

Gemeinde Vaterstetten



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 171 „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

1. Anlass und Ziele der Planung.....	3
2. Beschreibung des Plangebietes.....	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3.1 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).....	5
3.2 Regionalplan.....	6
3.3 Gemeindeentwicklungsprogramm Vaterstetten	8
3.4 Flächennutzungsplan.....	9
3.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen.....	10
4. Planung.....	11
4.1 Bebauungsplanverfahren.....	11
4.2 Städtebauliches Konzept und Erläuterung der Festsetzungen	12
4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.2.3 Abstandsflächen, Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen.....	16
4.2.4 Gestaltungsfestsetzungen	16
4.2.5 Verkehrskonzept, Garagen, Carports und Stellplätze	17
4.2.6 Einfriedungen.....	18
4.2.7 Erläuterung zu den Festsetzungen der Grünordnung und des Artenschutzes	18
4.2.8 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes	20
4.2.9 Flächen für die Wasserwirtschaft.....	20
4.2.10 Sonstige Abgrabungen / Aufschüttungen.....	21
4.2.11 Immissionsschutz	21
4.3 Auswirkungen der Planung/Zusammenfassung.....	24
5. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz.....	26
6. Inkrafttreten	26



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



1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Vaterstetten ist Bestandteil des Großraums München und ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Aufgrund der verkehrlichen Anbindungen, der Versorgungsstruktur sowie der Beschäftigungsorte der erwerbstätigen Gemeindebürger steht der größte Teil der Gemeinde in einer engen strukturellen Beziehung zur Landeshauptstadt München.

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms 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. Eine aktive Nachverdichtung (Erhöhung des Baurechts) im Siedlungsbestand wird nicht beabsichtigt, jedoch soll in zentralen Bereichen und bei Erweiterung der Ortsränder eine höhere Verdichtung möglich sein. Bezüglich des Vorrangs der Innenentwicklung sticht das unbebaute „Lukasfeld“, Fl.Nr. 367/1, ins Auge. Für die nördliche und westliche Teilfläche besteht bereits Baurecht aus dem Bebauungsplan Nr. 140 „Neufarn Lukasfeldweg“ und der dazugehörigen 1. Änderung. Die Eigentümer haben momentan keine Planungs- und Bebauungsabsichten angemeldet. Zudem wird der südliche Teilbereich aktuell als Hofzufahrt genutzt. Unabhängig davon besteht für die unbeplante Restfläche auch Baurecht nach § 34 BauGB.

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.

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, so das Ergebnis einer Befragung durch die Gemeinde.

Planungsziel ist es, ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung und eine maßvolle Bebauung zur Abrundung des Ortsrandes auszuweisen, um die einheimische Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum im Gemeindegebiet zu versorgen. Der Gebietscharakter soll erhalten bleiben und die Bebauung am Ortsrand durch eine Ortsrandeingrünung erweitert werden. Die Ein-



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

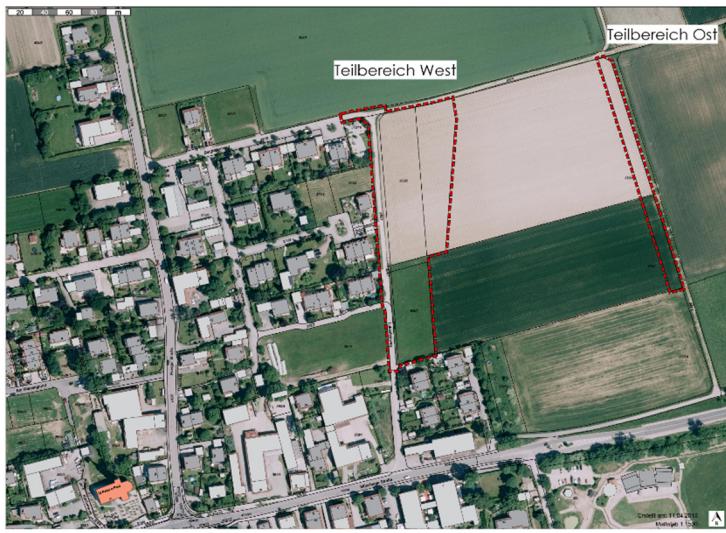
**Monika Treiber, Dipl.- Ing.
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung**
Erich -Holthaus-Straße 8,
82211 Herrsching am Ammersee
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643



grünung zur Landschaft ist ebenso Planungsziel der Bebauungsplanung mit integrierten Grünordnungsplanung. Die erforderliche Erschließung soll über den Lukasfeldweg erfolgen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt in Neufarn, östlich des Lukasfeldweges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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

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. 10.941m² beinhaltet die Bauland- und Erschließungsflächen sowie eine Versickerungsfläche für abfließendes Oberflächenwasser. Dieser Teilbereich fällt von Süd nach Nord um etwa 60cm ab.

Der Teilbereich Ost umfasst die notwendigen Ausgleichsflächen, die Fläche für die CEF-Maßnahmen sowie die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen. Diese Fläche umfasst insgesamt ca. 1.682m².

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“.



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 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.

Nördlich des Planungsgebietes liegt die Bundesautobahn A94 in ca. 500m Entfernung. Darüber hinaus wird das Planungsgebiet noch von den Verkehrsgeräusch-Immissionen der beiden Kreisstraßen, Münchener Straße im Süden und der Poinger Straße im Westen betroffen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 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:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten 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 unggliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.



