

# Gemeinde Vaterstetten



## 28. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“

Gemarkung Parsdorf

### B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -  
vom 08.09.2025



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing., Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Übergeordnete Vorgaben.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Regionalplan.....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Baulandbedarf / Vorgaben aus dem Gemeindeentwicklungsprogramm GEP .....</b>	<b>6</b>
<b>2.4 Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Lage und Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Flächenausweisung .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Immissionsschutz und Altlasten .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Untersuchung von Alternativen und Auswirkung der Planung.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Umweltbericht mit Eingriff / Ausgleich und Aussagen zum Artenschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>7.1 Vorbemerkung und Datengrundlagen.....</b>	<b>11</b>
<b>7.2 Umweltprüfung / Vorprüfung Schutzgebiete .....</b>	<b>11</b>
<b>7.3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes.....</b>	<b>12</b>
<b>7.4 Aussagen zum Artenschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>7.5 Ausgleichsmaßnahmen und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>12</b>
<b>7.6 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.7 Zusammenfassung Umweltbericht .....</b>	<b>14</b>
<b>Anlage zu 7.3 – Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes .....</b>	<b>15</b>



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

Begründung, Fassung vom 08.09.2025

**Monika Treiber, Dipl.- Ing.**  
**Landschaftsarchitektur und Stadtplanung**  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

## 1. Anlass der Planung

Anlass für die 28. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen an geeigneter Stelle im Dorfgebiet von Neufarn, aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum vor allem der einheimischen Bevölkerung. Da noch unbebaute Baufelder innerhalb des Dorfgebiets nicht zur Verfügung stehen, soll eine maßvolle baulicher Erweiterung des Ortsrandes vorgenommen werden.

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) ist bei der Ausweisung von Wohnbauflächen der Innenentwicklung der Vorrang zu geben. Dies schließt Siedlungserweiterungen an den Ortsrändern oder Ausweisungen für gewerbliche Entwicklungen im derzeitigen Außenbereich nicht aus, soweit siedlungsstrukturelle oder faktische Gründe dies geboten erscheinen lassen.

Im Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP) vom 1. März 2012 ist der Bereich Neufarn-Nordost (NEU-NO) als Wohn- und Entwicklungsgebiet zweiter Priorität, und damit die Flächen Fl.-Nr. 353/2 und 354/2 als zu überplanend dargestellt. Laut GEP soll Priorität 2 in Anspruch genommen werden, wenn vorwiegend Bedarf aus dem jeweils betroffenen Ortsteil besteht.

In der Gemeinderatssitzung am 09.10.2014 wurde der Beschluss für die 28. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“ gefasst und mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2013 erneuert. Die für die rechtsverbindliche Umsetzung der Flächenausweisung erforderliche Bebauungsplanung findet im Parallelverfahren statt [Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 171 für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“]. Als Planungsabsicht wurde im Gemeinderatsbeschluss die Ausweisung eines Wohngebietes als Abrundung des Ortsrandes mit Einzel- und Doppelhausbebauung und eine maßvolle Bebauung am Ortsrand beschlossen.

## 2. Übergeordnete Vorgaben

### 2.1 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Die Gemeinde Vaterstetten ist gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, in Kraft seit 01.09.2013, aktueller Stand 01.06.2023) ein Grundzentrum im Verdichtungsraum der Metropolregion München. Das LEP macht für das Gemeindegebiet Vaterstetten unter anderem folgende Vorgaben für die Siedlungsentwicklung und -struktur:



