



Niederschrift über die 4. Sitzung des Marktgemeinderates am 23.09.2026 im Großen Sitzungssaal des Rathauses Markt Indersdorf

Hinweis:

*Hierbei handelt es sich um einen Vorab-Bericht aus der genannten Sitzungsniederschrift. Die **auszugsweise** Veröffentlichung aus der Niederschrift erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Marktgemeinderates in der kommenden Sitzung.*

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Bürgerfragestunde
- 2 Genehmigung der Niederschrift vom 29.07.2026
- 3 Bekanntgaben;
Vollzug des § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung, Bekanntgabe der in der vorausgegangenen nicht öffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse
- 3.1 Voraussichtliche Sitzungstermine 2027
- 3.2 Bürgerversammlungen Herbst 2026
- 3.3 Kranzniederlegung anlässlich des Volkstrauertages 2026
- 3.4 900 Jahre Verbindung: Markt Indersdorf und Marbach entdecken gemeinsame Geschichte neu
- 4 Wahl des Kommandanten und dessen Stellvertreter der Freiwilligen Feuerwehr Ainhofen
- 5 Bauleitplanung;
10. Änderung des Flächennutzungsplans;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB;
Feststellungsbeschluss
- 6 Bauleitplanung;
Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 99 „Batteriespeicherpark Neuried“;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB;
Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Batteriespeicherpark Neuried“ mit Änderungen und Ergänzungen;
Beschluss zur Durchführung einer erneuten, verkürzten Beteiligung beschränkt auf das LRA Dachau, Untere Naturschutzbehörde, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

- 7 Antrag auf Vorbescheid;
Aufstockung und Anbau an einem bestehenden Zweifamilienhaus auf den Fl.-Nrn. 193/1 und 193/2 Gem. Markt Indersdorf
- 8 Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.-Nr. 283/1 Gem. Ainhofen
- 9 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garage auf der Fl.-Nr. 314/2 Gem. Markt Indersdorf
- 10 Änderungsantrag;
Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf der Fl.-Nr. 41 Gem. Langenpettenbach
- 11 Mögliche Mitgliedschaft beim Bayerischen Städtetag

Der **Vorsitzende** eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung des Marktgemeinderates und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einberufung fest. Er heißt die Marktgemeinderatsmitglieder, die anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer herzlich willkommen und stellt fest, dass der Marktgemeinderat gemäß Art. 47 Abs. 2 GO beschlussfähig ist.

Nach Feststellung, dass keine Wortmeldungen zur Tagesordnung vorliegen, stellt der Vorsitzende sodann das Einverständnis des Gremiums zur Tagesordnung fest und eröffnet die Einzelberatungen.

TOP 1 Bürgerfragestunde

Sach- und Rechtslage:

BÜRGERFRAGESTUNDE

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 29.07.2026

Sach- und Rechtslage:

Die Niederschriften über die beiden vorherigen öffentlichen Sitzungen wurden dem Marktgemeinderat im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt. Die Marktgemeinderatsmitglieder haben Kenntnis von den Inhalten.

Beschluss:

Gegen die Niederschriften der beiden vorherigen öffentlichen Sitzungen werden keine Einwendungen vorgebracht. Die Niederschriften werden genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

**TOP 3 Bekanntgaben;
Vollzug des § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung, Bekanntgabe der in der vorausgegangenen nicht öffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse**

Sach- und Rechtslage:

Die in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gibt der Vorsitzende der Öffentlichkeit bekannt, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO, § 21 Abs. 3 GeschäftsO).

Sitzung vom 29.07.2026

**TOP 20 Vergaben;
Neubau Haus für Kinder - Abenteuerland - Zimmererarbeiten**

Der Marktgemeinderat nahm den Sachverhalt zur Kenntnis und ermächtigte den Vorsitzenden zur Beauftragung des nach Prüfung wirtschaftlichsten Bieters.

**TOP 20.1 Vergaben;
Neubau Haus für Kinder - Abenteuerland
Nachtrag Nr. 02: Erd- und Verbauarbeiten - Firma Schmaus**

Der Marktgemeinderat nahm Kenntnis vom Sachverhalt und ermächtigte den Vorsitzenden zur Beauftragung des Nachtrags 02 an die Firma Konrad Schmaus GmbH, der einen Gesamtbetrag von 152.226,88 € brutto ausweist.

**TOP 20.2 Vergaben;
Neubau Haus für Kinder - Abenteuerland
Nachtrag Nr. 04: Erd- und Verbauarbeiten - Firma Schmaus**

Der Marktgemeinderat nahm Kenntnis vom Sachverhalt und ermächtigte den Vorsitzenden zur Beauftragung des Nachtrags 04 der Firma Konrad Schmaus GmbH, der sich auf 27.370,00 € brutto beläuft.

**TOP 20.3 Vergaben;
Sanierung KSR-13 Elektrotechnik**

Der Marktgemeinderat nahm Kenntnis vom Sachverhalt und ermächtigte den Vorsitzenden zur Beauftragung der Firma Tronic Dsgin zum Angebotspreis von 47.505,57 €.

TOP 3.1 Voraussichtliche Sitzungstermine 2027

Sach- und Rechtslage:

Unter Berücksichtigung der Schulferien werden die nachfolgend aufgeführten voraussichtlichen Sitzungstermine für den Marktgemeinderat und seine Ausschüsse im Jahr 2027 vom Vorsitzenden festgelegt und zur Kenntnis gegeben:

Marktgemeinderat *	Bau- und Umweltausschuss *
Mittwoch, 20.01.2027 - (Haushaltssitzung)	Montag, 25.01.2027
Mittwoch, 24.02.2027	Montag, 01.03.2027

Mittwoch, 17.03.2027	Montag, 05.04.2027
Mittwoch, 14.04.2027	Montag, 03.05.2027 - (Volksfest)
Mittwoch, 12.05.2027	Montag, 07.06.2027
Mittwoch, 16.06.2027	Montag, 26.07.2027
Mittwoch, 28.07.2027	Montag, 20.09.2027
Mittwoch, 22.09.2027	Montag, 25.10.2027
Mittwoch, 13.10.2027	Montag, 22.11.2027
Mittwoch, 17.11.2027	Montag, 20.12.2027
Mittwoch, 15.12.2027	
Mittwoch, 22.12.2027 - (Jahresausklang 2027)	
Auswahlkommission	Ehrung *
Donnerstag, 16.09.2027 (17 Uhr)	Donnerstag, 14.10.2027
Jugendausschuss *	Hauptausschuss *
Montag, 08.03.2027	HA Sitzungen werden nach Bedarf eingeladen.
	Sie finden wie gewohnt montags statt
Sozialausschuss *	Bürgerversammlungen
Montag, 04.10.2027	Donnerstag, 08.04.2027 (19:30 Uhr) Donnerstag, 29.04.2027 (19:30 Uhr) Donnerstag, 28.10.2027 (19:30 Uhr) Donnerstag, 10.11.2027 (19:30 Uhr)

*** Beginn jeweils um 19.00 Uhr**

Darüber hinaus behält sich der Erste Bürgermeister insbesondere nach eigenem Ermessen gemäß Art. 56 Abs. 2 GO und § 22 Abs. 1 i.V.m. § 35 Abs. 1 GO vor, Marktgemeinderatssitzungen sowie Ausschusssitzungen einzuberufen, wenn die Geschäftslage (der ordnungsgemäße Gang der Geschäfte) es erfordert.

TOP 3.2 Bürgerversammlungen Herbst 2026

Sach- und Rechtslage:

Der Vorsitzende gibt die Termine der Bürgerversammlungen im Herbst 2026 bekannt.
Die Bürgerversammlungen finden jeweils um 19:30 Uhr statt:

- Donnerstag, 15.10.2026 Feuerwehrgerätehaus, Eichhofen
- Donnerstag, 29.10.2026 Augustiner Chorherren Museum, Kloster Indersdorf

Über eventuelle kurzfristige Änderungen informiert die Gemeindeverwaltung auf ihrer Website sowie in der Tagespresse.

TOP 3.3 Kranzniederlegung anlässlich des Volkstrauertages 2026

Sach- und Rechtslage:

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Kranzniederlegung an den Kriegerdenkmälern wie jedes Jahr in den Ortsteilen

- Langenpettenbach: 08.11.2026, 10:00 Uhr
- Hirtlbach: 08.11.2026, 08:30 Uhr

- Westerholzhausen: 08.11.2026, 08:30 Uhr
- Glonn: 15.11.2026
- Markt Indersdorf: 15.11.2026, 08:30 Uhr
- Ainhofen: 15.11.2026, 10:00 Uhr
- Niederroth im Januar

stattfinden.

TOP 3.4 900 Jahre Verbindung: Markt Indersdorf und Marbach entdecken gemeinsame Geschichte neu

Sach- und Rechtslage:

Eine historische Verbindung wird wiederbelebt: Die Geschichte der Augustiner-Chorherren in Markt Indersdorf reicht bis ins Jahr 1120 zurück – und ist seit 1124 eng mit der ehemaligen Abtei Marbach im Oberelsass verbunden.

Pfalzgraf Otto IV. von Wittelsbach gab 1120 den Auftrag zum Bau des Klosters Indersdorf als Augustiner-Chorherrenstift. Zwei Jahre später kam der Augustiner-Chorherr Rupertus aus Marbach als Bauleiter nach Indersdorf. Am 28. August 1126 zogen schließlich die ersten sechs Chorherren in das neu errichtete Kloster ein – allesamt von Marbach nach Indersdorf entsandt.

Dass die Verstärkung damals aus dem Elsass und nicht aus einem der bereits bestehenden bayerischen Augustiner-Chorherrenstifte kam, zeigt die besondere Bedeutung Marbachs. Das seit 1089 bestehende Kloster galt als „Musterkloster“ und war Ausgangspunkt zahlreicher Klostergründungen am Oberrhein, in Süddeutschland und der Schweiz. Seine gemäßigte Ordensregel förderte Seelsorge, Wissenschaft und den Austausch mit der Welt.

Berühmt wurde Marbach auch durch den Codex Guta-Sintram, der 1154 entstand. Die prachtvoll illustrierte Handschrift vereint Gebete, Augustinerregeln, Heilkunde, Predigten, Klosterbräuche und Verzeichnisse von Verstorbenen. Heute zählt sie zu den bedeutendsten Handschriften des Elsass und gilt als wertvolles Zeugnis europäischer Kultur.

900 Jahre später wird diese Verbindung nun wieder lebendig: Eine Delegation aus Markt Indersdorf mit Bürgermeister Franz Obesser, Kulturreferent Hubert Böck, Heimatvereinsvorsitzendem und Leiter des Augustiner-Chorherren-Museums Anton Wagatha sowie Helmut Ebert, langjähriges Marktgemeinderatsmitglied, besuchte die ehemalige elsässische Abtei Marbach.