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

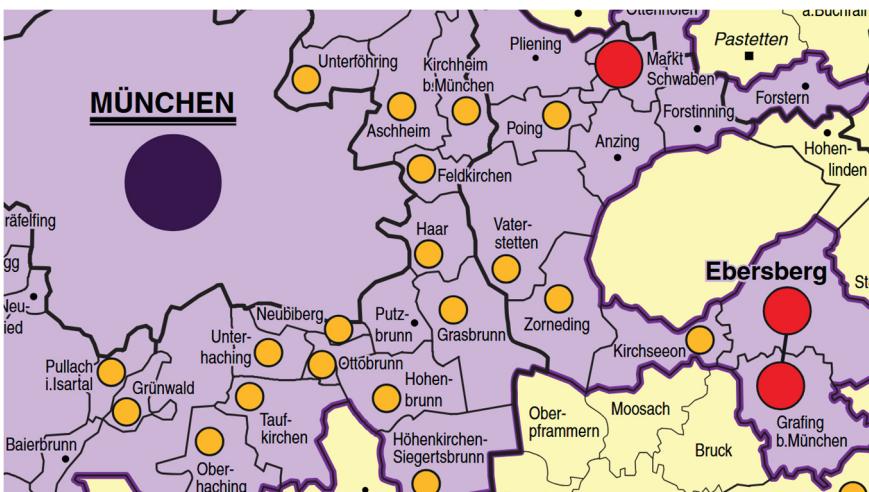
**Monika Treiber, Dipl.- Ing.
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung**
Erich -Holthaus-Straße 8,
82211 Herrsching am Ammersee
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

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

3.2 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)

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 Gemeindegebiets 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).



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



- 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 geschmälert [...] 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.

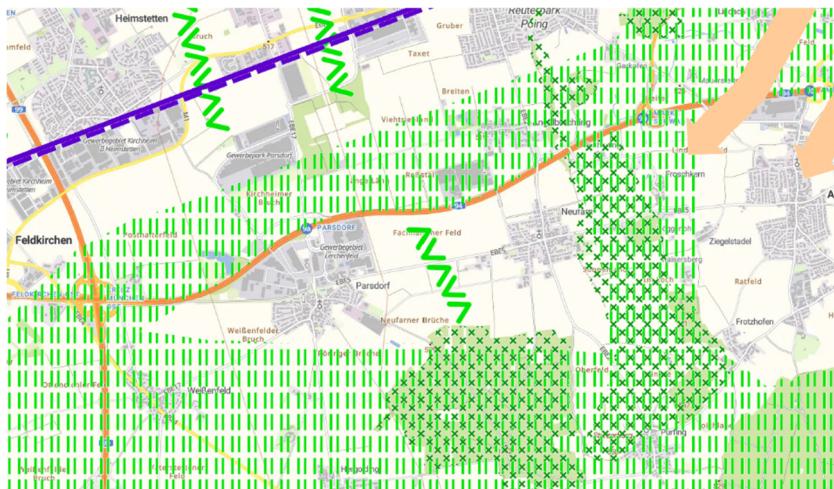
Im Osten grenzt der regionale Grüngürtel Nr. 15 „Grüngürtel München-Ost bei Poing“ an den Planumgriff an. Die Lage der CEF- und Ausgleichsfläche im regionalen Grüngürtel Nr. 15 stärkt die ökologische Aufwertung.

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



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



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

3.3 Gemeinde-entwicklungsprogramm Vaterstetten

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 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.

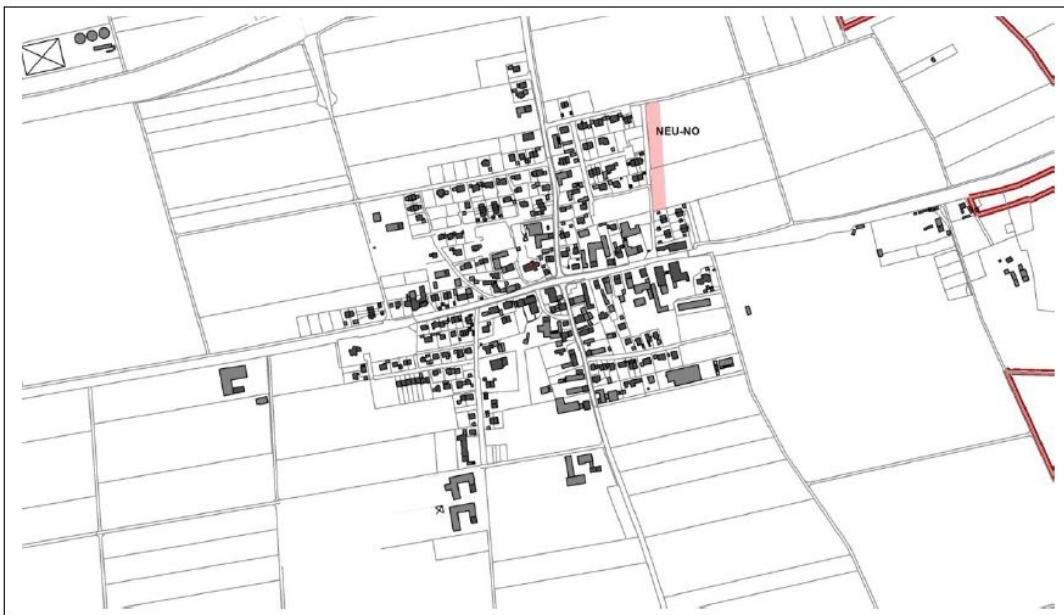


andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

**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.

Wohn-Entwicklungsgebiet Neufarn-Nordost (NEU-NO)



