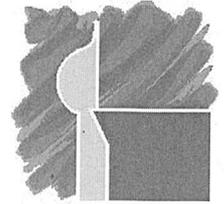


# GEMEINDE VATERSTETTEN

Landkreis Ebersberg



## **Beschluss aus der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Straßenausschusses vom 20.05.2025**

### Öffentlicher Teil:

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

- a) Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### **Nr.: 12/2025**

### **Beschluss:**

### **Sachverhalt:**

Im Bau- und Straßenausschuss am 21.11.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 mit Grünordnung für das Gebiet „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“ (im Lageplan farbig umrahmt) gefasst.

In dieser Sitzung am 21.11.2023 wurde gleichzeitig die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) und der Behörden nach § 4(1) BauGB beschlossen.

### § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der erste Beteiligungsschritt erfolgte auf Basis der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 (Entwurf Satzung-Planteil, Entwurf Satzung-Textteil, Entwurf Begründung und Entwurf Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 05.11.2024) sowie die artenschutzrechtliche Stellungnahme vom November 2024 und die schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2024. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgte in der Zeit vom 29.11.2024 bis 13.01.2025. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail vom 28.11.2024 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 13.01.2025 abzugeben (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Hinweis: Die Planunterlagen sind im Ratsinformationssystem einsehbar.

### **a) Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Es gingen folgende Stellungnahmen ein.

#### **1. Keine Anregungen und Bedenken**

Trotz schriftlicher Aufforderung sind von folgenden Beteiligten keine Stellungnahmen eingegangen:

- Regierung von Oberbayern, Bodenschutz
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern

- Landratsamt Ebersberg, Bauabteilung, Bauleitplanung
- Landratsamt Ebersberg, Kreisangelegenheiten
- Landratsamt Ebersberg, Straßenverkehrs- und Straßenrecht
- Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- Wasserbeschaffungsverband Baldham
- SWM Services GmbH
- Avacomm systems GmbH
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- SVH Stromversorgung Haar GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Bahn AG
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Bundesnetzagentur
- Interoute Germany GmbH
- Industrie- und Handelskammer
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Kreisheimatpflegerin: Frau Dr. Natascha Niemeyer-Wasserer
- Staatliches Bauamt Rosenheim
- Vermessungsamt Ebersberg
- Bezirk von Oberbayern
- Gemeinde Feldkirchen
- Gemeinde Anzing
- Behindertenbeauftragte für die Gemeinde Vaterstetten
- Ev.-Luth. Gemeinde Petrikirche
- Evang. Luth. Pfarramt Feldkirchen
- Agenda-Arbeitskreis Energiewende
- Landesamt für Umwelt
- Deutscher Alpenverein
- Wanderverband Bayern
- Landesfischereiverband Bayern e.V.
- Landesjagdverband Bayern e. V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Verein zum Schutz der Bergwelt e.V.
- Verkehrsclub Deutschland VCD
- Landesbund für Vogelschutz Kreisgruppe Ebersberg
- Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.
- Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V.
- Waldbesitzervereinigung Ebersberg/München-Ost e.V.
- Polizei Poing

Nach schriftlicher Aufforderung gingen folgende Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken ein:

- Gemeinde Kirchheim (Stellungnahme vom 28.11.2024)
- LRA Ebersberg, Team Liegenschaften (Kreishochbau) (Stellungnahme vom 28.11.2024)
- LRA Ebersberg, Sachgebiet Wirtschaft und Mobilität (Stellungnahme vom 29.11.2024)
- Erzbischöfliches Ordinariat München (Stellungnahme vom 02.12.2024)
- Gemeinde Poing (Stellungnahme vom 02.12.2024)
- Gemeinde Haar (Stellungnahme vom 04.12.2024)
- Tennet (Stellungnahme vom 09.12.2024)
- gKu (Stellungnahme vom 17.12.2024)
- Gemeinde Grasbrunn (Stellungnahme vom 19.12.2024)

- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Stellungnahme vom 19.12.2024)
- Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 09.01.2025)
- Regierung von Oberbayern, Bergamt (Stellungnahme vom 09.01.2025)
- Handwerkskammer (Stellungnahme vom 20.01.2025)

### **Beschluss zu Ziffer 1:**

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass entsprechend der obigen Auflistung die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben haben bzw. mit dem Bebauungsplanentwurf einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.**

### **Abstimmungsergebnis zu Ziffer 1:**

Zustimmung: 15

Ablehnung: 0

## **2. Gemeinde Zorneding (Stellungnahme vom 07.02.2025)**

### Inhalt:

*In Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan für das Gebiet „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A 99“ der Gemeinde Vaterstetten, nimmt die Gemeinde Zorneding wie folgt Stellung.*

*Den benötigten Ausgleichsflächen für die Erweiterung des Kletterwaldes in Vaterstetten wird als Fern-Ausgleich nach waldrechtlichen Erfordernissen auf der Teilfläche der Fl. Nr. 856/3 Gemarkung Pöring sowie auf der Teilfläche der Fl. Nr. 1652 Gemarkung Zorneding im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde Zorneding zugestimmt.*

*Die Gemeinde Zorneding wird die Flächen entsprechend nach offizieller Meldung der Fachbehörden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie Landschaftsplans der Gemeinde Zorneding künftig mitaufnehmen.*

### Abwägung:

Die Gemeinde Vaterstetten bedankt sich für die Zustimmung der benötigten Ausgleichsflächen auf Zornedinger sowie Pöringer Flur. Im Zuge der Abstimmungen mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) während des Bauleitplanverfahrens hat sich der Ausgleichsflächenbedarf für den Fern-Ausgleich nach waldrechtlichen Erfordernissen von 15.884 m<sup>2</sup> auf 16.477 m<sup>2</sup> erhöht. Daraus folgt auch eine Erhöhung der benötigten Ausgleichsflächen. Nach Rücksprache mit dem AELF können aus fachlicher Sicht 6.845 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 856/3, Gemarkung Pöring und 9.632 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 1652, Gemarkung Zorneding ausgeglichen werden. Entsprechende Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer wurden bereits getroffen.

### **Beschluss zu Ziffer 2:**

**Die Stellungnahme der Gemeinde Zorneding wird zur Kenntnis genommen und hat keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge.**

### **Abstimmungsergebnis zu Ziffer 2:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

### **3. Landratsamt Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 16.01.2025)**

#### Inhalt:

#### *I. Sachverhalt*

*Der Bau- und Straßenausschuss (BSA) der Gemeinde Vaterstetten hat in seiner Sitzung am 21.11.2023 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung für das Gebiet „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“ beschlossen. Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen, ebenso wenig wie nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.*

#### *II. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht.*

*Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände und Bedenken gegen das geplante Vorhaben:*

#### *1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*

*Mit den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich besteht aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht unser Einvernehmen. Der Ausgleich findet im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff statt und wird als Waldmantel in Form eines gestuften, naturnahen Waldrandes umgesetzt. Die Pflanzung ist eng mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt abzustimmen. Insbesondere müssen die Baum- und Straucharten mit den Behörden abgestimmt werden. Mit der angewandten Methodik und den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung besteht unser Einvernehmen.*

#### *2. Monitoring für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Bauleitplanung*

*Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.*

*Gemäß § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.*

*Die Gemeinden müssen im Umweltbericht die Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans entstehen, vorbereiten und hier ein Konzept der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) darstellen. Diese Verpflichtung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 S. 1 HS 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 c S. 1, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.*

*Das Monitoring-Konzept, dass die Gemeinde im Umweltbericht zur Überwachung der Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entwickeln muss, muss deshalb folgende Ziele verfolgen:*

- Feststellung der Umsetzung und der Wirksamkeit von Vermeidungsmaßnahmen*
- Feststellung, dass die Kompensationsmaßnahmen tatsächlich durchgeführt worden sind, und zwar auch hinsichtlich der Pflege, da hiervon deren Wirksamkeit abhängt,*
- Feststellung der Wirksamkeit von Kompensationsmaßnahmen,*
- Feststellung von Defiziten in der Wirkung der Kompensationsmaßnahmen und*
- Feststellung von zuvor nicht erkannten und nicht kompensierten Auswirkungen auf den Natur-haushalt.*

*Die Zeitdauer des Monitorings ist auf die Zeit abzustimmen, die bis zur Erreichung des Kompensationsziels vergeht. Mit der Überwachung ist zu beginnen, wenn die Festsetzungen des Plans zumindest teilweise realisiert ist. Der unteren Naturschutzbehörde Ebersberg ist alle 2 Jahre ein Monitorings Bericht über den aktuellen Zustand der Ausgleichsfläche vorzulegen.*

*Die o. g. Anforderungen müssen unter dem Pkt. 6 Monitoring im Umweltbericht ergänzt werden.*

Abwägung:

Die Pflanzmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen des Nah-Ausgleichs werden vor Umsetzung mit der UNB sowie mit dem AELF noch detailliert abgestimmt. Um die Entwicklung eines naturnahen Waldrandes zu sichern, wurden in den textlichen Festsetzungen die anzupflanzenden Hauptarten der Bäume und Sträucher bereits festgelegt.

Die Hinweise zum Monitoring werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird unter Ziff. 6 entsprechend den Vorgaben der UNB ergänzt. Das gemeindliche Umweltamt ist eingebunden. Hinsichtlich des Monitorings erfolgen in dem städtebaulichen Vertrag, der zwischen Gemeinde und Betreiber geschlossen wird, geeignete Regelungen.

**Beschluss zu Ziffer 3:**

**Die Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der Abwägung öffentlicher und privater Belange wie folgt geändert:**

- **Die in der Stellungnahme aufgeführten Monitoring-Maßnahmen werden im Umweltbericht ergänzt.**

**Abstimmungsergebnis zu Ziffer 3:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

**4. Landratsamt Ebersberg – Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme/n vom 30.12.2024)**

Inhalt:

*„[...] Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit: Das Bauamt der Gemeinde Vaterstetten wird gebeten die Auflagenvorschläge aus dem Gutachten in den Baugenehmigungsbescheid zu übernehmen.*

Abwägung:

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 168 „Vaterstetten Kletterwald, nördlich Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“ der Gemeinde Vaterstetten wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6472/B2/hu vom 24.10.2024 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die vom erweiterten Betrieb des Kletterwaldes verursachten Geräuschemissionen an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten wurden prognostiziert und anhand der um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm beurteilt. Die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten eingehalten. Der Kletterwald in seiner zukünftig erweiterten Form ist somit auch ohne Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig. Zusätzlich wurden die durch den erweiterten Betrieb des

Kletterwaldes verursachten Geräuschspitzen prognostiziert und auf Basis des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm beurteilt. Für das nachfolgende Genehmigungsverfahren des erweiterten Kletterwaldes wurden in der Untersuchung Auflagenvorschläge aus schalltechnischer Sicht angegeben, die die Einhaltung der um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten gewährleisten.

In den städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung aufgenommen, wonach der Betrieb der Stockbahnen aus schalltechnischen Gründen nur mit lärmreduzierten Stöcken (Gummiring anstelle eines Stahlrings) zulässig ist.

Die Auflagenvorschläge aus dem Schallgutachten werden, wie von der Immissionsschutzbehörde erbeten, in die Baugenehmigung als Nebenbestimmungen aufgenommen.

