



**MARKT MARKT INDERSDORF**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

TEIL A: PLANZEICHNUNG

**TEIL B: BEGRÜNDUNG**

TEIL C: UMWELTBERICHT

TEIL D: LANDSCHAFTSPLAN, KURZFASSUNG

TEIL B: BEGRÜNDUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

DES MARKTES MARKT INDERSDORF

München, 16. Juni 2010  
geändert am 25. Februar 2012  
geändert am 27. November 2012  
geändert am 11. September 2013  
geändert am 28. September 2016  
geändert am 15. November 2017

Eberhard von Angerer | Dipl.Ing. Architekt | Regierungsbaumeister  
Perhamerstr. 66 | 8687 München | Tel: 089/561602 | Fax: 089/561658 |  
mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de  
Mitarbeit: Sandra Urbaniak, Dipl.Ing. Architektin Stadtplanerin  
Alexander von Angerer, Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner

TOPgrün GmbH | Claudia Zech, Frank Karrer | Landschaftsarchitekten  
Wieningerstraße 1a | 85221 Dachau | Tel: 08131/2928860 |  
Fax: 08131/2928866 | info@topgruen.de | www.topgruen.de

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Allgemeine Hinweise</b>	<b>5</b>
2.1.1 Anmerkungen zur Bestandsaufnahme	5
<b>2.2 Lage im Raum</b>	<b>5</b>
2.2.1 Landesplanerische Einordnung, Verwaltungsgliederung	5
2.2.2 Siedlungsgeschichte	6
2.2.3 Überörtlicher Verkehrsanschluss	8
<b>2.3 Bevölkerung</b>	<b>9</b>
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung	9
2.3.2 Bevölkerungsbewegung	10
2.3.3 Bevölkerungsstruktur	10
<b>2.4 Wirtschafts- und Erwerbsgrundlagen</b>	<b>11</b>
2.4.1 Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten	11
2.4.2 Landwirtschaftliche Betriebe	11
2.4.3 Erwerbstätigkeit	11
2.4.4 Pendler	12
<b>2.5 Funktion der Gemeinde</b>	<b>12</b>
<b>2.6 Siedlung</b>	<b>12</b>
2.6.1 Siedlungsdichte	12
2.6.2 Wohnungsbestand	13
2.6.3 Wohnungsbelegung	13
2.6.4 Baurechtsermittlung	13
<b>2.7 Infrastrukturausstattung</b>	<b>14</b>
2.7.1 Gemeinbedarfseinrichtungen	14
2.7.2 Öffentliche Grünflächen	15
2.7.3 Wasserversorgung	16
2.7.4 Abwasserentsorgung	16
2.7.5 Energieversorgung	19
2.7.6 Abfallbeseitigung	20
<b>2.8 Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>21</b>

<b>3. Planungsvorgaben</b>	<b>22</b>
<b>3.1 Regional- und Landesplanung</b>	<b>22</b>
<b>3.2 Gemeindliche Ziele zur Ortsentwicklung</b>	<b>24</b>
<b>3.3 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>26</b>
<b>4. Planung</b>	<b>27</b>
<b>4.1 Bauflächenbedarf</b>	<b>27</b>
4.1.1 Wohnbauflächen	27
4.1.2 Gewerbeflächen	27
4.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf	28
<b>4.2 Bauflächendarstellungen</b>	<b>28</b>
4.2.1 Bestehende Bauflächen	28
4.2.2 Zusätzliche Bauflächen	29
4.2.3 Bauflächen	29
4.2.4 Zusammenstellung der Bauflächenausweisungen	39
<b>4.3 Baudichte</b>	<b>40</b>
<b>4.4 Zusammenfassung der möglichen Entwicklung</b>	<b>40</b>
<b>4.5 Verkehrsplanungen</b>	<b>42</b>
<b>5. Anhang</b>	<b>43</b>
<b>5.1 Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan mit Flächenaufstellung</b>	<b>43</b>
<b>5.2 Liste der Bau- und Bodendenkmäler, Stand Juli 2013</b>	<b>44</b>

## 1. Vorbemerkungen

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978. Dieser Plan hat bis heute 22 Änderungen erfahren.

Die zwischenzeitliche Entwicklung der Gemeinde, sowie die Änderung der Rahmenbedingungen machten die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Architekturbüro Eberhard v. Angerer, München, sowie das Landschaftsarchitekturbüro TOPgrün GmbH, Dachau, wurden daher im Januar 2006 beauftragt, einen neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu erstellen.

Vorgaben bzw. Zielvorstellungen der Gemeinde waren:

- Bauflächendarstellungen sollen auf bereits bebaute Gebiete reduziert werden
- Abrundungen von Bauflächen sollen nur an ortsplanerisch sinnvollen Stellen erfolgen
- Flächenausweisungen, die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt waren und noch nicht bebaut sind, werden kritisch überprüft und nicht zwingend wieder dargestellt.
- Ausweisung von neuen Bauflächen vorrangig für Familien

Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahren aufgestellt. Sobald es die Änderungen der Rahmenbedingungen oder die künftige Entwicklung der Gemeinde erfordern ist der Flächennutzungsplan durch Neuaufstellung oder Änderung fortzuschreiben.

Das statistische Zahlenmaterial wurde folgenden Quellen entnommen:

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München
- Angaben des Marktes Markt Indersdorf

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1 Allgemeine Hinweise**

#### 2.1.1 Anmerkungen zur Bestandsaufnahme

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme wurde im Zuge der Vorarbeiten zum Flächennutzungsplan in folgenden Kartenskizzen dargestellt:

- Art der Nutzung von Gebäuden und Grundstücken
- Stand der Bebauungspläne nach Umgriff, Art der Nutzung und Verbindlichkeit
- Leerbauflächen; Baurechtsermittlung mit Darstellung der Grundstücke, für die Baurecht besteht, das jedoch noch nicht genutzt wurde.
- Bindungen und Zwänge, wie naturräumliche Gegebenheiten, Infrastruktur, Leitungstrassen und Schutzgebiete

Im weiteren Verlauf der Begründung wird nur auf die wesentlichen Ergebnisse der Bestandsaufnahme eingegangen.

### **2.2 Lage im Raum**

#### 2.2.1 Landesplanerische Einordnung, Verwaltungsgliederung

Das Gemeindegebiet des Marktes Markt Indersdorf umfasst 68,50 qkm und liegt im Nordwesten des Landkreises Dachau. Das Gemeindegebiet ist Teil der Planungsregion 14 – München. Darin ist es als Unterzentrum ausgewiesen.

Angrenzende Gemeinden sind

- im Norden die Gemeinden Hilgertshausen-Tandern und Jetzendorf (Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm),
- im Osten die Gemeinden Weichs, Vierkirchen und Röhmoos,
- im Süden die Gemeinde Schwabhausen,
- und im Westen die Gemeinden Erdweg und Altomünster.

### 2.2.2 Siedlungsgeschichte

Das Gebiet des heutigen Marktes ist seit tausenden von Jahren von Menschen bewohnt. Den Kelten folgten um die Zeitwende für rund 400 Jahre die Römer und diesen die Bajuwaren. Grabhügel aus vorgeschichtlicher Zeit, die Keltenschanze bei Arnzell, die Römerstraße im Fuchsbüchler-Wald und weitere Bodendenkmäler sind das Werk dieser Menschen. Erstmals urkundlich erwähnt sind Langenpettenbach im Jahre 773, Glonn 774, Ried 784, Westerholzhausen 800 und Niederroth 849. Das erste schriftliche Zeugnis über den Zentralort Markt Indersdorf entstand zwischen 972 und 976. Kloster Indersdorf trat erst um 1100 in die Geschichte ein. Im 10. Jahrhundert bestand der Ort Indersdorf, heute Markt Indersdorf, aus einer Kirche, einigen Meierhöfen und der dazu gehörigen Grundausstattung. Ab der Gründung des Augustiner-Chorherrenstifts südlich der Glonn gehört der Ort stets zum Kloster.

Pfalzgraf Otto V. von Wittelsbach (alte Zählung IV.) gründete im Jahre 1120 das Chorherrenstift. Er tat dies im Auftrag von Papst Calixtus II. als Sühne für die Teilnahme am Kriegszug des Kaisers Heinrich V. nach Rom im Jahre 1111. Im Jahr 1130 trat Otto von Indersdorf, der letzte Ortsadelige, ins Stift ein und übergab diesem seinen gesamten Besitz. Er schuf damit überhaupt erst die wirtschaftlichen Voraussetzungen. Nach und nach statteten Adelige aus der Umgebung das Stift mit weiterem Grundbesitz aus. Mehrere pfalzgräfliche Wittelsbacher sind in der Kirche bestattet. Indersdorf ist nach Scheyern und Endsdorf das dritte Hauskloster der Wittelsbacher. Der dreißigjährige Krieg brachte Plünderungen, Pest und große Verluste, von denen sich das Stift nicht mehr erholte. Trotzdem wurde weitergebaut und die Kirche völlig neu ausgestattet. Durch weiteren Kreditaufnahmen, bedingt durch den Neubau des Bräuhauses, vor allem aber durch mangelhafte Wirtschaftsführung, verschlechterte sich die Lage weiter. 1783 wurde das Stift aufgehoben und der reiche Besitz dem Liebfrauenstift in München übergeben. 1803 wurde es mit diesem säkularisiert.

Die Salesianerinnen bezogen die nun freien Klostergebäude in Indersdorf und unterhielten mehrere Schulen für Mädchen. 1856 kamen die Barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul.

Auch diese betreuten Kinder und Jugendliche. 1938 mussten sie der NSV (Nationalsozialistische Volkswohlfahrt), genannt die „braunen Schwestern“, weichen. Nach Kriegsende im Mai 1945 folgte die sogenannte UNRRA (United Nations Relief and Rehabilitation Administration), eine von den Alliierten des zweiten Weltkrieges gegründeten Organisation zur internationalen Hilfe für die befreiten Völker. 1949 kam der Orden der Barmherzigen Schwestern zurück. 1952 erwarb er das Kloster und führte darin mehrere pädagogische Anstalten, wie Kindergarten, Hauswirtschaftsschule und eine Mädchenrealschule. 1987 erwarb die Erzdiözese München-Freising die Klostergebäude. In diesen und in den vom Landkreis Dachau erworbenen und sanierten ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden besteht seit 1992 in der Trägerschaft der Erzdiözese die Realschule Vinzenz von Paul für Mädchen und Knaben. Wegen Mangel an Nachwuchs verließen die Barmherzigen Schwestern 1995 das Kloster.

Das Kloster war stets der wirtschaftliche, geistliche und kulturelle Mittelpunkt der weiteren Umgebung. In der Barockzeit betrieb das Chorherrenstift eine Druckerei, eine Sternwarte und eine naturwissenschaftliche Forschungsstelle mit einer gut ausgestatteten Fachbibliothek und Instrumenten für wissenschaftliche Versuche. Eigenbetriebe des Kloster, wie die Brauerei, die Mühle und Bäckerei, die Apotheke und die Handwerks- und Handelsbetriebe zur Versorgung der bäuerlichen Bevölkerung, wurden nach der Aufhebung (1783) privat weitergeführt. Die Schultradition setzten die Salesianerinnen und die Barmherzigen Schwestern fort. Aus der Mädchen-Mittelschule der Barmherzigen Schwestern ging schließlich die Realschule Vinzenz von Paul hervor. So war das Schicksal der Bevölkerung stets eng mit dem der Chorherren und der Schwestern verbunden. Seit September 2016 gibt es zudem eine Fachoberschule (FOS) im Komplex des ehemaligen Klosters.

1882 erhob König Ludwig II. das Dorf Indersdorf zum Markt. Weiteren Aufschwung brachte der Bau der Lokalbahn von Dachau über Indersdorf nach Altomünster, die 1913 eröffnet wurde. 1971 bis 1978 schlossen sich die ehemals selbstständigen Gemeinden Ainhofen, Eichofen, Frauenhofen, Glonn, Hirtlbach, Langenpettenbach, Niederroth, Ried, Westerholzhausen und der Ortsteil Wagenried zusammen.

(aus „Markt Indersdorf, eine Gemeinde stellt sich vor“, Markt Markt Indersdorf, 2003)



### 2.2.3 Überörtlicher Verkehrsanschluss

Markt Indersdorf ist über die ST 2054 in westlicher Richtung in ca. 18 km an die A 8 München – Stuttgart und in östlicher Richtung in ca. 20 km an die A 9 München – Nürnberg angeschlossen. Im Süden führt die ST 2050 zur ST 2047 und in ca. 12 km zur Kreisstadt Dachau. Nach Norden führt die ST 2050 durch den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm nach Schrobenhausen (ca. 30 km) und nach Neuburg/Donau (ca. 50 km).

Der Markt verfügt mit Markt Indersdorf und Niederroth über zwei Haltestellen an der S-Bahnstrecke 5502 Dachau-Altomünster. Die Deutsche Bahn AG hat die 30 km lange Strecke ausgebaut und elektrifiziert. Seit dem Winterfahrplan 2014 wurde eine Taktverdichtung während der Hauptverkehrszeiten und die Einbindung in das Münchener Schnellbahnnetz realisiert.

Durch das Busliniennetz des MVV (Münchner Verkehrs- und Tarifverbund) sind die Ortsteile untereinander sowie wichtige Knotenpunkte oder Haltestellen erreichbar. Zentraler Knotenpunkt ist der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) an der Bahnhaltestelle Markt Indersdorf.

## 2.3 Bevölkerung

### 2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Wohnbevölkerung ist bezogen auf den heutigen Gebietsstand aus der folgenden Aufstellung ersichtlich:

Datum	Einwohner
1961	5.059
1970	5.517
1987	7.240
2005	9.225
2007	9.265
2010	9.377
2012	9.515
2014	9.793
2016	10.094

Bei der Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde ist von 2007 bis 2016 ein Wachstum von 8,9 % zu verzeichnen. Dies liegt leicht unter dem Bevölkerungswachstum im vergleichbaren Zeitraum von 10,7 % für den Landkreis Dachau und über dem Bevölkerungswachstum von 7,4 % für Oberbayern und 1,8 % im Land Bayern. *(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2017)*

### 2.3.2 Bevölkerungsbewegung

Die Bevölkerungsbewegung setzt sich nach den letzten amtlichen Daten wie folgt zusammen:

Jahr	Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung		Wanderungssaldo		Saldo insgesamt	
2003	+	40	+	1	+	41
2004	+	6	-	26	-	20
2008	+	17	+	41	+	58
2010	-	19	+	32	+	13
2012	-	25	+	74	+	49
2014	-	33	+	133	+	100
2016	-	21	-	105	-	126

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2017)

### 2.3.3 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerung der Gemeinde zeigt folgenden Altersaufbau (31.12.2014):

Jahre	Gemeinde	Landkreis	Bayern
0 - 18	16,5 %	17,5 %	16,5 %
18 - 65	64,7 %	64,4 %	63,4 %
65 und mehr	18,8 %	18,1 %	20,1 %

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag damit am 31.12.2016 bei 43,2 Jahre in der Gemeinde, und damit über dem Durchschnittsalter von 42,4 Jahren im Landkreis Dachau und unter dem Durchschnittsalter von 43,6 Jahren im Land Bayern.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2017)

## 2.4 Wirtschafts- und Erwerbsgrundlagen

### 2.4.1 Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten

Im Jahr 2016 gab es im Markt Markt Indersdorf im Produzierenden Gewerbe 3 Betriebe mit 358 Beschäftigten und im Bauhauptgewerbe 18 Betriebe mit 109 Beschäftigten. Im Bereich Tourismus verfügte der Markt 2016 über ein Angebot von 159 Gästebetten. *(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2017)*

### 2.4.2 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Gemeindegebiet wurden 2010 136 landwirtschaftliche Betriebe bewirtschaftet. Von der landwirtschaftlich genutzten Fläche wurden 83,4 % als Ackerland und 16,6 % als Dauergrünland genutzt.

Betriebsgrößen- flächen	unter 5 ha	5 bis unter 20 ha	20 bis unter 50 ha	50 oder mehr
Anteil	1 %	37 %	42 %	20 %

*(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2017)*

### 2.4.3 Erwerbstätigkeit

Im Jahr 2016 gab es im Markt Indersdorf 1.935 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Hiervon arbeiteten 674 Personen im Produzierenden Bereich, 548 im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, 195 im Bereich Unternehmensdienstleister, 488 im Bereich Öffentliche und private Dienstleister und 30 im Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei.