Ausschnitt aus dem Gemeindeentwicklungsprogramm Vaterstetten

3.4 Flächennutzungsplan

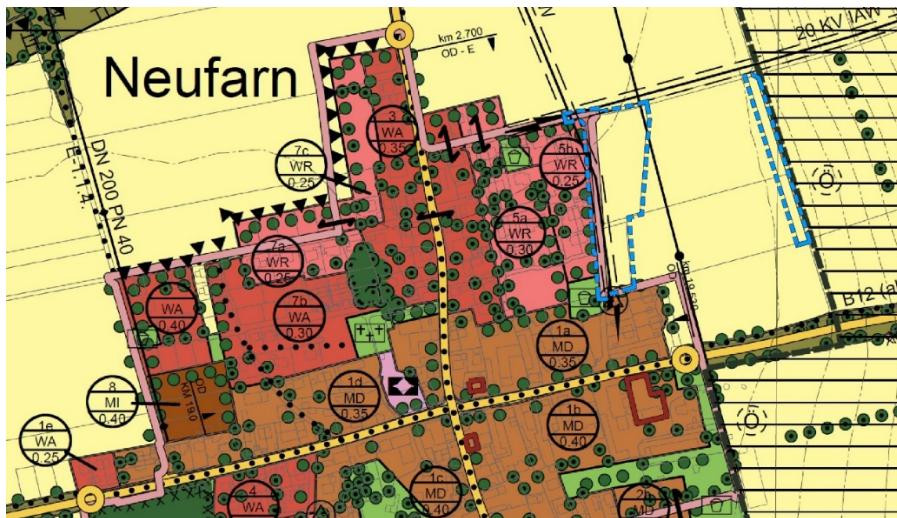
Derzeit sind die im GEP zu überplanenden Flächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die 28. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die Flächen des Teilbereichs West sollen in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Außerdem sollen Flächen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt werden.

Westlich des Planungsgebietes ist im Flächennutzungsplan ein reines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,25 dargestellt. Südlich des Planungsgebietes ist ein Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,35 dargestellt. Zwischen diesen beiden Flächen, im Südwesten des Umgriffs, zeigt der Flächennutzungsplan eine Spielplatzfläche.



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 Flächennutzungsplan mit Darstellung der Umgriffe

3.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein reines Wohngebiet im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 140 „Neufarn Lukasfeldweg“ bzw. der dazugehörigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140. Der Bebauungsplan NR. 140 „Neufarn Lukasfeldweg“ setzt ein reines Wohngebiet (WR) mit einer maximalen GRZ von 0,25 fest. Bei einem Vollgeschoss wird eine GFZ von 0,25, eine maximale Wandhöhe von 4,0 m sowie eine Dachneigung von 33° bis 35°, bei zwei Vollgeschossen eine GFZ von 0,33, eine maximale Wandhöhe von 6,5m, sowie eine Dachneigung von 30° festgesetzt.

Im Süden grenzt ein Wohngebiet mit 4 Wohnhäusern im Umgriff der Ortsabrandungssatzung OAS 7 „Neufarn-Ost“ an. Hier werden die westlichen beiden Doppelhäuser, welche direkt am Lukasfeldweg liegen mit zwei Vollgeschossen und die östlichen beiden Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss festgelegt.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich einer Reihe von Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Vaterstetten

Unter anderem gelten folgende Satzungen:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der ab 24.04.2021 gültigen Fassung.
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in der ab 26.01.2023 gültigen Fassung.



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



- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Errichtung von Spielplätzen (Freiflächen-, Gestaltungs- und Spielplatzsatzung – FGSS) in der Fassung ab 07.10.2021
- * Hinweis: Oben genannte Satzungen befinden sich derzeit zum Teil in Überarbeitung

Über die oben genannten Satzungen hinaus liegt für die Bauleitplanung ein Kriterienkatalog zum nachhaltigen Klimaschutz in der Bauleitplanung vom 02.12.2020 vor.

4. Planung

4.1 Bebauungsplanverfahren

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat am 07.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“ beschlossen. Am 09.10.2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Vaterstetten die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“ beschlossen. Planungsziel war es, ein Wohngebiet als Abrundung des Ortsrandes mit Einzel- und Doppelhausbebauung und eine maßvolle Bebauung am Ortsrand auszuweisen. Die erforderliche Erschließung soll über den Lukasfeldweg erfolgen, der ausgebaut werden muss. Darüber hinaus ist eine ausreichend breite Ortsrandeingrünung von 5 m vorzusehen. Östlich des Baugebietes auf den Fl.-Nrn. 353/1 und 354/1, Gemarkung Parsdorf, sollen jeweils Flächen für den artenschutzfachlichen Ausgleich sowie den Hochwasserschutz entstehen.

In Anbetracht der Baurechtsnovelle vom 13.05.2017 erfolgte im Grundstücks- und Bauausschuss am 14.05.2019 die Beschlussfassung zur Umstellung vom Regelverfahren auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB, da die Grundfläche der zu überplanenden Flächen weniger als 10.000 m² umfasste. Bedingung laut dem Baugesetzbuch war, dass der Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2021 gefasst werden sollte. Die Anwendung dieses Verfahrens hätte auch eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes ermöglicht. Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wurde daher nicht mehr aktiv weiterverfolgt.

Da es mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland im Jahr 2021 nicht zu einer Verlängerung der vorgenannten Vorschrift, sondern zu einer Wiedereinführung



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



§ 13 b BauGB kam, wurde empfohlen einzelne Verfahrensschritte (Aufstellungsbeschuss, Bekanntmachung, Öffentlichkeitsbeteiligung) auf Basis des neuen § 13 b BauGB zu wiederholen. Der Bau- und Straßenausschuss fasste hierzu am 21.09.2021 einen Beschluss.

Im Verlauf des Verfahrens kam es bedingt durch zeitintensive Abstimmungen zum Hochwasserschutz aufgrund der Hanglage immer wieder zu Verzögerungen. Für die Erschließung musste ein Erschließungsträger gefunden werden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen, da § 13 b Satz 1 BauGB gegen das EU-Recht verstößt.

Im vorliegenden Fall sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten (Arten- schutz, Hochwasserschutz wegen Hanglage).

Daher fand in diesem Fall die vom Gesetzgeber beabsichtigte Reparaturklausel für laufende Verfahren keine Anwendung. Nach dieser Regelung konnte verfahrensrechtlich auf § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgestellt werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungs- plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfä- higkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wä- ren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 171 für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“, im Regelverfahren wurde in der Sitzung des Bau- und Straßenausschusses vom 12.12.2023 beschlos- sen.

