

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 39
„Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen“

Zwischen

der Gemeinde Krailling,

vertreten durch den Ersten Bürgermeister Rudolph Haux,
Rudolf-von-Hirsch-Str. 1, 82152 Krailling

– nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

und

der Charlotte und Hermann Schober-Stiftung,

vertreten durch den Stiftungsvorstand Dr. Ute Richter,
Wolf-Ferrari-Str. 16, 82152 Krailling

– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender städtebaulicher Vertrag vereinbart:

Präambel

Die Gemeinde betreibt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen“ (nachstehend „Bebauungsplan“), um damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Zulässigkeit einer Seniorenwohnanlage mit dem Angebot „Betreutes Wohnen“ unmittelbar südlich des Caritas-Altenheims „Maria Eich“ zu schaffen und hierdurch einen bereits bestehenden Standort einer sozialen Einrichtung funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Der Vorhabenträger ist vormerkungsgesicherter Erwerber der im Bebauungsplan für das geplante Vorhaben festgesetzten Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 418 der Gemarkung Krailling. Der Eigentumserwerb ist aufschiebend bedingt durch das Inkrafttreten eines Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger will dort eine Seniorenwohnanlage errichten und an einen geeigneten Betreiber vermieten; vorgesehen ist eine Vermietung an die Caritas, die bereits das benachbarte Altenheim „Maria Eich“ betreibt.

Teil IV. Naturschutzrechtlicher Ausgleich; Artenschutz

§ 9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

(1) Durch den Bebauungsplan erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft (Waldfläche) in einem Umfang von ca. 5.000 m². Der festzulegende Faktor für den Ersatz beträgt 1,0, so dass eine Waldersatzfläche in einem Umfang von 5.000 m² rechtlich gesichert und in der Planfolge tatsächlich hergestellt werden muss.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach Absatz 1 erforderliche Ersatzaufforstung nach Maßgabe des Absatz 3 auf der in der **Anlage 2** dargestellten Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1739/2, Gemarkung Gauting, durchzuführen. Der Vorhabenträger wird die in der Anlage 2 dargestellte Fläche zu Eigentum übertragen bekommen; der aufschiebend bedingte Eigentumserwerb ist mittels Vormerkung gesichert (vgl. Urkunde des Notars [ergänzen] vom [ergänzen] URNr. [ergänzen]). Die Teilfläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit für die Neubegründung einer Waldfläche geeignet. Die Verpflichtung zur Durchführung der Ersatzaufforstung entsteht mit Beginn von Rodungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Ersatzaufforstung ist binnen 18 Monaten nach Entstehen der Verpflichtung abnahmefähig abzuschließen. Für jeden Monat des Verzugs ist eine Vertragsstrafe von 2.500,00 € verwirkt, die sofort zur Zahlung an die Gemeinde fällig ist.

(3) Auf der in der Anlage 2 dargestellten Teilfläche ist ein Waldmantel nach folgenden Maßgaben anzupflanzen (Reihenpflanzung 2 x 1,5 m):

- Im Süden auf 4-5 Reihen (ca. 8 -10 m Tiefe) Waldbäume 1. und 2. Wuchsordnung (Stiel-Eichen - Quercus robur und Hainbuchen – Carpinus betulus mit Vogel-Kirsche – Prunus avium, Elsbeere – Sorbus torminalis und Flatter-Ulme – Ulmus laevis als Begleitbaumarten);
- anschließend auf weiteren 4 Reihen (ca. 8 m Tiefe) Bäume 3. Wuchsordnung und Großsträucher (Vogelbeere – Sorbus aucuparia, Holz-Apfel – Malus sylvestris, Wild-Birne – Pyrus communis, Weißdorn – Crataegus monogyna, Hasel – Corylus avellana, Schneeball - Viburnum opulus);
- schließlich auf 3-4 Reihen (ca. 6 m Tiefe) kleinere Sträucher in 3-4 Reihen (z.B. Liguster – Ligustrum vulgare, Heckenkirsche – Lonicera xylosteum, Wilde

Stachelbeere, ggf. heimische Felsenbirne - Amelanchier ovalis und Wild-Rosen – Rosa canina o.ä.).

