhöhen und Ableitbedingungen sowie Optimierungen von Betriebs- und Produktionsabläufen) sind im jeweiligen Bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen und bei Bedarf festzulegen.

Eine belastbare Prognose der Geruchsimmissionen ist auf Ebene des Bebauungsplanes aufgrund fehlender konkreter Vorhabendaten derzeit nur eingeschränkt möglich.

Der Marktgemeinderat schließt sich den Ausführungen an, sodass sich kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans ergibt.

6. Wertminderung des bestehenden Wohneigentums

Durch erhöhte Verkehrs-, Lärm- und Geruchsbelastungen sowie durch Verschattung und Verlust von Privatsphäre kommt es nachweislich zu einer Abwertung der betroffenen Immobilien. Auch die Veränderung des Ortsbildes und der Umgebung führt zu einer deutlichen Minderung der Wohn- und Lagequalität.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu Wertminderung wird zur Kenntnis genommen. Eine Wertminderung der Immobilie ist nicht erkennbar. Dass ein Gebäude Schatten auf das Nachbargrundstück wirft, ist in der Regel zumutbar, da dies in bebauten Gebieten der Normalfall ist. Ebenso ist es in Wohngebieten grundsätzlich hinnehmbar, dass Nachbargrundstücke baulich genutzt werden und es dadurch zu Einsichtnahmen kommt, etwa wenn von dort ein Blick in den Ruhebereich des Nachbargrundstücks möglich ist. Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt nicht, dass alle Fenster eines Hauses beziehungsweise das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal besonnt oder belichtet sind.

Wie zu Ziffer 3 ausgeführt, wird die zusätzlich ermittelte Verkehrsbelastung im Quartier Bachstraße als Bagatelle betrachtet.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

7. Unverträglichkeit von Mehrparteienhäusern und Gewerbe mit dem Ortsbild

Der Ortsteil Niederroth ist geprägt durch allein oder Doppelhaushälften Wohnbebauung mit viel Grünanteil. Mehrparteienhäuser und größere Gewerbebauten fügen sich weder architektonisch noch in ihrem Nutzungsprofil in das bestehende Ortsbild ein. Dadurch entsteht ein städtebaulicher Bruch, der den Charakter des Dorfes nachhaltig verändert.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu Mehrfamilienhäusern und Gewerbe wird zur Kenntnis genommen. Das Wohnen in einem Mehrfamilienwohnhaus stellt im bauplanungsrechtlichen Sinne keine relevante (Unter-)art der baulichen Nutzung dar als das Wohnen in einem Einfamilienwohnhaus, wie das Wohnhaus des Einwenders 4. In Anbetracht des Mangels an (bezahlbarem) Wohnraum und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (bisherige einseitige Erschließung an der Bachstraße) erachtet die Marktgemeinde eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für städtebaulich nicht erforderlich.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

9. [8. Fehlt sic] Unklare Gesamtdauer der Bauphase - Gefahr jahrelanger Lärm- und Staubbelastrung

Zur Bauzeit des gesamten Gebietes gibt es keine verlässlichen Angaben. Aufgrund der Größe des Projekts ist jedoch mit einer mehrjährigen Bauphase zu rechnen. Dies bedeutet:

- *langanhaltenden Baulärm durch Maschinen, LKW und Erschließungsarbeiten,*
- *Staub- und Schmutzbelastung,*
- *anhaltende Einschränkungen für Anwohner,*
- *erhöhte Erschütterungen und Vibrationen,*
- *täglich wechselnde Verkehrsbehinderungen.*

