

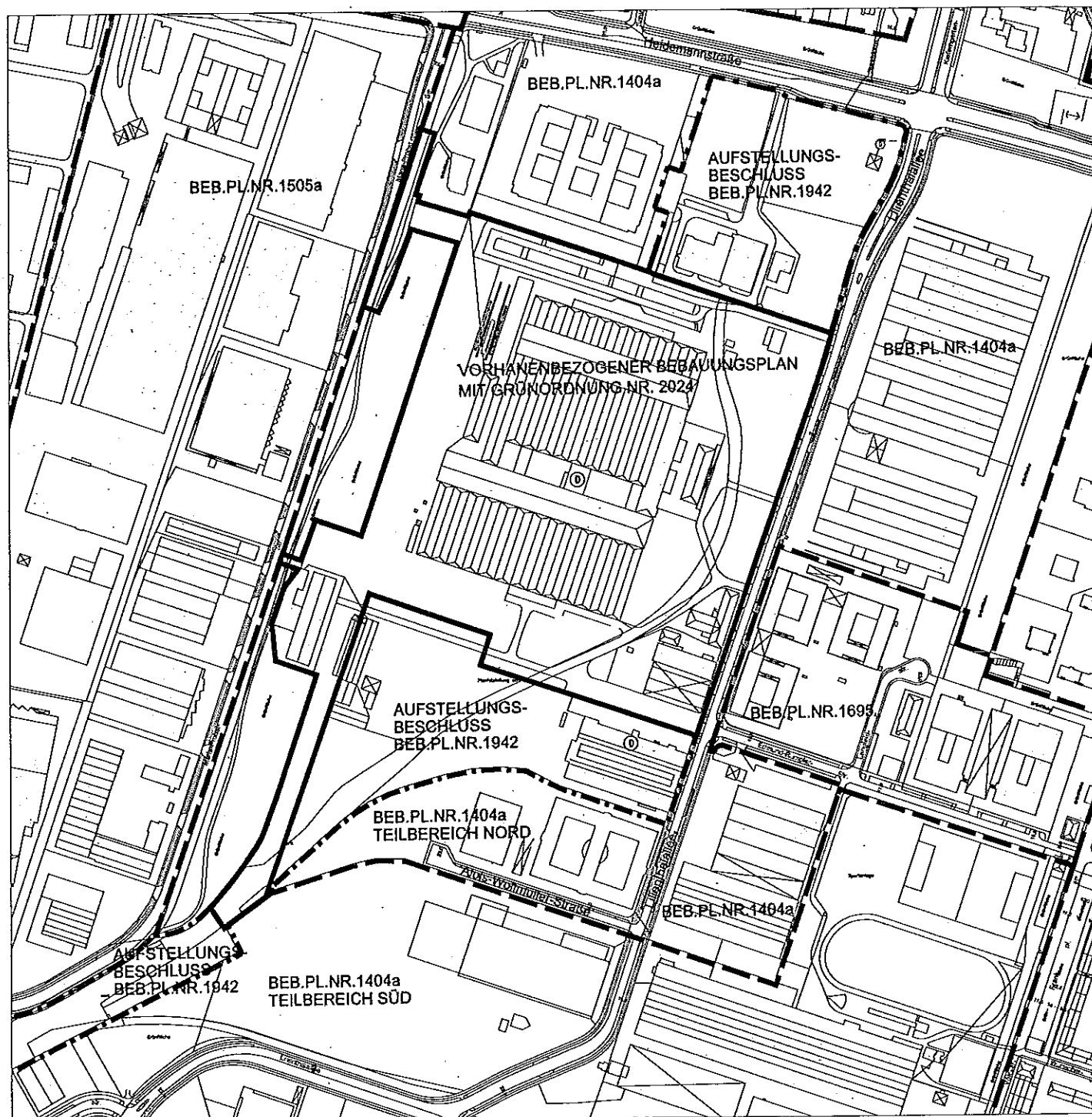
BEZIRKSÜBERSICHT

LAGE IM STADTGEBIET
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2024

 LAGE DES BEB.PL.



1:50000



LEGENDE :

— GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
GEMÄSS BESCHLUSSVORLAGE

GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE
 - - - RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE
 - - - AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