#### **Beschluss zu Ziffer 4:**

**Die Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg - Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und hat keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge.**

#### **Abstimmungsergebnis zu Ziffer 4:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

## **5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stellungnahme vom 17.01.2025)**

### Inhalt:

#### *I. Landwirtschaftliche Stellungnahme*

*Für die Ausgleichsflächen haben wir die folgende Anmerkung, dass Maßnahmen auf Ausgleichsflächen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich deren Bearbeitung beeinflussen dürfen.*

#### *II. Forstfachlich-waldrechtliche Stellungnahme*

*Das o. g. Vorhaben ist der unteren Forstbehörde Ebersberg-Erding (uFB) seit Frühjahr 2021 bekannt und wurde unter Federführung der verfahrenszuständigen Gemeinde unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde Ebersberg sowie wiederholt auch des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus intensiv begleitet. Dabei hat sich die untere Forstbehörde im Zuge verschiedener Beteiligungsrunden bereits wiederholt eingebracht und dabei den voraussichtlichen waldrechtlichen Rodungsumfang sowie Ausgleichbedarf konkretisiert.*

*Bereits im Zuge einer ersten Darstellung der Erweiterungsabsicht der seit 10 Bedingungen aus dem BP 168 (in der Fassung vom 01.01.2014) nicht umfänglich eingehalten wurden (s. tabellarischer Gegenüberstellung der Gemeinde Vaterstetten, 2021) und seither die „gewerbliche Anmutung“ des Gesamtareals zunehmend in den Vordergrund getreten ist.*

#### *1. Ausgangssituation*

*Von den 27.980 m<sup>2</sup> der 34. FNPÄ unterliegenden Gesamtfläche besitzen aktuell 23.947 m<sup>2</sup> Waldeigenschaft im Sinne des BayWaldG, Art. 2. Demzufolge wurden 4.033 m<sup>2</sup> in Abzug gebracht, da deren Rodung (und waldrechtlicher Ausgleich) bereits anlässlich des damaligen Planes erfolgte.*

*Flächenmäßig dominiert zu etwa 80 % ein strukturreicher Nadelholzforst. Dieser ca. 100jährige, strukturreiche Kiefern-Fichten-Altbestand mit zahlreichen Buchen, Ahornen, Hainbuchen, vereinzelt auch Stieleichen sowie einem Nebenbestand aus den gleichnamigen Baumarten sowie Weißtanne ist licht bis geschlossen. Der jeweilige Schlussgrad steht im engen Zusammenhang mit den kleinräumig wechselnden Einrichtungen des etablierten Kletterwaldes. Insbesondere in den zentralen Bereichen des Kletterareals besteht die vorhandene*

Infrastruktur z. B. aus den Seiltrassen, deren Aufhängung, eisenbewehrten Plattformen, Treppen, Rutschen, Toren, Abgrenzungen, Gruppentreffpunkten sowie einem Bogenschießplatz. Die Verbindung zwischen den Kletterrouten und sonstigen Einrichtungen erfolgt über beiderseits eingefasste und mit Hackschnitzelgut präparierte Fußpfade.

## *2. Forstfachlich-waldrechtliche Bewertung*

Nach Art. 1 BayWaldG hat Wald grundsätzlich besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt. Er ist wesentlicher Teil der natürlichen Lebensgrundlage und hat landeskulturelle, wirtschaftliche, soziale sowie gesundheitliche Aufgaben zu erfüllen. Deshalb soll die Waldfläche erhalten und erforderlichenfalls vermehrt werden.

Zudem erfüllt der hier betroffene Wald für das öffentliche Interesse eine Vielzahl von Funktionen, welche sich auch aus dem Landesentwicklungsprogramm bzw. der einschlägigen Regionalplanung ergeben.

Insbesondere aber handelt es sich hier um Bannwald („Wälder im Südosten von München“, VO vom 10.04.1989), welcher nach Art. 11 BayWaldG auf Grund seiner Lage und seiner flächenmäßigen Ausdehnung vor allem in Verdichtungsräumen und waldarmen Bereichen unersetzlich ist und deshalb in seiner Flächensubstanz erhalten werden muss und welchem eine außergewöhnliche Bedeutung für das Klima, den Wasserhaushalt oder für die Luftreinigung zukommt.

Die aktuelle Wald funktionsplanung hebt für den gegenständlichen Waldbereich zudem dessen Bedeutung für den regionalen Klimaschutz sowie die besondere Bedeutung für das Landschaftsbild hervor.

„Durch die neue Nutzung gehen wesentliche Waldfunktionen verloren...“ (MELF, 20.09.2021, F1-7711.5-1/183). Eine nurmehr eingeschränkte Gewährleistung der Waldfunktionen ist zudem bereits aktuell gegeben.

Zudem lassen sich die gegenwärtige und avisierte Nutzung nicht mit einer sachgemäßen Waldbewirtschaftung (Waldverjüngung, -erschließung, pflegliche Behandlung, etc.) im Rahmen der Zweckbestimmung des BayWaldG vereinen. Im Schreiben (MELF, 20.09.2021, F1-7711.5-1/183) des Bayerischen Staatsministeriums wird ausgeführt, dass „...neben der Erweiterung des Parkplatzes und der Gastronomie, für die Bäume gefällt werden müssten, die geplanten Überdachungen durch Planen und Tipis sowie das dichte Wegenetz dazu führen, dass die nächste Baumgeneration nicht mehr auf ausreichender Fläche emporwachsen kann.“

Eine intensivierete Bewirtschaftung des Kletterwaldes Vaterstetten in Verbindung mit dessen geplanter Erweiterung stellt somit eine solche Änderung der Bodennutzungsart und damit eine Rodung i. S. Art. 9 BayWaldG dar.

Diese Rodung bedarf gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes ergibt sich aus den obigen Darstellungen und ist mit den Belangen des Vorhabenträgers abzuwägen (Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG), welchen – allerdings nur in sehr eingeschränktem Umfang – ebenfalls ein solches anhaftet.

Im Bannwald kann die Erlaubnis (wie bereits bei der ursprünglichen Etablierung des Vaterstettener Kletterwaldes) erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass angrenzend an den vorhandenen Bannwald ein Wald neu begründet wird, der hinsichtlich seiner Ausdehnung und seiner Funktionen dem zu rodenden Wald annähernd gleichwertig ist oder gleichwertig werden kann (Art. 9 (6) BayWaldG).

Aus o. g. Gründen kann einer Rodung aus waldrechtlicher Sicht gem. Art. 9 BayWaldG nur unter der Auflage der Ersatzaufforstung zugestimmt werden.

#### *a. Waldrechtliche Ausgleichserfordernisse*

*Unter obigen Rahmenbedingungen kommt einer Spezifikation, wo welche verlustig gehenden Waldleistungen/-funktionen waldrechtlich ausgeglichen werden sollen und können, erhebliche Relevanz zu. Nachfolgende Ausführungen orientieren sich an denjenigen des zuständigen Fachministeriums (MELF, F1-7711.5-1/183, 12.01.2022 sowie MELF, Gesprächsergebnis, 21.04.2022).*

*Um den „...Eingriff in den Bannwald bezüglich Funktionen und Flächensubstanz im vollen Umfang ausgleichen zu können...“, ist der waldrechtliche Nah- vom Fernausgleich zu unterscheiden.*

*Hinsichtlich der betroffenen Waldfunktionen ist zu differenzieren: einige Funktionen (insbes. lokaler Lärm- und Emissionsschutz) können nur in sehr engem Radius um die Rodungsfläche ausgeglichen werden, für andere Funktionen ist eine größere Distanz tolerierbar (Bedingung: angrenzend an den Bannwald).*

*In welchem Umfang der Ausgleich im engeren Suchradius erfolgen muss, hängt davon ab, wie stark die entsprechenden Waldfunktionen durch die Rodung in Mitleidenschaft gezogen werden. Teils soll nämlich die Rodung unter Erhalt des Baumbestandes erfolgen (z. B. Kletterbereiche), teils wird Baumbestand entfernt (z. B. Parkplatz, Gastronomie). Je mehr Baumbestand erhalten bleibt, umso weniger stark werden die fraglichen Funktionen beeinträchtigt. Der unmittelbar örtliche Ausgleich ist demnach nach der Fläche zu bemessen, auf der Baumbestand entfernt wird, sowie nach dem Ausmaß, in dem er auf dieser Fläche reduziert wird. Der übrige Flächenersatz kann weiter entfernt realisiert werden. Als enger Suchradius wurde in der Besprechung der vom AELF zuletzt vorgeschlagene Suchradius als grds. geeignet angesehen (sogenannter Nahausgleich); für die in weiterer Distanz auszugleichenden Funktionen (sogenannter Fernausgleich) wurde die Belegenheit der vom Vorhabenträger vorgeschlagenen Fläche(n) in Zorneding als grds. akzeptabel bezeichnet.“*

#### *b. Bilanzierung Rodungsvolumen und waldrechtlicher Ausgleichsbedarf*

*Die gesamte Rodungsfläche ist 18.947 m<sup>2</sup> groß und umfasst neben dem Sondergebiet (21.775 m<sup>2</sup>) abzüglich obiger bereits früher gerodeter Teilflächen (minus 4.003 m<sup>2</sup>) auch die als „Fläche m. Bindung für Bepflanzung...“ bezeichnete Kulisse (1.205 m<sup>2</sup>), da auch hier - und unseren früheren Auslegungen folgend - ein Rodungstatbestand i. S. Art. 9 BayWaldG gegeben ist. Eine Integration dieses Bereiches ins Sondergebiet sollte geprüft werden.*

*Dabei umfasst der „Nahausgleich“ für die Entfernung relevanter Baumbestände im obigen Sinne mit Parkplatzerweiterung (1.440 m<sup>2</sup>), Gebäudeumgriff-Erweiterung (800 m<sup>2</sup>), Bogenschießplatz (180 m<sup>2</sup>) und Müllhäuschen-Erweiterung (50 m<sup>2</sup>) insgesamt 2.470 m<sup>2</sup> (wie dargestellt).*

*Der „Fernausgleich“ - unter Erhalt des Baumbestandes (per Baumschutzverordnung) im obigen Sinne - umfasst somit jedoch 16.477 m<sup>2</sup> (18.947 m<sup>2</sup> abzüglich 2.470 m<sup>2</sup>) und beinhaltet gegenüber den Planungsunterlagen einen konkreten und relevanten Mehrbedarf von 947 m<sup>2</sup>.*

#### *c. „Rückbau“*

*Das Vorhaben sieht vor, wesentliche Teile des Baumbestandes in der verfahrensgegenständlichen Kulisse zu erhalten und einer Baumschutzverordnung zu unterstellen. Damit bestehen gute Voraussetzungen, um nach dem Ende des Betriebes und Stilllegung des Kletterwaldes die Anlagen wieder zu Wald i. S. von Art. 2 BayWaldG zu entwickeln und dies jetzt zu beauftragen.*

#### *3. Anmerkungen zu den waldrechtlichen Ausgleichsflächen*

*Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich eine Ersatzaufforstung auf bislang nicht forstlich genutzten Flächen, die in einer Satzung, Planfeststellung, Genehmigung und sonstigen behördlichen Gestattung aufgrund anderer Gesetze als Auflage vorgesehen ist, keiner gesonderten Erlaubnis nach Art. 16 Abs. 1 BayWaldG bedarf. Im Rahmen des (Haupt-) Verfahrens ist darauf hinzuwirken, dass angrenzende Eigentümer und Nutzungsberechtigte zu beteiligen und erforderliche Grenzabstände einzuhalten sind. Dies gilt hier lediglich für Flächen des „Nahausgleiches“, da für diejenigen des „Fernausgleiches“ bereits ein separates Erstaufforstungserlaubnisverfahren mit positivem Ergebnis absolviert wurde. Inwieweit dies auch für den*

skizzierten Mehrbedarf (947 m<sup>2</sup>) zutrifft, ist noch zu klären.

