

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zum Bebauungsplan

Nr. 168 der Gemeinde Vaterstetten

„Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“

Die

Gemeinde Vaterstetten

vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Leonhard Spitzauer,
Wendelsteinstraße 7, 85591 Vaterstetten

vorbehaltlich der Genehmigung des Gemeinderats

- nachfolgend auch „Gemeinde“ genannt -

und

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Inhalt

Vorbemerkung:.....	3
Teil I: Bauleitplanung	5
§ 1 Bauleitplanung	5
§ 2 Erstellung der erforderlichen Planungen	5
Teil II: Betriebsbezogene Regelungen	6
§ 1 Betriebsbeschreibung	6
§ 2 Betriebszeiten	6
§ 3 Anzeigepflichten	7
§ 4 Werbemaßnahmen	7
§ 5 Auslastung des Betriebs	7
§ 6 Rückbauverpflichtung	8
Teil III: Verkehrskonzept	8
§ 1 Verkehrskonzept.....	8
§ 2 Parkplatzmanagement.....	8
§ 3 Infrastruktur Fahrrad und ÖPNV	9
§ 4 Anreizmaßnahmen/Kommunikation	9
Teil IV: Regelungen zum naturschutz- und waldrechtlichen Ausgleich	9
§ 1 Regelungen für Fl.Nrn. 2330/3 und 2328/17, Gem. Parsdorf	9
§ 2 Regelungen für für FINrn. 1652, Gemarkung Zorneding, und 856/3, Gemarkung Pöring 12	
Teil V: Kostenübernahme.....	13
Teil VI: Anpassung Dienstbarkeit und Übernahme Verkehrssicherungspflicht.....	13
§ 1 Anpassung Inhalt Dienstbarkeit	13
§ 2 Übernahme Verkehrssicherungspflicht	14
Teil VII: Gemeinsame Bestimmungen	15
§ 1 Rücktrittsrecht.....	15
§ 2 Vertragsergänzungen und -änderungen, Salvatorische Klausel.....	15
§ 3 Rechtsnachfolger.....	16
§ 4 Vertragsstrafen, Dienstbarkeiten.....	16
§ 5 Ausschluss von Ansprüchen	18
§ 6 Verjährung	18
§ 7 Ausfertigungen	18
§ 8 Anlagen / Pläne	18

Vorbemerkung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Vaterstetten hat am 6.11.2023 für das Gebiet „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“ einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 168 „nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“ (nachfolgend auch „*Ursprungsbebauungsplan*“) wurde am 07.02.2014 rechtskräftig und ermöglichte die Errichtung des Kletterwaldes Vaterstetten. Im Rahmen der damaligen Bauleitplanung wurde der Kletterwald nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden - Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten und Untere Naturschutzbehörde – überwiegend als Bannwaldgebiet festgesetzt. Es wurden ausschließlich im Bereich der Hütte mit Freischankfläche (200 m²) sowie der Stellplatzfläche (60 Pkw-Stellplätze, 15 Fahrradstellplätze) zwei Sondergebiete „SO Kletterwald“ mit den erforderlichen Bauräumen ausgewiesen. Die Anlagen, insbesondere auch die Parcours, sollten umweltschonend in den vorhandenen Waldbestand eingebunden werden. Zum Ausgleich der Eingriffe wurde eine Fläche von 5.000 m² zur Entwicklung eines naturnahen und artenreichen Laubmischwaldes in unmittelbarer Nähe zum Kletterwald vertraglich gebunden und mittels Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Zusätzlich erfolgte angesichts der Rodung (ca. 0,34 ha) eine Kompensation aufgrund waldfachlicher Belange, indem im gleichen Bannwald auf dem Gebiet der Gemeinde Zorneding eine Ersatzaufforstung im Umfang von ca. 4.000 m² erfolgte.

Der Kletterwald erfreut sich zwischenzeitlich großer Beliebtheit bei Erwachsenen, Jugendlichen und Kindern und hat außerdem durch die Corona-Pandemie an Bedeutung gewonnen (Bewegung in der Natur). An Sommertagen am Wochenende kommt es allerdings teilweise zu Parkengpässen, so dass von den Besuchern der Grünstreifen entlang der Ottendichler Straße genutzt wird. Um dem betrieblichen Bedarf gerecht zu werden und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten soll der Parkplatz vergrößert werden. Außerdem kommt es zu einer effizienteren Nutzung durch die Verwendung von 400 Klettergurten. Die nunmehr geplante Erweiterung umfasst 1.594 m² Parkplatzfläche, für eine zusätzliche Freischankfläche ca. 651 m², für einen Bogenschießplatz ca. 172 m² und ein Müllhäuschen ca. 50 m². Der Vorhabenträger beabsichtigt, den bisherigen Bestand auf dem Plangebiet baulich entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen weiter zu entwickeln und zu nutzen.

Grundlage für diesen Vertrag ist der Entwurf des Bebauungsplans vom 08.05.2025 (Planzeichnung und Satzung, im Folgenden bezeichnet als: „*Bebauungsplanentwurf*“; der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs im Folgenden bezeichnet als „*Plangebiet*“), der diesem Vertrag als

Anlage 1 beigelegt ist. Sollten sich im Verfahrensverlauf Änderungen ergeben, ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan maßgeblich.

Vertragsgegenstand ist u.a. die Sicherstellung der mit der Bauleitplanung verfolgten standortverträglichen Ausgestaltung und Nutzung des Kletterwaldes, insbesondere im Hinblick auf den Betrieb des Kletterwaldes sowie die Verkehrsabwicklung. Weiter sollen naturschutz- und waldrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen abgesichert werden. Schließlich enthält der Vertrag Regelungen zur Übernahme von Planungskosten durch den Vorhabenträger.

Vor diesem Hintergrund treffen die Vertragsbeteiligten nachfolgende städtebauliche Vereinbarung:

Teil I:

Bauleitplanung

§ 1 Bauleitplanung

- (1) Die Gemeinde betreibt das Verfahren zur Änderung des Ursprungsbebauungsplans mit dem Ziel der Erweiterung der Betriebsfläche (vgl. Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Satzung und Planzeichnung in der Fassung vom 08.05.2025 dieser Urkunde beigelegt als **Anlage 1**).
- (2) Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Gemeinde als solche unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens oder zum Abschluss dieses Planverfahrens mit einem bestimmten Ergebnis wird durch diesen Vertrag nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- (3) Der Vorhabenträger ist sich mit der Gemeinde darüber einig, dass die Gemeinde an einer unvoreingenommenen und einem späteren Vorbringen gegenüber offenen ordnungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrages nicht gehindert ist.

§ 2 Erstellung der erforderlichen Planungen

- (1) Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch die Gemeinde. Die erforderlichen Planungen lässt der Vorhabenträger nach Abstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde von geeigneten Planungsbüros erstellen. Gleiches gilt für die Erstellung von Gutachten u.ä., die für die Bauleitplanung erforderlich sind. Die Erstellung des Planentwurfs einschließlich Umweltbericht und Begründung erfolgt durch das Planungsbüro „Steidle & Felgentreu Landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft mbB“.
- (2) Der Vorhabenträger unterstützt die Gemeinde bei der vertragsgegenständlichen Bauleitplanung und verzichtet bereits heute auf Rechtsbehelfe gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 168, soweit dieser nicht in einer Weise von dem diesem Vertrag zugrunde liegenden Entwurfsstand abweicht, dass Belange des Vorhabenträgers mehr als nur unwesentlich berührt werden.

Teil II:

Betriebsbezogene Regelungen

§ 1 Betriebsbeschreibung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Kletterwald nur entsprechend der Betriebsbeschreibung inklusive der 2 Beipläne (Darstellung der Nebenanlagen/ temporäre Ausstattung und Darstellung der Sitzplätze) vom 30.04.2025 (**Anlage 2, 2a und 2b**) zu betreiben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen Bauantrag zum Vorhaben im Plangebiet nur mit dem Inhalt einzureichen, dass die in **Anlage 2** beigefügte Betriebsbeschreibung inklusive der Beipläne Bestandteil der Antragsunterlagen wird. Abweichungen von der Betriebsbeschreibung bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

§ 2 Betriebszeiten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Klettergarten mit den zugehörigen Einrichtungen (Gastronomie mit Freifläche, Bogenschießplatz, Stockbahn) nur während folgender Betriebszeiten zu betreiben:

a) Klettergarten und Bogenschießen/Stockbahn:

8.00 Uhr bis Sonnenuntergang; an maximal 14 Tagen pro Jahr dürfen die Stockbahnen bis 22 Uhr genutzt werden.

b) Freifläche um Gastronomiebetrieb (Sitzplätze):

8.00 Uhr bis eine Stunde nach Sonnenuntergang.

c) Gastronomiebetrieb (Fateralm):

8.00 Uhr bis 23.00 Uhr; an maximal 14 Tagen pro Jahr dürfen geschlossene Gesellschaften bis 24 Uhr bewirtet werden, wobei die geschlossene Gesellschaft mit der Nutzung des Klettergartens in Verbindung stehen muss.

d) Nachtklettern:

an maximal 12 Tagen im Jahr ist Nachtklettern bis 24 Uhr zugelassen; die Nutzung in SO TF 1 und SO TF2 sowie die Gastronomie schließen an diesen Tagen zeitgleich mit dem Klettergarten, also spätestens um 24 Uhr.

