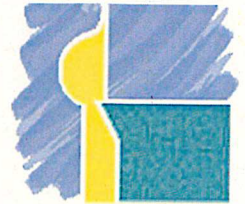


# Öffentliche Bekanntmachung



- I. über den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 mit Grünordnung für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“ der Gemeinde Vaterstetten gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie
- II. über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

## I. Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 mit Grünordnung

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Vaterstetten hat am 07.10.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 mit Grünordnung für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“ gefasst.

Es folgten weitere Beschlüsse betreffend der Art des Verfahrens infolge von Gesetzesänderungen. Aufgrund der Verzögerungen in diesem Projekt und der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts mit Urteil vom 18.07.2023, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen, da § 13 b Satz 1 BauGB gegen das EU-Recht verstößt, wurde in der Sitzung des Bau- und Straßenausschusses am 12.12.2023 wieder die Durchführung der Aufstellung im Regelverfahren beschlossen. Der Bebauungsplan umfasst den Teilbereich West: Bebauung und Hochwasserschutz sowie den zugehörigen Ausgleichsflächenbepauungsplan (Teilbereich Ost).

Durch den Bebauungsplan Nr. 171 werden gleichzeitig Teile des Bebauungsplans Nr. 140 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 jeweils für das Gebiet „Neufarn Lukasfeldweld“ aus dem Jahr 1997 und 2004 ersetzt.

### Planungsziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 ist ein ortsabrundendes Wohngebiet mit maßvoller Einzel- und Doppelhausbebauung auszuweisen. Der Gebietscharakter soll dabei erhalten bleiben. Zudem soll eine ausreichend breite Ortsrandeingrünung, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von wild abfließendem Hangwasser (Hochwasserschutz) sowie östlich des Baugebietes Flächen für den zugehörigen arten- und naturschutzfachlichen Ausgleich gesichert werden.

### Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nun im **Regelverfahren** durchgeführt. Demnach wird dem Verfahren u.a. eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB beigelegt und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert (28.FNP-Änderung).

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemeinde Vaterstetten, im Nordosten des Ortsteils Neufarn und wird wie folgt begrenzt: für den Teilbereich West im Norden durch die nördliche Grenze des Berglackerweges, im Osten durch die Fl.Nrn. 353/1 und 354/1 (derzeit landwirtschaftliche Fläche), im Süden durch bebaute Grundstücke östlich des Lukasfeldweges, im Westen durch die zukünftige Verlängerung des Lukasfeldweges. Der Teilbereich Ost (Ausgleichsbebauungsplan) befindet sich auf den Teilflächen Fl.Nrm. 353/1 und 354/1 an der Grenze des Feldweges Fl.Nrm. 348/1. Somit umfasst der Geltungsbereich Flurstücke der Gemarkung Parsdorf. Der exakte Geltungsbereich (farbige Umgrenzung) ergibt sich aus dem Lageplan (siehe Anlage), der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Der o.g. Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

## II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bau- und Straßenausschuss hat in seiner Sitzung am 16.09.2025 dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 171 mit Grünordnung für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“ sowie dem Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichts, jeweils in der Fassung vom 08.09.2025 zugestimmt und



die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Aufgrund der Integration einer Versickerungsmulde mit Ableitungsgraben und Absetzbereich sowie der Ausgleichsfläche wurde der Geltungsbereich mit Beschluss vom 16.09.2025 angepasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 171, der Begründung und des Umweltberichts jeweils in der Fassung vom 08.09.2025 sowie relevante Gutachten

**sind vom 11.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026**

auf der Homepage der Gemeinde Vaterstetten (**www.vaterstetten.de**, unter **Bekanntmachungen**) veröffentlicht.

Zusätzlich liegen innerhalb der o.g. Veröffentlichungsfrist die Unterlagen im Bauamt (Rathaus der Gemeinde Vaterstetten, Wendelsteinstr. 7, 85591 Vaterstetten, im 3. Obergeschoss, Flur bei Zimmer 304 a) während der allgemeinen Dienststunden sowie nach Terminvereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass:

1. Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen ([stellungnahmen@vaterstetten.de](mailto:stellungnahmen@vaterstetten.de)), bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können und
3. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die bei der Gemeinde Vaterstetten eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und fließen dann in das weitere Bauleitplanverfahren ein. Eine Entscheidung zu den Stellungnahmen wird durch den Bau- und Straßenausschuss getroffen.

Als umweltbezogene Information liegt ein Vorschlag zum voraussichtlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu den Schutzgütern: Mensch/Freizeit/Lärm, Arten und Biotope/ biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter / Wechselwirkungen sowie Sonstiges nach § 2 Abs. 4 BauGB vor.

#### Hinweise zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e) DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationsblatt für Betroffene zum Bauleitplanverfahren der Gemeinde Vaterstetten“, das auf der Homepage [www.vaterstetten.de](http://www.vaterstetten.de), unter Bekanntmachungen abgerufen werden kann und zusätzlich öffentlich ausliegt.