*Obige waldrechtliche Ersatzaufforstungsflächen sind forstfachlich geeignet, die verlustig gehenden Waldleistungen/-funktionen auszugleichen.*

*Dieser Einschätzung liegt zugrunde, dass die untere Forstbehörde als Fachbehörde die forstfachliche Kompetenz besitzt, das waldrechtliche Ausgleichskonzept und dessen Umsetzung inkl. der damit einhergehenden Kontrollen der Baumpflanz- und Pflegemaßnahmen bis zur Fertigstellung i. S. des waldgesetzlichen Auftrages („Gleichwertigkeit“ i. S. Art. 9 (6) BayWaldG) beurteilen und zudem auch kurzfristig erforderliche Maßnahmen eines störungs-/klimawandel-bedingten Risikomanagements integrieren zu können. Hinzukommt, dass bereits die aktuelle Noch-Wald-Kulisse eine erhöhte Sensibilität sowie eingeschränkte Zukunftsfähigkeit aufweist und wiederholt unsere beratende, forstfachlich-waldbauliche Mitwirkung erforderlich machte.*

#### *4. Kompensationsplanung – Eingriffsflächen/Ausgleichsbedarf*

*Mit der Abgrenzung der Biotop-/Nutzungstypen besteht überwiegend Einverständnis. Lediglich bei dem im Nordosten der Waldkulisse abgegrenzten Typ L62 (Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder – mittlere Ausprägung) ist auf Teilfläche eine Anpassung erforderlich, da der im Norden der Parkplatzerweiterung dargestellte Typ einem N62 (Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder – mittlere Ausprägung) entspricht, der sich entlang der Ostflanke des Parkplatzes auch noch etwa 30 m fortsetzt. Für die Wertepunktermittlung ist obiger Umstand unerheblich, da beiden Typen mit 10 Wertepunkten hinterlegt sind.*

*Die Gesamtfläche der tabellarischen Eingriffsbilanzierung weicht mit 27.880 m<sup>2</sup> geringfügig von derjenigen der Gesamtfläche des Flächennutzungsplanes ab (27.980 m<sup>2</sup>).*

#### *5. Anregungen*

- Die im Westen des Geltungsbereichs als „Fläche für Wald“ beschriebene, so genannte Verminderungsfläche sollte in der Legende der Planzeichnung besser als „Wald i. S. des BayWaldG“ dargestellt werden (z. B. 34. ÄFNP, Begründung, Abschn. 4.6).*
- Die regelmäßige Ausführung, dass durch das Belassen von Baumbeständen eine tatsächliche Rodung ausbleibt, ist irreführend, da eine Änderung der Bodennutzungsart und damit ein waldgesetzlich basierter Rodungstatbestand auf einer Fläche von ca. 1,9 Hektar platzgreift.*
- Eine synonyme Verwendung der Begrifflichkeiten „forstwirtschaftlicher Ausgleich“ sowie „waldrechtlicher Ausgleich“ ist nicht korrekt, da lediglich der zuletzt Genannte dem zugrundeliegenden walderhaltenden Anspruch gerecht wird.*

#### Abwägung:

##### Landwirtschaft:

Für die Ausgleichsflächen des Nahausgleichs im Gemeindegebiet Vaterstetten ist die Entwicklung eines gestuften Wandrandes vorgesehen. Im Übergang zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen werden somit keine hohen Bäume gepflanzt, sondern es wird eine Strauchschicht vorgelagert. Die Flächen des Fern-Ausgleichs werden im Gemeindegebiet Zorneding nachgewiesen und grenzen unmittelbar an bestehende Bannwaldflächen. Die Aufforstung der Ausgleichsflächen erfolgt in enger Abstimmung mit dem AELF, so dass negative Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen nicht zu befürchten sind. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände werden auf allen Flächen berücksichtigt.

##### Forst/Wald:

Die Ausführungen zur Ausgangssituation sowie zur forstfachlich-waldrechtlichen Bewertung werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen den Inhalten, die das AELF gegenüber der Gemeinde bereits in den Vorabstimmungen des Verfahrens vertreten und übermittelt hat. Dass die gegenwärtige und avisierte Nutzung des Areals sich nicht mit einer sachgemäßen Waldbewirtschaftung im Rahmen des BayWaldG vereinen lässt, ist der Gemeinde bewusst. Unter anderem war dieser Sachverhalt auch ein Anlass für die Aufnahme des

Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

Zu den Auflagen der Ersatzaufforstung: Die Bilanzierung des Rodungsvolumens und der daraus resultierende walddrechtliche Ausgleichsbedarf unterscheidet sich von der Bilanzierung in den Bebauungsplanunterlagen. Die Fläche mit Bindung für Bepflanzung, die an den Parkplatz angrenzt, wurde von der Gemeinde bisher von der Rodungskulisse ausgenommen, da diese Fläche gemäß der dazugehörigen Festsetzung eine mit Bäumen und Sträuchern bestockte Fläche bleiben wird. Gemäß Stellungnahme des AELF ist diese Fläche jedoch in die Rodungskulisse aufzunehmen, da auch hier ein Rodungstatbestand aufgrund der geplanten Nutzungsänderung vorliegt. Die Fläche wird in das Sondergebiet integriert, die Planzeichnung entsprechend angepasst. Der Fernausgleich beträgt nach Bilanzierung des AELF 16.477 m<sup>2</sup>. Bislang gesichert waren 15.884 m<sup>2</sup>. Die Begründung des Mehrbedarfs ist für die Gemeinde nachvollziehbar, daher wurde der zusätzliche Flächenbedarf auf den für den Fernausgleich abgestimmten Teilflächen (Fl.Nr. 856/3, Gemarkung Pöring 6.845 m<sup>2</sup> sowie Fl.Nr. 1652, Gemarkung Zorneding 9.632 m<sup>2</sup>) zusätzlich gesichert. Im Vorfeld dazu gab es einen vor-Ort-Termin unter Teilnahme des AELF, um die Eignung der Flächen für den walddrechtlichen Ausgleich festzustellen.

Rückbau:

Die Baumschutzverordnung ist für das Sondergebiet Kletterwald anwendbar. Die Gemeinde wird den Betreiber des Kletterwaldes in dem städtebaulichen Vertrag verpflichten, im Falle der Stilllegung des Kletterwaldes bzw. der Aufgabe des Betriebs die baulichen Anlagen zurückzubauen und die Fläche wieder zu Wald i. S. von Art. 2 BayWaldG zu entwickeln.

Zu den Anmerkungen der walddrechtlichen Ausgleichsflächen:

Die detaillierten Maßnahmen des Nahausgleichs werden im weiteren Planungsprozess eng mit dem AELF und der UNB abgestimmt. Es ist die Entwicklung eines gestuften Wandrandes vorgesehen. Im Übergang zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen werden somit keine hohen Bäume gepflanzt, sondern es wird eine Strauchschicht vorgelagert, so dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände werden auf allen Flächen berücksichtigt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die vorgesehenen walddrechtlichen Ersatzaufforstungsflächen forstfachlich geeignet sind, die verlustig gehenden Walddleistungen/-funktionen auszugleichen.

Zur Abgrenzung der Biotop-/Nutzungstypen:

Der Hinweis zur Abgrenzung der Biotoptypen L62 (Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder – mittlere Ausprägung) und N62 (Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder – mittlere Ausprägung) wird zur Kenntnis genommen. Der Lageplan und die tabellarische Aufstellung werden entsprechend angepasst, die Fläche im Nordosten wird dem Typ N62 zugewiesen. Da beide Biotoptypen mit dem gleichen Wert hinterlegt sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Berechnung der Ausgleichsflächen.

Die Differenz bei den Angaben zur Gesamtfläche (Tabelle Begründung zum Bebauungsplan auf S. 24 f. = 27.880 m<sup>2</sup> / Flächenbilanz Begründung zum FNP auf S. 16 = 27.980 m<sup>2</sup>) ergibt sich aus einem fehlerhaften Flächenabgriff. Die Fläche des Biotop-/Nutzungstyps N712 (Nadel(misch)wälder Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung) beträgt nicht 3.030 m<sup>2</sup>, sondern 3.130 m<sup>2</sup>. Die Tabelle wird entsprechend angepasst. Die Anpassung hat keine Auswirkung auf die Berechnung der Ausgleichsflächen, weil der Bereich nicht als Eingriffsfläche gewertet wird. Es handelt sich auch nach Umsetzung der Planung um Wald im Sinne des BayWaldG und wird auch als Wald festgesetzt.

Zu den Anregungen:

Die Bezeichnung „Fläche für Wald“ in der Legende der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung wird entsprechend der Anregung des AELF geändert in „Wald i.S. des BayWaldG“.

Die regelmäßige Ausführung, dass durch das Belassen von Baumbeständen eine tatsächliche Rodung ausbleibt, ist gemäß Stellungnahme des AELF irreführend, da walddgesetzlich ein Rodungstatbestand vorliegt. Die Unterlagen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung werden entsprechend überarbeitet, die Formulierungen werden dahingehend angepasst, dass ein großflächiges Fällen von Bäumen ausbleibt, der

Rodungstatbestand aus rechtlicher Sicht jedoch unberührt bleibt.

Die synonyme Verwendung der Begrifflichkeiten „forstfachlicher Ausgleich“ sowie „waldrechtlicher Ausgleich“ wird in den Unterlagen zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung korrigiert. Die Formulierung „forstfachlicher Ausgleich“ wird entfernt und ersetzt durch den „waldrechtlichen Ausgleich“.

#### **Beschluss zu Ziffer 5:**

**Die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der Abwägung öffentlicher und privater Belange wie folgt geändert:**

- **Integration der Fläche mit Bindung für Bepflanzung in das Sondergebiet in der Planzeichnung**
- **Anpassung der Legende zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wald i.S. des BayWaldG“**
- **Überarbeitung der Bilanzierung des Fernausgleichs gem. den Angaben des AELF in der Begründung zum Bebauungsplan und Anpassung der Werte im Umweltbericht**
- **Anpassung der Flächengröße Code N712 von 3.030 m<sup>2</sup> in 3.130 m<sup>2</sup> in der tabellarischen Übersicht in der Begründung**
- **Überarbeitung von Begründung und Umweltbericht hinsichtlich der irreführenden Formulierung, dass eine tatsächliche Rodung ausbleibt. Die Formulierungen werden dahingehend angepasst, dass ein großflächiges Fällen von Bäumen ausbleibt, der Rodungstatbestand aus rechtlicher Sicht jedoch unberührt bleibt.**
- **Anpassung der unzutreffenden Formulierung „forstfachlicher Ausgleich“ in die korrekte Bezeichnung „waldrechtlicher Ausgleich“ in Begründung und Umweltbericht**

#### **Abstimmungsergebnis zu Ziffer 5:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

## **6. Brandschutzdienststelle, Lkr. EBE (Stellungnahme vom 11.12.2024)**

### Inhalt:

*Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.*

*Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit Blick auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweis / Auflagen beachtet und umgesetzt werden. Wirksame Rettungs- und/ oder Löschmaßnahmen sind erst nach vollständiger Umsetzung genannter Punkte möglich.*

### *1 Rettungswege*

*Die örtliche Feuerwehr der Gemeinde Vaterstetten verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Soweit die notwendigen Aufstellflächen hier nicht hergestellt werden, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstrepfenraum herzustellen.*

### *2 Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr*

*Es sind entsprechend BayBO Art. 5 die Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück herzustellen, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie innerhalb von einer tatsächlichen Laufweglänge von*

nicht mehr als 50 m erreichbar sind. Beträgt die Weglänge des Feuerwehrzuganges zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgängen ins Freie (= Angriffsweg der Feuerwehr) sowie den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbaren Stellen i. S. BayBO Art. 31 Abs. 2 Satz 2 (soweit zulässig) mehr als 50 m, so sind i. S. BayBO Art. 5 Abs. 1 Satz 4 Feuerwehruzufahrten/-durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen.