Die Anzahl der Arbeitslosen betrug 2016 114 Personen.

*(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2017)*

#### 2.4.4 Pendler

Von den 4.557 in Markt Indersdorf lebenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiteten 2016 1.935 Personen (42 %) in Markt Indersdorf, 2.622 Personen (58 %) pendelten aus, hauptsächlich nach München. Im Vergleich hierzu liegen die Auspendlerquoten 2008 im Landkreis Dachau bei 39,2 %.

*(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2017)*

### 2.5 Funktion der Gemeinde

Eine große Bedeutung kommt der Wohnfunktion in der Marktgemeinde zu. Über 2.500 Personen pendeln täglich zur Arbeit nach Dachau oder München aus. Gleichzeitig existieren im Markt Markt Indersdorf Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Arbeitsstätten im Handels- und Dienstleistungsbereich, die Arbeitsmöglichkeiten bieten. Diese Hauptfunktionen der Gemeinde, Wohnen und Arbeiten, werden durch eine funktionierende Infrastruktur, sowie Einrichtungen des Gesundheits- und Erziehungswesen ergänzt und abgerundet.

### 2.6 Siedlung

#### 2.6.1 Siedlungsdichte

Das Gemeindegebiet des Marktes Markt Indersdorf hat eine Größe von 68,4 km<sup>2</sup>. Die Siedlungsdichte von 148 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ist im Vergleich zum Landkreis Dachau mit 260 Einwohner pro deutlich geringer, nähert sich jedoch etwa derjenigen des Landes Bayern mit 184 Einwohnern pro km<sup>2</sup>.

*(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2017)*

## 2.6.2 Wohnungsbestand

2016 betrug der Anteil der Einfamilienhäuser an den Wohngebäuden 67,2 %, der Anteil der Wohngebäude mit 2 Wohnungen 22,0 % und der Anteil der Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen 10,7 %. Die Wohnfläche pro Einwohner lag bei 46,3 qm. *(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2017)*

## 2.6.3 Wohnungsbelegung

Die Belegungsdichte der Wohnungen lag 2016 bei 2,4 Einwohnern pro Wohnung. Dies liegt gering über den Vergleichswerten des Landkreises Dachau mit 2,3 Einwohner pro Wohnung und dem Land Bayern mit 2,1 Einwohnern pro Wohnung. *(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2017)*

## 2.6.4 Baurechtsermittlung

Im Zuge der Vorarbeiten zum Flächennutzungsplan wurden nach der städtebaulichen Bestandsaufnahme im Sommer 2006 erstmalig sämtliche unbebauten Grundstücke, die innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 30, § 34 BauGB lagen, kartiert. Im April 2018 wurden diese Daten aktualisiert. *(siehe Anhang)*

Zusammengefasst handelt es sich um ca. 7,35 ha unbebaute Wohnbauflächen. Erfahrungsgemäß stehen im Planungszeitraum allerdings nur 50 % oder weniger dieser noch freien Bauparzellen für eine Bebauung zur Verfügung, d.h. ca. 3,68 ha.

## 2.7 Infrastrukturausstattung

### 2.7.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Folgende öffentliche Einrichtungen sind vorhanden:

- Rathaus Markt Indersdorf im Ortsteil Markt Indersdorf
- Feuerwehren in den Ortsteilen Markt Indersdorf, Niederroth, Langenpettenbach, Glonn, Hirtlbach, Eichhofen, Ainhofen und Westerholzhausen
- Haus für Kinder (von 2 bis 14 Jahre) mit den Zweigstellen Niederroth (Kindergarten und –krippe) und Langenpettenbach (Kindergarten), Träger: Markt Markt Indersdorf
- Kindergarten St. Vinzenz im Ortsteil Kloster Indersdorf (kirchlicher Träger)
- Elterninitiativkindergarten Biberbande e.V. im Ortsteil Markt Indersdorf (private Trägerschaft)
- Waldkindergarten Indersdorf e. V. im Ortsteil Straßbach (private Trägerschaft)
- Kinderkrippe „Kindersonnenwinkel“ im Ortsteil Karpfhofen (Träger: Landkreis Dachau)
- Jugendzentrum Markt Indersdorf im Ortsteil Karpfhofen, betreut durch den Zweckverband Kinder- und Jugendarbeit mit Sitz in Haimhausen
- Krankenhaus (Helios Amper-Klinik) im Ortsteil Kloster Indersdorf mit Schwerpunkt geriatrische Rehabilitation und Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)
- Rettungswache Markt Indersdorf am Krankenhaus Markt Indersdorf (Träger: BRK)
- Volkshochschule Markt Indersdorf im Verbund mit der VHS im Landkreis Dachau
- Bücherei (im Schulzentrum Markt Indersdorf/Wittelsbacherring, Träger: Markt Markt Indersdorf)
- Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde; Sitz des Pfarramtes: Rosenstraße 9, 85238 Petershausen
- Freie evangelische Gemeinde Markt Indersdorf mit Sitz im Ortsteil Karpfhofen
- Mennonitengemeinde Eichstock, Ortsteil Eichstock

- Kath. Kirche mit folgenden Stellen
  - o Pfarverband Franz von Sales Indersdorf mit Sitz im Ortsteil Kloster Indersdorf und den Pfarreien
    - Mariä Himmelfahrt in Kloster Indersdorf
    - St. Michael in Langenpettenbach
    - St. Georg in Niederroth
    - St. Korbinian in Westerholzhausen
  - o Pfarrei St. Valentin im Ortsteil Hirtlbach (im Pfarverband Erdweg)
  - o Den oben genannten Pfarreien sowie hier nicht genannten Pfarreien in angrenzenden Gemeinden sind weitere Filialkirchen in den einzelnen Ortsteilen zugeordnet
- Grundschule Markt Indersdorf
- Mittelschule Markt Indersdorf
- Realschule Indersdorf (Träger: Erzbischhöfliches Ordinariat München)
- Fachoberschule Indersdorf (derzeit angegliedert an die Realschule Indersdorf)
- Gymnasium Markt Indersdorf
- Fachakademie für Heilerziehungspflege im Ortsteil Guthäusern
- Turn- und Sporthallen bei den vorgenannten Schulen
- Hallenbad im Schulzentrum Markt Indersdorf am Wittelsbacherring
- Freibad im Ortsteil Ainhofen (Träger: VFB Ainhofen e. V.)
- Heimatmuseum im ehem. Mesnerhaus im Ortsteil Kloster Indersdorf (Träger Heimatverein Indersdorf e. V.)

### 2.7.2 Öffentliche Grünflächen

Folgende öffentliche Grünflächen sind vorhanden:

- Friedhöfe des Marktes sowie der Kirchen in Markt Indersdorf und den Ortsteilen
- öffentliche Spielplätze
- Jugendfreizeitgelände im Ortsteil Markt Indersdorf
- Golfplatz im Ortsteil Gut Häusern
- Tennisplatz in den Ortsteilen Langenpettenbach, Niederroth und Markt Indersdorf
- Freibad im Ortsteil Ainhofen
- Sportplätze in den Ortsteilen Langenpettenbach, Niederroth und Markt Indersdorf



- Ehem. Bezirksfriedhof in der Maroldstraße
- Kleingartenanlage nördlich von Untermoosmühle

### 2.7.3 Wasserversorgung

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe mit Trinkwasser versorgt, mit Ausnahme der Ortsteile Frauenhofen, Häusern, Ottmarshart, Ried und Straßbach, die vom Zweckverband zur Wasserversorgung Sulzemoos-Arnach mit Trinkwasser versorgt werden. Im Gemeindegebiet befinden sich jeweils südlich der Ortsteile Markt Indersdorf und Langenpettenbach zwei Brunnen mit amtlich festgesetzten Wasserschutzgebieten. Hinsichtlich Menge und Qualität wird die Trinkwasserversorgung als gesichert angesehen.

### 2.7.4 Abwasserentsorgung

Im Gemeindegebiet bestehen zwei kommunale Kläranlagen, welche vom Markt betrieben werden (Kläranlagen Markt Indersdorf und Niederroth) sowie eine Kläranlage in privater Trägerschaft (Verein zur Abwasserbeseitigung Arnach e. V.). Der Ortsteil Hirtlbach entwässert derzeit noch in die kommunale Kläranlage der Gemeinde Schwabhausen in deren Ortsteil Arnach. Etwa 160 Anwesen in Außenbereichslagen entwässern über private Kleinkläranlagen.

#### Kläranlage Markt Indersdorf

Die zentrale Kläranlage Markt Indersdorf liegt zwischen dem Ortsteil Kloster Indersdorf und der Glonn. Die Anlage wurde im Jahre 1993 in Betrieb genommen und war ursprünglich für 12.500 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Dieser Wert wurde durch die fortwährend vorgenommenen Anschlüsse der Entwässerungen der Ortsteile an die Kläranlage im Jahr 2012 erreicht.

Der Markt hat daher eine Planung mit folgenden Zielen in Auftrag gegeben:

- Bauliche Ertüchtigung der bestehenden baulichen Anlagen
- Ertüchtigung der Maschinenteknik, der Elektrotechnik sowie der Datenverarbeitungseinrichtungen
- Erweiterung der Kapazität auf 18.000 Einwohnergleichwerte
- Verlängerung der gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis zum Betrieb der Kläranlage für weitere 20 Jahre

Die gehobene wasserrechtliche Erlaubnis wurde in 2013 für weitere 20 Jahre Laufzeit erteilt. Seit dieser Zeit fanden umfassende Sanierungs-, Modernisierungs- und Erweiterungsarbeiten an der bestehenden Anlage statt. Die Arbeiten hierzu werden voraussichtlich in 2017 abgeschlossen sein. Die Kapazität von 18.000 Einwohnergleichwerten kann aber bereits in 2016 nachgewiesen werden. Im Hinblick auf eine eventuell notwendig werdende Erweiterung der Kläranlage wurde im Flächennutzungsplan eine Erweiterungsfläche Richtung Osten ausgewiesen.

Folgende Ortsteile entwässern derzeit in die Kläranlage Markt Indersdorf:

- Ainhofen
- Eichhofen
- Engelbrechtsmühle
- Glonn
- Gundackersdorf
- Häusern
- Karpfhofen
- Kloster Indersdorf
- Langenpettenbach
- Markt Indersdorf
- Ottmarshart
- Ried (teilweise)
- Straßbach
- Westerholzhausen
- Weyhern

### Kläranlage Niederroth

Die Kläranlage Niederroth wurde im Jahre 1978 errichtet. Das geltende Wasserrecht für die Kläranlage läuft 2019 aus. Die Kläranlage ist technisch ausgelegt und genehmigt für 2.500 Einwohnerwerte.

Die Kläranlage Niederroth ist baulich stark sanierungsbedürftig. Darüber hinaus wird die Kläranlage Niederroth modernen Anforderungen an eine Abwasserreinigung nicht mehr gerecht. Im Gesamtkonzept des Marktes zur Abwasserbeseitigung ist daher enthalten, dass die Kläranlage Niederroth mit Auslaufen des Wasserrechts aufgelassen werden soll. Das anfallende Abwasser soll dann mittels Pumpstation und Druckleitung entlang des Rothbachs in die Kläranlage Markt Indersdorf eingeleitet werden. Für den Anschluss an die Kläranlage Markt Indersdorf wurden bei der Planung der Sanierung, Modernisierung und Erweiterung (siehe „Kläranlage Markt Indersdorf“) 3.000 Einwohnergleichwerte berücksichtigt.

Folgende Ortsteile entwässern derzeit in die Kläranlage Niederroth:

- Niederroth
- Ortsteil Sigmertshausen, Gemeinde Röhrmoos

Der Anschluss von Sigmertshausen wird auch nach Auflassung der Kläranlage Niederroth beibehalten. Der Anschluss von Sigmertshausen erfolgte auf Grundlage einer kommunalen Zweckvereinbarung, diese wird entsprechend angepasst und fortgeführt werden.

### Kläranlage Arnzell

Die Kläranlage Arnzell wird von einem eingetragenen Verein zur Abwasserbeseitigung unterhalten. Es handelt sich um eine reguläre Kläranlage ( $\geq 50$  Einwohnergleichwerte). Diese Kläranlage reinigt das Abwasser der Anwesen im Ortsteil Arnzell. Lediglich ein Anwesen in Arnzell ist nicht an diese Kläranlage angeschlossen und entwässert über eine private Kleinkläranlage (*Anwesen Arnzell 14, 14a*).

### Entwässerung Ortsteil Hirtlbach

Der Ortsteil Hirtlbach entwässert in die Ortsteilkläranlage Arnbach der Nachbargemeinde Schwabhausen. Grundlage ist eine kommunale Zweckvereinbarung. Die Kläranlage Arnbach ist baulich stark sanierungsbedürftig. Darüber hinaus wird die Kläranlage Arnbach modernen Anforderungen an eine Abwasserreinigung nicht mehr gerecht, eine Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis wäre mit unverhältnismäßig hohen Investitionen verbunden und damit unwirtschaftlich. Zwischen der Gemeinde Schwabhausen und dem Markt Markt Indersdorf wurde daher eine kommunale Zweckvereinbarung geschlossen, welche zum Inhalt hat, dass die Kläranlage in Arnbach aufgelassen wird und dass das anfallende Abwasser mittels Pumpstation und Druckleitung in die Kläranlage Markt Indersdorf eingeleitet werden soll. Mit der Inbetriebnahme ist ab dem Jahr 2018 zu rechnen. Für den Anschluss an die Kläranlage Markt Indersdorf wurden bei der Planung der Sanierung, Modernisierung und Erweiterung (siehe „Kläranlage Markt Indersdorf“) 2.000 Einwohnergleichwerte berücksichtigt.

### Zusammenfassung

Die Abwasserbeseitigung in Markt Indersdorf ist für den baulichen Bestand sowie die zukünftige Entwicklung gesichert.

#### 2.7.5 Energieversorgung

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt (Inhaber des Ortsnetzes im Rahmen einer Konzessionsvereinbarung). Der Schutzzonenbereich der im Plan dargestellten 20-kV-Freileitungen beträgt beiderseits zur Leitungssachse 8 m.

Durch das Gemeindegebiet wird derzeit eine 110 kV-Kabelleitung zwischen Kleinschwabhausen und dem Umspannwerk Oberbachern geplant. Nachdem der exakte Trassenverlauf noch nicht feststeht und planungsrechtlich noch nicht gesichert ist, wurde von einer Darstellung im Flächennutzungsplan abgesehen.

Anders verhält es sich mit einem im Zusammenhang mit dieser Leitung notwendig werdenden Umspannwerk. Diese Planung ist bereits genehmigt und wurde dementsprechend im Flächennutzungsplan nord-östlich von Kleinschwabhausen als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Im Planungsgebiet liegt zudem die Gashochdruckleitung Anwalting-Schnaitsee (AS29) der bayernnets GmbH von dieser abzeigend die Gashochdruckleitung Abzweig Markt Indersdorf ESB (2924) sowie die Abzweig-/Armaturengruppe Markt Indersdorf. Der Schutzstreifen der Leitungen ist 10 m breit (je 5m beidseits der Rohrachse).

Die Ortsteile Markt Indersdorf, Kloster Indersdorf, Karpfhofen und Niederoth werden teilweise durch die Erdgas Südbayern mit Gas versorgt.

Im Ortsteil Karpfhofen gibt es in privater Trägerschaft eine Fernwärmeversorgung, ausgehend von der Biogasanlage im Ortsteil Ried mit einem Satellitenkraftwerk im Gewerbegebiet Gereut (Rieder Straße). Es werden hier Objekte im Gewerbegebiet, aber auch Wohnanwesen nördlich der Gleisanlagen ganzjährig mit Wärme versorgt.

#### 2.7.6 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung (Restmüll) in Markt Indersdorf erfolgt durch die Gesellschaft für Abfallbeseitigung, GfA, Dachau. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich keine Abfallbeseitigungsanlagen oder Abladeplätze. Aus dem Altlastenkataster ist zu entnehmen, dass es im Gemeindebereich aufgelassene Hausmülldeponien gibt. Die größte davon befindet sich nahe Straßbach und ist im Eigentum des Landkreises Dachau bzw. des Freistaats Bayern.