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

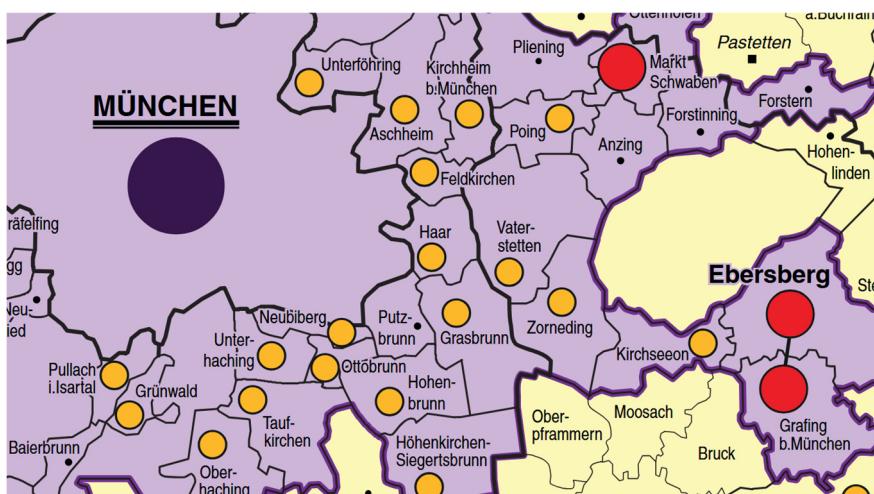
**Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung**  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungewölbte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Diese Vorgaben werden durch die Auswahl des Planungsgebietes soweit möglich berücksichtigt.

## 2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Vaterstetten liegt im Verdichtungsraum Stadt- und Umlandbereich von München. Auf Vaterstetten wirkt sich ein enormer Zuzug aus. Vaterstetten ist als Siedlungsschwerpunkt (Grundzentrum) im Regionalplan festgelegt. Der Entwicklungsdruck ist im Weiteren auch im Ortsteil Neufarn spürbar.



Raumstruktur - Regionalplan München, 25.02.2019 (Ausschnitt)



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Der Regionalplan München formuliert Grundsätze und Zielvorstellungen unter anderem auch für die Kategorien B II „Siedlung und Freiraum“ sowie B V „Kultur, Freizeit und Erholung“, welche auch für die Entwicklung des Gemeindegebietes Vaterstetten zu berücksichtigen sind:

Unter anderem werden folgende Zielvorstellungen formuliert:

- Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (B II / Z 2.2).
- Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (B II / Z 3.1).
- Die Nutzung bestehender Flächenpotenziale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung zu konzentrieren (B II / Z 3.2).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung [...] vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann (B II / Z 4.1).
- Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschränkt [...] werden. [...] (B II / Z 4.6.1).

Die Abrundung des Ortsrandes von Neufarn mittels eines allgemeinen Wohngebietes, mit Eingrünung zu den östlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt eine organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung dar.

Die S-Bahn Haltestelle Poing liegt von dem Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ca. 3 km entfernt. Von der örtlichen Bushaltestelle "Münchener Straße" erreicht man die S-Bahnhaltestelle "Poing (S) Süd" in ca. 5 Minuten mit der Regionalbuslinie 459 Montag bis Freitag alle 20 Minuten oder mit der Regionalbuslinie 465 werktags stündlich und Samstag/Sonntag/Feiertag alle 80 Minuten. Damit ist die Erreichbarkeit des Schienenpersonennahverkehrs sowohl mit dem Bus, aber auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gewährleistet.

Sowohl die Eigentümer der Flurnummer 354/2 als auch die Eigentümer der Flurnummer 353/2 haben Bedarf für sich bzw. aus dem Ortsteil Neufarn angemeldet. Andere noch unbebaute Baufelder in Neufarn sind in Familienbesitz und nicht verfügbar.

Im Osten grenzt der regionale Grüngürtel Nr. 15 „Grüngürtel München-Ost bei Poing“ an den Planumgriff an. Die Lage der CEF- und Ausgleichsfläche im regionalen Grüngürtel Nr. 15 stärkt die ökologische Aufwertung.



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

**Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung**  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Diese Grundsätze und Zielvorstellungen werden durch die Auswahl des Planungsgebietes berücksichtigt.



Siedlung u. Versorgung / Landschaft u. Erholung - Regionalplan München – Bayernatlas (Ausschnitt), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)

## 2.3 Baulandbedarf / Vorgaben aus dem Gemeindeentwicklungsprogramm GEP

Mit dem 2012 beschlossenen Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP) hat sich die Gemeinde Vaterstetten Ziele und Vorgaben zur Siedlungs- und städtebaulichen Entwicklung gesetzt, die sie mit formellen Planungsinstrumenten umsetzen will. Das GEP ist als konzeptionelle Vorstufe eine informelle Planung und damit ein eigenständiges städtebauliches Planungsinstrument mit Selbstbindung für Verwaltung und Gemeinderat. Es stellt die Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung für den Zeithorizont bis 2025 auf. Es wurde in einem intensiven Abwägungsprozess, in dem die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung eingestellt und mit den gemeindlichen Entwicklungsabsichten abgewogen wurden, erstellt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne, wie hier der FNP-Änderung, ist das Ergebnis des GEP zu berücksichtigen. Mit der Regelung in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bringt der Gesetzgeber auch zum Ausdruck, dass die Ergebnisse aus beschlossenen Entwicklungskonzepten von der Bauleitplanung im Sinne der notwendigen städtebaulichen Erforderlichkeit aufgegriffen werden können.