Somit ist auch die Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht mehr ausrei- chend. Die Fortführung der 28. Flächennutzungsplanänderung im Parallelver- fahren wurde in einem gesonderten Beschluss des Gemeinderates am 14.12.2023 gefasst.

4.2 Städtebauliches Konzept und Erläuterung der Festsetzungen

Der bestehende Maßstab der umgebenden Bebauung soll übernommen und zeitgemäß weiterentwickelt werden.



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 Lage und Ausrichtung der Baufelder östlich des bisher im Umgriff nur einseitig bebauten Lukasfeldwegs ist so gewählt, dass hier Doppel- oder Einzelhäuser sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Südausrichtung entstehen können.

In den Bebauungsplan ist die Grünordnung integriert. Dieser kommt mit der geplanten Ortsrandeingrünung eine besondere Bedeutung zu.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Daneben sind Anlagen zulässig, die den materiellen, kulturellen oder sozialen Bedürfnissen des Gebiets dienen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO soll in Erweiterung der bereits nach § 13 BauNVO zulässigen Räumen für freie Berufe, die in einem reinen Wohngebiet ebenfalls zulässig wären, auch die städtebaulich erwünschte Zulassung von (untergeordneten) Nichtwohnnutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ermöglicht werden. Solche untergeordneten, das Wohnen nicht störende Nutzungen sollen daher gerade für den vorliegenden Bebauungsplan, an der Grenze zum Außenbereich, nicht durch die Festsetzung eines reinen Wohngebiets ausgeschlossen werden. Umgekehrt erfolgt zum Schutz des Wohnens ein Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die angegebene zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen, die angegebene zulässige Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundfläche GR

Die Grundfläche GR (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) ist der errechnete Anteil des Baufeldes, der von baulichen Anlagen überbaut werden darf.

Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten in Summe um bis zu 15m² je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte überschritten werden.

Nicht überdachte Terrassen dürfen gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Überschreitung der Bauräume ist hierzu bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.



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



Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten (§19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) dürfen bis zu einer maximalen GRZ von 0,5 erfolgen.

Mit dieser Obergrenze und der Festsetzung, dass für Stellplätze, Zufahrten und Wege nur versickerungsfähige Beläge zu wählen sind, wird die Versiegelung der Grundstücke auf ein verträgliches und ortstypisches Maß begrenzt.

Die resultierende GRZ_(I, HG) beträgt für alle Baufelder rund 0,264.

Geschossfläche GF

Die Geschossfläche wird festgelegt, um die Bebauungsdichte eines Grundstücks zu steuern und zu begrenzen. Sie ist damit ein Instrument um eine nachhaltige und hinsichtlich der Verdichtung angemessene Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Die Geschossfläche GF ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Gemäß §20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich ihrer Erschließung und ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen sind.

Mit dieser Festlegung wird auch forciert, dass in Verbindung mit dem Abgrabungsverbot keine Wohnflächen in den Untergeschossen entstehen. Dies wäre, aus Gründen des Hochwasserschutzes nur mit sehr hohem technischen und damit finanziellem Aufwand realisierbar.

Zudem wird das gestalterische Ziel unterstützt, in Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe und dem relativ flach geneigten Dächern auf ausbaufähige Dächer am Ortsrand zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft zu verzichten.

Die resultierende GFZ beträgt für die Baufelder im Mittel 0,468.

Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwingend zwei Vollgeschossen festgelegt, um eine harmonische Bebauung am Ortsrand zu erhalten.

In der geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2025 vom 01. Januar 2025) ist der Begriff Vollgeschoss nicht mehr enthalten. Gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO 2025 gilt die bisherige Definition aus der BayBO 1998 aber weiterhin. Demzufolge sind Vollgeschosse diejenigen Geschoße im Haus oder Gebäude, die einerseits vom Keller her vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche des umgebenden Grundstücks liegen und die andererseits über zumindest zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Maßgeblich für die Höhe ist die Geschosshöhe von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante (OK) der Dachhaut.



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 traufseitige Wandhöhe wird auf maximal 5,90m begrenzt. Als Fußpunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist die Oberkannte Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zu wählen. Die Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird je Baufeld, unter Berücksichtigung der Höhenbezugspunkte aus der Erschließungsplanung Lukasfeldweg durch IB Schmidt & Potamitis, Stand 29.05.2024 festgelegt.

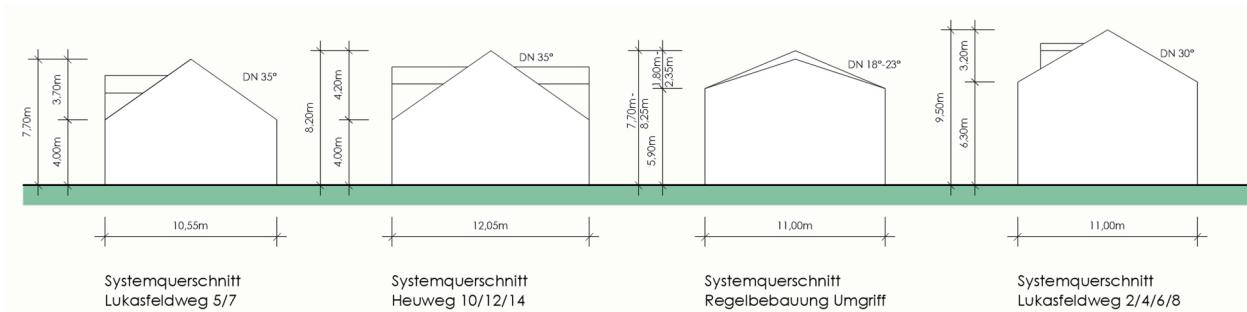
Im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass die Höhen der an die Gebäude angrenzenden Geländeoberkanten maximal 0,15m unter den festgesetzten OK Fertigfußboden liegen dürfen.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sowohl bei barrierefreier Schwellenausführung als auch bei Regelanddichthöhe bzw. einer Eingangsstufe Regenwasser mit leichtem Gefälle sicher zum Lukasfeldweg bzw. zum östlich gelegenen Feld bzw. der Versickerungsmulde abfließen und selbst bei Starkregenereignissen keine Überflutung der Erdgeschosse stattfinden kann.