Gemeinsam mit Jean-Claude Gilg, Dominique Weber, Martine Hiebel, Christophe Weck und Francois Maurer vom Verein der Abtei Marbach, dem stellvertretenden Bürgermeister von Obermorschwihr, François Gangloff, sowie Auguste Ott, Präsident des Gemeindeverbands und Bürgermeister von Rouffach fanden zahlreiche, interessante Gespräche nicht nur über die gemeinsame Vergangenheit statt.



TOP 4 Wahl des Kommandanten und dessen Stellvertreter der Freiwilligen Feuerwehr Ainhofen

Sach- und Rechtslage:

Die Freiwillige Feuerwehr Ainhofen wählte am 15.09.2026 Herrn Benjamin Geisenhofer, Bürgermeister-Hefe-Str. 14a, 85229 Markt Indersdorf, zum Feuerwehrkommandanten, sowie Herrn Daniel Riedl, Erl 1, 85229 Markt Indersdorf, zum stellvertretenden Feuerwehrkommandanten für die Dauer von jeweils 6 Jahren.



Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat Kenntnis von der Wahl und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

**TOP 5 Bauleitplanung;
 10. Änderung des Flächennutzungsplans;
 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren zur Beteili-
 gung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Be-
 lange, Behörden und Nachbarkommunen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
 BauGB;
 Feststellungsbeschluss**

Sach- und Rechtslage:

In der 66. Sitzung des Marktgemeinderates am 22.04.2026 wurde im öffentlichen Teil der Sitzung die vorgelegte Planung und die ausgearbeiteten Unterlagen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.04.2026 gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.05.2026 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans vom 07.05.2026 bis einschließlich 15.06.2026 durchgeführt. Ebenso erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen mit Schreiben vom 05.05.2026. Es wurde gebeten, im Rahmen der eigenen Zuständigkeit eine Stellungnahme bis zum 15.06.2026 abzugeben.

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

Weitere Stellungnahmen sind bis zum Ende der Beteiligungsfrist und darüber hinaus bis zum Tag der heutigen Sitzung nicht eingegangen.

Zum Sitzungsablauf:

Die beauftragten Planer haben zusammen mit der Verwaltung zu sämtlichen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Beschlussvorschläge erarbeitet (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Ziffern II. bis IV.). Dem Marktgemeinderat wird vorgeschlagen, dass jeweils die Einzelabstimmung erfolgt.

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

I. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen ohne Anregungen oder Einwände

- I.1 Gemeinde Weichs, E-Mail vom 05.05.2026
- I.2 Bayernets GmbH, Schreiben vom 07.05.2026, Az.: E 2025-02294-02
- I.3 Gemeinde Röhrmoos, E-Mail vom 07.05.2026
- I.4 LRA Dachau Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 15.05.2026
- I.5 BAIUDBw Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, E-Mail vom 18.05.2026, Az.: VI-1341-25-BBP
- I.6 Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, E-Mail vom 20.05.2026
- I.7 Gemeinde Erdweg, E-Mail vom 21.05.2026
- I.8 WWA Wasserwirtschaftsamt München, E-Mail vom 21.05.2026

- I.9 Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München S3300, E-Mail vom 28.05.2026
- I.10 DFMG Engineering GmbH & Co. KG Deutsche Funkturm, E-Mail vom 02.06.2026
- I.11 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.06.2026
- I.12 Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 15.06.2026

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind bis zum Tag der heutigen Sitzung des Marktgemeinderates am 23.09.2026 nicht eingegangen. Die Schreiben werden bei den Verfahrensakten dauerhaft aufbewahrt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

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

- II.1 LRA Dachau Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 13.05.2026
- II.2 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.06.2026, ROB-2-8314.24_01_DAH-8-28-10
- II.3 LRA Dachau Umweltrecht, Schreiben vom 10.06.2026
- II.4 LRA Dachau Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.06.2026
- II.5 AELF Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 12.06.2026

II.1 LRA Dachau Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 13.05.2026

Hinweise:

Nr. 7 Immissionsschutz

Wir verweisen auf unsere ausführliche Stellungnahme vom 13.05.2026 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Batteriespeicherpark Neuried“. Probleme zum Immissionsschutz sollten auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden und nicht erst „vor Inbetriebnahme“.

Wir bitten daher die Ausführungen wie folgt anzupassen:

„...an den umliegenden Immissionsorten nicht überschritten werden, wird im Rahmen des nachgeschalteten Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt und ggf. lärm mindernde Maßnahmen aufgezeigt.“

Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 9 BauGB sowie auf §§ 3, 22 und § 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom 13.05.2026 samt den Hinweisen nehmen wir zur Kenntnis. Die Begründung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans für das Vorhaben „Batteriespeicherpark Neuried“ wird wie folgt angepasst:

„Um sicherzustellen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm – ggf. unter Berücksichtigung der Vorbelastung - an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden, wird im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Batteriespeicherpark Neuried“ eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Soweit sich daraus die Erforderlichkeit lärm mindernder Maßnahmen ergeben, werden diese im Bebauungsplanverfahren durch geeignete Festsetzungen verbindlich abgesichert. Andernfalls wird auf die Ergebnisse der

schalltechnischen Prognose der Beurteilungspegel im Bebauungsplanverfahren ausdrücklich hingewiesen.“

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

II.2 **Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.06.2026,** **ROB-2-8314.24 01 DAH-8-28-10**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab bereits mit Schreiben vom 14.11.2025 eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanungen ab.

Bewertung der Unterlagen vom 22.10.2025

In unserer letzten Stellungnahme kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nur dann nicht entgegensteht, wenn in den Planungsunterlagen der Ausschluss von Nutzungen mit dauerndem oder regelmäßig vorübergehendem Aufenthalt von Menschen auf der Fläche geregelt wird sowie nachgewiesen werden kann, dass eine Neuinanspruchnahme von Flächen notwendig ist und bestehende Flächenpotenziale im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

Bewertung der Unterlagen vom 22.04.2026

Das Planungsgebiet hat sich auf ca. 0,4 ha verkleinert und stellt nur noch die Batteriespeicher dar. Laut Planungsunterlagen ist das geplante Umspannwerk aufgrund von Unstimmigkeiten bezüglich des Netzanschlusses nicht mehr Bestandteil der Planung. In den nun vorliegenden Unterlagen wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplans der Ausschluss von Nutzungen mit dauerhaftem oder regelmäßig vorübergehendem Aufenthalt von Menschen ergänzt. Damit handelt es sich bei vorliegender Fläche aus landesplanerischer Sicht nicht um eine neue Siedlungsfläche. Das LEP-Ziel 3.3 zum Anbindegebot ist damit bezüglich der vorliegenden Planung nicht einschlägig. Wir weisen nochmals darauf hin, dass sich die Fläche nicht für eine generelle weitere Anbindung von Flächen eignet.

Die Planungsunterlagen wurden weiterhin um Aussagen bezüglich der Innenentwicklungspotenziale ergänzt. Es wird aufgeführt, dass in bereits ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten keine Flächen mehr verfügbar seien. Auch sonst seien keine Flächen verfügbar, die hinsichtlich einer Bündelung von Infrastrukturmaßnahmen in Frage kämen. Eine konkrete Auflistung der untersuchten Flächen wäre hier wünschenswert gewesen. Insbesondere bezüglich der Nähe des geplanten Batteriespeicherstandortes zu bestehender Netzinfrastruktur kann die Begründung der Neuinanspruchnahme von Flächen aus landesplanerischer Sicht akzeptiert werden. Die Reduzierung der Größe des Planungsgebietes ist dahingehend grundsätzlich positiv zu bewerten.

Ergebnis

Die o.g. Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Regierung von Oberbayern weist darauf hin, dass es sich bei vorliegender Fläche aus landesplanerischer Sicht nicht um eine neue Siedlungsfläche handelt und somit das LEP-Ziel 3.3 zum Anbindegebot in vorliegender Planung nicht einschlägig ist. Der weitere Hinweis, dass sich die Fläche nicht für eine generelle weitere Anbindung von Flächen eignet, ist der Marktgemeinde bekannt.

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass eine konkrete Auflistung der untersuchten alternativen Flächen wünschenswert gewesen wäre, die Inanspruchnahme neuer Flächen am geplanten Standort durch die Nähe zu bestehender Netzinfrastruktur aber

aus landesplanerischer Sicht akzeptiert wird und die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

II.3 **LRA Dachau Umweltrecht, Schreiben vom 10.06.2026**

Hinweise:

Bodenschutzrecht

Der Umgriff der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des vorhabenbezogenen BP Nr. 99 "Batteriespeicherpark Neuried" umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 2099 in der Gemarkung Ainhofen.

Aufgrund einer Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, die den Anschluss des Umspannwerks ans Netz in Frage gestellt hat und die den Netzanschluss auch nicht innerhalb einer angemessenen Zeit, die sich mit der Durchführungsfrist eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vereinbaren ließe, realisierbar erscheinen lässt, ist das Umspannwerk nunmehr nicht mehr Teil der Planung. Ohne das Umspannwerk sind auch 2/3 der bisher geplanten Batteriespeicher nicht mehr anschlussfähig.

Das Plangebiet verkleinert sich daher auf 4.434 m².

Die Fläche im Planungsgebiet wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist in Hanglage nach Süden und ganz leicht nach Osten geneigt.

Den Unterlagen konnte entnommen werden, dass das Wasserwirtschaftsamt München im Verfahren Flächennutzungsplanänderung sowie im Verfahren 2. Änderung des Bebauungsplanes mit E-Mail vom 10.11.2025 bereits darauf hingewiesen hat, dass eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich wird.

Die geänderte Umgriffsfläche liegt weiterhin über 3000 qm². Das Erfordernis einer Bodenkundlichen Baubegleitung ändert sich somit nicht, auf § 4 Abs. 5 Bundesbodenschutzverordnung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Es wird daher empfohlen, die Aushubarbeiten und Bodenarbeiten sowie die Inanspruchnahme des Bodens im Bereich des Bauvorhabens und der Zuleitungen durch eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 durch ein fachkundiges Ingenieurbüro bereits ab der Planungsphase planen, überwachen, begleiten und dokumentieren zu lassen.

Die bodenkundliche Baubegleitung kann, je nach tatsächlichem Eingriff in den Boden, gemäß § 4 Abs. (5) Bundesbodenschutzverordnung durch Auflage angeordnet werden.

Unsere Stellungnahme vom 04.12.2025 bleibt ansonsten unverändert.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stellt fest, dass sich die Stellungnahme nicht auf die 10. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht, sondern offensichtlich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99, der im Parallelverfahren abgehandelt wird.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

II.4 LRA Dachau Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.06.2026

Einwendungen:

s. Einwendungen zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen:

§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, § 39 Abs. 1 BNatSchG

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stellt fest, dass sich die Stellungnahme nicht auf die 10. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht, sondern offensichtlich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99, der im Parallelverfahren abgehandelt wird.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

II.5 AELF Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 12.06.2026

Wir begrüßen, dass bereits die Hinweise vom Bereich Forst wie auch Landwirtschaft von der ersten Stellungnahme mitaufgenommen wurden.