Als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) kann sie ausgebildet werden, wenn mindestens 5 m breit und nicht länger als 50 m. Auf die Anordnung einer definierten Bewegungsfläche am Ende der Stichzufahrt kann hier verzichtet werden.

### *3 Löschwasserversorgung, Objektschutz*

1. Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen. Für die Bemessung der Löschwassermenge sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß Tabelle Anhang 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 anzuwenden (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches).

2. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss innerhalb von nicht mehr als 75 m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmestelle erreichbar sein.

3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.

4. Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

5. Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

### *4 Feuerwehrbedarfsplanung (Fußnote: Hier nur im Hinblick auf die Hilfsfrist)*

Örtlich ist die FFW Vaterstetten zuständig. Das nächstgelegene Feuerwehrhaus ist in einer Entfernung von ca. 2,5 km, welche innerhalb der Ortschaft liegt. Folglich kann davon ausgegangen, dass die Hilfsfrist nach BayFwG in aller Regel eingehalten wird.

### Abwägung:

#### Rettungswege:

Die Brandschutzdienststelle hat nach Abstimmung mit dem Brandschutzgutachter zwischenzeitlich mitgeteilt, dass im Kellergeschoss eine Spülküche vorhanden ist, die baurechtlich als Aufenthaltsraum einzustufen ist. Dies erfordert einen zweiten Rettungsweg, der durch einen Ausstieg über einen Lichtschacht gesichert werden soll.

#### Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr:

Westlich des Gebäudes liegt die Zufahrt zur privaten Verkehrsfläche, die auch der Feuerwehr als Aufstellfläche dient. Diese liegt ca. 25 m entfernt zum Ausgang des Gebäudes und somit unter der maximal zulässigen Laufweglänge von 50 m. Die Entfernung des Gebäudeausgangs zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt ca. 40 m.

#### Löschwasserversorgung, Objektschutz:

Im Rahmen der Errichtung des Kletterwaldes im Jahr 2014 wurde in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle neben der Straßenverkehrsfläche der Ottendichler Straße auf Höhe der Zufahrt zur

privaten Verkehrsfläche ein Löschwasserbehälter mit drei Löschwassertanks eingebaut (Gesamtvolumen 30 m<sup>3</sup>). Die Löschwasserentnahmestelle liegt östlich der Zufahrt zur privaten Verkehrsfläche. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen liegt der Standort der Löschwasserentnahmestelle in einer deutlich geringeren Entfernung als 75 m. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

#### **Beschluss zu Ziffer 6:**

**Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle Landkreis Ebersberg wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der Abwägung öffentlicher und privater Belange wie folgt geändert:**

- **Ergänzung der Satzung, dass das Vortreten von Gebäudeteilen (hier: Lichtschacht für Rettungsausstieg) ausnahmsweise zulässig ist.**

#### **Abstimmungsergebnis zu Ziffer 6:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

## **7. Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung (Stellungnahme vom 13.12.2024)**

### Inhalt:

#### *Planung*

*Die Gemeinde Vaterstetten beabsichtigt im Parallelverfahren die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kletterwald“ zur Sicherung der bestehenden und geplanten Nutzungen. Konkret vorgesehen ist die Erweiterung des Parkplatzes (1.440 m<sup>2</sup>), die Einrichtung einer Freischankfläche (800 m<sup>2</sup>), ein Müllhäuschen (50 m<sup>2</sup>) sowie ein Bogenschießplatz (180 m<sup>2</sup>). Das Planungsgebiet (Größe ca. 2,79 ha) liegt nördlich des Siedlungsbereichs von Vaterstetten an der Ottendichler Straße auf dem Flurstück Nr. 2334/11. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als Bannwaldgebiet dargestellt und lediglich die erforderlichen Bauräume für die Hütte mit Freischankfläche und die Stellplatzfläche als Sondergebiete festgesetzt. Anlass des Bauleitplanverfahrens ist die Unvereinbarkeit der bereits bestehenden Nutzung als Kletterwald sowie seiner geplanten Erweiterung mit den Grundsätzen der geltenden Bannwaldverordnung.*

#### *Erfordernisse der Raumordnung*

*Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).*

*Gemäß RP 14 B II (Z) 4.6.1 dienen regionale Grünzüge der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume, der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.*

*Gemäß RP 14 B I (G) 1.2.1 soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert und wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.*

*Gemäß RP 14 B V (Z) sind in allen Teilräumen der Region München gut erreichbare überörtliche*

*Erholungsgebiete zu errichten und aufzuwerten.*

#### *Landesplanerische Bewertung*

*Der Standort befindet sich ohne Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und widerspricht somit dem Anbindegebot LEP 3.3 (Z).*

*Das Planungsgebiet liegt darüber hinaus gemäß Regionalplan der Region München zur Gänze im:*

- *landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 06.2 „Forstinninger und Anzinger Sempt“,*
- *regionaler Grünzug Nr.: 14 Ebersberger Forst / Messestadt Riem,*
- *Erholungsraum Nr. 13 „Waldgürtel im Süden und Osten von München“.*

*Die Ausweisung des Sondergebietes schafft einen Ansatzpunkt für eine umfassende bauliche Entwicklung im Außenbereich. Dies ist auch hinsichtlich der Lage im regionalen Grünzug kritisch zu bewerten.*

*Aus landesplanerischer Sicht kann die Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung des Kletterwaldes grundsätzlich nachvollzogen werden, jedoch ist die Darstellung einer Sonderbaufläche im derzeitigen Umfang aufgrund von Konflikten mit LEP-Ziel 3.3 und dem Regionalplanziel B II 4.6.1 abzulehnen. Wir empfehlen deshalb der Gemeinde die Erweiterung der bestehenden Sonderbaufläche auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken. Es sollte geprüft werden, bei geplanten Nutzungen wie beispielsweise Bogenschießplatz oder Freischankfläche auf die Darstellung einer Baufläche zu verzichten (stattdessen erscheint z.B. die Darstellung einer Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung denkbar).*

#### *Ergebnis*

*Die Planung widerspricht dem LEP-Ziel 3.3 und wird in Hinblick auf das Regionalplanziel B II 4.6.1 kritisch gesehen.*

#### Abwägung:

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zu den Erfordernissen der Raumordnung zur Kenntnis.

Zur landesplanerischen Bewertung:

Gegenstand der Planung ist nicht die Ausweisung neuer Siedlungsflächen, sondern die Erweiterung des bereits bestehenden Waldseilgartens als Freizeiteinrichtung. Im vorliegenden Fall liegen spezifische Standortforderungen vor, denn die Voraussetzung für einen Kletterwald ist das Vorhandensein einer mit Waldbäumen bestockten Fläche in der Art, wie sie aktuell im Planungsgebiet bereits vorkommt. Schon diese spezifischen Standortanforderungen zeigen auf, dass ein Kletterwald nicht angebunden errichtet werden kann. Der Kletterwald wurde bereits in dem derzeit noch geltenden Bebauungsplan Nr. 168 festgesetzt.

Die Umsetzung der Planung steht nach Auffassung der Gemeinde den Zielen des Regionalen Grünzugs nicht entgegen, da der waldähnliche Charakter mit seinen positiven Eigenschaften auf das Bioklima, den Luftaustausch sowie der Erholungsvorsorge auch zukünftig u.a. durch die geltende Baumschutzverordnung gesichert ist. Zudem lassen die Festsetzungen im Bebauungsplan größere bauliche Eingriffe im Planungsgebiet nicht zu. Die Festsetzungen sind auf die zwingend notwendigen baulichen Einrichtungen beschränkt, darüber hinaus sind diese räumlich und funktional eng mit der Nutzungsart als Kletterwald verknüpft.

Aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Darstellung des Kletterwaldes als Sondergebiet gab es einen Abstimmungstermin zur Klärung. Nach Aussage der Regierung von Oberbayern bezieht sich die Kritik ausschließlich auf die Darstellung im Flächennutzungsplan, nicht im Bebauungsplan. Gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan bestehen keine Einwände, hier war die Stellungnahme der Regierung missverständlich formuliert. Auch in Bezug auf den Regionalplan wurden Vorbehalte ausgeräumt.

Dass die Darstellung des gesamten Gebietes als Sondergebiet im FNP den Regionalen Grünzug schmälert und daher kritisch gesehen wird, kann die Gemeinde nachvollziehen. Nach Abstimmung mit der ROB und dem Regionsbeauftragten für die Region München soll das Planungsgebiet im FNP überwiegend als Grünfläche mit

Zweckbestimmung Kletterwald und nicht als Sondergebiet dargestellt werden, so dass der Regionale Grünzug sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet nicht wesentlich geschmälert werden. Lediglich das Gebäude und der Parkplatz sollten auf Grundlage des aktuell geltenden FNP als SO dargestellt werden. Damit bleibt die Vereinbarkeit mit den Zielen des Regionalplans bestehen, da die Sondergebiete räumlich eng begrenzt bleiben und umfangreiche bauliche Eingriffe im Wald nicht zulässig sind. Die Grünzugsfunktionen werden somit nicht erheblich beeinträchtigt.

Hinsichtlich des Anbindegebotes wird von der ROB eine Bindung der Gastronomie an den Kletterwald als notwendig angesehen, eine Gaststättennutzung ohne Zweckbindung an den Kletterwald würde dem Anbindegebot entgegenstehen. Die Gemeinde teilt diese Auffassung, es werden entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen. Damit wird eine eigenständige Bewerbung der Fateralm als gastronomische Einrichtung nicht möglich sein.

### **Beschluss zu Ziffer 7:**

**Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung wird zur Kenntnis genommen und hat keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge.**

### **Abstimmungsergebnis zu Ziffer 7:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

## **8. Landratsamt Ebersberg – Kommunale Abfallwirtschaft (Stellungnahme vom 30.12.2024)**

### Inhalt:

*Gegen den vorliegenden Bebauungsplan gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.*

*Es sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden: Für die Abholung der Abfallfraktionen sind folgende Regelwerke und Bestimmungen zu beachten, insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand: September 2021) sind hinreichend zu berücksichtigen.*

*Die ortsansässige Gaststätte wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (Rest- und Biomülltonnen) die Anfahrbarkeit gemäß den Vorgaben der DGUV-Vorschriften berücksichtigt werden muss, um eine ordnungsgemäße Abholung zu gewährleisten.*

*Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung zur Abfalltrennung sind zu beachten. Gemäß § 12 Abs. 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg sind Gewerbebetriebe an die gemeindliche Hausmüllabfuhr anzuschließen, wenn sie nicht mehr als zwei der maximal zugelassenen Behältergrößen in der jeweiligen Gemeinde an Restmüll produzieren. Im Ausnahmefall können auch Gewerbebetriebe mit größerem Restmüllanfall, sofern organisatorisch und technisch möglich, an das Holsystem angeschlossen werden. Bei der Erfassung der Abfälle (Wertstoffe und Restmüll) aus Gewerbebetrieben muss darauf geachtet werden, dass die Container für Dritte nicht zugänglich sind, damit Verunreinigungen ausgeschlossen werden. Dies kann durch eine geeignete Einzäunung bzw. durch Abschließen der Container bewerkstelligt werden.*

*Es ist zu überlegen, eine neue Wertstoffinsel zu errichten. Hierbei sind die Abstandsflächen und die Vorgaben der Lärmschutzverordnung einzuhalten.*

*Generell gilt:*

*Abfälle die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:*

*1. Inertes Material:*

*Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.*

*2. Baustellenmischabfälle (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.):*

*Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.*

*3. Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".*

*4. Die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 01.08.2017 ist zu beachten.*

Abwägung:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände bestehen.