1:5000

0 50 100 150 200m

ÜBERSICHTSPLAN

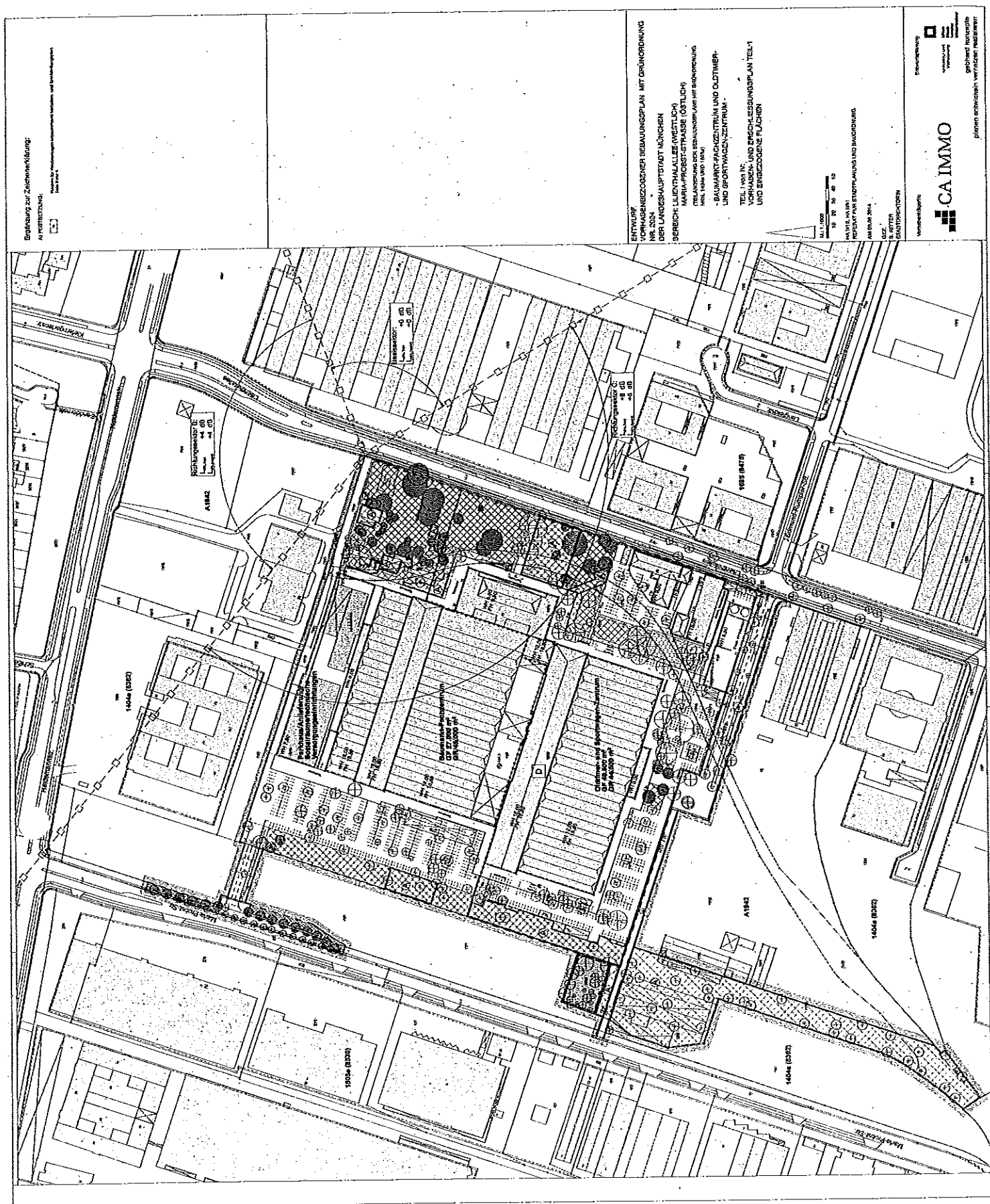
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR.2024

BEREICH: LILIENTHALALLEE (WESTLICH)
MARIA-PROBST-STRASSE (ÖSTLICH)

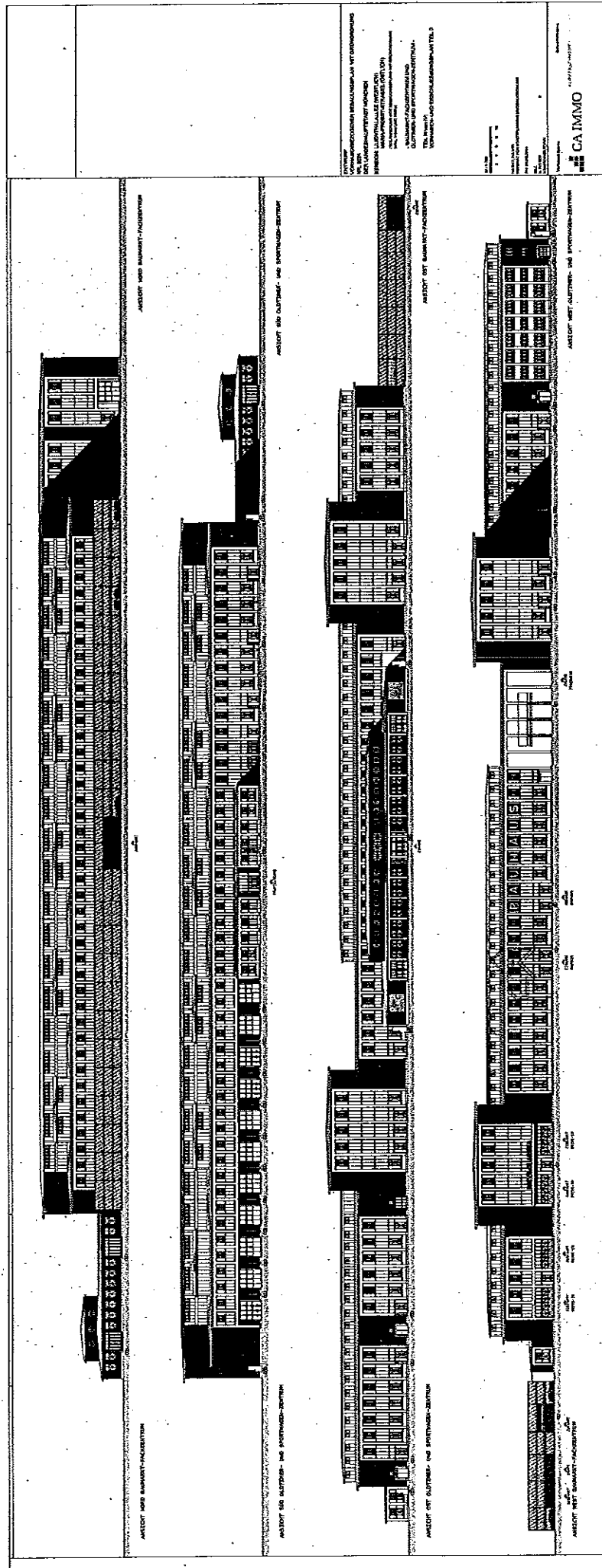
(TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE MIT GRÜNORDNUNG
NUMMERN 1404a und 1505a)

