

Gemeinde	<b>Vaterstetten</b> Lkr. Ebersberg
Bauleitplan	<b>36. Flächennutzungsplanänderung mit Landschaftsplan für das Gebiet „Purfig-Ost, östlich der Neufarner Straße, südlich der Anzinger Straße und Parkstraße“</b>
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02-0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Mohseni, Ritz QS: Goe / Kn
Aktenzeichen	VAT 1-43
Plandatum	<a href="#">16.03.2026 (Vorabzug Entwurf)</a> 09.10.2024 (Vorentwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Stand der Flächennutzungsplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	4
3.2	Regionalplan München (RP) .....	6
3.3	Berücksichtigung von LEP und RP in der Planung .....	9
3.4	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP).....	9
3.5	Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP) Vaterstetten .....	11
<b>4.</b>	<b>Angaben zur Änderungsfläche</b> .....	<b>12</b>
4.1	Lage.....	12
4.2	Nutzungen.....	12
4.3	Flora und Fauna, Schutzgebiete.....	13
4.4	Altlasten .....	14
4.5	Denkmäler.....	14
4.6	Wasserwirtschaft.....	15
4.7	Boden.....	17
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>19</b>
5.1	Geänderte Darstellungen .....	19
5.2	Verkehr und Erschließung .....	20
5.3	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	21
5.4	Immissionsschutz .....	23
5.5	Altlasten und Abfallwirtschaft.....	24
<b>6.</b>	<b>Alternativen/ Bodenschutz/ Innenentwicklung</b> .....	<b>24</b>

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In den vergangenen Jahren hat sich der östliche Teil Purfings weiterentwickelt und verändert. Eine der bedeutendsten Neuerungen war die Nutzungsänderung des Grundstücks Fl.-Nr. 1234/2. Die aus der Brennereigenossenschaft hervorgegangene Agrarhallengenossenschaft Purfing e.G. hat am 29.11.2022 einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für das Grundstück Fl.-Nr. 1234/2, Gemarkung Parsdorf, zur Ausweisung eines Gewerbestandorts gestellt. Der Bau- und Straßenausschuss hat am 13.12.2022 der Einleitung des Bauleitplanverfahrens zugestimmt.

Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich zu ändern, da das Grundstück Fl.-Nr. 1234/2, Gemarkung Parsdorf, gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Dort befindet sich die ehemalige Brennereihalle. Um die bereits baulich genutzte Fläche einer weiteren Nutzung zuzuführen, soll diese Fläche nun als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Außerdem wurde bei der Überprüfung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans festgestellt, dass es sinnvoll ist, den Änderungsbereich der 36. Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung auf den gesamten Bereich östlich der Neufarner Straße, südlich der Anzinger Straße sowie der Parkstraße auszudehnen. Die an die o.g. Lagerhalle angrenzende Wohnbebauung ist derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die bestehende Bebauung am Ortsrand zieht sich weiter nach Norden zur Anzinger Straße und nach Süden zum Schwammerlweg. Die Gebäude liegen teilweise im Geltungsbereich zweier Satzungen: der Ortsabrundungssatzung Nr. 1 und der Einbeziehungssatzung Nr. 10. Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind sie teilweise als Grünfläche sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher besteht auch hier das städtebauliche Erfordernis einer Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Darüber hinaus ist südlich der Parkstraße auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1249/3 eine seit vielen Jahren bestehende Lagerfläche eines Gartenbaubetriebes vorhanden. Bei der Hofübertragung wurde ein Teil der landwirtschaftlichen Halle am Ortsrand weitergegeben, um dort den in der Familie bestehenden und wachsenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb nebst Lagerfläche unterzubringen. Da es keine anderen Ausweichflächen gibt soll der Betrieb an diesem Standort gesichert werden.

[Das Grundstück Fl.-Nr. 1251/1 Gemarkung Parsdorf, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet, soll in den Siedlungsbereich einbezogen werden und zukünftig für kommunale Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Es wird daher als Dorfgebiet dargestellt.](#)

Anlass der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Purfing - Ost, östlich der Neufarner Straße, südlich der Anzinger Straße und Parkstraße" ist somit, dass sich die Entwicklung des östlichen Ortsrandes des Ortsteils (OT) Purfing von der Darstellung des Flächennutzungsplanes entfernt hat. [Desweiteren sollen geringfügige Arrondierungen vorgenommen werden, um eine moderate, organische Erweiterung des Siedlungsbereiches zu ermöglichen.](#)

Das Ziel der Planung ist es, den Ortsrand planungsrechtlich zu sichern und die tatsächlichen baulichen Nutzungen des östlichen Ortsrandes im Flächennutzungsplan abzubilden. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am 18.04.2024 gefasst.

## 2. Stand der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Vaterstetten verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebiets sicherstellt. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Zuge der Einarbeitung des Landschaftsplans erstellt wurde, stellte die letzte umfassende und gemeindefeindlich flächendeckende Aktualisierung dar. Sie trat durch ortsübliche Bekanntmachung am 25.03.2013 in Kraft. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans legt keine neuen Bauflächen fest, sondern stützt sich auf die Ausweisungen des Flächennutzungsplans von 1993 sowie auf alle bis zur 17. Änderung vorgenommenen Anpassungen und laufenden Bebauungspläne. Die zukünftige Entwicklung von Bauland wird im 2012 verabschiedeten Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP) behandelt.

Nach der 17. Änderung wurden zahlreiche Änderungen und Berichtigungen aufgrund von Bebauungsplanverfahren vorgenommen und auf vier Ortsteile der Gemeinde aufgeteilt: Baldham, Baldham Dorf, Parsdorf und Vaterstetten. Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans ist die erste nach der 17. Änderung, die sich auf den OT Purfing auswirkt.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), in der rechtsverbindlichen Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.06.2023, ist die Gemeinde Vaterstetten dem Verdichtungsraum München (LEP 2.2.1 (Z)) zugeordnet und weist eine überdurchschnittliche Verdichtung und hohe Einwohnerzahl auf. Dies geht einher mit einem hohen Nutzungs- und Bevölkerungsdruck.

Gemäß LEP Bayern sollen die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass sie nicht nur ihre zentralen Aufgaben für die Gesamtentwicklung des Landes erfüllen, sondern auch eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur für Wohnen, Gewerbe und Erholung sicherstellen. Dabei gilt es, Missverhältnissen in der Entwicklung der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstruktur entgegenzuwirken, eine umweltverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens zu fördern und eine angemessene Infrastruktur zu gewährleisten. Sie verfügen über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur und sollen so entwickelt werden, dass ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten werden (LEP 2.2.7 (G)).

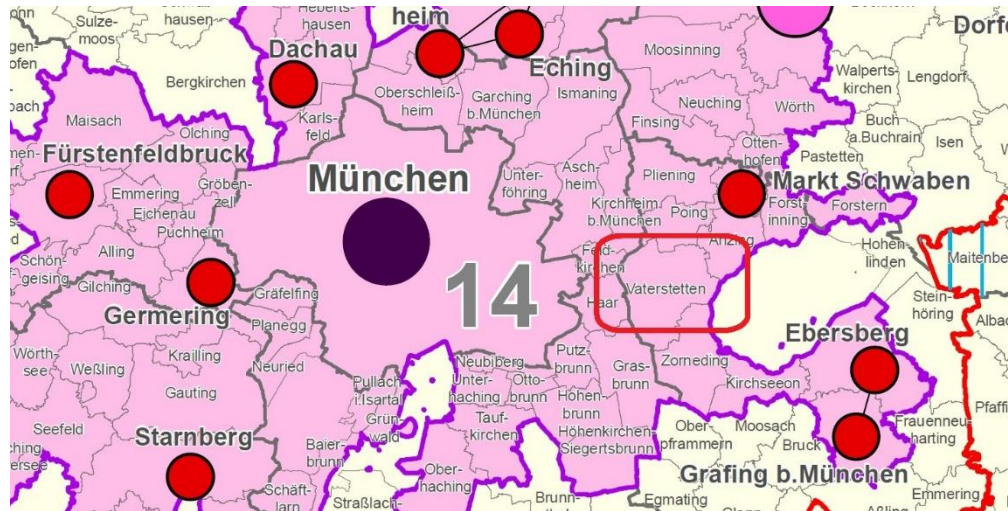


Abb. 1 Ausschnitt aus dem LEP Bayern Anhang 2 - Strukturkarte, ohne Maßstab, Stand: 11.2022

Das LEP Bayern nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das gegenständliche Änderungsverfahren:

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Herausforderungen</b>
1.1	Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.1	Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z)	In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G)	Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
1.1.2	Nachhaltige Raumentwicklung
(Z)	Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
1.2.2	Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden
(G)	Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.
<b>3</b>	<b>Siedlungsstruktur</b>
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G)	Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ...
<b>5</b>	<b>Wirtschaft</b>
5.1	Wirtschaftsstruktur
(G)	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
5.4	Land- und Forstwirtschaft
5.4.1	Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
(G)	Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
<b>7</b>	<b>Freiraumstruktur</b>
7.1	Natur und Landschaft
7.1.6	Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem
(G)	Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

### 3.2 Regionalplan München (RP)

Der Regionalplan (RP) für die Region München 14 (Stand vom 01.04.2019) hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Das im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesene Vaterstetten mit dem OT Purfing liegt im Verdichtungsraum.

