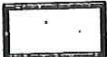
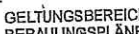
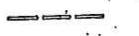





LEGENDE

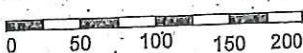
-  GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL.
-  GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE
-  RECHTSVERBINDLICHER BEB.PL.
-  AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

ÜBERSICHTSPLAN

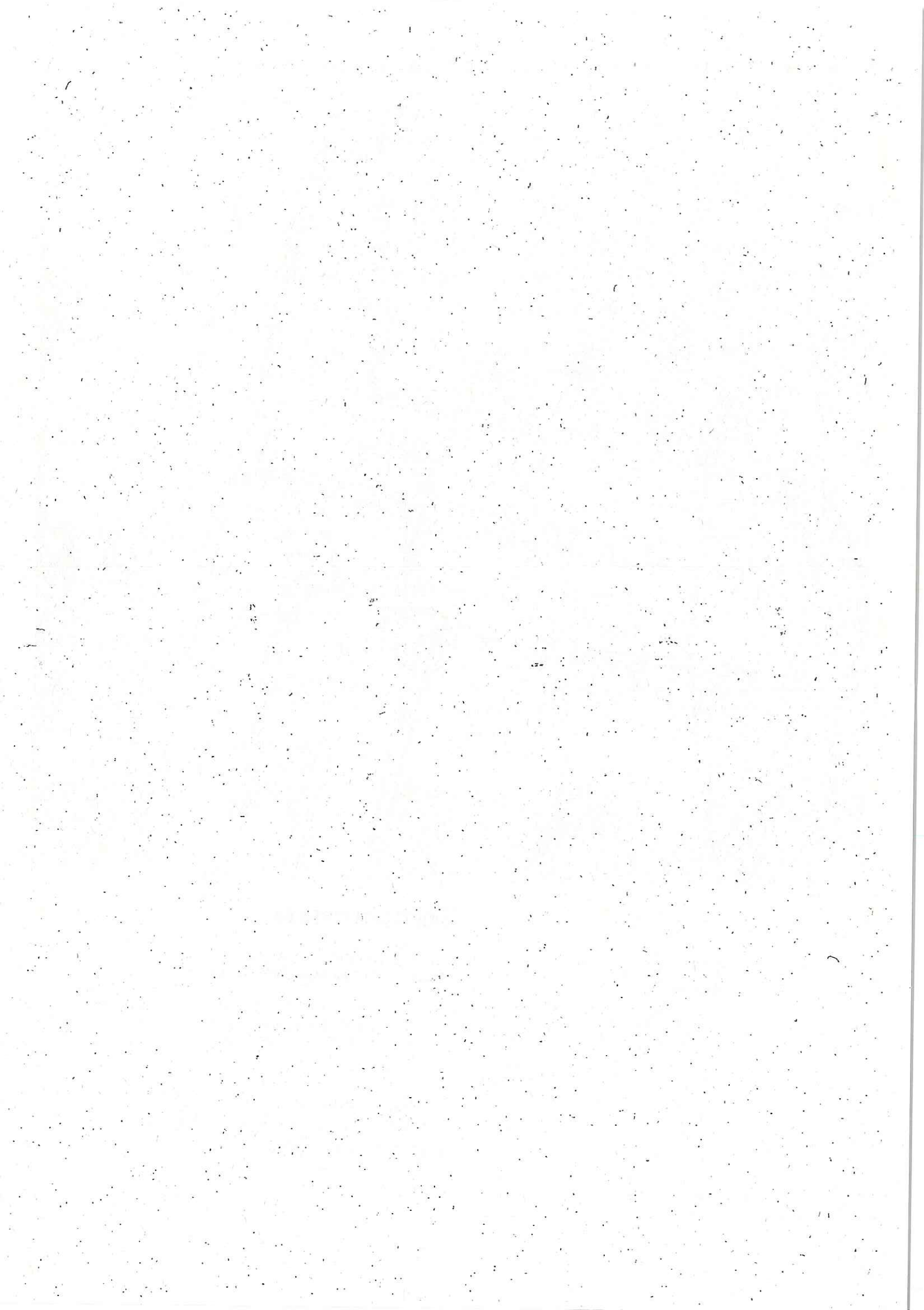
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 1617c

BEREICH: FRANZ-NISSEL-STRASSE (WESTLICH),
HINTERMEIERSTRASSE (NÖRDLICH),
LEWALDSTRASSE (SÜDLICH)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/42P



M 1:5.000





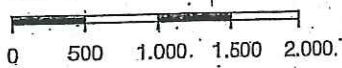
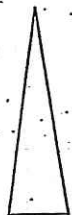
LEGENDE



PLANUNGSGEBIET

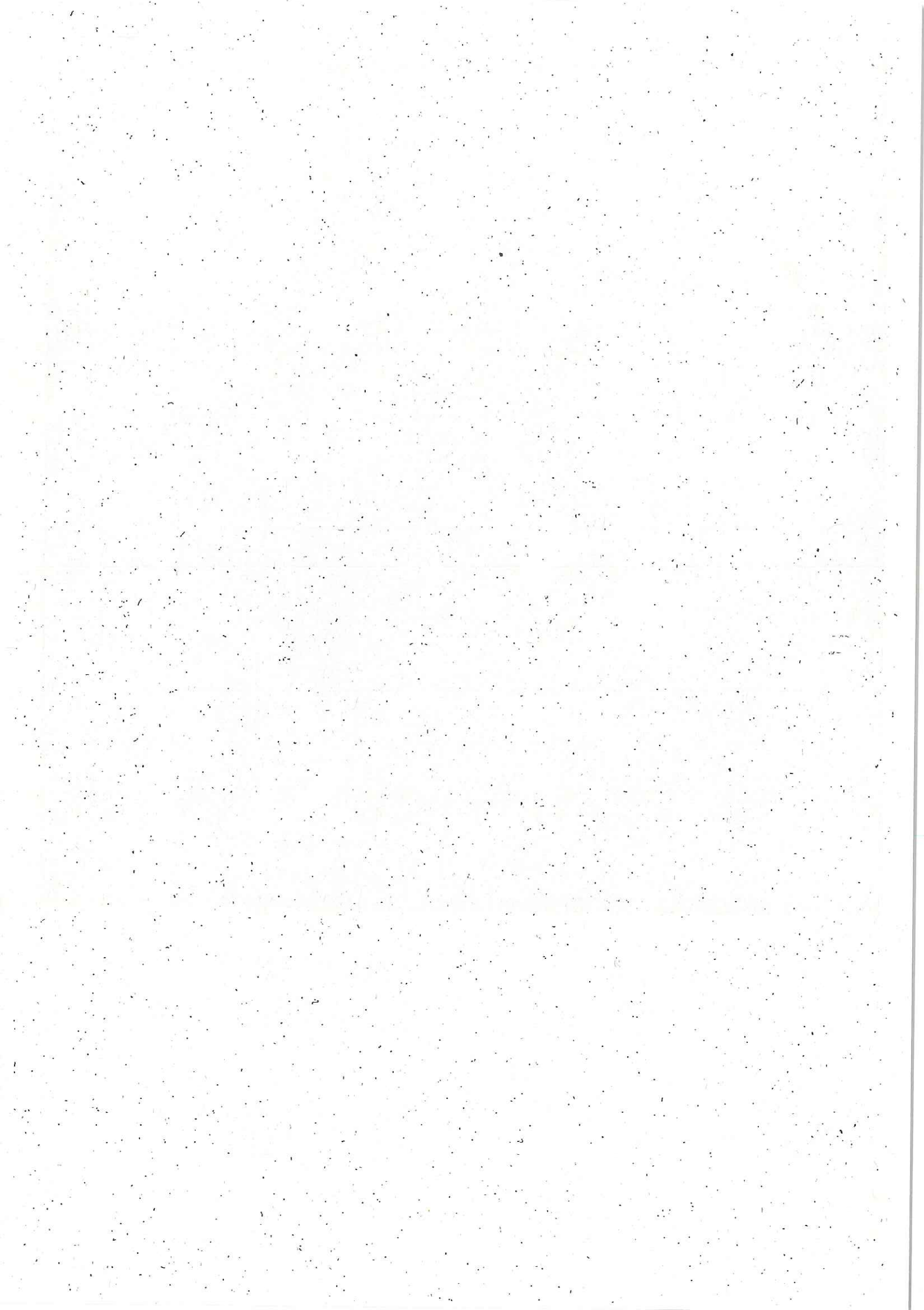
LAGEPLAN

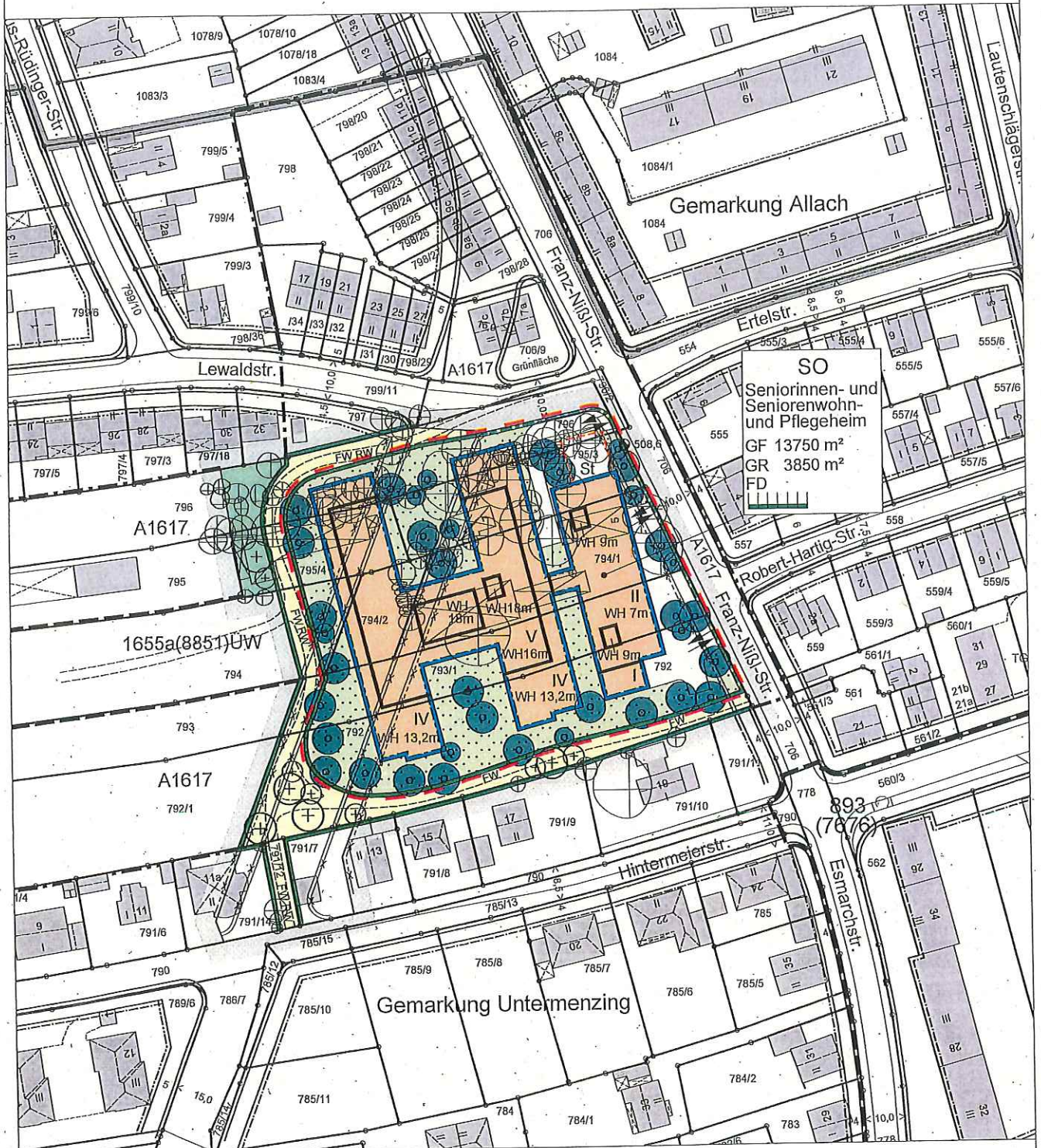
23. STADTBEZIRK
Allach-Untermenzing



M 1 : 50.000

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II / 42P






**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c
der Landeshauptstadt München**

Bereich:
Franz-Nissl-Straße (westlich),
Hintermeierstraße (nördlich),
Lewaldstraße (südlich)

- Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim -
(Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 1655a)

 Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

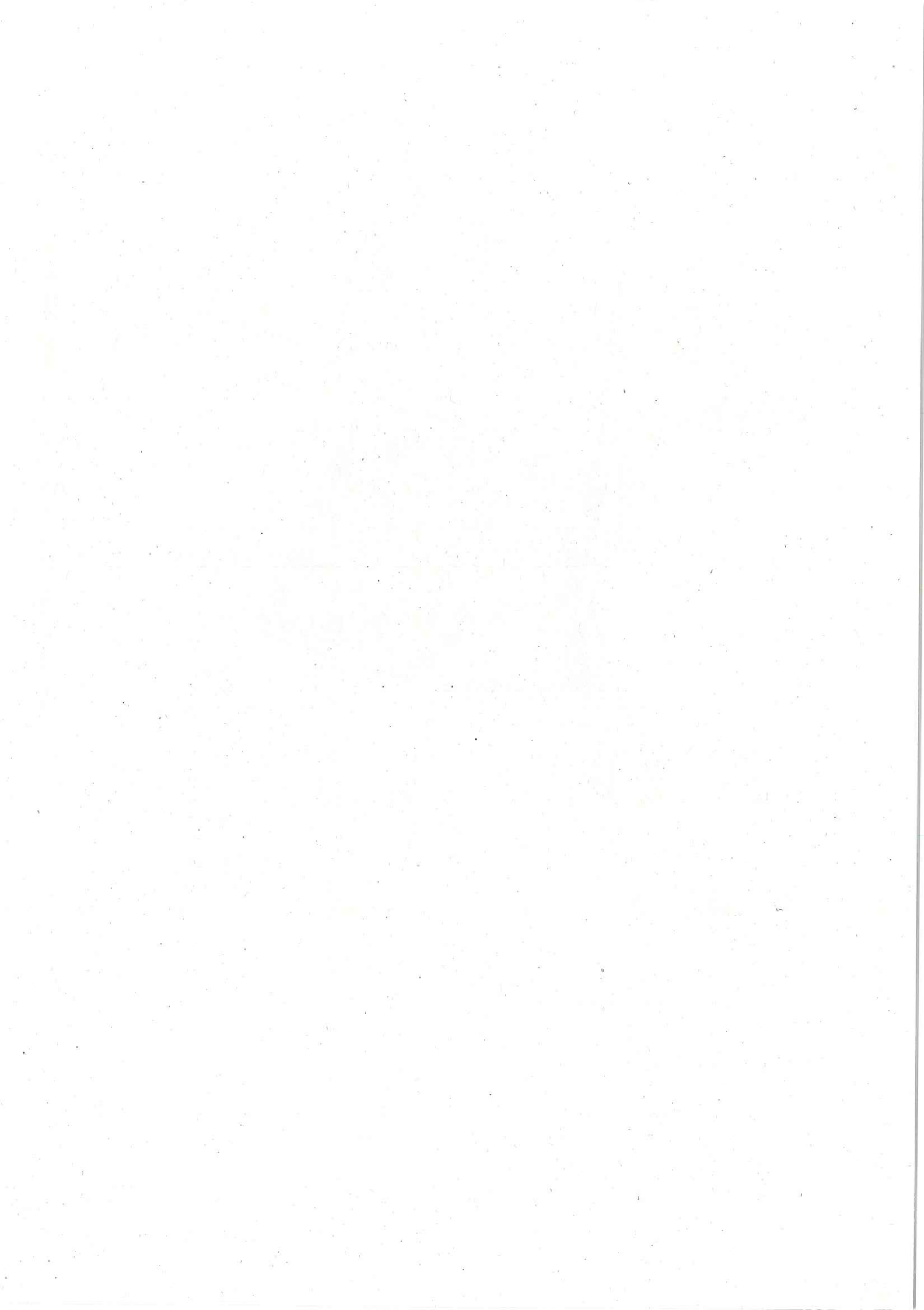
HA II / 43P
HA II / 543

am 29.05.2017
gez.
A. Uhmann
Ltd. Baudirektor



NORD

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung



URNr. 1836 /2017 de
vom 25.07.2017

URNr. 1836 /2017

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c

Franz-Nißl-Straße (westlich),
Hintermeierstraße (nördlich),
Lewaldstraße (südlich)

Heute, den fünfundzwanzigsten Jull zweitausendsiebzehn

-25.07.2017-

erschienen gleichzeitig vor mir,

Stefan Schrenick,

Notar in München, mit der Geschäftsstelle in 80331 München, Tal 13;

1. Herr Siegfried Benker,
geboren am
geschäftsansässig: Severinstraße 4, 81541 München
hier handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als Geschäftsführer für die

MÜNCHENSTIFT GmbH Gemeinnützige Gesellschaft der Landeshauptstadt, wohnen und pflegen in der Stadt

eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht München unter HRB 108081

(Postanschrift: Severinstraße 4, 81541 München)

- Vertretungsbescheinigung erfolgt gesondert -

(Im Folgenden: Vorhabenträgerin)

2. Frau Marion Fiedler, _____
geschäftsansässig in 80331 München, Roßmarkt 3,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht vom 24.07.2017,
die heute im Original vorlag und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt ist,
für die

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Roßmarkt 3, 80331 München

(im Folgenden: **Stadt**)

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich, Notar, nach Grundbucheinsicht Ihren bei Ihrer
gleichzeitigen Anwesenheit vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

§ 1 Grundbuchstand

- (1) Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Untermenzing, Blätter 13714 und
12500, ist die Vorhabenträgerin Eigentümerin des dort vorgetragenen Grundbesitzes
der Gemarkung Untermenzing:

1. Blatt 13714

a)

Bestandsverzeichnis		
Flst.-Nr.	Wirtschaftsan- und -lage	Größe
792	Nähe Franz-Nißl-Straße, Landwirtschaftsfläche	zu 3.166 m ²
793/1	Nähe Franz-Nißl-Straße, Landwirtschaftsfläche	zu 1.404 m ²

b)

Abteilung I	
Flst.-Nr.	Belastungen und Beschränkungen
1	Recht zur Einlegung, Belassung und Betreibung von Tiefbauobjekten, Betre- tungsrecht sowie Recht zur Verwendung des Baugrubenaushubs für die LHM;

	gemäß Bew. Vom 19.03.1937 URNr. 825 Notariat München XVII; eingetragen am 31.03.1937 und hierher übertragen am 28.01.2014.
2	Gasrohrleitungsrecht, Überbauungs- und Lagerungsverbot, Bebauungsbeschränkung für LHM; gem. Bew. Vom 29.07.1985 URNr. 774 Notar Dr. Reinl; eingetragen am 02.12.1985 und hierher übertragen am 28.01.2014.

c)

Abteilung III	
Lfd. Nr.	Belastungen und Beschränkungen
	Keine Eintragung

2. Blatt 12500

Bestandsverzeichnis		
Flist-Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
795/4	Franz-Nißl-Straße 7, Gebäude- und Freifläche	zu 707 m ²

Das Grundstück ist unbelastet.

- (2) Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Untermenzing Blätter 6249, 6420 und 7817 ist die Stadt Eigentümerin des dort vorgetragenen Grundbesitzes der Gemarkung Untermenzing:

1. Blatt 6249

Bestandsverzeichnis		
Flist. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
794	Nähe Willstätterstraße, Landwirtschaftsfläche	zu 5.104 m ²

Das Grundstück ist unbelastet.

2. Blatt 6420

Bestandsverzeichnis		
Flist. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
796	Nähe Willstätterstraße, Landwirtschaftsfläche	zu 4.883 m ²

Das Grundstück ist unbelastet

3. Blatt 7817

Bestandsverzeichnis		
Fist. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
794/2	Bei der Franz-Nißl-Straße, Landwirtschaftsfläche, Freifläche	zu 409 m ²

Das Grundstück ist unbelastet.

§ 2 Anlass und Vorbemerkungen

- (1) Die Vorhabenträgerin als Eigentümerin der unter § 1 Absatz 1 genannten Grundstücke möchte die unter § 1 genannten Grundstücke mit einem Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim bebauen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am am 07.10.1987 beschlossen, für den Bereich Eversbuschstraße, Lewaldstraße, Franz-Nißl-Straße, Hintermeierstraße den Bebauungsplan Nr. 1617 aufzustellen. Am 23.02.2011 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München auf Antrag der Rechtsvorgängerin der Vorhabenträgerin, der wob Immobilien GmbH, beschlossen, für den Bereich Franz-Nißl-Straße (westlich), Hintermeierstraße (nördlich), Lewaldstraße (südlich) den Aufstellungsbeschluss Nr. 1617 zu qualifizieren und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c gemäß § 12 BauGB einzuleiten.
- (2) Zwischenzeitlich fand ein Vorhabenträgerwechsel von der wob Immobilien GmbH auf die Vorhabenträgerin statt. Dem Vorhabenträgerwechsel hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München zugestimmt. Über die Zustimmung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München im Rahmen des Billigungsbeschlusses entschieden.
- (3) Für die Durchführung des Vorhabens ist auch ein Flächentausch mit der Stadt erforderlich, der Gegenstand des separaten Tauschvertrages vom heutigen Tage ist.
- (4) Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung interessiert. Im Rahmen der Abwägung öffentlicher und

privater Belange untereinander und gegeneinander schließen daher die Vorhabenträgerin und die Stadt diesen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB.

- (5) Grundlage dieser Vereinbarung ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c in der Fassung vom 29.05.2017. Der Textteil und der Planteil des Bebauungsplanentwurfs sind dieser Urkunde als **Beilage 1 und Anlage 1** beigefügt. Bestandteil dieses Vertrags sind auch die von der Vorhabenträgerin gefertigten Vorhabenpläne, die dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügt sind.
- (6) Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1617c, denn einzelne Flächen liegen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans i. S. v. § 12 Absatz 4 BauGB.
- (7) Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass die Stadt sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichten kann. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder einem anderen Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als dem erwarteten.
- (8) Die Vorhabenträgerin besteht darauf, die von ihr in diesem Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen selbst oder durch von ihr Beauftragte auszuführen bzw. ausführen zu lassen und lehnt insofern die Durchführung durch die Stadt und die Beauftragung Dritter durch die Stadt ab.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheims mit ca. 200 Wohn- und Pflegeplätzen. Das H-förmige Vorhaben, bestehend aus einem viergeschossigen Hauptbaukörper, einem zurückgesetzten Terrassengeschoss im 5. Geschoss und einem vorgelagerten, zweigeschossigen Verwaltungs- und Gemeinschaftsbau, hat eine Gesamtgeschossfläche von ca. 13.750 m². Die Einzelheiten ergeben sich aus den Vorhabenplänen und den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 4 Durchführungspflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 beschriebenen Vorhabens binnen fünf Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1617c nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c. Um diese Zielvorgabe zu gewährleisten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für das zu realisierende Bauvorhaben, sofern dieses einer Genehmigungspflicht unterliegt, einen fachgerechten und vollständigen Freistellungsantrag oder einen Antrag auf Baugenehmigung (keine bloße Teilbaugenehmigung) innerhalb einer Frist von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu stellen.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 6 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Satz 1 genannten Frist durchgeführt wird. Der Vorhabenträgerin ist ferner bekannt, dass sie hieraus gemäß § 12 Absatz 6 Satz 2 BauGB keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten kann.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wahrung der vorgenannten Antragsfrist, diesen Antrag – insbesondere hinsichtlich seiner Vollständigkeit – mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV (Lokalbaukommission) abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, den Bauantrag nicht zurückzunehmen und nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung so unverzüglich mit dem Vorhaben zu beginnen, dass es innerhalb der in Absatz 1 genannten Frist fertiggestellt ist.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fertigstellung der Vorhabens dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40VS (Blumenstraße 28b, 80331 München) anzuzeigen bzw. in geeigneter Weise nachzuweisen.

§ 5 Ausgleichsmaßnahmen im Ökokonto, Kostenbeitrag

- (1) Infolge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c und des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB wird ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 4.033 m² ausgelöst,

der weder im Planungsgebiet noch im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbebauungsplan nachgewiesen werden kann. Davon wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.169 m² ausgelöst (vgl. § 2 Absatz 6).

Aufgrund der naturschutzfachlichen Eignung wird die erforderliche Ausgleichsfläche daher im Rahmen des ersten Münchner Ökokontos Eschenrieder Moos durch die Stadt bereitgestellt.

- (2) Hierfür zahlt die Vorhabenträgerin für den ausgelösten Ausgleichsflächenbedarf von 3.169 m² einen Kostenbeitrag an die Stadt für die Bereitstellung, die Herstellung und die Entwicklungspflege der Flächen im Ökokonto sowie für die dazugehörigen Nebenkosten. Mit diesem Kostenbeitrag wird ein unmittelbarer Beitrag zur Verbesserung und Aufwertung der Artenvielfalt, des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Bereich des ersten Münchner Ökokontos Eschenrieder Moos geleistet. Auf der Basis des für das Jahr 2017 geltenden Kostenbeitrags von € 31,-/m² und in Abhängigkeit des benötigten Flächenbedarfs verpflichtet sich die Vorhabenträgerin somit, insgesamt € 98.239,- an die Stadt zu zahlen.
- (3) Der Kostenbeitrag wird innerhalb von vier Wochen nach Eingang einer schriftlichen Aufforderung durch die Stadt (Kommunalreferat-IS) zur Zahlung fällig. Die Zahlungsaufforderung ergeht jedoch erst nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 6 Artenschutz, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme („CEF-Maßnahme“)

- (1) Auf die artenschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen, gemäß § 39 BNatSchG wird hingewiesen.
- (2) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von lokalen Populationen (hier die Vogelart Kleiber) werden Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (sog. CEF-Maßnahmen) festgeschrieben. Grundlage für die Festsetzung ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 20.05.2016 (**Bellage 2**).
Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, vor

Beginn der Fällmaßnahmen einen für den Kleiber geeigneten Nistkasten an einem der in der saP genannten Bäume am Nordrand des Flst. Nr. 795/4 (künftige öffentliche Grünfläche) anzubringen. Der Vollzug ist unverzüglich der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission - Untere Naturschutzbehörde) anzuzeigen.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Nistkasten für die Dauer von 15 Jahren jährlich auf Besatz zu kontrollieren, zu warten, zu reinigen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Die Maßnahme ist durch einschlägiges Fachpersonal durchzuführen. Vor Beginn des jährlichen Kontrolldurchganges ist die Stadt (Baureferat - Gartenbau-Unterhalt) zu informieren. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren, der der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission – Untere Naturschutzbehörde) nach jedem Kontrollgang vorzulegen ist.
- (4) **Gestattung und Kosten der CEF-Maßnahme**
Die Stadt gestattet der Vorhabenträgerin, den unter Absatz 2 genannten Vogelnistkasten an einem Baum auf der künftigen öffentlichen Grünfläche dauerhaft anzubringen und 15 Jahre lang jährlich mit geeigneten Hilfsmitteln zu kontrollieren und zu warten. Beschädigungen oder Verletzungen des Baumes oder der Grünfläche sind zu vermeiden bzw. auf Kosten der Vorhabenträgerin zu beheben.