## 2.8 Bau- und Bodendenkmäler

Im Gemeindegebiet Markt Indersdorf befinden sich zahlreiche Bau- und Bodendenkmäler. Diese wurden in der Planzeichnung M 1:5000 dargestellt und mit Nummern gekennzeichnet; im Anhang ist der Auszug aus der Denkmalliste der Marktgemeinde aufgenommen.

Die Denkmalliste hat nach Art. 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen kann im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und in der Unteren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen zur gedruckten Fassung der Denkmalliste müssen gegebenenfalls abgefragt werden.

Der Denkmalcharakter wird nach dem Denkmalschutzgesetz nicht durch die Denkmalliste begründet. Sie stellt vielmehr ein Verzeichnis der bisher bekannten Denkmäler dar. Die Denkmaleigenschaft gilt grundsätzlich, wenn die Denkmalbeutung im Sinne des bayerischen Denkmalschutzgesetzes Art. 1 gegeben ist.

### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

### Bodendenkmalpflegerische Belange

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

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1 Regional- und Landesplanung

Gem. Landesentwicklungsprogramm 2006 kommen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Markt Indersdorf dem Ziel

- „B I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft“, hier insbesondere den Zielen zur Sicherung, Pflege und Entwicklung der Landschaft und zum Schutz vor Wassergefahren, und dem Ziel
- „B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung“, hier insbesondere den Zielen zur Siedlungsstruktur, zum Wohnungs- und gewerblichen Siedlungswesen und zur Städtebaulichen Sanierung und Dorferneuerung, besondere Bedeutung zu.

Im Regionalplan München sind diese Ziele auf der Ebene der Region aufgestellt und fortgeschrieben:

##### Teil A, Überfachliche Ziele und Grundsätze

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Verbesserung der Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend
- Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder
- Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen weiterentwickelt werden. (Pkt. G 2.2)

## Teil B, Fachliche Ziele und Grundsätze

### **Natur und Landschaft**

Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden. Im Verbund mit dem Verdichtungsraum soll mit Nachdruck auf ein ökologisches Gleichgewicht hingewirkt werden. (Pkt. 1.1.2)

Die Ortsränder, insbesondere bei Neubaugebieten, sollen in das überörtliche Grün und Freifächensystem einbezogen werden. (Pkt. 1.4.4)

### **Wasserwirtschaft**

Talauen und Moorböden, die nicht schon als Ackerland genutzt werden, sollen nicht ackerfähig entwässert werden. Dies gilt insbesondere für die potentiellen Überschwemmungsgebiete der Amper, Glonn, Sempt, Strogn, Isen, Großen Vils, Verlorener Bach, Paar und Windach sowie für die großen Niedermoorgebiete des Erdinger Moores, des Markt Schwabener Moores, des Freisinger Moores, des Dachauer und des Maisacher Moores. (Pkt. 2.3.2)

Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind an den Fließgewässern der Region, insbesondere in den Städten an der Isar, noch vorzusehen. (Pkt. 2.4)

### **Orientierung der Siedlungsentwicklung am öffentlichen Personennahverkehr**

In den Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit der Gemeinden bevorzugt an Haltepunkten des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV) stattfinden.

Hierzu sollen im fußläufigen Einzugsbereich der Haltepunkte des SPNV

- eine angemessene Verdichtung angestrebt werden
- größere unbebaute Flächen für die Siedlungstätigkeit vorgehalten und für eine intensive Verwendung einer schienenverkehrsbezogenen Siedlungsentwicklung vorgesehen werden. (Pkt. G 3.2)



### **Siedlungsstruktur**

Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen.

(Pkt. 4.1.2)

Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit ihre Funktion nicht entgegensteht.

(Pkt. 4.1.4)

Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden. (Pkt. 4.1.5)

### **Siedlungstätigkeit**

Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden.

(Pkt. 5.1.1)

Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewendet werden. (Pkt. 5.1.3)

Eine ausgewogene gewerbliche Siedlungstätigkeit soll eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur ermöglichen, die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten beitragen. (Pkt. 5.2.1)

## **3.2 Gemeindliche Ziele zur Ortsentwicklung**

In Arbeitskreisen wurden von den politischen Gruppierungen im Marktgemeinderat folgende Anregungen und Ziele für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans formuliert:

### Baulandausweisungen:

- organische Siedlungsentwicklung als übergeordnetes Entwicklungsziel: Bauflächenausweisungen orientieren sich am Wohnraumbedarf, gewerbliche Flächenausweisungen am tatsächlichen Bedarf.
- neue Baulandausweisungen gem. der demographischen Entwicklung

- Ortsabrundungen und Schließung von Baulücken
- Baulandneuausweisungen in Ortseilen mit Anschluss an den ÖPNV
- keine Neuausweisungen an Verkehrsachsen (Lärmproblematik)
- Neuausweisungen z.B. am westl. Ortsrand und nördl. der Maroldstr. (hinter dem Krankenhaus Markt Indersdorf, Richtung Friedhof)
- teilweise Umstrukturierung des Gewerbegebiets Karpfhofen

#### Verkehr:

- Aufnahme der Verlegung von innerörtlichen Straßen zur Verkehrsfreilegung in den Ortsteilen Karpfhofen, Kloster Indersdorf und Markt Indersdorf.
- Aufnahme von Ortsumgehungen, wie die Umfahrung Niederroth und die Nordumfahrung Glonn
- neuer Busparkplatz an der Verbandsschule
- Ergänzung und Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes

#### Gemeindbedarfsflächen / öffentl. Grünflächen:

- alternativer Standort für das Sportgelände Markt Indersdorf
- zusätzliche Spiel- und Bolzflächen (bei Bauflächenneuausweisungen)
- Flächenausweisung für Erweiterung der bestehenden Friedhöfe (entspr. dem Bevölkerungswachstum)

#### Natur- und Landschaft:

- versiegelungsarme Gestaltung von Freiflächen oder Baugebieten
- Ortsrandeingrünungen
- Ökokontenflächen
- Ausweisung innerörtlicher Erholungsflächen
- Erstellung eines Hochwasserschutzes
- Renaturierung aller Gewässer
- Anlage eines Weihers als Erholungsfläche
- Schaffung von Bademöglichkeiten an natürlichen Gewässern
- Freihalten wassersensibler Bereiche

### 3.3 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung

Von 2007 - 2016 lag das Bevölkerungswachstum der Marktgemeinde bei 6,2 %, also unter dem Bevölkerungswachstum im vergleichbaren Zeitraum von 8,9 % für den Landkreis Dachau.

Laut Angabe des Statistischen Landesamtes Bayern wird die Bevölkerung des Landkreises Dachau von 2014 bis 2034 um 7,5 % oder mehr wachsen, auf Gemeindeebene um 12 % (*Bevölkerungsveränderung 2034 gegenüber 2014*).

Vergleichend hierzu nennt die Bertelsmann Stiftung in ihrem Projekt „Wegweiser Kommune“, deren Daten zur Bevölkerungsvorausberechnung auf Daten der amtlichen Statistik basieren und von der Deenst GmbH und dem Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH an der Universität Hannover errechnet wurden, für den Zeitraum 2012–2034 für den Landkreis Dachau ein Wachstum von 14,9 % und für die Gemeinde Markt Indersdorf 9,0 %.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung auf Gemeindeebene lag 2014 bei 43 Jahren, für 2034 wird es auf 48 Jahre prognostiziert. Die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen steigt im Zeitraum von 2014-2034 voraussichtlich um 71 %. (*Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Demographie-Spiegel für Bayern*)

## 4. Planung

### 4.1 Bauflächenbedarf

Den Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan ist eine Bedarfsermittlung zugrunde zu legen.

#### 4.1.1 Wohnbauflächen

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen setzt sich aus dem Zuwachsbedarf (prognostizierte Bevölkerungsentwicklung) und dem Auflockerungsbedarf (überhöhte Belegungsdichte der Wohnungen) zusammen.

##### Zuwachsbedarf

entsprechend Punkt 3.3 wird ein Bevölkerungszuwachs von 12,32 % im Zeitraum 2014 bis 2034 angesetzt. Bei einer Einwohnerzahl im Jahr 2014 von 9.793 bedeutet dies einen Bevölkerungszuwachs von ca. 1207 Einwohnern.

An Wohnbauflächen sind demnach bei einer durchschnittlichen Wohndichte von 60 Einwohnern pro ha zusätzlich ca. 20 ha Baufläche bereitzustellen.

##### Auflockerungsbedarf

Durch eine Auflockerung der Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern pro Wohnung im Jahr 2014 auf 2,2 (Vergleichswert des Landkreises Dachau ist 2,3 und des Landes Bayern 2,0) müssten ca. 6 ha zusätzliche Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Die Summe aus Zuwachs- und Auflockerungsbedarf beträgt ca. 26 ha.

#### 4.1.2 Gewerbeflächen

Gewerbeflächenbedarf besteht zum einen für die bestehenden gewerblichen Betriebe in Form von ausreichend Flächen für Betriebserweiterungen, Betriebsverlagerungen oder Umstrukturierungen, zum anderen in Form von attraktiven Flächen zur Neuansiedlungen von gewerblichen Betrieben.

#### 4.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Bei den meisten Einrichtungen sind keine Erweiterungen beabsichtigt bzw. sind geringfügige Erweiterungen auf den vorhandenen Grundstücken möglich. An der Grund- und Hauptschule in Markt Indersdorf besteht Flächenbedarf für den Schulparkplatz. Auf dem Areal des Klosters besteht neben den bereits vorhandenen Schulen ein Bedarf an einer Fach- und Berufsoberschule und zusätzlichen Lehrerparkplätzen.

### 4.2 **Bauflächendarstellungen**

Der Flächennutzungsplanvorentwurf wurde in Stufen erstellt. In einer ersten Phase wurde die bestehende Flächennutzung dargestellt. Anschließend wurden mögliche Erweiterungen bzw. Abrundungen überprüft und in die Planung mit einbezogen.

Die im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen, jedoch nicht bebauten Wohnbauflächen wurden kritisch überprüft und wegen der zum Teil problematischen Lage in der sensiblen Landschaft oder innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Glonn nicht mehr neu ausgewiesen.

Insgesamt wurden 10,36 ha Bauflächen, die im alten Flächennutzungsplan ausgewiesen waren, bei der Neuaufstellung nicht mehr ausgewiesen.

#### 4.2.1 Bestehende Bauflächen

Als bestehende Bauflächen wurden Bereiche erfasst, die als im „Zusammenhang bebaute Ortsteile“ (§ 34 BauGB) anzusehen sind bzw. die von rechtskräftigen oder großenteils bereits vollzogenen Bebauungsplänen abgedeckt werden (§ 30 BauGB).

Bei der Art der dargestellten Nutzung war von der jeweils in einem Gebiet vorherrschenden auszugehen, unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzung. Ebenso

mussten Gesichtspunkte der übergeordneten Ortsstruktur (wie Grüngliederung und Verkehrsnetz) und die Ausweisung rechtskräftiger Bebauungspläne Eingang in die Planung finden. Auf die in dieser Planungsstufe erfassten „Leerbauflächen“ wurde bereits in Punkt 2.6.4 hingewiesen.

#### 4.2.2 Zusätzliche Bauflächen

Mit dem Marktgemeinderat und der Verwaltung wurden in der 2. Planungsstufe diskutiert, welche der noch nicht bebauten Wohnbauflächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen waren, wieder ausgewiesen werden und welche Wohnbauflächen neu ausgewiesen werden.

#### 4.2.3 Bauflächen

Zum besseren Verständnis wurden die neu ausgewiesenen Bauflächen entsprechend der Lage in den einzelnen Ortsteilen nummeriert. Die erste Ziffer nach der Gebietskategorie bezieht sich auf den Ortsteil, die zweite Ziffer auf die Lage im Ort. Die Hektarangabe bezieht sich auf die jeweilige Größe der Baufläche (*siehe Pläne im Anhang*).

##### a) Wohnbauflächen

bestehende Flächen:	124,24 ha
...davon derzeit unbebaut:	7,34 ha
<u>neu ausgewiesene unbebaute Flächen:</u>	<u>26,42 ha</u>
Summe	150,66 ha

##### **Ortsteil Markt Indersdorf:**

Wohnbaufläche W1.1, 0,58 ha

Das Wohngebiet nördlich der Aichacher Straße wird mit der neuen Baufläche ergänzt und bildet damit den neuen nördlichen Siedlungsrand.

Wohnbaufläche W1.2, 2,20 ha

Der heute unbefriedigende westliche Ortsrand soll im Zusammenhang mit der neu geplanten Baufläche mit einer großzügigen Eingrünung zum Gitterbach aufgewertet werden. Die Baufläche wurde so abgegrenzt, dass ein ausreichend großer Abstand zum Gitterbach freigehalten werden kann.

Wohnbaufläche W1.3, 1,74 ha

Südlich der Holzhauser Straße wird mit einer neuen Bauflächenausweisung die Lücke am westlichen Ortsrand geschlossen. Auch hier wurde der Abstand zum Gitterbach mit ausreichender Breite berücksichtigt.

Wohnbaufläche W1.4, 0,27 ha

Die relativ große Ausweisung im gültigen Flächennutzungsplan am südlichen Ortsrand, östlich der Kreisstraße DAH 17 wurde bis auf eine Zeile reduziert und im Süden bis zur bestehenden Wasserschutzgebietsgrenze erweitert.

**Ortsteil Kloster Indersdorf:**Wohnbaufläche W2.1, 0,40 ha

Im Hinblick auf eine besser Eingrünung des Wohngebietes im Nordosten von Kloster Indersdorf wurde eine neue Baufläche für eine zweizeilige Bebauung mit einer Ortsrandeinrünung ausgewiesen.

Wohnbaufläche W2.2, 2,34 ha

Diese Flächenausweisung erstreckt sich von der Bebauung östlich der Propst-Morhardt-Straße entlang der Cicolstraße bis zur Abzweigung am Daxenberger Weg. Die Fläche war schon im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, wird mit der neuen Ausweisung jedoch deutlich reduziert.

#### Wohnbaufläche W2.3, 0,50 ha

Die bestehende Wohnbaufläche nördlich der Kreisstraße wird nach Norden erweitert um einen durchgehenden Ortsrand zu erhalten. Sie kann über eine bestehende stichartige Straße erschlossen werden.

#### Wohnbaufläche W.2.4, 0,53 ha

Zu Abrundung der Bebauung am südlichen Ortsrand wurde im direkten Anschluss an das neue Baugebiet am Keltenhang diese Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **Ortsteil Karpfhofen:**

#### Wohnbaufläche W3.1, 9,60 ha

Dieser Bereich war im rechtskräftigen Flächennutzungsplan westlich der Staatsstraße 2050 als Mischgebiet und im Anschluss daran als Gewerbegebiet ausgewiesen. In der verbindlichen Bauleitplanung wurden parallel zur Staatsstraße Wohnbauflächen ausgewiesen, diese sind nahezu vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Nachdem eine Vielzahl von Gebäuden im ehemaligen Gewerbegebiet heute leer stehen und sich dort nur noch ein kleinerer Betrieb neben einem Wohngebäude befindet, hat der Marktgemeinderat beschlossen, hier eine Umstrukturierung des Gebietes im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorzubereiten. Bedingt durch die günstige Lage des Gebietes zum Bahnhof und zu den benachbarten Schulen eignet sich das Gebiet für eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung sehr gut.

Im Hinblick auf ein konfliktfreies Nebeneinander von bestehendem Gewerbe und künftigem Wohnen hat die Marktgemeinde vom Büro Greiner, Germering, eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass bei einer Abschirmung der Wohnbebauung, z.B. durch ein langgestrecktes 2 - 3-geschossiges Parkhaus der Lärm soweit abgeschirmt werden kann, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet weitgehend eingehalten werden können. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes in diesem Gebiet bietet sich die Errichtung des Parkhauses als preisgünstige Alternative gegenüber Tiefgaragen an.



Im Flächennutzungsplan wurde deshalb das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt mit einer Signatur, dass Lärmschutzmaßnahmen (wie z.B. ein Parkhaus) gegenüber dem Wohngebiet notwendig sind.

