

Öffentliche Bekanntmachung



über die Beteiligung der Öffentlichkeit

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 mit Grünordnung für das Gebiet „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“ der Gemeinde Vaterstetten gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bisherige wesentliche Beschlüsse und Informationen sowie Geltungsbereich und Planungsziel

Der Bau- und Straßenausschuss der Gemeinde Vaterstetten hat am 21.11.2023 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 mit Grünordnung für das Gebiet „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“ gefasst.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 168 für das Gebiet „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“ aus dem Jahr 2014 wird im Geltungsbereich der 1. Änderung ersetzt.

Planungsziel

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Parkplatzflächen und damit die Vermeidung des gefährlichen, nicht erlaubten Parkens entlang der Ottendichler Straße sowie die Intensivierung der Nutzung des Waldseilgartens. Dabei sollen die Entwicklungsmöglichkeiten des Waldseilgartens als attraktives bestehendes, naturgebundenes Freizeit- und Erholungsangebot gesichert und gestärkt werden. Der Wald-Charakter soll dabei weitestgehend erhalten und langfristig gesichert werden.

Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird im **Regelverfahren** durchgeführt. Demnach wird dem Verfahren u.a. eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB beigelegt und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 befindet sich in der Gemeinde Vaterstetten, in der Nähe des Ortsteils Vaterstetten, östlich der Autobahn A99 und westlich der EBE 17 (Vaterstettener Straße) und wird wie folgt begrenzt: im Süden von der Ottendichler Straße (Straße nach Ottendichl, Gemeinde Haar) und ansonsten von Waldflächen. Somit umfasst der Geltungsbereich Flurstücke der Gemarkung Parsdorf. Der exakte Geltungsbereich (farbige Umgrenzung) ergibt sich aus dem Lageplan (siehe Anlage 1), der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist und auch 2 Ausgleichsflächen (Nah-Ausgleich) umfasst.

Die geplanten Ausgleichsflächen (Nah-Ausgleich) befinden sich angrenzend an den Bannwald in Vaterstetten auf den Fl.Nr. 2330/3 und 2328/17, jeweils Gemarkung Parsdorf. Diese liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 (siehe Anlage 1 und 2). Die Ausgleichsflächen (Fern-Ausgleich) befinden sich auf Teilflächen der Fl.Nr. 1652 sowie Fl.Nr. 856/3 der Gemeinde Zorneding (siehe Übersicht aller Ausgleichsflächen, Anlage 2).

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bau- und Straßenausschuss (BSA) hat in seiner Sitzung am 20.05.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 mit Grünordnung für das Gebiet „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“ sowie den Entwurf der Begründung und des Umweltberichts, jeweils in der Fassung vom 08.05.2025 gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

08.07.2025

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 (Satzung-Planteil, Satzung-Textteil), der Begründung und des Umweltberichts jeweils in der Fassung vom 08.05.2025, die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, der städtebauliche Vertrag in Teilen geschwärzt sowie relevante Gutachten

sind vom 05.06.2025 bis einschließlich 07.07.2025

auf der Homepage der Gemeinde Vaterstetten (**www.vaterstetten.de**, unter **Bekanntmachungen**) veröffentlicht.

Zusätzlich liegen innerhalb der o.g. Veröffentlichungsfrist die Unterlagen im Bauamt (Rathaus der Gemeinde Vaterstetten, Wendelsteinstr. 7, 85591 Vaterstetten, im 3. Obergeschoss, Flur bei Zimmer 304 a) während der allgemeinen Dienststunden sowie nach Terminvereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass:

1. Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (stellungnahmen@vaterstetten.de), bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können und
3. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die bei der Gemeinde Vaterstetten eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und fließen dann in das weitere Bauleitplanverfahren ein. Eine Entscheidung zu den Stellungnahmen wird durch den Bau- und Straßenausschuss getroffen.

Umweltbezogene Informationen

Es liegen der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Informationen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz vor sowie Gutachten und im Verfahren eingegangene Stellungnahmen.