Bedingt durch die festgesetzte Dachneigung von 18°-23° ergibt sich bei einer Gebäudetiefe von 11-12m eine Firsthöhe zwischen 7,70m bis maximal 8,45m

Damit nimmt die zukünftige Bebauung die Geschossigkeit der beiden Bestandsdoppelhäuser am Beginn des Lukasfeldwegs auf, schlägt aber mit der geringeren Trauf- und Firsthöhe den Bogen zu den Bestandsgebäuden westlich des Lukasfeldwegs. Diese eingeschossigen Gebäude mit Kniestock haben mit einer Wandhöhe von 4m und einer Dachneigung von 33°-35° bei einer Gebäudetiefe von 11-12m eine Firsthöhe zwischen 7,50m und 8,25m.

Unter Berücksichtigung des Gutachtens zu wild abfließendem Hangwasser des Ingenieurbüros Dr. Blasy - Dr. Øverland und in Abstimmung mit den Fachingenieuren wird durch die Festlegung der Höhenkoten der Fertigfußböden auch sichergestellt, dass sich die Gebäude durch deren Höhenlage harmonisch ins bebaute Umfeld einfügen.



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



4.2.3 Abstandsflächen, Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Vaterstetten in der Fassung vom 15.04.2021 (rechtskräftig seit 24.04.2021).

Diese sieht im Gemeindegebiet [...] 0,8 H, mindestens jedoch 3m vor. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. Aneinander gebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Abstandsflächen ist der sich auf der Festsetzung der FFB Höhe ergebende Geländepunkt (max. 15 cm unter dem festgesetzten FFB EG).

Die in der Umgebung vorherrschende offene Bauweise mit Satteldach wird fortgeführt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4.2.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die geplante Bebauung der Flurstücke am östlichen Ortsrand kommt einer Ortsabrundung gleich. Deshalb ist es wichtig, bestehende ortstypische Strukturen aufzugreifen, gleichzeitig aber auch Spielraum für eine zeitgemäße Umsetzung zu geben.

Im Sinne einer durchgängigen, typisch oberbayerischen dörflichen Baustuktur soll die neue Wohnbebauung in Form von gerichteten Baukörpern umgesetzt werden. Um angenehm proportionierte Baukörper zu erhalten, sollen dabei die Einzelhäuser und Doppelhäuser auf der Traufseite mindestens 1/5 länger sein als auf der Giebelseite.

Darüber hinaus gelten folgende Festsetzungen bezüglich der baulichen Gestaltung:

- Gebäude in Kommunbebauung sind nur profil- und höhengleich zulässig. Die Gebäude sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen. Die Dachdeckung ist einheitlich auszuführen.
- Dachdeckungen von Satteldächern sind in Grautönen auszuführen.
- Es sind nur symmetrische Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 23° und mittigem First zulässig. Die Firstrichtung muss über die längere Gebäudeabmessung verlaufen.



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 Dachüberstand sowohl an den Trauf- als auch an den Ortsgangseiten hat über 70cm und bis zu 100cm zu betragen.
- Terrassenüberdachungen oder Wintergärten sind in leichter Holz-Glas-Konstruktion bzw. Metall-Glas-Konstruktion mit nach außen abfallendem Pultdach, DN 5° bis 15° an das Hauptgebäude auszuführen.
- Zwerchgiebel wie auch Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die ruhigen Dachflächen eignen sich mit ihren Satteldächern in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung von 18°-23° für eine Belegung mit Solaranlagen. Diese sind auf 100% der nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude unabhängig der Art der Nutzung vorzusehen. Der bei einer Dachneigung < 30° geringfügig niedrigere Wirkungsgrad wird durch die inzwischen effizienteren Module kompensiert und ist auch wirtschaftlich sinnvoll. Der Selbstreinigungseffekt, bei Modulneigungen >12°, wird durch die festgesetzte Dachneigung unterstützt. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen bei geneigten Dächern parallel zur Dachkante und Dachhaut anzubringen und dürfen sich max. 0,30 m über die Dachhaut erheben.

In Hinblick auf ein verbessertes Kleinklima und den verzögerten Regenwasserabfluss sind Garagen, Carports oder Nebengebäude mit begrünten Flachdächern zu errichten.

4.2.5 Verkehrskonzept, Garagen, Carports und Stellplätze

Im Vorfeld wurde durch das Ingenieurbüro Schmidt & Potamitis ein Entwurfsplan (Stand 29.05.2024) zur Erschließung der Baufelder erstellt (s. Anlage 6).

Das bestehende Straßen- und Wegenetz wird übernommen und weiterentwickelt. So wird der am südlichen Beginn des Lukasfeldwegs auf der Westseite befindlichen Gehweg bis zum Kinderspielplatz an der Einmündung des Berglackerwegs fortgeführt. Ausgenommen hiervon ist der Bereich bei Flurnummer 358/4. Dieses Grundstück befindet sich im Privatbesitz. Daher wird zwischen den Flurnummern 358/4 und 355/3, auf Höhe der Hausnummer Lukasfeldweg 8 zur Verkehrsberuhigung gepflastert. Durch den Straßenversatz und die damit einhergehende Engstelle am Übergang in den Bebauungsplanumgriff wird die Geschwindigkeit des KFZ-Verkehrs abgebremst. Ab der Einmündung zu den Gebäuden Lukasfeldweg 1, 3, 5 und 7 wird auf der Ostseite der Straße ein 2m breiter Grünstreifen mit der Möglichkeit von öffentlichen Parkplätzen (als Längsparkplätze) angeboten. Der 5m breite Grünstreifen zwischen den Fl.-Nr. 353/2 und 354/2 bleibt als Zufahrt zur Landwirtschaftlichen Fläche östlich der Fl.-Nr. 354/2 bestehen. Die möglichen Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätzen



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 jeweiligen Baufelder werden festgesetzt, um eine gesicherte Eingrünung des Straßenraumes zu gewährleisten. Um eine bedarfsorientierte verkehrliche Erschließung herstellen zu können sind die Fl.st. 354/3 und 354/4 von den Eigentümern abzutreten.