Diese dauerhaft belastenden Bedingungen sind für die Bevölkerung nicht zumutbar.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu Bauphase wird zur Kenntnis genommen. Die Belastungen und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Bauarbeiten sowie Probleme, die im Zusammenhang mit der Umsetzung eines Bebauungsplans entstehen, gehören aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den Konflikten, die ein Bebauungsplan selbst lösen muss. Baulärm und Staub sind unvermeidliche Begleiterscheinungen bei Bauarbeiten. Betroffene Nachbarn haben jedoch das Recht, dass Baustellenbetreiber in Zusammenarbeit mit den Bauaufsichtsbehörden den entstehenden Lärm auf ein Mindestmaß beschränken und die Abläufe auf der Baustelle entsprechend planen. Der Gesetzgeber hat hierfür im Jahr 1970 die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVwV Baulärm) erlassen. Demnach müssen Anwohner hinnehmen, dass auf einer Baustelle von 7 Uhr morgens bis 20 Uhr abends gearbeitet wird, wobei eine Mittagsruhe nicht zwingend einzuhalten ist. Es ist davon auszugehen, dass sich Bauunternehmer und ausführende Baufirmen an diese Vorgaben halten.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

10. Zweifel an der Fairness der Abwägung - Planung wirkt einseitig zugunsten großer Vorhabenträger

Aus Sicht vieler Anwohner ist derzeit nicht nachvollziehbar, ob die öffentlichen und privaten Belange in der Abwägung gleichgewichtig berücksichtigt wurden. Es entsteht der Eindruck, dass die Planung in erster Linie den Interessen größerer Gewerbetreibender dient, während die erheblichen Nachteile für die bestehende Wohnbevölkerung nicht ausreichend gewichtet wurden. Eine transparente und ausgewogene Abwägung ist jedoch zwingend erforderlich, um die Akzeptanz des Vorhabens sicherzustellen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu Abwägung wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorherigen Ausführungen wird verwiesen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Anmerkung Straßenbau im Gebiet:

Ein neu geplante Straße welche von der Hauptstraße zur Bachstraße führen soll, stellt auf dem Bebauungsplan eine sehr geringe Breite da. Eine Durchfahrt für die bereits bestehenden Anwohner (auswärts Richtung Dachau), sowie Rettungswagen etc. muss gegeben sein.

Die Kiesstraße in der Bachstraße wird laut Ihrer Aussage geteert, welche Kosten nicht auf die Anwohner zurück fallen. Diese muss mit mehrere Kanäle (Gullis) versehen sein, da sonst die Gefahr besteht, dass Wasser in die bereits bestehenden Grundstücke läuft. Dies ist bei starken Unwettern bereits zu erkennen, da die Straße um einiges höher liegen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Straßenbau wird zur Kenntnis genommen. Die Bachstraße soll aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung einen dörflichen Straßenraum als Wohnweg (nach RAST06 Nr. 5.2.1) Seitenstreifen ausgebaut werden. Der aktuelle Stand der Erschließungsplanung sieht hier einen versiegelten Straßenbreite von 3,50 m und für den Seitenstreifen eine Breite von ca. 2,45 m vor.

Ein Heranziehen der außerhalb des Bebauungsplans Nr. 94 gelegenen Altanlieger an den Kosten der Bachstraße ist seitens der Marktgemeinde beziehungsweise des Erschließungsträgers nicht vorgesehen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Fazit

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Niederroth - Richtung Kreut“ weist gravierende Mängel auf. Die erhebliche Belastung der bestehenden Wohnbevölkerung, die dauerhafte Zerstörung des Landschafts- und Ortsbilds sowie die mangelnde Vereinbarkeit der

geplanten Nutzungen sprechen eindeutig gegen das Vorhaben in der vorliegenden Form.

Ich bitte daher, den Bebauungsplan in dieser Gestalt nicht weiterzuverfolgen und alternative, maßvollere und ortsangepasste Lösungen zu prüfen.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde erkennt nicht das Interesse des Nachbarn an der Beibehaltung der städtebaulichen Situation. Stellt diese aufgrund der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), der Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB), der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), der Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) zurück und hält an der Planung fest. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und der Beibehaltung der gemeindlichen Abstandsflächenreglung sieht die Marktgemeinde einen gerechten Kompromiss. Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 (ohne MGR Reichlmair)

IV.6 Einwender 6, XXX, 85250 Altomünster, Schreiben 07.01.2026

Die Einwender 6 befindet sich nordwestlich in etwa 11,67 Kilometer Entfernung.

wir reichen hiermit unsere Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan ein. Nach eingehender Durchsicht der Planungsunterlagen haben wir uns gegen diesen Bebauungsplan in dieser Form entschieden.