§ 7 Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung. Das sind insbesondere die Planungskosten (Kosten für die Architekturbüros), die Kosten des Lärmgutachtens, der Altlastenuntersuchung, der Umweltverträglichkeitsstudie und des Gestaltungswettbewerbes. Bei dieser Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte.

§ 8 Gestaltungswettbewerb

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das Bauvorhaben „Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim“ nach Satzungsbeschluss einen Wettbewerb zur Gestaltung

auszuloben.

Thema des Wettbewerbes ist das äußere Erscheinungsbild des „Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheims“ (Gestaltung der Fassade, Dächer, Dachaufbauten, Ausbildung von Details).

Der Auslobung des Wettbewerbs ist dabei der Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde zu legen.

- (2) Es wird angestrebt, bei der Realisierung des Bauvorhabens die von einem Preisträger des Gestaltungswettbewerbs zum Bauvorhaben entwickelte äußere Gestaltung umzusetzen und entsprechend zu beauftragen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Wettbewerb nach folgenden Maßgaben durchzuführen:

1. Die Preisgerichtssitzung findet mindestens einen Monat vor Einreichen des Baugenehmigungsantrages statt.
2. Für den Wettbewerb sind mindestens fünf Architekturbüros einzuladen.
3. Die Auswahl erfolgt in Abstimmung mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung).
4. Für das Preisgericht ist eine angemessene Beteiligung von Vertreterinnen bzw. Vertretern des Stadtrates und des zuständigen Bezirksausschusses zu berücksichtigen (Kleiner Wettbewerb).
5. Das Ergebnis des Wettbewerbes ist spätestens eine Woche nach Preisgerichtssitzung für mindestens eine Woche auszustellen.

§ 9 Sicherheiten

- (1) Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, geeignete Sicherheiten in einer Gesamthöhe von € 99.406,- rechtzeitig vor Beginn der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beizubringen. Die Stadt stundet die Sicherheitsleistung unentgeltlich und auflösend bedingt durch eine Zustimmung der Stadt gemäß § 17 Absatz 2 oder den Eintritt des Falles, dass die Vorhabenträgerin im Verhältnis zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Absatz 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) nicht mehr erfüllt.

(2) Zulässige Sicherheiten sind:

1. Bargeld in Euro (Überweisung an Stadtkasse), Verpfändung von (Spar)einlagen
2. selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§ 770, § 771 BGB); unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners bleiben von dem Verzicht der Aufrechenbarkeit unberührt.

Dies gilt für Bürgschaften

- a) von Instituten, die von einer deutschen Finanzbehörde als Steuerbürgen zugelassen sind oder die zum Zeitpunkt der Bürgschaftsübernahme über ein anerkanntes internationales Instituts- oder Emittentenrating (z.B. Standard & Poor's, Moody's u.a.) von mindestens „BBB-“ (Standard & Poor's) oder gleichwertig verfügen. Grundsätzlich ist die Berücksichtigung von zwei Ratingagenturen ausreichend; bei zwei unterschiedlichen Ratings ist das Rating mit der niedrigeren Bewertung maßgebend. Liegen bei dem Institut drei oder mehr Ratings, die zu unterschiedlichen Bewertungen führen, vor, ist von den beiden besten die schlechtere Bonitätsbewertung zu nehmen;
- b) von inländischen Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsversicherungen als Geschäftszweige betreiben.

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

(3) Die Sicherheitsleistung setzt sich wie folgt zusammen:

§ 5	Kosten für das Ökokonto	€ 98.239,-
§ 6	Kosten für die CEF-Maßnahme	€ 1.167,-
	Gesamtbetrag	€ 99.406,-

Bei bestehenden Herstellungsverpflichtungen stellt die Höhe der jeweiligen Bürgschaft

keine Obergrenze der finanziellen Aufwendungen dar. Ein Austausch von Sicherheiten durch die Vorhabenträgerin ist jederzeit möglich, soweit diese in gleicher Weise werthaltig sind und die Vorhabenträgerin die Kosten trägt.

- (4) Die Stadt darf eine gewährte Sicherheit nur insoweit geltend machen, als die Vorhabenträgerin eine oder mehrere der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen,
1. nicht vertragsgemäß, z. B. nicht fristgemäß, erfüllt hat,
 2. die Stadt die Vorhabenträgerin mit angemessener Nachfristsetzung zur vertragsgemäßen Erfüllung der nicht vertragsgemäß erfüllten Verpflichtung aufgefordert hat und
 3. die Vorhabenträgerin diese unmittelbar nach Ablauf der Nachfrist noch nicht vertragsgemäß erfüllt hat.

Die Stadt darf die Sicherheit nicht an Dritte abtreten.

- (5) Die Stadt wird die Sicherheitsleistungen nach Erfüllung der jeweiligen Verpflichtungen in der jeweils zugeordneten Höhe freigeben.

§ 10 Auslegung nach Billigung

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans erst dann öffentlich ausgelegt wird, wenn dieser Durchführungsvertrag wirksam geschlossen ist.

§ 11 Baugenehmigung vor Inkrafttreten

Sofern in diesem Vertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans abgestellt ist, gelten im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB die Fristen dergestalt geändert, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Zustellung der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt.

§ 12 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c an und erklärt für den Fall, dass durch gerichtliche, rechtskräftige Entscheidung die Realisierung des Vorhabens bzw. die Aufnahme der (vorgesehenen) Nutzung vermindert oder erschwert wird oder die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, gegen die Stadt keinerlei Ansprüche geltend zu machen.
- (2) Den Parteien ist bewusst, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans teilweise die Obergrenzen der BauNVO gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO überschreiten. Sie gehen übereinstimmend davon aus, dass die Überschreitung gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ausreichend begründet ist. Sollte sich dies als unzutreffend herausstellen, wird die Vorhabenträgerin keinerlei Forderung gegen die Stadt erheben, die sich auf diese Unzulässigkeit begründet.

§ 13 Rücktrittsrecht

- (1) Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind jeweils zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c nicht binnen einer Frist von 18 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB als Satzung beschlossen worden ist. Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt ist der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II) im eingeschriebenen Brief zu erklären.
- (2) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsbehelfsverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung zur Satzung beschlossen ist.

§ 14 Transparenz des Planungsverfahrens

- (1) Die Vorhabenträgerin stimmt zu, dass einer Bekanntgabe dieses Durchführungsvertrags und der von ihr oder in ihrem Auftrag im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren für die o. g. Grundstücke übermittelter umweltbezogener Informationen gegenüber Dritten keine Belange im Sinne von Artikel 8 des Bayerischen Umweltinformationsgesetzes (BayUIG) vom 8. Dezember 2006 und/oder § 6 der Satzung zur Regelung des Zugangs zu Informationen des eigenen Wirkungsbereiches der Landeshauptstadt München (Informationsfreiheitssatzung) vom 8. Februar 2011 entgegenstehen.
- (2) Sie erklärt hiermit ihr Einverständnis, dass die Stadt die o. g. Dokumente (ggf. mit Ausnahme der erklärten Ausnahmen) auf Antrag Dritter ohne Anhörung der Vorhabenträgerin nach pflichtgemäßem Ermessen (d. h. auch unter Berücksichtigung ihrer privaten Interessen) vervielfältigt und verbreitet.

§ 15 Kosten des Vertrags

Die Vorhabenträgerin zahlt die für diesen Durchführungsvertrag und seinen Vollzug anfallenden Notarkosten und Kosten einschließlich der Kosten ihrer anwaltschaftlichen Vertretung.

§ 16 Teilnichtigkeit

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Durchführungsvertrags unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden – gleich aus welchem Grund – so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.
- (2) Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

§ 17 Wechsel der Vorhabenträgerin bzw. des Vorhabenträgers, Weitergabepflicht

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für den Fall eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, diesen formgerecht auf die Übernahme aller Verpflichtungen aus diesem Durchführungsvertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.
- (2) Die Weitergabe hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der Dritte
 1. die vertraglichen Verpflichtungen dieser Vereinbarung gegenüber der Stadt als eigene Verpflichtungen übernommen hat,
 2. entsprechende Sicherheiten gemäß § 9 geleistet hat und
 3. die Stadt dieser Übernahme zugestimmt hat.

Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Die Zustimmung muss von der Vorhabenträgerin schriftlich und mit umfassender Auskunft über die Übertragungsregelungen, die mit dem Dritten getroffen werden, beantragt werden. Insbesondere ist der Kaufvertrag vorzulegen. Über die Zustimmung der Stadt entscheidet der Stadtrat durch Beschluss. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in § 4 vereinbarten Frist gefährdet ist.

- (3) § 9 Absatz 1 Satz 2 gilt nicht für den übernehmenden Dritten.
- (4) Absatz 2 Nr. 2 gilt nicht, soweit und solange das Verhältnis des übernehmenden Dritten zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Absatz 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erfüllt.
- (5) Planungsursächliche Lasten aus diesem Durchführungsvertrag können nicht an die Stadt weitergegeben werden.

§ 18 Zustimmung des Stadtrates

- (1) Zu diesem Durchführungsvertrag liegt die Zustimmung des Stadtrats der Stadt (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung) vor, der im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c entschieden hat.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der Durchführungsvertrag in öffentlicher Sitzung behandelt wird; berechtigte Ansprüche der Vorhabenträgerin i. S. d. Art. 52 Absatz 2 Satz 1 GO, die eine Befassung in nicht öffentlicher Sitzung begründen könnten, liegen nicht vor.

§ 19 Vollmacht des Notars

Der Notar wird beauftragt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt

1. alle zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Bescheide unter Verwendung eigener Entwürfe einzuholen;
2. alle Erklärungen, Bescheide und Zeugnisse dieser Art entgegenzunehmen, sofern sie ohne Auflagen und Bedingungen erteilt sind; für diesen Fall verzichten die Beteiligten bereits jetzt auf Rechtsbehelfe; die Erklärungen sollen mit dem Eingang beim Notar wirksam sein;
3. alle Anträge zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen sowie Rangbestimmungen vorzunehmen und in Form einer Eigenurkunde ergänzende und berichtigende Erklärungen abzugeben; im Innenverhältnis muss der Notar vorher die Zustimmung der Vertragsbeteiligten einholen.

§ 20 Hinweise

Der Notar hat auf folgendes hingewiesen:

Alle Vereinbarungen müssen beurkundet sein, nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und können die Wirksamkeit des gesamten Vertrags in Frage stellen.

§ 21 Abschriften/Ausfertigungen

Von dieser Urkunde und ggf. der Nachtragsurkunde erhalten

- die Stadt ein Kopierexemplar, drei Abschriften sowie ein elektronisches Exemplar
- die Grundstückseigentümerin eine Ausfertigung sowie ein elektronisches Exemplar;
- Herr Rechtsanwalt Dr. Thomas Schönfeld, LUTZ ABEL Rechtsanwalts GmbH eine Abschrift.

§ 22 An- und Beilagenübersicht

- Anlage 1: Planteil des Bebauungsplanentwurfs
- Anlage 2: Vorhabenpläne
- Beilage 1: Textteil des Bebauungsplanentwurfs
- Beilage 2: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 20.05.2016

Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Die Beilage 1 wurde vorgelesen.

Die Beilage 2 ist hier nur zu Information beigefügt. Auf das Vorlesen wurde verzichtet.

**Vorgelesen vom Notar,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben**

Kerstin [unintelligible]
[unintelligible]
Siegfried Benke



[unintelligible]

Beglaubigte Abschrift



Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Landeshauptstadt München, Kommunalreferat,
Roßmarkt 3, 80331 München

Städtebauliche Verfahren,
Sozialgerechte Bodennutzung,
Vorkaufsrechte

Frau
Marion Fiedler
Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089 233-22201
Telefax: 089 233-27833
Zimmer: 327

Frau Fiedler
marion.fiedler@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
2054/RV/2011

Datum
24.07.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c
Franz-Nißl-Straße (westlich), Hintermeierstraße (nördlich), Lewaldstraße (südlich)

Durchführungsvertrag zwischen Münchenstift GmbH und der Landeshauptstadt München

Vollmacht

Sie werden bevollmächtigt und beauftragt, die Landeshauptstadt München bei der Beurkundung des im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 1617c stehenden Durchführungsvertrages mit der Planungsbegünstigten München Stift GmbH zu vertreten und alle damit zusammenhängenden sachentsprechenden Erklärungen, Anträge und Bewilligungen abzugeben.

Diese Vollmacht schließt alle erforderlichen Erklärungen zum Vollzug des Vertrags mit ein.


Dr. Kley
Oberverwaltungsrat



Konten des Kassen- und Steueramtes bei Geldanstalten in München:
Stadtparkasse München Kto. Nr. 203 000 BLZ 701 500 00
IBAN: DE8670150000000203000 BIC: SSKMDEMM
Hypo Vereinsbank Kto. Nr. 81 300 BLZ 700 202 70
IBAN: DE34700202700000081300 BIC: HYVEDEMMXXX

U-Bahn: Linie 1, 2, 3, 6
Straßenbahn: Linie 16, 17, 18, 27
Bus: MetroBus 82
Haltestelle Sendlinger Tor

Vorstehende Abschrift stimmt
mit der Urschrift überein.

München 25. Juli 2017
den

Schrenick, Notar



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Schrenick", written over the printed name.