Purfing liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes Anzinger Forst und im Regionalen Grünzug (Eberberger Forst/ Messestadt Riem) in einem ökologisch wertvollen und schutzwürdigen Bereich. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet erstreckt sich nördlich und nordwestlich von Purfing. Zudem liegt Purfing an der Grenze zwischen zwei bedeutenden Landschaftsräumen, dem Isen-Sempr-Hügelland (Waldreiche Altmoräne zwischen Poing und Markt Schwaben mit Hangkante zwischen Finsing, Poing und Purfing) im Norden und der südlichen Münchner Ebene (Forstnigger und Anzinger Sempr) im Süden.

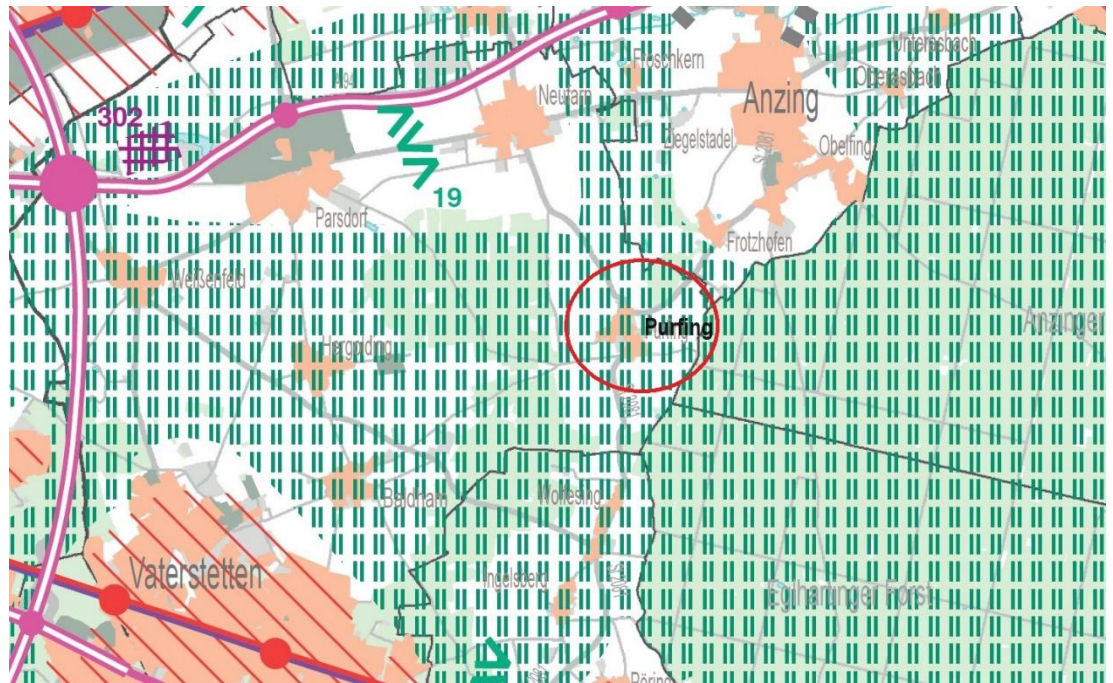


Abb. 2 Regionalplan der Region 14 - München, Siedlung und Versorgung, ohne Maßstab, Quelle: www.region-muenchen.com, © Regionaler Planungsverband München, Stand: 2019

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans München sind für die FNP-Neuaufstellung von Bedeutung.

<b>Teil A</b>	
<b>A I</b>	<b>Herausforderungen der regionalen Entwicklung</b>
<b>1</b>	<b>Siedlung und Mobilität</b>
G1.5	Die Freiräume sollen gesichert werden.
<b>4</b>	<b>Klimawandel und Lebensgrundlagen</b>
G4.1	Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.
G4.2	Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden.
Z4.3	Klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten.

<b>Teil B</b>	
<b>B I</b>	<b>Natürliche Lebensgrundlagen</b>
<b>1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>
1.1	Leitbild der Landschaftsentwicklung
G 1.1.1	<p>Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für die Lebensqualität der Menschen</li> <li>• zur Bewahrung des kulturellen Erbes und</li> <li>• zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln.</li> </ul> <p>In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild</li> <li>• die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmen Erholungsgebiete</li> <li>• die Bedeutung der landschaftlichen Werte und</li> <li>• die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen.</li> </ul> <p>Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden. Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.</p>
1.2	Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

G 1.2.1	In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.
1.2.2	Landschaftsräume
G 1.2.2.06.2	Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Forstinniger und Anzinger Sempt (06.2) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Grundwasserverhältnisse</li> <li>• Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>• Erhaltung und Entwicklung der Gewässersysteme und der Aue</li> <li>• Sicherung und Entwicklung als naturnaher Naherholungsraum</li> </ul>
G 1.2.2.08.1	Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Waldreiche Altmoräne zwischen Poing und Markt Schwaben mit Hangkante zwischen Finsing, Poing und Purfing (08.1) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der kleinstrukturierten Nutzungs mosaik und der kulturlandschaftlich ländlichen Qualitäten</li> <li>• Sicherung als Erholungslandschaft</li> <li>• Erhaltung der landschaftlich markanten Hangkante und Schutz vor jedweder Bebauung</li> </ul>

<b>B II</b>	<b>Siedlung und Freiraum</b>
<b>1</b>	<b>Leitbild</b>
G 1.2	Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
Z 1.4	Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
G 1.5	Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
<b>2</b>	<b>Siedlungsentwicklung (allgemein)</b>
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.
G 2.4	Gemeindeübergreifende Lösungen der Siedlungsentwicklung sollen angestrebt werden, insbesondere bei der gewerblichen Entwicklung. Diese soll mit der wohnbaulichen Entwicklung abgestimmt werden.
<b>4</b>	<b>Siedlungsentwicklung und Freiraum</b>
Z 4.3	Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.
Z 4.6	Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und –entwicklung zu ordnen und zu gliedern.
Z 4.6.1	Regionale Grünzüge dienen <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches</li> <li>• der Gliederung der Siedlungsräume</li> <li>• der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.</li> </ul> Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

<b>B IV</b>	<b>Wirtschaft und Dienstleistungen</b>
<b>1</b>	<b>Leitbild</b>
G 1.2	In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen
G 1.3	Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
Z 1.8	Die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft soll gesichert werden.

<b>2</b>	<b>Regionale Wirtschaftsstruktur</b>
G 2.1.	In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.
G 2.4	Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehende Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.
<b>6.</b>	<b>Land- und Forstwirtschaft</b>
G 6.1	Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmittel und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden.
G 6.2	Es soll darauf hingewirkt werden, dass die land- und forstwirtschaftliche Produktion möglichst umweltschonend erfolgt.
G 6.3	Die Auswahl von Kompensationsmaßnahmen soll mit den Erfordernissen einer bedarfsgerechten landwirtschaftlichen Produktion abgestimmt werden.

### 3.3 Berücksichtigung von LEP und RP in der Planung

Die gegenständliche Änderung sichert Arbeitsplätze, indem die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im Änderungsbereich hergestellt bzw. gesichert wird. Dies führt zu einer Stärkung des ländlichen Raumes. Die Entwicklung kann als ressourcenschonend eingeschätzt werden, da es sich um die zeichnerische Arrondierung des Bestandes handelt. Es werden keine unbebauten Bereiche in den Siedlungszusammenhang einbezogen. Die Bauleitplanung soll zur Ordnung und Steuerung des Bestandes, d.h. auch dessen planerischer Begrenzung dienen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft erfasst. Die noch vorhandenen Grünstrukturen werden in der Plan-darstellung erfasst und können daher bei der nachfolgenden Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Die Zielsetzung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes wird gestärkt, indem die städtebauliche Entwicklung gesteuert und geordnet wird. Die Freiräume werden erfasst und vor einer weiteren unbeabsichtigten Bebauung freigehalten.

Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung (Dorf- und Gewerbegebiet) stärkt den Bestand land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Dadurch kann auch die Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Gewerbe sowie Land- und Forstwirtschaft im Plangebiet unterstützt werden.

#### Regionaler Grünzug

Da sich der Änderungsbereich innerhalb des Regionalen Grünzugs „Ebersberger Forst /Messestadt Riem“ befindet und ein unbebauter Bereich in den Siedlungszusammenhang miteinbezogen werden soll, ist das Vorhaben darauf zu prüfen, ob es den Funktionen des Regionaler Grünzugs nicht entgegensteht.

Das Ergebnis der Prüfung ist dem Umweltbericht Kapitel 5.10 „Regionaler Grünzug“ zu entnehmen. Das Vorhaben der Flächenarrondierung beeinträchtigt demnach nicht die Funktionen des Grünzugs und ist mit den Zielen und Funktionen des Grünzuges vereinbar.

### 3.4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Vaterstetten verfügt über eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 25.03.2013 rechtswirksam geworden ist.

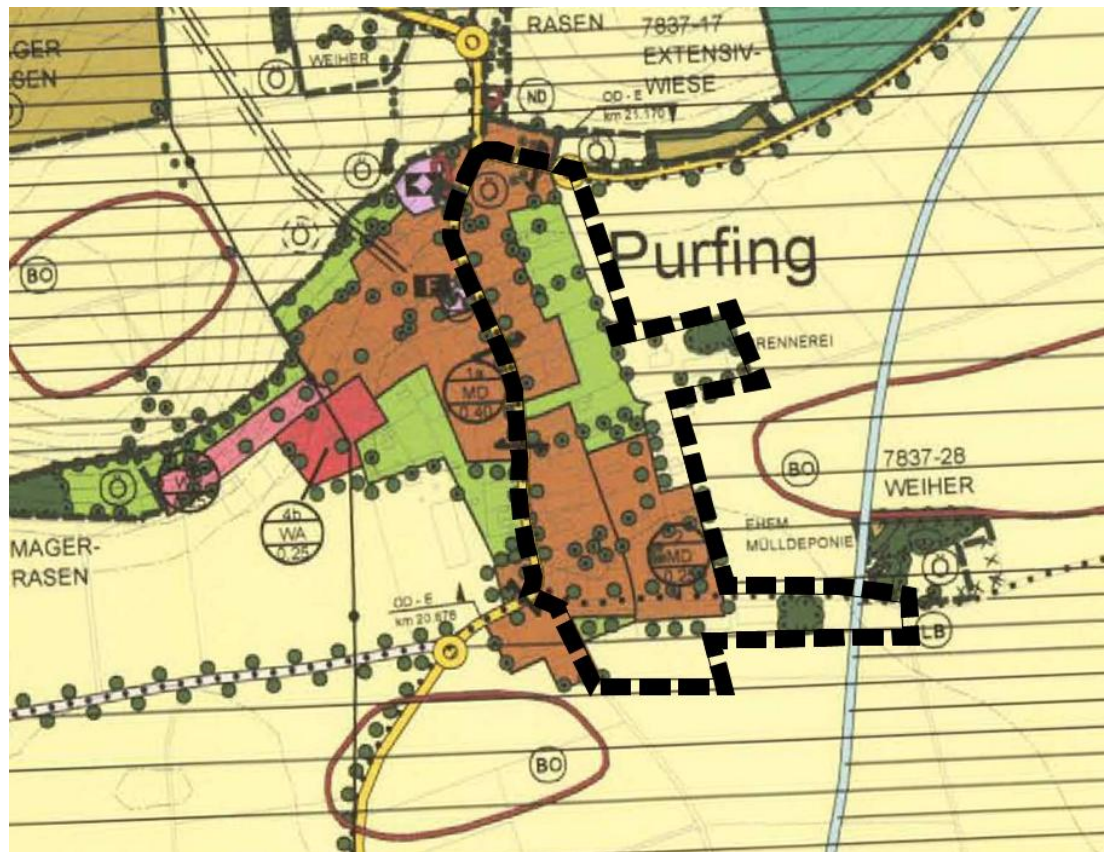


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab mit Lage der 36. Änderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind folgende Elemente dargestellt: Innerhalb des Änderungsbereiches sowie an dessen östlicher und südöstlicher Grenze sind "Flächen für Landwirtschaft" dargestellt. Im Norden des Geltungsbereiches hebt sich eine "Grünfläche" hervor.

Zudem ist der größte Teil des Änderungsbereichs als "Dorfgebiet" dargestellt, wobei eine Unterteilung in zwei Dorfgebiete gemäß dem Maß der baulichen Nutzung erfolgt. Diese Unterteilung zeigt sich in unterschiedlichen Grundflächenzahlen: "Baugebietsnummer 1a" entlang der Neufarner Straße mit einer GFZ von 0,40 und "Baugebietsnummer 2" im Südosten mit einer GFZ von 0,25.

Der Änderungsbereich stellt außerdem eine "wichtige Radwegeverbindung" entlang der Nord- und Westgrenze dar. Eine weitere wichtige Radwegeverbindung verläuft in West-Ost-Richtung über die Parkstraße. Zusätzlich verläuft die "überörtliche Hauptverkehrsstraße", d.h. die Neufarner Straße entlang der westlichen Grenze und verbindet den OT Purfing über die A 94 und die Bundesstraße 304 (B 304) mit der Landeshauptstadt München.

### 3.5 Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP) Vaterstetten

Der Gemeinderat hat nach über zwei Jahren Beratungszeit am 1. März 2012 das Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP) Vaterstetten beschlossen. Das GEP, das auf den Erkenntnissen der 2007 abgeschlossenen "Zukunftswerkstatt" aufbaut, zielt auf die städtebauliche Entwicklung ab und umfasst Themen wie Siedlungsstrukturen, Gewerbe und Gemeinbedarfsflächen. Nachfolgend werden relevante Leitsätze des Gemeindeentwicklungsprogramms (GEP) zu den Inhalten des Änderungsbereichs vorgestellt.

1	Allgemeine und fachspezifische Ziele und Grundsätze zur Gemeindeentwicklung
b)	Stellung der Gemeinde in der Region
(b1)	Der hohe Anteil nicht besiedelter Flächen und die Siedlungsstruktur in den Ortschaften Parsdorf, Neufarn, Weißenfeld, Baldham-Dorf, Purfing und Hergolding bilden ein Bindeglied zur weitläufigen Struktur der Landschaft und zu den Nachbargemeinden. Die Ortschaften (Parsdorf, Weißenfeld, Neufarn, Baldham-Dorf, Purfing und Hergolding) sind in erster Linie mit Durchgangsverkehr belastet. Zur Verbesserung der Situation sollen die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die Ortsdurchfahrten für den Durchgangsverkehr unattraktiver zu machen, insbesondere soll auch hier durch bauliche und Verkehrsordnungs-Maßnahmen auf einen Verkehrsfluss auf einem reduzierten Geschwindigkeitsniveau hingewirkt werden.
c)	Ausrichtung der Gemeindeentwicklung allgemein
(c2)	Der gewerbliche Sektor soll gestärkt werden, soweit eventuell resultierende negative Auswirkungen in engen Grenzen gehalten werden können. Hierbei soll durch eine möglichst hohe Diversität von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben die Abhängigkeit der Gemeindeentwicklung von konjunkturellen Zyklen minimiert werden.
d)	Äußere und innere Strukturentwicklung der Ortsteile der Gemeinde
d5)	Ein hohes Maß an Begrünung innerhalb bebauter Flächen wird angestrebt. Die Gemeinde schöpft die rechtlichen Mittel zum Erhalt bzw. Ersatz von Bewuchs vor Ort aus.
d7)	Gewerbe und neue Wohngebiete dürfen mit ihren Folgewirkungen einzelne Ortsteile nicht einseitig belasten; für unvermeidbare Belastungen ist Ausgleich zu schaffen.
e)	Bauliche Entwicklung: Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen; Gewerbe; Wohnen
(e2)	Das Gewerbe in der Gemeinde soll: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die in der Gemeinde wohnenden und arbeitenden Bürger versorgen;</li> <li>• die Einnahmen der Gemeinde durch Gewerbesteuer verbessern;</li> <li>• die Attraktivität der Gemeinde für die Bürger steigern;</li> <li>• durch Agglomeration bereits vorhandenes Gewerbe stärken und</li> <li>• wohnortnahe Arbeitsplätze schaffen.</li> </ul>
(e3)	Die Wohngebiete in der Gemeinde sollen allgemein: <ul style="list-style-type: none"> <li>• im Übergangsbereich zwischen der großstädtischen Siedlungsdichte der Metropole München und dem ländlichen Raum ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung gewährleisten,</li> <li>• insbesondere für Familien ausreichend private und öffentliche Freiräume zur Verfügung stellen,</li> </ul>

- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• mit abwechslungsreichen Siedlungs- und Bauformen den aufgrund der Demografieentwicklung und der Lebensphasen sich ändernden Wohnanforderungen gerecht werden.</li></ul> |
|--|---|

### Berücksichtigung in der Planung

Die gegenständliche 36. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die Inhalte des GEP. Es unterstützt die Genehmigungsfähigkeit vorhandener und geplanter gewerblicher Nutzungen und sichert damit Arbeitsplätze und Gewerbesteuerereinnahmen. Es werden wohnortnahe Arbeitsplätze im ländlich geprägten Ortsteil Purfing gehalten. Vorhandener Baumbestand wird dokumentiert, um die Begrünung im Ort zu sichern und den Erhalt zu fördern.

## 4. Angaben zur Änderungsfläche

### 4.1 Lage

Das Gebiet der 36. Änderung liegt im OT Purfing der Gemeinde Vaterstetten und erstreckt sich entlang der Ostseite der Neufarner Straße, die als Nord-Süd-Achse von Purfing dient. Es wird im Norden von der Anzinger Straße begrenzt und weist eine Anbindung über die Neufarner Straße im Norden an die A 94 sowie über die Wolfesinger Straße im Süden an die Staatsstraße (St) 2081 auf.

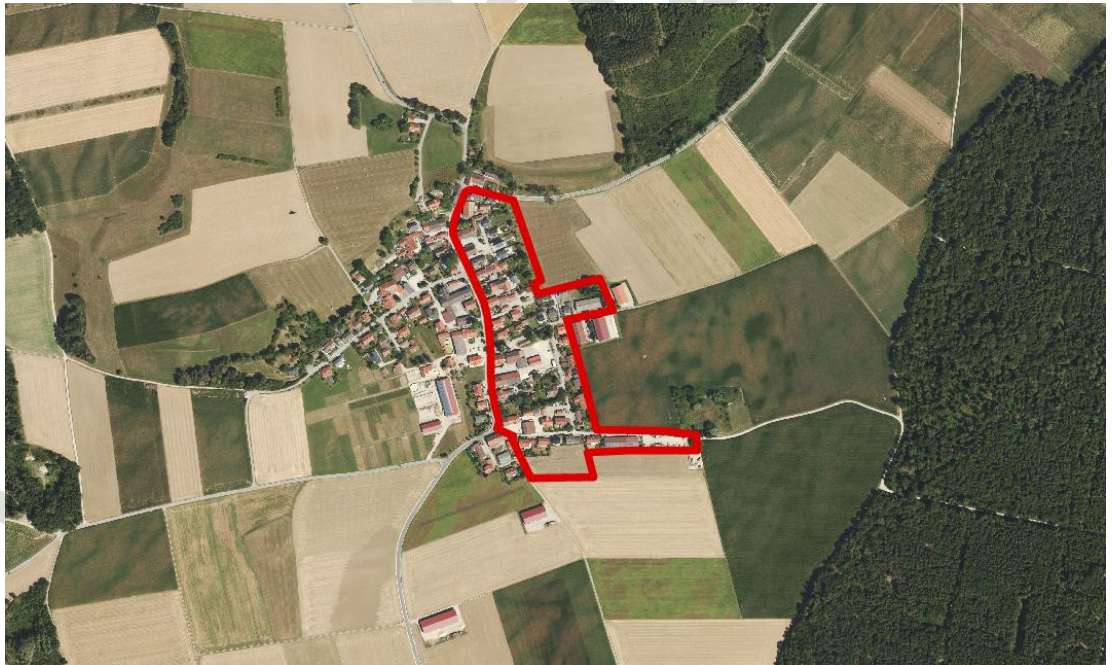


Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, und eigene Bearbeitung

### 4.2 Nutzungen

Das Gebiet zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung mit moderatem Schwerpunkt bei der Wohnnutzung aus. Die Mischnutzung ist durchweg erkennbar und prägt das Ortsbild.

Im Änderungsbereich befinden sich Handwerks- und Gewerbebetriebe, ein gastronomischer Betrieb sowie landwirtschaftliche Betriebe. Ergänzend hierzu befindet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine amtlich festgesetzte Ausgleichsfläche. Die miteinbezogenen Flächen im Süden weisen eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf.

#### 4.3 Flora und Fauna, Schutzgebiete

Der Änderungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in der Nähe von Schutzgebieten und Biotopen. Besonders hervorzuheben ist eine Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 134282) mit einer Größe von 0,207 ha im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches. Diese Fläche wurde als Ausgleichsfläche für die Einbeziehungssatzung Nr. 10 "Purfing-Ost" (in abgewandelter Geometrie) festgesetzt. Es werden Hecken, Gebüsch und Gehölzkulturen entwickelt.

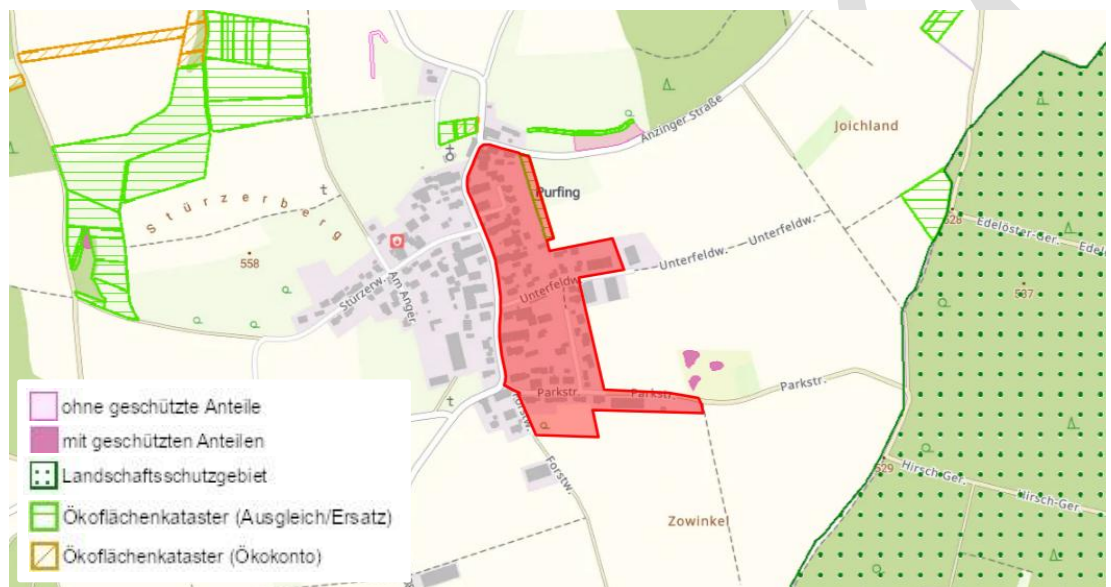


Abb. 5 Naturschutzgebiete und Biotope, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Atlas, Stand 15.05.24

Ergänzend zu der genannten Ausgleichsfläche befinden sich in der Nähe des Änderungsbereichs;

- Ausgleichs- und Ersatzflächen (ÖFK-Lfd-Nummern 192367, 1011132, 1011133, 1011135 und 93328 mit grüner Schraffur gezeichnet) und im Norden ÖFK-Lfd-Nr. 170161 (Schraffur in Ocker).
- das kartierte Biotop „Weiher östlich Purfing (Biotop-Teilflächen Nr.7837-0028-003)“
- das Biotop „Extensivwiese am nordöstlichen Ortsrand von Purfing“ (Biotop-Teilflächen Nr. 7837-0017 (in rosa)

Zudem befindet sich die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Ebersberger Forst (LSG-00354.01) in einer fußläufigen Entfernung von 300 m östlich vom OT Purfing.