Ein Betrieb der zugehörigen Einrichtungen (Bogenschießen/Stockbahn, Gastronomiebetrieb mit Freifläche) ist nur zulässig an Tagen, an denen auch der Klettergarten geöffnet ist. Soweit in diesem § 2 auf den Sonnenuntergang abgestellt wird, bestimmt sich dieser nach den Angaben des Deutschen Wetterdienstes zu den Dämmerungszeiten für den Flughafen München („Dämmerungszeiten EDDM München“, abrufbar unter www.dwd.de). Maßgeblich ist der hier angegebene Sonnenuntergang (SU; Angabe in UTC). Klargestellt wird, dass im Anschluss an die o.g. Betriebszeiten noch die üblichen Arbeiten des Personals erledigt werden können (Aufräumen, Putzen etc.).

§ 3 Anzeigepflichten

- (1) Die verlängerte Nutzung der Stockbahnen, geschlossene Gesellschaften und Nachtklettern sind der Gemeinde Vaterstetten jeweils schriftlich mindestens drei Tage im Voraus anzuzeigen.
- (2) Am Schluss des Jahres übermittelt der Vorhabenträger der Gemeinde Vaterstetten eine Übersicht, wann und wie oft Geschlossene Gesellschaften und Nachtklettern stattgefunden haben.

§ 4 Werbemaßnahmen

Der Vorhabenträger unterlässt Werbemaßnahmen, die ausschließlich die Bewirtung im Gastronomiebetrieb (Fateralalm) zum Gegenstand haben. Bei Werbemaßnahmen soll die Bewerbung des Klettergartens, des Bogenschießplatzes und/oder der Stockbahnen im Vordergrund stehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keine eigenständige Website für den Gastronomiebetrieb zu unterhalten und kein Schild „Fateralalm geöffnet“ oder „Gastronomie geöffnet“ oder Ähnliches aufzustellen.

§ 5 Auslastung des Betriebs

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die maximale Anzahl der auszugebenden Klettergurte auf 400 zu beschränken.

- (2) Im Bereich der Freifläche südlich bzw. südöstlich der Fateralm im SO TF 1 einschließlich der Fateralm (innen und unter Vordach) werden Sitzgelegenheiten für maximal 350 Gäste vorgehalten (Beiplan 2b „Darstellung der Sitzplätze“ zur **Anlage 2**).
- (3) Der im Beiplan 2b „Darstellung der Sitzplätze“ zur **Anlage 2** dargestellte Bereich der Gastronomiefreifläche im Westen des SO TF1 (mit zusätzlichen 15 Biertischgarnituren) wird ausschließlich für die Bewirtung von Kindergeburtstagen verwendet. Eine Nutzung durch andere Gäste ist unzulässig.
- (4) Im Bereich des Bogenschießplatzes (SO TF2), dargestellt im Beiplan 2b „Darstellung der Sitzplätze“ zur **Anlage 2** der Betriebsbeschreibung, darf ein Tisch mit 15 Sitzplätzen genutzt werden.

§ 6 Rückbauverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung des Kletterwaldes sämtliche baulichen und sonstigen Anlagen im Plangebiet zurückzubauen, Bodenversiegelungen zu beseitigen und die Fläche wieder einer Waldnutzung zuzuführen.

Teil III: Verkehrskonzept

§ 1 Verkehrskonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, während des Betriebs des Kletterwalds das beigefügte Verkehrskonzept vom 20.02.2025 (**Anlage 3**) innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Bauungsplanes umzusetzen. Die Umsetzungsverpflichtung umfasst insbesondere die nachfolgenden Punkte. Abweichungen von den nachfolgenden Regelungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

§ 2 Parkplatzmanagement

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Parkplatzmanagement einzuführen. Hierzu ist eine Gebührenpflicht für den Parkplatz mit einer Mindestgebühr von 3 Euro pro Kraftfahrzeug einzuführen und durchzusetzen.

§ 3 Infrastruktur Fahrrad und ÖPNV

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem Gelände im Einklang mit den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans mindestens 30 Fahrradstellplätze zu errichten und zu unterhalten. Der Vorhabenträger wird diese Fahrradstellplätze zum Gegenstand des Bauantrags machen.
- (2) Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger, drei Ladestationen für Elektrofahrräder einzurichten und den Gästen zur Verfügung zu stellen. Der Vorhabenträger wird diese Ladestationen zum Gegenstand des Bauantrags machen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine sachgerecht ausgestattete Fahrradreparaturstation zu errichten und den Gästen kostenfrei zur Verfügung zu stellen.
- (4) Die Gemeinde wird Beschilderungen von der nächsten S-Bahn-Station Vaterstetten aufstellen. Außerdem wird eine farbige Markierung am Straßengrund von der Bushaltestelle Pfarrer-Aigner-Allee/Kletterwald angebracht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Kosten hierfür zu tragen.

§ 4 Anreizmaßnahmen/Kommunikation

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in **Anlage 3**, Buchstabe C) genannten Anreizsysteme oder vergleichbare Programme zur Attraktivitätssteigerung der Anreise mit Bus, Bahn, Fahrrad oder zu Fuß einzuführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf der Website Informationen zur Anreise unter Verzicht auf den PKW an prominenter Stelle zur Verfügung zu stellen.

Teil IV:

Regelungen zum naturschutz- und waldrechtlichen Ausgleich

§ 1 Regelungen für Fl.Nrn. 2330/3 und 2328/17, Gem. Parsdorf

- (1) [REDACTED] hat mit notarieller Urkunde des Notars Alexander Karl, Rosenheim, vom 29.07.2024, UVZ-Nr. 0887/2024, die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2330/3 und

2328/17, Gem. Parsdorf, erworben. Eine Kopie dieses Vertrages liegt der Gemeinde vor. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die derzeit von der Gemeinde betriebene 1. Änderung des Bebauungsplanes bis zum Ablauf des 31.12.2025 in Kraft gesetzt wird. Die Erwerbsansprüche des [REDACTED] sind jeweils durch eine im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung abgesichert.

Die o.g. Grundstücke sollen ausweislich des im aktuellen Bebauungsplanentwurf (vgl. Anlage 1) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche, Waldmantel, gestufter Waldrand) festgesetzt werden. Sie dienen daher dem erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Zudem sind sie Teil des erforderlichen und mit den Fachbehörden abgestimmten walddrechtlichen Ausgleichs (vgl. Art. 9 Abs. 6 S. 2 BayWaldG).

- (3) [REDACTED] verpflichtet sich als künftiger Eigentümer der o.g. Flächen, diese Flächen ab der auf die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode entsprechend den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, um die naturschutzfachlichen Ziele (Waldmantel in Form eines gestuften Waldrandes mit den Arten Buche, Bergahorn, Bergulme, Stiel- und Traubeneiche, Kirsche und Nussbaum in der Baumschicht und einem vorgelagerten Streifen von 8 m (Strauchschicht) aus Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Wild-Rosen, Schneeball, Seidelbast, Weißdorn und Wacholder) sicherzustellen.
- (4) Weiter verpflichtet sich [REDACTED] für die Dauer von 25 Jahren ab erstmaliger Herstellung der Ausgleichsmaßnahme die im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 beschriebenen Monitoringmaßnahmen vorzunehmen und der Gemeinde darüber alle zwei Jahre einen schriftlichen Bericht vorzulegen.
- (5) Zur Absicherung der vorstehend unter Teil IV § 1 (3) eingegangenen Verpflichtungen [REDACTED] als künftiger Eigentümer der Fl.Nrn. 2330/3 und 2328/17, Gem. Parsdorf, nachfolgend auch als „dienendes Grundstück“ bezeichnet, der Gemeinde Vaterstetten und dem Freistaat Bayern vertreten durch das Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde, an dem dienenden Grundstück eine

beschränkte persönliche Dienstbarkeit

folgenden Inhalts ein:

Auf dem dienenden Grundstück ist es verboten, Maßnahmen durchzuführen, die im Widerspruch zu der in Teil IV § 1 (3) bezeichneten Zweckbestimmung stehen. Hierunter fallen insbesondere:

- bauliche Anlagen zu errichten (wie z.B. Wege, Gebäude);
- Bodenveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) oder Drainagen vorzunehmen;
- standortfremde Pflanzen oder Tierarten anzusiedeln;
- Freizeitnutzung zu betreiben;
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- Gewässer anzulegen.

Ausnahmen bedürfen der vorherigen Einwilligung der unteren Naturschutzbehörde.

Der Grundstückseigentümer hat das Betreten des dienenden Grundstücks durch den Berechtigten oder von ihm Beauftragte zu dulden.

Die Dienstbarkeit wird bewilligt und beantragt. Die Dienstbarkeit erhält an Fl.Nr. 2328/17 die zweite Rangstelle und an Fl.Nr. 2330/3 die erste Rangstelle.

Werden die in der nachfolgend gestellten Reallast genannten Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllt, hat der jeweilige Grundeigentümer die Durchführung der Maßnahmen durch den Freistaat Bayern zu dulden.

Der Freistaat Bayern und die Gemeinde Vaterstetten übernehmen im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit keinerlei Unterhaltungspflichten, Verkehrssicherungspflichten oder Kosten.