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c der Landeshauptstadt München

Bereich:

Franz-Nissi-Straße (westlich),
Hintermeierstraße (nördlich),
Lewaldstraße (südlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1655a)

- Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim -



M = 1:1000



Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 43 P
HA II / 543

Am 29.05.2017

gez.
A. Uhmann
1. Bd. Direktor

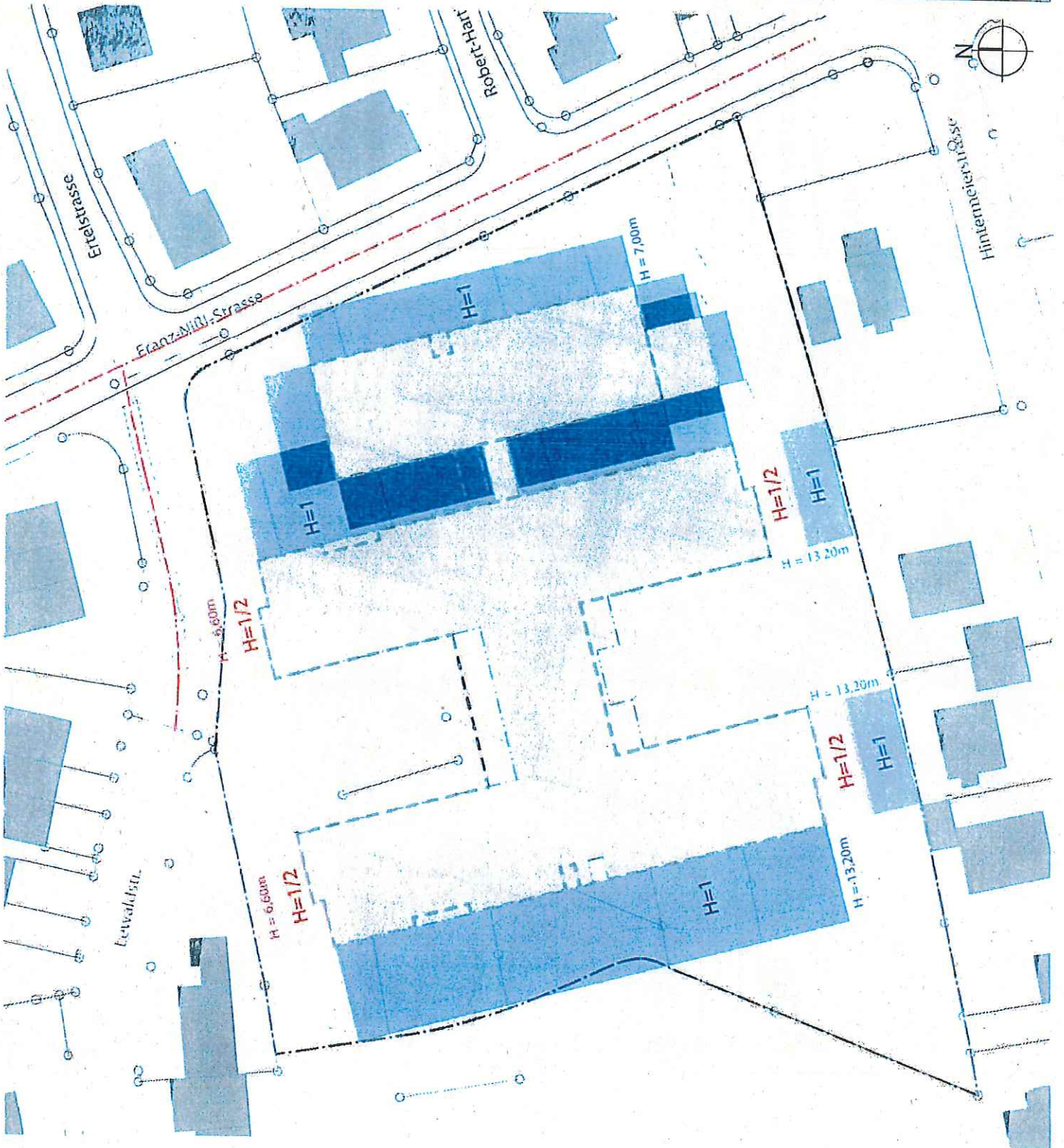


Anlage 2a

Ganze Abstandsfläche

Halbe Abstandsfläche

Weg- / Strassenmitte

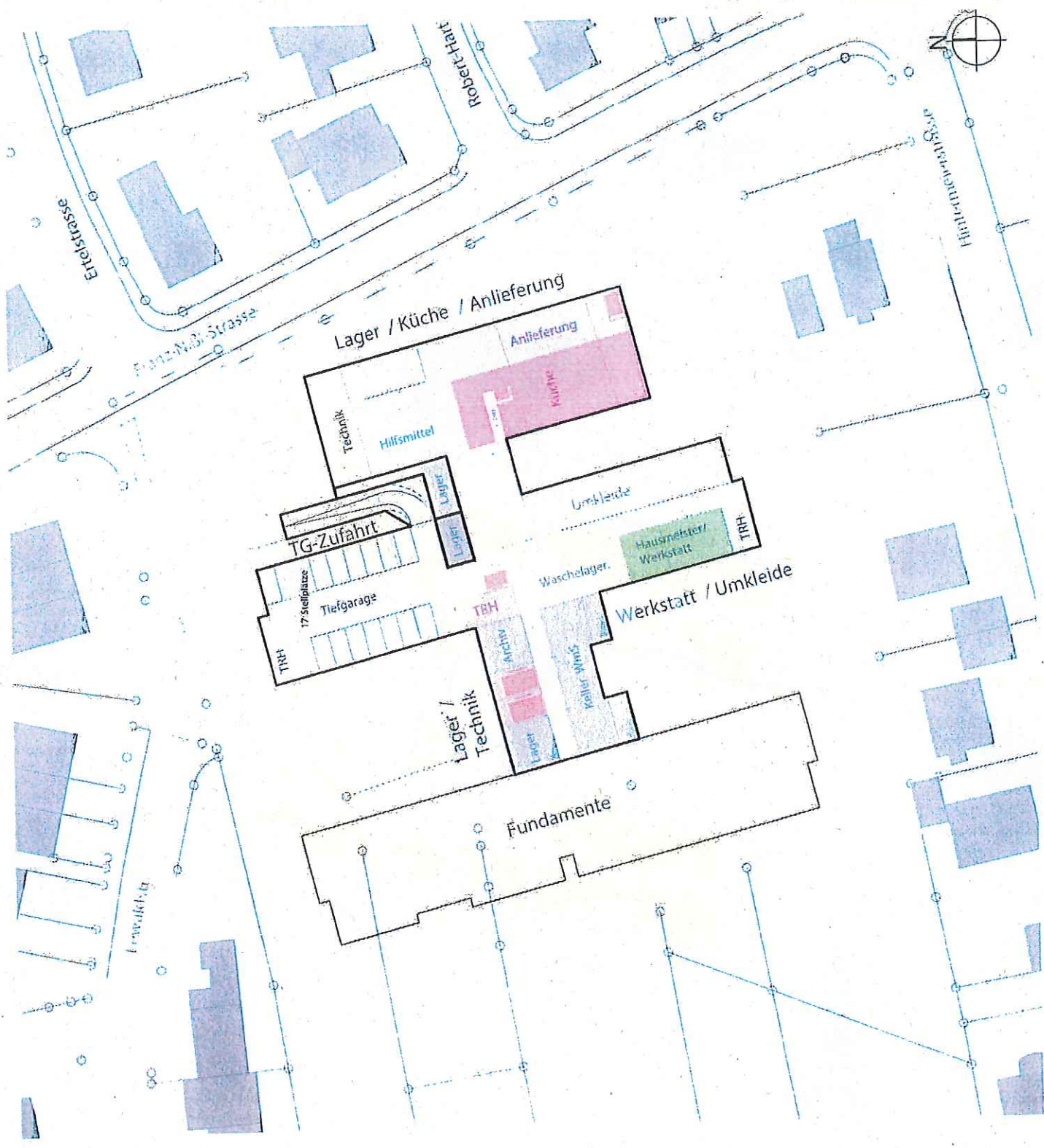


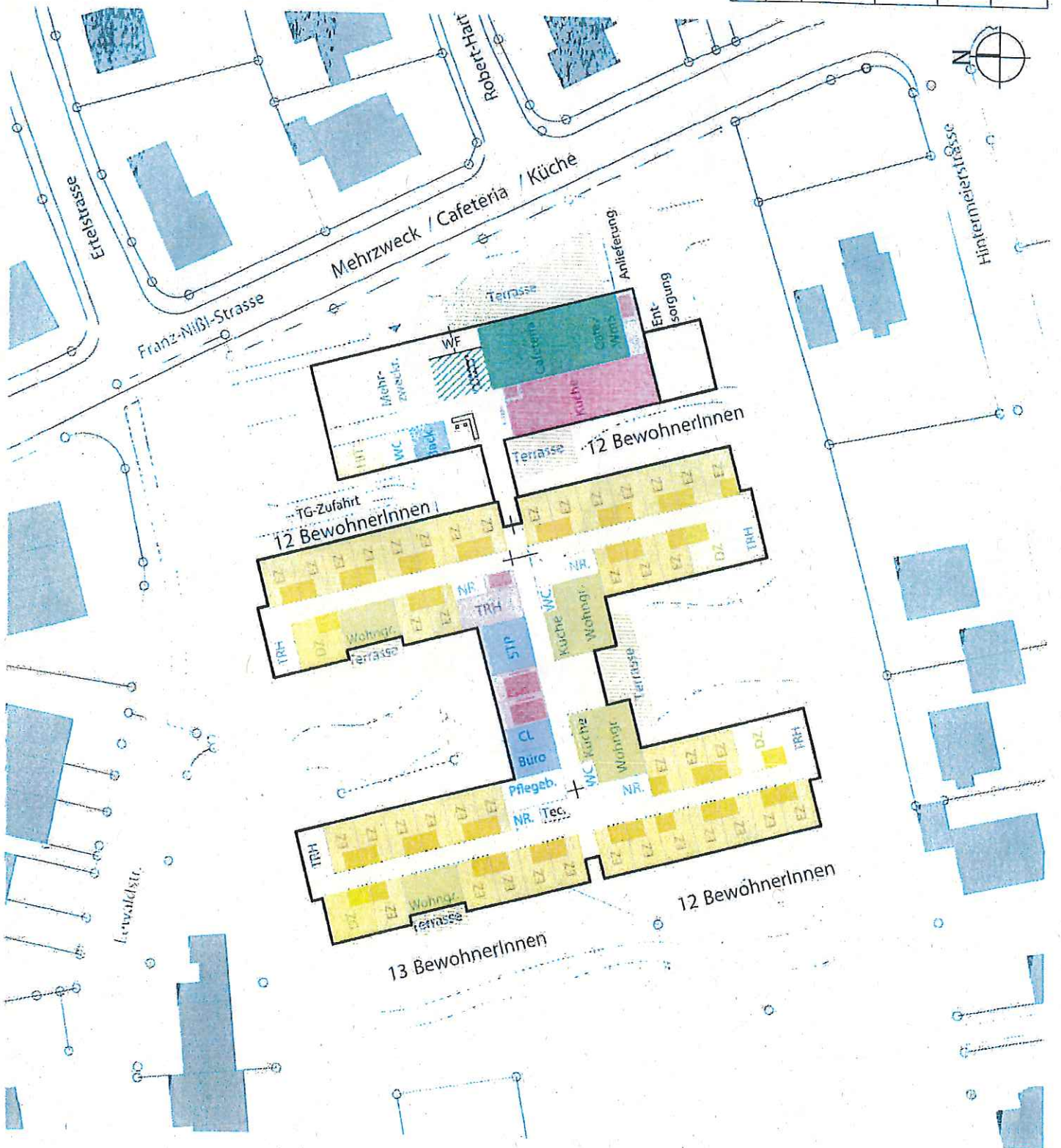
Handwritten signature: Maria Freck

VORENTWURFPLANUNG	Plannummer	Index
Bauherr: FNS Neubau, Sanierungs- und Sanierungswohne- und Pflegeheim Flur 792/293/1, 794/1, 794/2, 794/3, 795/3, 795/4, 796, 80992 München		
Bauherr: MÜNCHENSTIFT Severstraße 4 81541 München T: 620 20 341 F: 620 20 444		
Planinhalt: IEG + 3 + Terrassengeschoss		
Abstandsflächen Anbau mit Mehrzweckraum und Cafeteria		
Maßstab: 1:500	gez.:	
Architekt:	SL:	
	Datum:	16.08.2016
	Architekt:	WILLE KASTNER
		Lindwurmstraße 64, 80337 München Tel 089/747140-0, Fax -10, architekten@wille-kastner.de

SS
Manica Frae

VORENTWURFSPLANUNG		Plannummer	Index
Bauherr: FNS	Neubau, Senioren- und Seniorenwohnr- und Pflegeheim Flur 793/793/1,794/1,794/2,794,795/3,795/4,796 80999 München		
Bauherr:	MÜNCHENSTIFT Severinstraße 4 81541 München T: 620 20 341 F: 620 20 444		
Plannhalt:	Veranstaltungsraum zur Straße		
Maßstab: 1:500	gezeichnet: SL		
Architekt:	Datum: 20.09.2016		
	WILLE KASNER		
	Lindurstraße 64, 80337-München Tel 089/747140-0, Fax -10, architektenwille-kasner.de		