Folgender Hinweis sollte noch berücksichtigt werden.

Eingrünungen:

Bzgl. der Eingrünung im Norden weisen wir darauf hin, Eingrünung so zu pflegen, dass eine negative Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgeschlossen ist (z.B. durch überstehende Äste).

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist daraufhin, dass im Norden keine Eingrünung, sondern ein geschotterter Fahrweg geplant ist. Im Osten, Süden und Westen ist die Fläche von einer Ausgleichsfläche umschlossen, deren Pflege im Bebauungsplan geregelt wird. Festgesetzt wird die Ansaat von artenreichen Säumen und Staudenfluren die jährlich gemäht werden. Das Überstehen von Ästen kann ausgeschlossen werden.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

IV Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Dem Marktgemeinderat wurden sämtliche im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt.

Aus der Beschlussfassung ergeben sich keine Änderungen, so kann die 10. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen. Die Begründung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird unter Ziffer 7 „Immissionsschutz“ unter Bezugnahme auf das Abwägungsergebnis klarstellend angepasst. Dies führt zu keiner Änderung des Flächennutzungsplans; eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB unterbleibt.

Der Entwurf zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wird gebilligt.

Die Flächennutzungsplanänderung samt aller seiner Bestandteile wird daher in der Fassung der heutigen Billigung festgestellt – der Plan erhält das Fassungsdatum 23.09.2026.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 10. Flächennutzungsplanänderung beim Landratsamt Dachau zur Genehmigung vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

**TOP 6 Bauleitplanung;
Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 99 „Batteriespeicherpark Neuried“;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB;
Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Batteriespeicherpark Neuried“ mit Änderungen und Ergänzungen;
Beschluss zur Durchführung einer erneuten, verkürzten Beteiligung beschränkt auf das LRA Dachau, Untere Naturschutzbehörde, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sach- und Rechtslage:

In der 66. Sitzung des Marktgemeinderates am 22.04.2026 wurde im öffentlichen Teil der Sitzung die vorgelegte Planung und die ausgearbeiteten Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Batteriespeicherpark Neuried“ in der Fassung vom 22.04.2026 gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.05.2026 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 „Batteriespeicherpark Neuried“ vom 07.05.2026 bis einschließlich 15.06.2026 durchgeführt. Ebenso erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen mit Schreiben vom 05.05.2026. Es wurde gebeten, im Rahmen der eigenen Zuständigkeit eine Stellungnahme bis zum 15.06.2026 abzugeben.

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

Weitere Stellungnahmen sind bis zum Ende der Beteiligungsfrist und darüber hinaus bis zum Tag der heutigen Sitzung nicht eingegangen.

Zum Sitzungsablauf:

Die beauftragten Planer haben zusammen mit der Verwaltung zu sämtlichen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Beschlussvorschläge erarbeitet (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Ziffern II. bis IV.). Dem Marktgemeinderat wird vorgeschlagen, dass jeweils die Einzelabstimmung erfolgt.

Beschlussvorschläge der Verwaltung (Einzelbeschlüsse, Ziffern II. bis IV):**III. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen ohne Anregungen oder Einwände**

- I.1 Gemeinde Weichs, E-Mail vom 05.05.2026
- I.2 Bayernets GmbH, Schreiben vom 07.05.2026, Az.: E 2025-02294-02
- I.3 Gemeinde Röhrmoos, E-Mail vom 07.05.2026
- I.4 BAIUDBw Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, E-Mail vom 18.05.2026, Az.: VI-1341-25-BBP
- I.5 Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, E-Mail vom 20.05.2026
- I.6 Gemeinde Erdweg, E-Mail vom 21.05.2026
- I.7 WWA Wasserwirtschaftsamt München, E-Mail vom 21.05.2026
- I.8 Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München S3300, E-Mail vom 28.05.2026
- I.9 DFMG Engineering GmbH & Co. KG Deutsche Funkturm, E-Mail vom 02.06.2026
- I.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.06.2026
- I.11 Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 15.06.2026

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind bis zum Tag der heutigen Sitzung des Marktgemeinderates am 23.09.2026 nicht eingegangen. Die Schreiben werden bei den Verfahrensakten dauerhaft aufbewahrt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

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

- II.1 LRA Dachau Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 13.05.2026
- II.2 LRA Dachau Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 15.05.2026
- II.3 LRA Dachau Rechtliche Belange, Schreiben vom 08.06.2026
- II.4 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.06.2026, ROB-2-8314.24_01_DAH-8-28-10
- II.5 LRA Dachau Umweltrecht, Schreiben vom 10.06.2026
- II.6 LRA Dachau Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.06.2026
- II.7 AELF Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 12.06.2026

II.1 LRA Dachau Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 13.05.2026

Einwendungen:

Immissionsschutz

In Nr. 12.1 der Festsetzung werden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die Wohnbebauung in Neuried von 60/45 dB(A) tags/nachts für ein Dorfgebiet definiert. Die Bebauung in Neuried liegt jedoch nicht im Umgriff des Planbereiches, daher ist die Festsetzung, auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, rechtlich nicht zulässig. Wir fordern daher, diese

Festsetzung zu streichen.

Zudem wird hier Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) in Neuried durch den geplanten Batteriepark angestrebt. Eine Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen wie z.B. das bestehende Umspannwerk Kleinschwabhausen bleibt jedoch unberücksichtigt und könnte in Summe ggf. zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung führen.

Durch das Ausschöpfen von Immissionsrichtwerten nach TA Lärm für den Batteriespeicherpark würde zudem eine weitere mögliche gewerbliche Nutzung (z.B. Erweiterung der Batteriespeicher, Windenergieanlagen, etc.) stark einschränken. Wir schlagen daher vor, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für den Batteriespeicherpark um mindestens 6 dB(A) tags/nachts zu unterschreiten.

Nach dem beglaubigten Auszug aus dem Beschlussbuch vom 22.04.2026 der 66. Sitzung des Marktgemeinderates wurde vom Planungsbüro eine Schall-emissions-Auswertung mit der Planungssoftware NoiseModelling durchgeführt. Demnach wurde an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Neuried ein Beurteilungspegel von 25-30 dB(A) ermittelt und somit wären die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 60/45 dB(A) sicher eingehalten.

In der beigefügten Darstellung sind diese Werte jedoch nicht plausibel nachvollziehbar, da die Ortschaft Neuried nicht der Legende nach farblich gekennzeichnet ist.

Zudem ist das verwendete Berechnungsprogramm NoiseModelling aus unserer fachlichen Sicht nicht geeignet, um gewerbliche Emissionsquellen, die der TA Lärm unterliegen, zu berücksichtigen. Basis für das verwendete Berechnungsprogramm ist das CNOSSOS-EU-Emissionsmodell, welches für die Darstellung von Umgebungslärmkarten für Straßen- und Schienenverkehr verwendet wird.

Zur Prüfung, ob die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete nach TA Lärm an der Wohnbebauung in Neuried eingehalten werden, ist nach Anhang A.2.2.2 der TA Lärm die Schallausbreitungsrechnung nach den Regelungen der DIN ISO 9613-2 zu verwenden.

Mit E-Mail vom 20.03.2026 wurden dem Technischen Umweltschutz vom Planungsbüro Datenblätter zu den geplanten Aggregaten vorgelegt. Eine Angabe über die genaue Anzahl der verschiedenen Aggregate wurde nicht beigefügt. Auch waren die Angaben zur den Schallleistungspegeln der verschiedenen Aggregate nicht eindeutig zuzuordnen. Daher konnte unsererseits keine überschlägige Berechnung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten in Neuried erfolgen.

Ob die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Dorfgebiete an der Wohnbebauung in Neuried tags/nachts eingehalten werden können, lässt sich aus Sicht des Immissionsschutzes derzeit nicht beurteilen und ist aus fachlicher Sicht nicht sichergestellt. Somit ist die Planungsgrundlage, die Probleme, die der Bebauungsplan aufwirft, innerhalb des Plans zu lösen, nicht erfüllt.

Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und §§ 9 und 12 BauGB sowie auf §§ 3, 22 und § 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):
Wir bitten daher um eine erneute Beteiligung unter Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung eines nach § 29 BImSchG zertifizierten Sachverständigen. Ausgehend von der schalltechnischen Untersuchung könnten dann z.B. maximale Schallleistungspegel für die verschiedenen Aggregate oder Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Hinweise:

Wir bitten die Begründung und den Umweltbericht zum Immissionsschutz entsprechend anzupassen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz zur Kenntnis.

Den fachlichen Einwendungen zur seinerzeit vorgelegten Schallauswertung wird insoweit gefolgt, als eine neue schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der konkret vorgesehenen Anlagenkomponenten erstellt wurde. Die Untersuchung der Müller-BBM Industry Solutions GmbH vom 12.08.2026, Bericht Nr. M191470/01 berücksichtigt 30 Batterieeinheiten Huawei Smart String ESS 2.0, fünf Transformatoren Huawei Jupiter/STS 6000K und fünf Wechselrichtercontainer Huawei Smart PCS einschließlich der zugehörigen herstellereitigen Emissionsdaten. Die Schallausbreitungsrechnung erfolgt nach DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der Topografie, abschirmender Gebäude, der meteorologischen Korrektur und der Bodendämpfung.

Für die maßgeblichen Immissionsorte in Ainhofen, Kleinschwabhausen, Obergeiersberg, Untergeiersberg, Neuried, Lanzenried und Tafern wurde vorsorglich der Schutzanspruch eines Dorfbeziehungsweise Mischgebiets mit Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angesetzt. Die prognostizierten Beurteilungspegel betragen höchstens 43 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte werden somit um mindestens 17 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts unterschritten. Auch die zur Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung um 6 dB(A) verminderten Zielwerte von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts werden um mindestens 11 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts unterschritten. Der Zusatzbeitrag des Vorhabens ist damit nach Nr. 3.2.1 TA Lärm nicht relevant, die maßgeblichen Immissionsorte liegen nach Nr. 2.2 TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage. Eine detaillierte Ermittlung der Geräuschvorbelastung ist demnach nicht erforderlich. Eine relevante Erhöhung einer etwaigen gewerblichen Gesamtbelastung ist nicht zu erwarten.

Die zuvor beanstandete Verwendung von CNOSSOS-EU ist nicht mehr Grundlage der Planung. Die neue Untersuchung verwendet das nach TA Lärm maßgebliche Ausbreitungsverfahren. Die Emissionsdaten und Anlagenzuordnungen sind konkretisiert, die frühere Unsicherheit der Berechnungsgrundlagen ist damit beseitigt. Das Gutachten wurde durch eine nach § 29b BImSchG bekannt gegebene sachverständige Stelle erstellt.

Der rechtliche Hinweis zu Nr. 12.1 wird berücksichtigt. Die dortige Wiedergabe der Immissionsrichtwerte wird aus dem Festsetzungsteil entfernt und als nichtnormativer Hinweis auf die Anwendbarkeit der TA Lärm gefasst.