Der Umweltbericht enthält umweltbezogene Informationen und Aussagen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, , Art und Menge der erzeugten Abfälle und Beseitigung und Verwertung, Mensch und seine Gesundheit: Art und Menge an Emissionen (verkehrsbedingte Schadstoffe, Lärm), Kulturelles Erbe, Klima, sowie Informationen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sowie Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen
Menschen (Emissionen, Lärm, Verkehr, Erholung) Gesundheit	Temporäre Erhöhung des Verkehrsaufkommens und Abgase während der Bauzeit des Parkplatzes und der Fällung von Bäumen; Schalltechnische Untersuchung vom 24.10.2024: Vorbelastung durch Verkehrslärm durch BAB A 99, Berücksichtigung der Anforderungen der TA-Lärm, Auflagen für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten (u.a. Verwendung von lärmreduzierten Stöcken für Stockbahnen; Begrenzung der Betriebszeiten); Grenzabstände benachbarter landwirtschaftlicher Flächen werden berücksichtigt; Verkehrskonzept vom 22.05.2025 (u.a. Parkplatzmanagement, 30 Fahrradstellplätze, E-Ladestationen, verbesserte Beschilderung von S-Bahn/Bushaltestelle); Attraktives Freizeit- und Erholungsangebot, Errichtung eines Walderlebnispfades, Erholungsgebiet (Spazieren, Pilze sammeln) bleibt erhalten vgl. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 08.05.2025 vgl. Sitzungsvorlage/Beschluss des BSA vom 20.05.2025
Pflanzen / Tiere	besondere Bedeutung für Tiere und Pflanzen, für Landschaft und Naturhaushalt: zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Bauzeitenregelungen im Kletterwald auf außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten festgelegt, vor Rodungsbeginn Untersuchung zu Fledermäusen und Waldvögel (u.a. Specht, Raubwürger), im Geltungsbereich wurden keine Türkenbundlilien nachgewiesen (vgl. artenschutzschutzrechtl. Gutachten vom 05.11.2024) Verwendung von Insekten- und Artenschonender Beleuchtung; Fällung von vsl. 58 Bäumen, Grünordnung regelt Erhalt und Sicherung des waldartigen Charakters, Ersatzpflanzungen von ca. 5.800 Bäumen, Schutz der Bäume: Regelungen zur Befestigung der Kletterparcours, Eingrünung der Stellplatzanlage und Heckenpflanzung zum Schutz der angrenzenden Flächen vgl. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 08.05.2025 vgl. Sitzungsvorlage/Beschluss des BSA vom 20.05.2025
Wasser Landschaftsbild	Keine negativen Auswirkungen, keine Oberflächengewässer vorhanden Offener Bereich des Parkplatzes und seiner Erweiterung deutliche Zäsur, wird aber von der Ottendichler Straße kommend zunächst nicht wahrgenommen, Eingrünung, Verwendung natürlicher Materialien

Boden / Fläche / Wald

2,18 ha Bannwaldfläche: Herausnahme der Fläche des Sondergebietes „Kletterwald“ aus dem Bannwald und aus der Nutzungsart Wald, besondere Bedeutung für Boden: schützenswerter öffentlicher Belang, Ausgleich der wesentlichen Waldfunktionen wie dem Lärm- und Emissionsschutz im engen Radius: Nah-Ausgleich: 2.470 m² (Vaterstetten) und für andere Funktionen: Fernausgleich: 16.477 m², Flächen in Zorneding), insgesamt 18.947 m², angrenzend an vorhandenen Bannwald; Eignung der walddrechtlichen vollumfänglichen Ersatzaufforstungen (1:1 Ausgleich) die verlustig gehenden Waldleistungen/-funktionen auszugleichen durch Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bestätigt, Entwicklung eines gestuften Waldrandes

Keine Schmälerung des Regionale Grünzugs: Darstellung als Grünfläche / Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kletterwald, es gilt die Baumschutzverordnung

Keine Fällungen größerer zusammenhängender Bereiche (außer Parkplatzerweiterung: ca. 1.440 m²)

Versickerungsfähige Beläge/ Vermeidung von Versiegelung

Besucherlenkung durch wegbegleitende Holzpflocke mit Seilen und zahlreiche Hinweise die Wege nicht zu verlassen, damit sich die Strauchschicht des Waldes entwickeln kann

Monitoring-Konzept zur Überwachung der Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Integration eines Risikomanagements

Rückbau der Anlagen bei Aufgabe des Betriebes

vgl. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 08.05.2025

vgl. Sitzungsvorlage/Beschluss des BSA vom 20.05.2025

Kultur- und Sachgüter

Keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden

Klima

Faktisch bleibt der waldartige Charakter und die Vegetationsstruktur erhalten, damit bleiben die Funktionen für das Klima in weiten Teilen erhalten

CO₂-Bilanz positiv, da rund 1,9 ha als Ersatzfläche angrenzend an den bestehenden Bannwald aufgeforstet werden (Ausgleich 1:1) und kein Kahlhieb zulässig ist (Waldcharakter bleibt erhalten), Erreichen einer Gleichwertigkeit der Ersatzflächen hinsichtlich CO₂ Bindung benötigt eine gewisse Entwicklungszeit

vgl. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 08.05.2025

vgl. Sitzungsvorlage/Beschluss des BSA vom 20.05.2025

Abfälle

Vergrößerung des Müllstandortes, um ein geordnetes Trennen der Abfälle zu ermöglichen

Hinweise zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e) DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationsblatt für Betroffene zum Bauleitplanverfahren der Gemeinde Vaterstetten“, das auf der Homepage www.vaterstetten.de, unter Bekanntmachungen abgerufen werden kann und zusätzlich öffentlich ausliegt.