Der ruhende Verkehr ist gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder auf den Grundstücken nachzuweisen.

Auf den Grundstücken können Garagen, Carports sowie offene, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen nachgewiesen werden.

Zur Reduzierung von versiegelten Flächen sind für offene Stellplätze (auch unter Carports), Zufahrten und Wege versickerungsfähige Beläge zu wählen.

4.2.6 Einfriedungen

Für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind nur einreihige offene Einfriedungen mit senkrechten Holzlatten oder -stäben mit einer Höhe bis zu 1,40 m ohne Sockel zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch als offene Maschendraht- und Gitterstabzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten, um die Bewirtschaftung der Felder mit großem Gerät nicht zu erschweren. Dies betrifft nicht die Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, wird für Zäune ein Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10cm festgesetzt.

4.2.7 Erläuterung zu den Festsetzungen der Grünordnung und des Artenschutzes

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Da die geplante Baufläche am östlichen Ortsrand von dem Ortsteil Neufarn liegt ist eine Einbindung in die Landschaft, das beginnende Isen-Sempt-Hügelland wichtig. Es wird ein Gehölzstreifen im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt, der mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Anzupflanzende Bäume der ersten und zweiten Wuchsordnung:

Es wird je nach dem zur Verfügung stehenden Platz zwischen Bäumen der ersten und zweiten Wuchsordnung unterschieden. Im Straßenraum und in den



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



Vorgärten werden Bäume der zweiten Wuchsordnung festgesetzt, da für größere Bäume kein ausreichender Wurzelraum vorhanden ist.

Zeichnerisch festgesetzte Bäume können um bis 5 m verschoben werden:

Da die Straßenplanung ist noch nicht abgeschlossen ist können die Baumstandorte an die Grundstückszufahrten oder Garagenzufahrten angepasst werden.

Baufeldfreimachung vom 1.10. bis 28.02.:

Zum Schutz von brütenden Vögeln ist die Baufeldfreimachung nur im Winter erlaubt.

Je 300 m² angefangener, unbebaute Grundstücksfläche ist ein Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen:

Die südlich und westlich anschließenden Grundstücke sind gut eingegründet. Um ein homogenes Wohngebiet zu schaffen wird die Begrünung der Grundstücke festgesetzt, ebenso die Pflanzung von Bäumen.

In den Vorgärten der Baufelder 1 und 2 sind je zwei Bäume der zweiten Wuchsordnung zu pflanzen:

Im Süden des Lukasfeldweges ist die bestehende Straße zu schmal um Bäume unterzubringen. In diesem Abschnitt übernehmen Baumpflanzungen in den Vorgärten die gliedernde Funktion des Straßengrüns.

Bepflanzung der Grundstücke in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des Hauses und Ersatz von ausgefallenen Gehölzen:

Die schnelle und dauerhafte Begrünung ist Bestandteil der Grünordnungsplanung und der Eingriffsermittlung. Die umweltspezifische Belastung, die von dem Baugebiet ausgeht, soll durch die zeitnahe Pflanzung von Gehölzen und Bäumen minimiert werden. Die Eingrünung trägt wesentlich zur Schaffung eines guten Ortsbildes bei.

Vogelgefährdende transparente Durchgänge und stark spiegelnde Glasflächen sind unzulässig:

Um den Vogelschlag zu mindern ist bei Glasflächen Vogelschutzglas zu verwenden.

Grenzbepflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen sind ab einer Bewuchs-Höhe von 2 m um mindestens 4 m von der landwirtschaftlichen Fläche abzurücken:



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



Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen auch weiterhin ohne Einschränkungen genutzt werden können.

Der Grünordnungsplan mit Ausgleichsregelung und Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (siehe Anlagen 1a und 1b)

4.2.8 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes

Für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und die Verschiebung der Kulissenwirkung der geplanten Bebauung für Bodenbrüter ist ein Streifen im Osten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Auf ca. 192 m Länge und 8,6 m Breite wird ein Magerrasenstreifen angelegt. Die Ansaat mit einer autochtonen Saatgutmischung mit 50% Kräutern und 50% Gräsern soll durch zwei festgesetzte Mähgänge pro Jahr mit Entfernen des Mähgutes dauerhaft erhalten bleiben.

Die artenreichen Blühpflanzen tragen zur Diversität der Artenspektrums bei und können den Bodenbrütern als Unterschlupf dienen.

4.2.9 Flächen für die Wasserwirtschaft

Aufgrund der exponierten Lage der umliegenden Feldflurstücke wurde die Behandlung von abfließenden Regenwassers von Osten Richtung Baugebiet frühzeitig durch das Ingenieurbüro Dr. Blasy - Dr. Øverland untersucht.

Von vier untersuchten Versickerungsvarianten wurde die Lösung gewählt, welche eine Versickerung am Baugebiet auf dem Flurstück 353/1 vorsieht.

Die erforderlichen Flächen können zur Verfügung gestellt werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich, da es sich bei dem anfallenden Regenwasser um wild abfließendes Wasser handelt, das nicht gesammelt wird bzw. in seiner Beschaffenheit geändert wird.