- (6) Zur Sicherung der erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung und Unterhaltung der vorstehenden Maßnahmen räumt [REDACTED] als künftiger Eigentümer am dienenden Grundstück dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Ebersberg eine

Reallast

folgenden Inhalts ein:

die gesetzten Pflanzen sind regelmäßig zu pflegen, um den in Teil IV § 1 (3) beschriebenen Zustand zu erhalten bzw. beizubehalten. Dazu gehört auch, ausgefallene Gehölze in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Werden diese Pflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt, wird durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit sichergestellt, dass der jeweilige Eigentümer die Durchführung der Arbeiten durch den Freistaat Bayern, vertreten durch die Gemeinde Vaterstetten, zu dulden hat.

Die Reallast wird bewilligt und beantragt. Sie ist im Rang nach den oben bestellten Dienstbarkeiten in das Grundbuch einzutragen.

Im Falle einer Zwangsversteigerung hat das oben genannte Stammrecht abweichend von § 12 Nr. 2 und 3 ZVG den Vorrang vor einzelnen Leistungen.

Der Freistaat Bayern und die Gemeinde Vaterstetten übernehmen im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit keinerlei Unterhaltungspflichten, Verkehrssicherungspflichten oder Kosten.

§ 2 Regelungen für für Fl.Nrn. 1652, Gemarkung Zorneding, und 856/3, Gemarkung Pöring

- (1) Der Vorhabenträger hat mit der Agrar Grasbrunn GmbH & Co. KG am 21.12.2023 und am 26.03.2025 Vereinbarungen geschlossen, wonach sich diese verpflichtet hat, auf Fl.Nr. 1652, Gem. Zorneding, eine Teilfläche von 9.632 m² und auf Fl.Nr. 856/3, Gem. Pöring, eine Teilfläche von 6.845 m² für einen Bannwaldausgleich i.S.d. Art. 9 Abs. 6 S. 2 BayWaldG aufzuforsten und zugunsten der Gemeinde Vaterstetten zur Absicherung mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Reallasten im Grundbuch zu belasten.

Die geschlossene Vereinbarung ist aufschiebend bedingt geschlossen. Sie wird mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 wirksam.

- (2) Die Durchführung der erstmaligen Herstellung und der Pflege der Flächen und die dingliche Absicherung erfolgt durch die Agrar Grasbrunn GmbH & Co. KG entsprechend dem als **Anlage 4** beigefügten Vertragsmuster mit Monitoringkonzept.

Der Vorhabenträger wird der Gemeinde die vertragsgemäße Eintragung der Dienstbarkeiten und Reallasten nachweisen und verpflichtet sich, zuvor von dem durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes geschaffenen Baurecht keinen Gebrauch zu machen. Das

bedeutet insbesondere, dass der Vorhabenträger nicht mit Baumaßnahmen zur Umsetzung des neu geschaffenen Baurechts beginnen wird, bevor nicht die Eintragungsnachweise der Gemeinde übermittelt wurden.

Teil V: Kostenübernahme

Mit Städtebaulichem Vorvertrag vom 20.03.2024/04.04.2024 hat sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten für das Planungsverfahren des Bebauungsplans verpflichtet. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Soweit für den Vollzug des städtebaulichen Vertrages durch die Gemeinde weitere außergerichtliche anwaltliche Beratung und Vertretung erforderlich ist, erstattet der Vorhabenträger die ihr insoweit gegebenenfalls noch entstehenden Kosten. Dies gilt auch für die gerichtliche Vertretung im Normenkontrollverfahren, soweit die Kosten nicht von der Rechtsschutzversicherung der Gemeinde getragen werden.

Die Kostenerstattungsverpflichtung für die Rechtsberatung endet 24 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Sollte zu diesem Zeitpunkt ein etwaiges Normenkontrollverfahren noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sein, endet sie erst mit dem Abschluss.“

Teil VI: Anpassung Dienstbarkeit und Übernahme Verkehrssicherungspflicht

§ 1 Anpassung Inhalt Dienstbarkeit

- (1) Im Grundbuch des Amtsgerichts Ebersberg von Parsdorf, Blatt 12018, ist in Abt. II unter der laufenden Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Ebersberg, eingetragen. Sie hat ein Verbot von Maßnahmen, die einem naturnahen, artenreichen Laubmischwald sowie einen ökologisch

wertvollen Waldrand widersprechen und Duldung von ökologischen Optimierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an Teilflächen der im Eigentum von [REDACTED] stehenden Fl.Nrn. 2334/11 zum Inhalt. Betroffen hiervon ist auch eine ca. 5870 m² große Teilfläche (sogenannte Pufferzone) in einer Tiefe von rund 25 m entlang der nordöstlichen Grenze der Fl.Nr. 2334/11.

- (2) Damit die im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 vorgesehene Erweiterung des bestehenden Parkplatzes möglich ist, muss der Inhalt der o.g. beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Bereich der hiervon betroffenen Teilfläche angepasst werden.

[REDACTED] verpflichtet sich, an einer entsprechenden Änderung des Inhalts der Dienstbarkeit mitzuwirken. Die Gemeinde wird die Änderung dem Berechtigten der Dienstbarkeit nahelegen.

§ 2 Übernahme Verkehrssicherungspflicht

- (1) Durch die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 zugelassene Erweiterung des Parkplatzes in Richtung Norden bzw. Nordosten wird die sog. Pufferzone auf Fl.Nr. 2334/11, die sich in einer Tiefe von 25 m entlang der Nordostgrenze der Fl.Nr. 2334/11 erstreckt, vermindert. Hierdurch steigen die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht auf der sich nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden Fl.Nr. 2334, die im Eigentum der Gemeinde steht und auf der sich Waldflächen befinden, die als Ausgleichsflächen genutzt werden.
- (2) Um diese Folge der Bauleitplanung auszugleichen, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf Länge des Parkplatzes für einen Streifen in einer Tiefe von 20 m auf der im Eigentum der Gemeinde stehenden Waldfläche auf Fl.Nr. 2334 die Verkehrssicherungspflicht unentgeltlich für die Dauer des Bestehens der Parkplatzfläche zu übernehmen. Diese Teilfläche ist in dem als **Anlage 6** beigefügten Lageplan schraffiert dargestellt. Die Gemeinde gestattet ihm und seinen Beauftragten, diese Fläche zu betreten und zu begutachten, um dieser Verpflichtung nachzukommen. Sollte es erforderlich werden, in diesem Bereich stehende Bäume zu fällen oder pflegerische Maßnahmen durchzuführen, wird diese Maßnahmen der Vorhabenträger auf eigene Kosten und unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Vorschriften und in jeweiliger vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde (Umweltamt) vornehmen. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde zudem von jeglicher Haftung für Schäden, die von dem vorangehend genannten, 20 m breiten Streifen ausgehen,

frei, es sei denn, der Schaden beruht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Gemeinde.

Teil VII: Gemeinsame Bestimmungen

§ 1 Rücktrittsrecht

- (1) Die Gemeinde sowie der Vorhabenträger sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn bis zum 31.12.2025 kein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, der die Erweiterung des Kletterwaldes (Parkplatz, Bogenschießplatz, Freischankfläche) gemäß den wesentlichen Inhalten des Bebauungsplanentwurfs ermöglicht. Das Rücktrittsrecht ist ausgeschlossen, wenn eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wurde und bestandskräftig wurde.
- (2) Der Rücktritt hat schriftlich zu erfolgen. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit ist der wirksame Zugang beim Empfänger. Das Rücktrittsrecht erlischt mit Ablauf des 31.05.2026, spätestens jedoch mit Entfallen des Rücktrittsgrundes. Beide Vertragsparteien sind berechtigt, vor Ablauf der genannten Fristen schriftlich auf das Rücktrittsrecht zu verzichten.
- (3) Die Verpflichtungen zur Kostentragung gemäß Teil V (Kostentragung) des heutigen Vertrags bleiben auch bei einem etwaigen Rücktritt nach Teil VII § 1 bestehen. Auch bei einem Rücktritt bleibt der Vorhabenträger zur Erstattung solcher Kosten verpflichtet, die bereits vor der Erklärung des Rücktritts angefallen oder entstanden, aber ggf. noch nicht abgerechnet sind. Die Rückerstattung gezahlter Kosten durch die Gemeinde ist ausgeschlossen. Im Falle des Vertragsrücktritts nach Teil VII § 1 stehen dem Vorhabenträger keinerlei Schadenersatz-, Entschädigungs- oder Erstattungsansprüche gegenüber der Gemeinde zu. Rein vorsorglich verzichtet der Vorhabenträger auf entsprechende Ansprüche; die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.

§ 2 Vertragsergänzungen und -änderungen, Salvatorische Klausel

- (1) Für den Fall, dass sich bis zu seinem Inkrafttreten wesentliche Änderungen des Bebauungsplans ergeben, die eine Anpassung dieses Vertrags notwendig machen, verpflichten sich die Vertragsparteien, darüber Verhandlungen aufzunehmen. Die Wesentlichkeit der Änderungen bemisst sich auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs.

- (2) Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform gemäß Art. 58 BayVwVfG. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt dieser Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine solche, mit der der mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck in zulässiger Weise möglichst gleichkommend erreicht werden kann. Gleiches gilt für nicht durchführbare Bestimmungen und im Fall von Vertragslücken.

