

Gemeinde Vaterstetten



Bebauungsplan Nr. 171 Für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“

Grünordnungsplan mit Ausgleichsregelung und Umweltbericht

Entwurf

08.09.2025

Planfertiger:

Monika Treiber, Dipl. Ing., Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8
82211 Herrsching a. Ammersee
Tel. 08152 3153
info@landschaftsarchitektur-treiber.de

In Zusammenarbeit mit:

Andreas Doktor, Dipl. Ing. Architekt (FH)
Äußere Münchner Straße 2
82515 Wolfratshausen
Tel. 08171 4180370
info@doktor-architektur.de

Inhalt

1	Einleitung
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
2	Ziele der Grünordnung
2.1	Erläuterung zu den Festsetzungen der Grünordnung und des Artenschutzes
3.	Charakterisierung des Geltungsbereichs
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
4.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter
4.1.1	Schutzgut Mensch / Freizeit und Erholung / Lärm
4.1.2	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt
4.1.3	Schutzgut Boden
4.1.4	Schutzgut Fläche
4.1.5	Schutzgut Wasser
4.1.6	Schutzgut Klima / Luft
4.1.7	Schutzgut Landschaftsbild
4.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter
4.2	Wechselwirkungen
4.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
4.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
4.5	Nutzung erneuerbare Energien
4.6	Art und Menge der erzeugten Abfälle
4.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt
4.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich
5.1	Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung
6	Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
6.1	Flächenermittlung Eingriff – Ausgleich Lukasfeldweg
6.2	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen
7	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Neufarn gilt, auf Grundlage des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes vom 1. März 2012, als Wohn- und Entwicklungsgebiet zweiter Priorität, mit Bedarf für Wohnbebauung. Hierzu soll eine maßvolle, bauliche Erweiterung des Ortsrandes vorgenommen werden.

Neufarn ist ein Ortsteil der Gemeinde Vaterstetten mit intakter Siedlungsstruktur und guter Eingrünung. Die Ortschaft liegt auf ca. 524,00 m ü. NN und ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Gebietscharakter soll erhalten bleiben und die Bebauung am Ortsrand mit einer Ortsrandeingrünung versehen werden. Die Eingrünung zur Landschaft ist ein Planungsziel der Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnungsplanung.

Für die bauliche Abrundung des Ortsrandes in Neufarn wird ein Bebauungsplan aufgestellt und die 28. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Am Ortsrand von Neufarn soll auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche eine angemessene Neuausweisung von Bauräumen erfolgen. Östlich des Lukasfeldweges ist ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern und 5 m Ortsrandeingrünung vorgesehen. Westlich neben dem in der Nähe liegenden Feldweg (östlicher Planumgriff) wird eine CEF-Fläche mit Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Feldlerche vorgesehen, auf der auch die erforderlichen Ausgleichsflächen positioniert werden.

Die Planung umfasst die Flurstücke 353/2, 354/2, 354/3, 354/4, 356/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 337/1, 353/1, 354/1, 368/7 und 372/16 der Gemarkung Parsdorf.



Abbildung 01: Parzellarkarte und Umgriff der Flächennutzungsplanänderung, BayernAtlas, 11.06.2025

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

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

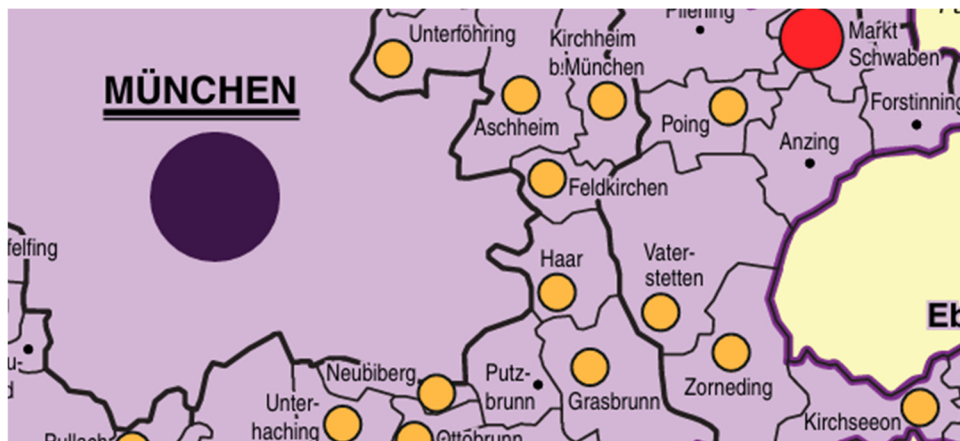


Abbildung 02: Raumstruktur, Regionalplan München, 25.02.2019

Östlich des Planumgriffs ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet ‚Waldreiche Altmoräne zwischen Poing und Markt Schwaben‘ ausgewiesen.

Als Sicherungs- und Pflegemaßnahmen werden genannt:

- Erhaltung der kleinstrukturierten Nutzungsmosaik und der kulturlandschaftlichen Qualitäten.
- Sicherung der Erholungslandschaft.
- Erhaltung der landschaftlichen Hangkante und Schutz vor jeglicher Bebauung.

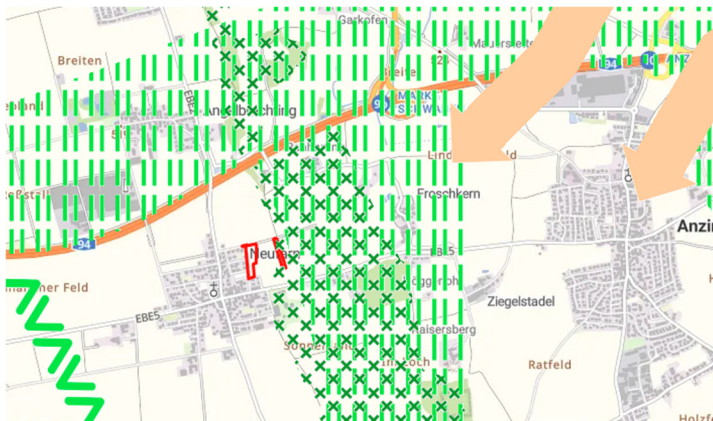


Abbildung 03: Regionalplan, BayernAtlas, 11.06.2025

Im Osten grenzt der regionale Grünzug Nr. 15 „Grüngürtel München-Ost bei Poing“ an den Planumgriff an.

Als Funktionen und Begründung für die Ausweisung des Grünzuges werden aufgeführt:

- Extensive Erholungsvorsorge mit der Zweckbestimmung: Verfügbarkeit und Nutzbarkeit siedlungsnaher, landschaftlich geprägter Bereiche für die Naherholung.
- Notwendigkeit der ökologischen Aufwertung des Naturraums neben bereits bestehenden erholungswirksamen Einrichtungen sowie der Erschließung weiterer extensiver Erholungsmöglichkeiten.
- Erhaltung des ‚Freiraumgürtels‘, der als großräumige, regionale Zonierung bzw. Abgrenzung der Siedlungslandschaft im ‚Münchner Osten‘ fungiert.
- Vernetzung mit dem regionalen Grünzug ‚Ebersberger Forst / Messestadt Riem‘.

Die Lage der CEF- und Ausgleichsfläche im regionalen Grünzug Nr. 15 stärkt die ökologische Aufwertung.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.



Abbildung 04: Ausschnitt aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planumgriffs des Bebauungsplanes, ohne Maßstab

Als übergeordnete Ziele für das landschaftliche Leitbild gelten:

- Kulturhistorisch bedeutsame und landschaftstypische Strukturen erhalten und wiederherstellen.
- Landschaftsprägende Biotoptypen erhalten und neu schaffen.
- Schutz der abiotischen Ressourcen von Boden und Grundwasser.
- Schutz und Entwicklung vorhandener, naturnaher Landschaftselemente.
- Erhalt der Hangkante im Übergang zum Isen-Sempt-Hügelland.
- Landschaftliche Einbindung der bestehenden Siedlungsgebiete.
- Verbesserung der innerörtlichen Freiflächensituation.
- Verbindungen zwischen den Siedlungsgebieten.
- Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes.

Landschaftsschutzgebiet

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete im Planumgriff. Außerdem sind keine dieser Gebiete in der näheren Umgebung vorzufinden. (BayernAtlas 07.08.2023)

Amtlich kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung

Nach Angabe des BayernAtlas wurden keine Biotope in dem Planumgriff kartiert. In größerer Entfernung sind Biotope mit Gewässer-Begleitgehölzen, eine vegetationsfreie Wasserfläche und Feldhecken vorzufinden.

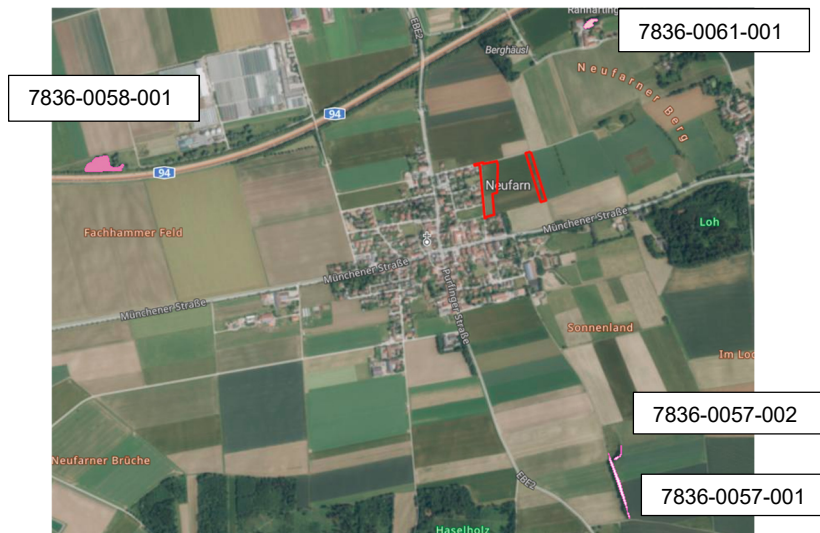


Abbildung 05: Biotopkartierung (Flachland), BayernAtlas, 11.06.2025

Legende:

Biotopteilflächen Nr.	Überschrift	Hauptbiotoptypen	Weitere Biotoptypen
7836-0057-001	Feldhecke südlich Neufarn	Hecken, naturnah (100 %)	
7836-0057-002	Feldhecke südlich Neufarn	Hecken, naturnah (100 %)	
7836-0058-001	Weiher nördlich der A94	Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (80 %)	Großröhrichte (10 %); Kleinröhrichte (7 %); Initiale Gebüsche und Gehölze (3 %)
7836-0061-001	Löschweiher und lineares Ufergehölz in Ranharting	Gewässer-Begleitgehölze, linear (50 %)	Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (50 %)

2. Ziele der Grünordnung

Die Grünordnungsplanung in Ergänzung zum Bebauungsplan bewertet die bestehende Situation und untersucht die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Nach der Eingriffsregelung werden für nicht vermeidbare Eingriffe Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Für die Grünordnungsplanung ergeben sich folgende Ziele:

- Pflanzgebot zur Pflanzung von Bäumen
- Gute Durchgrünung des Baugebietes
- Schutz von heimischer Flora und Fauna
- Durchführung von CEF-Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche
- Bearbeiten der Eingriffsregelung und Nachweis von Ausgleichsflächen
- Minimierung der Versiegelung
- Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Speichermöglichkeiten für Niederschlagswasser in Sickerflächen

Die im Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen tragen dazu bei, den Eingriff auszugleichen, zu minimieren und weitgehend umweltverträglich zu gestalten.