Auch ohne unmittelbare Anwohnerschaft haben wir einige Gründe gegen das Bauvorhaben. Die Familie unseres Sohnes hat auf der bereits bebauten Gegenseite ein Wohnhaus mit Grundstück. Diese Interessen dieser Familien, die bereits schon jahrelang in der Bachstrasse wohnen werden absolut nicht berücksichtigt.

Begründung:

unverhältnismäßige Gebäudehöhen der Neubauten

Die höheren Neubauten in unmittelbarer Nähe an bereits bebauten Grundstücken beeinträchtigt die Wohnqualität der jetzigen Anlieger. Dadurch kommt es nicht nur zum Verlust der Privatsphäre, sondern auch nachweislich zu einer Abwertung der betroffenen Immobilien. Für die Neubauten fordern wir eine niedrigere Höhe sowie keine Mehrfamilienhäuser. Diese passen nicht in das bestehende Ortsbild.

Auf die Belange der Anwohner wird keine Rücksicht genommen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum Gebäudehöhen wird zur Kenntnis genommen und auf die Ausführungen unter IV.5 verwiesen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Misch- und Gewerbegebiet

Dieses Misch- und Gewerbegebiet verschandelt das ganze Ortsbild von Niederroth. Das idyllische Ortsbild wird dadurch komplett gestört. Warum braucht ein Dorf wie Niederroth ein Gewerbegebiet? Wegen zwei Gewerbetreibender die sich dort eingekauft haben? Im nahen Markt Indersdorf besteht bereits ein größeres Gewerbegebiet mit Freiflächen. Hallen die zum Verkauf stehen. Sogar eine komplette Bäckerei steht zum Verkauf.

Angesichts der angespannten Wohnraumsituation und des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum wäre eine Ausweitung als Wohngebiet deutlich sinnvoller. Zudem würde eine Wohnbebauung angepasst an das bereits bestehende Wohngebiet das Ortsbild abrunden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zum den weiteren Punkten wird auf die entsprechenden Ausführungen und Behandlungsvorschläge zu IV.5 verwiesen.

Bezüglich des vorhandenen Bäckereigebäudes ist festzustellen, dass es mit einer gewissen Regelmäßigkeit in Internetportalen auftaucht.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 72/45 (Gewerbestraße HsNr. XX) liegt im Gewerbegebiet „Erweiterung Greut“ im Ortsteil Karpfhofen. 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 (L_{WA}) 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 Stellplätze. 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 die Eigentümer des 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.

In Bezug auf Ausweisung nur eines Wohngebietes wird auf das Ziel und Zweck des Bebauungsplans in der Begründung verwiesen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Weitere Punkte gegen das Baugebiet:

Verkehrs- und Lärmbelästigung durch Liefer- und Schwerlastverkehr durch Gewerbegebiet;

zusätzliche Störungen an Randzeiten durch gewerbliche Tätigkeiten;

Zerstörung des Landschafts- und des Ortsbildes

Geruchsbelästigung

Unverträglichkeit von Mehrparteienhäusern und Gewerbe mit dem bestehenden Ortsbild Dazu kommt noch die Gesamtdauer der Bauphase, die Gefahr von jahrelangem Lärm- und Staubbildung, langanhaltenden Baulärm. Staub und Schmutzbildung; Erschütterungen, anhaltende Einschränkungen der Anwohner usw.

Aus Sicht der Anwohner kann nicht nachvollzogen werden, ob die öffentlichen und privaten Belange gleichermaßen berücksichtigt wurden. Es entsteht der Eindruck, dass die Bauplanung in erster Linie den Interessen größerer Gewerbetreibender dient und nur Nachteile für die bestehenden Anwohner hat.

Darüber hinaus sollten Umwelt- und Klimaschutzaspekte, insbesondere Versiegelung und der Erhalt von Grünflächen, angemessen berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 94 Niederroth - Richtung Kreut" weist erhebliche Mängel auf. Das Landschafts- und das Ortsbild werden zerstört.