Vaterstetten, den 27.05.2025

GEMEINDE VATERSTETTEN




Leonhard Spitzauer
Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag:

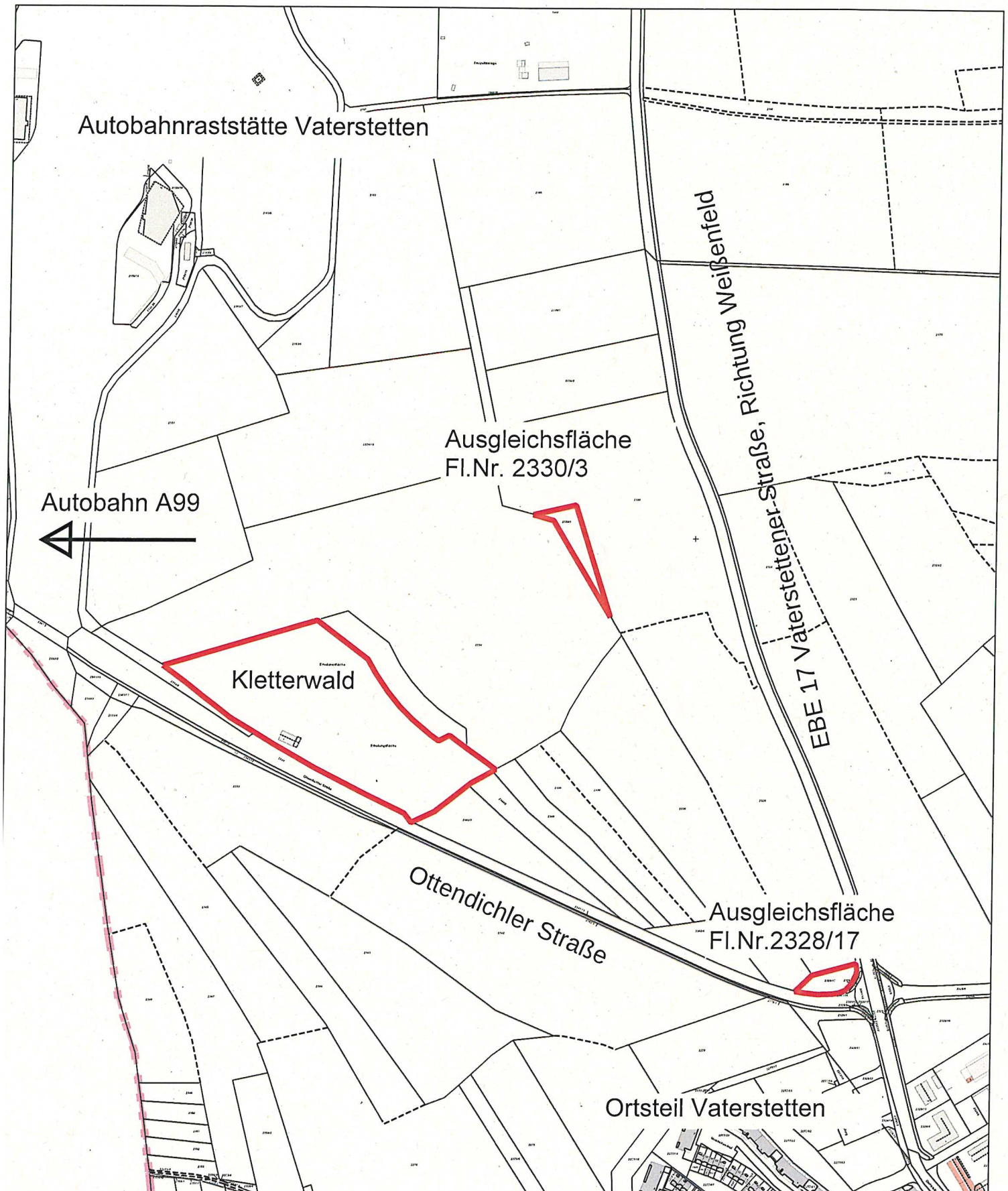
An die Gemeindetafeln gemäß Anlage 5 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Vaterstetten

Angeheftet am: 28.05.2025

und

abgenommen am:

Unterschrift Gemeindebote:



Anlage 1 Lageplan:

Räumlicher Geltungsbereich (rote Umgrenzungslinie) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 168 mit Grünordnung sowie der 34. Flächennutzungsplanänderung mit Landschaftsplan für das Gebiet "Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99".