2.1 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 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

Die Straßenplanung ist noch nicht abgeschlossen und die Baumstandorte können 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, unbebauter Grundstücksfläche ist ein Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

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

Im Vorgarten ist ein Baum der zweiten Wuchsordnung zu pflanzen, wenn die Baumpflanzung im Straßenraum nicht möglich ist

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 Bewuchshöhe von 2 m um mindestens 4 m von der landwirtschaftlichen Fläche abzurücken

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

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 autochthonen Saatgutmischung mit 50 % Kräutern und 50 % Gräsern soll durch Mähgänge pro Jahr mit Entfernen des Mähgutes dauerhaft erhalten bleiben.

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

3.Tabellarische Charakterisierung des Geltungsbereichs

Tabelle 1: Tabellarische Kenndaten des Geltungsbereichs

Naturraum-Haupteinheit	Unterbayerisches Hügelland im Übergang zur Isar-Inn-Schotterplatte
Naturraum	Münchner Schotter-Ebene im Übergang zum Isar-Sempt-Hügelland
Vorbehaltsgebiet lt. Regionalplan	Liegt angrenzend an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, CEF-Ausgleichsfläche liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet
Amtlich kartierte Biotope	Keine amtlich kartierten Biotope im Planumgriff
Ökofläche gemäß Ökoflächenkataster	Im Planungsgebiet nicht vorhanden
Gesetzlich geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG	Es liegen keine gesetzlich geschützten Flächen im Planumgriff vor
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis München	Weiter im Osten verläuft eine Fläche zur Optimierung von regionalen Verbundlinien für Kalkmagerrasen und Magerwiesen an den Böschungen der Bahnlinie München-Mühlldorf. Im Westen ist eine vorrangige Schaffung von Magerwiesenbereichen, mageren Säumen und Anlage von extensiv genutzten Wiesenrandstreifen vorgesehen.
Topographie	Das Planungsgebiet steigt von Norden nach Süden sowie von Westen nach Osten an. Die Bestandshöhen liegen zwischen 522,20 und 523,00 ü.NN
Verkehrsstruktur	Die Erschließung erfolgt über den Lukasfeldweg
Flächennutzung	Siedlungsstruktur umgeben von landwirtschaftlichen Flächen
Vorbelastungen	Es gibt Lärmemissionen durch die in der Nähe liegende A94, die Münchner Straße und Poinger Straße sowie ggf. durch die geplante landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit Kartoffeltrocknung.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Scoping und Methodik

Im Scoping Verfahren werden die zu untersuchenden Schutzgüter, die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung genannt.

Bei der Bestandserhebung wird auf den Regionalplan, die geologische Karte, die topographische Karte, den Flächennutzungsplan, auf Erhebungen vor Ort und vorhandene Fachgutachten zurückgegriffen.

Tabelle 2: Darstellung der untersuchten Schutzgüter und der verwendeten Unterlagen

Schutzgut	Inhalte	Quelle
Mensch - Emissionen - Erholung	- Lärmemission - Freizeit und Erholung, Geh- und Radwege	- Erholungswege BayernAtlas - Schalltechnische Untersuchung vom 10.08.2023, Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung
Arten und Biotope, biologische Vielfalt	Lebensraumtypen und Biotope, Artenvielfalt bei Flora und Fauna	- Artenschutzrechtliche Abschätzung vom 10.10.2019, Dipl. Biologe Klaus Burbach - Biotope, BayernAtlas - ABSP, LfU
Boden	Geologischer Bodenaufbau	- Geologische Karte und Bodenkarte M 1 : 25.000, BayernAtlas - Baugrunderkundung, Stellungnahme zur Versickerung vom 27.07.2019 Büro für Baugrundberatung GmbH- Kurzstellungnahme zu Sickerversuchen und Baugrunderkundung von Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH vom 26.02.2024
Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasserabstand Oberflächenwasser	- Baugrunderkundung, Stellungnahme zur Versickerung vom 27.07.2019 Büro für Baugrundberatung GmbH - Lageplan Einzugsgebiet Alternative Flächenversickerung, Gutachten zu wild abfließendem Hangwasser (Stand: 16.09.2024), Dr. Blasy – Dr. Øverland, beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Ergänzende Stellungnahme vom 13.01.2025
Klima und Luft	Emissionen	Ableitung aus der topographischen Karte
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Landschaftsbildauswertung vor Ort, Flächennutzungsplan
Kultur- und Sachgüter	Nähe zu den Baudenkmälern und der bestehenden Bebauung	Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Bodendenkmalpflege, BayernAtlas

4.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Mensch / Freizeit und Erholung / Lärm

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch gelten als wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Bestandsbeschreibung:

Direkt im Westen grenzt ein Wohngebiet an den Lukasfeldweg an. Im Norden befindet sich ein Spielplatz, der eine besondere Aufenthaltsqualität für Kinder hat. Die geplante Bebauung der Flurstücke am östlichen Ortsrand kommt einer Ortsabrundung gleich. Durch Weiterführung der

durch eine Ortsabrundungssatzung bereits bestehenden, südl. an das Plangebiet angrenzenden Bebauung wird der Ortsrand harmonisch weiterentwickelt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Nähe zur Autobahn A94 ermöglicht eine schnelle Anbindung. Im Süden des Planungsumgriffs grenzt die bestehende Bauung des Gemeindeteils Neufarn an.

Das Planungsgebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und hat somit keine größere Bedeutung für die Naherholung. Der Zugang zum Planungsgebiet erfolgt über den Lukasfeldweg.

Verschiedene Rad- und Wanderwege, verlaufen in der näheren Umgebung. Von Norden nach Süden verläuft der Radweg „Gemeinde Anzing – 1200 Jahre Anzing“. Richtung Osten verläuft der Radweg „Landkreis Ebersberg – Wegenetz des Landkreises“. Diese bieten ein Angebot zur Naherholung für das Planungsgebiet.

Nördlich verläuft von Westen nach Osten der Wanderweg auf den Neufarner Berg.

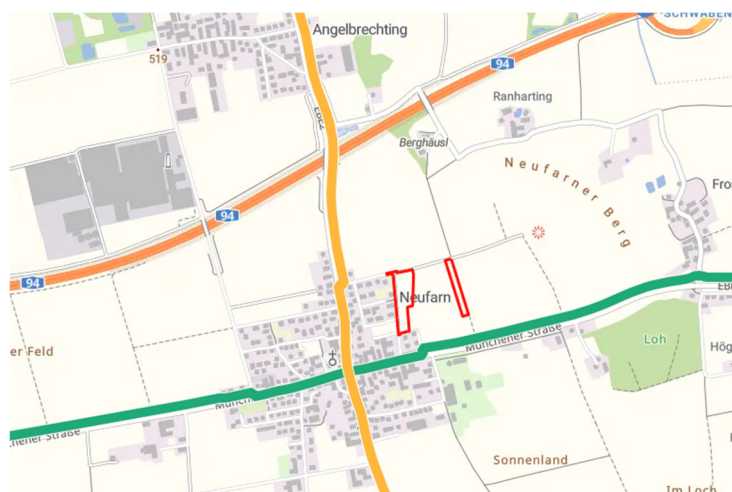


Abbildung 06: Erholungswege um das Plangebiet, BayernAtlas, 11.06.2025

Geplante Maßnahmen:

Mit der Ausweisung von zusätzlichen Baufeldern am Ortsrand entsteht hochwertiger Wohnraum in Neufarn. Durch die Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt im Regionalplan ist der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gegeben.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“ der Gemeinde Vaterstetten wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5623/B2/kad vom 10.08.2023 erstellt. Es kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Auf den Geltungsbereich wirken die Verkehrsgeräuschemissionen der umliegenden Verkehrswege, insbesondere der nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Autobahn A 94 sowie der Münchener Straße und der Poinger Straße ein.

Es wurde festgestellt, dass das Planungsgebiet insbesondere nachts 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 45 dB(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.

Geräuschemissionen durch Landwirtschaft

Weitere Geräuschemissionen 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 örtlich hinzunehmen.

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle wurden die Geräuschemissionen 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 der 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 Gesamtfassaden der geplanten Gebäude von erf. $R'_{w, res} \geq 35$ dB sowie zum Schutz des Nachtschlafes an den Nord-, Ost- und Westfassaden 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 Geräuschemissionen können aufgrund der Ortsüblichkeit und der aufgrund der Ortsrandlage verminderten Schutzbedürftigkeit hingenommen werden.“ (Gutachten: Schalltechnische Untersuchung, Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung vom 10.08.2023)

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Die Auswirkung der geplanten baulichen Erweiterung auf die siedlungsnahen Erholungsnutzung ist eher als gering einzuschätzen. Die zusätzlichen Gebäude profitieren von der Lage an dem angrenzenden Erholungswegenetz und der Lage zur freien Landschaft.