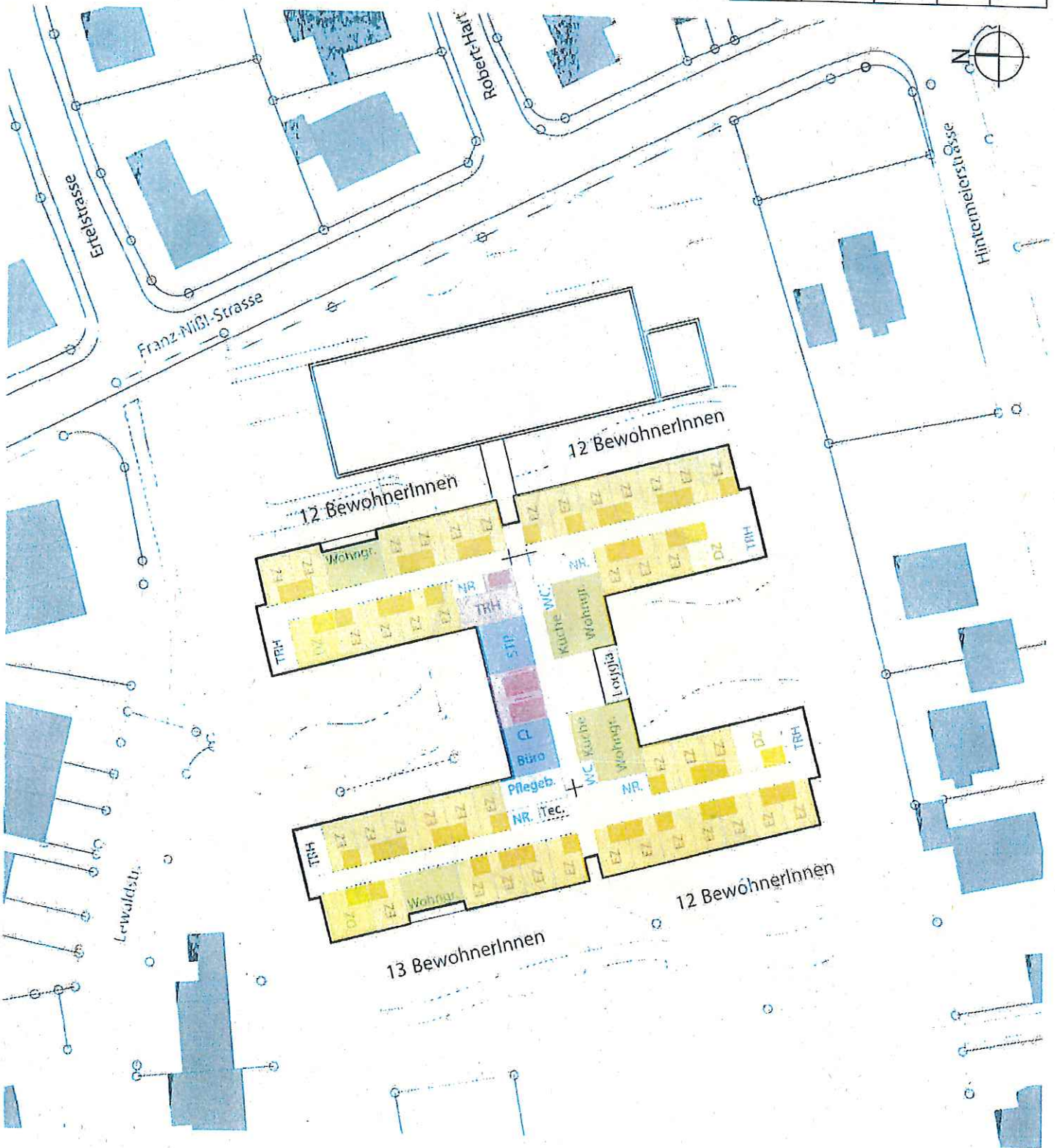
SS
Karin Freese

VORENTWURFSPLANUNG	Plannummer	Index
	02a	
Bauherr: FNS Neubau, Sanierungs- und Sanierungs- und Pflegeheim Flur 792/793/1, 794/1, 794/2, 794/3, 795/3, 795/4, 796 80999 München		
Bauherr: MÜNCHENSTIFT Severinstraße 4 81541 München T: 620 20 341 F: 620 20 444		
Planinhalt: Veranstaltungsraum zur Straße		
Planinhalt: Erdgeschoss (IV + Terrassengeschoss)		
Maßstab: 1:500	gez. SL	
	Datum: 20.09.2016	
Architekt: WILLE KASTNER Lindwurmstraße 64, 80337 München Tel. 089/7471400-0, Fax -10, architekten@wille-kastner.de		




Mania Trice

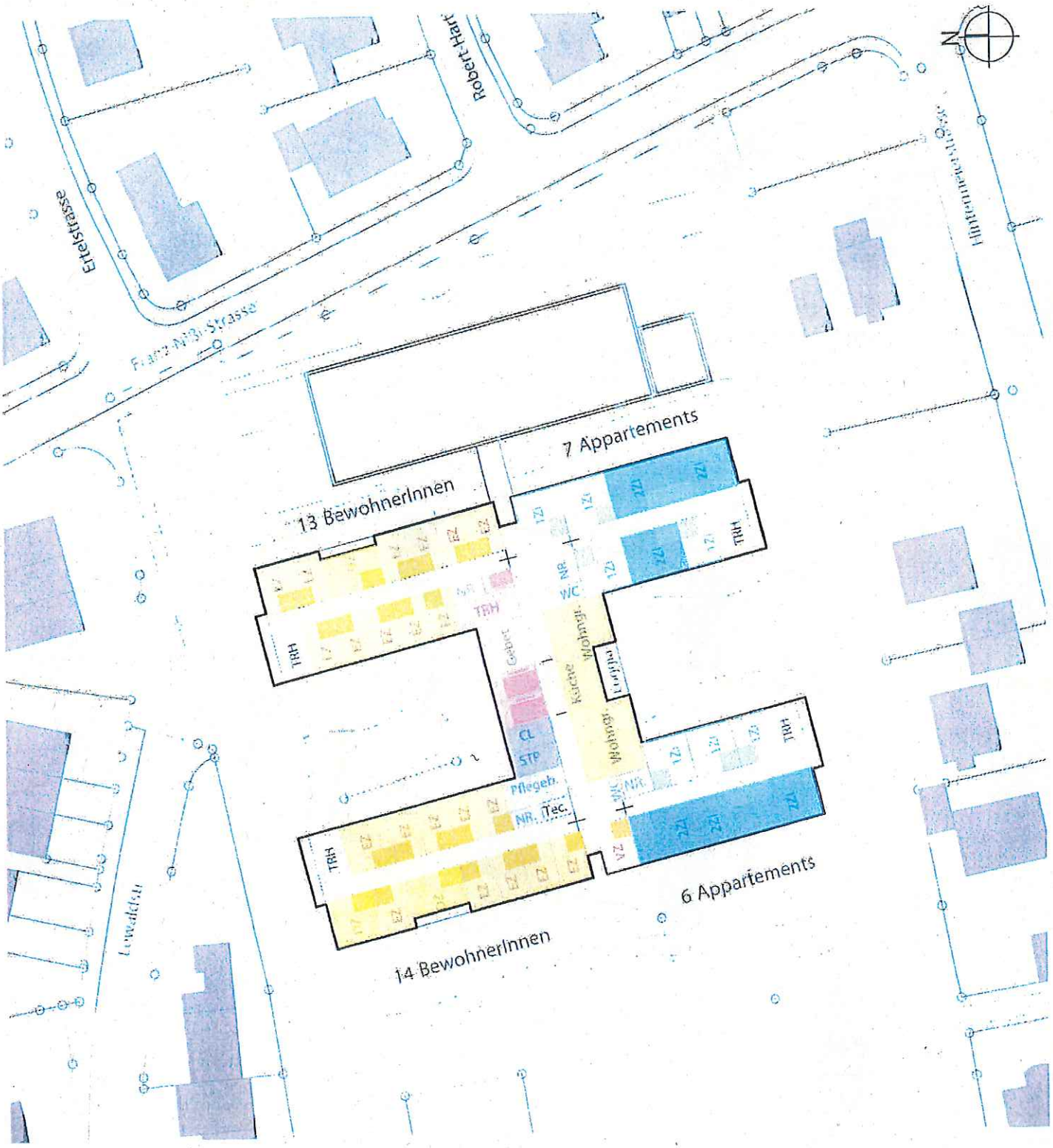
VORENTWURFSPLANUNG	Plannummer	Index
	03a	
Bauherr:	Neubau: Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim Flur 792/793/7, 794/1, 794/2, 794, 795/3, 795/4, 796. 80599 München.	
Bauherr:	 MÜNCHENSITZ Seivenstraße 4 81541 München T: 620 20 341 F: 620 20 444	
Planinhalt:	Veranstaltungsraum zur Straße	
Maßstab:	1:500	
Architekt:	WILLE KASTNER Lindwurmstraße 64, 80337 München Tel 089/747140-0, Fax -10, architekten@wille-kastner.de	
gez. SL	Datum:	
	20.09.2016	



Handwritten signature: W. Kastner

VORENTWURFSPLANUNG	Plannummer 04b	Index
Bauherr: FNS	Neubau Senioren- und Sporenwohn- und Pflegeheim Flur 792/293/1/294/1/294/2/294/3/295/4/296 80999 München	
Bauherr:	 MÜNCHENSTIFT Severinstr. 4 81541 München T: 620 20 341 F: 620 20 444	
Planinhalt:	Veranstaltungsraum zur Straße 2.Obergeschoss (IV + Terrassengeschoss)	
Maßstab: 1:500	gez. SL	Datum: 20.09.2016
Architekt:	WILLE KASTNER Lindwurmstraße 64, 80337 München Tel. 089/747100-0, Fax -10, architekten@wille-kastner.de	


Handwritten signature and name: Maria Frede



VORENTWURFSPLANUNG		Plannummer	Index
Bauvorhaben: FNS	Neubau - Senioren- und Seniorenwohner- und Pflegeheim Flur 792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000	05b	
Bauherr:	MÜNCHENSTIFT München, Bayern T: 620 20 341 F: 620 20 444		
Planinhalt:	Veranstaltungsraum zur Straße 3.Obergeschoss (IV + Terrassengeschoss)		
Maßstab:	1:500		
Architekt:	WILLE KASTNER Lindwurmstraße 64, 80337 München Tel. 089/747140-0, Fax -10, architekten@wille-kastner.de		



SGR *Heinrich Fössl*

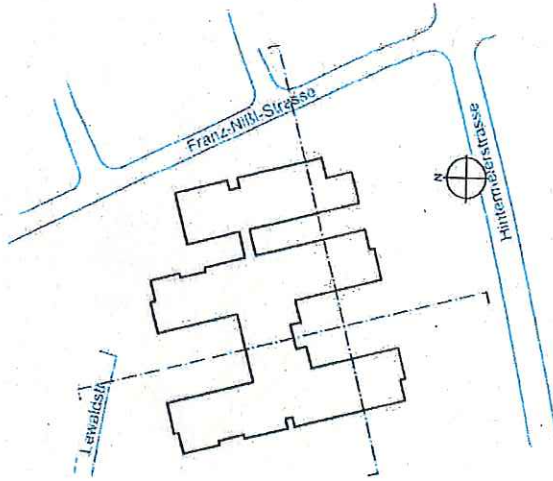
VORENTWURFSPLANUNG	Plannummer:	Index
	06a	
Bauherr:	Neubau, Sanierungs- und Sanierungswohn- und Pflegeheim Flur 792/793/1, 794/1, 794/2, 794/3, 793/3, 794/7, 796 80339 München	
Bauherr:	 MÜNCHENSTIFT Severnstraße 4 81547 München T: 620 20 341 F: 620 20 444	
Planinhalt:	Veranstaltungsraum zur Straße Terrassengeschoss (IV + Terrassengeschoss)	
Maßstab:	1:500	
gezeichnet:	SL	
Datum:	20.09.2016	
Architekt:	WILLE KASTNER Lindwurmstraße 64, 80337 München Tel 089/747140-0, Fax -10, architekten@wille-kastner.de	



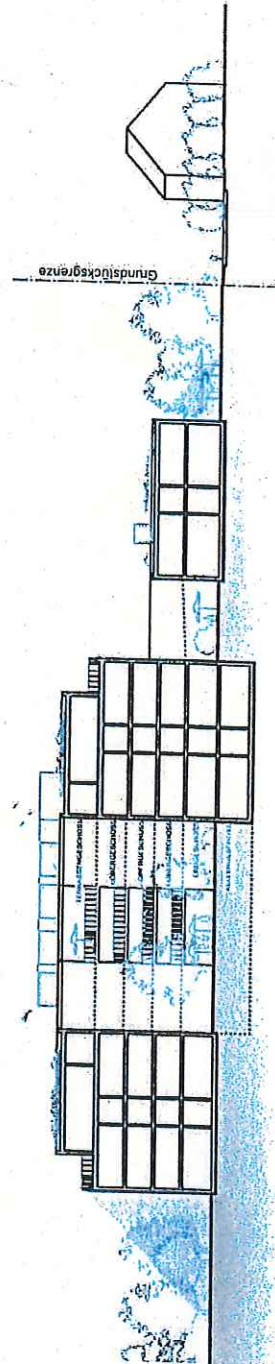
Handwritten signature: *W. Hill*

Handwritten text: *Hilfen Force*

VORENTWURFSPLANUNG		Plannummer	Index
Bauherr: FNS		07a	
Neubau, Senioren- und Seniorenwohn- und Pflegeheim Flur 792/793/1,794/1,794/2,794/2,794/2,795/1,795/4,796 80999 München			
			
Bauherr: MÜNCHENSTIFT Severinstraße 4 81561 München T: 620 20 341 F: 620 20 444			
Planinhalt:		Veranstaltungsraum zur Straße	
		Dachaufsicht	
		(IV + Terrassengeschoss)	
Maßstab:	1:500	gezeichnet:	SL
		Datum:	20.09.2016
Architekt:	WILLE KASTNER		
	Lindwurmstraße 64, 80337 München Tel 089/727140-0, Fax -10, architekten@wille-kastner.de		