§ 3 Rechtsnachfolger

- (1) Bei jeder ganzen oder teilweisen Übertragung des Eigentums an den Grundstücken im *Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs* durch den Vorhabenträger – die Begründung eines Erbbaurechts steht dem gleich – ist der Vorhabenträger verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an eventuelle Rechtsnachfolger im Eigentum weiterzugeben und diese ebenfalls zur Weitergabe zu verpflichten.
- (2) Soweit jemand anderes als der Vorhabenträger Betreiber des Kletterwaldes werden sollte, verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, wirksame Maßnahmen – insbesondere im Rahmen der Vermietung/Verpachtung des Kletterwaldes – zu ergreifen, dass der Betreiber des Kletterwaldes die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag sicherstellt. Der Vorhabenträger bleibt für die in Teil VII § 4 vereinbarten Vertragsstrafen auch verantwortlich, wenn der Betrieb des Kletterwaldes durch Dritte erfolgt.
- (3) Der Vorhabenträger wird von seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur durch deren Erfüllung oder mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Gemeinde frei. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Rechtsnachfolger die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen für sich verbindlich übernommen hat und keine Gründe dafürsprechen, dass er zu ihrer Erfüllung nicht in der Lage oder nicht willens ist.

§ 4 Vertragsstrafen, Dienstbarkeiten

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei jedem Verstoß gegen die nachfolgend aufgezählten Verpflichtungen eine Vertragsstrafe an die Gemeinde zu leisten.

- Verstoß gegen Teil II § 2 (Betriebszeiten): bei einer Überschreitung von bis zu einer Stunde bis zu ■■■■■ pro Tag, bei Überschreitungen von mehr als einer Stunde bis zu ■■■■■ pro Tag,
- Verstoß gegen Teil II § 3 (Anzeigepflichten): bis zu ■■■■■ € je Verstoß,
- Verstoß gegen Teil II § 4 S. 1 und S. 3 (Werbemaßnahmen): bis zu ■■■■■ € je Verstoß,
- Verstoß gegen Teil II § 5 Abs. 1 (Beschränkung der Anzahl der Klettergurte): bis zu ■■■■■ € je Tag, an dem mehr als 400 Klettergurte ausgegeben werden,
- Verstoß gegen Teil II § 5 Abs. 2 (Nutzung von Teilen der Freischankfläche nur für die Bewirtung von Kindergeburtstagen): bis zu ■■■■■ € je Tag, an dem die Fläche von Personen genutzt wird (= Konsumieren von Speisen und Getränken), die nicht an einem Kindergeburtstag teilnehmen,
- Verstoß gegen Teil III § 2 (Parkplatzmanagement): bis zu ■■■■■- € je Tag, den der Kletterwald ohne Parkplatzmanagement betrieben wird; nicht geahndet werden technische Ausfälle;
- Verstoß gegen Teil III § 3 Abs. 2 (3 Ladestationen): bis zu ■■■■■- € je Tag, in denen die 3 Ladestationen nicht innerhalb von 2 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung errichtet sind.
- Verstoß gegen Teil III § 3 Abs. 3 (Fahrradreparaturstation): bis zu ■■■■■,- € je Woche, in der keine Fahrradreparaturstation vorgehalten wird und
- Verstoß gegen Teil VI § 3 Abs. 1 und Abs. 2 (Weitergabeverpflichtung): Vertragsstrafe in Höhe ■■■■■ des im jeweiligen Vorjahr durch den Betrieb des Kletterwaldes erwirtschafteten Umsatzes.

Die Höhe der verwirkten Vertragsstrafen bestimmt die Gemeinde nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der jeweils vereinbarten Obergrenzen. Die Vertragsstrafe ist nicht verwirkt, soweit nur unwesentliche Verstöße gegen die vertraglichen Vereinbarungen bestehen. Im Übrigen berücksichtigt die Höhe einer eventuellen Vertragsstrafe auch den Umfang der Abweichung und die Vorwerfbarkeit der Nichtumsetzung.

§ 5 Ausschluss von Ansprüchen

- (1) Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde - gleich aus welchem Rechtsgrund sie bestehen könnten - in Bezug auf die Bauleitplanung insgesamt werden umfassend ausgeschlossen, soweit diese nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen. Die Gemeinde haftet somit insbesondere nicht in Fällen, in denen Rechtsakte der Bauleitplanung durch nachträgliche Gerichtsentscheidungen für nichtig oder rechtswidrig erkannt werden. Der Vorhabenträger erklärt, dass sie für den Fall, dass durch eine gerichtliche, rechtskräftige Entscheidung die Realisierung des Vorhabens bzw. die Aufnahme der (vorgesehenen) Nutzung verhindert oder erschwert wird oder die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, gegen die Gemeinde keinerlei Ansprüche geltend machen wird. Die Gemeinde nimmt diesen Anspruchsverzicht an.
- (2) Der Vorhabenträger erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer, insbesondere auch keine Ansprüche gemäß § 40 ff. BauGB gegen die Gemeinde geltend machen.

§ 6 Verjährung

Die Verjährungsfrist für sämtliche Ansprüche der Gemeinde gegenüber dem Vorhabenträger aus diesem städtebaulichen Vertrag wird auf 10 Jahre ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn verlängert. § 202 Abs. 2 BGB bleibt unberührt.

§ 7 Ausfertigungen

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt.

§ 8 Anlagen / Pläne

Dieser Urkunde sind folgende Anlagen beigelegt, die den Parteien bekannt sind und auf die verwiesen wird:

- Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan, bestehend aus Satzung und Planzeichnung in der Fassung vom 08.05.2025
- Anlage 2: Betriebsbeschreibung vom 30.04.2025 mit Anlage 2a Beiplan Darstellung der Nebenanlagen/ temporäre Ausstattung und Anlage 2b Beiplan Darstellung der Sitzplätze
- Anlage 3: Verkehrskonzept vom 25.02.2025
- Anlage 4: Vertragsmuster „Regelungen zu den Ausgleichsmaßnahmen des Fernausgleichs auf Fl.Nrn. 1652, Gemarkung Zorneding, und 856/3, Gemarkung Pöring“ mit 1 Anlage (Monitoringkonzept)

[REDACTED]

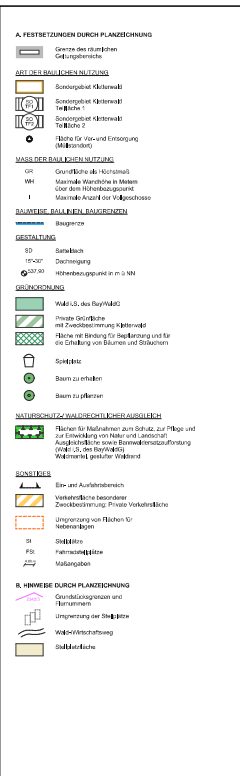
- Anlage 6: Änderung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit: Lageplan Verkehrssicherungspflicht

_____, den _____

Leonhard Spitzauer

_____, den _____

[REDACTED]

[illegible]



1. Änderung des Bebauungsplanes 168 für das Gebiet „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“

(Textteil)

Die Gemeinde Vaterstetten erlässt auf Grundlage der §§ 8 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Der bestehende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 168 „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“ wird ersetzt

Plangeber

Gemeinde Vaterstetten
Wendelsteinstraße 7
85591 Vaterstetten

Bearbeitung

Steidle & Felgentreu
Landschaftsarchitekten PartGmbH
Hausen 11
85551 Kirchheim bei München

Stand: 08. Mai 2025

A Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Planteil)

B Hinweise durch Planzeichen (siehe Planteil)

C Festsetzungen durch Text

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung und diesem Satzungstext, jeweils mit Datum vom 08.05.2025. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 168 „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“ wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 ersetzt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Kletterwald

Das Sondergebiet SO Kletterwald wird gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Kletterwald“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für einen Waldseilgarten und diese Nutzung ergänzende Freizeiteinrichtungen. Es besteht aus folgenden Bereichen:

1) Sondergebiet Kletterwald

Im SO Kletterwald sind in den dafür festgesetzten Flächen folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Einrichtungen zum Betrieb des Waldseilgartens, wie Kletterparcours nebst Baumhäusern, Treppen, Stegen, Plattformen sowie Bänke, Lehr- und Infotafeln, Waldwege;
- ein Waldspielplatz;
- Einrichtungen für den ruhenden Verkehr sowie für die Ver- und Entsorgung;

2) Sondergebiet Kletterwald Teilfläche 1

Im Sondergebiet Kletterwald Teilfläche 1 sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Eine Waldhütte mit für den Betrieb des Waldseilgartens notwendigen Nebenräumen, wie Büro-, Kassen-, Personal-, Toiletten- und Lagerräume;
- Gastronomie mit Freischankfläche und Verkaufsständen;
- Den Waldseilgarten ergänzende Freizeiteinrichtungen wie Stockschießbahn und Verkaufsstände;

3) Sondergebiet Kletterwald Teilfläche 2

Im Sondergebiet Kletterwald Teilfläche 2 sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Den Waldseilgarten ergänzende Freizeiteinrichtungen, wie Bogenschießbereich, Stockschießbahn und Verkaufsstände

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1) Sondergebiet Kletterwald

Im SO Kletterwald ist in der dafür festgesetzten Fläche eine Stellplatzanlage bis zu einer maximalen Grundfläche von 4.250 m² zulässig.

- 2) Sondergebiet Kletterwald Teilfläche 1
Die maximal zulässige Grundfläche für das Gebäude mit Terrasse beträgt 200 m².
- 3) Eine Überschreitung der Grundfläche ist für einen Lichtschacht mit Rettungsausstieg bis zu einer maximalen Länge von 100 cm und einer maximalen Tiefe von 60 cm ausnahmsweise zulässig.
- 4) Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für den in Abs. 3 bezeichneten Lichtschacht mit Rettungsausstieg und für Dachüberstände bis zu einer maximalen Tiefe von 150 cm ausnahmsweise zulässig.