Die aufgeführten Regelwerke und Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen zum Arbeitsschutz sind dem Betreiber bekannt und werden seit Bestehen der Einrichtung bereits berücksichtigt. Sie sind im Bauvollzug sowie im Betrieb der Einrichtung zu beachten und lösen keinen Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans aus.

Die Anfahrbarkeit gemäß den Vorgaben der DGUV-Vorschriften, um eine ordnungsgemäße Abholung zu gewährleisten, ist vor Ort gegeben. Die beweglichen Abfallbehälter befinden sich im Bereich der westlich des Gebäudes liegenden privaten Verkehrsfläche neben der Zufahrt und sind uneingeschränkt erreichbar.

Wertstoffinsel:

Eine Wertstoffinsel im Planumgriff des Kletterwaldes würde zu einem stärkeren natur- und waldrechtlichen Eingriff führen, da hierfür auch gut anfahrbare Parkflächen am Straßenrand für den Bringverkehr vorgesehen werden müssten. Außerdem wäre auch die Entsorgung der Container durch größere Fahrzeuge sicherzustellen. Es handelt sich hier um ein Grundstück in Privateigentum. Die Nutzung als Kletterwald bedingt keine eigene Wertstoffinsel. Auch ist die Lage abseits der Bebauung im Ort nicht geeignet.

Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung zur Abfalltrennung sowie die Hinweise zur Abfallwirtschaftssatzung des Lkr. EBE werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Umsetzung sowie im laufenden Betrieb zu beachten und lösen keinen Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans aus.

**Beschluss zu Ziffer 8:**

**Die Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg – kommunale Abfallwirtschaft wird zur Kenntnis genommen und hat keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge.**

**Abstimmungsergebnis zu Ziffer 8:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

**9. Landratsamt Ebersberg – Bodenschutz (Stellungnahme vom 02.01.2024)**

#### Inhalt:

Die relevanten Fl-Nrn. 2334/11, 2330/3 und 2328/17 in der Gemarkung Parsdorf, die Fl-Nr. 1652 in der Gemarkung Zorneding und die Fl-Nr. 856/3 in der Gemarkung Pöring sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen sind das Landratsamt Ebersberg, Sachgebiet 44 - Fachbereich Bodenschutz und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Sachgebiet Altlasten unverzüglich zu informieren.

#### Abwägung:

Der Hinweis zu schädlichen Bodenverunreinigungen wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft den Bauvollzug und löst keinen Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans aus.

#### **Beschluss zu Ziffer 9:**

**Die Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg - Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen und hat keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge.**

#### **Abstimmungsergebnis zu Ziffer 9:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

## **10. Ver- und Entsorgungsträger, Telekommunikationsunternehmen**

### **a) Bayernwerk Netz GmbH (Stellungnahmen vom 28.11.2024)**

#### Inhalt:

„[...] Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH.

[...] Achtung: Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden!!

[...] Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2 m, Hochspannung 6 m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen. [...] Besondere Hinweise: [...] Strom: Im Baubereich befinden sich 20-kV-Mittelspannungskabel.“

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bauherr hat im Vorfeld der Umsetzung bzw. im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Ver- und Entsorgungsträger einzubinden und die jeweiligen Schutzabstände für Leitungs- und Kanaltrassen sowie sonstige Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **b) Pledoc GmbH (Stellungnahme vom 28.11.2024)**

#### Inhalt:

Wir weisen darauf hin, dass gemäß unseren Unterlagen in dem von Ihnen angefragten Bereich eine Produktenleitung / Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauftragt wird: bayernets GmbH (Pocistr. 7 in München)

#### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und löst keinen Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans aus.

### **c) bayernets (Stellungnahme vom 29.11.2024)**

#### Inhalt:

*Im Geltungsbereich der o.a. Bebauungsplanänderung sowie auf den externen Ausgleichsflächen (Fl.Nrn. 2330/3 und 2328/17 der Gemarkung Parsdorf sowie Fl.Nr. 856/3 der Gemarkung Pöring) liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.*

*Östlich der externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1652 der Gemarkung Zorneding verläuft unsere Gastransportleitung FW02 DN700/PN67,5 mit Begleitkabel. Wird für Pflegemaßnahmen, Bepflanzungen oder Ähnliches das Überfahren unserer Leitung mit schweren Geräten außerhalb befestigter Straßen und Wege erforderlich, muss die bayernets GmbH rechtzeitig informiert werden.*

*Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen Pläne unserer Anlagen in diesem Bereich. Eine genaue Angabe der Lage der Leitung ist jedoch nur nach örtlicher Einweisung möglich. In unseren Plänen und Dateien ist der jetzige Stand der Leitungslage dargestellt; Änderungen oder Erweiterungen können von uns nicht automatisch nachgemeldet werden. Die Dateien werden von uns ausschließlich für Ihre jetzige o. a. Maßnahme zur Verfügung gestellt, jede andere Verwendung bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung; Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.*

#### Abwägung:

Die Hinweise zur Gastransportleitung mit Begleitkabel östlich der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1652, Gem. Zorneding werden zur Kenntnis genommen. Der Bauherr hat im Vorfeld der Umsetzung bzw. im Rahmen des Bauantragverfahrens die Ver- und Entsorgungsträger einzubinden und die jeweiligen Schutzabstände für Leitungs- und Kanaltrassen zu berücksichtigen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **d) Telekom Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 12.02.2025)**

#### Inhalt:

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte, hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

*Zur oben genannten BBPl.-1. Ändrg. Vaterstetten Kletterwald nrd. Ottendichler- ö-BAB A99 Gmd. Vaterstetten nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Im Randbereich des Planungsgebietes ist bereits teilweise eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Entlang der Südseite des Plangebietes entlang der Ottendichler Str. verlaufen unsere Kabel und teilweise Kabelrohre, sowie eine Hauszuführung auf das Klettergartengelände.*

#### Bitte beachten sie:

*Der beiliegende Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Sicherung / Änderung / Verlegung von TK-Anlagen kostenpflichtig ist.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und*

*Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u.a. Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.*

*Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.*

Abwägung:

Die Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen. Der Bauherr hat im Vorfeld von Bauvorhaben bzw. im Rahmen des Bauantragverfahrens die Ver- und Entsorgungsträger einzubinden und die jeweiligen Schutzabstände für Leitungs- und Kanaltrassen zu berücksichtigen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Beschluss zu Ziffer 10:**

**Die Stellungnahmen von Bayernwerknetz GmbH, pledoc GmbH, bayernets und Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen und haben keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes zur Folge.**

**Abstimmungsergebnis zu Ziffer 10:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

**11. Regionaler Planungsverband (Stellungnahme vom 14.01.2024)**

Inhalt:

*Zu dem geplanten Vorhaben werden aus regionalplanerischer Sicht Bedenken angemeldet. Diese Bedenken richten sich gegen das Ausmaß der geplanten Darstellung einer ca. 2,1 ha großen Baufläche als „Sondergebiet Kletterwald“ im Flächennutzungsplan, weil diese im Konflikt mit RP 14-Ziel der regionalen Grünzüge (B II 4.6.1 Z) steht.*

*Regionale Grünzüge dienen gemäß RP 14-Ziel B II 4.6.1 dem Bioklima und dem Luftaustausch, der Siedlungsgliederung sowie der Erholungsvorsorge. Zu diesem Zweck sollen sie über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert oder gar unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweiligen Funktionen nicht entgegenstehen.*

*Die o.g. Bauleitplanungen liegen nach Karte 2 des Regionalplans München im regionalen Grünzug „Ebersberger Forst / Messestadt Riem“ an einer Engstelle zwischen Haar und Vaterstetten, welche gemäß der Funktionsbeschreibung für die Vernetzung mit dem südlich gelegenen regionalen Grünzug Nr. 11 und die Siedlungsgliederungsfunktion von Bedeutung ist (vgl. RP 14-Anhang zu Kapitel B II zum regionalen Grünzug Nr. 14 für den Abschnitt „Haar-Achse Zorneding/Anzing“, Seite 34).*

*Bei dem Kletterwald handelt es sich um eine bestehende Nutzung in einem Waldareal. Vor dessen Umsetzung vor gut 10 Jahren konnte eine Vereinbarkeit mit RP 14-Ziel B II 4.6.1 nur hergestellt werden, weil aufgrund der engen räumlichen Begrenzung der Sondergebietsdarstellungen sichergestellt war, dass nur relativ geringfügige Freiflächeninanspruchnahmen und bauliche Eingriffe im Wald erfolgen würden. An diesem Prinzip gilt es bei den beiden aktuellen Bauleitplanungen festzuhalten. Um Beeinträchtigungen der Grünzugsfunktionen auch bei der Weiterentwicklung des Kletterwaldes gering zu halten, wird der Gemeinde Vaterstetten empfohlen, die Darstellung der Sonderbauflächen bzw. Festsetzung der Sondergebiete räumlich und funktional eng auf die mit dem Kletterwald verknüpften und hierfür zwingend notwendigen baulichen Einrichtungen zu beschränken.*

*In der bestehenden Form widerspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.*

Abwägung:

Die Umsetzung der Planung steht nach Auffassung der Gemeinde den Zielen des Regionalen Grünzugs nicht entgegen, da der waldähnliche Charakter mit seinen positiven Eigenschaften auf das Bioklima, den Luftaustausch sowie der Erholungsvorsorge auch zukünftig u.a. durch die geltende Baumschutzverordnung gesichert ist. Zudem lassen die Festsetzungen im Bebauungsplan größere bauliche Eingriffe im Planungsgebiet nicht zu. Die Festsetzungen sind auf die zwingend notwendigen baulichen Einrichtungen beschränkt, darüber hinaus sind diese räumlich und funktional eng mit der Nutzungsart als Kletterwald verknüpft.