Schnitt Nord-Süd

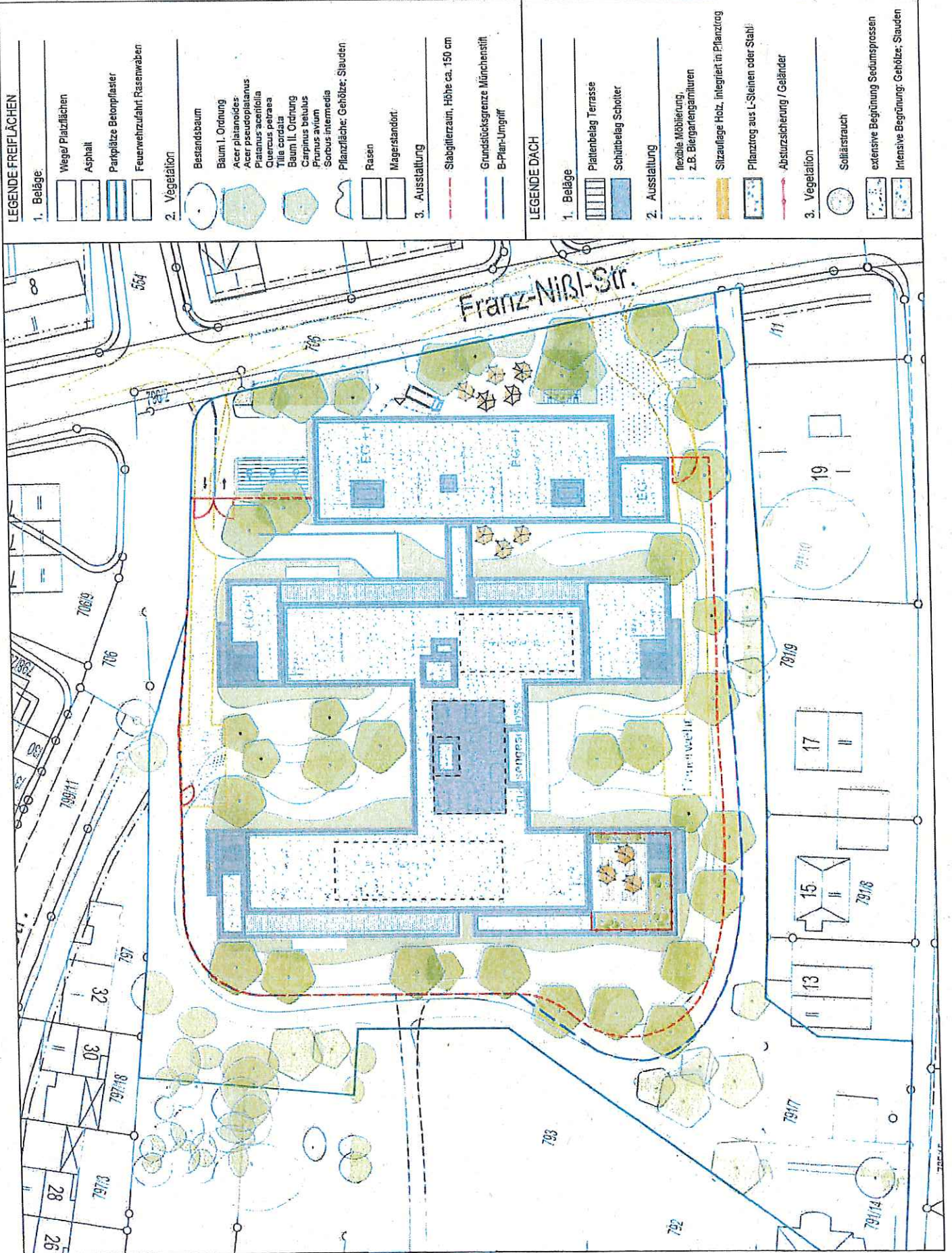


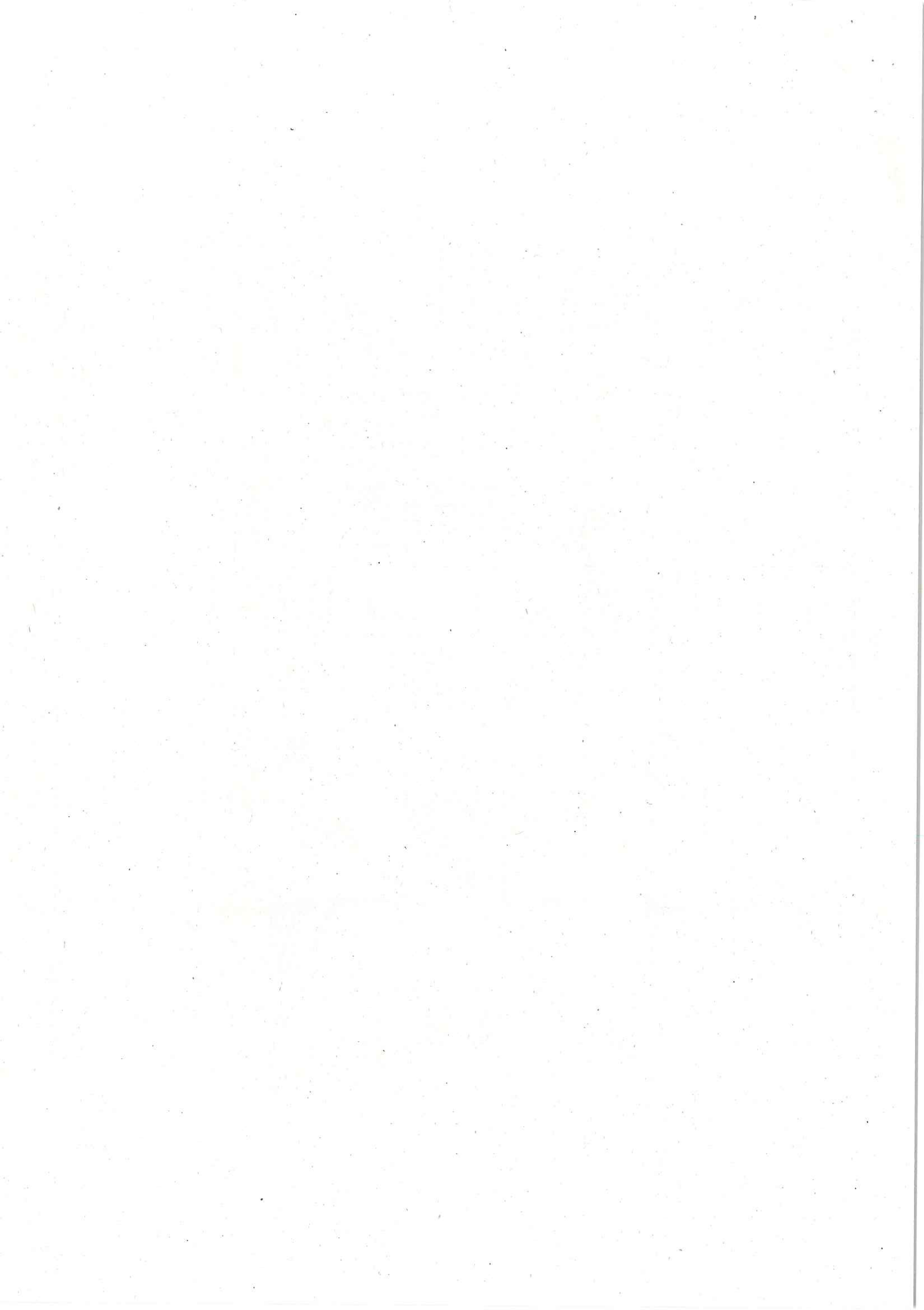
Schnitt West-Ost

Manion Freese

VORENTWURFSPLANUNG	Plannummer	Index
Bauvorhaben: FNS	Neubau Sanierungs- und Pflegeheim Franz-Nilli-Strasse Flur 792/793/1, 794/1, 794/2, 794, 795/3, 795/4, 796 80595 München	
Bauherr:	MÜNCHENSTIFT Severinsstraße 4 81541 München T: 620 20 341 F: 620 20 444	
Planinhalt:	Veranstaltungsraum zur Straße	
Maßstab: 1:500	gez.:	
Architekt:	WILLE KASTNER ARCHITECTEN Lindwurmsstraße 64, 80337 München Tel 089/747140-0, Fax -10, architekten@wille-kastner.de	
	Datum:	
	12.09.2016	
	(IV + Terrassengeschoss)	

Manica Freie
SR





Entwurf Satzungstext

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1617c der Landeshauptstadt München

Franz-Nißl-Straße (westlich),
Hintermeierstraße (nördlich),
Lewaldstraße (südlich)
- Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim -
(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1655a)
vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Absatz 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO), des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Artikel 81 und 6 Absatz 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

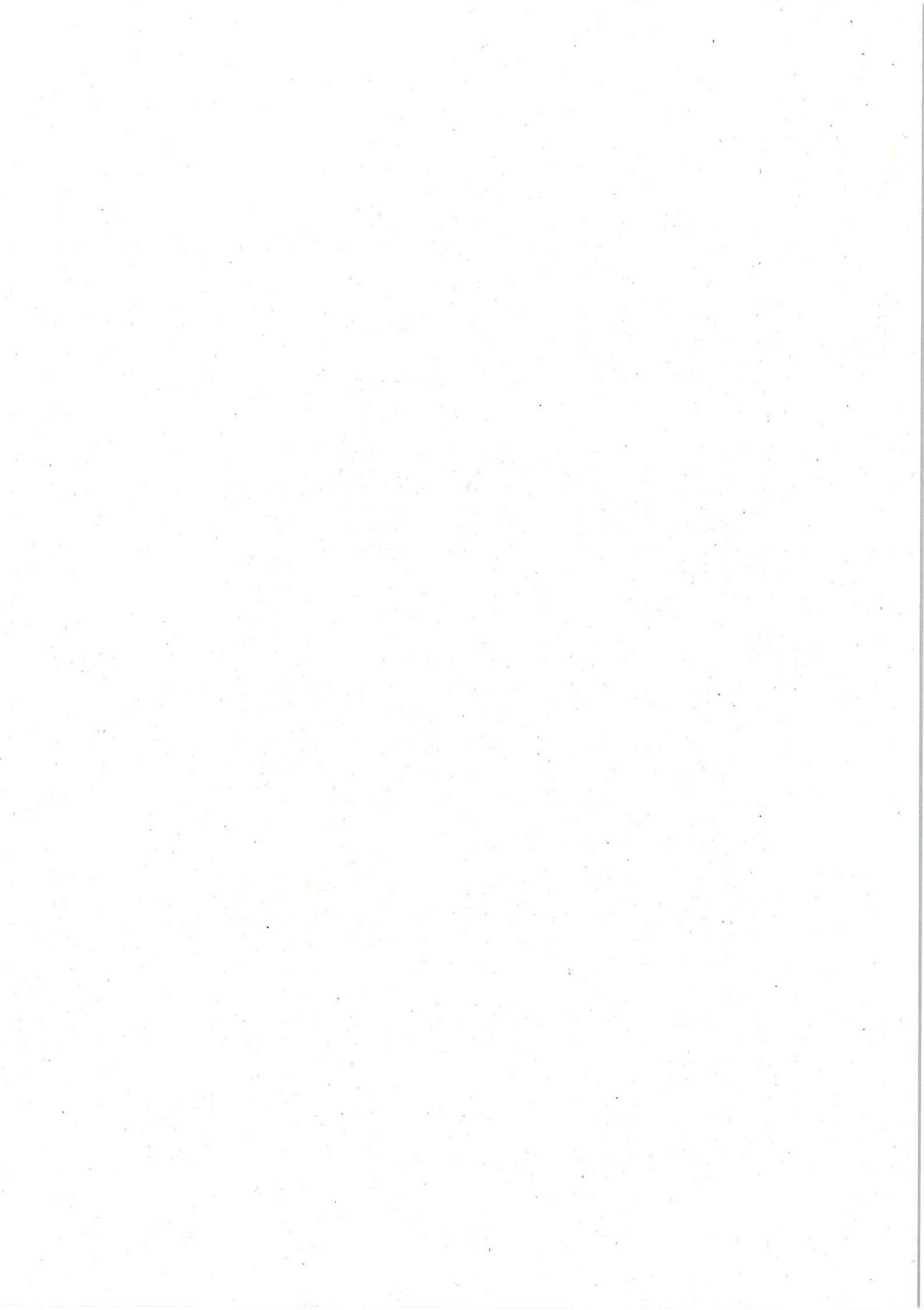
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Franz-Nißl-Straße (westlich), Hintermeierstraße (nördlich), Lewaldstraße (südlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 29.05.2017, angefertigt vom GeodatenService München am und diesem Satzungstext.
- (3) Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solch ein Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (4) Der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Absatz 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan sowie die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1655a (MüAbl. Nr. 29 Seite 789 vom 20.10.2014) werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1617c verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) „Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim“ festgesetzt. Es dient der Errichtung eines Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheims.
- (2) Zulässig sind die für diese Nutzung erforderlichen Einrichtungen, Verwaltungs-, Neben- und Lagerräume, notwendige Freiflächen, ein Gebets- und Andachtsraum, ein Mehrzweckraum, eine Cafeteria mit Freibereich, drei oberirdische behindertengerechte Stellplätze sowie eine Tiefgarage. Die Cafeteria sowie der Mehrzweckraum können auch für eine öffentliche Nutzung zugänglich gemacht werden.



§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von gebäudeintegrierten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten gemäß § 21a Absatz 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.
- (2) Im Sondergebiet Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim darf die festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.350 m² überschritten werden.

§ 4

Höhenlage und Höhenentwicklung

Die festgesetzten Höhenangaben beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 508,6 m über Normalnull (über NN).

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Baugrenzen dürfen durch Balkone mit einer Tiefe von bis zu 2,50 m überschritten werden. Dies gilt nicht für die südlichen und nördlichen Baugrenzen an den Kopfbenden der Gebäudeflügel.
- (2) Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 4,50 m überschritten werden. Dies gilt nicht für die südlichen und nördlichen Baugrenzen an den Kopfbenden der Gebäudeflügel.
- (3) Die Baugrenzen dürfen durch Lichtschächte mit einer horizontalen Tiefe von bis zu 2,00 m überschritten werden. Dies gilt nicht für die nördlichen und südlichen Baugrenzen an den Kopfbenden der Gebäudeflügel und die Baugrenze zur Franz-Nißl-Straße.
- (4) Die östliche Baugrenze darf durch eine Freischankfläche mit einer maximalen Größe von 150 m² mit einem Mindestabstand von 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Franz-Nißl-Straße überschritten werden.