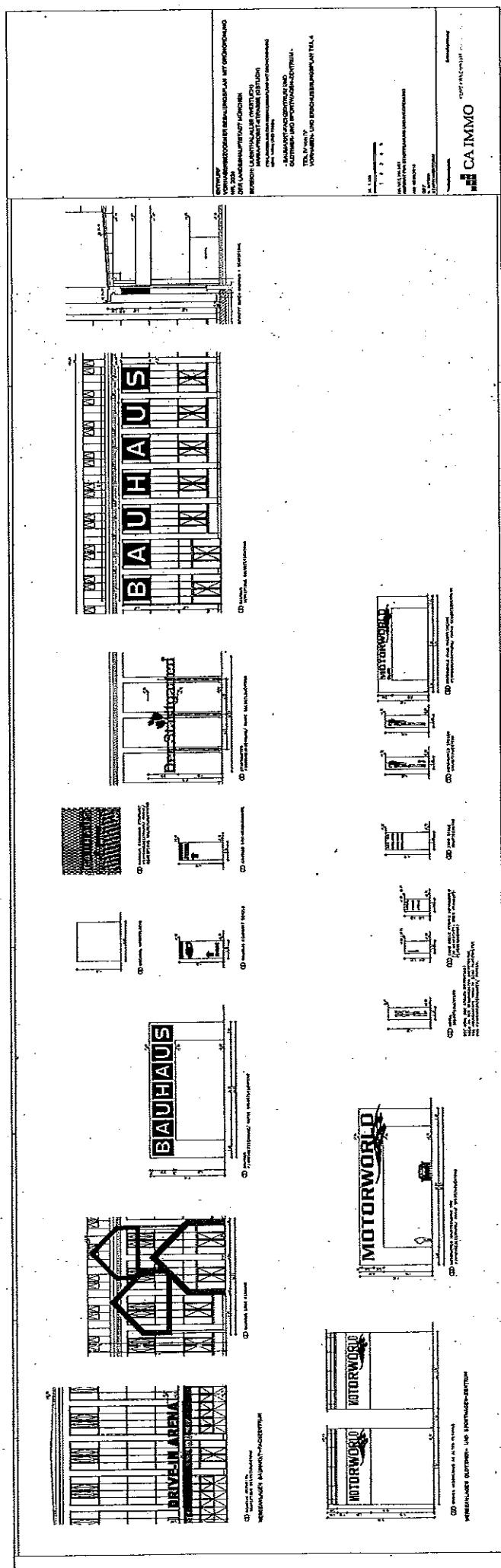
BAUMARKT-FACHZENTRUM UND
OLDTIMER- UND SPORTWAGEN-ZENTRUM

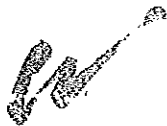
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/12
AM 14.04.2014











WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b
80331 München

Ihre Nachricht
05.09.2011
PLAN-HAII-12

Unser Zeichen
1-4622-M-14581/2011

Telefon +49 (89) 21233 2610
John Bruns
John.Bruns@wwa-m.bayern.de

München
30.09.2011

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024,
Lilienthalallee (westlich), Maria-Probst-Straße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nrn. 1404 a und 1505 a
- Baumarkt und Forum für Fahrkultur -
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht
grundsätzlich keine Einwände.

Hinweise:

- Nach unseren Unterlagen befindet sich auf dem Planungsgebiet eine Altlast. Sie ist im Altlastenkataster ABuDIS mit der Nr. 16200519 (Bundesbahnausbesserungswerk) verzeichnet. Näheres müsste dem RGU bekannt sein.
- Der Grundwasserstand kann bis zu einer Höhe von 495,3 m ü. NN (Nordost) und 496,5 m ü. NN (Südwest) ansteigen (Hw 1940).

Mit freundlichen Grüßen

Bruns

Bauberrat



BN - KG München, Pettenkoferstr. 10 A, 80336 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
PLAN-HAII-11
Blumenstr. 28 b
80331 München

Landesverband Bayern des
Bundes für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
e.V.