Die geplante Bebauung mit kleinteiliger Gebäudestruktur in Form von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern 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.

Baubedingte Belastungen:

Während der Bauzeit ist mit einer Beeinträchtigung durch Lärm und Staub zu rechnen. Es handelt sich um temporäre Störungen, die vorübergehend sind.

Anlage- / Betriebsbedingte Belastung:

Der Geltungsraum ist durch den Verkehrslärm der nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Autobahn A 94, der Münchener Straße und der Poinger Straße vorbelastet. Durch die geplante Bebauung mit Eingrünung durch Gehölze gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Die Durchgängigkeit von Neufarn bleibt erhalten.

Negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten und somit als gering erheblich einzustufen.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	mittel	gering	mittel	mittel

4.1.2 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichem Zusammenhang.

Bestandsbeschreibung:

Im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Ebersberg ist der Osten von Neufarn als regionale Verbundlinie für Kalkmagerrasen und Magerwiesen mit der Bahnlinie München – Mühldorf vorgesehen. Vorrangig sollen magere Offenlandstandorte als Vernetzungselemente vorgesehen werden. Im Westen ist eine vorrangige Schaffung von Magerwiesenbereichen, mageren Säumen und die Anlage von extensiv genutzten Wiesenrandstreifen vorgesehen.

Geplante Maßnahmen:

Flora, Fauna und Lebensräume

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)

Ein Vorkommen mehrerer, nach europäischem Recht geschützter Arten/ Artengruppen im Gebiet kann mit hoher Wahrscheinlichkeit oder Sicherheit ausgeschlossen werden „aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung in Bayern und/ oder ihrer Lebensraumsprüche und unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumausstattung“. (Artenschutzrechtliche Abschätzung, Klaus Burbach, 10.10.2019)

Dazu gehören folgende Artengruppen:

Vögel

Für europäische Vogelarten sind potenziell geeignete Lebensräume für streng geschützte Arten vorhanden. Durch das Fehlen von Gehölzen oder Gebäuden haben die meisten Vogelarten keine als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignete Strukturen in dem Planungsgebiet.

In der artenschutzrechtlichen Abschätzung vermerkt Herrn Klaus Burbach: „Grundsätzlich nicht auszuschließen sind Vorkommen von Feldbrütern, wie v.a. Feldlerche, evtl. auch Wiesenschafstelze, Wachtel oder Rebhuhn, die in anderen Teilen des Gemeindegebietes in ähnlichen Situationen vorkommen. Diese Arten halten allerdings in der Regel einen größeren Abstand zu störenden Strukturen („Kulissen“), wie Gebäuden, Gehölzen, Straßen, Freileitungen u. ä. ein.“ Da sich das Planungsgebiet am Rand von einer vorhandenen Bebauung befindet, ist die Kulissenwirkung gegeben und damit das Vorkommen von Feldbrütern im Vorhabenbereich auszuschließen.

Der Anbau von Mais und das Fehlen von Strukturen, wie Feldrainen und Brachen machen das Planungsgebiet als Nahrungslebensraum für Bodenbrüter unattraktiv.

Durch die neu geplante Bebauung ist von einer zusätzlichen Kulissenwirkung auszugehen, die eine Fläche von ca. 0,72 hat.

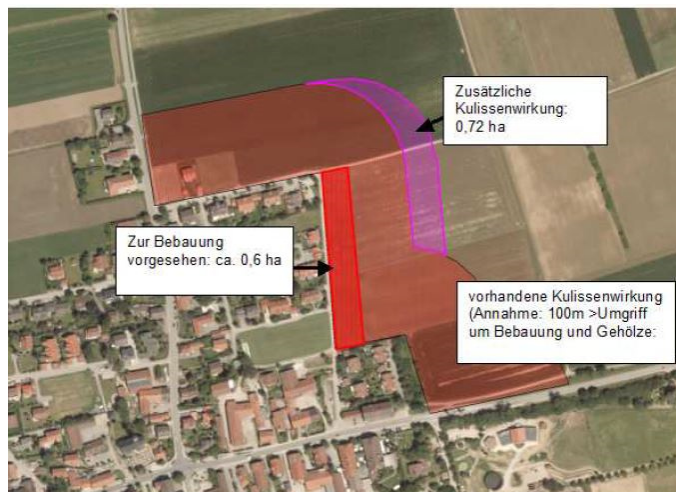


Abbildung 07: Einschätzung Bebauungsplan aus der Artenschutzrechtlichen Abschätzung vom Herrn Klaus Burbach vom 10.10.2019

Geplante Maßnahmen:

Feldlerche

Anschließend an den Planungsumgriff ist am ehesten die Feldlerche zu erwarten. Hierzu werden die Auswirkungen folgendermaßen erwartet:

„Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:“

Schädigungsverbot von Lebestätten:

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.

Vorgeschlagen werden:

- 2 Lerchenfenster und 400 m² jährlicher wechselnder Brachestreifen oder
- 1.000 m² Brachestreifen, als CEF – Maßnahme der Feldlerche

Der Brachestreifen im Osten soll mit Maßnahmen des Artenschutzes kombiniert werden. Hierbei soll die Fläche autochthones Saatgut (Magerrasen basisch) 50% Kräuter und 50 % Gräser der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ aufweisen.

Störungsverbot:

Ein Eintreten des Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzugszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ist auszuschließen. Aufgrund des kleinräumigen Eingriffs ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population potenziell betroffener Arten auszuschließen.

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Damit das Eintreten des Tötungs- und Verletzungsgebot ausgeschlossen werden kann, sollen folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Vermeidungsmaßnahme 1: Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Vogelbruten erfolgt die Beseitigung der Vegetationsdecke und damit die Freimachung des Baufeldes im Zeitraum von 1.10 bis zum 28.02.
- Vermeidungsmaßnahme 2: Vogelgefährdende transparente Durchgänge oder stark spiegelnde Glasflächen werden vermieden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, matten, bedrucktem, etc. Glas entschärft (vgl. z. B. <http://www.lbv.de/service/naturschutztipps/voegelglasflaechen.html>, <http://www.vogelglas.info>). Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung festzulegen.

CEF – Maßnahmen der Feldlerche:

Als Ausgleich für den Verlust des potentiellen, anteiligen Feldlerchenreviers werden im östlichen Geltungsbereich 1.000 m² Fläche extensiviert und als Magerrasenfläche angelegt.

Sie wird mit einer autochthonen Saatgutmischung (Magerrasen basisch) 50 % Kräuter und 50 % Gräser der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ begrünt. Die Fläche wird einmal ab 15.07. gemäht und das Mähgut wird abgefahren und einem geordneten Kreislauf zugeführt. Die zweite Mahd erfolgt spät im Herbst ab 15.09., damit im Frühjahr der Brachstreifen nicht zu stark bewachsen ist. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngung ist auf dem Brachstreifen untersagt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden an den Brachstreifen angegliedert.

Der Abstand von 100 m zu stark befahrenen Straßen oder Vertikalstrukturen, wie geschlossenen Gehölzen oder Bebauung wird eingehalten.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Da auf der landwirtschaftlichen Fläche keine Gehölzstrukturen vorzufinden sind, geht kein potentieller Lebensraum für Vögel verloren. Der potentielle Lebensraum der Feldlerche wird beeinflusst. Hierzu wird als CEF-Maßnahme ein Brachstreifen mit Magerrasenmischung angelegt.

Zur Erhöhung der biologischen Vielfalt sollen innerhalb des Baugebietes Gehölze gepflanzt und nicht bebaute Flächen unversiegelt bleiben.

Baubedingte Auswirkungen:

Aufgrund des kleinräumigen Eingriffs ist auszuschließen, dass die Feldlerche im Gebiet verdrängt wird. Der Eingriff für das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten kann als gering erheblich eingestuft werden. In dem Zeitraum zwischen der Baufeldfreimachung bis zur endgültigen Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Habitate für störungsempfindliche Arten ermöglicht werden. Die Ansiedlung von Ruderalfluren und das Entstehen von Rohbodenflächen mit partieller Vernässung während der Bauzeit sind zu vermeiden.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es gehen dauerhaft Flächen geringer Wertigkeit für Tier- und Pflanzenarten verloren. Durch die Bebauung wird die Kulissenwirkung für die Feldlerche beeinflusst und nach Osten verschoben.

Mit der Anlage von gehölzreichen Freianlagen und der Ansaat von Magerrasenflächen erhöht sich das Lebensraumangebot für Vogelarten, Insekten und Kleinsttiere.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Biotope, biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering

4.1.3 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion.

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich in spätpleistozäner Schmelzablagerungen des würmeiszeitlichen Inn-Gletschers. Das Sediment setzt sich aus mäßig sortiertem Kiessand-Gemisch mit Steinanteilen. Im Osten an das Planungsgebiet grenzt ein risseiszeitlicher Altmoränenrücken an, der sich aus Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig zusammensetzt. Überlagert wird dieser Bereich mit Schichten von Rotlage und Humus. (Gutachten: Baugrunderkundung, Büro für Baugrundberatung GmbH vom 27.07.2019 und BayernAtlas)

In der Geologischen Bodenkarte des BayernAtlas M 1 : 25.000 wird der vorkommende Boden als fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde beschrieben.

Bei den Kleinbohrungen war unter der 0,2 bis 0,6 m mächtigen humosen Oberbodenschicht in der Tiefe zwischen 0,6 und 0,8 m verwitterter, rostbrauner stark schluffiger Kiessand (Rotlage) vorzufinden. Daraufhin folgten bis zur Endtiefe von 2,5 bzw. 2,8 m schluffige, sandige und steinige Kiese von hellgrauer bis hellbraungrauer Färbung. Die geplante Zieltiefe bei den Bohrungen wurde aufgrund es sehr hohen Eindringwiderstandes nicht erreicht. Während der Bohrungen sind keine Auffälligkeiten zur Bodenverunreinigung aufgekommen.

Die Ackerschätzzahlen liegen zwischen 41 - 60 und weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf.