§ 6

Nebenanlagen

- (1) Als Nebenanlagen sind nur Gartenhäuser und Sonnenschutzvorrichtungen zulässig.
- (2) Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur in einem Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

§ 7

Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg, Fuß- und Radweg)

- (1) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Süden ist ein 2,50 m breiter Fußweg zu errichten.
- (2) Von der festgesetzten Breite des Fußweges gemäß Absatz 1 kann innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geringfügig abgewichen werden, wenn z. B. technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Verkehrsplanung und Grünordnung, vereinbar ist.
- (3) Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist, soweit sie nicht ausgebaut wird, zu begrünen.

§ 8

Tiefgarage, Stellplätze

- (1) Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind bis auf drei oberirdische behindertengerechte Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- (2) Die mechanische Tiefgaragenentlüftung ist in das Gebäude integriert über Dach zu führen.
- (3) Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind innenseitig schallschluckend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,6$ nicht unterschreiten. Erforderliche Regenrinnen und Garagentore sind lärmarm auszubilden.
- (4) Unterbauungen sind zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die festgesetzte maximale Gesamtversiegelung nicht überschritten wird.

§ 9

Dachgestaltung

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind nur zur Unterbringung technischer Anlagen, die der Nutzung der Gebäude dienen, zulässig. Die Gesamtfläche der Dachaufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf maximal 25 % der Dachfläche betragen. Dachaufbauten mit weniger als 1,00 m Höhe müssen allseits um mindestens 2,00 m von der Dachkante des obersten Geschosses zurücktreten. Dachaufbauten über 1,00 m Höhe sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer maximalen Wandhöhe von 18,00 m bzw. mit einer maximalen Wandhöhe von 9,00 m zulässig und dürfen die realisierte Wandhöhe um maximal 2,10 m überragen.

§ 10

Werbeanlagen

- (1) Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) Zulässig sind ein gemalter Schriftzug auf der Fassade mit einer Fläche von maximal 6,00 m² und eine weitere Werbeanlage mit einer Fläche von maximal 2,00 m².
- (3) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Werbestele an der Franz-Nißl-Straße.

§ 11

Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen sind offen und sockellos herzustellen und dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.
- (1) Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche im Süden ist die Einfriedung mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach Norden abzurücken.

§ 12

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen des Baugrundstückes und der Dachflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Bei entfernten Bäumen und Sträuchern ist für entsprechenden Ersatz zu sorgen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Ein-/Ausfahrtbe-

reiche sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Die Flachdächer des Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheims sind extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen. Bei der Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind diese mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (5) Wege, Ein- und Ausfahrtbereiche, Flächen für die Feuerwehr und offene Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen.
- (6) Die Mindestpflanzgrößen für Bäume, die als zu pflanzen festgesetzt sind, betragen für große Bäume (Endwuchshöhe über 20 m) 20-25 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleine Bäume (Endwuchshöhe unter 10 m) 18-20 cm Stammumfang.
- (7) Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24,00 m² je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
- (8) Die in der Planzeichnung als „zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Flächen sind mit Rasen- und Wiesenflächen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu begrünen und zu bepflanzen. Belagsflächen sind barrierefrei zu gestalten und soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen. Dabei sind auch zum Aufenthalt geeignete Bereiche zu schaffen.
- (9) Für die Freibereiche um die Gebäude sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- (10) Der Bereich der Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche im Südwesten ist zu begrünen und mit mindestens drei großen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

§ 13

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1617c tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Beilage 2

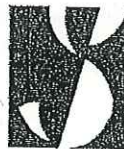
Landeshauptstadt München

Bebauungsplan Nr. 1617 c
Franz-Nißl-Straße

Naturschutzfachliche Angaben zur
speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Auftraggeber:
MÜNCHENSTIFT GmbH
Severinstr. 4
81541 München

Auftragnehmer:



Dr. H. M. Schober
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH
Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. A. Pöllinger
Dipl.-Biol. G. Lang

Freising, 20.05.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	1
2	Datengrundlagen	3
3	Wirkungen des Vorhabens	4
4	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	5
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	5
4.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	5
5	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
5.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
5.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
5.1.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
5.1.2.1	Säugetiere	7
5.2	Weitere Arten/Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	10
6	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	11
6.1	Übersicht über das Vorkommen der relevanten Europäischen Vogelarten	11
6.2	Betroffenheit der Vogelarten	11
7	Gutachterliches Fazit	18
Anhang 1: 19		
A	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	21
B	Vögel	25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Fledermäuse des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im näheren Umgriff des B-Plangebietes	7
Tab. 2:	Allgemein häufige (potenzielle) Brutvögel im B-Planumgriff	12
Tab. 3:	Seltenere Brutvögel im B-Planumgriff	14

1

Anlass und Aufgabenstellung

Die MÜNCHENSTIFT GmbH hat die Grundstücke Fl.Nr. 792 (Teilstück), 793 (Teilstück), 794/1, 795/3 und 795/4 westlich der Franz-Nißl-Straße erworben und beabsichtigt hier die Errichtung eines Altenpflegeheimes. Da das bestehende Planungsrecht das geplante Nutzungsmaß nicht ermöglicht, ist für die Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich. Für das Altenpflegeheim liegt bereits eine konkrete Planung vor, weshalb ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung erstellt wird.

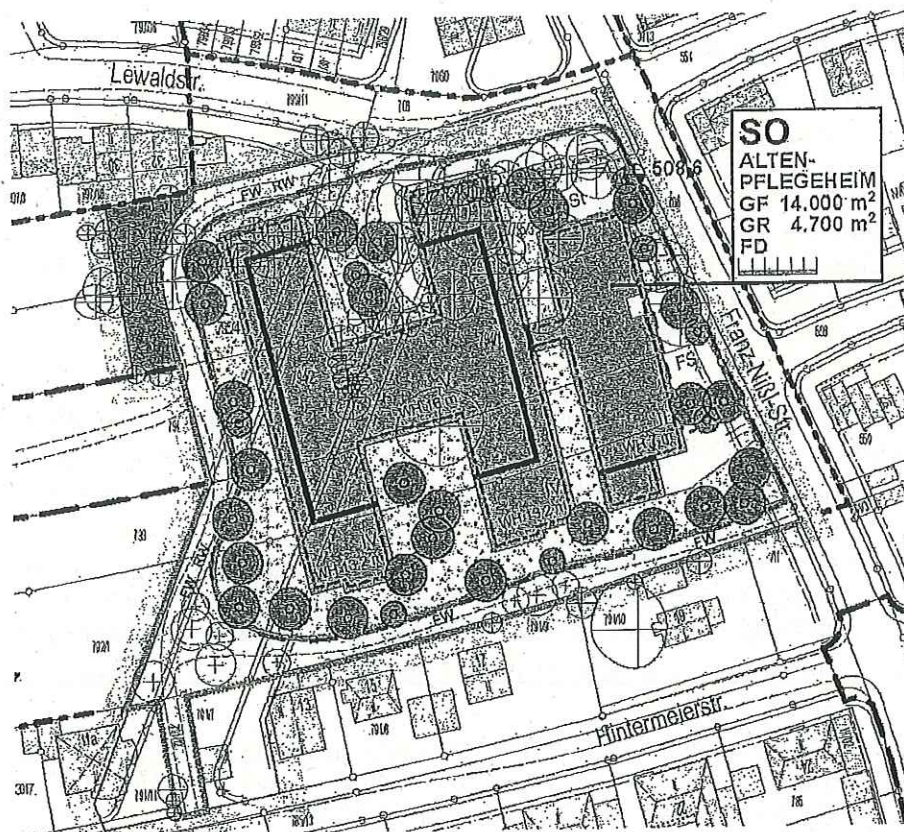
Die Vorhabenpläne sehen für das Gebäude folgendes Konzept vor:

Das geplante Seniorenpflegeheim besteht aus vier nord-süd-gerichteten Gebäudeflügeln mit einem zentralen Verbindungselement und dazwischenliegenden Innenhöfen. Durch den vorgelagerten 2-geschossigen Baukörper im Osten wird die Franz-Nißl-Straße in Anpassung an die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung räumlich gefasst.

Die erforderlichen Stellplätze sollen vollständig in einer Tiefgarage untergebracht werden. Der Vorplatz an der Franz-Nißl-Straße wird für den Krankentransport mit genutzt. Südlich daran anschließend ist eine Cafeteria-Terrasse vorgesehen. Diese wird als Freischankfläche (FS) im Plan festgesetzt. Nördlich des vorgelagerten Baukörpers an der Franz-Nißl-Straße sind drei rollstuhlgerechte Stellplätze sowie die Zufahrt zur Tiefgarage angeordnet. Die Aufstellflächen für Fahrzeuge befinden sich außerhalb der Vorgartenzone.

Durch die Schaffung einer öffentlichen Nord-Süd-Wegeverbindung westlich des Vorhabens sowie einer öffentlichen Ost-West-Wegeverbindung im Süden werden die Wegeverbindungen innerhalb des Stadtviertels und zwischen Würmgrünzug und Angerlohe verbessert und gesichert. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird, begleitend zur Nord-Süd-Wegeverbindung, die öffentliche Grünfläche ersetzt, die im Bereich des Flurstücks 794 verloren geht.

Das Freiflächenkonzept sieht private Freiflächen vor, die sich hinsichtlich der Gestaltung besonders an den Bedürfnissen älterer Menschen orientieren. Die Freiräume sollen somit speziell für die Bewohnerinnen und Bewohner des Altenpflegeheims nutzbar sein.



Durch die Aufstellung des B-Plans bzw. die hiermit in erster Linie verbundenen Möglichkeiten der Flächeninanspruchnahme für eine Bebauung können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgen.

In der hier vorliegenden Unterlage "Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" werden daher anhand der sog. Abschichtliste:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Hinweis: Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb in der vorliegenden saP nicht behandelt.

- ggf. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine erforderliche Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

2

Datengrundlagen

Eigenen Erhebungen

Zur Erfassung des saP-relevanter Artenspektrums sowie zur Abschätzung der Lebensraumpotenzials fanden drei Begehungen des Geländes (mit Umgriff) durch Hr. Dipl.-Biol. G. Lang statt (23.09.2009, 7.10.2009, 25.10.2011). Bei der Begehung am 7.10.2009 wurden zudem alle damals vorhandenen und zum Abriss vorgesehenen Gebäude (incl. Dachböden) auf direkte und indirekte Nachweise von Fledermäusen untersucht. Zusätzlich wurde am 27.02.2013 geprüft, ob geeignete Bäume zum Anbringen eines Nistkastens für den Kleiber vorhanden sind.

Zur Ermittlung des tatsächlichen oder potenziellen saP-relevanter Artenspektrums wurden zudem folgende Datengrundlagen Dritter herangezogen:

- Biotopkartierung Stadt München. Bayer. Landesamtes für Umwelt, FIS-Natur online;
- Auswertung der Datenbank des Bayer. Landesamtes für Umwelt zur saP für die Topographische Karte (TK25) Nr. 7834 und für den Naturraum "D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten", Stand November 2011;
- Fledermausdatenbank Südbayern Stand 9/2011; Bayer. Landesamtes für Umwelt;
- OHNES & SCHWAHN (2010): Projektentwicklung Oertelplatz, München. Faunistische und floristische Bestandserhebung Schlussbericht Dezember 2010 i.A. der Aurelis Asset GmbH, München, 56 S.
- Verbreitungsatlas der Gefäßpflanzen in Bayern (SCHÖNFELDER & BRESINSKY 1990);
- BIB - Botanischer Informationsknoten Bayern (ZENTRALSTELLE FÜR DIE FLORISTISCHE KARTIERUNG BAYERNS), Stand 2011;
- Fledermausatlas Bayern (MESCHEDE & RUDOLPH 2004) einschl. Aktualisierung in MESCHEDE & RUDOLPH (2010);
- Brutvogelatlas Bayern (BEZZEL ET AL. 2005);
- Übersicht zur Verbreitung der Reptilienarten in Bayern (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2011);
- Übersicht zur Verbreitung der Amphibienarten in Bayern (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2011);
- Libellenatlas Bayern (KUHN & BURBACH 1998);
- Übersicht zur Verbreitung der Libellenarten in Bayern (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2009);
- Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland (PETERSEN ET AL. 2003, 2004, 2006);
- Karten zur Verbreitung der Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2007);
- Tabellen zu den in Niederbayern vorkommenden streng geschützten Nachtfalter- und Käferarten (KOLBECK und BUSSLER im Auftrag der Regierung von Niederbayern, Stand 12/2006, mit Angaben zu Verbreitung und Vorkommen im übrigen Bayern).

3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die vorhabensspezifischen Wirkfaktoren ausgeführt, die Beeinträchtigungen und Störungen von streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können:

Baubedingte Wirkfaktoren bzw. Wirkprozesse

Vorübergehende Emissionen durch den Baubetrieb (Lärm, Abgase und sonstige Schadstoffe, Staub, Erschütterungen) und optische Reize (Licht, Anwesenheit von Menschen etc.).

Anlagebedingte Wirkprozesse (alle Angaben aus LHM BP1617c Begründung Satzung.pdf)

Eingriff in Baumbestand

Derzeit sind innerhalb des Planungsgebietes 34 von 70 Bäumen (Stand 19.10.2011) gemäß Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München geschützt.

Bei Durchführung der Planung müssen voraussichtlich alle Bäume gefällt werden. Dies betrifft auch die Bäume, die gemäß der Baumschutzverordnung unter Schutz stehen. Bei Umsetzung des Vorhabens soll mindestens die Anzahl der zu fällenden unter Schutz stehenden Bäume im Planungsgebiet mit standortgerechten Bäumen ersetzt werden, so dass der Eingriff in den geschützten Baumbestand vollständig kompensiert werden kann.