Kreisgruppe München
Pettenkoferstr. 10 A
80336 München
Tel.: 089 - 51 56 76-0
Fax: 089 - 51 56 76-77

Besuchen Sie auch unsere
Homepage:
www.bn-muenchen.de
info@bn-muenchen.de

1. Vorsitzender:
Christian Hiernels

Spendenkonto:
Postbank München
BLZ: 700 100 80
KIn.: 185 50 800

Vereins-Reg. Nr. 834

12. August 2013

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942 a
Lillenthalallee (westlich)
Maria-Probst-Straße (östlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1404 a)
- Campus für Innovation und Forschung -

Hier: Mitwirkung von Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 des BNatSchG

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Naturschutz (BN) bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Verfahren
und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der BUND Naturschutz lehnt – wie bereits in unserer Stellungnahme zur Änderung des
Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/48
dargestellt – die derzeitigen Planungen rund um das Ausbesserungswerk Freimann und
damit auch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942 a ab.

Grundsätzliches zur konkreten Planung:

Es existieren in der Stadt München und im direkten Umfeld der Stadt München bereits
über 50 Bau-, Möbel- und Gartenmärkte, auch in der problemlos erreichbaren Umgebung
des Ausbesserungswerkes Freimann. Es besteht somit keinerlei Bedarf an einem
weiteren Baumarkt in München. Bereits versiegelte Flächen müssen vordringlich für
andere, tatsächlich notwendige Nutzungen verwendet werden. Andernfalls müssen
anderswo für notwendige Nutzungen weitere Flächen versiegelt werden.

Wertvolle innerstädtische Flächen für „Nutzungen mit autoaffinem Charakter“, ein „Forum für Fahrkultur“ oder einen „Club für Autobegiertere“ zu verbrauchen, widerspricht sämtlichen politischen Äußerungen der letzten Jahre. Aus Sicht des BN ist es absolut nicht nachvollziehbar, warum auf der einen Seite seitens der Politik, aber auch seitens der Verwaltung permanent über mangelnden Wohnraum geklagt wird und regelmäßig die Abkehr von der autogerechten Stadt gepredigt wird und gleichzeitig innerstädtische Flächen auf diese Weise und für diese Zwecke genutzt werden.

Es könnte bei dieser Planung der Eindruck entstehen, dass die Planung ausschließlich dem Schreiben der VIVICO CA Immo Group vom 7. April 2011 folgt. Sollte dem so sein und der Stadt wie üblich die „Hände gebunden“ sein, fragt sich der BN, wofür es eine „Stadtentwicklungsplanung“ oder eine „LaSie“ überhaupt gibt und wer in dieser Stadt das Sagen hat. Allerdings sollte dann auch in solchen öffentlich ausgelegten Plänen klar gemacht werden, dass es nicht die Stadt ist, die diese Planungen entwickelt, sondern dass die Stadt mit Änderungen von FNP oder Bebauungsplänen den Wünschen von Investoren folgt.

Weiterhin ist festzustellen, dass die Art und Weise, wie hier mit Parallelbeschlüssen in eigentlich verschiedenen Ebenen vorgegangen wird, jeder vernünftigen Planung widerspricht. Gleichzeitig ist eine Bürger- oder Öffentlichkeitsbeteiligung kaum möglich, da verschiedenste Planungen gleichzeitig und nebeneinander laufen, so dass es fast ausgeschlossen ist, die Gesamtplanung zu erfassen. Zugleich werden Bürgerbeteiligungen wie die „Perspektive Freimann“, die noch 1999 vom Prince of Wales, dem Bundesbauminister und der Stadtbaurätin in höchsten Tönen gelobt und unterstützt wurden, schlicht nicht mehr beachtet. Ebenso werden einstimmige BA-Beschlüsse ignoriert. Hierauf kann im Rahmen dieser Stellungnahme leider nicht weiter eingegangen werden.

Nicht mehr nachvollziehbar ist es dann auch, dass das, was in der „Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/48“ noch mit dem Wort „soll“ dargestellt wird, im BPlan 1942 a bereits eine Woche nach Ende der Einwendungsfrist für die Änderung des FNP als gegeben fixiert ist. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist sinnlos, wenn mögliche Einwendungen offensichtlich bereits vor Abgabe der Einwendungen durch das Schaffen von Fakten überflüssig werden. Es wäre erstaunlich, wenn innerhalb einer Woche die Einwendungen zur Änderung des FNP abgearbeitet worden wären und daraufhin ein Bebauungsplan von Grund auf erstellt worden wäre. Daher bitten wir um Mitteilung, inwieweit unsere Stellungnahme zur FNP-Änderung in den BPlan 1942 a eingeflossen ist oder ob unsere Vermutung richtig ist, dass beides parallel entwickelt wurde und es den für die Planung Verantwortlichen auf unsere Stellungnahme nicht ankam.

Stellungnahme zur konkreten Planung:

Alleine aus den Daten aus dem BPlan 1942 a lässt sich keine sinnvolle Stellungnahme abgeben. Hinzugezogen werden müssen mindestens

- die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/48,
- der BPlan 2024 (für die Öffentlichkeit noch nicht existent),
- der BPlan 1404 a,
- die Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 07229 mit allen Anlagen,
- die Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 11076 mit allen Anlagen.