Versickerungsmulde

Die geplante Mulde hat eine Versickerungsfläche von ca. 1850m². Die Muldensohle liegt auf 521.70m ü. NHN, die Einstauhöhe beträgt 0,3m. Es ist eine Böschungsneigung von 1:3 einzuhalten. Im Bereich der Versickerungsmulde soll der verdichtete Oberboden abgeschoben werden und eine Anbindung an die versickerungsfähigen Kiesschichten hergestellt werden. Es ist eine 10cm starke, bewachsene Oberbodenzone vorzusehen.



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



Ableitungsgraben und Absetzbereich

Um eine Kolmation der geplanten Versickerungsmulde zu verhindern, wird das Niederschlagswasser über einen Ableitungsgraben zu einem Absetzbereich abgeleitet. Über eine Überlaufschwelle gelangt das Niederschlagswasser in die Versickerungsmulde.

Zwischen dem Ableitungsgraben, bzw. dem Absetzbereich und den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein 2m breiter Grünstreifen vorzusehen.

Das Gutachten zu wild abfließendem Hangwasser vom 16.09.2024 (Anlage 3a) ist zu beachten.

Aufgrund der Beschränkung der Höhenlagen der neuen Baufelder wurden die Empfehlungen zum weitergehenden Hochwasserschutz seitens der Gutachter überprüft und mit der Stellungnahme vom 13.01.2025 (Anlage 3b) geändert.

Die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden (EG)" der Wohngebäude ist ausreichend hoch (mindestens 522.50m ü NHN, also 25cm über Tiefpunkt Weg) auszuführen. Dies betrifft insbesondere das nördliche Baufeld 7. Die Plananlage Systemschnitt Baufeld 7 ist zu beachten (Anlage 3c).

4.2.10 Sonstige Abgrabungen / Aufschüttungen

Abgrabungen sind gegenüber dem festgesetzten Höhenniveau unzulässig, um ein gleichmäßig von den Gebäuden abfallendes Geländeniveau mit gesichertem Abfluss des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen zu gewährleisten.

4.2.11 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“ der Gemeinde Vaterstetten wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH vom 10.08.2023 erstellt (Anlage 4).

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

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.



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



Es wurde festgestellt, dass das Planungsgebiet zum Teil oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete geräuschbelastet ist.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für reine und allgemeine Wohngebiete werden tags eingehalten bzw. unterschritten, nachts jedoch an der Nordfassade der Gebäude auf den Baufeldern BF 7 und (falls BF 7 nicht bebaut ist) BF 6 geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen direkt an der Autobahn oder den umliegenden Kreisstraßen sind in diesem Verfahren nicht möglich, da sich die dafür erforderlichen Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes befinden.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden innerhalb des Plangebietes ist nicht sinnvoll, da mit städtebaulich vertretbaren Wandhöhen keine bzw. nur eine sehr geringe abschirmende Wirkung erzielt werden würde.

Baulicher Schallschutz

Um der Verkehrsgeräuschbelastung Rechnung zu tragen, wurden daher Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die im Inneren der Gebäude für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45dB(A) während der Nachtzeit, ab denen auch bei nur gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Geräuschimmissionen durch Landwirtschaft

Weitere Geräuschimmissionen im Planungsgebiet können durch die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen verursacht werden.

Die lediglich von der zeitweisen Bearbeitung landwirtschaftlicher Nutzflächen und nicht vom Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen ausgehenden Geräusche sind in der Regel als ortüblich hinzunehmen.

Nordöstlich des Plangebietes auf Fl.-Nr. 352/1 ist eine landwirtschaftliche Mehrzwekhalle mit Kartoffeltrocknung geplant. Eine Baugenehmigung hierzu wurde bereits erteilt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der landwirtschaftlichen Mehrzwekhalle wurden die Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb dieser nicht genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlage im Umfeld entste-



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



hen, untersucht und beurteilt. Gemäß dieser Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) durch die Geräusche beim Regelbetrieb der landwirtschaftlichen Halle um mindestens 9 dB(A) unterschritten. Während der Erntezeit jedoch sind an einzelnen Tagen durch nächtliche Traktorfahrten auch Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes in den Baufeldern BF 5 bis BF 7 um bis zu 5 dB(A) möglich. Der nächtliche Immissionsrichtwert für Misch- und Dorfgebiete von 45 dB(A) wird damit noch eingehalten.

Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 171 an den Außenbereich und damit auch direkt an landwirtschaftliche Flächen angrenzt. Bereits aufgrund dieser Randlage ergibt sich nach geltender Rechtsprechung eine verminderte Schutzbedürftigkeit. Auch die hohe Verkehrsgeräuschbelastung nachts mindert die Schutzbedürftigkeit der Gebäude im Planungsgebiet. Eine Anhebung des Immissionsrichtwertes bis hin zum Niveau der Immissionsrichtwerte eines Dorf-/Mischgebietes ist hierbei möglich und wird im vorliegenden Fall der Beurteilung für den Nachtzeitraum zugrunde gelegt.

Bereits aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastungen insbesondere nachts werden im Rahmen der Festsetzungen zum baulichen Schallschutz ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Gesamtfasaden der geplanten Gebäude von erf. R'w, res \geq 35 dB sowie zum Schutz des Nachschlafes an den Nord-, Ost- und Westfasaden schalldämmende Lüftungseinrichtungen festgesetzt, die einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Diese Maßnahmen wirken naturgemäß auch bei Geräuschbelastungen aus landwirtschaftlichen Nutzungen und tragen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden im Planungsgebiet bei.

Vor dem Hintergrund des dringlichen Bedarfs an Wohnraum werden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags an einem Gebäude sowie nachts an den West- und Nordfassaden aller Gebäude im Planungsgebiet hingenommen. Durch die Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden ermöglicht.