Dass die Darstellung des gesamten Gebietes als Sondergebiet im FNP den Regionalen Grünzug schmälert und daher vom Regionalen Planungsverband kritisch gesehen wird, kann die Gemeinde jedoch nachvollziehen. Im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen gab es einen Abstimmungstermin mit der Regierung von Oberbayern, bei dem auch der Regionsbeauftragte für die Region München vertreten war. Die Stellungnahme des RPV bezieht sich auf die Darstellung im Flächennutzungsplan, nicht im Bebauungsplan. Gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Nach Abstimmung mit der ROB und dem Regionsbeauftragten für die Region München soll das Planungsgebiet im FNP überwiegend als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kletterwald und nicht als Sondergebiet dargestellt werden, so dass der Regionale Grünzug nicht wesentlich geschmälert wird. Lediglich das Gebäude und der Parkplatz sollten auf Grundlage des aktuell geltenden FNP als SO dargestellt werden. Damit bleibt die Vereinbarkeit mit den in der Stellungnahme genannten Zielen des Regionalplans bestehen, da die Sondergebiete räumlich eng begrenzt bleiben und umfangreiche bauliche Eingriffe im Wald nicht zulässig sind. Die Grünzugsfunktionen werden somit nicht erheblich beeinträchtigt und die Planung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

**Beschluss zu Ziffer 11:**

**Die Stellungnahme des Regionaler Planungsverband wird zur Kenntnis genommen und hat keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge.**

**Abstimmungsergebnis zu Ziffer 11:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

**12. Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Stellungnahme vom 08.01.2025)**

Inhalt:

*Sowohl die vorgenannten 34. Änderung des Flächennutzungsplans als auch die 1. Änderung des vorgenannten Bebauungsplans Nr. 168 jeweils betreffend den Kletterwald u.a. durch die Festsetzung eines Sondergebiets Kletterwald, die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes, die (nachträgliche) Genehmigung und Erweiterung der Freischankfläche bzw. Außengastronomie (in Wechselnutzung mit einer Eisstockbahn) u.a. ist den folgenden — beachtlichen (vgl. §§ 214, 215 BauGB) - Gründen unwirksam, sollte sie in der ausgelegten Form beschlossen werden:*

*I. Kein Eingriff in den Bannwald:*

*Zunächst einmal verbietet sich nach neuester — und geänderter! — Rechtsprechung des BayVGH jeglicher Eingriff in den — gern. § Art. 11 BayWaldG geschützten Bannwald, vgl. BayVGH, KlimR 2023, 350 — K 1; Klimesch/Hiederer, BayVB1. 2024, 469 (Fn 64) — K 2.*

Namentlich zu gewerblichen Zwecken, mögen Sie auch entweder der Aufbesserung der kommunalen Finanzen oder Freizeit- und Erholungszwecken dienen, verbietet sich die Aufhebung der Zweckbestimmung des besonders geschützten Bannwalds, hier: durch die Festsetzung eines Sondergebiets Kletterwald, vgl. BayVGH, KlimR 2023, 350 — K 1; Klimesch/Hiederer, BayVBl. 2024, 469 (Fn 64) — K 2.

Ebenso verbieten sich jegliche Rodungen zu anderen als Bannwaldzwecken, vgl. BayVGH, a.a.O. — K 1; Klimesch/Hiederer, a.a. O. — K 2.

Der BayVGH weist ausdrücklich darauf hin, dass sich auch kleinere Eingriffe und die Rodung nur von (kleinen) Teilen des geschützten Bannwalds verbieten, weil ansonsten die Gefahr einer „Salamitaktik“ (so explizit der BayVGH in seiner Entscheidung vom 31.07.2023) droht, vgl. BayVGH, a.a.O. — K 1; Klimesch/Hiederer, a.a. O. — K 2.

Somit stellt sich hier auch die Erweiterung des Parkplatzes um 60 Stellplätze und die geplante Rodung von 60 Bäumen als unzulässiger Eingriff in den geschützten Bannwald dar.

Dasselbe gilt für die Nachgenehmigung der (erweiterten) Freischankfläche bzw. Außengastronomie bzw. — im Wechselbetrieb — der Eisstockbahn.

Der BayVGH weist ausdrücklich darauf hin, dass Ersatzpflanzungen weder was die Funktion für den Klimaschutz angeht noch was die Funktion für den Artenschutz angeht gleichwertig sind mit dem bestehenden Waldbestand, vgl. BayVGH, a.a.O. — K 1; Klimesch/Hiederer, a.a. O. — K 2.

Zugespißt könnte man von „Zahnstocherwäldern“ oder „Steckerlwäldern“ sprechen.

Gerade was die Bindung von CO<sub>2</sub> angeht, zeigt die beiliegende Grafik — K 3 sehr anschaulich, dass die Bäume erst ab einem Alter von ca. 30-40 Jahren eine erhöhte Fähigkeit erlangen, größere Mengen CO<sub>2</sub> zu binden.

Im vorliegenden Fall ist es auch nicht so, dass durch den Fernausgleich gewissermaßen der Waldbestand vermehrt und zwei Wälder geschaffen werden, bei gleichzeitigem Erhalt des bestehenden Waldes: Zum einen hat der weitgehend aus Kiefern bestehende und ca. 40-60 Jahre alte Waldbestand noch eine Restlebensdauer von ca. 30-50 Jahren, wenn man davon ausgeht, dass Kiefern eine Lebensdauer von ca. 100 Jahren haben.

Damit ist der dauerhafte Bestand des streitgegenständlichen Waldes nicht nur nicht gesichert; vielmehr ist absehbar, dass der Kletterwald in seiner Zweckbestimmung als solcher nur von begrenzter Dauer sein wird.

Bereits jetzt ersetzt der Betreiber abgängige oder umgestürzte Bäume durch „Totbäume“ auf im Waldboden gegründeten Metallständerkonstruktionen.

Zudem ist weder absehbar noch gesichert, dass der Betreiber den Kletterwald weiterhin und dauerhaft oder überhaupt langfristig betreiben wird.

Gerade in schnelllebigen und wirtschaftlich unsicheren Zeiten sind Projekte, die heute noch „in“ und lukrativ waren, morgen schon Makulatur.

Schließlich kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gemeinde — ggf. in einer veränderten Zusammensetzung des Gemeinderats — mittels einer späteren und veränderten Planung das Sondergebiet zu anderen als Waldzwecken nutzt. Ein Wald weckt — leider — häufig Begehrlichkeiten.

Der Unterzeichner erinnert nur an die unsäglichen Parolen „Knilche statt Bilche“, in deren Fahrwasser der Schulwald in Gräfelfing dem Neubau einer Schulsporthalle weichen musste — zu Lasten der vom Aussterben

*bedrohten Haselmaus.*

*Daher hat der BayVGH mit seiner Entscheidung vom 31.07.2023 ein klares Stoppschild für jegliche Eingriffe in geschützte Bannwälder gesetzt.*

*Hier kommt erschwerend hinzu, dass der Bannwald auch durch die Intensivierung der Nutzung (Zahl der Gurte auf 400, Zahl der Parkplätze, Erweiterung der Außengastronomie u.a.) in seiner Funktion als Waldlebensraum und Heimstätte für die Waldbewohner und Waldtiere so stark geschmälert und beeinträchtigt wird, dass auch hierin ein erheblicher Eingriff in die Funktion des Bannwalds liegt.*

*Durch die stark intensivierte Nutzung mutiert der Wald zu reinen Kulisse — die Planbegründung spricht selbst auf Seite 17 von „Waldkulisse“, das sagt schon alles.*

*Der Baum wird zum bloßen Statisten.*

*Daher ist die vorliegende Planung sogar — gemessen am Maßstab der neuen Rechtsprechung des BayVGH — offenkundig rechtswidrig und offenbar unwirksam.*

*Sollte die Planung hier in unveränderter Form weiterverfolgt werden, würde meine Mandantin den Weg der Normenkontrolle gern. § 47 VwGO in Verbindung mit einem Eilantrag gern. § 47 Abs. 6 VwG() beschreiten.*

*II. Fehlende Vorgaben und Festsetzungen zur Nutzung — sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch nach Art und Umfang der Nutzung:*

*Die Planung stellt sich auch deshalb als rechtswidrig und damit unwirksam dar, weil sie keinerlei (rechtsverbindliche) Festsetzungen über die Nutzung enthält, also über die Art der Nutzung, die Intensität der Nutzung und die Begrenzung der Nutzung auch in zeitlicher Hinsicht.*

*Offenbar wurde dies schlicht übersehen.*

*Jedenfalls führt diese Lücke in den Festsetzungen dazu, dass das Ermessen nicht ordnungsgemäß ausgeübt wurde in Bezug auf den Schutz des Bannwalds und seine Waldfunktionen.*

*Eine potentiell unregelte, ungezügelte und exzessive Nutzung, die keinerlei Begrenzungen durch entsprechende Festsetzungen erfährt, führt ebenso zur offenkundigen Unwirksamkeit der Planung.*

*III. Artenschutz — Festsetzung über Bauarbeiten unzureichend:*

*Nachdem die artenschutzfachliche Stellungnahme des NRT Planungsbüros vom 20.06.2020/Ergänzung vom 05.11.2024 auf Seite 8 mit Rücksicht auf geschützte Vogelarten, etwa den vom Aussterben bedrohten Raubwürger oder den Schwarzspecht zwingend die Durchführung der Bauarbeiten und Rodungsarbeiten in den Wintermonaten vom 1.10. — 28.02. angeordnet haben, findet sich diese aus Artenschutzgründen notwendige und zwingend gebotene Festsetzung jedenfalls nicht in ausreichender Weise als rechtsverbindliche Festsetzung im Bebauungsplan wieder:*

*Zum einen fehlt es bereits an einer rechtsverbindlichen Festsetzung.*

*Es findet sich lediglich eine Erwähnung unter den bloßen — und nicht als Festsetzung rechtsverbindlichen! — Hinweisen unter D Hinweise durch Text 3 Artenschutz.*

*Ein Hinweis ist freilich keine rechtlich bindende Festsetzung, weshalb hier — ebenfalls offenkundig — ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BundesNatSchG und die entsprechenden Vorgaben vorliegt sowie gegen die artenschutzfachliche Stellungnahme des NRT Planungsbüros vom 20.06.2020/Ergänzung vom 05.11.2024 auf Seite 8.*

*Weiter umfasst der Hinweis unter D Hinweis 3 Artenschutz nur die Arbeiten zur Errichtung des Kletterparcours.*

*Nicht erfasst werden die Arbeiten zur Erweiterung der Parkplätze.*

*Zudem ist der Hinweis auf „amtlich festgelegte Brutzeiten“ zu unbestimmt und widerspricht der insoweit eindeutigen Vorgabe in der artenschutzfachlichen Stellungnahme des NRT Planungsbüros vom 20.06.2020/Ergänzung vom 05.11.2024 auf Seite 8, wonach die Bauarbeiten nur in den Wintermonaten nur in der Zeit vom 1.10.-28.2. ausgeführt werden dürfen.*

*IV. Artenschutz — Verstoß wegen unbegrenzter Nutzung:*

*Schließlich liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BundesNatSchG auch darin, dass sich im Bebauungsplan keinerlei rechtsverbindliche Festsetzung über Art und Umfang, Intensität und zeitlichen Umfang der Freizeitnutzung finden.*

*Die artenschutzfachliche Stellungnahme des NRT Planungsbüros vom 20.06.2020/Ergänzung vom 05.11.2024 geht davon aus, dass die Nutzung auf das Betreiberkonzept begrenzt ist.*

*Dies ist jedoch nicht der Fall, nachdem die entsprechende Festsetzung — eine offenkundige Regelungslücke bzw. Versäumnis — im Bebauungsplan schlicht fehlt.*

*Damit sind Störungen und Tötungen geschützter Arten sowie von deren Brutstätten, namentlich von Raubwürger, Schwarzspecht und Baumfalke ernsthaft zu besorgen.*

*Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass die vorgenannten Planungen offenkundig rechtswidrig und unwirksam sind und meine Mandantin den Weg der Normenkontrolle gern. § 47 VwGO in Verbindung mit einem Eilantrag gern. § 47 Abs. 6 VwGO beschreiten würde, sollte die Gemeinde an der Planung unverändert festhalten.*

*V. Verhandlungslösung:*

*Gleichwohl möchte meine Mandantin Gesprächsbereitschaft signalisieren und könnte sich eine einvernehmliche Lösung mit den folgenden Eckpunkten vorstellen:*