Aus diesen Unterlagen, die diesseits nicht vollständig in ehrenamtlicher Tätigkeit gelesen werden können, ergeben sich für den BN zwei Themenbereiche:

1. Die nach den bisher vorliegenden Unterlagen ungeklärte, nur erahnbare verkehrliche Erschließung mit zu erwartenden Problemen und
2. die Beeinträchtigung von Biotopen/übergeordneten Grünbeziehungen.

Zu 1. Verkehr:

Allen Unterlagen ist gemein, dass sie auf eine verkehrliche Erschließung durch die Maria-Probst-Straße sowie durch die Lillenthalallee verweisen. Hierfür soll – in allen Unterlagen – zudem die „Bahnquerung“ für eine bessere Erschließung der Bayernkaserne, des Campus sowie des Baumarktes sorgen. Zu dieser „Bahnquerung“ wiederum liegen keine weiteren Unterlagen vor, sie befindet sich außerhalb aller Plangebiete.

Laut BPlan 1942 a ist die künftige Bebauung des Campus-Geländes bereits in einem Verkehrsgutachten des Büros Lang + Burkhardt zum BPlan 2024 berücksichtigt. Es stellt sich die Frage, wie hier eine vernünftige Stellungnahme abgegeben werden soll, wenn weder der BPlan 2024 noch dieses Gutachten zugänglich sind. Alleine die Behauptung „Es ist nachgewiesen, dass dieses Szenario verkehrlich bewältigbar ist“, reicht nicht aus. Nach den vorliegenden Unterlagen ist mit einer massiven Verkehrszunahme zu rechnen. 5.000 Wohnungen (ca. 10.000 bis 13.000 BewohnerInnen) mit vermutlich 5.000 Stellplätzen in der Bayernkaserne, an die Maria-Probst-Straße angebunden über den Helene-Wessel-Bogen, die Margot-Kalinke-Straße und die Elisabeth-Selbert-Straße, berechnete 3.200 Fahrzeugbewegungen in den Campus und eine unbekannte Anzahl von Fahrzeugbewegungen zum Baumarkt (erfahrungsgemäß im vierstelligen Bereich) werden eine massive Verkehrszunahme im Viertel nach sich ziehen. Wenn gleichzeitig die „Bahnquerung“ verwirklicht wird, wird auch der Durchgangsverkehr vom und zum Euro-Park, aber auch in alle Himmelsrichtungen zunehmen.

In der Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 11076 heißt es:

„Eine Anbindung an das Straßennetz des Europarks ist nur möglich, wenn geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Durchgangsverkehr getroffen werden. Derzeit wird gutachterlich untersucht, wie der Verkehr verträglich abgewickelt werden kann und ob eine alternative Anbindung nach Süden möglich ist. Erste Zwischenergebnisse der Untersuchung zeigen, dass einige der umliegenden Knotenpunkte bereits heute an ihre Leistungsfähigkeitsgrenze stoßen.“

Dies bedeutet, dass nach offizieller Einschätzung bereits heute sehr viel Verkehr vor Ort herrscht. Es wird im Gegenteil zur Aussage in der Sitzungsvorlage jedoch Durchgangsverkehr gerade nicht vermieden, sondern erzeugt. So steht als Zweck des „Bahnübergangs“ auch im Bebauungsplan: „(...) um eine bessere Erreichbarkeit des Euro-Parks direkt vom Frankfurter Ring zu ermöglichen.“ Daher müssen der Helene-Wessel-Bogen, die Margot-Kalinke-Straße und die Elisabeth-Selbert-Straße dieser Vorlage folgend zwingend für den MIV gesperrt werden und von Süden her keinesfalls irgendwelche Zufahrten ins Bayernkaserne-Areal angelegt werden. Wir bitten um Auskunft, ob dies so geplant ist.

Allerdings fordert die „Öffentlichkeitsbeteiligung zur Überplanung der ehem. Bayernkaserne in München-Freimann“ genau diese Erschließung von Süden und „keinen zusätzlichen Autoverkehr über die bereits stark belastete Heidemannstraße“. Wir bitten um Mitteilung, wie mit diesem Widerspruch umgegangen wird, welche Straße eigentlich belastet ist und welche weiter belastet werden soll.

Der BN fordert dringend die umgehende Planung der Straßenbahn in die Bayernkaserne sowie weiteren öffentlichen Nahverkehr zur Anbindung der Bayernkaserne wie auch der Umgebung der Bayernkaserne wie der Flächen des Ausbesserungswerkes Freimann, bevor mit weiterem Straßenbau der MIV in Freimann absehbar weiter zunimmt.

Es wird um Mitteilung gebeten, welche „Vorgaben aus dem Verkehrsentwicklungsplan, dem Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr und dem Nahverkehrsplan“ berücksichtigt werden.

Zu 2. der Beeinträchtigung von Biotopen/übergeordneten Grünbeziehungen:

In der Änderung zum FNP ist zu lesen:

„Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, die jedoch mit dem Konzept der ökologischen Ausgleichsflächen im Planungsumgriff sowie auf externen Flächen kompensiert werden.“
Das ist richtig. Allerdings liegt ein Konzept der ökologischen Ausgleichsflächen erstaunlicherweise offenbar nicht vor. Weder zum FNP noch zum BPlan 1942 a und natürlich ebenso wenig zum nicht zugänglichen BPlan 2024.