Vaterstetten, den 27.11.2025



GEMEINDE VATERSTETTEN

*Leonhard Spitzauer*  
Leonhard Spitzauer  
Erster Bürgermeister

**Ortsüblich bekannt** gemacht durch Anschlag:

An die Gemeindetafeln gemäß Anlage 5 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Vaterstetten

Angeheftet am: 03.12.2025

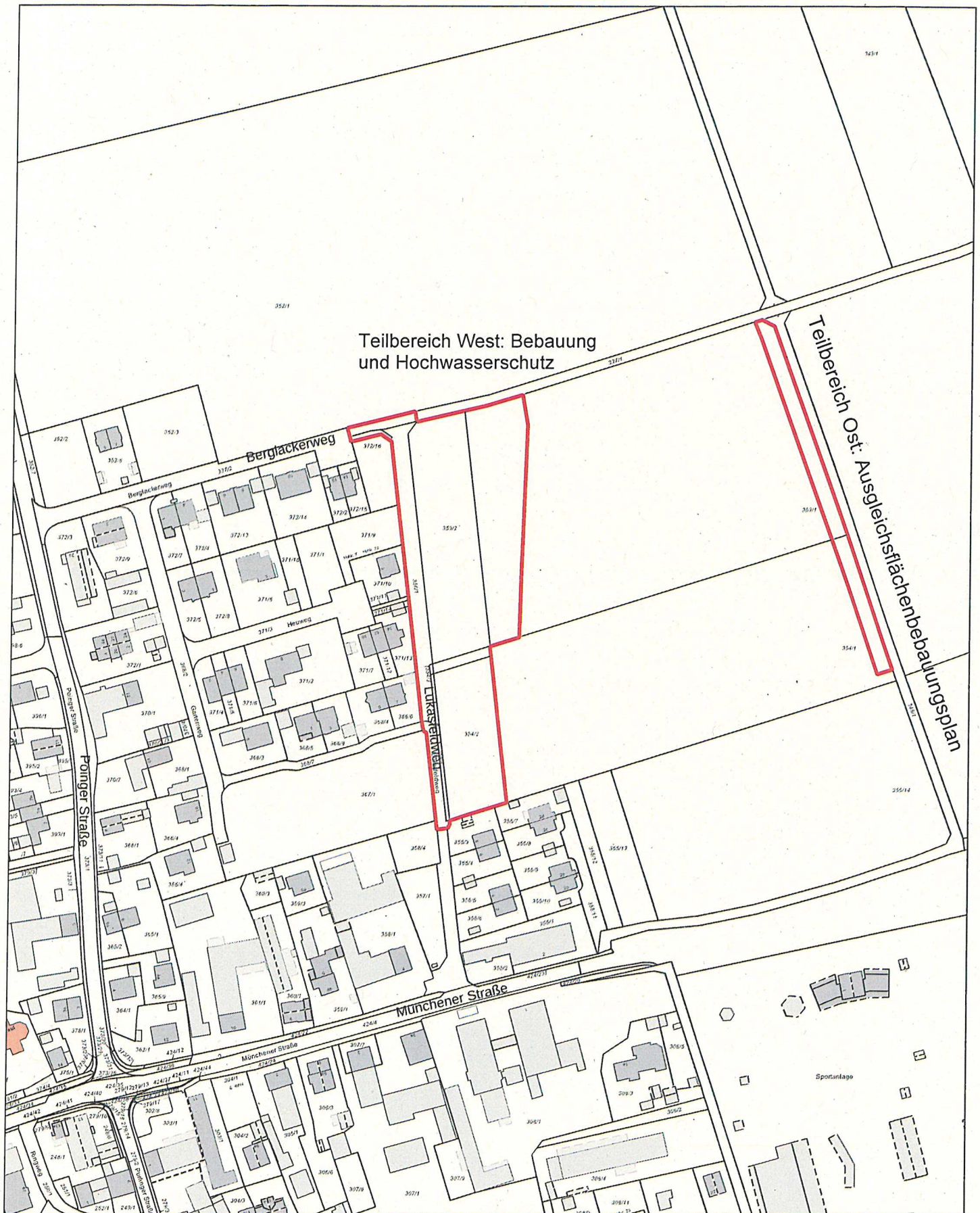
und

abgenommen am: .....

Vaterstetten, den .....

Unterschrift Gemeindebote: .....





## Anlage: Lageplan

Räumlicher Geltungsbereich (rote Umgrenzungslinie) des Bebauungsplans Nr. 171 mit Grünordnung für das Gebiet "Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges". Dieser Lageplan ist Bestandteil der öffentlichen Bekanntmachung vom 03.12.2025 gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu o.g. Bebauungsplan.

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!

©Daten: LDBV 2025



Gemeinde Vaterstetten  
Erstellt von: Bauamt  
Erstellt am: 02.09.2025  
Maßstab 1:2500