- 1. Meine Mandantin erklärt sich mit der Planung trotz der oben genannten erheblichen rechtlichen Bedenken einverstanden.*
- 2. Die Zahl der zusätzlichen Parkplätze wird um die Hälfte auf 30 reduziert. Gleichzeitig werden die Bäume erhalten, indem zwischen den Bäumen sog. Parkspuren angelegt werden.*
- 3. Nachdem der Quell des Ärgers einem Zuparken der Ottendichler Straße jenseits des weißen Begrenzungstreifens entspringt, werden Festsetzungen über ein Parkplatzmanagement dergestalt aufgenommen, dass vom Kletterwaldbetreiber nicht mehr Tickets vergeben werden als aktuell Parkplätze verfügbar sind; dieser Nutzungskonflikt ist nicht einseitig zulasten des Bannwalds durch eine Parkplatzerweiterung zu lösen.*
- 4. Es werden Begrenzungen und Beschränkungen über Art, Intensität und zeitliche Dimension der Nutzung als rechtsverbindliche Festsetzung aufgenommen.*
- 5. Die unter Ziff. III. monierte Festsetzung über die Beschränkung der Arbeiten auf die Wintermonate wird als verbindliche Festsetzung aufgenommen.*
- 6. Unter § 17 Naturschutzrechtlicher Ausgleich wird in die Gehölzarten der Strauchschicht noch der Faulbaum (Rhamnus frangula) als besonders schmetterlingsfreundliches Gehölz aufgenommen.*

7. Es wird ein Naturschutzpaket in Höhe von € 120.000,00 geschnürt (sc. was dem sog. Schattenpreis des durch die mittelfristige Aufgabe des Bannwalds freigesetzten und kapitalisierten CO2 entspricht), dessen Kosten der an der Planung interessierte und von der Planung profitierende Betreiber übernimmt, ggf. Kostenteilung mit der Gemeinde.

Das Naturschutzpaket wird wirksame und sinnvolle Maßnahmen für die Artenvielfalt auf Gemeindegrund beinhalten, etwa:

*Wildblumenwiesen und Blühstreifen*

*Teiche und Tümpel (sc. für Amphibien, fischfrei)*

*Wildsträucherhecken (Faulbaum, Kreuzdorn, Schlehe, Rote Heckenkirsche u.a.)*

*Obstgehölze*

*Besonders insekten- und vogelfreundliche, heimische Laubbäume:*

*Traubeneiche, Stieleiche, Schwarzapfel, Zitterpappel, Schwarzerle, Salweide,*

*Reifweide, Gewöhnliche Traubenkirsche, Feldulme, Flatterulme, Bergulme u.a.*

*Vogelnistkästen*

*Hummelnistkästen*

*Kosten für notwendige Pflegemaßnahmen bzw. Übernahme durch die Gemeinde*

*u.a.*

Das Naturschutzpaket wird vom Umweltamt der Gemeinde nach den Vorgaben des Bund Naturschutz durchgeführt.

*Sollte eine Verhandlungslösung gegenüber der gerichtlichen Auseinandersetzung gewünscht sein —die der Unterzeichner im Hinblick auf die hohen Erfolgsaussichten einer möglichen Normenkontrollklage als vorzugswürdig und sinnvoll erachtet, bitte ich um einen Gesprächstermin noch deutlich vor der nächsten Sitzung des mit dem entsprechenden TOP befassten Bauausschusses.*

*Lediglich vorsorglich weise ich darauf hin, dass im Hinblick auf die geänderte Rechtsprechung und die hier doch sehr eindeutige Rechtslage meine Mandantin keine gerichtliche Auseinandersetzung mit voraussichtlich erfolgreichem Ausgang scheut, aber im Hinblick auf die sich in den Eckpunkten Nr. 1. — 7. einer möglichen Verhandlungslösung widerspiegelnde Win-Win-Situation für alle Beteiligten, und im Hinblick auf das unter Ziff. 7. angeführte Naturschutzpaket auch für unsere Mitgeschöpfe, eine einvernehmliche Lösung bevorzugen würde.*

Abwägung:

Zu Ziff. I Eingriff in den Bannwald:

Vorliegend handelt es sich um Bannwald („Wälder im Südosten von München“, VO vom 10.04.1989), welcher gemäß Art. 11 BayWaldG auf Grund seiner Lage und seiner flächenmäßigen Ausdehnung vor allem in Verdichtungsräumen und waldarmen Bereichen unersetzlich ist und deshalb in seiner Flächensubstanz erhalten werden muss und welchem eine außergewöhnliche Bedeutung für das Klima, den Wasserhaushalt oder für die Luftreinigung zukommt. Nach Art. 1 BayWaldG hat Wald grundsätzlich auch besondere Bedeutung für Boden, Tiere, Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt. Es handelt sich somit um einen schützenswerten öffentlichen Belang.

Eine intensiviertere Bewirtschaftung des Kletterwaldes in Verbindung mit dessen Erweiterung stellt eine Änderung der Bodennutzungsart dar. Eingriffe in den Wald bzw. die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) ist im Bayerischen Waldgesetz (BayWaldG) geregelt. Damit ist bereits im Gesetz verankert, dass eine Rodung unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen kann. Gemäß Art. 9 Abs. 6 Satz 2 Waldgesetz (BayWaldG) kann im Bannwald die Erlaubnis erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass angrenzend an den vorhandenen Bannwald ein Wald neu begründet wird, der hinsichtlich seiner Ausdehnung und seiner Funktionen dem zu rodenden Wald annähernd gleichwertig ist oder gleichwertig werden kann. Eine

Gesetzesänderung ist nicht erfolgt. Die in dem Schreiben des Bund Naturschutzes vertretene Rechtsauffassung, dass sich jeglicher Eingriff in den Bannwald verbietet und der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) ein „Stoppschild“ gesetzt habe, gibt den Beschluss des BayVGH unzutreffend wieder. Der BayVGH hat in dem zitierten Urteil vom 31.07.2023, 2 CS 23.1138, unter anderem ausgeführt, dass im Falle eines Bannwalds, die Erteilung der Rodungserlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde steht. Ein Verbot von Eingriffen in den Bannwald hat der BayVGH an keiner Stelle konstatiert. Hierzu wird auf den Beschluss des BayVGH vom 30.09.2024, 1 NE 24.805, zum „Paketzentrum Weichering“ verwiesen.

Sowohl im Vorfeld des Verfahrens als auch im Bauleitplanverfahren selbst wurden die zuständigen Behörden intensiv mit eingebunden. Die bereits gesicherten und mit den Behörden abgestimmten walddrechtlichen Ersatzaufforstungsflächen sind forstfachlich geeignet, die verlustig gehenden Waldleistungen/-funktionen auszugleichen. Es wird auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Waldfunktionen sowie des Rodungstatbestands sowie auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding vom 17.01.2025 verwiesen. Entsprechende Regelungen für ein Monitoring, bei dem die Entwicklung des Waldes überwacht wird, werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Hinsichtlich der betroffenen Waldfunktionen ist zu differenzieren: einige Funktionen (insbes. lokaler Lärm- und Emissionsschutz) können nur in sehr engem Radius um die Rodungsfläche ausgeglichen werden, für andere Funktionen ist eine größere Distanz tolerierbar (Bedingung: angrenzend an den Bannwald). In welchem Umfang der Ausgleich im engeren Suchradius erfolgen muss, hängt davon ab, wie stark die entsprechenden Waldfunktionen durch die Rodung in Mitleidenschaft gezogen werden. Teils soll nämlich die Rodung unter Erhalt des Baumbestandes erfolgen (z. B. Kletterbereiche), teils wird Baumbestand für den Parkplatz entfernt. Je mehr Baumbestand erhalten bleibt, umso weniger stark werden die fraglichen Funktionen beeinträchtigt. Der unmittelbar örtliche Ausgleich ist demnach nach der Fläche zu bemessen, auf der Baumbestand entfernt wird, sowie nach dem Ausmaß, in dem er auf dieser Fläche reduziert wird. Der übrige Flächenersatz kann weiter entfernt realisiert werden. Die Bilanzierung des Rodungsvolumens und der walddrechtliche Ausgleichsflächenbedarf ist mit dem AELF abgestimmt und in den Unterlagen zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

Der Wald, der als Ersatz für den zu rodenden Bannwald neu begründet wird, muss zum Zeitpunkt seiner Begründung zwar seiner Ausdehnung (Fläche) nach, nicht aber hinsichtlich seiner Funktionen dem zu rodenden Wald gleichwertig sein. Der Wald, der als Ersatz für die mit der Behörde festgelegte Rodungskulisse neu gepflanzt wird, ist entsprechend der Bilanzierung hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung gleichwertig. Gemäß der Stellungnahme des AELF vom 17.01.2025 sind die walddrechtlichen Ersatzaufforstungsflächen forstfachlich geeignet, die verlorengelassenen Waldleistungen/-funktionen auszugleichen. Die Forstbehörde wird das walddrechtliche Ausgleichskonzept und dessen Umsetzung inkl. einhergehende Kontrollen der Baumpflanz- und Pflegemaßnahmen bis zur Fertigstellung i.S.d. walddgesetzlichen Auftrags („Gleichwertigkeit“, Art. 9 Abs. 6 BayWaldG) beurteilen und zudem auch kurzfristig etwa erforderliche Maßnahmen eines störungs- und klimawandel-bedingten Risikomanagements integrieren. Geeignete Regelungen für ein Monitoring werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Das Erreichen einer Gleichwertigkeit hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Bindung wird einer gewissen Entwicklungszeit unterliegen.

In die Ermessensentscheidung ist auch eingeflossen, dass bereits die aktuelle Noch-Wald-Kulisse eine erhöhte Sensibilität sowie eine eingeschränkte Zukunftsfähigkeit aufweist und wiederholt eine beratenden, forstfachliche-waldbauliche Mitwirkung erforderlich machte. Angesichts der Klimaveränderungen - Erderwärmung - gibt es auch für den bestehenden Wald keine Gewähr, dass dieser dauerhaft besteht.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich der Rodungstatbestand aus der planungsrechtlichen Nutzungsänderung ergibt und nicht aus einer vorgesehenen großflächigen Fällung von Bäumen. Da sich die gegenwärtige und avisierte Nutzung nicht mit einer sachgemäßen Waldbewirtschaftung i.S.d. BayWaldG vereinen lässt, liegt aus walddrechtlicher Sicht ein Rodungstatbestand vor. Tatsächliche Baumfällungen sind bei Umsetzung der Planung im Wesentlichen im Bereich der Parkplatzerweiterung notwendig. In diesem Bereich

werden hingegen auch Bäume als zu erhaltend festgesetzt, zzgl. werden neue Laubbäume gepflanzt. Die Teilbereiche 1 und 2 des Sondergebietes wurden in ihrer Ausdehnung an den Baumbestand angepasst, so dass keine weiteren Baumfällungen notwendig sind.

Die Herausnahme der Fläche aus der Nutzungsart Wald bedeutet, dass für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Baumschutzverordnung gilt. Darüber hinaus ist die Nutzung als Waldseilgarten nur auf einer Fläche mit Waldcharakter überhaupt umsetzbar. Ein dichter Baumbestand ist die Grundvoraussetzung für die bestehenden und weiterhin geplanten Ziele und Abläufe des Kletterwaldbetriebs. Es liegt somit auch im Eigeninteresse des Betreibers, den Waldcharakter zu erhalten und langfristig zu pflegen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung im Bebauungsplan lassen größere bauliche Eingriffe im Planungsgebiet nicht zu. Die Festsetzungen sind auf die zwingend notwendigen baulichen Einrichtungen beschränkt, darüber hinaus sind diese räumlich und funktional eng mit der Nutzungsart als Kletterwald verknüpft. Die Bedenken hinsichtlich einer Salami-Taktik sind aus Sicht der Gemeinde unbegründet, da die Regelungen im Bebauungsplan eng gefasst sind.