Im Südosten zur Staatsstraße 2050 sind ebenfalls Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb wurde auch hier eine entsprechende Signatur für Lärmschutzmaßnahmen im Flächennutzungsplan dargestellt.



Gestaltungsvorschlag Wohnbaufläche Karpfhofen

Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister

Wohnbaufläche W 3.2, 3,62 ha

Östlich der St 2050 und westlich der Bahnlinie sollen in einem Gebiet, in dem bereits einzelne Gebäude stehen, ein neues Wohngebiet entwickelt werden, um der großen Nachfrage nach Wohnbauland im Markt Indersdorf nachzukommen. Bedingt durch die Lage an zwei Schallquellen (Straße und Bahn) wurde auch hier die Machbarkeit auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Kottermair, Dachau, überprüft. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass eine Wohnbaufläche aus immissionsschutztechnischen Gründen realisierbar ist, wenn entsprechende Maßnahmen, wie z.B. die Orientierung der Wohngebäude gegenüber der Straße und der Bahn, berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde östlich der St 2050 eine neue Wohnbaufläche mit entsprechender Eingrünung und Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen dargestellt.

**Ortsteil Glonn:**Wohnbauflächen 4.1, 0,71 ha

Die im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene große Wohnbaufläche am westlich Ortsrand wurde soweit reduziert, dass der künftige Ortsrand der bereits bestehenden Bebauung im Süden folgt.

**Ortsteil Niederroth:**Wohnbaufläche W 6.1, 2,43 ha

Im Norden wird eine neue Wohnbaufläche so ausgewiesen, dass in der Mitte die prägende innerörtliche Grünfläche nach Norden zum Ortsrand weitergeführt wird. Dadurch entstehen zwei einzelne Wohnquartiere. Die geplante Ortsrandeingrünung und die Grünzäsur gewährleisten einen behutsamen Übergang von Siedlung zur Freilandschaft.

Wohnbaufläche W 6.2, 0,23 ha

Am westlichen Ortsrand soll die bestehende Siedlung südlich des Friedhof um vier Parzellen erweitert werden. Wegen des Friedhofs und einer großen landwirtschaftlichen Halle weiter westlich ist die spornartige Entwicklung städtebaulich vertretbar.

Wohnbaufläche W 6.3, 0,66 ha

Im Süden wird die bestehende Siedlung mit zwei kleineren Erweiterungsflächen abgerundet. Das bestehende landwirtschaftliche Gebäude am westlichen Ortsrands wurde auf Grund seiner Nutzung nicht in die Wohnbaufläche einbezogen.

**Ortsteil Langenpettenbach:**Wohnbaufläche W 7.1, 0,17 ha

Nach dem Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner) wird diese Fläche nun geringfügig an Stelle einer Gemischten Baufläche vergrößert und neu ausgewiesen.

**Ortsteil Ainhofen:**Wohnbaufläche W 8.1, 0,17 ha

Die bestehende Wohnsiedlung wird im Südosten geringfügig erweitert und damit abgerundet.

**Ortsteil Eichhofen:**Wohnbaufläche W 10.1, 0,26 ha

Die bestehende Siedlung im Nordwesten wird wegen einer bereits bestehenden Erschließungsstraße erweitert. Mit der Darstellung einer Eingrünung soll ein behutsamer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

## b) Gemischte Bauflächen

bestehende Flächen:	101,81 ha
...davon derzeit unbebaut: 2,84 ha	
<u>neu ausgewiesene Flächen:</u>	<u>1,20 ha</u>
Summe	103,01 ha

**Ortsteil Kloster Indersdorf:**Gemischte Baufläche M 2.1, 0,11 ha

Im Süden wird das bestehende Mischgebiet um eine Parzelle erweitert um eine durchgängige Ortsrandbebauung zu erhalten.

**Ortsteil Karpfhofen:**Gemischte Baufläche M 3.1, 0,12 ha

Für das ehemalige Bahnhofsgebäude und die umgebenden Grundstücke bestehen Planungen zur Entwicklung von Gemischter Baufläche. Hierfür muss die derzeit noch als Fläche für Bahnanlagen dargestellte Fläche zunächst entwidmet werden. Im Vorgriff auf diese planerische Entwicklung wurde das Grundstück als Gemischte Baufläche dargestellt.

**Ortsteil Langenpettenbach:**Gemischte M 7.1, 0,38 ha

Aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden Landwirtschaft wird diese Fläche, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist, nun als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

**Ortsteil Ainhofen:**

Gemischte Baufläche M 8.1, 0,17 ha

Südlich eines gerade in der Realisierung befindlichen neue Wohngebietes wurde aus Rücksichtnahme auf die bestehende Landwirtschaft eine weitere kleine Fläche als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

**Ortsteil Hirtlbach:**

Gemischte Baufläche M 9.1, 0,42 ha

Im Osten soll die bauliche Entwicklung erweitert werden, da sich bereits im Norden einzelne Gebäude befinden. Aus Rücksichtnahme zur angrenzenden Landwirtschaft wird diese Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt.

## c) Gewerbliche Bauflächen

bestehende Flächen:	44,89 ha
...davon derzeit unbebaut: 4,08	
<u>neu ausgewiesene Flächen:</u>	<u>3,35 ha</u>
Summe	48,24 ha

**Ortsteil Engelbrechtsmühle:**

Gewerbliche Baufläche G5.1, 3,35 ha

Zur Sicherung des bestehenden Betriebs wurde eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen war, wieder ausgewiesen. Die Flächenausweisung dient zum einen als Erweiterungsfläche für einen bestehenden Betrieb und zum anderen als eine Angebot zur Ansiedlung weiterer Betriebe.

d) Sonderbauflächen

Im Gemeindegebiet wurden an verschiedenen Stellen Sondergebiete für besondere Nutzungen ausgewiesen. Bei den Flächen, die bereits bebaut, bzw. planungsrechtlich genehmigt sind, wird auf eine Beschreibung und Begründung verzichtet.

An zwei Stellen wurden neue Sonderbauflächen ausgewiesen:

**Ortsteil Häusern:**

Sondergebiet „Veranstaltung im Wald“ SO 12.1, 1,70 ha

An der östlichen Gemeindegebietsgrenze befindet sich in Häusern ein Sondergebiet für Bildung, Tourismus und Golfsportanlage. Die touristische Nutzung dieses Bereiches soll nun nach Osten erweitert werden. In dem angrenzenden Waldstück ist geplant, Wald affine Veranstaltungen wie z.B. Weihnachtsmärkte abzuhalten. Daher wurde diese Fläche als Sondergebiet für „Veranstaltungen im Wald“ in Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

**Ortsteil Weyhern:**

Sondergebiet „Solarenergie“ SO 13.1, 2,50 ha

Östlich von Weyhern wird ein Sondergebiet für die Nutzung von Solarenergie ausgewiesen.

e) Flächen für den Gemeinbedarf

Nachdem bei den meisten bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen die ausgewiesenen Grundstücke ausreichen, wurden nur die Bestandsflächen dargestellt. Der bereits als Festplatz genutzte Bereich an der Glonn wurde zusätzlich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Für die Grund- und Mittelschule Markt Indersdorf am südwestlichen Ortsrand von Markt Indersdorf wurde die bereits bestehende Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Busparkplatz um 0,89 ha erweitert.

Östlich des Klosters Indersdorf wurde eine 2,72 ha große Gemeinbedarfsfläche für eine geplante Fach- und Berufsoberschule und für zusätzliche Lehrerparkplätze ausgewiesen. Für erforderliche Erweiterungen der bestehenden Klinik sowie der Altenpflegeeinrichtung nördlich der Maroldstraße im Osten von Kloster Indersdorf wurde eine 1,57 ha große Gemeinbedarfsfläche nördlich der bestehenden Gebäude neu aufgenommen.

Auch im Ortsteil Niederroth wurde eine 0,20 ha große Gemeinbedarfsfläche für ein neues Feuerwehrgerätehaus dargestellt.

#### 4.2.4 Zusammenstellung der Bauflächenausweisungen

Bei der Angabe der Größe der Bauflächen handelt es sich um das Bruttobauland, d.h. das neben den Baugrundstücken (einschließlich Eingrünung) auch die Erschließungsstraßen und kleinere Grünflächen und Spielplätze mit enthalten sind.

Im gesamten Gemeindegebiet Markt Indersdorf wurden demnach ausgewiesen:

Wohnbauflächen:	150,66 ha
Gemischte Bauflächen:	103,01 ha
Gewerbliche Bauflächen:	48,24 ha
Sonderbauflächen:	39,07 ha
Gemeinbedarfsflächen:	27,01 ha
<hr/>	
Summe Bauflächen:	367,98 ha
Öffentliche Grünflächen:	100,32 ha
Sonstige Grünflächen:	107,83 ha
Flächen für den Straßenverkehr / Bahnflächen:	39,25 ha
Flächen für die Versorgung:	3,88 ha



### 4.3 Baudichte

Für einen Teil der derzeit noch unbebauten Gebiete sind bereits Bebauungspläne aufgestellt bzw. befinden sich in Aufstellung. Da diese Pläne das Maß der baulichen Nutzung festsetzen, erübrigt sich hierfür die Angabe von Richtwerten im Flächennutzungsplan.

Bei den sonstigen bereits bebauten Ortsbereichen muss sich das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes gemäß § 34 BauGB an der vorhandenen Umgebung orientieren. Dies gilt selbstverständlich auch für die bauliche Gestaltung und hier insbesondere für die Gebäudehöhen, Proportionen und Dachformen.

Auch bei den künftigen Bebauungsplänen für die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Baugebiete ist grundsätzlich die bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen. Bei Wohnbauflächen sollte eine Einwohnerdichte von 60 Einwohnern pro ha Bruttowohnbauland als Orientierungswert für die bauliche Dichte zugrunde gelegt werden.

### 4.4 Zusammenfassung der möglichen Entwicklung

Aufgrund der in den vorausgehenden Abschnitten angeführten noch unbebauten bzw. neuen Bauflächen ergeben sich folgende Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen bzw. Gewerbeflächen.

Wohnbauflächen:

unbebaute Flächen:	7,34 ha
davon anrechenbar:	3,67 ha
neu ausgewiesene Flächen:	26,42 ha
Summe	30,09 ha

## Gemischte Bauflächen:

unbebaute Flächen:	2,84 ha
davon anrechenbar :	1,42 ha
neu ausgewiesene Flächen:	1,71 ha
Summe	3,13 ha

Wenn man davon ausgeht, dass bei den Gemischten Bauflächen ca. 50 % Wohnnutzung untergebracht wird, können 1,57 ha angenommen werden. Insgesamt stehen somit 31,66 ha zur Deckung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs zur Verfügung. Dieser Wert liegt damit um ca. 5,5 ha über dem in Punkt 4.1.1 ermittelten Wert der erforderlichen Bauflächen von 26 ha. Diese Reserve gibt der Markt-gemeinde den Spielraum die Baulandpolitik aktiv zu beeinflussen.

Eine gute und für die geplante Entwicklung ausreichende Infrastruktur ist bereits vorhanden. Auch die Anbindung der Gemeinde mit zwei Haltestellen an den SPNV (Schienengebundener Personennahverkehr) spricht für die angestrebte Siedlungsentwicklung. Die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen befinden sich nicht im Eigentum der Markt-gemeinde. Die Neuausweisungen eröffnen der Gemeinde damit einen Spielraum bei den Grundstücksverhandlungen. Zudem ist unsicher ob die angestrebte Umstrukturierung der Flächen in Karpfhofen, die sich ebenfalls im Eigentum verschiedener Personen befinden und ein Flächenpotenzial von 9,60 ha bieten, im Planungszeitraum im geplanten Umfang erfolgen wird. en

## Gewerbliche Bauflächen:

unbebaute Flächen:	4,08 ha
davon anrechenbar :	2,04 ha
neu ausgewiesene Flächen:	3,35 ha
Summe	5,39 ha

Für die gewerbliche Entwicklung in der Markt-gemeinde stehen damit ausreichend Grundstücke zur Verfügung.

## 4.5 Verkehrsplanungen

Die tägliche Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrten Markt Indersdorf und Niederroth der Staatsstraße 2050 liegt laut Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising weit über dem Durchschnitt auf Staatsstraßen in Bayern. Um das Ziel einer Entlastung der Ortskerne vom Durchgangsverkehr zu erreichen, wurden im Flächennutzungsplan daher Trassen für mögliche Umfahrungen der Ortsteile Markt Indersdorf, Kloster Indersdorf und Karpfhofen aufgenommen. Das Konzept für die Umfahrungen ist wie folgt vorgesehen:

- Verlegung der Kreisstraße DAH 3 (Maroldstraße) sowie der Staatsstraße St 2054 (Arnbacher Straße) nach Süden.
- Verlegung der St 2050 (Dachauer Straße) aus dem Ortsteil Markt Indersdorf und Kloster Indersdorf nach Osten.

Für die Ortsteile Niederroth und Glonn wurde ebenfalls Trassen für Ortsumfahrungen dargestellt.

Im derzeit gültigen 7. Ausbauplan für Staatsstraßen bis 2025 ist zwar noch keine der o.a. Maßnahme enthalten, der Markt bringt jedoch durch die Darstellung im Flächennutzungsplan sein großes Interesse an einer Aufnahme dieser Maßnahmen in die Fortschreibung des Ausbauplanes und damit einer Realisierung zum Ausdruck.

München, 16. Juni 2010

geändert am 25. Februar 2012

geändert am 27. November 2012

geändert am 11. September 2013

geändert am 28. September 2016

geändert am 15. November 2017



.....  
E. v. Angerer

München, 16. Juni 2010

geändert am 25. Februar 2012

geändert am 27. November 2012

geändert am 11. September 2013

geändert am 28. September 2016

geändert am 15. November 2017





.....  
F. Obesser, Erster Bürgermeister

## 5. Anhang






### 5.1 Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan mit Flächenaufstellung

#### Flächenaufstellung



##### bestehende Bauflächen, unbebaut

	Wohnbauflächen nach § 30, 34 BauGB	7,34 ha
	Gemischte Bauflächen nach § 30, 34 BauGB	2,84 ha
	Gewerbliche Bauflächen nach § 30, 34 BauGB	4,08 ha
	Sonderbaufläche nach § 30, 34 BauGB	3,72 ha
Summe		17,99 ha