Wir bitten dringend um Darstellung des Eidechsenbiotops an der Lasallestraße sowie die genaue Lage und Gestaltung der „Ausgleichsflächen im Planungsumgriff“ sowie der „externen“ Ausgleichsflächen.

Dem mehr als rudimentären „Planteil“ des BPlan 1942 a zufolge wird weiterhin das Biotop Nr. 395 endgültig zerstört. In diesem „Planteil“ ist vom Biotop Nr. 395 jedenfalls nichts mehr übrig. Dies auch durch die Verlängerung der Alois-Wolfmüller-Straße, was im Textteil nirgends erwähnt wird. Wir bitten um Mitteilung der Ausgleichsmaßnahmen und -flächen.

Zudem greift der BPlan 1942 a aufgrund seiner direkten Abhängigkeit in der Gesamtplanung zum nicht zugänglichen BPlan 2024 in Biotope und Grünbeziehungen ein.

Ergebnis:

Aus all diesen Gründen lehnt der BN den BPlan 1942 a wie die gesamte derzeitige Planung ab.

Wir bitten sehr, die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen zu beachten, was offensichtlich nicht geschieht.

Zudem ist festzustellen, dass die Unterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung rudimentär sind und der Gesamtzusammenhang der Planung so gut wie nicht ersichtlich wird.

Wir bedauern sehr, diese kritische Stellungnahme abgeben zu müssen, aber mit den vorhandenen Unterlagen ergibt sich für uns keine andere Möglichkeit. Zudem sind keine Unterlagen vorhanden, die ein Gesamtkonzept von Bayernkaserne bis Lillenthalallee (oder darüber hinaus?) erläutern.

Wir hoffen, dass unsere Kritikpunkte geprüft und die Fragen beantwortet werden und in die Planungen Eingang finden.

Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen. Weiteren Beteiligungen sehen wir erwartungsvoll und mit bestem Dank im Voraus entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Hierneis

1. Vorsitzender der Kreisgruppe München
und Mitglied des Landesvorstands
des BUND Naturschutz in Bayern e.V.

3447

UR-Nr.: /2014

1335 0011

Angebot auf Abschluss eines städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024
Lilienthalallee (westlich), Maria-Probst-Straße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nrn. 1404a und 1505a)
- Baumarkt-Fachzentrum und Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum -

Heute, den zwölften Juni zweitausendvierzehn

erschieden vor mir,

Dr. Hans-Frieder Krauß

Notar mit Amtssitz in München,

in meinen Amtsräumen Brienner Str. 25, 80333 München

Herr Dr. Ralf Schneider,

Frau Solveig Schmidt;

beide persönlich bekannt,

beide geschäftsansässig c/o CA Immo Deutschland GmbH, Niederlassung München,
Klaus-Mann-Platz 1, 80636 München.

Die Erschienenen nach ihren Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern
aufgrund Vollmacht vom 09.11.2011, Urkunde Nr. 1121/2011-S des Notars Dr. Schmiegelt in
Frankfurt am Main für die

CA Immo Deutschland GmbH

mit Sitz in Frankfurt am Main,

Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt am Main,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 53 505,
vormals (bis 30.06.2011) Vivico Real Estate GmbH, Hedderichstraße 55 – 57, 60594
Frankfurt am Main.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich nach vorheriger Grundbucheinsicht ihren Erklärungen gemäß was folgt:

A. Angebot

1. Angebotserklärung

CA Immo Deutschland GmbH
mit Sitz in Frankfurt am Main,
Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt am Main,

- fortan „Vorhabenträgerin“ genannt -

bietet hiermit der

Landeshauptstadt München,
Kommunalreferat,
Roßmarkt 3, 80331 München
- fortan auch „Stadt“ genannt -

den Abschluss des in Abschnitt B zu dieser Urkunde festgelegten städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages an.

2. Angebotsmodalitäten

Die Vorhabenträgerin hält sich an dieses Angebot unwiderruflich bis einschließlich den 30.09.2014 gebunden. Danach erlischt es. Das Angebot kann innerhalb der Annahmefrist jederzeit angenommen werden. Die Stadt hat erklärt, unabhängig davon den Stadtratsbeschluss zur Annahme des Angebots gemeinsam mit dem Billigungsbeschluss noch vor der Sommerpause und schnellstmöglich anzustreben. Zur Fristwahrung genügt die Beurkundung durch einen Notar mit Amtssitz in Deutschland. Das Angebot kann nur einheitlich angenommen werden.

3. Vollmacht für die Auflassung

siehe Teil B.

4. Vormerkungen

siehe Teil B.

5. Abschriften

Von dieser Angebotsurkunde erhalten die Vorhabenträgerin zwei Ausfertigungen und zwei beglaubigte Abschriften sowie die Stadt drei Ausfertigungen, das Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift, das Finanzamt - Grunderwerbssteuerstelle - eine einfache Abschrift.

6. Kosten

Die Kosten dieses Angebotes trägt die Vorhabenträgerin. Die Kosten der Annahme trägt die Vorhabenträgerin. Nach Annahme gilt für die Kosten das in Abschnitt B aufgeführte.