Der Änderungsbereich ist mit einer guten Durchgrünung ausgestattet, die sich insbesondere in den Bestandsbäumen zeigt. Ausgedehnte private Gärten unterstützen das Erscheinungsbild.

#### 4.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind, laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Ebersberg, keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden - Mensch und Boden - Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderungen einwirken können.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Neben dem Sickerteich auf der Nord-/ Ostseite des Brennerei-Grundstücks Fl.-Nr. 1234/2, der zum Teil mit Erde aus dem Reinigungsprozess von Kartoffeln verfüllt wurde, befindet sich ein Pumpenschacht auf der Nordseite des Teichs. Des Weiteren existiert auf der Nord-/ Westseite eine weitere, mit Bauschutt u.ä. verfüllte, betonierte ehemalige Auffanggrube mit einem Fassungsvermögen von ca. 300 m<sup>3</sup>.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, die bei Aushubarbeiten festgestellt werden und die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, unverzüglich dem Landratsamt mitzuteilen sind (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern.

#### 4.5 Denkmäler

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nähe die katholische Filialkirche St. Laurentius, die unter der Aktennummer D-1-75-132-9 als Baudenkmal registriert ist. Diese nördlich des Änderungsbereiches gelegene Kirche sowie das dazugehörige Bodendenkmal (D-1-7837-0040) ist von herausragendem Wert für den OT Purfing und trägt wesentlich zur historischen Bedeutung des Gebietes bei. In der weiteren Umgebung des Gebietes befinden sich drei weitere Bodendenkmäler;

- Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-1-7837-0082) im Osten
- Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-1-7837-0083) im Süden
- Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums (D-1-7836-0140) im Nordwesten

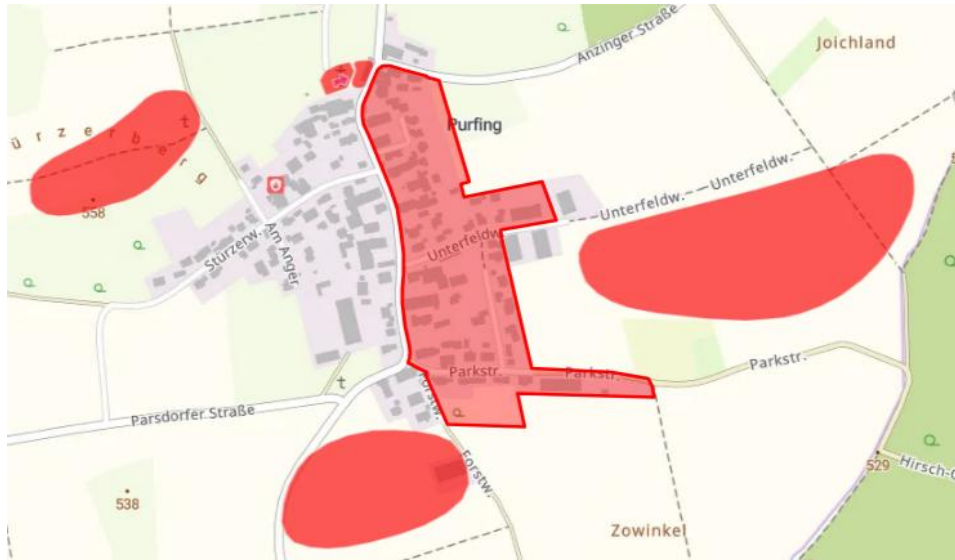


Abb. 6 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 15.05.24

Die tatsächliche Ausdehnung der Bodendenkmäler um den OT Purfing ist bisher nicht abschließend geklärt. Zudem wird der Ort „Purolfinga“ mit der Kirche St. Laurentius bereits im Jahr 806 erstmals in den Freisinger Traditionen erwähnt. Daher sind aufgrund der hohen Bodengüte (Lößlehm) und der Bodendenkmäler im Umfeld des Änderungsbereiches bisher unbekannte Bodendenkmäler der Vor- und Frühgeschichte und des Mittelalters zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechtigte berufliche Interessen (z. B. Kampfmittelräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den zuständigen Denkmalbehörden: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege und Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.

~~Für diese ist jedoch keine Beeinträchtigung durch die beabsichtigten Änderungen zu erwarten. Archäologische Fundstellen werden im Bereich der 36. Änderung und im näheren Umfeld nicht vermutet.~~ Auf die ungeachtet dessen, nach Art. 8 BayDSchG ohnehin bestehende Meldepflicht bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfinden an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt wird hingewiesen.

#### 4.6 Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Heilquellenschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete. In der Mitte des Änderungsbereichs wird das Flurstück Nr. 1224/2 als Sickerbecken genutzt, in das ein Regenwasserkanal entwässert. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Vaterstetten.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut weist Abflüsse und Aufstaubereiche im Änderungsbereich aus.

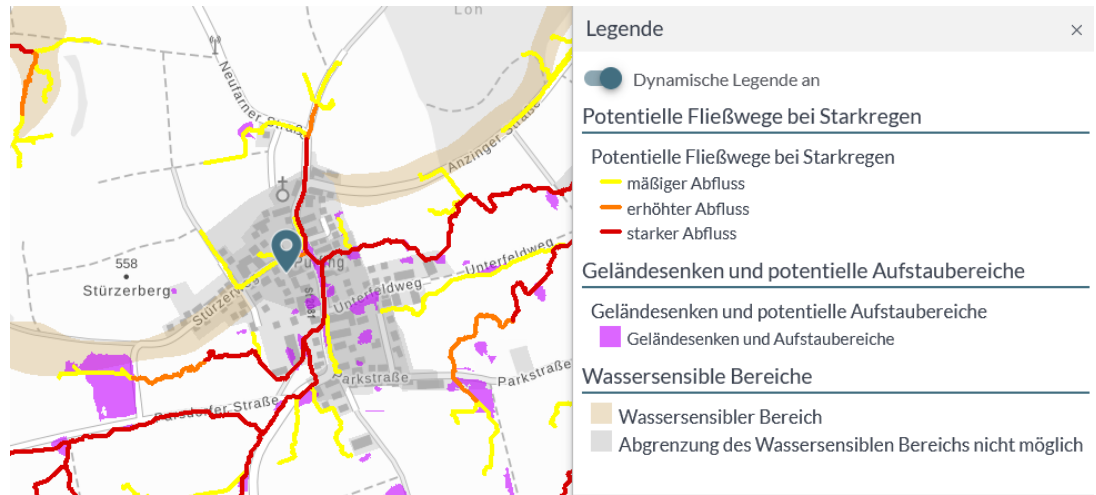


Abb. 7, Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 86179 Augsburg, Stand Mai 24

„Lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen können grundsätzlich überall auftreten. Für die in der Karte dargestellten Bereiche konnten jedoch Hinweise auf eine potentiell erhöhte Überflutungsgefährdung ermittelt werden. Die Hinweise basieren auf der Annahme, dass sich nach heftigen Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser in Abhängigkeit von der Topografie in Fließwegen konzentriert, in Geländesenken ansammelt und sich vor Durchlässen und kleinen Brücken aufstauen kann.

Für potentielle Fließwege nimmt die Hinweiskarte eine 3-stufige Unterteilung vor (mäßiger Abfluss (gelb), erhöhter Abfluss (orange), starker Abfluss (rot)). Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche werden lila dargestellt.

Alle Oberflächengewässer (Fließgewässer und stehende Gewässer) sind in der Hinweiskarte in blau dargestellt. Insbesondere kleinere Bäche, aber auch Uferbereiche von größeren Gewässern können durch Oberflächenabfluss und plötzlich auftretende Sturzfluten betroffen sein. Beige/braun dargestellte wassersensible Bereiche liefern ergänzend dazu bodenkundliche Hinweise auf potentielle Überflutungen.“

(Quelle: [https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm))

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss bei Bebauung bzw. Veränderung des Geländes eine benachteiligende Auswirkung auf Ober- und Unterlieger vermieden werden. Somit ist der Durchfluss durch das Grundstück unverändert zu lassen. Erforderliche Maßnahmen können nur in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, daher erfolgen auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung zunächst nur Hinweise auf eine grundsätzliche Gefährdung von Teilflächen des Änderungsbereiches.