Auch die saisonal auftretenden Überschreitungen des (hilfsweise herangezogenen) Immissionsrichtwertes der TA Lärm nachts für allgemeine Wohngebiete durch landwirtschaftliche Geräuschimmissionen können aufgrund der Ortsüblichkeit und der aufgrund der Ortsrandlage verminderten Schutzbedürftigkeit hingenommen werden



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



Luftwärmepumpen:

Immer mehr Eigenheime und auch Mehrfamilienhäuser werden mit Luft/Wasser- und Luft/Luft-Wärmepumpen beheizt. In eng bebauten Gebieten können diese Geräte aufgrund ihrer Geräuschentwicklung störend sein. Luft-Wärmepumpen haben ein hohes Beschwerdepotential, da sie häufig die einzige dauerhafte Schallquelle in einem ruhigen Wohnumfeld sind. Sie tragen dazu bei, dass sich die Lärmsituation im Wohnumfeld verschlechtert. Das Ruhebedürfnis der betroffenen Nachbarn ist oftmals hoch, so dass auch niedrige Schalldruckpegel schon als störend empfunden werden. Die Belästigung ergibt sich insbesondere durch den zeitlich uneingeschränkten Betrieb der Wärmepumpen und aus unterschiedlichen Geräuschereignissen (z. B. Abtavorgängen) in den frühen Morgenstunden. Bereits in der Planungsphase können durch eine überlegte Standortwahl mit schalltechnisch optimierter Aufstellung der Wärmepumpe zukünftige Konflikte mit den Nachbarn vermieden werden.

In diesem Zusammenhang wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) und die Informationsschriften zu Lärmproblemen bei Luftwärmepumpen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

4.3 Auswirkungen der Planung/Zusammenfassung

Mit der Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit sieben Baufeldern wird dem steigenden Siedlungsdruck, hier auch aus der einheimischen Bevölkerung, begegnet. Durch eine maßvolle Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, unter Berücksichtigung bestehender ortstypischer Strukturen, erfährt Neufarn nach Osten in Verbindung mit der geplanten Randeingrünung eine harmonische Abrundung des Ortsrandes zum „Neufarner Berg“ hin.

Frühzeitig wurden Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser aus den angrenzenden Feldflurstücken untersucht und festgesetzt.

In der Grünordnungsplanung wird die bestehende Situation bewertet und die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt untersucht und für nicht vermeidbare Eingriffe Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.



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



Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen als allgemeines Wohngebiet
- Schaffung von sieben Bauräumen zur Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern
- Festsetzungen zum Schutz vor wild abfließenden Hangwasser
- Festsetzungen von Neupflanzungen
- Anlage einer Blühfläche als artenschutzrechtliche Maßnahme

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-rechtliche gewidmet und in der Unterhaltpflicht von der Gemeinde übernommen.



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. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz

Städtebaul. Statistik, Flächenbilanz (Teilfläche West - Bauland- u. Verkehrsflächen)			
Fläche Geltungsbereiche			
Teilbereich West (Bauland, Verkehrsfl.)	ca.	7.986 m²	100 %
Teilbereich West (Versickerungsflächen)	ca.	2.955 m ²	
Teilbereich Ost (Ausgleichsfl.+ Zufahrt)	ca.	1.682 m ²	
Gesamtsumme Geltungsbereiche		12.623 m ²	
Öffentliche Verkehrsfl. im Teilbereich West	ca.	1.893 m ²	24 %
davon			
Straßenfläche	ca.	1.423 m ²	75 %
Gehwege	ca.	304 m ²	16 %
öffentl. Stellpl. entlang Lukasfeldweg	ca.	48 m ²	3 %
Grünflächen entlang Lukasfeldweg	ca.	118 m ²	6 %
Zufahrten zu Flächen für Landwirtschaft			
Zufahrt Fl.-Nr. 354/1, Teilbereich West	ca.	153 m ²	2 %
Zufahrt Fl.-Nr. 354/1, Teilbereich Ost	ca.	51 m ²	
Summe Zufahrten für Landwirtschaft		204 m ²	
Flächen Baugrundstücke in Teilb. West	ca.	5.939 m ²	74 %
davon			
Baufeld 7 Fl.-Nr. 353/2	ca.	1.012,5 m ²	17 %
Baufeld 6 Fl.-Nr. 353/2	ca.	918,5 m ²	15 %
Baufeld 5 Fl.-Nr. 353/2	ca.	918,5 m ²	15 %
Baufeld 4 Fl.-Nr. 353/2	ca.	824,5 m ²	14 %
Baufeld 3 Fl.-Nr. 354/2	ca.	692,0 m ²	12 %
Baufeld 2 Fl.-Nr. 354/2	ca.	784,0 m ²	13 %
Baufeld 1 Fl.-Nr. 354/2	ca.	788,5 m ²	13 %

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 171 „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“ der Gemeinde Vaterstetten tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

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

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



[Anlagen]

- **[Anlage 1]** - Grünordnungsplan mit Ausgleichsregelung und Umweltbericht vom 08.09.2025, Monika Treiber, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur und Stadtplanung]
- **[Anlage 2a]** - Baugrunderkundung Stellungnahme zur Versickerung vom 27.07.2019, Büro für Baugrundberatung GmbH, Eberhardstraße 23, 85560 Ebersberg]
- **[Anlage 2b]** – Sickerversuche Vaterstetten/Neufarn vom 26.02.2024, Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH, Finsterwalderstraße 8.2, 83071 Stephanskirchen]
- **[Anlage 3a]** - Gutachten zu wild abfließendem Hangwasser vom 16.09.2024, Ingenieurbüro Dr. Blasy - Dr. Øverland]
- **[Anlage 3b]** - Stellungnahme vom 13.01.2025 zum Gutachten zu wild abfließendem Hangwasser vom 16.09.2024, Ingenieurbüro Dr. Blasy - Dr. Øverland]
- **[Anlage 3c]** - Plananlage Systemschnitt Baufeld 7 vom 08.09.2025, Andreas Doktor Architekt]
- **[Anlage 4]** – Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan 171 vom 10.08.2023, Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, Frauendorferstraße 87, 81247 München]
- **[Anlage 5]** – 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 6]** – 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