Versiegelungsbilanz

Bei Umsetzung der Planung beträgt der Versiegelungsgrad ca. 53 %. Gegenüber dem Bestand erhöht sich der Versiegelungsgrad um ca. 31 %.

Mittelbare Wirkungen

Umweltreizen wie Verkehrslärm, Erschütterung, Licht und sonstiger optische Stimuli.

Kollisionsrisiko mit Fahrzeugen

Nicht relevant; im Geltungsbereich nur Zufahr zur Tiefgarage (geringe Fahrgeschwindigkeiten)

4 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen auf das saP-relevante Artenspektrum (hier auf die tatsächlich oder potenziell vorkommenden europäischen Vogelarten) werden nachfolgende vorhabensspezifische Schutzmaßnahmen empfohlen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 4 erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

Schutz von Lebensstätten bei der Entfernung von Gehölzen und Abbruch von Altgebäuden:

Entfernung/Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 1. März bis 30. September);

Von diesen Zeiten kann abgewichen werden, wenn von einer sachkundigen Person festgestellt wird, dass sich keine besetzten Brutplätze von Vögeln in den Gehölzen befinden.

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Kleiber

Durch die erforderliche Fällung einer Trauerweide (mit einer Buntspechthöhle) wird ein Verstoß gegen ein Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erfolgt die Anbringung eines für den Kleiber geeigneten Nistkastens an bestehenden Bäumen in der öffentlichen Grünfläche, die im Nordwesten des Geltungsbereiches vorgesehen ist.

5 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**5.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie****5.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie ergibt sich aus § 44 Abs. 1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Übersicht über das Vorkommen der relevanten Pflanzenarten

Im B-Plangebiet kommen keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie vor (fehlendes Lebensraumangebot).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu besorgen.

5.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie ergeben sich aus § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot:

Tötung oder Verletzung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Rahmen der Durchführung des Vorhabens.

5.1.2.1 Säugetiere

Ermittlung und Übersicht über das Vorkommen der relevanten Säugetierarten

Fledermäuse

Für den näheren Umgriff des B-Plans (Ortsbereich Allach / Obermenzing / Untermenzing) liegen Nachweise des Abendseglers und der Artengruppe Weißrand-/Rauhautfledermaus vor (Quelle: Fledermausdatenbank LfU, Nachweise (OHNES & SCHWAHN 2010) im Rahmen des Vorhabens „Projektentwicklung Oertelplatz“ in Allach).

Tab. 1: Fledermäuse des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im näheren Umgriff des B-Plangebietes

Art		RLD	RLB	EHZ KBR
Fledermäuse				
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3	U1
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	-	3	FV
Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	-	D	FV

Erläuterungen:

RLD/RLB Rote Liste Deutschland / Rote Liste Bayern

0	ausgestorben oder verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	extrem seltene Art mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär
-	ungefährdet

EHZ KBR Erhaltungszustand in der kontinentalen biogeografischen Region

FV	günstig (favourable)
U1	ungünstig - unzureichend (unfavourable - inadequate)
U2	ungünstig - schlecht (unfavourable - bad)
XX	unbekannt (unknown)

Prognose zu den Schädigungsverböten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Bei der Kontrolle der zum Abriss vorgesehenen Gebäude am 7.10.2009 konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen bzw. Fledermausquartieren gefunden werden. Ein größeres Quartierpotenzial besitzt lediglich das Gebäude auf Flur-Nr. 795/4 (Scheune und größerer Dachboden). Die „Räumlichkeiten“ werden jedoch offensichtlich regelmäßig vom Steinmarder genutzt (zahlreiche Losungsfunde, beschädigte Dachisolierung, Nahrungsreste etc.) so dass ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann (Fressfeind). Die Nachkontrolle 2011 brachte keine hiervon abweichenden Erkenntnisse.

Der einzige Höhlenbaum (an der östlichen Zufahrt stockende Weide mit Buntspechthöhle) wurde (Beobachtung 2009) und wird (Beobachtung 2011) vom Kleiber als Bruthabitat genutzt.

Damit sind durch den Abriss der Gebäude und die Entfernung der Bäume keine tatsächlichen oder potenziellen Quartiere von Fledermausarten betroffen.

Das bislang bereits teilbebaute B-Plangebiet liegt ca. 0,5 km östlich der Würm, und ist - mit Ausnahme des Firmengeländes von Kraus-Maffei und kleinerer Gewerbeansiedlungen an der S-Bahnlinie – weiträumig eingebettet in einen gut durchgrüntem, von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägten Siedlungsbereich. Selbst unter der Annahme, dass im Umfeld des B-Plangebietes eine Wochenstube typischer „Siedlungsfledermausarten“ wie der Weißrand- oder Zwergfledermaus vorkommen würden, kann hier aus folgenden Gründen keine Verlust eines essenziellen Nahrungshabitats unterstellt werden:

- Großflächiges Angebot geeigneter (potenzieller) Nahrungshabitats im Umfeld.
- Verbleibende bzw. künftig mögliche Nutzungsmöglichkeit des B-Plangebietes als Jagdhabitat, insbesondere der westlichen und südlichen Randzonen.
- Flexibilität der entsprechenden, hier potenziell zu erwartenden Fledermausarten (aufgrund vorhandener Bebauung Vorkommen nicht angepasster Arten ausgeschlossen; vgl. a. Angaben zur Weißrandfledermaus unten).

Wichtige Leitlinien für weiträumig wandernde/ziehende Fledermausarten sind z.B. Gehölzkulissen entlang von Flüssen und geländemorphologisch markante Strukturen (Bsp. Hangleiten von Flusstälern, Naturraumgrenzen etc.). In dieses übergeordnete Funktionsgefüge greift das Vorhaben nicht ein. Gleichzeitig ausgeschlossen werden maßgebliche Eingriffe in das potenziell gegebene lokale Funktionsnetz, da

- keine diesbezügliche Eingriffe in die westlich gelegene Würmaue (wichtigste lokale Wander-/Verbundachse) erfolgen

und

- theoretisch denkbare Querverbindungen zwischen der Würmaue und z.B. der Angerlohe weiterhin erhalten bleiben bzw. möglich sind. Ein möglicher Flugkorridor wäre z.B. „Gärten der Häuser an der Hintermeierstraße in Kombination mit den künftigen Freiflächen am Südrand des B-Plangebietes“.

Eine Unterbrechung - gar als essenziell einzustufender - Wanderkorridore kann deshalb ausgeschlossen werden.

Vorhabensbedingt werden damit keine Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Hinweis: Ergänzend festgehalten werden muss, dass die tatsächliche Existenz der hier vorsorglich mit betrachteten funktionalen Querverbindungen (Wanderkorridore) zwischen der Würmaue und der Angerlohe gerade für das B-Plangebiet und dessen näheren räumlichen Umgriff unter großen Vorbehalt gestellt werden müssen. Größere Gewerbeansiedlungen westlich der S-Bahn (zwischen Hintermeierstraße-Ostteil und Allacher Straße), die S-Bahnlinie selbst sowie die großen Gewerbeflächen östlich der S-Bahn bilden hier entsprechende „Verbundlücken“. Die Annahme, dass hier regelmäßige Flüge eng an Gehölzstrukturen gebundener Fledermäuse erfolgen, ist deshalb stark theoretischer Natur.

Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchGAbendsegler (*Nyctalus noctula*)

Besonders zwischen August und Mai ist der Abendsegler im Stadtgebiet von München (ebenso wie in anderen Städten) eine regelmäßig nachzuweisende Art.

Signifikante, d.h. nachteilig negativ auf den Erhaltungszustand der Art wirksame Störungen werden ausgeschlossen, Art und Umfang der geplanten Bebauung/Nutzung keine weiträumigen Störeffekte verursachen. Gegenüber den in Städten üblichen „Störquellen“ (Lärm, Licht etc.) ist die Art weitestgehend unempfindlich.

Auch verursacht die erforderliche Gehölzentfernung keine Störung, da der Abendsegler im freien Luftraum jagt und strukturungebunden fliegt.

Vorhabenbedingt wird damit keine Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Rauhhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Die Rauhhaufledermaus gehört zu den Weitstreckenziehern unter den Fledermäusen, die in Bayern hauptsächlich zur Zugzeit (August bis Oktober und April/Mai) beobachtet werden. Aus dem Stadtgebiet von München sind auch Funde im Winterquartieren (v.a. Brennholzstapel) bekannt.

Ein (Flug-)Nachweis am Oertelplatz in Allach lässt die Vermutung zu, dass die Art auch das hier betrachtete B-Plangebiet – ebenso wie den restlichen Siedlungsbereich – gelegentlich überfliegt. Spezifische Leitlinien sind hierzu nicht erforderlich. Gegenüber den in Städten üblichen „Störquellen“ (Lärm, Licht etc.) ist die Art weitestgehend unempfindlich. Ein durch das Vorhaben ausgelöster Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird deshalb nicht unterstellt.

Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*)

Die ursprünglich aus dem Mittelmeerraum stammende Weißrandfledermaus hat ihr Areal vermutlich seit Beginn der 1990er Jahre deutlich nach Norden ausgeweitet. In Bayern wurde sie erstmals 1996 (in München) gefunden.

Der Raum München-Dachau und Augsburg sind aktuell die Verbreitungszentren in Bayern, doch hat sich hier das Verbreitungsgebiet in den letzten Jahren deutlich erweitert. Die Weißrandfledermaus ist in beiden Verbreitungszentren häufig, derzeit sind jeweils zwei Wochenstubenkolonien mit maximal 250 Weibchen bekannt, und zwei weitere Fortpflanzungsnachweise liegen aus München vor, die auf weitere Wochenstuben schließen lassen. In Augsburg ist sie mittlerweile ebenso häufig wie die Zwergfledermaus. Es ist anzunehmen, dass die Weißrandfledermaus inzwischen schon in weiteren Städten in (Süd)Bayern vorkommt (z. B. am Bodensee, entlang der Donau, des Inns oder der Isar). Als Sommerquartiere werden Spalten an Gebäuden wie Rolladenkästen oder Mauerritzen genutzt (n. MESCHÉDE & RUDOLPH 2010 mit Erg.).

Die kurz skizzierte Besiedlungsgeschichte der Weißrandfledermaus (vermutlich begünstigt durch den Klimawandel) in Bayern, die zur Besiedlung der beiden größten urbanen Siedlungsgebiete in Südbayern führte, belegt die hohe Toleranz bzw. Unempfindlichkeit gegenüber den hier vermeidlich gegebenen „Störungen“. Mit eingeschlossen sind hierbei auch Bauvorhaben bzw. die hierdurch eintretenden Änderungen innerhalb des urban geprägten Gesamtlebensraums.

Ein durch das Vorhaben ausgelöster Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird deshalb auch bei dieser Art nicht unterstellt.

5.2 Weitere Arten/Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Neben den oben behandelten Fledermäusen unterliegen zahlreiche weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie der artenschutzrechtlichen Prüfung (s. sog. „Abschichtliste im Anhang“).

Vorkommen dieser Arten im B-Planumgriff können mit Sicherheit anhand von mindestens einem „Abschicht-Kriterium“ ausgeschlossen werden (z.B. „kein geeignetes Lebensraumangebot“ (Bsp. Wechselkröte, Zauneidechse) und/oder „kein Vorkommen im Naturraum“ (z.B. Baumschläfer) und/oder „kein Vorkommen auf der entsprechenden TK25“ (z.B. Haselmaus, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling).

Die entsprechend eingestuften Arten scheiden von einer weiteren Betrachtung im Rahmen der saP aus.

6 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ergeben sich aus § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot:

Tötung oder Verletzung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Rahmen der Durchführung des Vorhabens.

6.1 Übersicht über das Vorkommen der relevanten Europäischen Vogelarten

Nach Auswertung der Datengrundlagen (vgl. Kap.2) kommen im großräumigen Umgriff des B-Plans (gesamte TK 7834) etwa 84 (Brut-)Vogelarten vor (vgl. Anhang 1 Teil B).

6.2 Betroffenheit der Vogelarten

Maßgebliche Wirkungen auf das tatsächlich oder potenziell vorkommende Artenspektrum sind der Umfang der geplanten Bebauung bzw. hiermit verbundene Folgewirkungen. Hierzu zählen insbesondere die Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen, der Abriss von Altgebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen.

Weitere Wirkfaktoren wie z.B. Lärm- oder Lichtemissionen können in Anbetracht der bislang vorhandenen Bebauung und der hiervon ausgehenden Vorbelastung (z.T. Nutzung der alten Gebäude als Handwerksbetriebe mit Maschinenlärm, an- und abfahrenden Autos etc.) vernachlässigt werden. Hier ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass diesbezüglich besonders empfindliche Arten das Plangebiet und dessen Umgriff bereits derzeit meiden.

Weit verbreitete Arten ohne spezifischere Lebensraumsprüche (sog. „Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen (insgesamt eingeschränkten) Lebensraumangebotes sowie der gegebenen Vorbelastungen (s.o.) ist die B-Planfläche nur für wenige Brutpaare kommuner und allgemein in Siedlungsbereichen verbreiteter Vogelarten potenziell als Lebensraum geeignet. Nach Auswertung der oben genannten Grundlagen und eigener Geländebegehung handelt es sich hierbei um nachfolgend genanntes Artenspektrum.

Tab. 2: Allgemein häufige (potenzielle) Brutvögel im B-Planumfang

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	RLD	RLB	RLT
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	-
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	-
Blaumelze	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	-
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	-	-	-
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	-	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	-
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	-	-
Kohlmelze	<i>Parus major</i>	-	-	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	-
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	-
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	-

Erläuterungen: vgl. Tab. 1