Für die Umsetzung von baulichen Sicherungsmaßnahmen sind grundsätzlich die Bauherren verantwortlich, siehe hierzu Hinweise Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“. Der Unterlage ist zu entnehmen:

*"Risikoreduktion wird nur dann erfolgreich sein, wenn kommunale Verantwortung und private Verantwortung Hand in Hand gehen. Die Bauleitplanung hat dabei durch wesentliche und verbindliche Vorgaben eine tragende Rolle zur Schadensreduktion. Zudem soll sie durch nachrichtliche Hinweise wasserrechtlicher Gebietskategorien (§ 9 Abs. 6a BauGB) auch Bürger, Planer und Bauherrn für entsprechende Gefahren sensibilisieren, denen ggf. im Wege der Eigenversorgung Rechnung getragen wird. Der*

*Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Absatz 2 WHG verankert. Die Privatperson ist grundsätzlich für die Sicherheit der auf ihrem Grund und Boden befindlichen Güter verantwortlich. Bei Gebäuden trägt sie die Verantwortung für die angepasste Ausführung und den sachgerechten Unterhalt weitergehender Objektschutzmaßnahmen bzw. die finanzielle Vorsorge. Für die fachgerechte Planung und Ausführung sind die beauftragten Architekten, Baumeister und Handwerker im Rahmen ihrer beruflichen Sorgfaltspflicht verantwortlich. Merkblätter, Regelwerke und Baunormen geben dazu Anhaltspunkte. Schutzmaßnahmen müssen für den Einzelnen aber verhältnismäßig und sozial verträglich sein."*

(Quelle: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>)

#### 4.7 Boden

Der Änderungsbereich stellt sich topografisch als nahezu eben dar, mit einem leichten Anstieg nach Norden. Nur ein kleiner Teil im Norden ist leicht erhöht. Die Höhenlinie von 530 m ü. NHN verläuft durch das Gebiet, und der Höhenunterschied zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der Neufarner Straße im Änderungsbereich beträgt etwa 3 Meter.

Nach der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (dGK25) fällt der Änderungsbereich in zwei verschiedene geologische Einheiten, die wie folgt aufgelistet sind;

<b>Geologische Einheit</b>	Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 2°1)	Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän
<b>Serie</b>	Pleistozän	Pleistozän bis Holozän
<b>Standort</b>	Fast der gesamte Änderungsbereich (mit Ausnahme eines kleinen Teils im Norden)	ein kleiner Teil im Norden des Gebietes
<b>Gesteinsbeschreibung</b>	Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von "Mittlerer" Jungendmoräne)	Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet

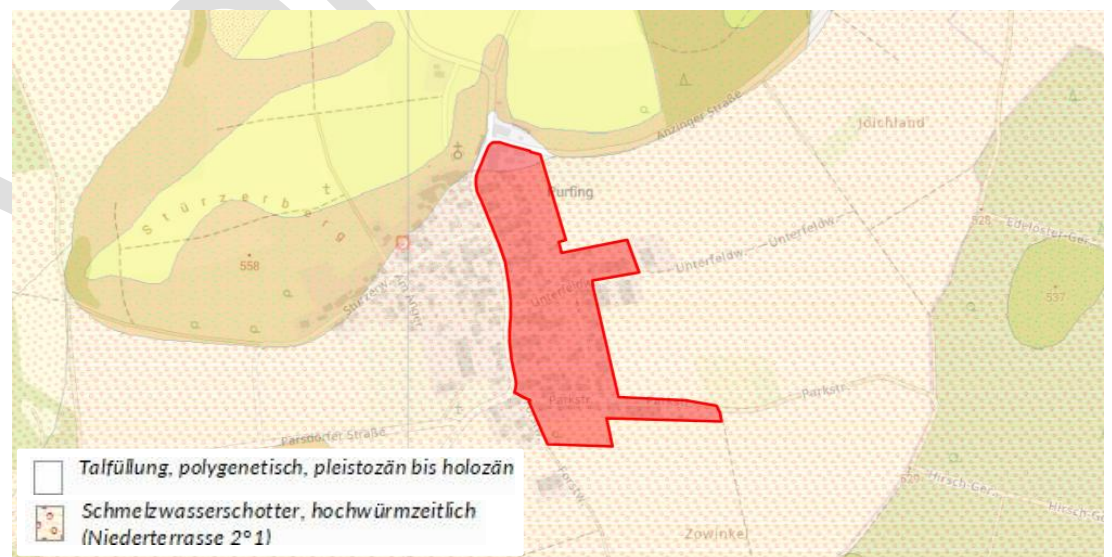


Abb. 8 Digitale Geologische Karte, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Atlas, Stand 15.05.24

Darüber hinaus liefert die Übersichtsbodenkarte von Bayern (ÜBK25) Hinweise auf

die verschiedenen Bodentypen im Änderungsbereich. Der Karte zufolge können im Plangebiet drei Bodenkategorien differenziert werden:

Kurzname von Boden	997b	22b	12a
Standort	Fast der gesamte Änderungsbereich (mit Ausnahme kleinen Teilen im Osten und Süden)	Kleinen Teilen im Osten und Süden	Ein kleiner Teil im Norden des Gebietes
Beschreibung	Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %; bodenkundlich nicht differenziert	Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandkies bis schluffkies (Schotter)	Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

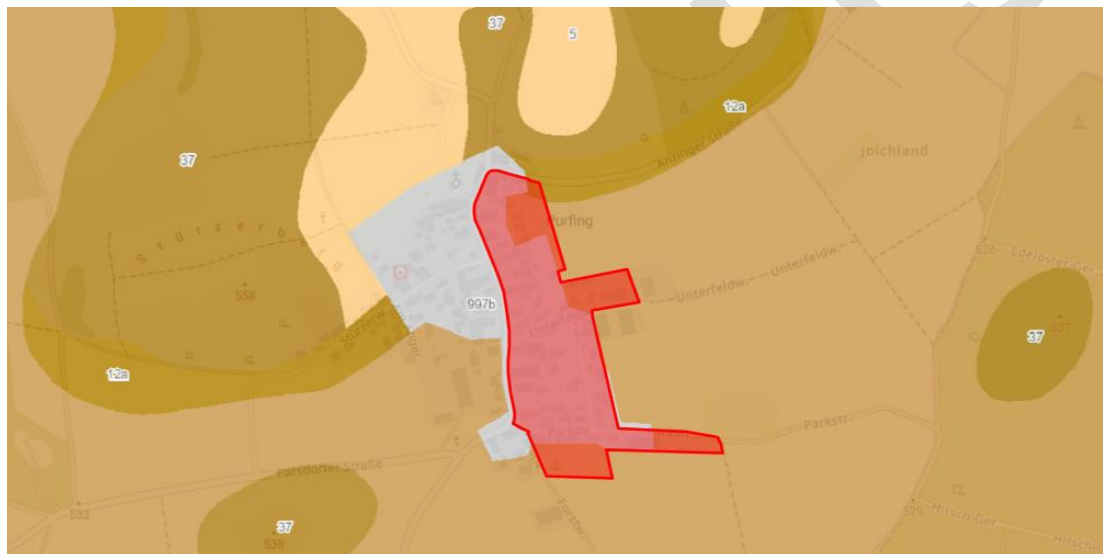


Abb. 9 Übersichtsbodenkarte, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Atlas, Stand 15.05.24

## 5. Planinhalte

### 5.1 Geänderte Darstellungen

Seit dem Inkrafttreten der 17. Flächennutzungsplanänderung haben sich wesentliche Veränderungen im Bestand ergeben, die eine Darstellungs-Anpassung der Nutzungen im Änderungsbereich bedingen. Besonders betroffen ist das nordöstliche Gebiet, welches durch die Einbeziehungssatzung Nr. 10 verändert wurde. Ursprünglich als Fläche für Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt, wurde ein überwiegender Teil dieses Bereichs mit Wohngebäuden bebaut und der östliche Teil des Satzungsgebietes dem naturschutzfachlichen Ausgleich zugewiesen.