Die gleiche Abstufung gilt auch für die Entwicklung nach Osten in Richtung auf das Grundstück Fl.Nr. 420 der Gemarkung Krailling (Sanatoriumswiese).

(4) Die Entwicklung des Waldmantels ist durch geeignete Maßnahmen, insbesondere Einzäunung und Pflegemahd, in den ersten Jahren nach der Anpflanzung zu fördern. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in den zwei Jahren nach Fertigstellung der Erstaufforstung zu jährlichen Kontrollbegehungen, je zwei Jungbestands-Pflegeeingriffen (Durchforstungsgänge) in den ersten zwei Jahren sowie je einem Jungbestands-Pflegeeingriff im Abstand von weiteren 10 bzw. 20 Jahren. Beim Auftreten von Neophyten (Goldrute, Herkulesstaude, indisches Springkraut, usw.) sind diese umgehend in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch geeignete Maßnahmen zurückzudrängen.

(5) Zur Sicherung der Verpflichtungen nach Absatz 4 bestellt der Vorhabenträger an der in der Anlage 2 dargestellten Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1739/2, Gemarkung Gauting zu Gunsten des Freistaats Bayern eine Reallast mit folgendem Inhalt:

Die Nutzung der bezeichneten Teilfläche Fl.Nr. 1739/2 der Gemarkung Gauting wird aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit folgender Pflegeverpflichtung belegt: jährliche Kontrollbegehung, je zwei Jungbestands-Pflegeeingriffe (Durchforstungsgänge) in den ersten zwei Jahren sowie je ein Jungbestands-Pflegeeingriff im Abstand von weiteren 10 bzw. 20 Jahren. Beim Auftreten von Neophyten (Goldrute, Herkulesstaude, indisches Springkraut, usw.) sind diese umgehend in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch geeignete Maßnahmen zurückzudrängen.

Der Freistaat Bayern ist berechtigt, vom Eigentümer des Grundstücks die Durchführung der Maßnahme zu fordern.

Die Berechtigten sind verpflichtet, im Falle der Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 oder der Abstandnahmeerklärung nach § 15 des städtebaulichen Vertrages [URNr. und Datum des Tages der Beurkundung einsetzen] – spätestens aber nach 25 Jahren – die zu Ihren Gunsten eingetragenen Rechte auf Verlangen und Kosten des Grundstückseigentümers zu löschen.

Diese Reallast ist im Grundbuch an erster Rangstelle einzutragen. Vor Eintragung der Reallast ist ein Baubeginn unzulässig, wobei die vorbereitende Rodung zum Baubeginn zählt.

Zur Sicherung der Verpflichtungen nach Absatz 4 bestellt der Vorhabenträger ferner an der in der Anlage 2 dargestellten Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1739/1, Gemarkung Gauting zu Gunsten des Freistaats Bayern eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

*Die Nutzung des Grundstücks wird aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgendermaßen eingeschränkt:
Untersagung der Bewirtschaftung und Gestaltung abweichend vom § 2 des städtebaulichen Vertrages [URNr. und Datum des Tages der Beurkundung einsetzen]*

sowie Nutzung zu keinen anderen als dem vorgenannten Zweck. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Der Freistaat Bayern ist berechtigt, das Grundstück zu betreten und zu befahren. Das Recht kann Dritten zur Ausübung überlassen werden.

Der Freistaat Bayern ist ferner berechtigt, nach Ablauf der Pflegeverpflichtung (25 Jahre ab Erstaufforstung) anstelle des Eigentümers die erforderlichen Pflegemaßnahmen durchzuführen. Der Eigentümer ist insoweit zur Duldung verpflichtet.

Die Berechtigten sind verpflichtet, im Falle der Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 oder der Abstandnahmeerklärung nach § 15 des städtebaulichen Vertrages [URNr. und Datum des Tages der Beurkundung einsetzen] die zu Ihren Gunsten eingetragenen Rechte auf Verlangen und Kosten des Grundstückseigentümers zu löschen.