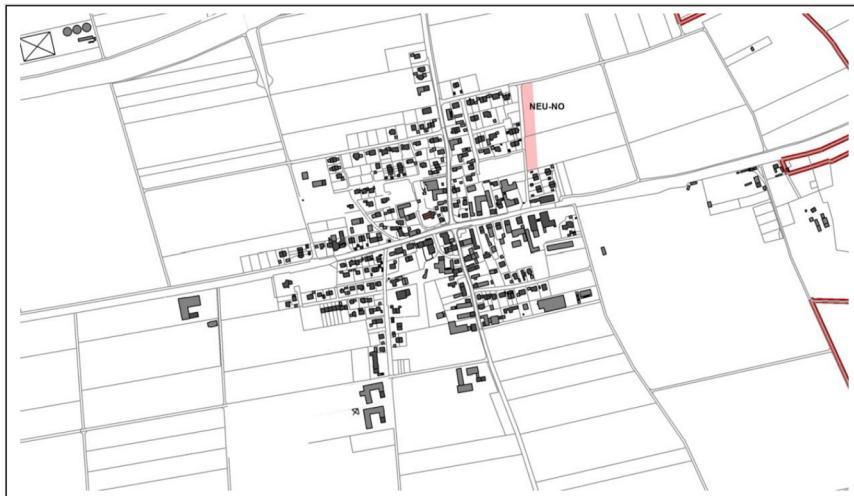
andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Im Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP) vom 01. März 2012 ist der Bereich Neufarn-Nordost (NEU-NO) als Wohn- und Entwicklungsgebiet zweiter Priorität, und damit die Flächen Fl.-Nr. 353/2 und 354/2 als zu überplanend dargestellt. Laut GEP soll Priorität 2 in Anspruch genommen werden, wenn vorwiegend Bedarf aus dem jeweils betroffenen Ortsteil besteht.

Sowohl die Eigentümer der Flurnummer 354/2 als auch die Eigentümer der Flurnummer 353/2 haben Bedarf für sich bzw. aus dem Ortsteil Neufarn angemeldet. Andere noch unbebaute Baufelder in Neufarn sind in Familienbesitz und nicht verfügbar.

Das Vorhaben entspricht damit den Erfordernissen der Raumordnung.



Entwicklungsgebiete zweiter Priorität, GEP Karte 9, 01.03.2012)

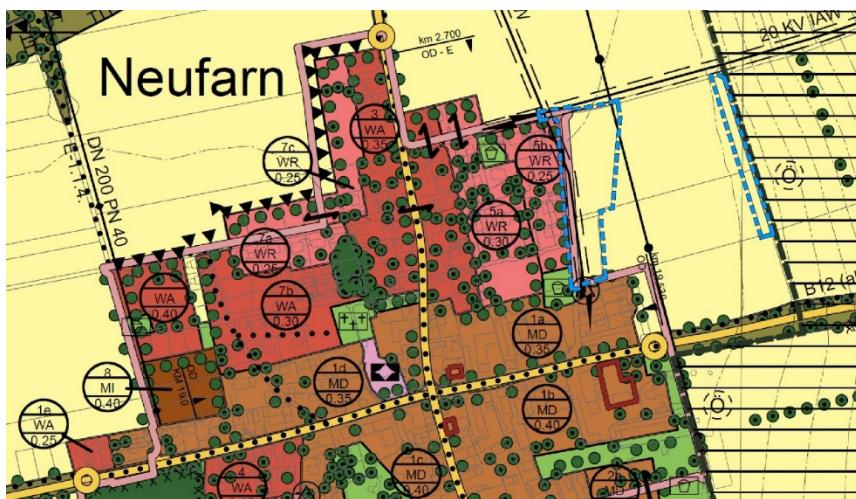
## 2.4 Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 wurde mit der 17. Flächennutzungsplanänderung digitalisiert und hinsichtlich der Landschaftsplanung überarbeitet. Die 17. Flächennutzungsplanänderung gilt seit 2013 als wirksamer Flächennutzungsplan. Dieser wird der 28. Flächennutzungsplanänderung zugrunde gelegt.