Auf Grundlage der neuen Untersuchung ist der durch die Planung ausgelöste Lärmkonflikt abschließend bewältigt. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind nicht zu erwarten, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Weitergehende Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Von einer erneuten Beteiligung des Technischen Umweltschutzes des LRA Dachau gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird abgesehen, die schalltechnische Untersuchung wird Frau Adam vom Technischen Umweltschutz zur Verfügung gestellt.

Die Streichung der Festsetzung Nr. 12.1 führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, § 4a Abs. 3 S. 1 Hs. 2 BauGB.

Die schalltechnische Untersuchung führt zu keiner Änderung des Vorhabens und zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Immissionsschutzbelangen. Sie überprüft und bestätigt die schalltechnische Verträglichkeit des unveränderten Planungskonzepts mit erheblichen Abständen zu den maßgeblichen Richt- und Zielwerten.

Die Fachplaner wurden beauftragt, die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in die saP, in den Umweltbericht und in die Begründung einzuarbeiten.

Die schalltechnische Untersuchung wird als Anlage der Begründung hinzugefügt.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

II.2 LRA Dachau Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 15.05.2026

Für oben genanntes Vorhaben übersenden wir Ihnen Seitens der Brandschutzdienststelle eine Fehlanzeige.

Die Stellungnahme vom 06.11.2025 hat weiterhin Bestand.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 06.11.2025 weiterhin Bestand hat und es darüber hinaus keine weiteren Einwände oder Hinweise gibt.

Auf die Stellungnahme vom 06.11.2025 wurde im frühzeitigen Verfahren eingegangen und diese entsprechend abgewogen. Der Marktgemeinderat weist darauf hin, dass in den Hinweisen des Bebauungsplans unter B 4.1 Brandschutz festgelegt ist, dass das Brandschutzkonzept vor Baubeginn dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen ist.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

II.3 LRA Dachau Rechtliche Belange, Schreiben vom 08.06.2026

Hinweise:

In der Planzeichnung ist die Fläche für die Löschwassertank (LWT) auch mit dem Planzeichen für Ausgleichsflächen dargestellt. Es sollte überprüft werden, ob diese Fläche tatsächlich für den Ausgleich herangezogen werden kann. Falls nicht, sollte die Darstellung in der Planzeichnung korrigiert werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Laut Planer wird, wie in Punkt 10 der Festsetzungen zum Bebauungsplan festgeschrieben, der Löschwassertank unterirdisch ausgeführt. Auf dem Löschwassertank wird ausreichend Humus aufgebracht und die Fläche entsprechend der Vorgaben für Ausgleichsflächen ebenfalls eingesät. Der Bereich für den Löschwassertank kann somit als Ausgleichsfläche gewertet werden.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

II.4 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.06.2026, ROB-2-8314.24 01 DAH-8-28-10

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab bereits mit Schreiben vom 14.11.2025 eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanungen ab.

Bewertung der Unterlagen vom 22.10.2025

In unserer letzten Stellungnahme kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nur dann nicht entgegensteht, wenn in den Planungsunterlagen der Ausschluss von Nutzungen mit dauerndem oder regelmäßig vorübergehendem Aufenthalt von Menschen auf der Fläche geregelt wird sowie nachgewiesen werden kann, dass eine Neuinanspruchnahme von Flächen notwendig ist und bestehende Flächenpotenziale im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

Bewertung der Unterlagen vom 22.04.2026

Das Planungsgebiet hat sich auf ca. 0,4 ha verkleinert und stellt nur noch die Batteriespeicher dar. Laut Planungsunterlagen ist das geplante Umspannwerk aufgrund von Unstimmigkeiten bezüglich des Netzanschlusses nicht mehr Bestandteil der Planung.

In den nun vorliegenden Unterlagen wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplans der Ausschluss von Nutzungen mit dauerhaftem oder regelmäßig vorübergehendem Aufenthalt von Menschen ergänzt. Damit handelt es sich bei vorliegender Fläche aus landesplanerischer Sicht nicht um eine neue Siedlungsfläche. Das LEP-Ziel 3.3 zum Anbindegebot ist damit bezüglich der vorliegenden Planung nicht einschlägig. Wir weisen nochmals darauf hin, dass sich die Fläche nicht für eine generelle weitere Anbindung von Flächen eignet.

Die Planungsunterlagen wurden weiterhin um Aussagen bezüglich der Innenentwicklungspotenziale ergänzt. Es wird aufgeführt, dass in bereits ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten keine Flächen mehr verfügbar seien. Auch sonst seien keine Flächen verfügbar, die hinsichtlich einer Bündelung von Infrastrukturmaßnahmen in Frage kämen. Eine konkrete Auflistung der untersuchten Flächen wäre hier wünschenswert gewesen. Insbesondere bezüglich der Nähe des geplanten Batteriespeicherstandortes zu bestehender Netzinfrastuktur kann die Begründung der Neuinanspruchnahme von Flächen aus landesplanerischer Sicht akzeptiert werden. Die Reduzierung der Größe des Planungsgebietes ist dahingehend grundsätzlich positiv zu bewerten.

Ergebnis

Die o.g. Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Regierung von Oberbayern weist darauf hin, dass es sich bei vorliegender Fläche aus landesplanerischer Sicht nicht um eine neue Siedlungsfläche handelt und somit das LEP-Ziel 3.3 zum Anbindegebot in vorliegender Planung nicht einschlägig ist. Der weitere Hinweis, dass sich die Fläche nicht für eine generelle weitere Anbindung von Flächen eignet, ist dem Marktgemeinderat bekannt.

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass eine konkrete Auflistung der untersuchten alternativen Flächen wünschenswert gewesen wäre, die Inanspruchnahme neuer Flächen am geplanten Standort durch die Nähe zu bestehender Netzinfrastuktur aber aus landesplanerischer Sicht akzeptiert wird und die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

II.5 **LRA Dachau Umweltrecht, Schreiben vom 10.06.2026**

Hinweise:

Wasserrecht

im Bebauungsplan finden sich keine Festsetzungen oder Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung.

In der Bekanntmachung gibt es folgende Angaben:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Fläche, Boden und Wasser	- das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit D65 Unterbayerisches Hügelland - der Boden ist derzeit unversiegelt, für den Batteriespeicherpark ist eine begrenzte Versiegelung/Überbauung vorgesehen - während der Bauphase ist mit Bodenabtrag, Verdichtung und Strukturveränderung zu rechnen - temporär besteht während der Bauphase ein Risiko für Schadstoffeinträge von Fahrzeugen, Maschinen, usw. - durch geplante wasserdurchlässige Befestigungen und naturnahen Begrünung werden die Auswirkungen gemindert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen - im Plangebiet befindet sich kein oberirdisches Gewässer - nach Angaben des UmweltAtlas Bayern liegt das Grundwasser überwiegend mehr als 2 m unter Geländeoberfläche - im Plangebiet liegt die jüngere Obere Süßwassermolasse vor - die vorhandenen Böden verfügen über eine gute Versickerungsfähigkeit, die während der Bauzeit vorübergehend eingeschränkt wird

Auch bei einem Batteriespeicher sollte eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung geklärt sein.

Bitte das weitere Vorgehen mit dem Wasserwirtschaftsamt München abstimmen.

Bodenschutzrecht

Der Umgriff der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des vorhabenbezogenen BP Nr. 99 "Batteriespeicherpark Neuried" umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 2099 in der Gemarkung Ainhofen.

Aufgrund einer Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, die den Anschluss des Umspannwerks ans Netz in Frage gestellt hat und die den Netzanschluss auch nicht innerhalb einer angemessenen Zeit, die sich mit der Durchführungsfrist eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vereinbaren ließe, realisierbar erscheinen lässt, ist das Umspannwerk nunmehr nicht mehr Teil der Planung. Ohne das Umspannwerk sind auch 2/3 der bisher geplanten Batteriespeicher nicht mehr anschlussfähig.

Das Plangebiet verkleinert sich daher auf 4.434 m².

Die Fläche im Planungsgebiet wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist in Hanglage nach Süden und ganz leicht nach Osten geneigt.

Den Unterlagen konnte entnommen werden, dass das Wasserwirtschaftsamt München im Verfahren Flächennutzungsplanänderung sowie im Verfahren 2. Änderung des Bebauungsplanes mit E-Mail vom 10.11.2025 bereits darauf hingewiesen hat, dass eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich wird.

Die geänderte Umgriffsfläche liegt weiterhin über 3000 qm². Das Erfordernis einer Bodenkundlichen Baubegleitung ändert sich somit nicht, auf § 4 Abs. 5

Bundesbodenschutzverordnung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Es wird daher empfohlen, die Aushubarbeiten und Bodenarbeiten sowie die Inanspruchnahme des Bodens im Bereich des Bauvorhabens und der Zuleitungen durch eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 durch ein fachkundiges Ingenieurbüro bereits ab der Planungsphase planen, überwachen, begleiten und dokumentieren zu lassen.

Die bodenkundliche Baubegleitung kann, je nach tatsächlichem Eingriff in den Boden, gemäß § 4 Abs. (5) Bundesbodenschutzverordnung durch Auflage angeordnet werden.

Unsere Stellungnahme vom 04.12.2025 bleibt ansonsten unverändert.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist darauf, dass in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München im Bebauungsplan in Ziffer 11.1 und 11.2 (unter A. Festsetzungen) festgesetzt wurde, dass die Aufstellfläche für die Container der Batteriespeicher, Wechselrichter und Trafos zur ordnungsgemäßen Versickerung des Niederschlagswassers breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone verfügen soll. Das Wasserwirtschaftsamt wurde hierzu ausführlich beteiligt.

Zudem wird in den Hinweisen des Bebauungsplans unter 5. Bodenschutz festgelegt, dass vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen ist, ob eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich ist (siehe Hinweis Ziffer 5.1).

Im Zuge der weiteren Abstimmung wird vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt München und, bezogen auf Altlasten, mit dem LRA Dachau Abteilung Umweltrecht abgeklärt, ob eine bodenkundliche Baubegleitung notwendig wird (siehe Hinweis Ziffer 5.2). Eine darüber hinausgehende Vorabverpflichtung ist aus Sicht der Marktgemeinde nicht notwendig. Die Belange des Wasserrechts und des Bodenschutzes sind durch die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan (insbesondere Ziffer 11 "Regenwasserentwässerung" und Ziffer 5 "Bodenschutz") ausreichend berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

II.6 LRA Dachau Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.06.2026

Einwendungen:

Zu Batteriespeichern im Außenbereich wurde vom LfU vor Kurzem ein Schreiben zur Bewertung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotentials durch Schallimmissionen durch Großbatteriespeicheranlagen verfasst. Auf das Schreiben des LfU v. 10.04.2026 wird verwiesen. Der Fokus der Untersuchung liegt auf den Artengruppen der Vögel und Fledermäuse.