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch an nächster Rangstelle nach der Reallast einzutragen. Vor Eintragung der Grunddienstbarkeit ist ein Baubeginn unzulässig, wobei die vorbereitende Rodung zum Baubeginn zählt.

(6) Der Vorhabenträger hat die zur Eintragung erforderlichen Bewilligungen und Anträge unverzüglich abzugeben, wenn die Vermessung der Fläche erfolgt ist. Diese Vermessung wird der Vorhabenträger zum Erwerbsvertrag betreiben.

§ 10 Artenschutz

(1) Um Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, verpflichtet sich der Vorhabenträger zu folgenden Maßnahmen:

a) Für das Vorhaben erforderliche Baumfällarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

b) Zur Reduzierung der Tötungs- und Verletzungsgefahr für die im Rodungsbereich nachgewiesene Haselmaus ist folgender Ablauf einzuhalten:

- Aufwertung der Waldumbauzone (**Anlage 3**) als Lebensraum der Haselmaus (0,52 ha) im Jahr 1 gemäß näherer Beschreibung in Absatz 2.
- Aufhängen von 20 Haselmauskästen bzw. Nesttubes in der Waldumbauzone zur Verbesserung der Habitatbedingungen für die Haselmaus (März Jahr 1).
- Fällung der Bäume und Sträucher im Baubereich im Januar/Februar Jahr 2, dabei Belassen der Baumstümpfe im Bestand; Entfernung der Baumstümpfe ab April/Mai Jahr 2.

(2) Zur Sicherung des Lebensraumangebots für die Haselmaus sind in der Waldumbauzone folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Teilweise Freistellung von sieben Laubbäumen – Eichen oder andere für die Biodiversität wichtige Arten – und deren Vorhaltung zur Entwicklung sowie anschließenden Belassung als Biotopbaum. Die freigestellten Bäume sollen sich ins hohe Alter entwickeln und stehendes Totholz ausbilden können.

- Förderung des Strauchbewuchses durch Entnahme von Einzelstämmen; Belassen der Baumstümpfe im Bestand.
- Im Unterwuchs wurden bereits im Frühjahr 2020 15 Haselnusssträucher gepflanzt.
- In der südlich an das Baugrundstück angrenzenden Maßnahmenfläche Artenschutz sind in einem Abstand von 5 m zum nördlichen Waldrand (= Südrand Baugrundstück) blüten- und beerenreiche Sträucher und Kleinbäume zu entwickeln, in einem Streifen bis 15 m Abstand zusätzlich dazu Kleinbäume und Bäume 2. Wuchsordnung (vgl. „Südrand 5-m-Zone“ bzw. „Südrand 15-m-Zone“ in der **Anlage 3**). Diese dienen als Nährgehölze für die Haselmaus.

(3) Die Fläche der Waldumbauzone (Anlage 3) steht nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat mit dem Grundstückseigentümer der Waldumbauzone eine Vereinbarung abgeschlossen [*URNr. und Datum des Tages der Beurkundung einsetzen*], wonach dieser sich zur Duldung der in den Absätzen 1 und 2 enthaltenen Maßnahmen verpflichtet, soweit sie die Waldumbauzone betreffen.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, zum Schutz von schädlichen Lichtimmissionen auf Insekten und Fledermäuse auf dem Vorhabensgrundstück nur Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil (z.B. Natrium-Niederdruckdampf lampen oder bernsteingelber oder warmweiße LEDs) zu verwenden. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.



Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag

Gemeinde Krailing / Schober-Stiftung
 Bebauungsplan Nr. 39, "Betreutes Wohnen"

5.000 m² Ausgleichsfläche, Teilfläche aus
 Fl.Nr. 1739/2 Gemarkung Gauting
 Maßstab 1:1.000
 Datum: 15.12.2020



Terrabiota
 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
 Kaiser-Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg
 Fon 08151-96999-3, Fax -49, info@terrabiota.de



Anlage 3 zum Vertrag artenschutzfachl. Maßnahmen:

 Waldumbauzone