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

**Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung**  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643



Ausschnitt aus dem rechtwirksamen Flächenutzungsplan mit Darstellung des Planumgriffs des Bebauungsplanes,  
Ø Maßstab

Im gültigen Flächenutzungsplan ist die überplante Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die von Nord nach Süd entlang des westlichen Teilbereichs verlaufende Hochspannungsfreileitung ist nicht vorhanden und entfällt in der 28. Änderung des Flächenutzungsplans.

### 3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt in Neufarn, östlich des Lukasfeldweges. Der Geltungsbereich der Flächenutzungsplanänderung umfasst die Flurnummern 353/2, 354/2, 354/3, 354/4, 356/1 sowie Teilbereiche von 337/1, 353/1, 354/1, 368/7 und 372/16 der Gemarkung Parsdorf.



Bildrechte: Bay. Vermessungsverwaltung, Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,262 ha und teilt sich in den Bereich West und den Bereich Ost auf.

Der Teilbereich West mit ca. 10.941m<sup>2</sup> beinhaltet die Bau-land- u. Erschließungsflächen sowie Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Dieser Teilbereich fällt von Süd nach Nord um etwa 60cm ab.



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Der Teilbereich Ost umfasst die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB von Eingriffen in Natur u. Landschaft. Diese Fläche umfasst insgesamt ca. 1.682m<sup>2</sup>.

Beide Teilbereiche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gebäude sowie Gehölze bestehen auf den Teilbereichen nicht.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb spätpleistozäner Schmelzwasserablagerungen des Würm-eiszeitlichen Inn-Gletschers. Etwa 500m östlich der geplanten Baulandfläche (Teilbereich West) befindet sich mit einer Höhe von 552m ü. NHN der „Neufarner Berg“.

Die Flurnummern 353/1 und 353/2 sowie die Flurnummern 354/1, 354/2, 354/3 und 354/4 sind je im Eigentum gemeindeansässiger Familien. Die Flurnummer 356/1 des Lukasfeldwegs ist als Feld- und Waldweg öffentlich gewidmet, die Flurnummer 368/7 des Lukasfeldwegs ist als Ortsstraße öffentlich gewidmet.

Westlich des Teilbereichs West befindet sich ein reines Wohngebiet im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 140 „Neufarn Lukasfeldweg“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 „Neufarn Lukasfeldweg“. Im Süden grenzt ein Wohngebiet mit 4 Wohnhäusern im Umgriff der Ortsabrandungssatzung OAS 7 an. Südwestlich befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, nördlich und östlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich.

## 4. Flächenausweisung

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die westlichen Bereiche des Geltungsbereiches im Planungsgebiet ausgewiesen als

- Allgemeines Wohngebiet WA
  - als Flächenausweisung für den Wohnbedarf mit den Erschließungsflächen und der Ortsrandeingrünung (ca. 7.986m<sup>2</sup>).
- Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (ca. 2.955m<sup>2</sup>).

Der östliche Teilbereich beherbergt die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB von Eingriffen in Natur u. Landschaft (ca. 1.682m<sup>2</sup>).



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

**Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung**  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

## 5. Immissionsschutz und Altlasten

Aufgrund der Umgebung und ihrer speziellen Nutzungen wurden für diesen Ortsbereich Lärmimmissionen aus der Umgebung und ihre möglichen Einwirkungen auf den Geltungsbereich im Rahmen des Bebauungsplans untersucht und, so weit notwendig, geeignete Schutzmaßnahmen festgesetzt. Dabei sind folgende Emittenten zu berücksichtigen

- Auf den Geltungsbereich wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Verkehrswege, insbesondere der nördlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn A 94 sowie der Münchener Straße und der Poinger Straße ein.
- Weitere Geräuschimmissionen im Planungsgebiet können durch die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen verursacht werden.
- Nordöstlich des Plangebietes auf Fl.-Nr. 352/1 ist eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit Kartoffeltrocknung geplant. Eine Baugenehmigung hierzu wurde bereits erteilt.