§ 4 Flächen für Nebenanlagen

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich untergeordnete bauliche Anlagen sowie den Waldseilgarten ergänzende Einrichtungen gem. § 2 Abs. 1 dieser Satzung zulässig.

- 1) Sondergebiet Kletterwald
Für die Ver- und Entsorgung (Müll-Standort) beträgt die maximal zulässige Grundfläche 50 m².
- 2) Für den Waldspielplatz beträgt die maximal zulässige Grundfläche 100 m². Die Spielanlagen sind so anzuordnen, dass bestehende Bäume nicht beschädigt werden. Eine Beseitigung von Bäumen für die Errichtung der Spielanlagen ist nicht zulässig.
- 3) Im SO Kletterwald ist die Errichtung von zwei Baumhäusern mit jeweils bis zu maximal 8 m² sowie von 5 Masterplattformen (einschl. Treppen, Befestigungen u.ä.) mit jeweils bis zu maximal 17,5 m² zulässig. Ein Durchbohren oder eine Beschädigung der Bäume bei der Errichtung der Baumhäuser / Masterplattformen ist nicht zulässig.
- 4) Sondergebiet Kletterwald Teilfläche 1
Die Grundfläche für das Gebäude mit Terrasse darf für Freischankflächen sowie den Waldseilgarten ergänzende Freizeiteinrichtungen gem. § 2 Abs. 2 der Festsetzungen innerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Fläche um bis zu 800 m² überschritten werden. Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ist die Errichtung von maximal 2 Verkaufsständen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 12 m² zulässig.
- 5) Sondergebiet Kletterwald Teilfläche 2
Für den Waldseilgarten ergänzende Freizeiteinrichtungen gem. § 2 Abs. 3 der Festsetzungen beträgt die maximal zulässige Grundfläche innerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Fläche 180 m². Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von maximal 1 Verkaufsstand mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² zulässig.

§ 5 Höhenentwicklung

- 1) Im SO Kletterwald Teilfläche 1 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
- 2) Die festgesetzte maximale Wandhöhe bezieht sich auf die dargestellte Höhenkote von 537,90 m ü. NN (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

§ 6 Bauliche Gestaltung

- 1) Für die Fassade der Waldhütte sind Brauntöne zu verwenden. Es ist ausschließlich das Material Holz zulässig.
- 2) Die Einrichtungen zum Betrieb des Waldseilgartens, wie Baumhäuser, Treppen, Stege, Plattformen und Bänke sowie ergänzende Anlagen, wie Verkaufsstände und Spielgeräte sind in Holzbauweise herzustellen. Ausgenommen davon sind Bestandteile der Anlagen, die aufgrund technisch-konstruktiver Erfordernisse eine andere Materialität aufweisen müssen.

- 3) Sämtliche bauliche Anlagen und Einrichtungen sind so zu errichten, dass bestehende Bäume nicht beschädigt werden (z.B. Klemmtechniken statt Befestigung von baulichen Anlagen an Bäumen durch Bohrverschraubungen).

§ 7 Dachgestaltung

- 1) Als Dachform ist für die Waldhütte ausschließlich ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15 bis 30 Grad zulässig.
- 2) Das Dach der Waldhütte ist mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen.

§ 8 Flächen für Stellplätze

- 1) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind abweichend von der jeweils gültigen Stellplatzsatzung 148 PKW-Stellplätze herzustellen. Bei einem Aufstellwinkel von 60° schräg beträgt die jeweilige Stellplatzgröße 2,50 x 4,60 m.
- 2) Es sind mind. 30 Fahrradstellplätze zu errichten.
- 3) Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

§ 9 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Verkehrsfläche – ist wasserdurchlässig herzustellen. Die Flächen für Ver- und Entsorgung (Müll-Standort) sind außerhalb des Ein- und Ausfahrtbereichs anzuordnen. Die Herstellung von Stellplätzen ist unzulässig.

§ 10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind geringfügige Geländemodellierungen zur Herstellung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen, der Zufahrtbereiche, der Waldwege sowie der Stellplatzflächen.

§ 11 Einfriedungen

- 1) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Einfriedungen nicht zulässig. Zur Umgrenzung des Waldspielplatzes sowie zur Abgrenzung der Stellplatzfläche zur festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung ist eine offene, sockellose Einfriedung bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Diese ist aus Holz herzustellen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist sicherzustellen.
- 2) Abweichend von Absatz 1) ist entlang der Waldwege zur Besucherlenkung die Errichtung eines Handlaufsystems aus Seilen und Befestigungspfosten aus Holz zulässig.

§ 12 Versickerung

Das anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser ist flächig auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.

§ 13 Grünordnung – Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Kletterwald

- 1) Die als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kletterwald festgesetzte Fläche ist als zusammenhängende und mit Waldbäumen bestockte Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die der Pflege der Bäume und der Verkehrssicherungspflicht dienen, sind zulässig.
- 2) Die Errichtung der für den bestimmungsgemäßen Betrieb des Waldseilgartens erforderlichen baulichen Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 ist zulässig. Darüberhinausgehende bauliche Anlagen sind innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Bereiche unzulässig. Die Befestigung der Kletterparcours an den Bäumen hat durch Klemmtechnik und ohne Bohrungen zu erfolgen.
- 3) Wege sind mit wasserdurchlässigem, natürlichem Material auszuführen.

4) Die Vorschrift des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, bleibt unberührt.

§ 14 Grünordnung – Fläche für Wald

Die in der Planzeichnung als Wald festgesetzte Fläche ist als naturnaher und artenreicher Laubmischwald sowie als ökologisch wertvoller Waldrand zu entwickeln. Der Fichtenanteil ist langfristig zu senken und der Laubholzanteil zu erhalten und durch Neupflanzungen zu erhöhen. Die Zielbestockung ist ein Eichen-Buchen-Bestand. In der Fläche sind mindestens fünf Altbäume als Biotopbäume (Laubholz, Kiefer) dauerhaft zu erhalten.

§ 15 Grünordnung – Begrünung der Stellplätze

Die Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist für je 5 Stellplätze ein Baum der Arten Quercus robur, Carpinus betulus, Sorbus torminalis oder Acer campestre zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche kann angerechnet werden.

§ 16 Grünordnung – Fläche mit Bindung für Bepflanzung

- 1) Die mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist zur Abschirmung der Stellplätze mit einer zweireihigen Strauchhecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern zu hinterpflanzen.
- 2) Die Hinterpflanzung an der nordöstlichen Grenze der Stellplatzanlage hat abweichend von Absatz 1) folgende Anforderungen zu erfüllen: Pflanzung einer vierreihigen Strauchhecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern. Dabei sollen mindestens 50% der Strauchhecke aus dornreichen Arten zusammengesetzt sein.

§ 17 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die per Planzeichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und sind als Waldmantel in Form eines gestuften Waldrandes anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. In der Baumschicht sind die Arten Buche, Bergahorn, Bergulme, Stiel- und Traubeneiche, Kirsche und Nussbaum zu verwenden. Auf einem vorgelagerten Streifen von 8 m ist eine Strauchschicht aus Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Wild-Rosen, Schneeball, Seidelbast, Weißdorn und Wacholder zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

§ 18 Leitungen

Das Verlegen erforderlicher Leitungen ist ausschließlich in den Verkehrsflächen, den SO-Teilflächen sowie in den bestehenden Waldwegen und nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Während der Brutzeit im Zeitraum von Ende März bis Anfang September ist das Verlegen von Leitungen nicht zulässig.

§ 19 Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen sind auf den jeweils erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßgaben insektenschonend zu errichten und zu betreiben: Als Leuchtmittel sind ausschließlich ohne UV-Strahlung (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540 nm (kein Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur bis maximal 2700 Kelvin zu verwenden. Streulicht ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind Leuchten nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten.

D Hinweise durch Text

1 Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Gemeinde Vaterstetten als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Entwässerungsverfahren ist nach einem Trennsystem aufgebaut. Deshalb darf den Kanälen nur Schmutzwasser, jedoch kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Dabei ist eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu berücksichtigen.

Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und das DWAMerkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ verwiesen.

3 Artenschutz

Arbeiten zur Errichtung der Kletterparcours an den Bäumen sind außerhalb der amtlich festgesetzten Brutzeit durchzuführen und dürfen nur zwischen Oktober und Februar erfolgen. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es „verboten, Bäume, [...] Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“

4 Immissionsschutz

Für die Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen wird auf die Auflagenvorschläge aus der Schalltechnischen Untersuchung (Steger & Partner GmbH, Oktober 2024, Ziff. 6) verwiesen. Diese werden im Rahmen des Bauvollzugs berücksichtigt.

5 Baumschutzverordnung

Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Vaterstetten in der jeweils gültigen Fassung.

Kletterwald Vaterstetten

Betriebsbeschreibung 30.04.2025

1. Betriebsablauf:

Der von uns als „Kletterwald Vaterstetten“ bezeichnete Betrieb soll den Besuchern des Waldseilgartens, des Bogenschießplatzes und der Stockbahnen deren Begleitpersonen und - in untergeordnetem Umfang - sonstigen Gästen zur Verfügung stehen. Allgemeiner Publikumsverkehr findet nicht statt; so wird insbesondere kein allgemein zugänglicher Biergarten auf der Homepage des Kletterwaldes, durch Schilder, Flyer, Anzeigen o.ä. beworben. Ebenso wenig wird auf der Homepage des Kletterwaldes, durch Flyer, Anzeigen o.ä. für einen Besuch des Kletterwaldes Vaterstetten ohne Nutzung von Waldseilgarten, Bogenschießplatz oder Stockbahnen geworben.