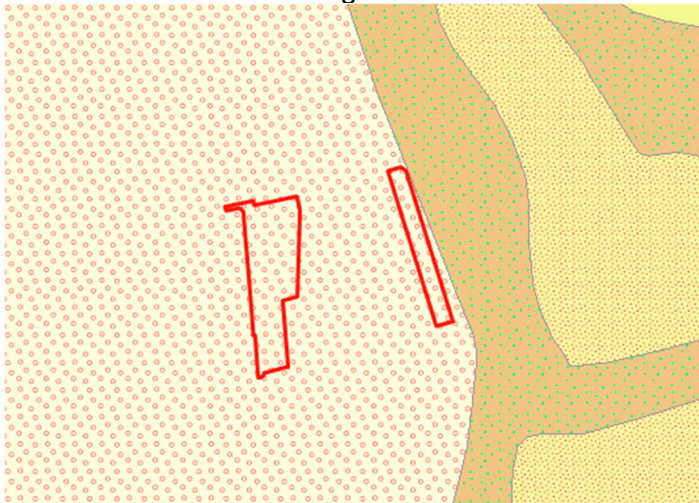




Abbildung 08: Geologische Bodenkarte, BayernAtlas, 11.06.2025

Legende:

System	Serie	Geologische Einheit	Gesteinsbeschreibung
Quartär 	Pleistozän	Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse)	Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig

Direkt am rechten Planumgriff angrenzend:

System	Serie	Geologische Einheit	Gesteinsbeschreibung
Quartär 	Pleistozän	End- oder Seitenmoräne, kiesig, rißeiszeitlich	Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig

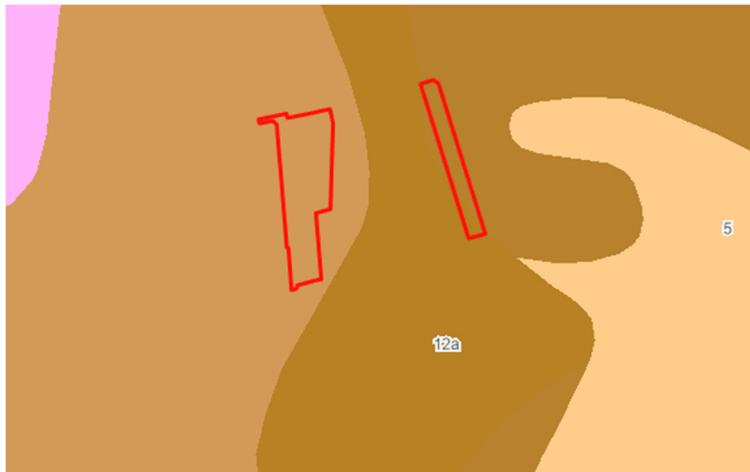




Abbildung 09: Übersichtsbodenkarte, BayernAtlas, 11.06.2025

Legende:

Kurzname	Boden
22b  (westlicher Planumgriff)	Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter)
37 und 12a  (Östlicher Planumgriff)	37: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Altmoräne) 12a: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

Geplante Maßnahmen:

Die geplante Erweiterung des Baugebiet führt zu einer stärkeren Versiegelung des Bodens und damit zu einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen.

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen, wie:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffhaushalten.
- Filter-, Puffer und Stoffumwandlungsmedium zum Schutz des Grundwassers.

Versiegelungsflächen sollten auf das notwendige Minimum reduziert werden. Bodenaushub, der innerhalb der Grünflächen weiterverwendet werden kann, ist schichtgerecht zu lagern und wieder zu verwenden.

Zudem wird eine Überwachung und einen Vergleich mit den Ergebnissen aus der Baugrunderkundung empfohlen, da auftretenden Abweichungen nicht ausgeschlossen sind. Im Zweifel ist ein Baugrundsachverständiger hinzuzuziehen. Des Weiteren ist beim Aushub auf Auffälligkeiten, wie Aussehen, Zusammensetzung und Geruch zu achten. Ggf. ist das Auffüllmaterial zu separieren, sowie gemäß PN 98 bzw. Deponie-Info 3 des LfU Bayern zu beproben und zu deklarieren. (Gutachten: Baugrunderkundung, Büro für Baugrundberatung GmbH vom 27.07.2019)

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Durch die Anlage der Gebäude, Straßen, Stellplätze und der Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt und die natürlichen Funktionen der Böden gehen verloren. Zufahrten und Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.

Die Pufferfähigkeit und das Rückhaltevermögen der Böden liegen im mittleren Bereich. Das Retentionsverhalten bei Niederschlagsereignissen ist aufgrund der geologischen Bodenbeschreibung als eher gering einzuschätzen.

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.

Es ist anzustreben die Bodenversiegelung zu minimieren und die Böden in ihrem natürlichen Gefüge nicht zu verändern oder wiederherzustellen. Auf den Grünflächen kann sich der natürliche Bodenaufbau langfristig regenerieren.

Baubedingte Auswirkungen:

Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen wird die obere Bodenschicht aus Braunerde und Parabraunerde beseitigt. Bei Gebäuden mit Kellergeschoss kann es zu Eingriffen bis in den Kiesschotterkörper kommen. Nachdem die Böden im Geltungsbereich bislang wenig verändert wurden, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als mittelschwer zu bewerten.

Anlagebedingte- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung wird die Sickerfähigkeit des Bodens in Teilbereichen beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Insgesamt ergeben sich beim Schutzgut Boden Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	mittel	mittel	gering	mittel

4.1.4 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von räumlich zusammenhängenden Flächen. Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten ist auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme zu achten.

Bestandsbeschreibung:

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrandbereich von Neufarn. In der näheren Umgebung sind vor allem landwirtschaftliche Flächen und Siedlungsstrukturen vorhanden. Die geplante Bebauung schließt an die lockere Bebauungsstruktur vom Ortsteil Neufarn an.

Geplante Maßnahmen:

Die Versiegelung wird möglichst minimiert. Durch die Planung erfolgt eine Fortführung der lockeren Bebauung mit Einzel- und Doppelbehausung.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Durch die geplante Baumaßnahme wird das Gesamtbild von Neufarn nur geringfügig verändert. Die geplante Bebauung grenzt lückenlos an den bestehenden Ortsrand an.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Bau von weiteren Gebäuden am Ortsrand wird das Gesamtbild der Fläche temporär verändert.

Anlage-/ und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es erfolgt eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Zerschneidung von größeren, zusammenhängenden Freiflächen geschieht nicht, da die geplante Bebauung direkt an den vorhandenen Ortsrand anschließt.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	gering	gering	gering	gering

4.1.5 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer, der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

Bestandsbeschreibung:

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 BayernAtlas befindet sich zwischen dem westlichen und östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein wassersensibler Bereich. Das Rückstaubecken ist im Süden als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

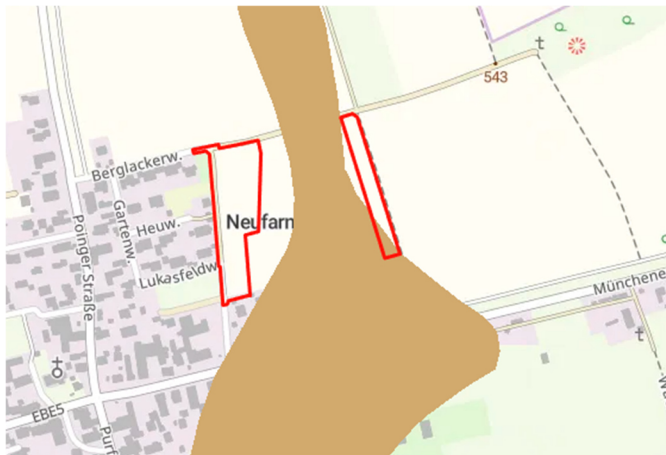


Abbildung 10: Wassersensible Bereiche, BayernAtlas, 11.06.2025

Zudem beschreibt die Baugrunderkundung/ Stellungnahme zur Versickerung von dem Büro für Baugrundberatung GmbH vom 27.07.2019 zu dem Thema Grundwasserverhältnisse: „Die Hydrologische Karte (Umweltatlas Bayern des LfU) weist für dieses Gebiet einen Mittelwasserstand von rund 7 m unter GOK bzw. Kote ca. 515 müNN aus. Dies bestätigen auch die Daten von umliegenden Bohrungen, die in diesem Gebiet zusammenhängendes Grundwasser ab einer Tiefe von rund 6 m angetroffen haben. Der höchste Grundwasserstand dürfte rund 1 bis 2 m über der, in der Hydrogeologischen Karte angegebenen Kote liegen.“ Der höchste mittlere Grundwasserstand ist etwa 5 m unter GOK zu erwarten.

Des Weiteren liegt das Gebiet in der Frosteinwirkzone III.

Die Proben zur Sickerfähigkeit des Untergrunds haben folgende kf-Werte ergeben:

- KB 1: 4×10^{-4} m/s
- KB 2: $3,2 \times 10^{-4}$ m/s

Daraus ergibt sich, dass eine dauerhafte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der ab 0,6 bis 0,8 m Tiefe kiesig-sandig ausgebildeten Schichten möglich ist.

Die Karte 'Oberflächenabfluss und Sturzflut' vom LfU Bayern zeigt, dass sich im nord-westlichen Planungsgebiet Geländesenken und Aufstaubereiche befinden. Diese sind als violette Flächen in der Karte dargestellt. Der südwestliche Planungsgriff zeichnet sich jedoch durch einen erhöhten Abfluss aus (orange Linie). Vom Westen bis in den Osten kommt es zu einem mäßigen Oberflächenabfluss (gelbe Linie). Zudem ist in der westlichen näheren Umgebung ein starker Abfluss zu erwarten (rot dargestellt).

Aus der Karte ergibt sich, dass mit einem Aufstau des einfließenden Wassers in Geländesenken und Aufstaubereiche zurechnen ist.

Auf eine bauseitige Sicherung vor wild abfließenden Oberflächenwasser ist daher dringend zu achten. Ebenfalls muss berücksichtigt werden, dass durch die Baumaßnahmen kein Oberflächenwasser aus dem Aufstaubereich auf benachbarte Flächen verdrängt wird.