Der notwendige Schutz des Plangebiets vor den Verkehrsgeräuschen Autobahn A 94 wird im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehr und evtl. weiterer Emittenten im Detail festgelegt.

Altlasten sind der Gemeinde in diesem Bereich nicht bekannt.

## 6. Untersuchung von Alternativen und Auswirkung der Planung

Bei der Verwirklichung des Baugebiets handelt es sich um die Umsetzung des Gemeindeentwicklungsprogrammes, in dessen Verfahren Entwicklungsalternativen geprüft wurden. Größere Alternativflächen zur Überplanung für den Wohnungsbau wie Industriebrachen oder Konversionsflächen sind in Neufarn nicht vorhanden. Mit der jetzt verfolgten Lösung wurde eine ausgewogene und maßvolle Bebauung des Ortsrandes von Neufarn gefunden. Die geplante Bebauung fügt sich in den Rahmen der bestehenden Bebauung ein und bildet eine



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

**Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung**  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Abrundung des Ortsrandes. Da ein Mangel an Wohnraum im Umkreis von München besteht, entspricht die gewählte Lösung den Bedürfnissen.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans hat im Wesentlichen folgende Auswirkungen:

- Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen als allgemeines Wohngebiet
- Darstellung von Flächen zum Schutz vor wild abfließenden Hangwasser
- Darstellung von Grünstrukturen
- Entwicklung von Flächen für den Artenschutz

Finanzielle Auswirkungen:

Die planungsbedingten Kosten und Lasten der Bauleitplanung werden von den Planungsbegünstigten übernommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Die Erschließungsanlage wird von einem Erschließungsträger hergestellt und anschließend öffentlich-rechtlich gewidmet und in der Unterhaltpflicht von der Gemeinde übernommen.

## **7. Umweltbericht mit Eingriff / Ausgleich und Aussagen zum Artenschutz**

### **7.1 Vorbemerkung und Datengrundlagen**

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 171 vorgenommen. Die beiden Planungen können also als miteinander verbunden angesehen werden. Wesentliche Daten und Grundlage der Beurteilung im vorliegenden Umweltbericht sind der Begründung des Bebauungsplans Nr. 171 entnommen. Auf Grundlage einer Bestandanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft.

### **7.2 Umweltprüfung / Vorprüfung Schutzgebiete**

Es sind keine Schutzgebiete wie FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat), SPA Gebiet (Vogelschutzrichtlinie), Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte oder kartierte Biotope, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Denkmalschutz direkt betroffen.



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

**Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung**  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

## Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

FNP-Bestand	FNP Nutzung geplant
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche, Fläche für den Hochwasserschutz Flächen zum Ausgleich i. S. d. §1a Abs. 3 BauGB von Eingriffen in Natur u. Land- schaft

### 7.3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes

Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und Angaben zu Veränderung mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und Angaben zur Minimierung der negativen Auswirkungen siehe Tabelle.

### 7.4 Aussagen zum Artenschutz

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und verfügt über keine Gehölze und Gebäude. Das Gelände wurde im August 2019 von dem Landschaftsökologen Herrn Klaus Burbach begangen. Hierbei wurden der Bereich des Bebauungsplans und die angrenzenden Flächen auf das Lebensraumpotenzial für streng geschützte Arten beurteilt. (Artenschutzrechtliche Abschätzung, Klaus Burbach, 10.10.2019 – Anlage 5 der Begründung BP 171).

Ein Vorkommen mehrerer, nach europäischem Recht geschützter Arten/ Artengruppen im Gebiet kann mit hoher Wahrscheinlichkeit oder Sicherheit ausgeschlossen werden.

Anschließend an den Planungsumgriff ist am ehesten die Feldlerche zu erwarten. Daher wird als Ausgleich für den Verlust des potentiellen, anteiligen Feldlerchenreviers im östlichen Geltungsbereich 1.000 m<sup>2</sup> Fläche extensiviert und als Magerrasenfläche angelegt.

### 7.5 Ausgleichsmaßnahmen und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Verursacher eines baulichen Eingriffs ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz, Bayerischem Naturschutzgesetz und Baugesetzbuch verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden, wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vorgegeben wird.