Aufgrund innerörtlich bestehenden Baurechts verschwand die Grünfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1227/3 und wurde durch ein Wohnhaus ersetzt. Angesichts dieser Entwicklung ist die Ausweitung des Dorfgiebts zur Umwandlung der ehemaligen Grünfläche in Bauland eine logische Konsequenz. Des Weiteren wurde das Sickerbecken auf dem öffentlichen Grundstück Fl.-Nr. 1224/2 als Fläche für Versorgungsanlagen identifiziert, die im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt war. Diese Ergänzung wird ebenfalls in der gegenständlichen Planzeichnung berücksichtigt.

Darüber hinaus hat der östliche Teil des Änderungsbereiches entlang bzw. teils nördlich des Unterfeldweges und entlang des Schwammerlweges eine Nutzungsänderung von Flächen für die Landwirtschaft zu Wohnhäusern und Handwerksbetrieben erfahren. Die gewerbliche Umnutzung der ehemaligen Lagerhalle der Brennerei ist geplant - es soll auch deshalb eine Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgen, da sich die ehemaligen landwirtschaftlichen Hallen nebst umgebenden Freiflächen dafür strukturell eignen. Ein weiteres Planungsziel ist es, dass das Wohnen nicht weiter in die Landschaft hinausgetrieben, sondern im Ortskern konzentriert werden soll - das gilt insbesondere auch für die Parkstraße. Um eine verträgliche ortsplanerische Entwicklung zu unterstützen, wird das angrenzende Dorfgiebt auf diesen Bereich erweitert. Die geplante gewerbliche Nachnutzung der ehemaligen Kartoffellagerhalle der Brennerei wird in die Darstellungen aufgenommen.

Ähnliche Änderungen der Plandarstellungen sind entlang der Parkstraße und im Kreuzungsbereich Forstweg/ Parkstraße erforderlich, wo wohnbauliche, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen bestehen, die eine Erweiterung des bestehenden Dorfgiebts nach Süden und die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (ebensolche Umnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Lagerhalle) auf Grundstück Fl.-Nr. 1249/3 begründen.

Auch wenn die Wohnnutzung flächenmäßig eine Zunahme erfahren hat, ist der Änderungsbereich immer noch sehr dörflich geprägt. Insgesamt vier aktive Landwirte, zwei größere und zwei kleinere Hofstellen (wahrscheinlich Nebenerwerb) im Bereich der Änderung tragen zur Wahrung des Gebietscharakters MD/ Dorfgiebt bei.

~~Im Rahmen der 36. FNP-Änderung werden keine neuen, bisher un bebauten Flächen in die Darstellung von Baugebieten aufgenommen. Es werden nur bestehende Gebäude und Flächen in ihrer tatsächlichen Nutzung in den jeweiligen Baugebietstypologien der BauNVO zugeordnet und entsprechend im Plan dargestellt. Ein Planungsziel ist es, den Bestand langfristig zu sichern.~~

~~Damit wird dem Ziel des Landesentwicklungsprogramm Bayern, Flächen zu sparen,~~

~~die bauliche Dichte zu optimieren und die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme voran zu treiben, entsprechen.~~ Mit der 36. Änderung wird das in bisherigen FNP Änderungen dargestellte Maß der baulichen Nutzung (GFZ) entfallen. Damit sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten erschlossen werden, die eine flächensparende Entwicklung fördern und zur baulichen Entwicklung des Innenbereichs beitragen. Eine Nummerierungserfordernis für die einzelnen Bauflächen entfällt damit.

Im Süden des Änderungsbereichs wird eine ca. 0,44 ha große landwirtschaftliche Fläche in die gegenständliche Änderung miteinbezogen. Hier sollen als Ortsrandabrundung Flächen für die Landwirtschaft, zu Dorfgebiet geändert werden, um das gemeindeeigene Grundstück baurechtlich zu sichern und Flächen für Feuerwehr, Kindertageseinrichtungen oder sonstige Planungen Bauflächen vorhalten zu können.

## 5.2 Verkehr und Erschließung

Im gegenständlichen Änderungsbereich befindet sich keine überörtliche Hauptverkehrsstraße oder wichtige örtliche Straße, die direkt durch das Gebiet führt. Die überörtlich wichtige Hauptverkehrsstraße, die Neufarner Straße, verläuft entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Änderungsbereichs. Nur eine wichtige Radwegeverbindung verläuft durch die Parkstraße im südlichen Teil des Änderungsbereichs.

In den Straßen: Anzinger Straße, Neufarner Straße, Stürzer Weg, Am Anger, Unterfeldweg, Schwammerlweg, Parkstraße und Forstweg wurden von der VE|MO (gKU Ver- und Entsorgung München Ost) öffentliche Schmutzwasserkanäle verlegt.

Mit Ausnahme der Grundstücke Fl.-Nrn. 1234/4, 1249/4 und 1249/3, Gmkg Parsdorf, ist die Schmutzwasserentsorgung gesichert.

Die VE|MO betreibt ein Trennsystem, dies dient ausschließlich der Aufnahme von Schmutzwasser. Niederschlagswasser darf nicht eingeleitet werden.

In der Gemeinde Vaterstetten existiert kein Niederschlagswasserkanal, der das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ableitet und entsorgt. Das Niederschlagswasser, welches auf privaten Grundstücken anfällt, ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Straßenverkehrsflächen wird mittels Straßensinkkästen und Sickerschächten von der Gemeinde Vaterstetten übernommen.

Die Erschließung gilt daher als gesichert, auch die gegenständlichen Änderungen sind entweder bereits verkehrlich und technisch erschlossen oder können von den Eigentümern erschlossen werden.

Für die miteinbezogenen landwirtschaftlichen Flächen kann davon ausgegangen werden, dass eine Erschließung über den Forstweg stattfinden kann.

Aufgrund der Lage in einem Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Betrieben sowie in der unmittelbaren Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist bei baulichen Entwicklungen darauf zu achten, dass die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) sowie Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dauerhaft gesichert bleiben. Durch die bestehende Landwirtschaft, die landwirtschaftlichen Nutzflächen und den damit ver-

bundenen Verkehr kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

### 5.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

#### Grünflächen und Fläche für Landwirtschaft

Der ökologische Wert der Gemeinde Vaterstetten, insbesondere des OT Purfing, wurde bereits in den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP), des Regionalplans München (RP) sowie des Gemeindeentwicklungsprogramms (GEP) Vaterstetten umfassend thematisiert. Dazu tragen das Landschaftsschutzgebiet Ebersberger Forst, mehrere Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie Biotope, die für den Erhalt der regionalen Artenvielfalt eine große Bedeutung haben, bei. Bäume spielen eine zentrale Rolle im lokalen Ökosystem und tragen wesentlich zur Gestaltung des Landschaftsbildes bei. Vor diesem Hintergrund wird die Bedeutung der bestehenden Bäume weiterhin gewürdigt, indem sie in der Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) aktualisiert und zugeordnet werden.

Im Zuge von evtl. erforderlichen Räumungsarbeiten bei Bauvorhaben ist bei notwendigen Baumfällungen § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

Bei Baumpflanzungen sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen: Falls Grenzbepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen geplant sind, sind ab einer Bewuchshöhe von 2 m Grenzabstände von mindestens 4 m zum Nachbargrundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung einzuhalten, um eine gegenseitige Beeinträchtigung (z.B. Beschattung, Laubfall, Schäden an Wurzeln) zu vermeiden.

#### Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Darstellung neuer Dorfgebiets-Flächen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Der Eingriff beschränkt sich dabei auf die miteinbezogenen landwirtschaftlichen Flächen, die nicht bereits bebaut sind. Daher bleibt eine Eingriffsfläche von ca. 4.355 m<sup>2</sup>.

Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einem Umfang von ca. 7.839 WP erforderlich.

Schritt 1				Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Bedeutung	Schutzgüter, Biotop-, Nutzungstypen	Wertpunkte	Eingriffsfläche m <sup>2</sup>	Eingriffsschwere	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation		3	ca. 4.355 m <sup>2</sup>	vrstl. 0,6	-	7.839

Tab.: Überschlägige Berechnung des Ausgleichsbedarfs auf FNP Ebene

Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens oder des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und vom Maß der Nutzung und der damit verbundenen Intensität des Eingriffs bestimmt.