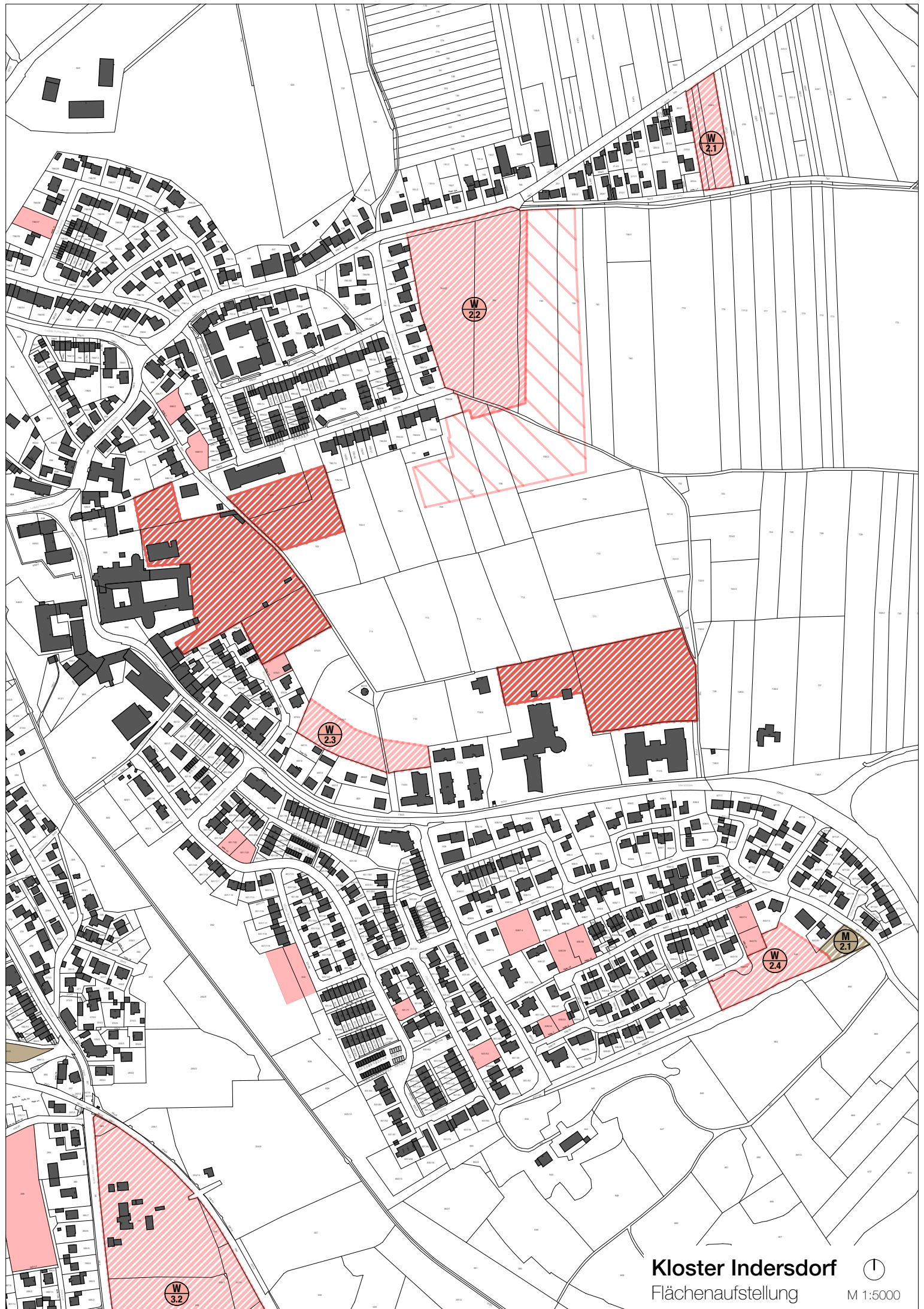
##### Flächenneuausweisungen

	neu ausgewiesene, unbebaute Wohnbauflächen	26,42 ha
	neu ausgewiesene, unbebaute Gemischte Bauflächen	1,20 ha
	neu ausgewiesene, unbebaute Gewerbliche Bauflächen	3,35 ha
	neu ausgewiesene, unbebaute Gemeinbedarfsflächen	5,37 ha
	neu ausgewiesene, unbebaute Sonderbaufläche	6,41 ha
Summe		42,75 ha

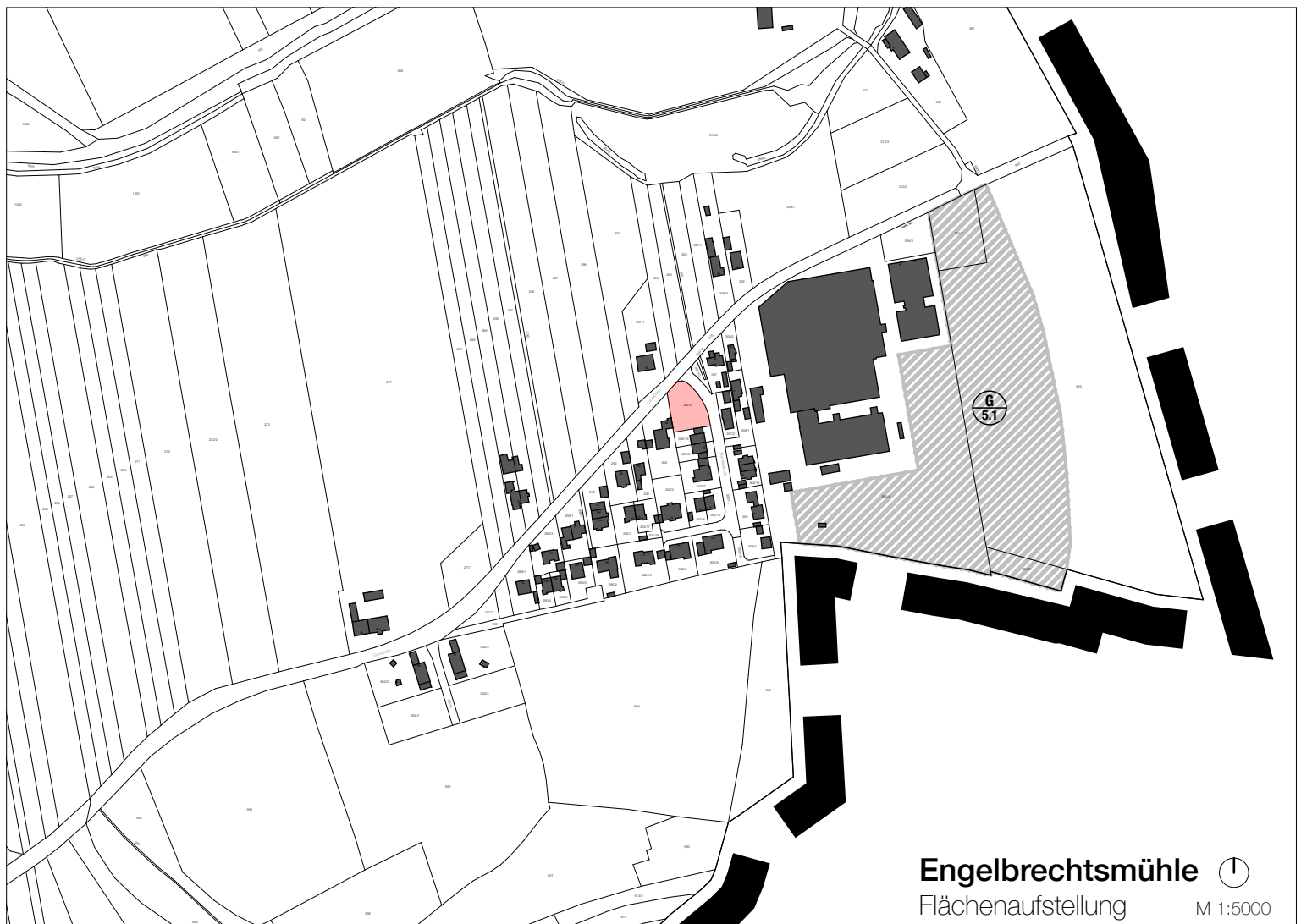
##### nicht mehr ausgewiesene Flächen:

	Wohnbauflächen, die im gültigen FNP ausgewiesen waren und nicht mehr ausgewiesen werden	9,88 ha
	Gemischte Bauflächen, die im gültigen FNP ausgewie- sen waren und nicht mehr ausgewiesen werden	0,48 ha
Summe		10,36 ha

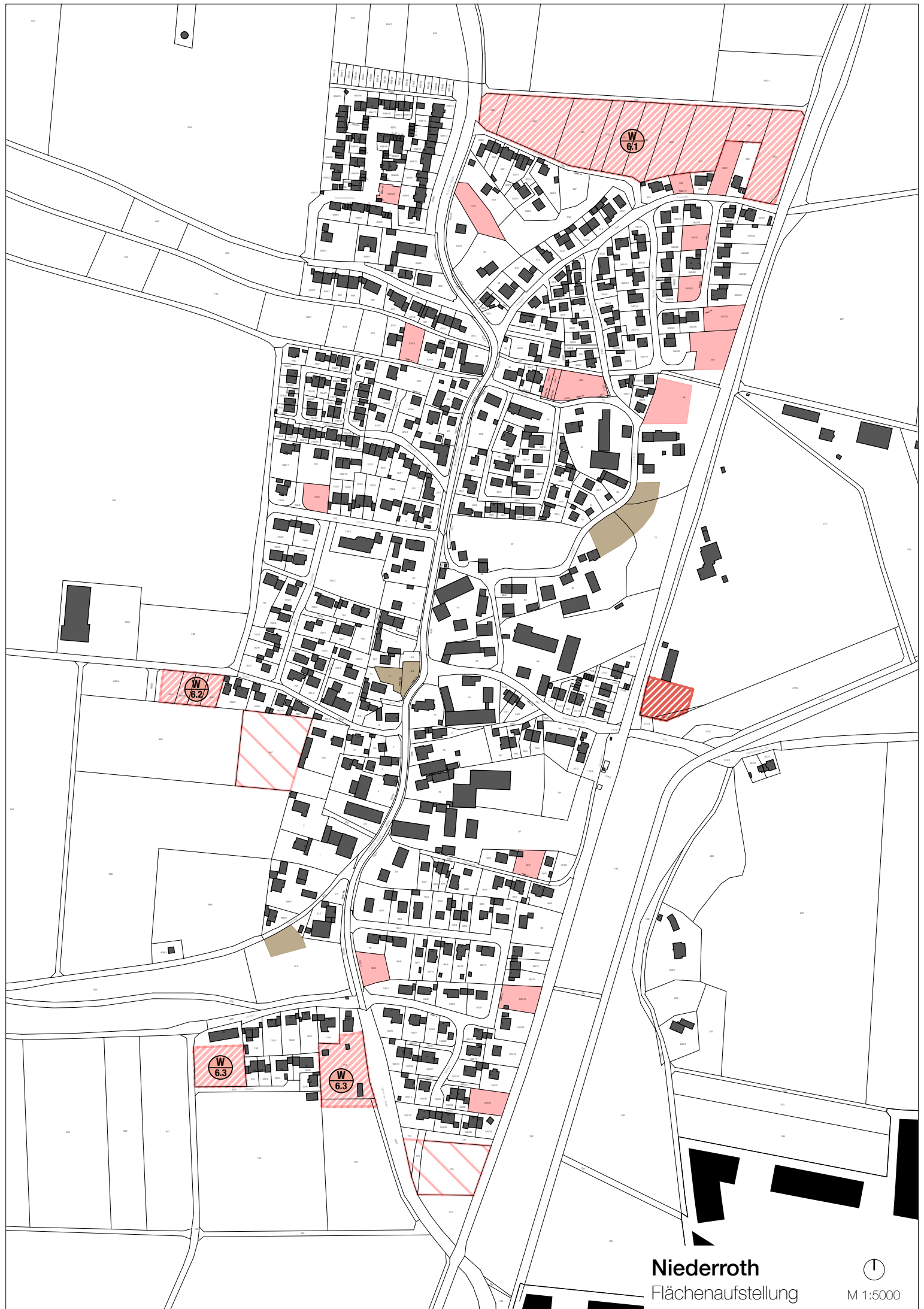








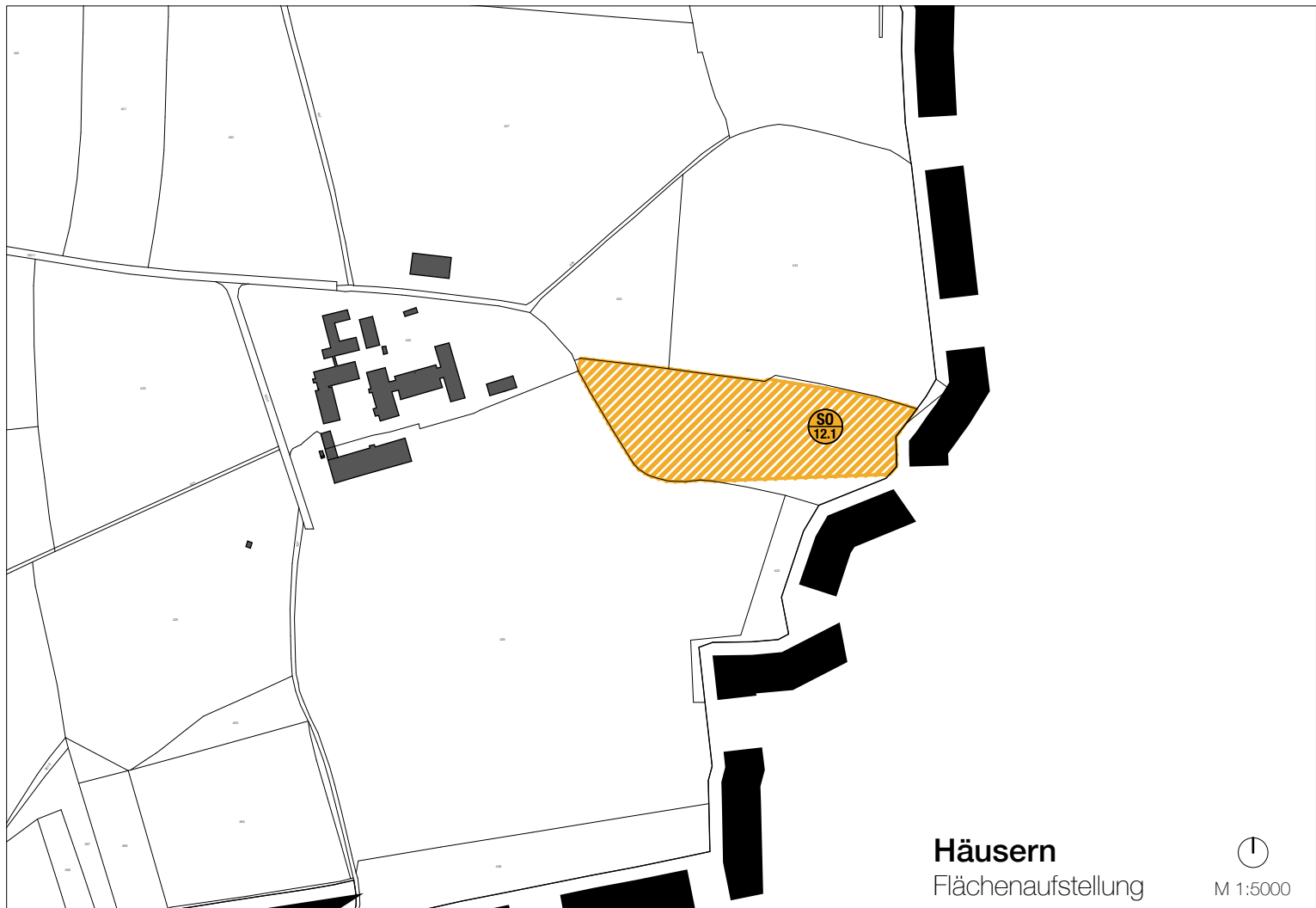




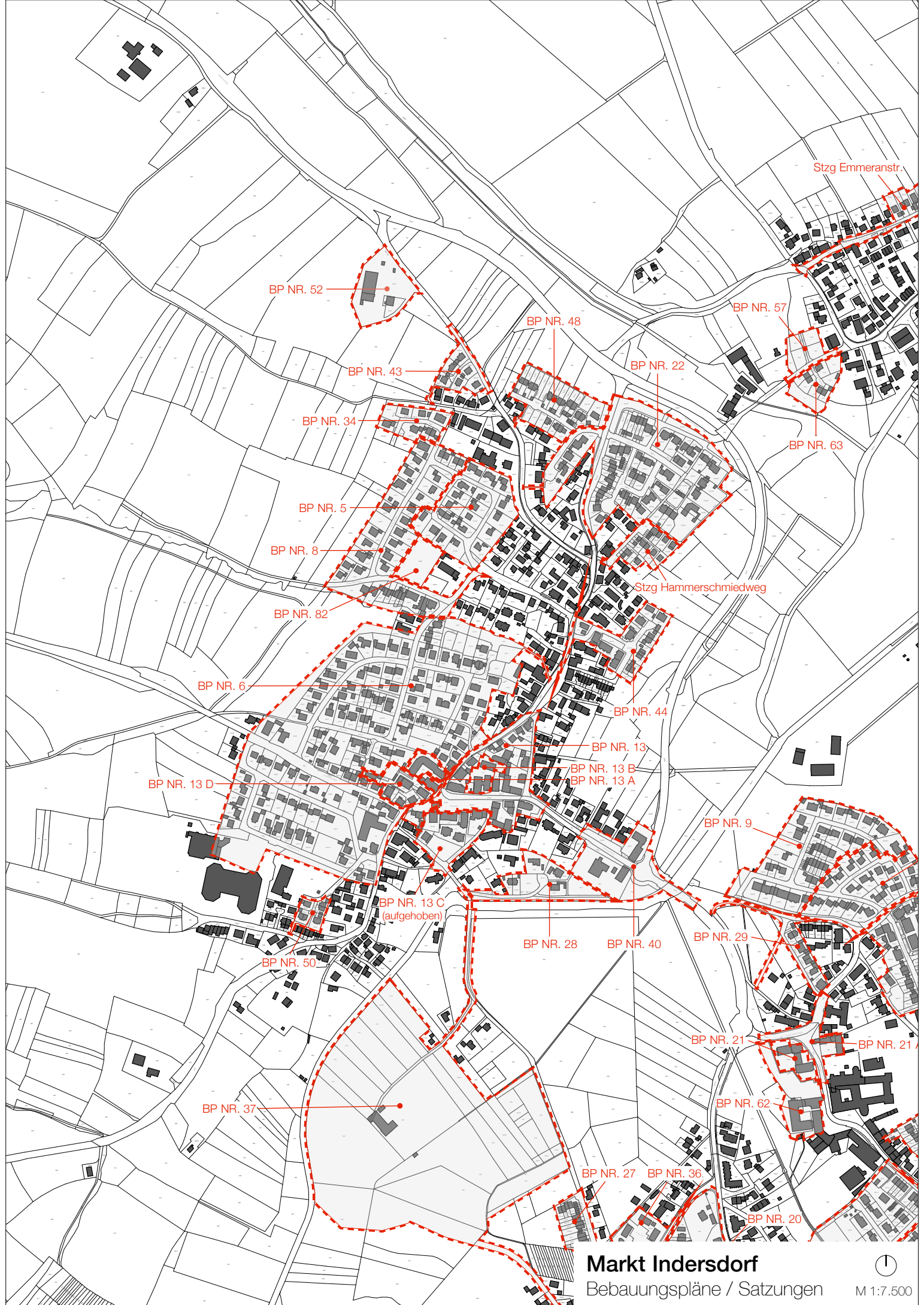








## **5.2 Ausschnitte mit Zusammenstellung der Bebauungspläne und Satzungen**



Stzg Emmeranstr.