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden grundstücksbezogen ermittelt und nachgewiesen.

Für Eingriffe auf der Flur-Nr. 353/2 werden 376 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche und für Eingriffe auf der Flur-Nr. 354/2 werden 255 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche festgesetzt.

Hinzu kommen 1000 m<sup>2</sup> Fläche für CEF-Maßnahmen für die Kulissenverschiebung für die Feldlerche.

Die genaue Berechnung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplans 171 und dessen Begründung (Anlage 1 der Begründung BP 171).

## **7.6 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung**

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

- Die Ortsrandfläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.
- Der Lärm von der Autobahn A 94 sowie der Münchener Straße und der Poinger Straße würde weiterhin bis zu der Bestandsbebauung vordringen.
- Der Lebensraum Ackerfläche würde keinerlei Veränderung erfahren.
- Es würde keine zusätzliche Versiegelung der Flächen erfolgen und somit die Bodenfunktionen in vollem Umfang erhalten bleiben.
- Es würden keine weiteren Flächen versiegelt und in Anspruch genommen.
- Es könnte weiter eine ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Ackerflächen erfolgen.
- Die Flächen mit Bebauung würden nicht zu einem geringen Temperaturanstieg führen.
- Eventuell zu tagekommende Bodendenkmäler würden nicht freigelegt werden. Im Planungsgebiet sind allerdings keine Bodendenkmäler bekannt.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Bei der Verwirklichung des Baugebiets handelt es sich um die Umsetzung des Gemeindeentwicklungsprogrammes, in dessen Verfahren Entwicklungsalternativen geprüft wurden. Größere Alternativflächen zur Überplanung für den Wohnungsbau wie Industriebrachen oder Konversionsflächen sind in Neufarn nicht vorhanden. Kleinere Baulücken, welche nach § 34 BauGB entwickelt werden, können den Wohnbedarf nicht decken. Freie Flächen in der Ortsmitte von Neufarn werden von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt.

---



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

**Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung**  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643



### Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen:

Nach §4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Überwachung der Auswirkungen orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen besser erkennbar. Dort werden auch erforderliche Überwachungsmaßnahmen angegeben. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist grundsätzlich eine Überprüfung nach 5-10 Jahren sinnvoll, ob die ausgewiesenen Bauflächen in diesem Umfang noch benötigt werden.

## **7.7 Zusammenfassung Umweltbericht**

Durch die Realisierung des Wohngebietes sind mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (zusätzliche Versiegelung) und Mensch / Lärm zu erwarten. Es werden bauliche Lärmschutzmaßnahmen an den nördlichen Baufeldern erforderlich werden.

Die Auswirkungen auf Schutzgüter Mensch / Naturerholung, Arten und Biotope/ biologische Vielfalt, Fläche, Wasser und Grundwasser, Klima / Lufthygiene und Landschaftsbild sind als gering einzuschätzen.

Für den Bereich der geplanten Bebauung sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Es werden daher keine Auswirkungen erwartet.

Gemeinde Vaterstetten, den .....