Die Stockbahnen werden nur mit lärmreduzierten Stöcken (Gummiring anstelle von Stahlring) betrieben (vgl. Schalltechnische Untersuchung von Steger & Partner GmbH v. 24.10.2024, S. 21).

2. Betriebszeiten:

a) Waldseilgarten und Bogenschießen/Stockbahn:

8.00 Uhr bis Sonnenuntergang, an maximal 14 Tagen pro Jahr dürfen die Stockbahnen bis 22 Uhr genutzt werden.

b) Freifläche um Fateralm (Sitzplätze):

8.00 Uhr bis eine Stunde nach Sonnenuntergang,

c) Fateralm:

8.00 Uhr bis 23.00 Uhr (bei maximal 14 geschlossenen Gesellschaften pro Jahr, zum Beispiel Betriebskletterausflug mit anschließendem Essen/Beisammensein, 24.00 Uhr)

d) Nachtklettern:

Nachtklettern an maximal 12 Tagen im Jahr und längstens bis 24 Uhr; SO TF 1 und SO TF 2 und Fateralm schließen an diesen Tagen zeitgleich mit dem Waldseilgarten, also spätestens um 24 Uhr.

Die im Bereich des künftigen SO TF 1 und SO TF 2 geplanten Stockbahnen nebst den Verkaufshütten sind in der als **Anlage 2a** beigefügten Planzeichnung dargestellt.

Soweit auf den Sonnenuntergang abgestellt wird, bestimmt sich dieser nach den Angaben des Deutschen Wetterdienstes zu den Dämmerungszeiten für den Flughafen München („Dämmerungszeiten EDDM München“, abrufbar unter www.dwd.de). Maßgeblich ist der hier angegebene Sonnenuntergang (SU; Angabe in UTC) .

3. Gurtanzahl und Sitzplatzobergrenzen:

a) Gurtanzahl Kletterwald:

Es werden maximal 400 Gurte zeitgleich ausgegeben.

b) Sitzplatzobergrenzen:

Für das Abhalten von Kindergeburtstagen werden maximal 15 Biertischgarnituren vorgesehen. Diese befinden sich an der in der **Anlage 2b** bezeichneten Stelle nordwestlich der Fateralm im künftigen SO TF 1. Diese 15 Tische werden nicht anderweitig genutzt. Im Falle von schlechter oder unsicherer Witterung werden diese Tische/Sitzplätze bei Bedarf in die Fateralm verlegt.

Im Bereich des SO TF 2 ist ein Tisch mit 15 Sitzgelegenheiten vorgesehen (vgl. Darstellung oben links in Anlage 2b). Diese Sitzplätze werden von den Gästen/Gruppen des Bogenschießens genutzt.

Im Bereich der Freifläche südlich bzw. südöstlich der Fateralm im SO TF 1 einschließlich der Fateralm (innen und unter Vordach) werden Sitzgelegenheiten für maximal 350 Gäste vorgehalten. Im Sommer könnte die Bestuhlung beispielhaft so aussehen, wie in Anlage 2 dargestellt.

4. Beleuchtungskonzept:

a) Parkplatz

Am Parkplatz wird ein bodennahes Beleuchtungssystem installiert. Somit können Gäste, auch bei Dämmerung oder Dunkelheit sicher zu ihrem Fahrzeug gelangen (Verkehrssicherungspflicht). Dies soll über wenige Pollerleuchten mit geringer Leuchtkraft erfolgen.

b) Wegbeleuchtung Fateralm/Parkplatz

Zur Vermeidung des Anbringens waldfremder Laternen etc. werden an den bereits vorhandenen Plattformen ca. 5 Spots neben dem Weg installiert, welche den Weg sparsam beleuchten. Hiermit wird ein System genutzt, welches ohne Betonfundament auskommt.

Durch die Beleuchtung sollen jedoch komplett unbeleuchtete, dunkle Stellen möglichst vermieden werden.

c) Beleuchtung Nachtklettern

Aufstellen von 1 mobilen LED-Strahler je Einweisungstrecke. Aufstellen von 1-2 mobilen LED-Strahlern an den Masterplattformen.

Aufstellen von mobilen LED-Strahlern an den Landebäumen oder min. 1 LED Laterne an den Ankunftsplattformen nach den Seilbahnen. Insgesamt werden maximal 30 LED-Strahler oder LED-Laternen mit jeweils maximal 100 Watt zum Einsatz kommen.

Teilnehmer benutzen Stirnlampen am Helm.

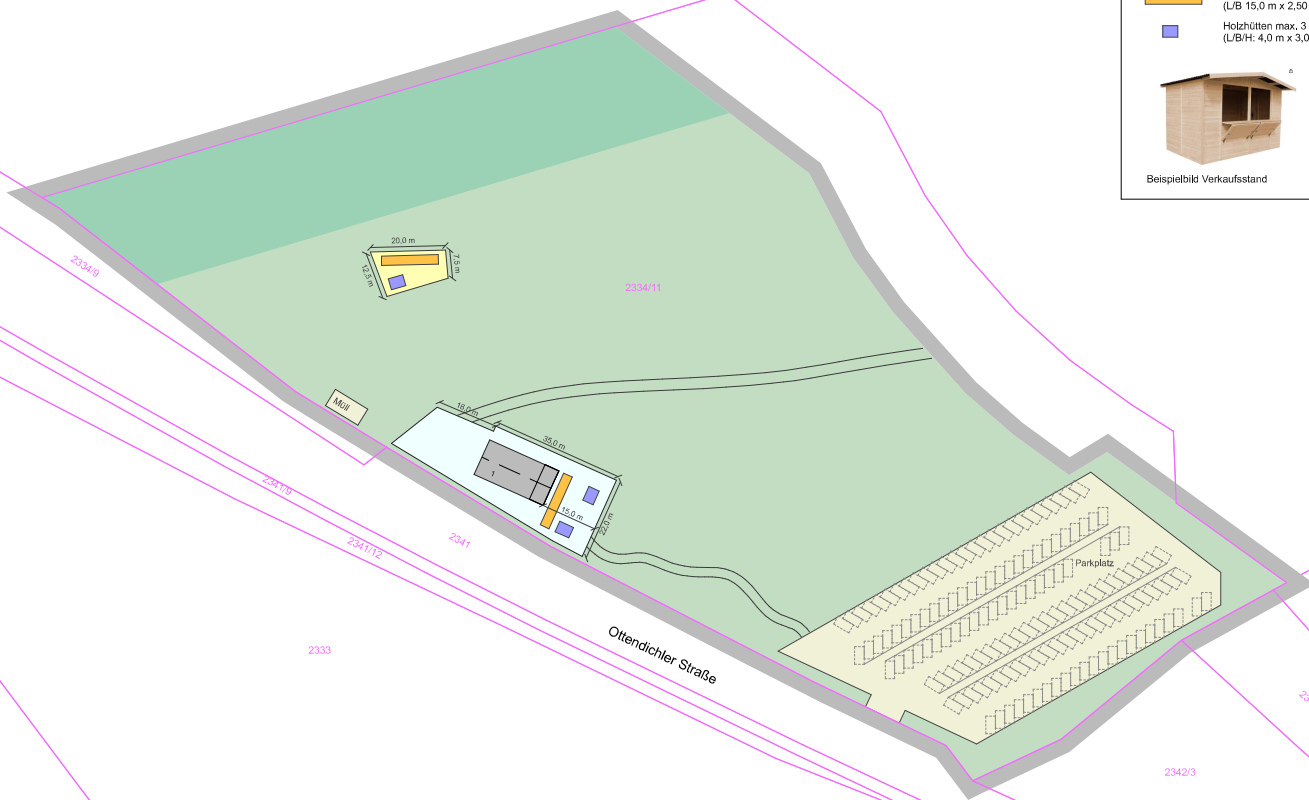
Anlage 2a

NEBENANLAGEN UND AUSSTATTUNG

-  Bogenschießplatz
-  Freischankfläche
-  Stockbahn max. 2 Stück (L/B 15,0 m x 2,50 m)
-  Holzhütten max. 3 Stück (L/B/H: 4,0 m x 3,0 m x 2,2 m)



Beispielbild Verkaufsstand



15 Biertisch-
garnituren
(Kindergeburtstag)

SO
TF1

1

350 Sitzplätze
(Fateralim + Freifläche)

15 Sitzplätze
(Bogenschießplatz)

SO
TF2



2341

1/12

Verkehrskonzept Kletterwald Vaterstetten

Der „Ganze Familien“ - Kletterwald

Präambel:

Der Münchner Wald ist ein wertvolles Natur- und Naherholungsgebiet, das zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern einen Rückzugsort bietet und zugleich die ökologische Vielfalt der Region bewahrt. Mit dem vorliegenden Verkehrskonzept streben wir an, die derzeitige Parksituation nachhaltig zu verbessern und den Zugang für alle Nutzerinnen und Nutzer so umwelt- und naturverträglich wie möglich zu gestalten. Unsere Maßnahmen richten sich darauf, den Autoverkehr zu reduzieren, alternative Mobilitätsangebote zu stärken und eine ausgewogene Balance zwischen Naturschutz und Erholungsnutzung sicherzustellen. Hierzu wird ein System von Anreizen/Dämpfen und Belohnungen geschaffen.