Die wesentliche Änderung im Bestand, die bauliche Entwicklung im Nordosten wurde durch die Ortsabrundungssatzung Nr. 10 Purfing Ost planungsrechtlich ermöglicht. Für diese bauliche Entwicklung ist eine Ausgleichsfläche von etwa 2.074 m<sup>2</sup> festgesetzt worden, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Für bauliche Entwicklungen, die nach § 34 BauGB entstanden sind, sind keine Ausgleichsflächen erforderlich. Bei baulichen Nutzungen im Außenbereich deren Genehmigung ggf. noch aussteht, ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf Genehmigungsebene zu erstellen. Für den dann erforderlichen Ausgleich ist eine externe Fläche beizubringen. Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird spätestens im Baugenehmigungsverfahren nach § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs.3 BauGB bestimmt.

Bei der Umsetzung von Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sollen die Belange der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt werden und z.B. die oben genannten Pflanzabstände eingehalten werden.

### **Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)**

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Während einer Ortseinsicht im August 2025 wurde an mehreren landwirtschaftlichen sowie wohnbaulichen Gebäuden aktive Vogelnester von Mehlschwalben festgestellt. Auch für Fledermausarten konnten geeignete Lebensräume (z.B. Spalten zwischen Wand und Dachunterseite) festgestellt werden. Deshalb sollte beim Abbruch von bestehenden Gebäuden, bei Dachreskonstruktionen oder anderweitigen Sanierungen/Renovierungen an der Gebäudehülle sichergestellt werden, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden. Die Gehölzbestände im Änderungsbereich kommen durch ihre Eigenschaften als Brutplatz, Fläche zur Nahrungsversorgung und Rückzugsbereich für ein Vorkommen von geschützten Vogel- und Fledermausarten ebenfalls grundsätzlich infrage, weshalb sie erhalten bleiben sollten. Die landwirtschaftlichen Flächen im Süden eignen sich aufgrund starker Kulissenwirkung des südlichen Ortsrandes nicht für Feldvögel, weshalb Verbotstatbestände in dieser Hinsicht ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Vaterstetten geht insgesamt davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten durch die Planung nicht berührt sein dürften oder diese durch geeignete Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Kartierung, ökologische Baubegleitung) vermieden werden können.

Für weitere Details zur Grünordnung, Eingriff, Ausgleich und Artenschutz wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der gegenständlichen FNP Änderung werden Flächen zur baulichen Nutzung vorbereitet oder werden aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung im Bestand in die Darstellung des FNP aufgenommen. Diese Vorhaben sind im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als nicht erheblich negativ für den OT Purfing einzustufen.

Klimatische Ausgleichsfunktionen werden derzeit erfüllt, dies umfasst die mikroklimatisch positive Wirkung von Altbaumbeständen und Gehölzgruppen, welche als zu erhaltende Gehölze dargestellt werden. Außerdem werden durch die Bestandsangleichung eine weitere ungesteuerte Entwicklung gebremst und damit Freiflächen gesichert.

#### 5.4 Immissionsschutz

Der betreffende Änderungsbereich grenzt im Osten, Norden und Süden an teils intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Zudem sind innerhalb des Änderungsbereiches einige landwirtschaftliche Betriebe unterschiedlicher Größe verteilt. Die Eigentümer, Bauherren und Bewohner der Grundstücke im Planbereich müssen mit landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen rechnen. Diese sind unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. [Sie können auch zur üblichen Ruhezeit, am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten.](#) Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen Gegebenheiten und sind mit dem Wohnen in ländlicher Umgebung vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Darüber hinaus ist der OT Purfing laut Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP) Vaterstetten primär von Durchgangsverkehr belastet. Um die Situation zu verbessern, ist geplant, die Attraktivität der Neufahrner Straße für den Durchgangsverkehr zu verringern. Dies soll insbesondere durch bauliche Veränderungen und Anpassungen der Verkehrsregelungen erreicht werden, welche auf eine Reduzierung der Geschwindigkeit abzielen.

Im Rahmen des Flächennutzungsplans (FNP) stellt die Abstufung von Flächen ein bewährtes Instrument dar, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Der schrittweise Übergang von Wohngebiete in Mischgebiete und anschließend in Gewerbegebiete dient dem Schutz der Wohnbevölkerung vor möglichen Lärmimmissionen durch Gewerbebetriebe. Im Geltungsbereich des FNP Purfing handelt es sich, insbesondere im Bereich der ehemaligen Brennereihalle, um bestehende Wohnbebauung innerhalb eines Dorfgebietes, an welche angrenzend Gewerbeflächen geplant werden. Je nach Art des geplanten Gewerbes sind in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung, Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Emissionen zu treffen. Dies wird durch das Planzeichen Maßnahmen zum Immissionsschutz in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Einzelne Grundstücke sind als Gewerbelärmemittenten innerhalb des Änderungsbeereichs zu beachten: Grundstück Fl.-Nr. 1234/2 am Unterfeldweg (Gewerbestandort), Grundstück Fl.-Nr. 1231/1 (Gastronomie) und Grundstücke Fl.-Nrn. 1249/1 und 1249/3, an der Parkstraße (Garten- und Landschaftsbau). Aufgrund der Eigenschaft als Dorfgebiet ist davon auszugehen, dass die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 – 1 Schallschutz im Städtebau nicht überschritten werden. Hinweise die dem entgegenstehen, liegen nicht vor. Im Rahmen einer ggf. Bauleitplanung oder Genehmigungsplanung kann die Notwendigkeit einer Überprüfung entstehen. Durch technische Lösungen, wie schalldämmende Materialien und moderne, leisere Geräte, kann eine Emissionsreduktion erreicht werden.

## 5.5 Altlasten und Abfallwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die für die Abholung der Abfallfraktionen einschlägigen Regelwerke und Bestimmungen zu beachten sind, insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand: September 2021).

Generell gilt: Abfälle die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nachfolgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:

1. Inertes Material: Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.
2. Baustellenmischabfälle (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.
3. Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".
4. Die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 01.08.2017 ist zu beachten.

## 6. Alternativen/ Bodenschutz/ Innenentwicklung

Bei der Ermittlung der Ackerzahlen und Grünlandzahlen von fünf verschiedenen landwirtschaftlichen Flächen im Änderungsgebiet wurde festgestellt, dass diese Werte nahe am Durchschnitt des Landkreises liegen, teilweise sogar darüber. Dies ist von Bedeutung, da sie darauf hindeutet, dass die Bodenqualität in diesem Gebiet durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich ist. Diese Flächen waren früher entweder landwirtschaftliche Flächen oder Grünflächen, die im Laufe der Zeit in Wohn- oder Gewerbegebiete umgewandelt wurden.

<b>Kulturart</b>	Grünland	Grünland	Acker	Acker	Acker	<b>Durch-</b>
------------------	----------	----------	-------	-------	-------	---------------

						<b>schnitts- wert Lkr. Ebersberg</b>
<b>Bodenschätz- ungsflächen</b>	LIIb2	LIIb2	sL4D	sL4D	sL4D	
<b>Acker-/ Grün- landzahl</b>	58	48	55	53	46	<b>49/42</b>

*Abb. 10 Bodenschätzung im Änderungsbereich und im Landkreis Ebersberg, Quellen: Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) Stand 16.10.14 und Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Atlas, Stand 21.05.24*

Diese (bereits vollzogene) Umwandlung erscheint gerechtfertigt, da in der gemeindlichen Abwägung der Belange die Umwidmung der Flächen zur Entwicklung von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen der Vorrang eingeräumt wurde. Dies begründete sich in der erheblichen Nachfrage nach Wohn- und gewerblichen Flächen. Teilweise wurden bauliche Nutzungen durch die Anlage von Ausgleichsflächen kompensiert.

Die Schaffung neuer Arbeitsplätze fördert die lokale Wirtschaft und unterstützt die Ziele des Gemeindeentwicklungsprogramms (GEP) Vaterstetten. Die Ansiedlung von neuem Gewerbe entlang des Unterfeldwegs und der Parkstraße erscheint daher vertretbar.

Um potenzielle negative Auswirkungen zu minimieren, wurde die Geschossflächenzahl im Änderungsbereich nicht festgelegt. Diese Entscheidung ermöglicht eine verdichtete Bebauung, die Innenentwicklung und eine flächensparende Bauweise befördert. Eine weitere spornartige Entwicklung in den planungsrechtlichen Außenbereich soll mit der Planung vermieden werden, weshalb lediglich eine Ortsrandabrundung im Süden in die Planung mitaufgenommen wurde. Die Entwicklung soll in den Innenbereich gesteuert werden.

Gemeinde

Vaterstetten, den .....

.....  
Leonhard Spitzauer, Erster Bürgermeister