BP NR. 52

BP NR. 48

BP NR. 57

BP NR. 43

BP NR. 22

BP NR. 34

BP NR. 63

BP NR. 5

BP NR. 8

Stzg Hammerschmiedweg

BP NR. 82

BP NR. 6

BP NR. 44

BP NR. 13 D

BP NR. 13

BP NR. 13 B

BP NR. 13 A

BP NR. 9

BP NR. 13 C  
(aufgehoben)

BP NR. 28

BP NR. 40

BP NR. 29

BP NR. 50

BP NR. 21

BP NR. 21

BP NR. 37

BP NR. 62

BP NR. 27

BP NR. 36

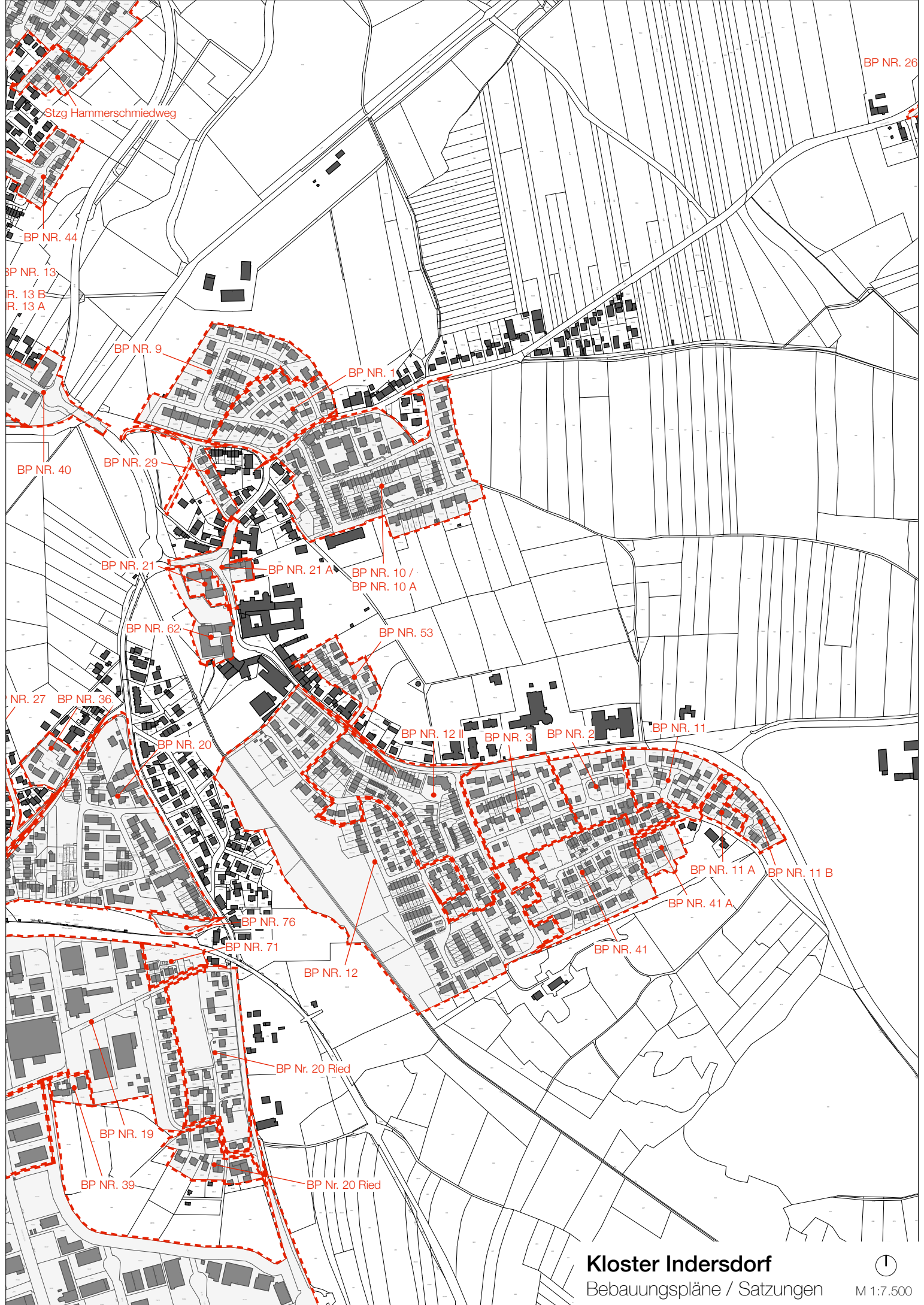
BP NR. 20

### Markt Indersdorf

Bebauungspläne / Satzungen



M 1:7.500



BP NR. 26

Stzg Hammerschmiedweg

BP NR. 44

BP NR. 13  
R. 13 B  
R. 13 A

BP NR. 9

BP NR. 1

BP NR. 40

BP NR. 29

BP NR. 21

BP NR. 21 A

BP NR. 10 /  
BP NR. 10 A

BP NR. 62

BP NR. 53

BP NR. 27 BP NR. 36

BP NR. 20

BP NR. 12 I

BP NR. 3

BP NR. 2

BP NR. 11

BP NR. 11 A

BP NR. 11 B

BP NR. 41 A

BP NR. 76

BP NR. 71

BP NR. 12

BP NR. 41

BP Nr. 20 Ried

BP NR. 19

BP NR. 39

BP Nr. 20 Ried

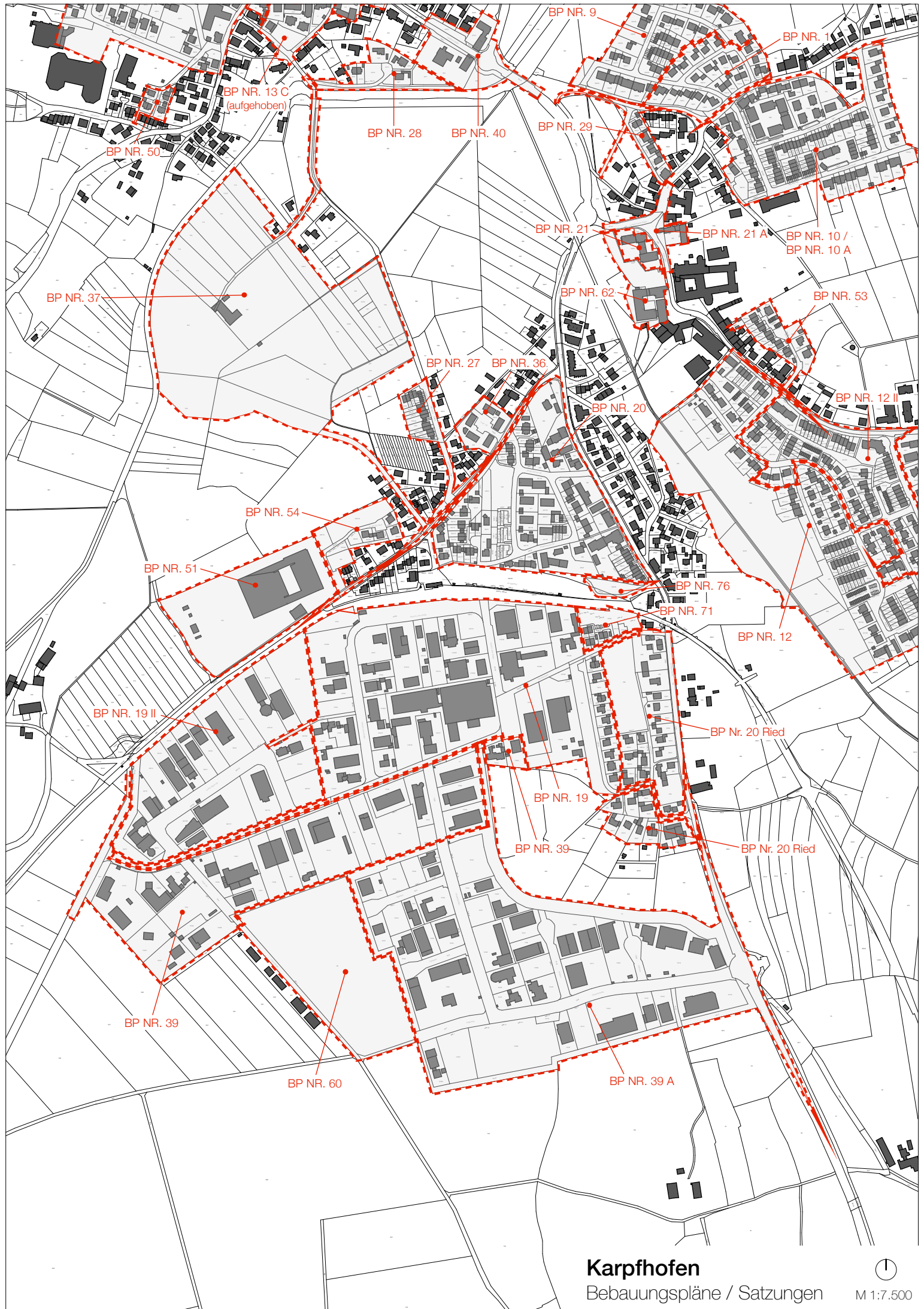
# Kloster Indersdorf

Bebauungspläne / Satzungen



M 1:7.500





BP NR. 13 C  
(aufgehoben)

