



Beschlussvorlage TOP	Status: öffentlich Datum: 03.09.2025 Nummer: VO/4372/2025
Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 171 für das Gebiet "Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges" - Änderung Geltungsbereich - Einleitung des Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	
Bauamt	
Beratungsfolge	16.09.2025 Bau- und Straßenausschuss

Sachverhalt:

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Vaterstetten hat am 07.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“ beschlossen. Planungsziel ist es, ein Wohngebiet als Abrundung des Ortsrandes mit Einzel- und Doppelhausbebauung und eine maßvolle Bebauung am Ortsrand auszuweisen. Im Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP) vom 01. März 2012 ist der Bereich Neufarn-Nordost (NEU-NO) als Wohn- und Entwicklungsgebiet zweiter Priorität dargestellt. Die erforderliche Erschließung soll über den auszubauenden Lukasfeldweg mit Anschluss an den Berglackerweg erfolgen. Darüber hinaus ist eine ausreichend breite Ortsrandeingrünung vorzusehen. Östlich des Baugebietes auf den Teilflächen der Fl.Nrn. 353/1 und 354/1, Gemarkung Parsdorf, sollen Flächen für den arten- sowie naturschutzfachlichen Ausgleich entstehen. Zudem sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von wild abfließendem Hangwasser erforderlich.

Aktuell wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Planungsbegünstigten ausgearbeitet. Die Erschließung wird über einen Erschließungsträger erfolgen, hierzu wird die Gemeinde einen Erschließungsvertrag schließen.

Im Parallelverfahren erfolgt die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In Anbetracht der Baurechtsnovelle vom 13.05.2017 erfolgte im Grundstücks- und Bauausschuss am 14.05.2019 die Beschlussfassung die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss wurde aufgrund des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland im Jahr 2021 vom Bau- und Straßenausschuss am 21.09.2021 erneuert.

Aufgrund der Verzögerungen in diesem Projekt und der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts mit Urteil vom 18.07.2023, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen, da § 13 b Satz 1 BauGB gegen das EU-Recht verstößt, wurde in der Sitzung des Bau- und Straßenausschusses am 04.12.2023 wieder die Durchführung der Aufstellung im Regelverfahren beschlossen. Auf die Vorlage VO/4059/2023 wird verwiesen.

Zwischenzeitlich konnte sich die Verwaltung mit den Planungsbegünstigten auf eine Variante zur Hangentwässerung einigen und das Gutachten zu wild abfließendem Hangwasser (Stand 16.09.2024) mit ergänzender Stellungnahme vom 13.01.2025 liegt vor.

Im Ergebnis kam man dazu, östlich anschließend an die geplante Bebauung auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 351/1, Gemarkung Parsdorf, eine Versickerungsmulde mit Ableitungsgraben und Absetzbereich vorzusehen. Dadurch mussten die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie CEF-Maßnahmen ermittelt und angepasst werden.

Dies hat zur Folge, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 171 entsprechend geändert werden muss.

Der Bebauungsplanentwurf, die Begründung und der Umweltbericht sowie div. Gutachten liegen vor.

Dieser Entwurf samt Begründung, Umweltbericht und Gutachten soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vorgelegt werden.

Vor der Umstellung auf das Regelverfahren fand Mitte 2019 sowie Ende 2021 bereits die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 13 b i.V.m. 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB statt. Eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat bisher nicht stattgefunden. Die Bauverwaltung wird die Absender der Stellungnahmen anschreiben und über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Möglichkeit, erneut Stellung zu nehmen, informieren.

Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 171 für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“ wird der räumliche Geltungsbereich geändert. Der räumliche Geltungsbereich (rote Umgrenzungslinie) ergibt sich aus dem beiliegenden Plan.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 171 für das Gebiet „Neufarn-Nordost (NEU-NO), östlich des Lukasfeldweges“ und der Begründung sowie Umweltbericht mit Grünordnung, jeweils in der Fassung vom 08.09.2025 wird zur Kenntnis genommen. Der Bau- und Straßenausschuss stimmt diesen Entwürfen zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für Planung, Gutachten, Rechtsberatung etc. werden zu 100 % von den Planungsbegünstigten übernommen.

Zur Verkehrsberuhigung soll ein Abschnitt der Teilfläche Fl.Nr. 368/7 vor dem Grundstück Fl.Nr. 358/4, jeweils Gemarkung Parsdorf, gepflastert werden. Die Gesamtkosten werden hierfür auf ca. 9.000 € geschätzt. Die Gemeinde wird davon 50 % (teilursächlich) übernehmen.

Auswirkung auf die Umwelt:

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf aktuelle und bekannte zukünftige Projekte des Klimaschutzes gesehen.

Zur Abwehr von Gefahren durch abfließendem Hangwasser ist eine Fläche für den Hochwasserschutz vorgesehen. Im östlichen Geltungsbereich wird eine Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen vorgesehen. Weitere natur- und klimaschutzrechtliche Belange werden im Zuge der konkreten Bauleitplanung geprüft und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. festgesetzt.

Anlagen und Stellungnahmen beteiligter Fachbereiche etc.:

- Lageplan mit Darstellung des geänderten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 171
- Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 08.09.2025
- Begründung i.d. Fassung vom 08.09.2025
- Umweltbericht i.d. Fassung vom 08.09.2025
- Baugrunderkundung vom Juli 2019
- Erneuter Sickerversuch vom Februar 2024
- Gutachten zu wild abfließendem Hangwasser vom September 2024
- Stellungnahme zum Gutachten Hangwasser vom Januar 2025
- Plananlage Systemschnitt Baufeld 7 vom Juli 2025
- Schalltechnische Untersuchung vom August 2023
- Artenschutzrechtliche Abschätzung vom Oktober 2019
- Erschließungsplan vom Mai 2024