Im Rahmen der Interessensabwägung sowie der Ausübung des Ermessens wurde der Erhaltung des (Bann-)Waldes das öffentliche Interesse an dem Kletterwald als erlebnispädagogisch geprägte Erholungs- und Freizeiteinrichtung insbesondere für Jugendliche und Kinder gegenübergestellt. Die Einrichtung besteht bereits seit vielen Jahren und hat bei Familien und Schulklassen an Bedeutung gewonnen. Der Kletterwald vermittelt im Gegensatz zu herkömmlichen Hochseilgärten, Kletterparks oder Indoorfreizeiteinrichtungen vor allem die Nähe zu Wald und Natur. Angesichts dieser pädagogischen, sozialen und naturnahen Komponente soll diese Natur- und Freizeiteinrichtung im Gemeindegebiet Vaterstetten gestärkt werden. Abgesehen vom gemeindlichen Sport- und Erholungszentrum, verschiedenen Sport- und Tennisplätzen und dem Schwimmbad in der Grund- und Mittelschule, sowie dem provisorischen Jugendzentrum existieren in Vaterstetten (rd. 25.000 Einwohner) keine wesentlichen Freizeiteinrichtungen. Eine Indooreinrichtung im Ortsteil Parsdorf wurde kürzlich geschlossen. Die Erweiterung des Kletterwaldes dient der Stärkung dieser Einrichtung. Unter Berücksichtigung der o.g. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, der Begrenzung der Nutzungen innerhalb der Freizeiteinrichtung sowie der Zweckbindung „Kletterwald“ ist die Nutzung/Planung vertretbar. Die Erweiterung der Freischankgastronomie sowie des Parkplatzes ist erforderlich. Die Erweiterung des Parkplatzes dient der Verkehrssicherheit (vor allem von Kindern), da in der Vergangenheit in Spitzenzeiten vermehrt am Straßenrand geparkt wurde.

Mutmaßungen hinsichtlich eines möglichen Betreiberwechsels, einer Aufgabe des Betriebes oder einer veränderten Zusammensetzung des Gemeinderates mit ggf. eintretenden Planungsänderungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und können grundsätzlich keine Berücksichtigung im Bebauungsplan finden. Ein Rückgang des Besucherinteresses ist nach nunmehr über zehn Jahren des Bestehens der Einrichtung nicht zu verzeichnen und auch zukünftig nicht aus oben genannten Gründen zu erwarten.

Zu Ziff. II - Fehlende Vorgaben und Festsetzungen zur Nutzung – sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch nach Art und Umfang der Nutzung:

~~Dass die Planung keinerlei rechtsverbindliche Festsetzungen über die Nutzung enthält, kann seitens der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Art und Maß der Nutzung, insbesondere auch die Zweckbindung „Kletterwald“ sind in den textlichen Festsetzungen auf Grundlage von § 9 BauGB detailliert geregelt. Regelungen zu den Betriebszeiten sind im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die Bedenken einer unregelmäßigen Nutzung werden von der Gemeinde daher nicht geteilt. Die Regelungen im Bebauungsplan waren unter anderem die Grundlage für die Abstimmungen mit den Fachbehörden. Sowohl aus Sicht der UNB als auch aus Sicht des AELF berücksichtigt die Planung die wesentlichen waldrechtlichen, artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange, die grundlegend sind für die Erteilung einer Rodungserlaubnis sowie für die Ermittlung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen.~~

Zu Ziff. III - Artenschutz – Festsetzungen über Bauarbeiten unzureichend:

§ 9 regelt BauGB regelt die möglichen Inhalte des Bebauungsplans. Jede Festsetzung in einem Bebauungsplan bedarf einer Ermächtigungsgrundlage. Der Katalog der Festsetzungen eines Bebauungsplans in § 9 BauGB ist abschließend. Ein darüberhinausgehendes „Festsetzungserfindungsrecht“ steht der Gemeinde nicht zu (BVerwG Ur. v. 11. 2. 1993 –4 C 18.91). Eine Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Rodungszeiten in der Satzung ist deshalb nicht möglich. Dieses gilt aber per se durch Gesetz.

Nach § 39 BNatSchG Abs. 5 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.“ Separate Regelungen zum Parkplatz sind nicht notwendig, da die Fällungen allein aufgrund des geltenden Rechts nur außerhalb der Brutzeit erfolgen dürfen. In der Satzung ist allerdings ein Hinweis enthalten, der entsprechend der Anregung des Bund Naturschutzes noch hinsichtlich der Zeiträume präzisiert wird.

Zu Ziff. IV - Artenschutz – Verstoß wegen unbegrenzter Nutzung:

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen in Art und Umfang sowie Regelungen zu Betriebszeiten wird auf die Abwägung unter Ziff. II sowie auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Zu Ziff. V – Verhandlungslösung:

Die Anzahl der Stellplätze ist notwendig. Die Änderung des Bebauungsplanes war insbesondere erforderlich, um die Erweiterung der Parkfläche zu ermöglichen und die städtebauliche bzw. verkehrliche Ordnung sicherzustellen. Die Parkplätze reichen bereits aufgrund des aktuellen Betriebs nicht aus. Die Pkw's werden widerrechtlich am Straßenrand abgestellt und gefährden damit die Verkehrssicherheit. Ein Eingriff in den Gewerbebetrieb dahingehend, dass die Besuchertickets an die Zahl der Parkplätze gebunden werden, wird als nicht vertretbar erachtet. Insbesondere ist das auch bei anderen Freizeit- und Erholungseinrichtungen nicht der Fall. Außerdem kommen auch viele Besucher des Kletterwaldes spontan.

Der Betreiber des Kletterwaldes hat auf Forderung der Gemeinde ein vorbildliches Konzept zum Parkraummanagement erarbeitet, um insbesondere auch den Radverkehr zu fördern und die Nutzung des ÖPNV zu fördern. Das Konzept wurde dem Bund Naturschutz am 25.03.2025 vorgestellt.

Die Art der Nutzung mit ihrer Zweckbindung ist wie oben dargestellt in der Satzung bestimmt. Intensität und zeitliche Dimension der Nutzung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Gestaltung des Waldsaums und die Auswahl der Bepflanzung obliegt dem AELF, als zuständiger Fachbehörde.

Die artenschutz-, naturschutz- und waldrechtlichen Eingriffe werden gemäß den Anforderungen der Fachbehörden (AELF, UNB) ausgeglichen. Die darüber hinausgehende Forderung des Bund Naturschutzes nach einem Naturschutzkonzept ist nicht zulässig. Hier wird auf das Koppelungsverbot verwiesen, wonach eine Behörde die Erfüllung hoheitlicher Aufgaben grundsätzlich nicht von nicht unmittelbar zugehörigen, also lediglich „verkoppelten“ wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig machen (vgl. auch § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Es gehört zum Wesen der rechtsstaatlichen Verwaltung, dass die ihr zukommenden hoheitlichen Befugnisse nicht dazu ausgenutzt werden dürfen, durch Verknüpfung hoheitlicher Maßnahmen mit Gegenleistungen privater Rechtssubjekte das allgemeine Wohl oder Einzelinteressen in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Auch das Erfordernis der Ursächlichkeit steht dem entgegen, ein bloßer allgemeiner Bezug zu gemeindlichen Aufgaben oder den allgemeinen Natur- und Klimaschutz reicht nicht aus.

### **Beschluss zu Ziffer 12:**

**Die Stellungnahme des Bund Naturschutz wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der Abwägung öffentlicher und privater Belange wie folgt geändert:**

- **Der Hinweis in der Satzung zum Rodungsverbot nach § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hinsichtlich des Zeitraumes präzisiert.**

### **Abstimmungsergebnis zu Ziffer 12:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

### **13. Weitere nach Überarbeitung notwendige Änderungen des Bebauungsplanentwurfes**

Änderungen, die sich nicht aus der Abwägung der vorgenannten Stellungnahmen ergeben und von der Bauverwaltung und den Planungsbüros so vorgeschlagen wurden sind insbesondere:

- Regelung der Zulässigkeit für Überschreitung der Baugrenze für den bestehenden Dachüberstand unter § 3 Maß der baulichen Nutzung: „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.“
- Aufnahme der alten Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 168, z.B. zu Größe des Waldspielplatzes, zur Ausführung der Waldwege, zum Verlegen von Leitungen usw.
- Ergänzung der Festsetzung unter § 4 Flächen für Nebenanlagen: „Im SO Kletterwald ist die Errichtung von zwei Baumhäusern mit jeweils bis zu maximal 8 m<sup>2</sup> sowie von 5 Masterplattformen (einschl. Treppen, Befestigungen u.ä.) mit jeweils bis zu maximal 17,5 m<sup>2</sup> zulässig. Ein Durchbohren oder eine Beschädigung der Bäume bei der Errichtung der Baumhäuser / Masterplattformen ist nicht zulässig.“
- Aufnahme des Hinweises auf die geltende Baumschutzverordnung in die Satzung
- Ergänzung der Alternativenprüfung im Umweltbericht um die Abschätzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände der geplanten Parkplatzerweiterung nach Osten. Im Vorfeld der BPlan-Änderung wurde eine artenschutzfachliche Stellungnahme erstellt (2019), die mögliche Auswirkungen bei einer Parkplatzerweiterung in die östlich gelegenen Waldflächen untersuchte. Da hier mit Verbotstatbeständen zu rechnen war, wurde von einer weiteren Planung in diesem Bereich abgesehen. Anstatt dessen wurde der Parkplatz in der Planung nach Nordosten erweitert, da hier aus artenschutzfachlicher Sicht keine Verbotstatbestände zu befürchten waren.
- Auszüge aus dem Verkehrskonzept in Begründung und Umweltbericht übernommen.
- Neu: Naturschutz- und waldrechtlicher Ausgleich  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sowie Bannwaldersatzaufforstung (Wald i.S. des BayWaldG), Waldmantel, gestufter Waldrand.

### **Beschluss zu Ziffer 13:**

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der Ausführungen der Verwaltung unter Ziffer 13 geändert.**

### **Abstimmungsergebnis zu Ziffer 13:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

### **b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Beschluss zu Ziffer b):**

Einleitung § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Der gemäß der Beschlüsse bei Buchstabe a) geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. „168“

für das Gebiet „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und Östlich der Autobahn A99“ (Planteil und Textteil der Satzung) mit Begründung und Umweltbericht mit Fassungsdatum vom 08.05.2025 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen vorzunehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, jedoch darf der Bebauungsplan nicht ausgelegt werden, bevor der städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

**Abstimmungsergebnis zu Ziffer b):**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 6 (Ausschussmitglieder: Maria Wirnitzer, Josef Mittermeier, Wolfgang Schermann, David Göhler, Stefan Ruoff, Katrin Pumm)

Niederschrift geschlossen.

Vaterstetten, 20.05.2025

I. Die Übereinstimmung mit der Urschrift wird bestätigt.

II. An das Bauamt zum Vollzug.

Vaterstetten, 22.05.2025

Der Vorsitzende: gez. Leonhard Spitzauer

Der Schriftführer: gez. Johannes Stubenvoll

GEMEINDE VATERSTETTEN



Johannes Stubenvoll