Erhöhte Schallimmissionen (bei Batteriespeichern meist 80-90dB) stellen einen betriebsbedingten Wirkprozess dar, der negativen Auswirkungen auf Arten ausüben kann und in der saP daher zu berücksichtigen ist. Insbesondere da sich die geplante Anlage direkt am Wald/Waldrand befindet, deren Bereiche Fledermäusen und Vögeln als Habitat dient, ist eine ergänzende artenschutzfachliche Beurteilung der Auswirkungen notwendig und der uNB nachzuweisen. Ggf. müssen weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz störungsempfindlicher Arten ergriffen werden.

Rechtsgrundlagen:

§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, § 39 Abs. 1 BNatSchG

Anlage:

LfU Schreiben vom 10.04.2016 zur Bewertung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotentials durch Schallimmissionen durch Batteriespeicheranlagen

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Schwaiger und Burbach wurde eine eventuelle Betroffenheit der nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten geprüft. Im August 2026 erfolgte durch das Büro Schwaiger und Burbach eine Aktualisierung der saP und der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen der Lärmemissionen des Batteriespeicherparks und deren Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel. Die Ergebnisse liegen vor.

Die saP stellt folgendes Ergebnis fest:

Da nicht auszuschließen war, dass gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten im Sinne von Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) vorkommen und durch die Anlage des Batteriespeicherparks beeinträchtigt werden könnten, erfolgte eine Ortsbegehung zur Einschätzung der vorhandenen Lebensräume und eine Beurteilung des Vorkommens europarechtlich geschützter Arten im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung. Zur Abschätzung der Eignung der Flächen für Fledermäuse wurden Erfassungen mittels automatischer Horchboxen durchgeführt.

Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Pflanzenarten und vieler Tierarten konnten aufgrund der Lebensraumausstattung des Untersuchungsgebietes und den Ansprüchen der jeweiligen Arten weitestgehend ausgeschlossen werden.

*Nicht auszuschließen ist die Nutzung der Flächen als Jagdgebiet für **Fledermäuse**, doch sind Beeinträchtigungen auszuschließen, da als Jagdgebiet vor allem die Waldrandbereiche von Bedeutung sind und in diese nicht eingegriffen wird. Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen der Batteriespeicher auf den Jagderfolg besonders empfindlicher Arten sind auszuschließen, da entsprechende Arten nicht nachgewiesen wurden. Eine Suche nach geeigneten Quartieren für Fledermäuse verlief erfolglos.*

*Ein Vorkommen der **Haselmaus** ist aufgrund der vorhandenen Lebensräume auszuschließen. Ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Reptilien, vornehmlich der **Zauneidechse**, ist allenfalls an den Waldrändern und Wegrändern möglich. Beeinträchtigungen sind aber nicht zu erwarten. Auch eine Beeinträchtigung von möglicherweise vorkommenden **Amphibienarten** (v.a. Kreuzkröte) lässt sich durch den Schutz möglicher (erst durch die Bauarbeiten entstehender oder z.T. vorhandener) Laichplätze leicht vermeiden.*

*Bei **Vogelarten** der europäischen Vogelschutzrichtlinie ist zwischen verschiedenen ökologischen Gilden zu differenzieren. Für **im Offenland Nahrung suchende Arten**, geht möglicherweise Lebensraum verloren, kann aber durch Flächen im Umfeld und die zu erwartende Extensivierung der Flächen innerhalb der Anlage ersetzt werden.*

Vogelarten des Offenlandes sind aufgrund der Kulissenwirkungen der benachbarten Wälder auszuschließen. Bei in Wäldern und Waldrändern siedelnden Vogelarten kann es durch die Lärmemissionen der Batteriespeicher zu Verlagerung von Revieren und Störungen kommen, allerdings sind im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Lebensräume überwiegend weit verbreitete und häufige Arten zu erwarten, bei denen davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

In der Gesamtbetrachtung kann für europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL sowie für weitere europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden. Dies erfordert die vollständige Berücksichtigung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wäre dann nicht nötig. Hinsichtlich der Einzelheiten verweisen wir auf die saP.

Zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen wurden in der saP folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

V1: Vermeidung von Eingriffen in Waldrandbereiche durch das Abstellen und Befahren mit

Fahrzeugen sowie Lagerung von Materialien.

V2: Weitgehender Verzicht auf nächtliche Beleuchtung während Bauphase und Betrieb.

V3: Reduzierung von Außenbeleuchtungen der Anlage und deren Leuchtdauer auf das zwingend notwendige Maß, um Auswirkungen auf Insekten und andere Tiere zu minimieren und Einsatz von gerichteten Leuchten, die nur nach unten und nicht in den umgebenden Wald abstrahlen.

V4: Positionierung von Lärm emittierenden Geräten (Speicher, Wechselrichter) in einer möglichst großen Entfernung zu den Waldrändern.

V5: Optimierung von Lebensräumen als Jagdhabitat für Fledermäuse im Bereich um die Speichermodule (Anlage extensiver und insektenreicher Wiesen etc.).

V6: Vermeidung der Beeinträchtigung von Randbereichen des Waldes im Norden der geplanten Anlage und der Randbereiche des dort verlaufenden Feldweges durch das Abstellen und Befahren mit Fahrzeugen sowie der Lagerung von Baumaterialien.

V7: Vermeidung des Verfüllens von temporär entstandenen Gewässern (möglicher Laichplätze der Kreuzkröte) während der Baumaßnahmen, vor allem während der Laichzeit von April bis August.

V8: Vogelfreundliche Gestaltung der geplanten Ausgleichsfläche mit extensiv genutzten/gepflegten und selten gemähten, blütenreichen Grünflächen.

V9: Konsequente Vermeidung von für Vögel gefährlichen Glaskonstruktionen bei der Konstruktion und Gestaltung von zu errichtenden Anlagen (vgl. z. B. <http://www.vogelglas.info/>).

V10: Anlage sockelfreier Zäune und durchlässiger Zäune, um für Feldhasen und Kleintiere (auch für Laufvögel wie Fasane) eine bessere Durchgängigkeit zu erreichen und eine Barrierewirkung zu verhindern.

V11: Vermeidung des Aufkommens von Neophyten während der Bauphase.

Sämtliche Vermeidungsmaßnahmen werden mit Blick auf die aktualisierte saP und den aktualisierten Umweltbericht durch entsprechende Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans geregelt.

Die Maßnahmen V3, V4, V5, V8, V10 werden als textliche Festsetzungen (Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft) aufgenommen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

1. Die Außenbeleuchtung der Anlage ist auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Die Leuchtdauer ist zu minimieren. Es sind gerichtete Leuchten zu verwenden, die nur nach unten und nicht in den umgebenden Wald abstrahlen (V3).
2. Die, Lärm emittierenden Geräte (Speicher, Wechselrichter), sind in einer möglichst großen Entfernung zu den Waldrändern aufzustellen (V4).
3. Im Bereich um die Speichermodule sind extensive und insektenreiche Wiesen anzulegen. Die Bepflanzung ist als Jagdhabitat für Fledermäuse zu optimieren (V5).
4. Die Ausgleichsflächen sind vogelfreundlich zu gestalten. Es sind extensiv genutzte/gepflegte, selten gemähte, blütenreiche Grünflächen anzulegen (V8).
5. Die Zäune sind sockelfrei und durchlässig auszuführen, um für Feldhasen und Kleintiere eine bessere Durchgängigkeit zu erreichen und eine Barrierewirkung zu verhindern (V10).

Die Maßnahmen V1, V2, V6, V7, V9, V11 betreffen überwiegend die Bauphase und werden als Hinweise aufgenommen:

Hinweise zum Artenschutz

1. Eingriffe in Waldrandbereiche durch das Abstellen und Befahren mit Fahrzeugen sowie Lagerung von Materialien sind zu vermeiden (V1).
2. Während der Bauphase ist auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle weitgehend zu verzichten (V2).

3. Die Randbereiche des Waldes im Norden der geplanten Anlage und die Randbereiche des dort verlaufenden Feldweges sind vor Beeinträchtigungen durch das Abstellen und Befahren mit Fahrzeugen sowie der Lagerung von Baumaterialien zu schützen (V6).
4. Das Verfüllen von temporär entstandenen Gewässern während der Baumaßnahmen ist zu vermeiden, vor allem während der Laichzeit von April bis August (V7).
5. Bei der Konstruktion und Gestaltung der zu errichtenden Anlagen sind für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen konsequent zu vermeiden (V9).
6. Während der Bauphase ist das Aufkommen von Neophyten zu vermeiden (V11).

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

II.7 AELF Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 12.06.2026

Wir begrüßen, dass bereits die Hinweise vom Bereich Forst wie auch Landwirtschaft von der ersten Stellungnahme mitaufgenommen wurden. Folgender Hinweis sollte noch berücksichtigt werden.

Eingrünungen:

Bzgl. der Eingrünung im Norden weisen wir darauf hin, Eingrünung so zu pflegen, dass eine negative Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgeschlossen ist (z.B. durch überstehende Äste).

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist daraufhin, dass im Norden keine Eingrünung, sondern ein geschotterter Fahrweg geplant ist. Im Osten, Süden und Westen ist die Fläche von einer Ausgleichsfläche umschlossen, auf der artenreichen Säume und Staudenfluren angesät und jährlich gemäht werden. Das Überstehen von Ästen kann ausgeschlossen werden.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

**III Stellungnahmen und Einwendungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
(Verfahren nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) - öffentliche Auslegung**

Innerhalb der Frist sowie bis zum heutigen Tage der Sitzung des Marktgemeinderates sind keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht worden, weder, schriftlich, elektronisch, noch zur Niederschrift.