In der Kurzstellungnahme zur Durchführung von Sickerversuchen und Baugrund-erkundungen vom 26.02.2024 schreibt das Büro für Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH:

„Ursächlich für die verhältnismäßig gute Durchlässigkeit des Oberbodens kann der aufgelockerte Zustand der Fläche aufgrund der Beackerung des Feldes und die damit eingehende Herstellung von künstlich vertikalen sowie horizontalen Wasserwegsamkeiten sein. In diesem Fall ist der festgestellte Durchlässigkeitsbeiwert als nicht repräsentativ für den Boden anzusehen.“

Der Niederschlag kann oberflächennah in den anthropogen aufgelockerten Oberboden eindringen, wird jedoch danach aufgrund der relativ stauenden Schluffe keine vertikale Wegsamkeit finden. Es ist anzunehmen, dass sich bei Starkniederschlägen ein lokal begrenzter Schichtwasserleiter ausbildet, welcher der Hangneigung folgt.

Trifft der Schichtwasserleiter im Bereich des Baugebietes auf eine durchlässige Baugrubenhinterfüllung kommt es somit zum Ausfließen des Schichtwassers im Nahbereich der geplanten Keller.

Wir empfehlen den undurchlässigen Schluff-Horizont in Form eines in Nord-Südrichtung verlaufenden Sickerbeckens zu durchstoßen, um eine hydraulische Verbindung zu den Kiesen herzustellen.“

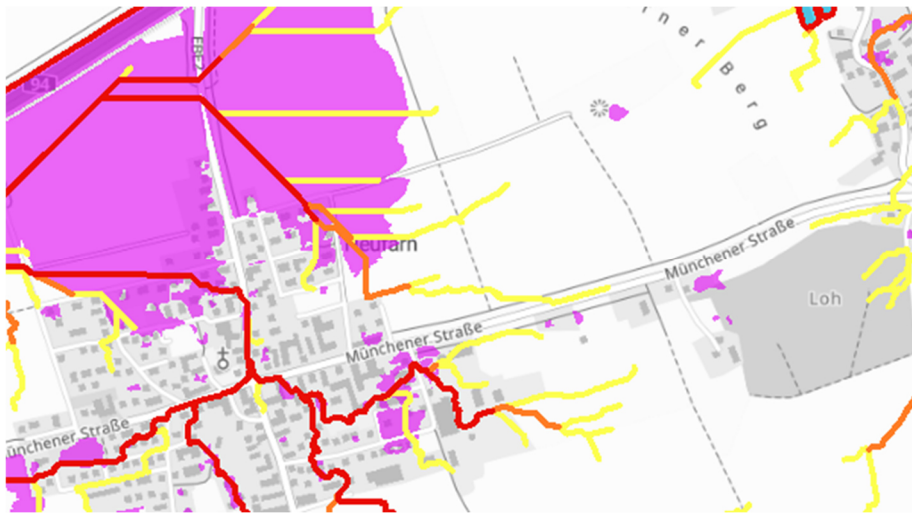


Abbildung 11: Oberflächenabfluss und Sturzflut, LfU Bayern, UmweltAtlas, 11.06.2025

Geplante Maßnahmen:

Das anfallende Oberflächenwasser wird westlich neben dem Feldweg über eine Flächenversickerung abgeleitet und über den belebten Oberboden dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Hierzu hat das Büro Dr. Blasy – Dr. Øverland, beratende Ingenieure GmbH & Co. KG vom 16.09.2024 im Gutachten zu wild abfließendem Hangwasser eine geplante Mulde mit einer Versickerungsfläche von 1.850 m² vorgeschlagen. Die Versickerungsfläche ist ausreichend bemessen, um ein 5-jährliches Niederschlagsereignis bei einer Einstauhöhe von 30 cm zu versickern.

Die geplante Böschungsneigung beträgt 1:3, die Muldensohle liegt auf 521,70 m ü. NN. Um eine Kolmation der geplanten Versickerungsmulde durch von den Feldern abgeschwemmte Feinteile zu verhindern, wird das Niederschlagswasser über einen Ableitungsgraben zu einem Absetzbereich abgeleitet. Über eine Überlaufschwelle gelangt das Niederschlagswasser in die Versickerungsmulde.

Auch ein 10-jährliches Niederschlagsereignis könnte in der Mulde zurückgehalten und versickert werden.

Für das Baugebiet werden in Bezug auf den Hochwasserschutz folgende Punkte empfohlen:

- Gebäudekeller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (weiße Wanne).
- Alle Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch (Mind. 50 cm über Tiefpunkt Weg und mindestens 25 cm über GOK) zu setzen (Einfahrten, Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Endlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.).

- Die Höhenquote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude ist ausreichend Hoch (mind. 50 cm über Tiefpunkt Weg und mindestens 25 cm über GOK) festzusetzen. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten.

Die Sickeranlagen sind in regelmäßigen Abständen, in der Regel halbjährlich, auf Bauzustand, Betriebssicherheit und Funktionsfähigkeit zu überwachen. Die Ergebnisse der Kontrollmaßnahmen sind entsprechend zu dokumentieren. Die Versickerungsmulde ist regelmäßig zu mähen.

In der ergänzenden Stellungnahme vom 13.01.2025 wird nach einer erneuten Prüfung mitgeteilt:

Von den Empfehlungen des Gutachtens (16.09.2024) kann im vorliegenden Fall abgewichen werden. Es ist ausreichend, wenn die Oberkante des Rohfußbodens bei mindestens 522,50 m ü NHN liegt. Der wilde Abfluss von seltenen Starkregenereignissen (>10-jährlich) erfolgt aus der Versickerungsmulde über den Tiefpunkt des Feldweges in Richtung Norden in landwirtschaftliche Flächen und damit weg von der Bebauung.

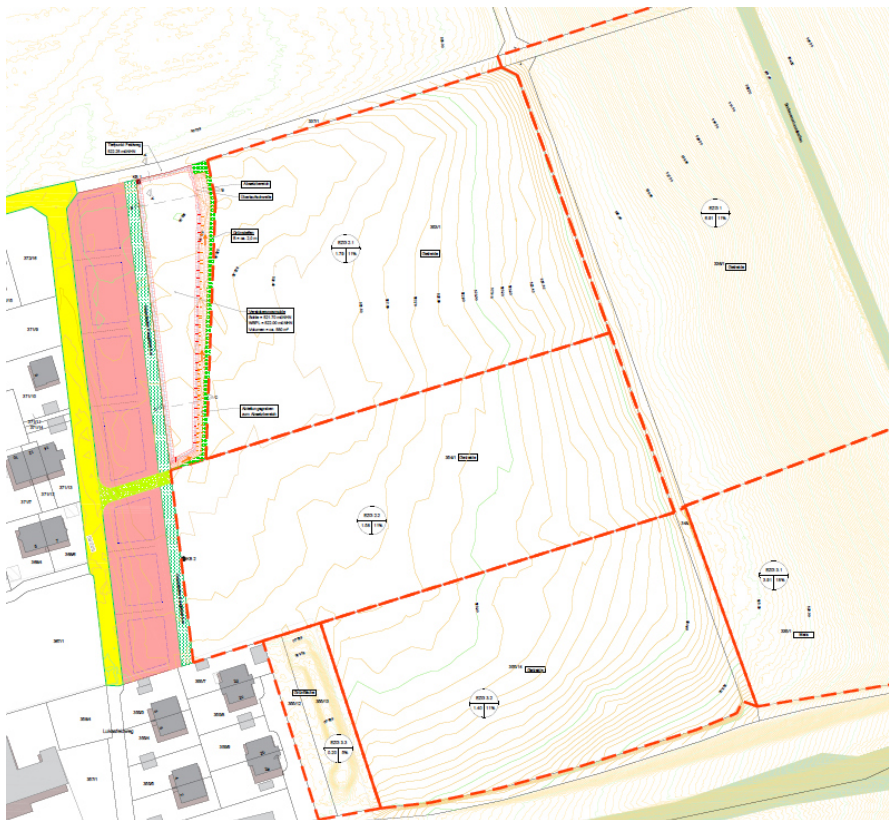


Abbildung 12: Lageplan Sickerbecken am Baugebiet, Variante Flächenversickerung, Dr. Blasy – Dr. Øverland, beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, 16.09.2024

Schnitt B - B



Abbildung 13: Systemschnitt durch Flächenversickerung, Dr. Blasy – Dr. Øverland, beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand 16.09.24

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

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.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu einer Erhöhung von Schadstoffeinträgen in den Untergrund kommen. Durch geeignete bautechnische Maßnahmen ist der Eintrag auf ein Minimum zu reduzieren. Eine ökologische Baubegleitung für die Erschließungsmaßnahmen wird empfohlen.

Anlage- / und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist auch beim Schutzgut Wasser vor allem der Grad der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotentiale des Bodens verringert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Die Versickerung des Hangwassers erfolgt östlich des Lukasfeldweges über eine breitflächige Versickerungsmulde mit Ableitungsgraben und Absetzbereich.

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. Die anfallenden Niederschlagswasser der Baugrundstücke sind gemäß der NwFst-Verordnung zu versickern.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering	gering

4.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen wichtige Merkmale.

Bestandsbeschreibung:

Charakteristisch für die oberbayrische Gemeinde Vaterstetten mit dem Ortsteil Neufarn ist das feucht-gemäßigte Klima mit Niederschlägen von 1035 mm im Jahresmittel und zahlreichen Föhntagen bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,3 °C.

Die Versiegelung und die geplante Bebauung können kleinräumig zu geringfügigen Temperaturerhöhungen führen. Gehölzpflanzungen und begrünte, nicht versiegelte Flächen tragen dazu bei, den minimalen Temperaturanstieg zu kompensieren.

Geplante Maßnahmen:

Innerhalb des Baugebietes werden zahlreiche Bäume und Gehölze gepflanzt. Die Pflanzliste der heimischen Gehölze wird durch Klimabäume ergänzt. Gegenüber den Gebäudefassaden, die sich durch die Sonneneinstrahlung stark erwärmen und Hitze abstrahlen, tritt durch die geplante Begrünung kleinklimatisch eine Verbesserung der Situation ein. Das Umfeld der Wohnungen wird durch Gehölzpflanzungen angenehm gestaltet.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die Lage im Anschluss an den bestehenden Ortskern und die geographische Lage bestimmt.