BP NR. 50

BP NR. 37

BP NR. 28

BP NR. 40

BP NR. 29

BP NR. 9

BP NR. 1

BP NR. 21

BP NR. 21 A

BP NR. 10 /  
BP NR. 10 A

BP NR. 62

BP NR. 53

BP NR. 27

BP NR. 36

BP NR. 20

BP NR. 12 II

BP NR. 54

BP NR. 51

BP NR. 76

BP NR. 71

BP NR. 12

BP NR. 19 II

BP Nr. 20 Ried

BP NR. 19

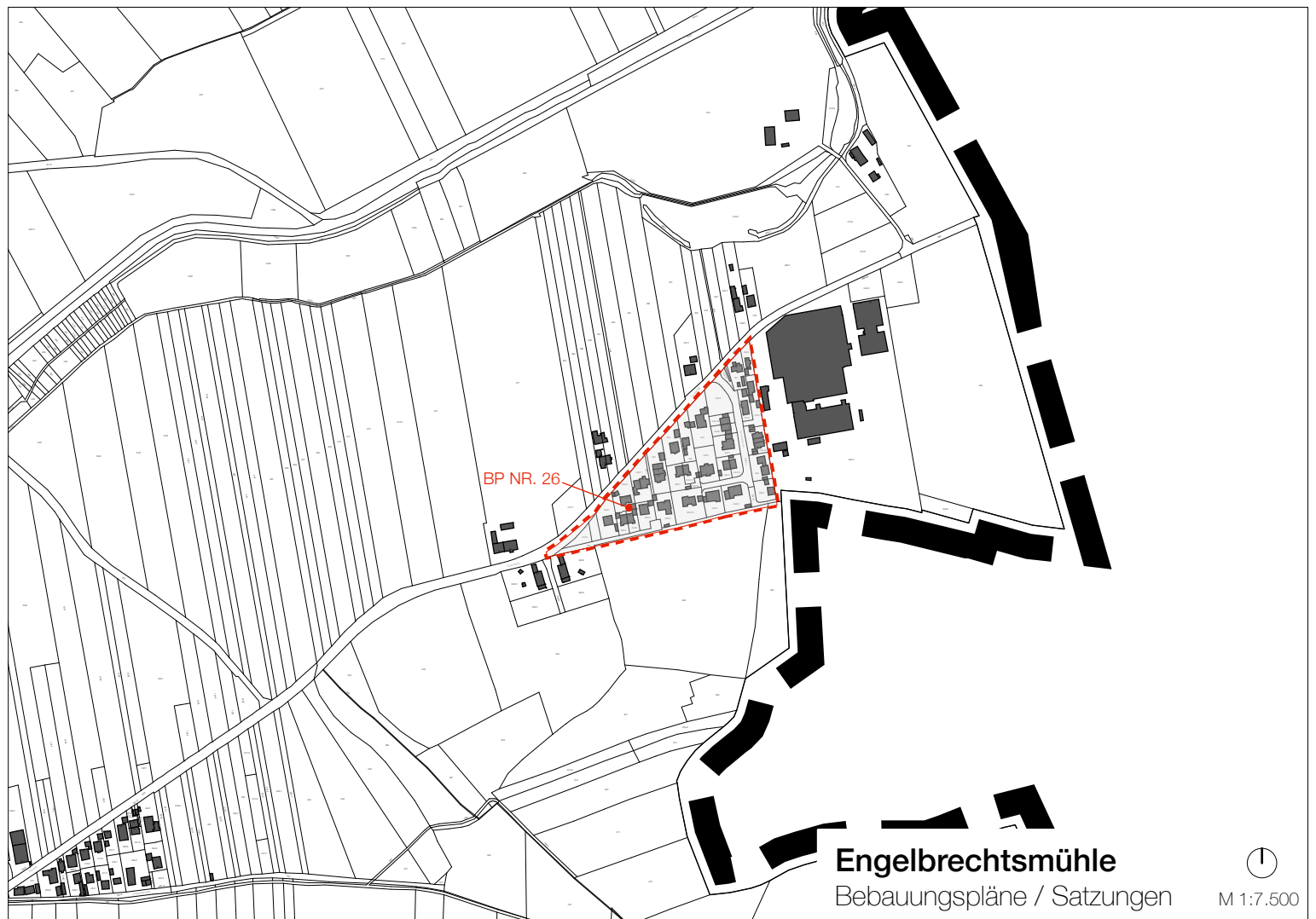
BP Nr. 20 Ried

BP NR. 39

BP NR. 39

BP NR. 60

BP NR. 39 A





BP NR. 30

BP NR. 32

Stzg westl. Ortsrand

Stzg Fl. Nr. 675

BP NR. 23

BP NR. 61

BP NR. 72

BP NR. 24

BP NR. 35 A

BP NR. 80

BP NR. 35

BP NR. 25

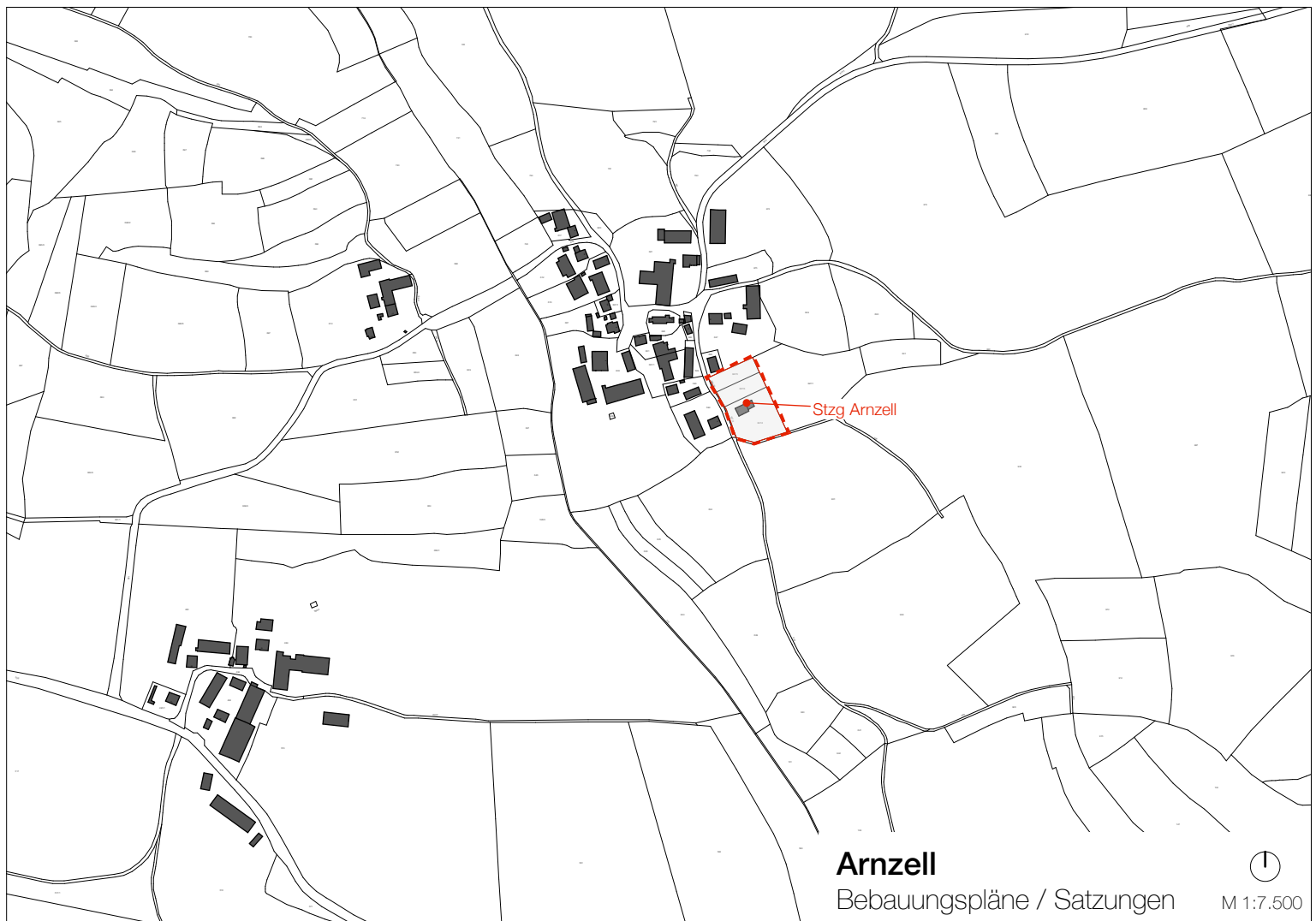
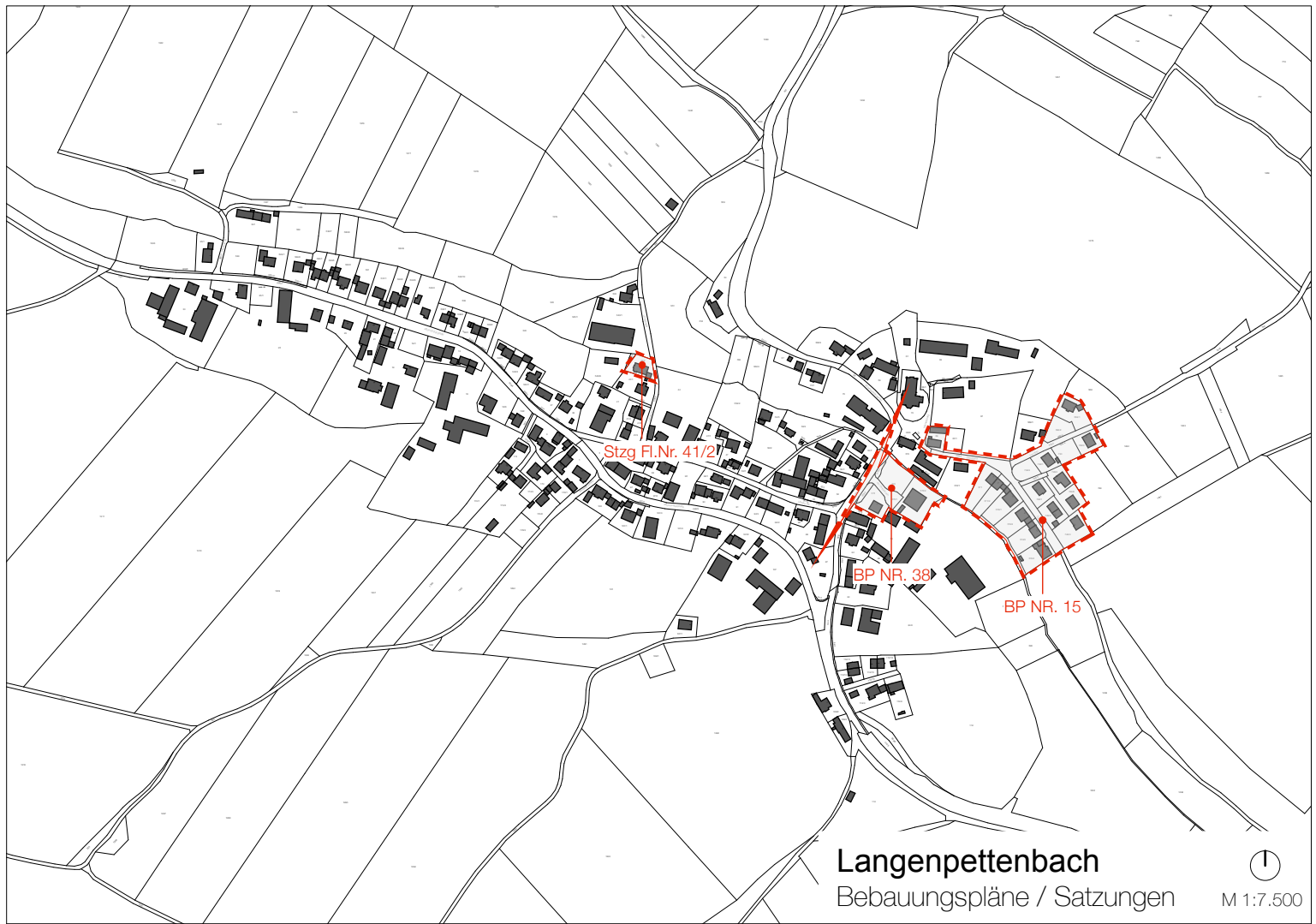
BP NR. 33

BP NR. 73

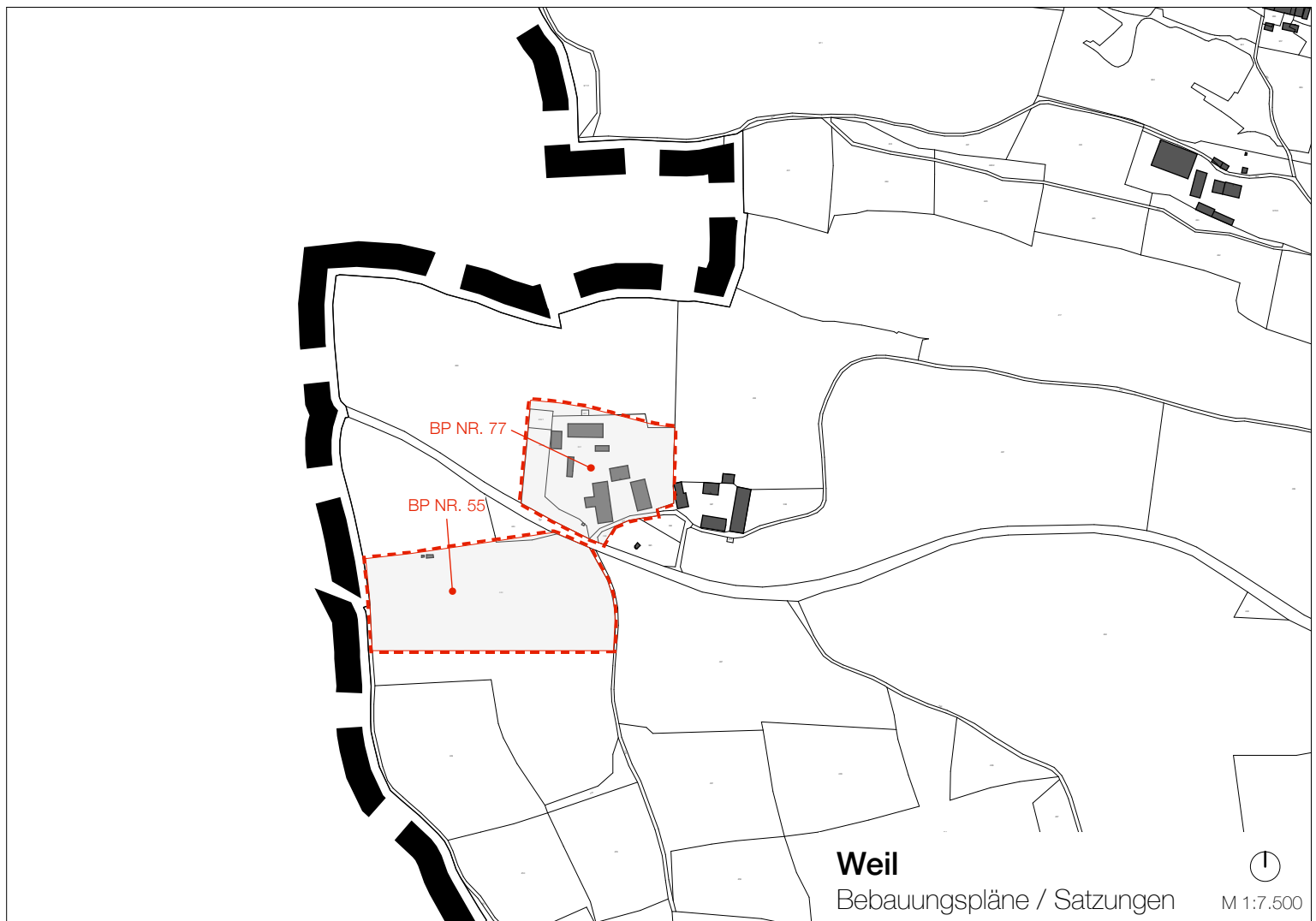
# Niederroth / Kreut

Bebauungspläne / Satzungen

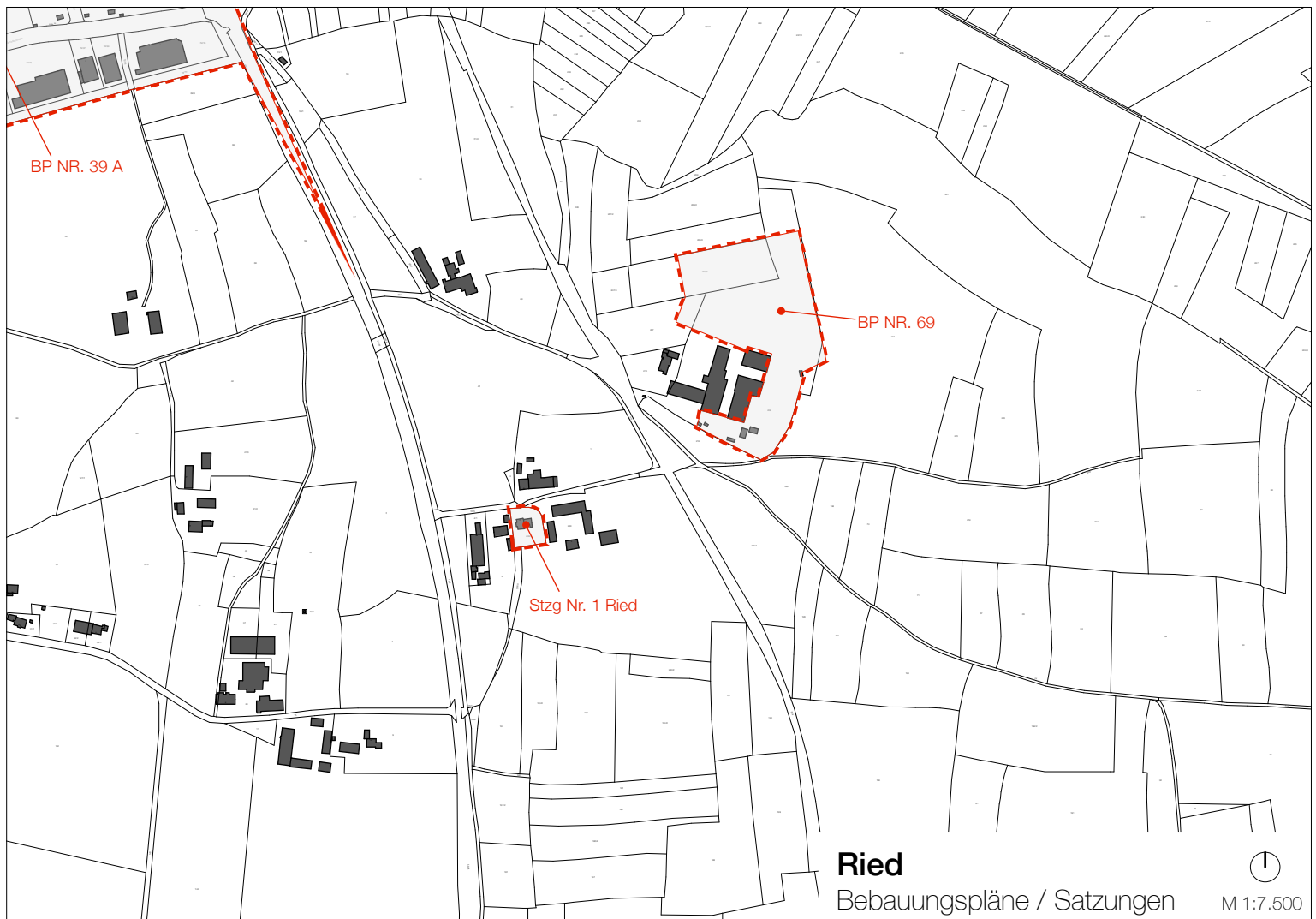
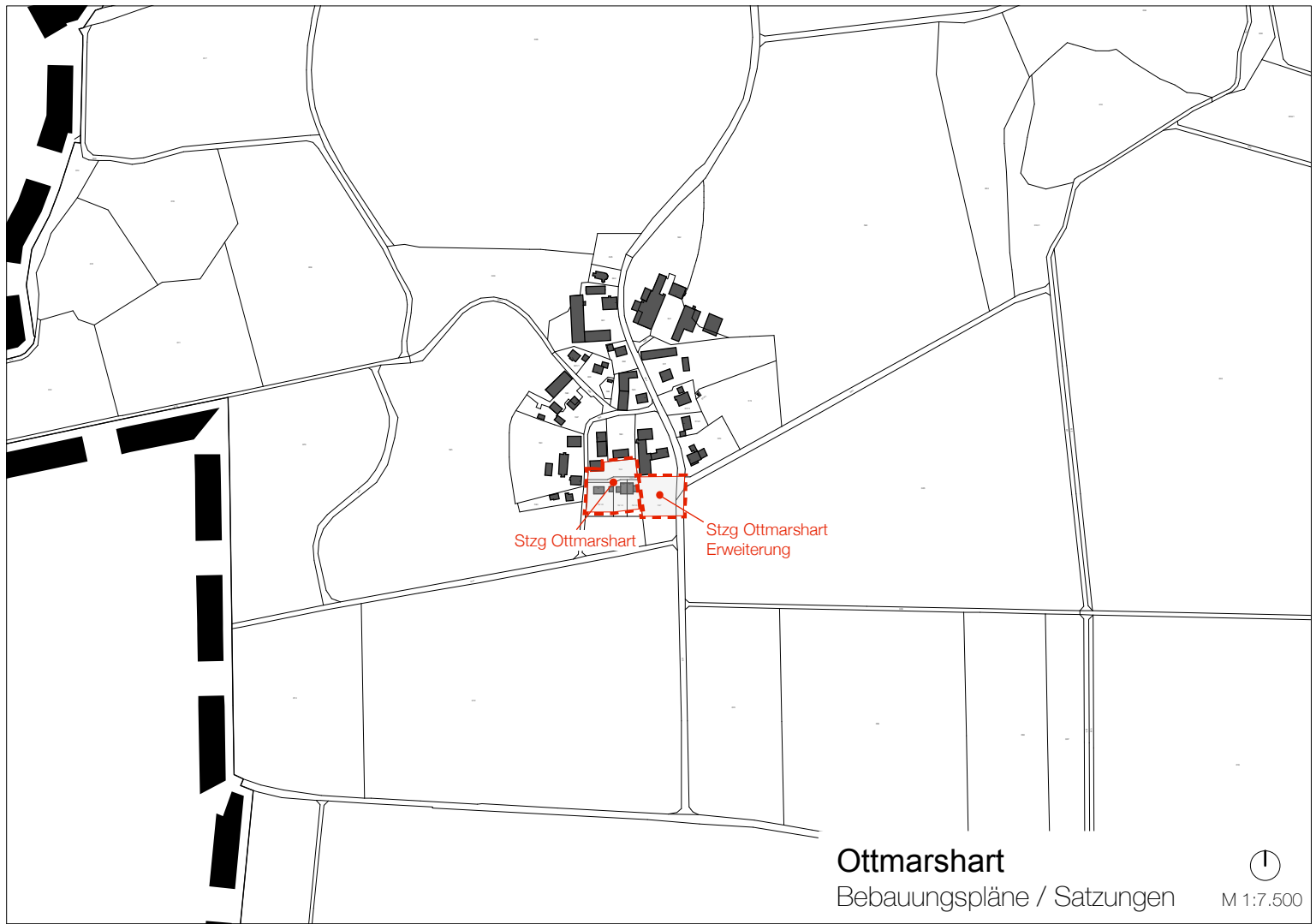
M 1:7.500













