



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 im Geltungsbereich der 1. Änderung ersetzt

Plangeber

Gemeinde Vaterstetten
Wendelsteinstraße 7
85591 Vaterstetten

Bearbeitung

Steidle & Felgentreu
Landschaftsarchitekten PartGmbB
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 Stockschißenbahn und Verkaufsstände;

3) Sondergebiet Kletterwald Teilfläche 2

Im Sondergebiet Kletterwald Teilfläche 2 sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Den Waldseilgarten ergänzende Freizeiteinrichtungen, wie Bogenschießbereich, Stockschißenbahn 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 dornenreichen 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 Strauchsicht 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.