Maßnahmen des Verkehrskonzeptes:

A. Einführung Parkplatzmanagement

1. Parkplatzbewirtschaftung

Ziel: Anreiz für Anreise mit Fahrrad oder ÖPNV schaffen

Um den Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel weiter zu fördern, wird der Parkplatz in Zukunft kostenpflichtig sein. Hierzu stellen wir einen Parkautomaten im Gelände auf, die Autos werden regelmäßig kontrolliert. Mit einer Gebühr von **3 Euro pro Besuch** möchten wir einen starken Anreiz schaffen, lieber mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr zum Münchner Wald anzureisen. Die Parkplatzgebühr betrifft alle Nutzer des Parkplatzes, Besucher des Kletterwaldes, Nutzer des kostenlosen Spielplatzes, etc..

2. Parkplatzerweiterung PKW

Ziel: Parkplatzbedarf abdecken

Teil des neuen Verkehrskonzepts ist eine Erweiterung des Parkplatzes von 60 auf 148 KFZ-Stellplätze, um sowohl den Bedürfnissen von Familien mit kleinen Kindern als auch den Mitarbeitenden gerecht zu werden.

Berechnung:

60 Stk. aktuell vorhandene Parkplätze

64 Stk. gezählte Autos an der Straße

14 Stk. Mitarbeiterparkplätze

10 Stk. erhöhter Bedarf (kostenloser Spielplatz, verbessertes Gastronomiekonzept das zu höher Verweildauer der Gäste führen wird, etc.)

148 Stk. Gesamtparkplätze

Die geplanten Parkplätze sind notwendig, damit alle Gäste ausreichend Parkflächen vorfinden. Die KFZ-Parkplätze werden über ein Parkautomatensystem bewirtschaftet. Hierdurch werden Gäste angehalten mit dem Fahrrad zu kommen.

B. Umbau Infrastruktur Fahrrad und ÖPNV

1. Parkplatzerweiterung Fahrrad

Ziel: Parkplatzbedarf abdecken

Teil des neuen Verkehrskonzepts ist eine Erweiterung des Parkplatzes von 15 auf 30 Fahrrad-Stellplätze. Um den steigenden Anforderungen an eine umweltfreundliche und flexible Mobilität Rechnung zu tragen, wird Besucherinnen und Besuchern eine komfortable und sichere Möglichkeit geboten wird, ihre Fahrräder direkt am Eingang des Münchner Walds abzustellen.

Berechnung:

15 Stk. aktuell vorhandene Parkplätze

15 Stk. erhöhter Bedarf durch kostenpflichtige PKW Stellplätze

30 Stk. Gesamtparkplätze

Durch die kostenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung wird der Bedarf an Fahrradstellplätzen steigen. Hierdurch stellen wir diese zur Verfügung.

2. Kostenloses E-Ladestationen für Elektroräder

Ziel: Anreiz für längere Anreise mit E-Fahrrad oder – lastenrad schaffen

Es werden 3 elektrische Ladestationen für Elektroräder und -lastenräder aufgebaut und angeboten. Durch die kostenlose Bereitstellung von E-Ladestationen für Elektroräder schaffen wir einen zusätzlichen Anreiz zur Nutzung klimafreundlicher Mobilität und bieten Besucherinnen und Besuchern eine bequeme sowie ressourcenschonende Alternative zum PKW.

3. Beschilderung S-Bahn bis Kletterwald

Ziel: Anreiz für Anreise mit S-Bahn schaffen

Mittels eines neuen Beschilderungskonzeptes soll der Weg von der S-Bahn zum Kletterwald über den Waldweg an der Autobahn entlang **inszeniert** werden. Wir wollen die Begehung des Weges zu einem interessanten Erlebnis machen. Hierdurch wird ein Anreiz geschaffen, die klimafreundliche Anreise mit der S-Bahn stärker zu nutzen.

4. Installation einer Fahrradreparaturstation

Ziel: Förderung des Radverkehrs durch schnelle Hilfe bei Pannen

Mittels der neuen, öffentlich zugänglichen Reparaturstation können Radfahrerinnen und Radfahrer kleine Wartungsarbeiten oder notwendige Reparaturen eigenständig durchführen. Wir möchten damit potenziellen Pannenfolgen vorbeugen und das Vertrauen in die sichere, klimafreundliche Anreise mit dem Fahrrad stärken.

C. Sofortvorteil umweltfreundliche Anreise

1. Treuepass

Ziel: Anreiz zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel

Mit dem Treuepass erhalten Besucherinnen und Besucher bei 5 bestätigten Anreisen mit Bus oder Bahn pro Jahr den nächsten **Eintritt kostenlos**. Auf diese Weise möchten wir Gäste dafür belohnen, dass sie das umweltfreundliche Angebot nutzen, und sie zugleich motivieren, künftig häufiger klimafreundlich zum Münchner Wald zu gelangen.

2. Gamification für Radfahrer

Ziel: Zusätzlicher Anreiz für die umweltfreundliche Anreise mit dem Fahrrad

Unter allen Besucherinnen und Besuchern, die mit dem Rad anreisen, wird regelmäßig eine Verlosung stattfinden. Zu gewinnen gibt es attraktive Preise, wie beispielsweise ein Kinderfahrrad, eine Geburtstagsfeier für acht Personen oder ein Familienticket. Damit möchten wir den Spaßfaktor am Radfahren erhöhen und gleichzeitig einen zusätzlichen Anreiz schaffen, nachhaltige Mobilität zu fördern.

D. Kommunikation zur nachhaltigen Anreise

1. Anpassung der Kommunikation auf der Webseite

Ziel: Interaktive Darstellung der klimafreundlichen Anreisemöglichkeiten

Die Webseite wird um einen interaktiven Reiseplan erweitert, der die verschiedenen ÖPNV-Optionen übersichtlich darstellt und eine einfache Routenplanung ermöglicht. Besucherinnen und Besucher erhalten dadurch alle wichtigen Informationen zu Fahrplänen, Haltestellen und Anschlüssen auf einen Blick, was die Entscheidung für eine umweltfreundliche Anreise zum Münchner Wald erleichtert.

2. Aufbau eines Lehrpfades zum Thema „Ökosystemleistung eines Waldes“

Ziel: Sensibilisierung für die Bedeutung des Waldes und Förderung nachhaltiger Verhaltensweisen

Mit dem neuen Naturlehrpfad werden an ausgewählten Stationen die vielfältigen Ökosystemleistungen des Waldes – von der Wasserfilterung bis hin zum Klimaschutz – anschaulich dargestellt. Interaktive Informationstafeln und praktische Beispiele ermöglichen es Besucherinnen und Besuchern, die Zusammenhänge hautnah zu erleben und sich aktiv mit dem Schutz und der nachhaltigen Nutzung des Münchner Walds auseinanderzusetzen.



22.02.2025

Regelungen zu den Ausgleichsmaßnahmen des Fernausgleichs auf FINrn. 1652, Gemarkung Zorneding, und 856/3, Gemarkung Pöring

§ 1 Vorbemerkung

- (1) Die Agrar Grasbunn GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der FINrn. 1652, Gemarkung Zorneding, und 856/3, Gemarkung Pöring. Auf diesen Flächen soll im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 der Gemeinde Vaterstetten aufgrund Vereinbarungen des Vorhabenträgers der Bebauungsplanänderung [REDACTED] [REDACTED] und der Agrar Grasbunn GmbH & Co. KG vom 21.12.2023 und am 26.03.2025 ein Bannwaldausgleich erfolgen. Hiervon betroffen ist aus Fl.Nr. 856/3 eine Teilfläche von 6.845 m² und aus Fl.Nr. 1652 eine Teilfläche von 9.632 m².
- (2) Die Aufforstung hat bis zu der auf das Inkrafttreten der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes entsprechend der der Agrar Grasbunn GmbH & Co. KG vom AfELF erteilten Erstaufforstungsgenehmigung vom 04.06.2019 zu erfolgen und entsprechend des als **Anlage 1** beigefügten Pflanz-, Pflege- und Monitoringkonzepts.
- (3) Zur Absicherung der o.g. Verpflichtungen räumt die Agrar Grasbunn GmbH & Co. KG als Eigentümer der FINrn. 1652, Gemarkung Zorneding, und 856/3, Gemarkung Pöring, nachfolgend auch als „dienendes Grundstück“ bezeichnet, der Gemeinde Vaterstetten und dem Freistaat Bayern vertreten durch das Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde an den in **Anlage 2** dargestellten Teilflächen von 6.845 m² aus Fl.Nr. 856/3, Gemarkung Pöring, und von 9.632 m² aus Fl.Nr. 1652, Gemarkung Zorneding, eine

beschränkte persönliche Dienstbarkeit

folgenden Inhalts ein:

Auf dem dienenden Grundstück ist es jeweils verboten, Maßnahmen durchzuführen, die im Widerspruch zu der § 1 (1) und Anlage 1 bezeichneten Zweckbestimmung stehen. Hierunter fallen insbesondere:

- bauliche Anlagen zu errichten (ausgenommen übliche Wege für die Waldbewirtschaftung und bauliche Anlagen für die Bejagung wie Hochsitze);
- Bodenveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Darinagen) vorzunehmen;
- Standortfremde Pflanzen oder Tierarten anzusiedeln, soweit nicht in Anlage 1 vorgesehen;
- Freizeitnutzung zu betreiben;
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- Gewässer anzulegen.