Versiegelte Flächen können zu geringfügigen Temperaturerhöhungen führen.

Gehölzpflanzungen und begrünte, nicht versiegelte Flächen kompensieren voraussichtlich den minimalen Temperaturanstieg. Die Verwendung von alternativen Energien kann zur Schonung des Klimas beitragen.

Baubedingte Belastungen:

Es entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, verursacht durch Baufahrzeuge und die Baumaßnahmen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene keine Belastung dar.

Anlage- und Betriebsbedingte Belastungen:

Dem Verlust von kaltluftproduzierenden Bodenflächen wird durch die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen entgegengewirkt. Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering

4.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Vielfalt, Schönheit und Eigenart der Landschaft geprägt.

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich in dem Ortsteil Neufarn der Gemeinde Vaterstetten. Der Gemeindeteil Neufarn ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Das Planungsgebiet liegt am Übergang der Münchner Ebene zum Isen-Sempt-Hügelland. Der Wechsel der beiden Landschaftsräume ist vor Ort deutlich zu erkennen. Der bestehende Ortsrand von Neufarn ist gut eingegrünt, der Lukasfeldweg, derzeit im nördlichen Teil noch ein Kiesweg, leitet mit einem schmalen Ruderalstreifen in die Landschaft über.

Geplante Maßnahmen:

Der Ortsteil Neufarn soll mit kleinteiliger Gebäudestrukturen in Form von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern erweitert werden. Das geplante Bebauungsgebiet wird mit umfangreicher Begrünung in das Ortsbild eingefügt und es wird ein neuer, eingegrünter Ortsrand gebildet. Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern tragen zur Einbindung in die

Landschaft bei und wirken positiv auf das Landschaftsbild im Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zu einer Abrundung des östlichen Ortsrandes von Neufarn. Es kommt zur Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes, jedoch fügt sich das Baugebiet gut in die bereits vorhandene Bebauung ein. Durch die festgesetzte Eingrünung bildet der neue Ortsrand einen guten Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase wird es zu visuellen Beeinträchtigungen kommen. Nachdem die Bauzeit begrenzt ist, werden die baubedingten Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Baufläche erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die Lage des geplanten, allgemeinen Wohngebietes stellt eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung am östlichen Ortsrand von Neufarn dar. Die Eingrünung der Bebauung und damit des Ortsrandes tragen dazu bei, dass die Belastung des Landschaftsbildes als gering eingestuft werden kann.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering

4.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Besonderer Schwerpunkt bei dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegt auf historischen, denkmalgeschützten Baudenkmalen und archäologischen Funden.

Bestandsbeschreibung:

Im Planumgriffs befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler.

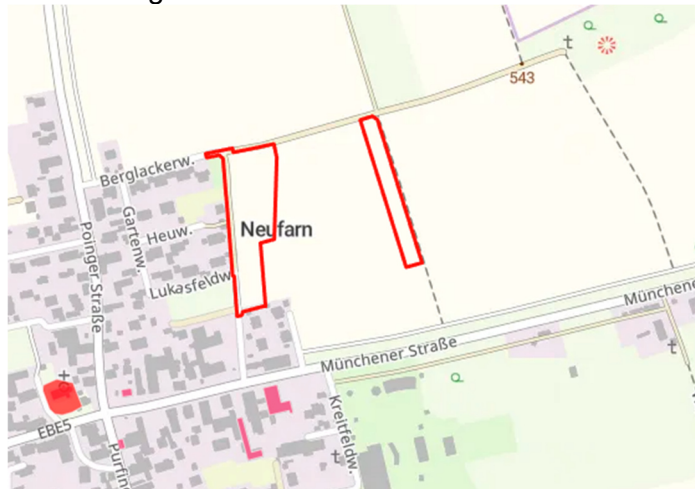


Abbildung 14: Bau- und Bodendenkmäler, BayernAtlas, 11.06.2025

Geplante Maßnahmen:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Da keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden sind, wird von keinen auftretenden Umweltauswirkungen ausgegangen. Sollten archäologische Funde zutage treten, so wird die Denkmalschutzbehörde informiert.

Baubedingte Auswirkungen:

Als baubedingte Auswirkung ist nicht mit der Freilegung von möglichen Fundstücken zu rechnen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Für den Bereich der geplanten Bebauung sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Schutz Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

4.2 Wechselwirkungen

Die untersuchten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. In dem vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass die Wechselwirkungen zu akkumulierenden Belastungen führen werden.

Das Ortsbild wird durch die Erweiterung der Bebauung am Ortsrandbereich verändert. Die Bodenversiegelung stellt einen nicht zu vermeidenden Eingriff bei einer baulichen Verdichtung dar. Vorübergehende Belastungen entstehen durch temporäre hohe Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase. Die Versiegelung stellt auch eine Veränderung für die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser dar.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Eingriff zu minimieren und weitgehend umweltverträglich zu gestalten.

Prognose:

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn die Planung nicht umgesetzt würde, ergäbe sich für die untersuchten Schutzgüter folgender Zustand:

- Mensch / Erholung: Die Ortsrandfläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

- Mensch / Lärm: Der Lärm von der Autobahn A 94 sowie der Münchener Straße und der Poinger Straße würde weiterhin bis zu der Bestandsbebauung vordringen.
- Arten und Biotope, biologische Vielfalt: Der Lebensraum Ackerfläche würde keinerlei Veränderung erfahren.
- Boden: Es würde keine zusätzliche Versiegelung der Flächen erfolgen und somit die Bodenfunktionen in vollem Umfang erhalten bleiben.
- Fläche: Es würden keine weiteren Flächen versiegelt und in Anspruch genommen.
- Wasser: Es könnte weiter eine ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Ackerflächen erfolgen.
- Landschaftsbild: Die landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten und es gäbe keine ergänzende Bebauung.
- Klima / Lufthygiene: Die Flächen mit Bebauung würden nicht zu einem geringen Temperaturanstieg führen.
- Kulturgüter: Eventuell zu tagekommende Bodendenkmäler würden nicht freigelegt werden. Im Planungsgebiet sind allerdings keine Bodendenkmäler bekannt.

4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Gemeindeentwicklungsprogramm vom 1. März 2012 stellt den Bereich Neufarn-Nordost als Wohn- und Entwicklungsgebiet zweiter Priorität dar. Eine zusätzliche Bebauung entspricht daher den gemeindlichen Entwicklungszielen.

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 Bauabsichten angemeldet. Zudem wird der südliche Teilbereich aktuell als Hofzufahrt genutzt. Unabhängig davon besteht für die unbeplante Restfläche auch Baurecht nach § 34 BauGB.

Seit längerem werden von der Gemeinde Vaterstetten verschiedene Varianten der Bebauung geprüft. 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 Abrundung des Ortsrandes. Da ein Mangel an Wohnraum im Umkreis von München besteht, entspricht die gewählte Lösung den Bedürfnissen.

4.5 Nutzung erneuerbarer Energien

Der Gemeinde Vaterstetten ist es ein Anliegen die Nutzung erneuerbarer Energien voranzutreiben. Dies wird auch in dem Gemeindeentwicklungsprogramm vom 1. März 2012 festgehalten. Das Landkreisziel ist es, bis Ende 2030 unabhängig von fossilen und endlichen Ressourcen zu sein.

Die Nutzung durch die effektive Positionierung von Solarkollektoren trägt zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei und mindert die negativen Auswirkungen auf das Klima. Aus diesem Grund ist die Nutzung zu solarer Energie befürwortet.

4.6 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Für die Abfallbeseitigung der privaten Haushalte gilt die Abfallwirtschaftssatzung und Gebührensatzung der Gemeinde Vaterstetten. Die erzeugten Abfälle werden ordnungsgemäß

getrennt und sich auf das übliche Maß der zulässigen Nutzungsart beschränken. Die Beseitigung der Abfälle ist bewältigbar und durch die kommunale Satzung abgesichert. Es fallen keine giftigen oder gesundheitsbedenklichen Abfälle an.

4.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Unfälle und Katastrophen, die durch nicht beeinflussbare Ereignisse wie z.B. Erdbeben ausgelöst werden, sind aufgrund der Lage im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Ebenso befindet sich das Gebiet nicht in einem überschwemmungs- oder hochwassergefährdeten Gebiet. Gegen das wild abfließende Oberflächenwasser wird als Abwehrmaßnahme von Gefährdungen ein Einstaubecken mit Notüberlauf errichtet.

Gemäß Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege befinden sich im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld keine angetragenen Bau- und Bodendenkmäler.

Um Beeinträchtigungen für die Umwelt zu vermeiden, bzw. zu minimieren wurden Festsetzungen zur Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan verankert.

Beeinträchtigungen für das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nicht zu befürchten.

4.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei der Bauausführung vermutlich eingesetzten Baustoffe und Techniken entsprechen den DIN-Normen und dem derzeitigen Stand der Technik. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern entspricht den Vorgaben der gemeindlichen Satzungen. Die Verwendung von erneuerbaren Energien und die Schonung von natürlichen Ressourcen tragen dazu bei, die Umwelt trotz geplanter Bebauung nachhaltig zu schonen.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung des Eingriffes getroffen werden können.

5.1 Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung

Schutzgut Mensch

- Erhalt von Wegeverbindungen
- Beibehaltung des Erholungswertes
- Baulicher Schallschutz an den Gebäuden gemäß Schallgutachten

Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

- Für die Feldlerche werden CEF-Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten in einem 1000 m² Magerrasenstreifen im östlichen Geltungsbereich festgesetzt.
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung: Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Vogelbruten erfolgt die Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Vogel-Brutzeit. Günstig ist der Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Vogelgefährdende transparente Durchgänge oder stark spiegelnde Glasflächen werden vermieden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas entschärft. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.
- Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze bei Neupflanzungen.

Schutzgut Boden

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens im Bereich der Grünflächen.
- Versiegelungsfläche auf das notwendige Minimum reduzieren.
- Wege und offene Stellplätze auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigem Belag versehen.

Schutzgut Fläche

- Versiegelungsflächen auf das notwendige Minimum reduzieren.
- Begrünen aller Freiflächen, die nicht dem Parken oder der Erschließung dienen.