Dieser Lageplan ist Bestandteil der öffentlichen Bekanntmachung vom 28.05.2025 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur o.g. Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung.

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2024



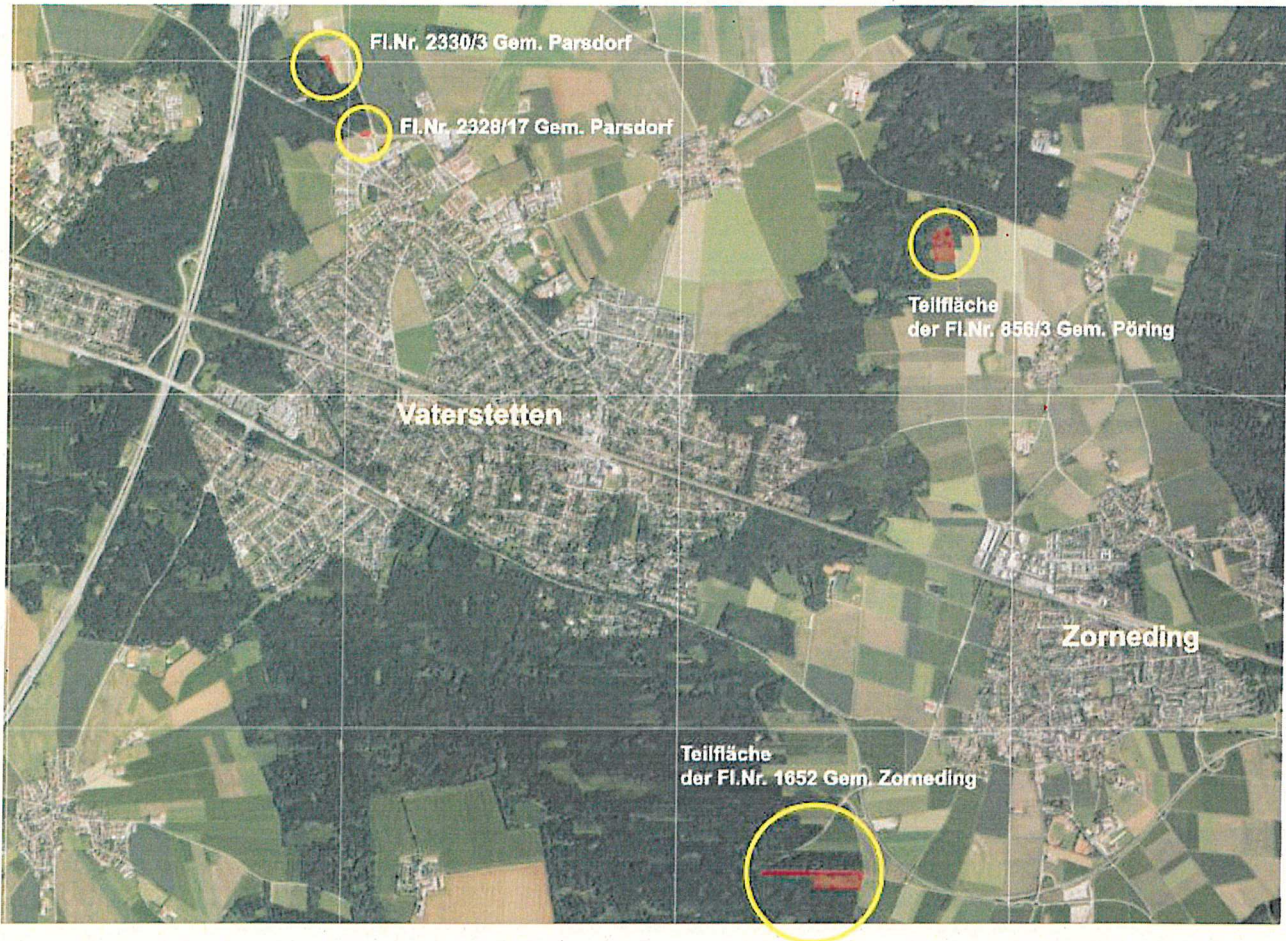
Gemeinde Vaterstetten
Erstellt von: Bauamt
Erstellt am: 15.11.2024
Maßstab 1:5000



Anlage 2:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 mit Grünordnung sowie 34. Flächennutzungsplanänderung mit Landschaftsplan für das Gebiet „Vaterstetten Kletterwald, nördlich der Ottendichler Str. und östlich der Autobahn A99“

Übersicht Ausgleichsflächen nach naturschutzrechtlichen und waldrechtlichen Erfordernissen



nicht maßstabsgetreu, Quelle: Bayern Atlas