Ausnahmen bedürfen der vorherigen Einwilligung der unteren Naturschutzbehörde. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat das Betreten des dienenden Grundstücks durch den Berechtigten oder von ihm Beauftragte zu dulden.

Die Dienstbarkeiten werden bewilligt und beantragt. Die Dienstbarkeiten erhalten nächststoffene Rangstellen.

Werden die in der nachfolgend gestellten Reallast genannten Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllt, hat der jeweilige Grundeigentümer die Durchführung der Maßnahmen durch den Freistaat Bayern zu dulden. Der Freistaat Bayern und die Gemeinde Vaterstetten übernimmt im Zusammenhang mit den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten keinerlei Unterhaltungspflichten, Verkehrssicherungspflichten oder Kosten.

- (4) Zur Sicherung der erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung, Pflege und Unterhaltung der vorstehenden Maßnahmen (vgl. Anlage 2) die Agrar Grasbunn GmbH & Co. KG als Eigentümer der Flurnr. 1652, Gemarkung Zorneding, und 856/3, Gemarkung Pöding, nachfolgend auch als „dienendes Grundstück“ bezeichnet am dienenden Grundstück dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Ebersberg eine

folgenden Inhalts ein:

Die gesetzten Pflanzen sind regelmäßig zu pflegen, um den in § 1 (1) beschriebenen Zustand zu erhalten bzw. beizubehalten. Dazu gehört auch, ausgefallene Gehölze in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Werden diese Pflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt, wird durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit sichergestellt, dass der jeweilige Eigentümer die Durchführung der Arbeiten durch den Freistaat Bayern zu dulden hat.

Die Reallast wird bewilligt und beantragt. Sie ist im Rang nach den oben bestellten Dienstbarkeiten in das Grundbuch einzutragen.

Im Falle einer Zwangsversteigerung hat das oben genannte Stammrecht abweichend von § 12 Nr. 2 und 3 ZVG den Vorrang vor einzelnen Leistungen.

Der Freistaat Bayern und die Gemeinde Vaterstetten übernehmen im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit keinerlei Unterhaltungspflichten, Verkehrssicherungspflichten oder Kosten.

1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 168 für das Gebiet „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“, Gemarkung Parsdorf

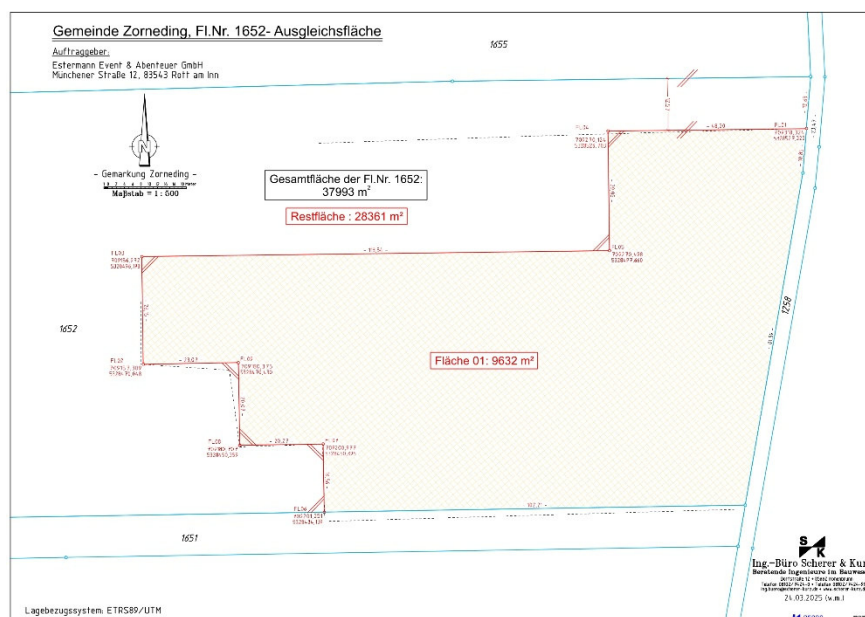
Pflanz-/ Pflege- und Monitoringkonzepte für den Fern-Ausgleich

- Ausgleich Bannwald (Fern-Ausgleich) in der Gemeinde Zorneding, angrenzend an den bestehenden Bannwald
- Ausgleichsbedarf für den Fern-Ausgleich gem. Bilanzierung zum Bebauungsplan: gesamt 16.477 m²
- Nachweis auf Teilflächen der Flurnummern 1652, Gemarkung Zorneding (9.632 m²) sowie 856/3, Gemarkung Pöring (6.845 m²)

Pflanz-, Pflege- und Monitoringkonzept für die Teilfläche auf Fl.Nr. 1652, Gem. Zorneding, Flächengröße 9.632 m²



Fl.Nr. 1652 Gem. Zorneding



Teilfläche der Fl. Nr. 1652 mit 9.632 m² für den Bannwald-Ausgleich

Pflanzkonzept

- 30% Tanne aus vorheriger Kultur übernehmen
- 30% Bergahorn in lichten Bereichen pflanzen, Größe 50/80 (zweijährig), Reihenabstand 2,0 m, Pflanzabstand 1,0 m
- 30% Rotbuche in Tannen-Zwischenbereichen, Größe 50/80 (zweijährig), Reihenabstand 2,0 m, Pflanzabstand 1,0 m
- 10% aus Sukzession übernehmen, vor allem Eichen, Vogelbeeren und Birken, Lärchen und Kiefern
- Waldrand im Osten bleibt wie vorhanden bestehen
- Einzuhaltender Abstand bei Gehölzen > 2,0 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen: 4,0 m gem. Art. 48 AGBGB

Pflegekonzept

- Je nach Bedarf 5 Jahre lang 1- bis 2-mal pro Jahr Bergahorn und Buche ausmähen
- Fichtennaturverjüngung zurückdrängen und Laubholzanteil halten
- Bei Bedarf nachbessern (bis zu 10% Ausfall ist tolerierbar)

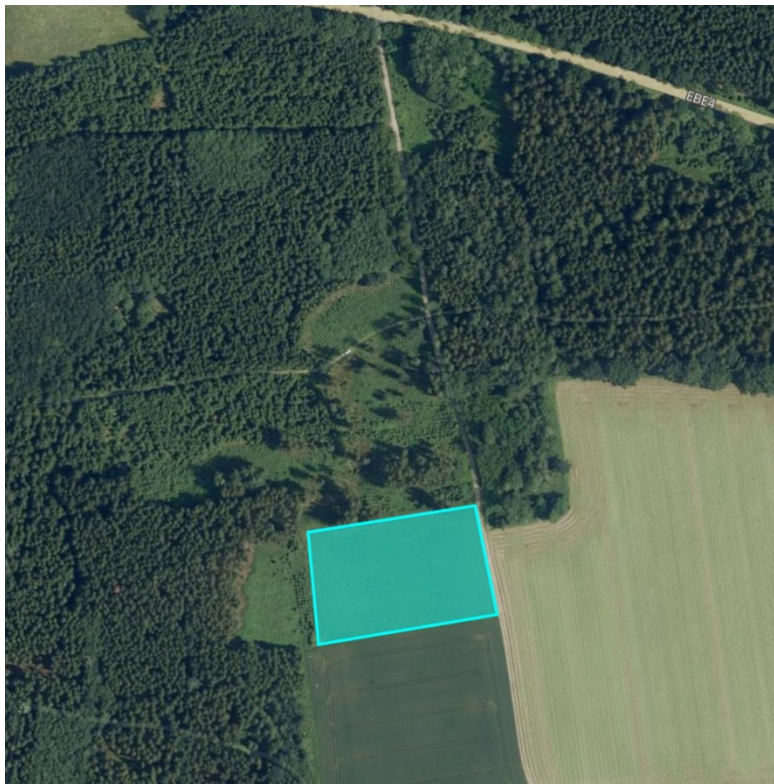
Monitoringkonzept

- Im Zuge der normalen forstlichen Tätigkeiten 1-mal jährliche Kontrolle durch forstliches Fachpersonal

Pflanz-, Pflege- und Monitoringkonzept für die Teilfläche auf Fl.Nr. 856/3, Gem. Pöring,
Flächengröße 6.845 m²



Fl.Nr. 856/3 Gem. Pöring



Teilfläche der Fl. Nr. 856/3 mit 6.845 m² für den Bannwald-Ausgleich

Pflanzkonzept

- Zaunbau
- Im Süden und Osten eine Reihe Sträucher und/oder Bäume II. Ordnung als Waldrand
- Restfläche mit Stieleiche und Hainbuche bepflanzen, Größe 50/80 (zweijährig), Reihenabstand 2,0 m, Pflanzabstand 1,0 m
- Streifenweise Mischung aus 80% Eiche und 20% Hainbuche
- Einzuhaltender Abstand bei Gehölzen > 2,0 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen: 4,0 m gem. Art. 48 AGBGB

Pflegekonzept

- Zaunkontrolle
- Je nach Bedarf 5 Jahre lang 1- bis 2-mal pro Jahr ausmähen
- Bei Bedarf nachbessern (bis zu 10% Ausfall ist tolerierbar)
- Zaunabbau

Monitoringkonzept

- Im Zuge der normalen forstlichen Tätigkeiten 1-mal jährliche Kontrolle durch forstliches Fachpersonal