## **5.2 Liste der Bau- und Bodendenkmäler, Stand Oktober 2017**

Die Denkmalliste hat nach Art. 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen kann im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und in der Unteren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen zur gedruckten Fassung der Denkmalliste müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Der Denkmalcharakter wird nach dem Denkmalschutzgesetz nicht durch die Denkmalliste begründet. Sie stellt vielmehr ein Verzeichnis der bisher bekannten Denkmäler dar. Die Denkmaleigenschaft gilt grundsätzlich, wenn die Denkmalbedeutung im Sinne des bayerischen Denkmalschutzgesetzes Art. 1 gegeben ist.

## Markt Indersdorf

## Baudenkmäler

- E-1-74-131-1**      **Ensemble Kloster Indersdorf.** Der ehemalige ganz ummauerte Klosterbezirk ist vom älteren, nördlich der Glonn gelegenen Marktort Indersdorf deutlich abgesetzt. Er umfasst die Anlage des Augustinerchorherrenstifts, das der Klostertradition zufolge um 1124 von Pfalzgraf Otto IV. v. Scheyern/Wittelsbach als Sühnekloster gestiftet wurde. Die Kirche, eine im 18. Jahrhundert barockisierte romanische Pfeilerbasilika, bildet das Zentrum der Anlage. Dem Bau ist im Westen eine Doppelturmfassade mit gotisch überformten Türmen vorgelegt. Im Süden und Südosten schließen sich die um zwei Innenhöfe gruppierten, in der Barockzeit erneuerten Klosterflügel an, auf der Nordseite liegt der Klosterfriedhof. Im Osten ist der Komplex von Gartenflächen umgeben. Südwestlich und nördlich sind ihm ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude zugeordnet. Von der einstigen Befestigung ist der nördliche der beiden Tortürme - die ehemalige Sternwarte - erhalten und markiert die Grenze des Klosterareals.
- D-1-74-131-12**      **Albersbach 35.** Kath. Filialkirche Hl. Kreuz, lisenengegliederter Saalbau mit halbrundem Schluss und Giebelreiter, 1739 errichtet; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-14**      **Arnzell 14.** Hofkapelle, rechteckig, Mitte 19. Jh.; an der Straße nach Tiefenlachen.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-13**      **Arnzell 15.** Kath. Filialkirche St. Vitus, Saalbau mit eingezogenem Rechteckchor und Satteldachstuhl im nördlichen Winkel, Chor und Turm 1396, Langhaus 17. Jh., 1860 nach Westen verlängert; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-8**      **Bartholomäusweg 3; Sportplatzweg.** Kapelle an der Glonnbrücke, 1921.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-2**      **Bartholomäusweg 6.** Friedhof mit Umfassungsmauer, um 1800.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-1**      **Bartholomäusweg 8.** Kath. Filialkirche St. Bartholomäus (Marktkirche), im Kern romanisch und spätgotisch, um 1715 barockisiert; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**

- D-1-74-131-9**      **Bürgermeister-Hefele-Straße 13.** Kath. Filial- und Wallfahrtskirche St. Maria, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, im nördlichen Winkel Turm mit geschwungener Haube zwischen halbrunden Giebeln, im Kern romanisch, um 1300 erweitert, 1682 ff. verlängert und erhöht, um 1717 umgestaltet, Turmabschluss 1764; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-15**      **Eglersried 11.** Kath. Filialkirche St. Katharina und Anna, Saalbau mit wenig eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Giebelreiter, 1688/90 errichtet; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-19**      **Eichstock 1.** Bauernhof, Wohnhaus eines ehem. geschlossenen Dreiseithofs, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung, 1839 errichtet; über einen Torbogen im Nordosten rechtwinklig angeschlossener Stallstadel, um 1860/70.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-18**      **Eichstock 3.** Betsaal der seit 1818 hier angesiedelten Mennoniten, Rechteckbau von 1841; mit Ausstattung; zugehöriger mit Holzzaun eingefriedeter Friedhof, wohl zeitgleich, mit zahlreichen Grabstellen der 2. H. 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-68**      **Glonn.** Zweibogige Brücke über die Glonn, Stampfbeton, 1921.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-20**      **Glontalstraße 50 r.** Kath. Filialkirche St. Emmeram, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, im nördlichen Winkel Turm mit Oktogon und Zwiebelhaube, Chor und Turm spätgotisch, Langhaus wohl um 1700, 1884 nach Westen verlängert; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-22**      **Gundackersdorf 15.** Kath. Filialkirche St. Andreas, Saalbau mit eingezogenem Rechteckchor und Satteldachturm im nördlichen Winkel, im Kern romanisch, um 1579 umgebaut, im frühen 18. Jh. umgestaltet; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-21**      **Hammerschmiedweg 19.** Ehem. Hammerschmiede, erdgeschossiger Satteldachbau, Mitte 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-60**      **In Weil.** Kath. Kapelle St. Maria, mit Vorhalle, 1830; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**

- D-1-74-131-63**      **Kaltenbrunnenfeld.** Feldkapelle St. Maria, lisenengegliederter Bau mit eingezogener, halbrunder Apsis, 1879; westlich des Ortes.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-59**      **Kapellenfeld.** Brunnenkapelle, Ende 18. Jh., 1891 umgestaltet; ca. 750 Meter südlich von Wagenried.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-57**      **Klosterholz; Kr DAH 3.** Gedenkstein für den sel. Marold (modern), mit älterem Bild; an der Straße nach Indersdorf Kloster.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-48**      **Lanzenried 5.** Ev.-Luth. Kirche, zweigeschossiger, einseitig abgewalmter Rechteckbau, 1836, mit großem Dachreiter, errichtet von Paul Karg 1873.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-27**      **Marienplatz 1.** Unterer Torturm (sog. Schneiderturm), wohl 2. Hälfte 15. Jh., mit Veränderungen des 16.-20. Jh., u. a. nach 1856 Anbau des Pultdachhauses.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-28**      **Marienplatz 3; Marienplatz 4.** Rechtwinklige, dreigeschossige Anlage im Anschluss an den sog. Schneiderturm (Nr. 1), im Kern 1619 errichtet; nördlich ehem. Schul- und Mesnerhaus (Nr. 2 und 3), 1761 erhöht und um 1890 verändert; östlich ehem. Priester-, jetzt Pfarrhaus (Nr. 4), um 1784 durch Anton Baumgartner umgebaut und aufgestockt.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-30**      **Marienplatz 6.** Ehem. Stifts-, jetzt Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt; romanische Pfeilerbasilika mit Doppelturmfront, im 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-31**      **Marienplatz 7; Marienplatz 7 a.** Ehem. Wohntrakt der Augustiner-Chorherren, mit Kreuzgang, zwei Rechteckhöfen, Laubengang an der Westseite, 15.-18. Jh. - Elliptischer Refektoriumsbau, 1693, jetzt Klosterschule.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-33**      **Marienplatz 9.** Wohnhaus mit Durchfahrt, 17./18. Jh.; Wirtschaftsgebäude und Speicher im Hof.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-34**      **Marienplatz 10.** Wohnhaus, 17./18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-35**      **Marienplatz 11.** Brauerei; Sudhaus mit klassizistischem Giebel.

**nachqualifiziert**

- D-1-74-131-36** **Marienplatz 12.** Gasthof Klosterbrauerei, im Kern 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-37** **Marienplatz; Ludwig-Thoma-Straße.** Brunnen mit Mariensäule, 1775.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-5** **Marktplatz 12.** Wohn- und Geschäftshaus mit Walmdach und Zwerchgiebel, Eckvoluten und Erker; Jugendstil-Barock, um 1910.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-39** **Maroldstraße 2.** Ehem. Wirtschaftsgebäude mit Wohnteil. 17./18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-41** **Maroldstraße 5.** Wohnhaus mit Durchfahrt, 17./18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-43** **Maroldstraße 55.** Friedhofskapelle, neugotischer Rechteckbau mit Giebelreiter, 1888; zugehöriger Friedhof, 1868, mit schmiedeeisernen Grabkreuzen; zugehörig Ummauerung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-45** **Michelsberg 1.** Kath. Pfarrkirche St. Michael, spätgotische, 1850 nach Westen verlängerte Chorturmkirche, 1922 durch den Anbau eines geräumigen Langhauses und eines dreiseitig geschlossenen Chors zur bestehenden kreuzförmigen Anlage erweitert; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-46** **Michelsberg 2.** Ehem. Schulhaus, dreigeschossig mit Architekturgliederung und flachem Walmdach, Mitte 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-50** **Münchner Straße 19.** Kath. Pfarrkirche St. Georg, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Satteldachturm vor der Westseite, im Kern romanisch (1151), Chor und Turm spätgotisch erneuert, um 1740 umgestaltet; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-51** **Münchner Straße 36.** Freitreppenanlage mit Balkongitter, vor 1900.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-11** **Nähe Bürgermeister-Hefele-Straße.** Dachauer Haustafel, Ende 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-74-131-52** **Ottmarshart 1.** Kath. Ferialkirche St. Mauritius, lisenengegliederter Saalbau mit halbrundem Schluss, westlich Turm mit Oktogon und

Spitzhelm, 1739 errichtet, Turm 1870; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**

**D-1-74-131-54**      **Schönberg 1.** Bauernhaus, erdgeschossiger Satteldachbau, um 1820/30.  
**nachqualifiziert**

**D-1-74-131-61**      **St.-Korbinian-Weg 10.** Kath. Pfarrkirche St. Korbinian, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, im nördlichen Winkel Turm mit Spitzhelm zwischen Dreiecksgiebeln, Chor und Turm im Kern spätgotisch, Langhaus 1707, verlängert 1861, Turmabschluss 1878; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**

**D-1-74-131-55**      **Straßbach 5.** Kath. Wallfahrtskirche St. Ottilia, langgestreckter einschiffiger Bau mit dreiseitig geschlossenem Chor, Westturm mit kurzem Oktogon und gedrückter Haube, 1652 errichtet, um 1715/20 erweitert und 1765 umgestaltet; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**

**D-1-74-131-23**      **St.-Valentin-Straße 4.** Kath. Pfarrkirche St. Valentin, lisenengegliederter Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Satteldachturm im südlichen Winkel, Chor und Turm im Kern spätgotisch, Langhaus 1715 nach Plänen von Dominikus Glasl; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**

**D-1-74-131-58**      **Tiefenlachen 21.** Kath. Kapelle St. Maria, negotischer, halbrund geschlossener Bau mit Vorhalle und Giebelreiter, 1865; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**

**D-1-74-131-67**      **Wasserturmweg 24.** Ehem. Wasserturm, oktogonal mit umlaufender Galerie, um 1925/30.  
**nachqualifiziert**

**D-1-74-131-69**      **Weil 24.** Bauernhaus, stattlicher, zweigeschossiger Satteldachbau mit Gesims- und Lisenengliederung, 1889; zugehörig östlicher, lang gestreckter Stallstadel, wohl gleichzeitig.  
**nachqualifiziert**

**D-1-74-131-65**      **Westerholzhausen 38.** Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau von 1848.  
**nachqualifiziert**

**D-1-74-131-62**      **Weyhern 13.** Ehem. Wallfahrtskirche Unsere Liebe Frau, jetzt St. Martin, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Satteldachturm im nördlichen Winkel, im Kern spätgotisch, 1722 verändert, 1836 erhöht; mit Ausstattung.

**nachqualifiziert**

**D-1-74-131-7**

**Wöhrer Straße 3.** Gasthaus, zweiflügeliger Walmdachbau zu zwei Geschossen, 18./19. Jh.; zugehörig umfangreiche Gewölbekeller.

**nachqualifiziert**

**Anzahl Baudenkmäler: 49**

## Markt Indersdorf

## Bodendenkmäler

- D-1-7533-0076** Aufgelassener Friedhof der späten Neuzeit.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7534-0001** Ringwall des frühen Mittelalters ("Herrenberg").  
**nachqualifiziert**
- D-1-7534-0150** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung in Ainhofen und ihrer Vorgängerbauten.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7534-0152** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filiationkirche St. Katharina und Anna in Eglersried und ihres Vorgängerbaus.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7633-0019** Viereckschanze der späten Latènezeit.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7633-0020** Verebnete Abschnittsbefestigung des frühen oder älteren Mittelalters.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7633-0021** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7633-0097** Siedlung und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7633-0165** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Valentin in Hirtlbach und ihrer Vorgängerbauten.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7633-0167** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filiationkirche St. Vitus in Arnzell und ihrer Vorgängerbauten.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0006** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0007** Ringwall des frühen Mittelalters.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0008** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**



- D-1-7634-0009** Siedlung der Bronzezeit, Burgstall des hohen und späten Mittelalters ("Schlossberg") sowie Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0010** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Mauritius in Ottmarshart und ihrer Vorgängerbauten.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0012** Verebneter Burgstall des hohen Mittelalters.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0017** Siedlung der Hallstattzeit.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0063** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Emmeran in Glonn und Ihrer Vorgängerbauten.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0064** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Bartholomäus in Markt Indersdorf und ihrer Vorgängerbauten.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0070** Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der sog. Isartalstraße).  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0086** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Augustinerchorherrenstifts Indersdorf mit der ehem. Stifts- und heutigen Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt von Markt Indersdorf und ihren Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0090** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Langenpettenbach und ihrer Vorgängerbauten.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0092** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Niederroth.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0094** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Korbinian in Westernholzhausen und ihrer Vorgängerbauten.  
**nachqualifiziert**

- D-1-7634-0096** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Andreas in Gundackersdorf und ihrer Vorgängerbauten.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0098** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Martin in Weyhern und ihrer Vorgängerbauten.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0101** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche St. Ottilia in Strassbach.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7634-0103** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche Heilige Kreuzauffindung in Albersbach und ihres Vorgängerbaus.  
**nachqualifiziert**

**Anzahl Bodendenkmäler: 28**