.....  
Leonhard Spitzauer,  
Erster Bürgermeister



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

Begründung, Fassung vom 08.09.2025

**Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung**  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

### Anlage zu 7.3 – Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes

Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die Schutzgüter ergeben mit Minimierungsvorschlägen
<b>Schutzgut Mensch / Erholung</b>  Das Planungsgebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und hat somit keine größere Bedeutung für die Naherholung.  Verschiedene Rad- und Wanderwege, verlaufen in der näheren Umgebung.  Nördlich verläuft von Westen nach Osten der Wanderweg auf den Neufarner Berg.	Die Auswirkung der geplanten baulichen Erweiterung auf die siedlungsnahe Erholungsnutzung ist eher als gering einzuschätzen. Die zusätzlichen Gebäude profitieren von der Lage an dem angrenzenden Erholungswegenetz und der Lage zur freien Landschaft.
<b>Schutzgut Mensch / Lärm</b>  Auf den Geltungsbereich wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Verkehrswege, insbesondere der nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Autobahn A 94 sowie der Münchener Straße und der Poinger Straße ein.  Weitere Geräuschimmissionen im Planungsgebiet können durch die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen verursacht werden.  Nordöstlich des Plangebietes auf Fl.-Nr. 352/1 ist eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit Kartoffeltrocknung geplant	Die geplante Wohnbebauung verursacht zusätzlichen Erschließungsverkehr. Im Verhältnis zu der bestehenden Beeinträchtigung durch die nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Autobahn A 94 sowie der Münchener Straße und der Poinger Straße ist der zusätzliche Verkehr mit Lärm- und Feinstaubbelastung als eher gering einzustufen. Insgesamt ist bei der Lärmbelastung mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen, die bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht.  Aufgrund des Beurteilungspegels in der Nacht und durch die geplante landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit Kartoffeltrocknung durch die Verkehrsbelastung wurde zur Raumbelüftung der Einbau von Einrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt.
<b>Schutzgut Arten und Biotope / biologische Vielfalt</b>  Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und verfügt über keine Gehölze und Gebäude.  Ein Vorkommen mehrerer, nach europäischem Recht geschützter Arten/ Artengruppen im Gebiet kann mit hoher Wahrscheinlichkeit oder Sicherheit ausgeschlossen werden.  Durch die neu geplante Bebauung ist von einer zusätzlichen Kulissenwirkung auszugehen, die eine Fläche von ca. 0,72 ha hat.  Anschließend an den Planungsumgriff ist am ehesten die Feldlerche zu erwarten.  Durch die Bebauung gehen dauerhaft Flächen geringer Wertigkeit für Tier- und Pflanzenarten verloren.	Die vorhandene Fläche von 0,72 ha entspricht in jedem Fall weniger als ein Feldlerchenrevier bzw. lediglich 20 % der rechnerischen, durchschnittlichen Revierfläche im Raum Vaterstetten. So wird im schlimmsten Fall ein Teil des Reviers beeinträchtigt. Daher soll ein anteiliger Ausgleich erfolgen, indem auf einer umfassenden Fläche Optimierungsmaßnahmen erfolgen.  <u>CEF – Maßnahmen der Feldlerche:</u>  Als Ausgleich für den Verlust des potentiellen, anteiligen Feldlerchenreviers werden im östlichen Geltungsbereich 1.000 m <sup>2</sup> Fläche extensiviert und als Magerrasenfläche angelegt.  Mit der Anlage von gehölzreichen Freianlagen und der Ansaat von Magerrasenflächen erhöht sich das Lebensraumangebot für Vogelarten, Insekten und Kleinsttiere.



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Schutzbau Boden	
Die geplante Erweiterung des Baugebiet führt zu einer stärkeren Versiegelung des Bodens und damit zu einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen.	Durch die Anlage der Gebäude, Straßen, Stellplätze und der Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt und die natürlichen Funktionen der Böden gehen verloren.  Versiegelungsflächen sollten auf das notwendige Minimum reduziert werden. Zufahrten und Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.  Im Bereich der Eingrünung entlang des Lukasfeldweges und nach Osten zu den landwirtschaftlichen Strukturen kommt es zu einer Entlastung der Böden, da keine Düngung und keine Ausbringung von Spritzmitteln erfolgt.
Schutzbau Fläche	
Es erfolgt eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen  Durch den Bau von weiteren Gebäuden am Ortsrand wird das Gesamtbild der Fläche temporär verändert.	Eine Zerschneidung von größeren, zusammenhängenden Freiflächen geschieht nicht, da die geplante Bebauung direkt an den vorhandenen Ortsrand anschließt.  Die Versiegelung wird möglichst minimiert. Durch die Planung erfolgt eine Fortführung der lockeren Bebauung mit Einzel- und Doppelbehausung.
Schutzbau Wasser	
Innerhalb des untersuchten Bereiches sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Es gibt kein Trinkwasserschutzgebiet, kein Wasserschutzgebiet und auch kein Einzugsgebiet für ein Wasserschutzgebiet.  Nach der Darstellung im Bayern Atlas befindet sich zwischen dem westlichen und östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein wassersensibler Bereich. Das Rückstaubekken ist im Süden als wassersensibler Bereich ausgewiesen.  Es ist mit einem Aufstau des einfließenden Wassers in Geländesenken und Aufstau-Bereiche zu rechnen.  Auf eine bauseitige Sicherung vor wild abfließenden Oberflächenwasser ist daher dringend zu achten.	Die Reduzierung der freien Oberbodenflächen im bebauten Bereich führt zu einer Verminderung der Regenwasserrückhaltefähigkeit. Unter den versiegelten Flächen kann es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung und zu einem veränderten Wasserabfluss kommen.  Baubedingt kann es zu einer Erhöhung von Schadstoffeinträgen in den Untergrund kommen.  Die Versickerung des Hangwassers erfolgt östlich des Lukasfeldweges über eine breitflächige Versickerungsmulde mit Ableitungsgraben und Absetzungsbereich.  Durch die geplante Erweiterung der Bebauung ergeben sich keine Veränderungen für das Grundwasser, da das Niederschlagswasser über die unversiegelten Flächen wieder dem Boden zugeführt wird. Zwar kann bei den versiegelten Flächen das Oberflächenwasser nicht mehr direkt versickern, jedoch wird das Wasser großflächig über die Flächenversickerung abgeleitet und dem Grundwasser wieder zugeführt.