Beschluss:

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

IV Beschluss zur erneuten Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB

Beschluss:

1. Dem Marktgemeinderat wurden sämtliche im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Batteriespeicherpark Neuried“ zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt. Der Marktgemeinderat billigt hiermit den Entwurf der Änderungen in der Planung des Bebauungsplans (Stand: 23.09.2026) gegenüber der Planfassung vom 22.04.2026.
2. Die aufgrund der Einwendungen beauftragte schalltechnische Untersuchung hat die ursprüngliche Immissionsbeurteilung bestätigt und führt zu keiner Änderung des Vorhabens und zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von öffentlichen Belangen des Immissionsschutzes. Diesbezüglich unterbleibt eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 Hs. 2 BauGB.
3. Zur artenschutzfachlichen Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in der saP vom August 2026 ergänzend abgehandelt und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Artengruppen Vögel und Fledermäuse vorgeschlagen und im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Umweltbericht übernommen und festgeschrieben, sowie die Begründung um die Vermeidungsmaßnahmen ergänzt und die schalltechnische Untersuchung als Anlage zur Begründung beigelegt. Diesbezüglich liegt eine Änderung bzw. Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplans nach dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB vor, mit der Folge der Erforderlichkeit einer erneuten Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans. Die Einholung der Stellungnahmen kann auf die von der Änderung bzw. Ergänzung der artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen betroffene Behörde, hier die Untere Naturschutzbehörde, beschränkt werden, siehe § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB; Grundzüge der Planung sind durch die Ergänzung der artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute verkürzte Beteiligung beschränkt bzw. individualisiert auf das Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB, betreffend die Aktualisierung der saP und der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen der Lärmemissionen des Batteriespeichervorhabens und deren Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel sowie betreffend die Festsetzungen artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.
Das Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, ist entsprechend §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB zu beteiligen. Die Behörde wird ausdrücklich zur Stellungnahme aufgefordert. Die Bereitstellung der Unterlagen erfolgt elektronisch. Die Behörde hat ihre Stellungnahme elektronisch zu übermitteln. Hierbei wird die Dauer der Veröffentlichungsfrist und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt, siehe § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB.
Das Ergebnis der erneuten, verkürzten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB ist erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

**TOP 7 Antrag auf Vorbescheid;
Aufstockung und Anbau an einem bestehenden Zweifamilienhaus auf den
Fl.-Nrn. 193/1 und 193/2 Gem. Markt Indersdorf**

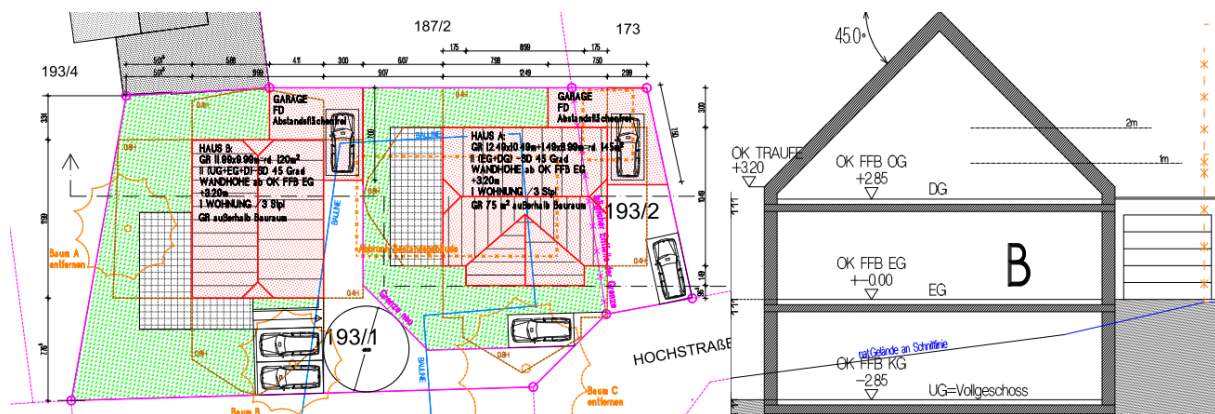
Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Senad Hodzic**
Dachauer Straße 53b, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Hochstraße 7, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nrn. 193/1 und 193/2, Gem. Markt Indersdorf

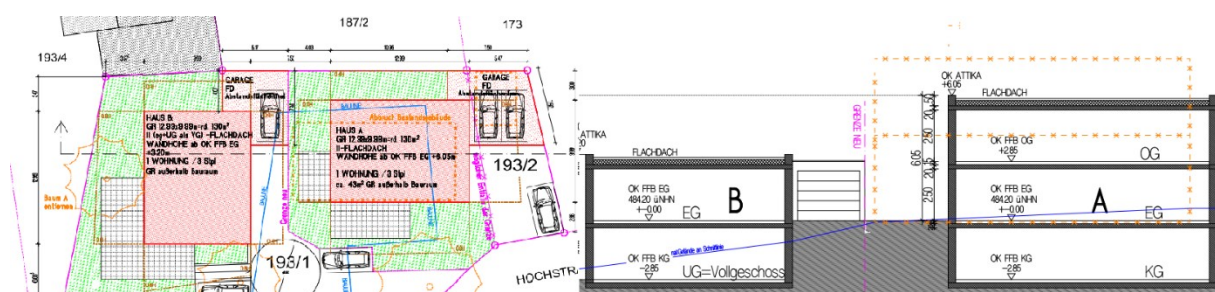
Für das betroffene Grundstück waren bereits in der 54. Sitzung des vorangegangenen Bauausschusses 4 Bebauungsvarianten Teil der Beratung und Beschlussfassung. Das gemeindliche Einvernehmen wurde für 3 der Varianten erteilt:

Variante 1 (genehmigt):



Geplant werden hier zwei Einfamilienhäuser; das Flurstück mit der Zufahrt soll entfallen, dafür soll für Haus B (links) ein eigenes Flurstück vermessen werden. Mit dieser Variante werden die o. g. Festsetzungen eingehalten, allerdings befindet sich Haus B beinahe vollständig mit 120 m² außerhalb des Bauraumes und auch Haus A mit 145 m² liegt mit rund 75 m² außerhalb. Die Stellplätze sollen mittels jeweils einer Garage und zwei offenen Stellplätzen nachgewiesen werden.

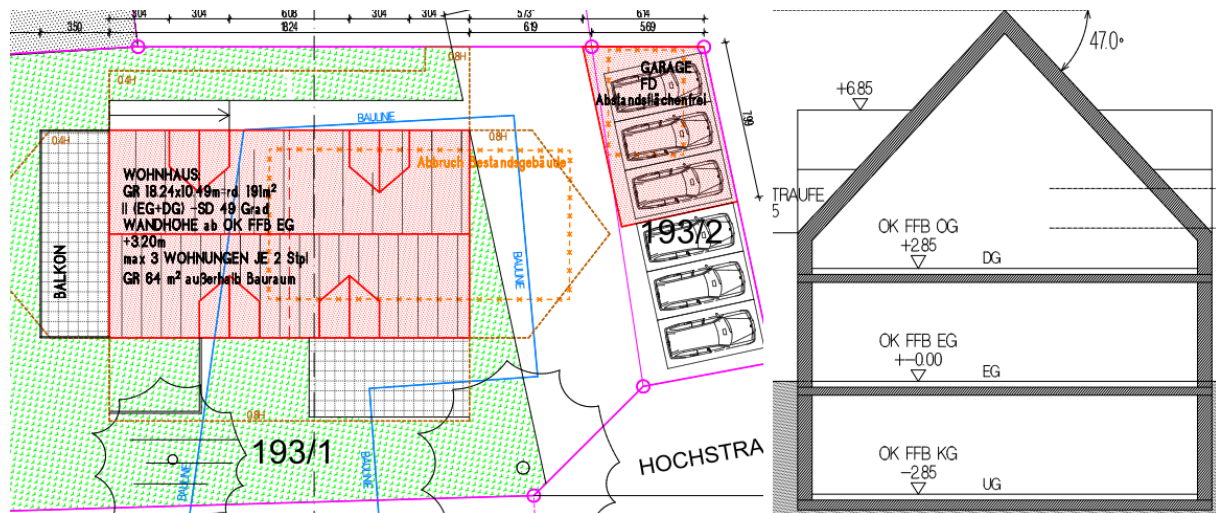
Variante 2 (abgelehnt):



Auch hier werden zwei Einfamilienhäuser geplant; das Flurstück mit der Zufahrt soll erneut entfallen, dafür soll für Haus B ein eigenes Flurstück vermessen werden. Bei dieser Variante wird bereits die Dachform nicht eingehalten, auch die Wandhöhe kann nur von Haus B eingehalten werden. Dieses liegt erneut vollständig mit 130 m² außerhalb des Bauraumes und auch Haus A

mit 130 m² liegt mit rund 43 m² außerhalb. Die Stellplätze sollen gleichermaßen nachgewiesen werden.

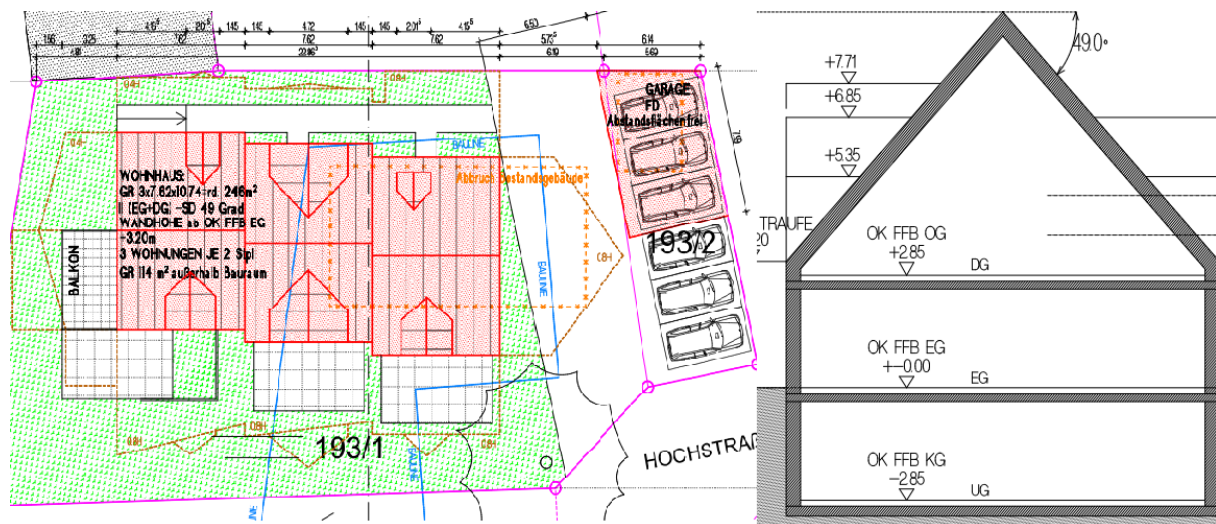
Variante 3 (genehmigt):



Bei dieser Variante soll ein Wohnhaus für 3 Parteien entstehen; die Grundstückssituation bleibt unverändert. Die Stellplätze werden durch eine Garage für drei Fahrzeuge sowie 3 offene Stellplätze nachgewiesen.

Die o. g. Festsetzungen werden grundsätzlich eingehalten, lediglich mit der Variante 3-B (Bild) wird die Wandhöhe auf 3,75 m erhöht.

Variante 4 (genehmigt):



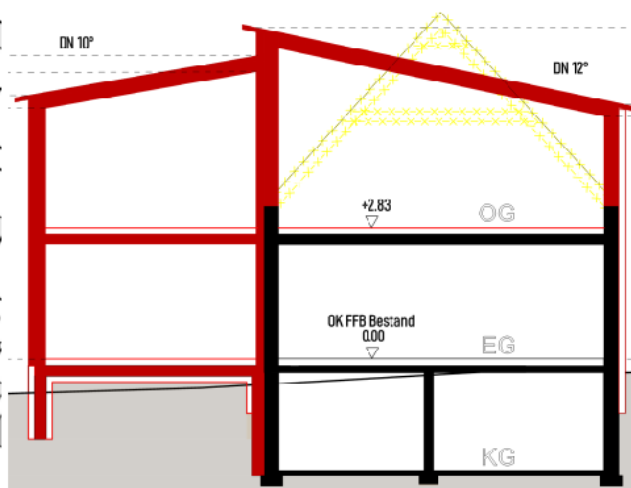
Auch bei dieser Variante soll ein Wohnhaus für 3 Parteien entstehen, dieses Mal in der Charakteristik eines Dreispanners mit leicht versetzten Fassaden; die Grundstückssituation bleibt unverändert. Die Stellplätze werden erneut durch eine Garage für drei Fahrzeuge sowie 3 offene Stellplätze nachgewiesen.