Schutzgut Wasser

- Breitflächige Versickerung des Hangwassers über eine Versickerungsmulde mit Abflussgraben und Einstaufläche östlich der geplanten Bebauung
- Anwendung der NIWfrVO im Bereich der Baugrundstücke

Schutzgut Luft / Klima

- Neupflanzung von geeigneten Bäumen (Klimabäumen) und Sträuchern (überwiegend heimische Pflanzen, Klimagehölze, insektenfreundliche Pflanzen und Vogelnährgehölze)
- Minimierung der versiegelten Flächen
- Begrünung des Straßenraumes.

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünen der privaten Grundstücke.
- Aufwertung des Ortsrandes durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

6. 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 Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden grundstücksbezogen ermittelt und nachgewiesen.

6.1 Flächenermittlung Eingriff – Ausgleich Lukasfeldweg

Eingriffsbilanzierung für die Flur-Nr. 353/2

gemäß Biotopwertliste und Ermittlung der Wertpunkte nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume für die Flur-Nr. 353/2

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 intensiv bewirtschaftete Äcker mit oder ohne Segetalvegetation	3.676,34	2	0,264	1.941,10
Straße				
V11 Verkehrsfläche des Straßenverkehrs versiegelt	261,71	0	0,0	00,00
V32 Verkehrsfläche befestigt mit wassergebundener Decke	1.069,26	1	1,0	1.069,26
Davon 62 %				662,94
Retentionsfläche	2.957,36	2	0,00	00,00
Ausgleichsbedarf				2.604,04

GRZ =0,264

Planungsfaktor für die Flur-Nr. 353/2

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	Zäune haben 10 cm Abstand zum Boden, Wanderung von Kleintieren wird ermöglicht	Festsetzung
Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Stand der Technik, Vermeidung eines zusätzlichen Eingriffs	Ökologische Baubegleitung im Rahmen des Bauvollzugs
Erhalt von Luftaustauschbahnen /Vermeidung von Barrierewirkungen)	Angepasste Gebäudehöhe, Einzelgebäude	Festsetzung
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünstrukturen am östlichen Ortsrand	Pflanzung von Heckenstrukturen mit heimischen und standortgerechten Pflanzen	Festsetzung
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen durch Mindestanzahl von autochtonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Durchgrünen der privaten Gärten	Festsetzung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasenpflaster auf den internen Zufahrten und wassergebundener Wegedecke	Festsetzung

Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde	Fläche zur Wasserrückhaltung mit Einsaat Glatthaferwiese. Pflege 2 Mähgänge pro Jahr und Aufnahme des Mähgutes	Festsetzung
		2.604,04
- Summe 10 %		260,40
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		2.343,44

Berechnung der Ausgleichsfläche für die Flur-Nr. 353/2

Ausgleichsbilanzierung des Zielzustandes ohne Verzinsung									
Ausgangs Zustand 2025	Code BWL	WP BWL	Zielzustand 2050	Code BWL	WP BWL	Aufwertung	Vorläufige Fläche [m²]	Zuschlag	WP Kompensation
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
						(6)-(3)	(10) / (7)		
intensiv bewirtschaftete Äcker mit und ohne Segetalvegetation	A11	2	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	8	6	291,17	0	1.746,99
Verkehrsfläche befestigt mit wassergebundenen Decke	V32	1	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	8	7	85,24		596,65
Summe:							376,41		
Summe gerundet							376,00		

BWL: Biotopwertliste; WP: Wertpunkte; Z: Zuschlag

Eingriffsbilanzierung für die Flur-Nr. 354/2

gemäß Biotopwertliste und Ermittlung der Wertpunkte nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume für die Flur-Nr. 354/2

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 intensiv bewirtschaftete Äcker mit oder ohne Segetalvegetation	2.563,01	2	0,264	1.353,26
Straße				
V32 Verkehrsfläche befestigt mit wassergebundener Decke	1.069,26	1	1,0	1.069,26
Davon 38 %				406,32
Ausgleichsbedarf				1.759,58

GRZ = 0,265

Planungsfaktor für die Flur-Nr. 354/2

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	Zäune haben 10 cm Abstand zum Boden, Wanderung von Kleintieren wird ermöglicht	Festsetzung
Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Stand der Technik, Vermeidung eines zusätzlichen Eingriffs	Ökologische Baubegleitung im Rahmen des Bauvollzugs
Erhalt von Luftaustauschbahnen /Vermeidung von Barrierewirkungen)	Angepasste Gebäudehöhe, Einzelgebäude	Festsetzung
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünstrukturen am östlichen Ortsrand	Pflanzung von Heckenstrukturen mit heimischen und standortgerechten Pflanzen	Festsetzung
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Durchgrünen der privaten Gärten	Festsetzung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasenpflaster auf den internen Zufahrten und wassergebundener Wegedecke	Festsetzung
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde	Fläche zur Wasserrückhaltung mit Einsaat Glatthaferwiese. Pflege 2 Mähgänge pro Jahr und Aufnahme des Mähgutes	Festsetzung
		1.759,58
- Summe 10 %		175,95
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		1.583,63

Berechnung der Ausgleichsfläche für die Flur-Nr. 354/2

Ausgleichsbilanzierung des Zielzustandes ohne Verzinsung									
Ausgangs Zustand 2025	Code BWL	WP BWL	Zielzustand 2050	Code BWL	WP BWL	Auf wert ung	Vorläufig e Fläche [m²]	Zus chla g	WP Kompn- sation
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
						(6)-(3)	(10) / (7)		
intensiv bewirtschaftete Äcker mit und ohne Segetalvegetation	A11	2	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	8	6	202,99	0	1.217,94
Verkehrsfläche befestigt mit wassergebundenen Decken	V32	1	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	8	7	52,24		365,69
Summe:							255,23		
Summe gerundet							255,00		

BWL: Biotopwertliste; WP: Wertpunkte; Z: Zuschlag

6.2 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Für Eingriffe auf der Flur-Nr. 353/2 werden 376 m² Ausgleichsfläche und für Eingriffe auf der Flur-Nr. 354/2 werden 255 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.

Hinzu kommen 1000 m² Fläche für CEF-Maßnahmen für die Kulissenverschiebung für die Feldlerche aus dem Gutachten „Artenschutzrechtliche Abschätzung“ vom 10.10.2019.

Die CEF-Fläche und die Ausgleichsflächen werden westlich des vorhandenen Feldweges; im Anstiegsbereich des Hügellandes angelegt. Wesentlich für die Flächenauswahl ist die Lage in einer offenen, weitgehend gehölzfreien Feldflur. Der Streifen mit ca. 8,61 m Breite und einer Länge von knapp 192 m wird von Ackerfläche in mageres Grünland umgewandelt. Dazu wird der Boden mit einer Sonnenblumenansaat 1 Jahr lang ausgemagert. Die Sonnenblumen werden am Ende des Ersten Jahres mit den Wurzeln entnommen.

Der Brachestreifen wird mit einer autochthonen Saatgutmischung (Magerrasen basisch) 50 % Kräuter und 50 % Gräser der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ begrünt. Die Fläche wird einmal ab 15.07. gemäht und das Mähgut wird abgefahren und einem geordneten Kreislauf zugeführt. Die zweite Mahd erfolgt spät im Herbst ab 15.09., damit im Frühjahr der Brachestreifen nicht zu stark bewachsen ist. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngung ist auf dem Brachestreifen untersagt.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Reallast mit der Festlegung von wiederkehrenden Leistungen. Für die rechtliche Sicherung ist eine notarielle Beurkundung erforderlich.

7. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ. Auf die Fachgutachten zur Versickerung, artenschutzrechtliche Abschätzung und die schalltechnische Untersuchung wird in der Quellenangabe verwiesen.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Im Monitoringverfahren werden die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht, die aufgrund der Durchführung der Baumaßnahme eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Maßnahmen, die im Monitoring untersucht werden müssen:

- Wachsen die Gehölze entlang der Straße gut an?
- Bewährt sich die Eingrünung am Ortsrand und fügt sich in das Landschaftsbild ein?
- Siedeln sich Feldlerchen wieder an bzw. nutzen sie die CEF-Maßnahmen?

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts wird die Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt.

Tabelle 6

Schutzgut	Grad der Erheblichkeit
Mensch / Lärm	Mittlere Erheblichkeit
Mensch / Naherholung	Geringe Erheblichkeit
Arten und Biotope, biologische Vielfalt	Geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Fläche	Geringe Erheblichkeit
Wasser / Grundwasser	Geringe Erheblichkeit
Klima / Lufthygiene	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Auswirkungen kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass für die meisten Schutzgüter keine wesentliche Verschlechterung erfolgt.

Der Eingriff kann mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Gemeinde Vaterstetten, den _____

Leonhard Spitzauer, Erster Bürgermeister

Anlage: Plan A 3 Bestand Biotopwertliste, M 1:1000
 Plan A 3 Eingriffsermittlung; M 1:1000

Quellen:

BayStMLU (2001) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises München, http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibung vom 01.06.2023, München

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung).