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

Begründung, Fassung vom 08.09.2025

Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Schutzbau / Klima / Luft	
Die Versiegelung und die geplante Bebauung können kleinräumig zu geringfügigen Temperaturerhöhungen führen.  Es entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, verursacht durch Baufahrzeuge und die Baumaßnahmen.	Gehölzpflanzungen und begrünte, nicht versiegelte Flächen tragen dazu bei, den minimalen Temperaturanstieg zu kompensieren.  Temporäre Belastungen durch Baufahrzeuge (Staubentwicklung) stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene keine Belastung dar.
Schutzbau Landschaftsbild	
Durch das Wohngebiet kommt es zur Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes  Mit der Erweiterung des Wohnbaugebietes wird es während der Bauphase zu visuellen Beeinträchtigungen kommen.  Durch die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes	Das Baugebiet fügt sich gut in die bereits vorhandene Bebauung ein. Durch die festgesetzte Eingrünung bildet der neue Ortsrand einen guten Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen.  Da die Bauzeit begrenzt ist, werden die baubedingten Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.  Die Lage des geplanten Wohngebietes stellt eine Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Bebauung am östlichen Ortsrand von Neufarn dar
Schutzbau Kultur- und Sachgüter	
Im Planumgriffs befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler.	Sollten archäologische Funde zutage treten, so wird die Denkmalschutzbehörde informiert.

### Anlagen:

- [Anlage - Baugrundkundung Stellungnahme zur Versickerung vom 27.07.2019, Büro für Baugrundberatung GmbH, Eberhardstraße 23, 85560 Ebersberg]
- [Anlage – Sickerversuche Vaterstetten/Neufarn vom 26.02.2024, Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH, Finsterwalderstraße 8.2, 83071 Stephanskirchen]
- [Anlage - Gutachten zu wild abfließendem Hangwasser vom 16.09.2024, Ingenieurbüro Dr. Blasy - Dr. Øverland]
- [Anlage - Stellungnahme vom 13.01.2025 zum Gutachten zu wild abfließendem Hangwasser vom 16.09.2024, Ingenieurbüro Dr. Blasy - Dr. Øverland]
- [Anlage - Plananlage Systemschnitt Baufeld 7 vom 08.09.2025, Andreas Doktor Architekt]
- [Anlage– Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan 171 vom 10.08.2023, Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, Frauendorferstraße 87, 81247 München]
- [Anlage – Artenschutzrechtliche Abschätzung Bebauungsplan Nr. 171 „Neufarn-Nordost, östlich des Lukasfeldweges, Gemeinde Vaterstetten, Landkreis Ebersberg“ vom 10.10.2019, Dipl.-Ing. Klaus Burbach Landschaftsökologe, Am Bachwinkel 3, 85417 Marzling]
- [Anlage – Erschließungsplan PB 171 Neufarn Nordost Stand 29.05.2024 (VA), Schmidt & Potamitis Bauingenieure, Am Baumgarten 18, 85662 Hohenbrunn]



andreas doktor  
dipl.-ing. (fh), architekt  
äußere münchener str. 2  
82515 wolfratshausen  
fon 08171 . 41 80 370  
fax 08171 . 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Erich -Holthaus-Straße 8,  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643