Die o. g. Festsetzungen werden eingehalten, die Überschreitung des Bauraumes ist allerdings mit 114 m² (von 246 m² Grundfläche) deutlich massiver.

Mit vorliegendem Antrag auf Vorbescheid wird nun eine gänzlich neue Variante beantragt, die für die Zukunft Platz für ein weiteres Wohnhaus lassen soll.



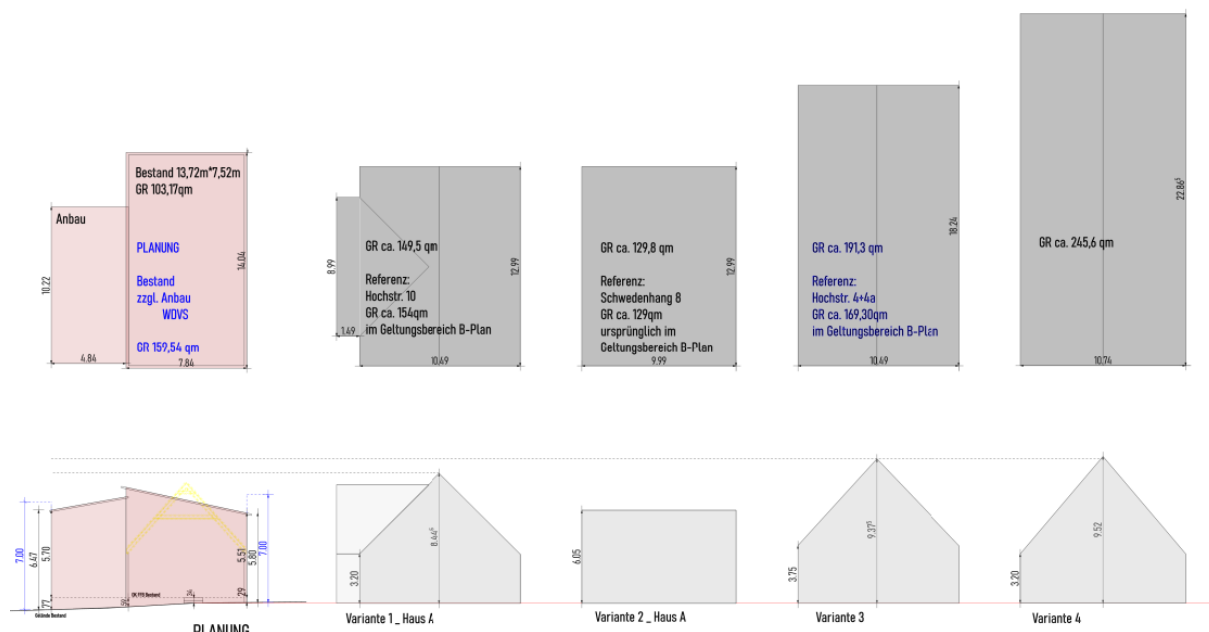
Auszug Lageplan



Auszug Schemaschnitt

Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Teilbebauungs- und Baulinienplanes „Flst. 173, 174, 193 Gmkg. Markt Indersdorf“, das Vorhaben ist daher nach § 30 BauGB zu bewerten.

Grundsätzlich setzt der Bebauungsplan für die Grundstücke ein Wohnhaus mit einer Kubatur von E+D bei einer Wandhöhe von 3,20 m und einem 47° bis 49° geneigtem Satteldach fest.



Vergleich Bebauungsvarianten

Aus Sicht der Verwaltung kann das Vorhaben nur über den Bauturbo genehmigt werden. Der Bauausschuss vertrat zuletzt die Auffassung, dass das Vorhaben den Kriterien zur Anwendung des Bauturbos entspricht.

Als Referenzobjekt wird die Hochstraße 27 genannt, welche jedoch eine eigene Bebauungsplanänderung erhalten hat.

Im Hinblick auf die damals abgelehnte Variante 2 mit einer Wandhöhe von 6,05 m ist es fraglich, ob nun eine Wandhöhe von 6,47 m entstehen soll.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die **Grundzüge der Planung nicht berührt** werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die **Abweichung städtebaulich vertretbar** ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch **unter Würdigung nachbarlicher Interessen** mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Erschließung ist durch die Lage an einer Gemeindestraße gesichert. Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung (Mischsystem) sind ebenfalls gesichert.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Aufstockung und Anbau an einem bestehenden Zweifamilienhaus auf den Fl.-Nrn. 193/1 und 193/2 Gem. Markt Indersdorf.

Weiter wird das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der Befreiungen der Wandhöhe, der Dachform und -neigung, der Kubatur sowie der Überschreitung der Baufenster für das Wohngebäude und die Garage erteilt.

Die Stellplatzsatzung ist verbindlich zu beachten.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird erteilt.

Der Marktgemeinderat verzichtet auf einen Grundstücksankauf.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 (ohne MGR Seemüller)

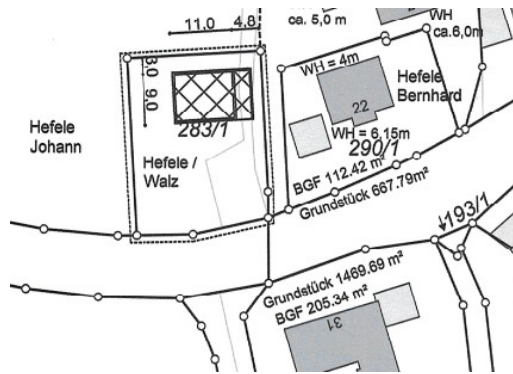
TOP 8 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.-Nr. 283/1 Gem. Ainhofen

Sach- und Rechtslage:

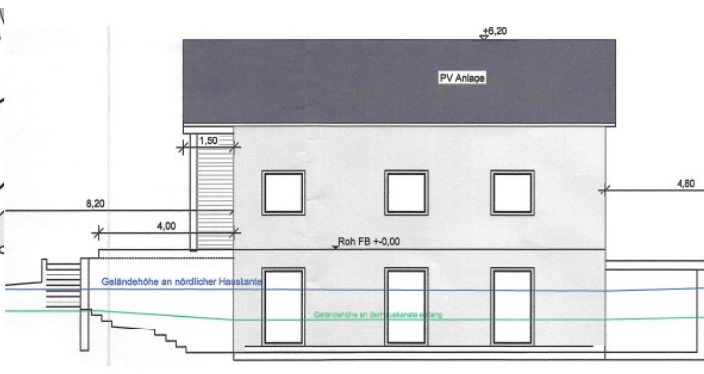
Antragsteller: Tina Hefele und Nicolas Walz
Augsburger Str. 17, 85221 Dachau

Bauort: Bgm.-Hefele-Str., 85229 Markt Indersdorf
Fl.-Nr. 283/1, Gem. Ainhofen

Mit vorliegendem Antrag auf Vorbescheid möchte der Antragsteller klären, ob ein (nichtprivilegiertes) Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 283/1 Gem. Ainhofen errichtet werden kann.



Auszug Lageplan



Auszug Bauzeichnung

Das Vorhaben liegt im baulichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Dort ist es als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten, öffentliche Belangen stehen allerdings entgegen.

Der Vorliegende Antrag ist nach Auffassung der Verwaltung nur unter Anwendung des „Bauturbos“ genehmigungsfähig. Der Bauausschuss vertrat zuletzt die Auffassung, dass das Vorhaben den Kriterien zur Anwendung des Bauturbos entspricht.

Auch als Außenbereichsvorhaben empfiehlt die Verwaltung auf ein Einfügen in die nähere Umgebung zu bestehen. Derzeit sind die Nachbargebäude teilweise mit Wandhöhen, teilweise mit Firsthöhen und Teilweise mit Grundflächen beschriftet, allerdings konnte die angestrebte Wand- und Firsthöhe nicht gefunden werden.

Die Erschließung ist durch die Lage an einer Ortsstraße. Die Wasserversorgung erfolgt zentral, die Abwasserversorgung erfolgt über den Kanal im Mischsystem.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zu vorgelegtem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.-Nr. 283/1 Gem. Ainhofen.

Die Stellplatzsatzung ist verbindlich zu beachten.

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB wird erteilt.

Der Marktgemeinderat verzichtet auf einen Grundstücksankauf.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

**TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garage auf der Fl.-Nr. 314/2 Gem.
Markt Indersdorf**

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Johannes und Sebastian Fischer
Freisinger Str. 13a, 85229 Markt Indersdorf**

Bauort: **Wittelsbacherring 27b, 85229 Markt Indersdorf
Fl.-Nr. 314/2, Gem. Markt Indersdorf**

Bereits die 56. Sitzung des vorangegangenen Bauausschusses am 28.04.2025 beschäftigte sich mit einem Vorbescheidsantrag über Bebauungsmöglichkeiten auf o. g. Flurstück. In diesem wurden 5 Varianten vorgestellt. Der Bauausschuss gab sein Einverständnis (unter Bedenken) unter anderem zu nachfolgender Variante:



Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher hauptsächlich nach § 34 BauGB zu bewerten. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dar.