BayLfD (2023) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: August 2023

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: Stand: Febr. 2024

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete**, https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Stand: März 2024

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern: Themenbereich Boden**, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Stand: August 2023 und März 2024

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern: Themenbereich Gewässerbewirtschaftung**, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Stand: August 2023

BayStMB (2021) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden

BayStMUV (2014) Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz „Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)“

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom

29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

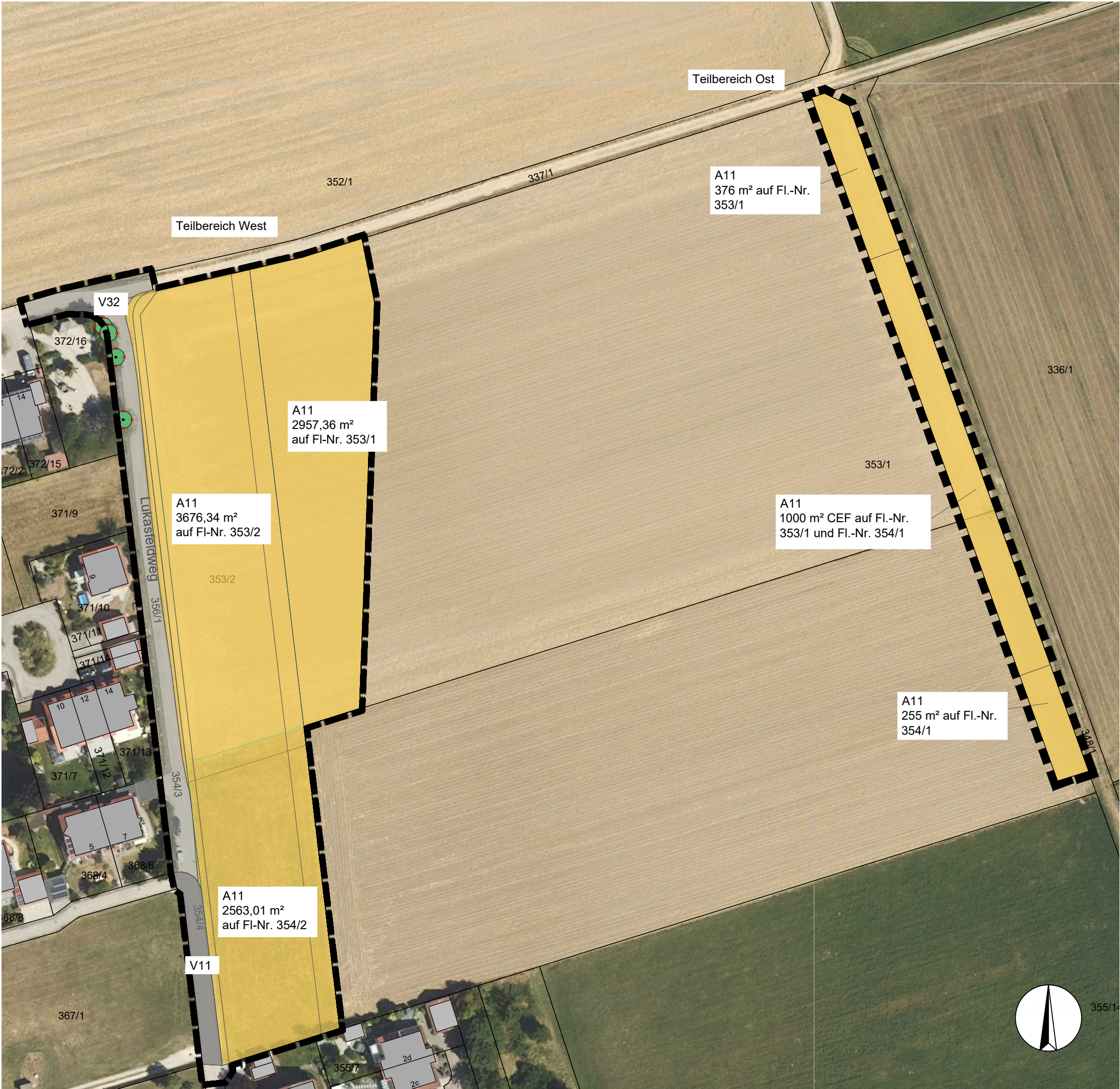
Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (Gesetz zum Schutz zur Pflege der Denkmäler) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

Gutachten:

- Baugrunderkundung Stellungnahme zur Versickerung, Neufarn, Baugebiet östlich Lukasfeldweg, vom 27.07.2019, Büro für Baugrundberatung GmbH, Eberhardstraße 23, 85560 Ebersberg
- 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
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 171 der Gemeinde Vaterstetten „Neufarn-Nordost, östlich des Lukasfeldweges“ vom 10.08.2023, Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, Frauendorferstraße 87, 81247 München
- Sickerversuche und Baugrunderkundung vom 26.02.2024, Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH, Finsterwaldstraße 8.2, 83071 Stephanskirchen
- Gutachten zu wild abfließendem Hangwasser vom 16.09.2024, Ingenieurbüro Dr. Blasy - Dr. Øverland, Rossinistraße 17, 85598 Baldham
- Stellungnahme vom 13.01.2025 zum Gutachten zu wild abfließendem Hangwasser vom 16.09.2024, Ingenieurbüro Dr. Blasy - Dr. Øverland, Rossinistraße 17, 85598 Baldham



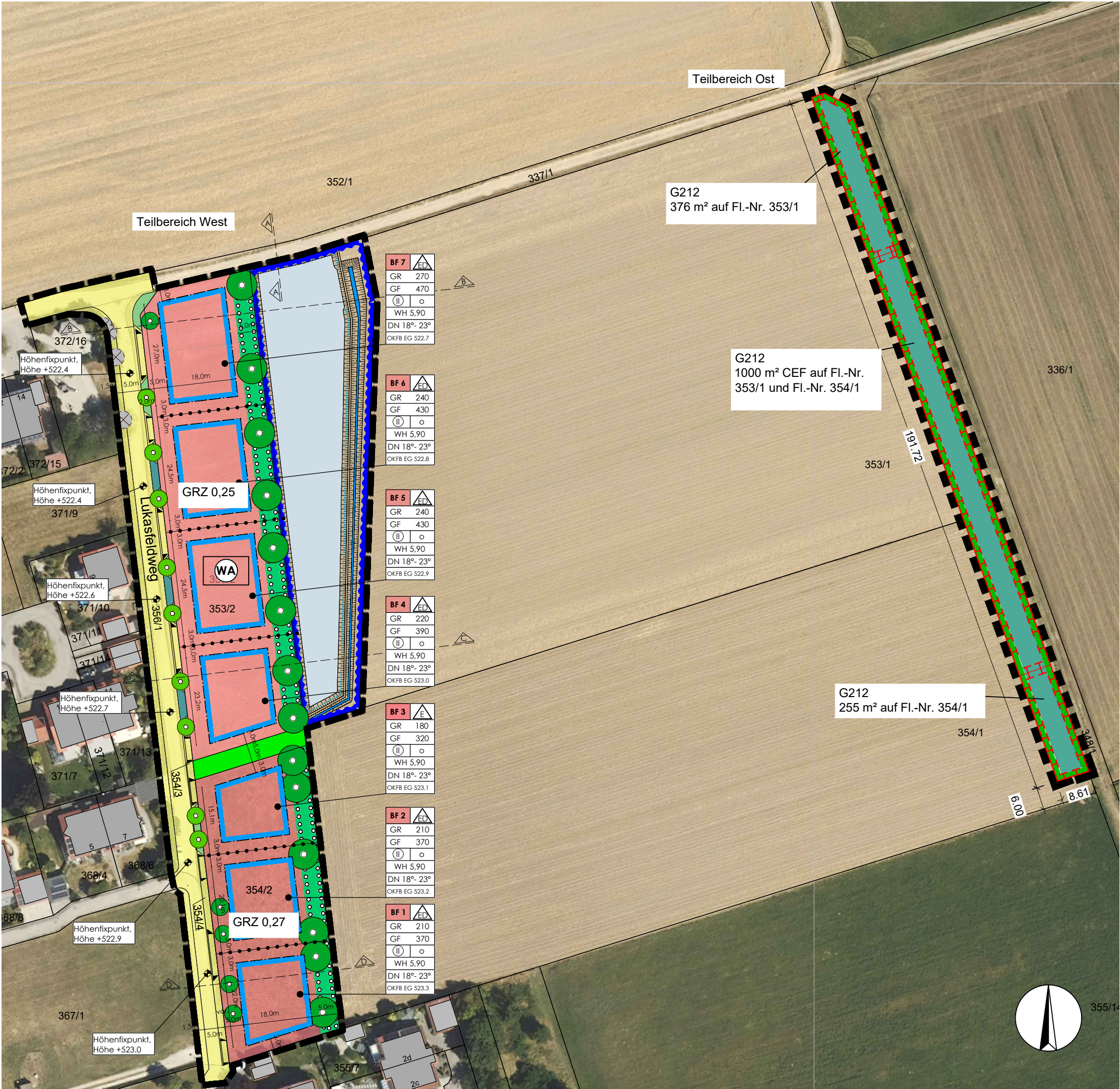
FLÄCHENBILANZIERUNG NACH BIOTOPWERTLISTE

Bestand		
	Baum zu fällen	
Biototyp	BWL Code und Beschreibung	WP
	A11 - intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2
	V11- Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt (wasserundurchlässig)	0
	V32 - Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (wasserdurchlässig)	1

GEMEINDE VATERSTETTEN
WENDELSTEINSTRASSE 7
85591 VATERSTETTEN


BEBAUUNGSPLAN NR. 171
NEUFARN-NORDOST
ÖSTLICH DES LUKASFELDWEGES


Bestandsplan - Biotopwerte			
Maßstab:	1 : 1000	Projekt Nr.:	0614
Datum:	05.10.2023	Plan Nr.:	1.00
Geändert:	21.07.2025	Datei:	0614300B-06.dwg
	08.09.2025		
Bearbeiter:	mt / jk / ssi	Plangröße:	A3
Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektur und Stadtplanung Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee Tel. 08152 / 3153, Fax 08152 / 40643 info@landschaftsarchitektur-treiber.de			



FLÄCHENBILANZIERUNG NACH BIOTOPWERTLISTE

Eingriff - Bebauungsplan - Ausgleich

	Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes
	CEF-Fläche 1000m²
	und Ausgleichsfläche
	Fl.-Nr. 353/1 376 m²
	Fl.-Nr. 354/1 255 m²

Biotoptyp	BWL Code und Beschreibung	WP
	G212 - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8

GEMEINDE VATERSTETTEN
WENDELSTEINSTRASSE 7
85591 VATERSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 171
NEUFARN-NORDOST
ÖSTLICH DES LUKASFELDWEGES

Ermittlung Ausgleichsflächen

Maßstab:	1 : 1000	Projekt Nr.:	0614
Datum:	05.10.2023	Plan Nr.	2.00
Geändert:	27.11.2023 / 21.07.2025	Datei:	0614300B-06.dwg
	08.09.2025		
Bearbeiter:	mt / jk / dp / ssi	Plangröße:	A3
Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektur und Stadtplanung Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee Tel. 08152 / 3153, Fax 08152 / 40643 info@landschaftsarchitektur-treiber.de			