Wir legen deshalb Einspruch ein und bitten um Überarbeitung auch zum Wohle der bestehenden Wohn- und Hauseigenentümer.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zu den weiteren Punkten wird auf die entsprechenden Ausführungen und Behandlungsvorschläge zu IV.5 verwiesen.

Es besteht kein Erfordernis auf Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans bleibt diesbezüglich unverändert.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 (ohne MGR Reichlmair)

IV.7 Einwender 7, XXX, eMail vom 20.07.2026 (16:03) verspätet

Der Einwender 7 ist einer der beiden Betriebe, die die Neuaufstellung des Bebauungsplans angestoßen haben, und verfügt über Grundbesitz innerhalb des Bebauungsplans. Für die Ansiedlung seines Landschaftsbaubetriebs sind im Mischgebiet die Teilflächen MI5 und MI6 vorgesehen.

Begründung für die erforderliche Gebäudehöhe [11,5 Meter statt 11,0 Meter] und Nutzung

Für eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung des Gebäudes ist eine ausreichende lichte Innenhöhe zwingend erforderlich. Die geplanten Tore mit einer Höhe von ca. 5,00 m bedingen bereits konstruktiv und funktional eine entsprechende Gebäudehöhe. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Tragkonstruktion, Installationen, Beleuchtung sowie technischer und brandschutzrechtlicher Anforderungen ergibt sich daraus eine notwendige Innenhöhe von ca. 8,50 m.

Diese Gebäudehöhe ermöglicht eine flexible und zukunftsfähige Nutzung, insbesondere für gewerbliche, handwerkliche, logistische oder sonstige Nutzungen, bei denen größere Torhöhen und ausreichende Raumhöhen erforderlich sind. Eine geringere Gebäudehöhe würde die Nutzungsmöglichkeiten erheblich einschränken und die langfristige Anpassungsfähigkeit des Gebäudes reduzieren.

Über der gewerblich bzw. funktional erforderlichen Gebäudehöhe ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Für diese ist eine zeitgemäße Raumhöhe von ca. 2,80 m erforderlich. Zusätzlich sind die erforderlichen Decken- und Bodenaufbauten sowie der Dachaufbau einschließlich Dämmung, Abdichtung und gegebenenfalls technischer Installationen zu berücksichtigen.

Die Gesamtgebäudehöhe von ca. 11,50 m ergibt sich somit aus den funktionalen Anforderungen der unteren Nutzung mit den erforderlichen ca. 8,50 m sowie dem darüberliegenden Wohnbereich einschließlich der notwendigen konstruktiven und technischen Aufbauten. Die Gebäudehöhe ist daher nicht überdimensioniert, sondern ergibt sich unmittelbar aus der beabsichtigten, wirtschaftlich sinnvollen, zeitgemäßen und nachhaltigen Nutzung des Gebäudes.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme zur Gebäudehöhe des Landschaftsbaus (MI5 und MI6) bezüglich der gewünschten Höhenentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Demnach soll die zulässige Gebäudehöhe von 11 Metern (bezogen auf die Bezugspunkte 482,5/483,5 m ü.NHN) auf 11,5 Meter erhöht werden. Da die Höhenentwicklung in einem Bebauungsplan nicht einzelgrundstücksbezogen betrachtet werden kann, insbesondere mangels städtebaulicher Gründe dafür, muss die Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten (GE1 bis GE4) sowie den gewerbenahen Mischgebieten (MI3 bis MI6) einheitlich angehoben werden. Um einer Nutzungsintensivierung in den gewerbenahen Mischgebieten (MI3 bis MI6) entgegenzuwirken, wird hier die Zahl der Vollgeschosse auf drei als Höchstmaß begrenzt.

Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes sieht der Marktgemeinderat die Notwendigkeit, den Vorentwurf des Bebauungsplans entsprechend zu ändern.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird entsprechend den obigen Ausführungen (Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 11,0 m auf 11,5 m, Zahl der Vollgeschosse) geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

V. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

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

Die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 94 „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 22.10.2025.

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 des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth - Richtung Kreut“ wird somit mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt und erhält das Datum 29.07.2026.

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