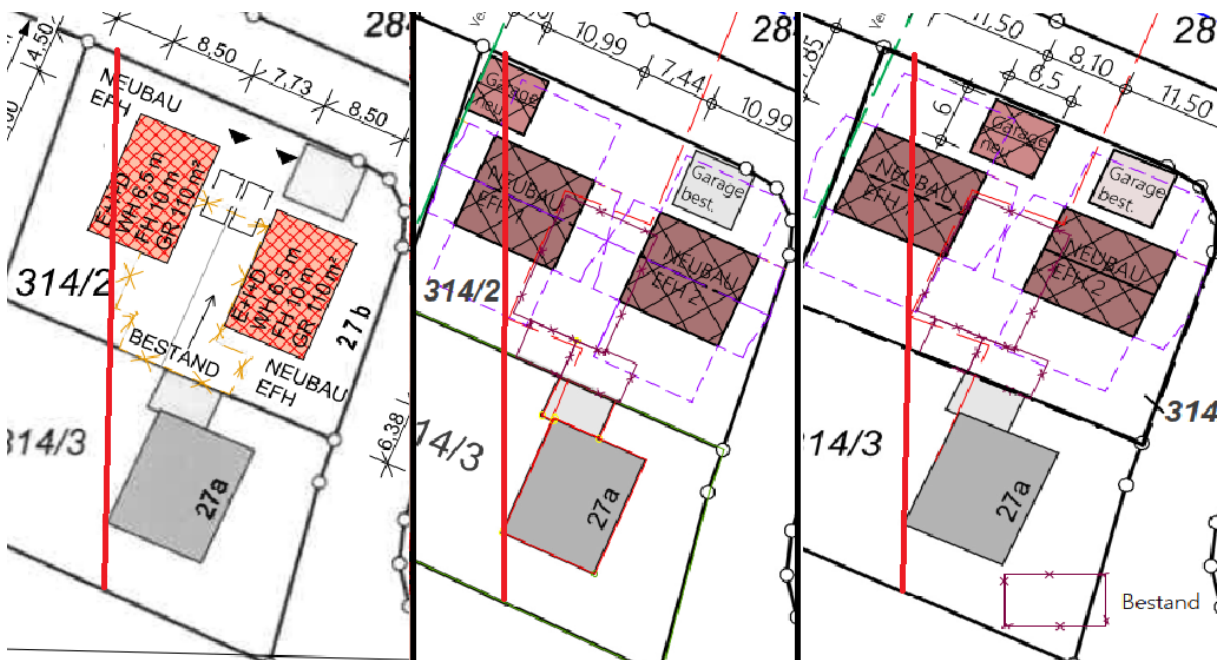
Bereits der Bauausschuss äußerte Zweifel, ob sich das westliche Haus noch im baulichen Innenbereich befindet, oder bereits teilweise in den baulichen Außenbereich fällt.

Auch die Untere Bauaufsichtsbehörde kam zunächst zu dieser Ansicht und lehnt diese Bebauungsvariante (formlos) ab.

Nach
weiterer

Auskunft des Landratsamtes wurde dann (sehr) wohlwollend auch diese Variante genehmigt – unter dem Hinweis, dass dies das absolute Maximum darstellt.

In der 1. Sitzung des Bauausschusses wurde sodann über nachholende formlose Bebauungsanfrage beraten und beschlussgefasst. In dieser wurden 2 weitere Varianten zur Bebauung der Fl.-Nr. 314/2 Gem. Markt Indersdorf vorgestellt. Geplant wurden zwei Einfamilienhäuser.



Genehmigte Variante

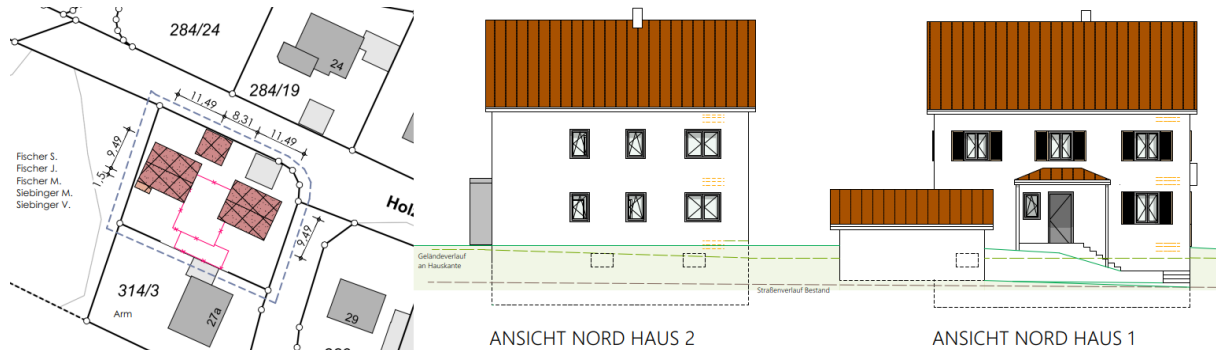
Variante 1

Variante 2

Sowohl aus Sicht der Verwaltung als auch aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde befindet sich das westliche Gebäude nun (teilweise) im baulichen Außenbereich, sodass eine Genehmigung nur unter Anwendung des Bauturbos in Frage kommt.

Der Bauausschuss vertrat zuletzt die Auffassung, dass das Vorhaben (beide Varianten) den Kriterien zur Anwendung des Bauturbos entspricht.

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung soll die damalige Variante 2 nun letztendlich genehmigt werden.



Die Erschließung ist durch die Lage an einer Gemeindestraße gesichert. Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung (Mischsystem) sind ebenfalls gesichert.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garage auf der Fl.-Nr. 314/2 Gem. Markt Indersdorf.

Die Stellplatzsatzung ist verbindlich zu beachten.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird erteilt.

Der Marktgemeinderat verzichtet auf einen Grundstücksankauf.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

TOP 10 Änderungsantrag; Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf der Fl.-Nr. 41 Gem. Langenpettenbach

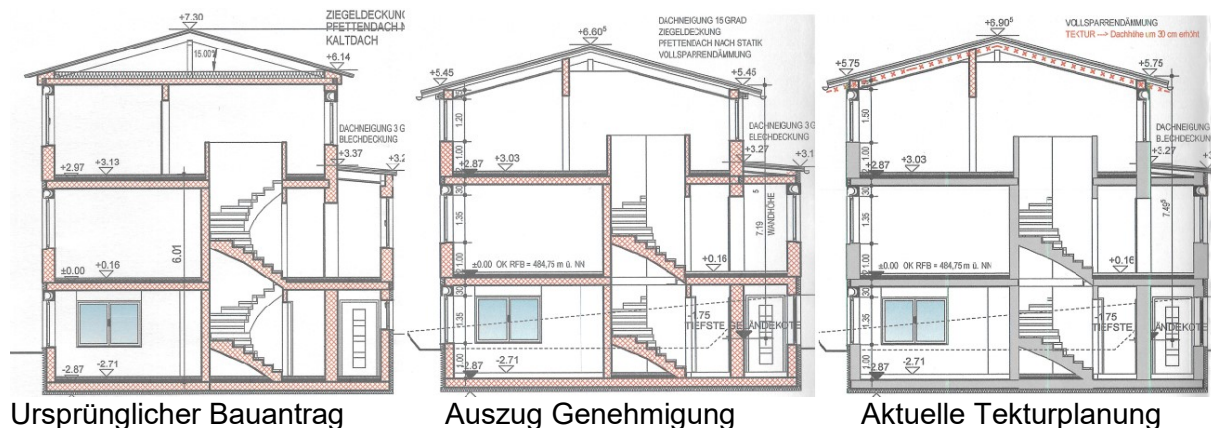
Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Maximilian Zollbrecht**
 Unteranger 1, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Untere Straße 26, 85229 Markt Indersdorf**
 Fl.-Nr. 41 Gem. Langenpettenbach

Vorliegender Antrag auf Baugenehmigung war bereits Teil der Beratung und Beschlussfassung der 61. Sitzung des vorangegangenen Bauausschusses am 20.10.2025. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt – die Genehmigung konnte jedoch erst nach Reduzierung der Wand- und Firsthöhe vom Landratsamt Dachau ausgesprochen werden, da sich das Vorhaben sonst nicht in die umliegende Bebauung nach § 34 BauGB eingefügt hätte.

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung möchte der Antragsteller aufgrund des neu erlassenen „Bauturbos“ nun doch wieder die Wand- und Firsthöhe erhöhen, sodass sich das Vorhaben nicht mehr in die umliegende Bebauung einfügen wird.



Das Vorhaben liegt nicht Geltungsbereich eines Bebauungsplans, seine Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB.

Die ursprünglich beantragte Wandhöhe (von OK FFB) von 6,14 m sowie die ursprünglich beantragte Firsthöhe (von OK FFB) von 7,30 m wurden zur Genehmigungsfähigkeit auf 5,45 m bzw. 6,60 m reduziert. Dies stellt das derzeitige Maximum dar, um sich nach geltendem Recht in die umliegende Bebauung einzufügen. Mit dem nun vorliegenden Änderungsantrag soll die Wandhöhe nun auf 5,75 m bzw. die Firsthöhe auf 6,90 m (also um 30 cm höher als die Genehmigung – jedoch knappe 40 cm unter dem ursprünglichen Antrag) erhöht werden.

Da sich das Gebäude somit nicht mehr in die umliegende Bebauung einfügen wird, ist eine Genehmigung nur unter Anwendung des Bauturbos möglich. Der Bauausschuss vertrat zuletzt die Auffassung, dass das Vorhaben den Kriterien zur Anwendung des Bauturbos entspricht.

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze werden in der ebenso beantragten Doppelgarage sowie mit 2 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf der Fl.-Nr. 41 Gem. Langenpettenbach.

Die Stellplatzsatzung des Marktes ist verbindlich zu beachten.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird erteilt.

Der Marktgemeinderat verzichtet auf einen Grundstückskauf.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

TOP 11 Mögliche Mitgliedschaft beim Bayerischen Städtetag

Sach- und Rechtslage:

Der Bayerische Städtetag ist als kommunaler Spitzenverband eine freiwillige Vereinigung von kreisfreien und kreisangehörigen Städten und Gemeinden in Bayern. Ihm gehören derzeit 319 Städte und Gemeinden an. Aus dem Landkreis Dachau sind dies neben der Stadt Dachau die Gemeinden Karlsfeld, Röhrmoos, Sulzemoos, Petershausen und Altomünster.

Er vertritt die Interessen von Städten und Gemeinden gegenüber Landtag und Staatsregierung. Er pflegt den Meinungsaustausch und die Interessenvertretung gegenüber Wirtschaftsverbänden, Gewerkschaften, Wohlfahrtsverbänden und gesellschaftlichen Akteuren. Er arbeitet dabei partnerschaftlich mit den weiteren Spitzenverbänden zusammen.

Der Bayerischen Städtetag hat seinen Sitz in München und unterhält dort eine Geschäftsstelle welche die Mitglieder über kommunalpolitisch relevante Themen berät und informiert.

Der Markt befindetet seit Februar 2026 in einer kostenfreien Schnuppermitgliedschaft beim Bayerischen Städtetag. Dadurch konnten sämtliche Mitarbeiter/innen des Marktes alle Leistungen des Verbandes in Anspruch nehmen. Die Resonanz hierzu ist durchwegs sehr positiv.

Für eine Vollmitgliedschaft ist nun ein Beitrittsbeschluss durch den Marktgemeinderat erforderlich, danach muss eine Beitrittsentscheidung durch den Vorstand des Bayerischen Städtetags erfolgen.

Der Mitgliedsbeitrag beim Bayerischen Städtetag besteht aus einer Umlage, die nach den Einwohnerzahlen der Mitglieder bemessen wird. Diese beträgt derzeit 0,47 Cent/Einwohner. Somit ist mit rund 5.000 € Jahresbeitrag zu rechnen

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und fasst den grundsätzlichen Beschluss, dem Bayerischen Städtetag beizutreten. Der Vorsitzende wird zur schriftlichen Anmeldung ermächtigt.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

Für die Richtigkeit:

Markt Indersdorf, den 25.09.2026

Franz Obesser
Erster Bürgermeister

Klaus Mayershofer
Schriftführung