7. Vollzug

Vor Beurkundung der Annahmeerklärung soll der Notar den Vollzug der Urkunde nur auf schriftliche Weisung aller Beteiligten betreiben. Ansonsten wird der die Annahme beurkundende Notar mit der Durchführung dieses städtebaulichen und Durchführungsvertrages beauftragt und hierzu nach Maßgabe von Abschnitt B bevollmächtigt.

8. Hinweis

Der Notar hat über die rechtliche Wirkung dieses Angebots belehrt, d. h. darüber, dass die Vorhabenträgerin an ihr Angebot gebunden ist, eine Verpflichtung zur Annahme aber nicht besteht und der Vertrag erst durch die notarielle Beurkundung der Angebotsannahme zu Stande kommt.

B. Inhalt des (durch Annahme zustande kommenden) Vertrages

Inhaltsverzeichnis

	Vorbemerkungen
I.	Grundbuchstand
II.	Flächenübertragungen
§ 1	Flächenabtretungen von Vorhabenträgerin an Stadt
§ 2	Besitzübergang
§ 3	Lastenfreiheit, Dienstbarkeiten
§ 4	Vermessung, Messungsanerkennung, Auflassung
§ 5	Auflassungsvormerkungen
III.	Durchführungszusage
§ 6	Bauverpflichtung
§ 7	Abstimmungsverpflichtung Verkehr „Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum“
§ 8	Erschließung für das Vorhaben
§ 9	Ausgleichsflächen
IV.	Erschließung
§ 10	Erschließungszusage
V.	Gemeinsame und Schlussbestimmungen
§ 11	Planungshoheit der Stadt
§ 12	Sicherheiten
§ 13	Entschädigungsansprüche
§ 14	Rücktrittsrecht
§ 15	Auslegung
§ 16	Allgemeine Weitergabepflicht
§ 17	Kosten und Steuern; Rückabwicklung
§ 18	Teilnichtigkeit und etwaige Vertragslücken
§ 19	Änderungen und Ergänzungen
§ 20	Gerichtsstand
§ 21	Vollzugsvollmacht
§ 22	Belehrungen, Hinweise
§ 23	Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung
§ 24	An- und Beilagen
§ 25	Ausfertigungen, Abschriften

Vorbemerkungen

Im Bereich des sogenannten „ehemaligen Eisenbahn-Ausbesserungswerks Freimann“, Lillienthalallee (westlich), Maria-Probst-Straße (östlich) ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024 in Aufstellung befindlich. Hierfür hat die CA Immo (vor Umfirmierung: Vivico Real Estate GmbH) als Eigentümerin der dortigen Grundstücke mit Schreiben vom 7. April 2011 als Vorhabenträgerin einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Diesem wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 27. Juli 2011 stattgegeben. Das Bebauungsplanverfahren ist inzwischen fortgeschritten und hat das Entwurfsstadium erreicht (vgl. **Anlage 1** – Entwurf Plan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024, in vier Teilen, sowie **Bellage 1** – Entwurf Satzungstext des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024, unterschrieben von Stadtdirektorin Ritter am 05.06.2014).

Auf dem Gelände steht ein denkmalgeschützter Hallenkomplex mit u. a. der ehemaligen Dampflokrichthalle („Lokhalle“). Mit der Planung wird die Umnutzung des Areals vorbereitet. Nach dem Willen der Vorhabenträgerin soll im nördlichen Teil der Halle ein Baumarkt-Fachzentrum mit Stadtgarten (Gartencenter) und Drive-In (befahrbare Halle) sowie verschiedenen untergeordneten Nutzungen etabliert werden. Im südlichen Teil der Halle soll nach dem Willen der Vorhabenträgerin ein „Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum“ angesiedelt werden. Der östliche Anbau der ehemaligen Lokhalle, das sog. Kesselhaus, das ehemalige Kantinengebäude sowie der ehemalige Kohlebunker einschließlich ihrer jeweiligen Außenbereiche sollen dabei vorwiegend für Büro-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Eventnutzung umgestaltet werden.

Der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans der Vorhabenträgerin, der nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, ist in **Anlage 1, Teil 1** rot gestrichelt gekennzeichnet.

Da die im westlichen bzw. südwestlichen Teil des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsflächen (in **Anlage 1, Teil 1** oliv schraffiert gekennzeichnet) als Ausgleichsflächen für das Vorhaben dienen bzw. ebenso wie der in diesem Bereich gelegene Fuß- und Radweg (in **Anlage 1, Teil 1** gelb gekennzeichnet) und die an die Ausgleichsflächen nördlich des Fuß- und Radwegs anschließende öffentliche Grünfläche (in **Anlage 1, Teil 1** dunkelgrün gekennzeichnet) im unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan stehen, werden sie gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

Alle Flächenanteile mit Ausnahme der notwendigen Verkehrsflächen für das Baumarkt-Fachzentrum sowie der Anbindung des Fuß- und Radweges an die Maria-Probst-Straße stehen derzeit im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Verkehrsflächen für das Baumarkt-Fachzentrum und die Flächen des nicht durch das Vorhaben verursachten öffentlichen Fuß- und Radweges (jeweils in **Anlage 2** grau gekennzeichnet) sind Gegenstand eines abgeschlossenen Tauschvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt. Der Verkauf der nicht durch den Vorhaben- und Erschließungsplan verursachten öffentlichen Grünfläche (in **Anlage 2** dunkelgrün schraffiert gekennzeichnet) von der Vorhabenträgerin an die Stadt ist Gegenstand des hiesigen Vertrages.

Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 interessiert. Ein solcher erfordert einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die Sicherung der Erschließung des Vorhabens und weitere Regelungen, die den gerechten Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bei der Aufstellung gewährleisten. Nachfolgend treffen die Vertragsparteien die notwendigen Vereinbarungen.

Den Vertragsparteien ist bewusst, dass die Stadt sich vertraglich weder zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder anderweitiger Schaffung von Baurecht, noch zur Zustimmung zum Wechsel der Vorhabenträgerschaft verpflichten kann.

I. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts München ist die CA Immo Deutschland GmbH (vormals: Vivico Real Estate GmbH, soweit erforderlich und noch nicht geschehen, wird Grundbuchberichtigung beantragt) als Eigentümerin nachfolgenden Grundbesitzes eingetragen:

1. Gemarkung Freimann, Blatt 9587

lfd.Nr. 3	Flst.Nr. 170/125	Nähe Lillienthalallee, Gebäude- und Freifläche zu	22.723 m ²
	Flst.Nr. 170/186	Nähe Maria-Probst-Str., Gebäude- und Freifläche zu	57 m ²

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd.Nr. 4 Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von ca. 21 qm an Flst. 170/186 und ca. 709 qm an Flst. 170/125 für Landeshauptstadt München, München; gemäß Bewilligung vom 18.12.2013 URNr. 7583
Notar Dr. Krauß, München; eingetragen am 26.03.2014.

Abteilung III: lastenfrei

2. Gemarkung Freimann, Blatt 9840

lfd.Nr. 3	Flst.Nr. 170/115	Nähe Lillienthalallee, Verkehrsfläche	zu	144 m ²
lfd.Nr. 7	Flst.Nr. 170/183	Nähe Lillienthalallee, Gebäude- und Freifläche	zu	5.463 m ²

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II und III: lastenfrei

3. Gemarkung Freimann, Blatt 9739

lfd.Nr. 14	Flst.Nr. 170/201	Nähe Lilienthalallee, Gebäude- und Freifläche	zu	4 m ²
lfd.Nr. 15	Flst.Nr. 170	Nähe Lilienthalallee, Gebäude- und Freifläche	zu	13.172 m ²
	Flst.Nr. 170/202	Nähe Lilienthalallee, Gebäude- und Freifläche	zu	4 m ²

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd.Nr. 3 Strom-Versorgungsanlagenrecht, einschl. Steuer- und Telekommunikationsleitungsrecht für Stadtwerke München GmbH, München, gemäß Bewilligung vom 27.11.2006 URNr. 2785 Notar Dr. Görk, München, lastend an Flst.Nr. 170

Abteilung III: lastenfrei

4. Gemarkung Freimann, Blatt 4475

lfd.Nr. 10	Flst.Nr. 170/50	Lilienthalallee 45, Gebäude- und Freifläche	zu	23.547 m ²
	Flst.Nr. 170/101	Nähe Lilienthalallee, Verkehrsfläche	zu	470 m ²
	Flst.Nr. 170/103	Nähe Lilienthalallee, Verkehrsfläche	zu	275 m ²
	Flst.Nr. 170/147	Nähe Lilienthalallee, Verkehrsfläche	zu	586 m ²
	Flst.Nr. 170/153	Nähe Lilienthalallee, Verkehrsfläche	zu	9 m ²
	Flst.Nr. 170/154	Nähe Lilienthalallee, Verkehrsfläche	zu	19 m ²
	Flst.Nr. 170/155	Nähe Lilienthalallee, Verkehrsfläche	zu	37 m ²
	Flst.Nr. 170/181	Nähe Lilienthalallee, Gebäude- und Freifläche	zu	6.150 m ²
	Flst.Nr. 170/182	Nähe Lilienthalallee,		

Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024

	Gebäude- und Freifläche	zu	757 m ²
Flst.Nr. 170/184	Nähe Lilienthalallee,		
	Gebäude- und Freifläche	zu	20.478 m ²
Flst.Nr. 170/188	Nähe Lilienthalallee,		
	Gebäude- und Freifläche	zu	810 m ²
Flst.Nr. 170/189	Nähe Lilienthalallee,		
	Verkehrsfläche	zu	284 qm
Flst.Nr. 170/190	Nähe Lilienthalallee,		
	Verkehrsfläche	zu	13 qm
Flst.Nr. 170/191	Nähe Lilienthalallee,		
	Verkehrsfläche	zu	1 qm
Flst.Nr., 170/192	Nähe Lilienthalallee,		
	Verkehrsfläche	zu	122 qm

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

- lfd.Nr. 6 Auflassungsvormerkung bezüglich einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 24.369 qm für Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH „Handelscenter Nürnberg“, Mannheim; gemäß Bewilligung vom 08.12.2010, URNr. 5144 Notar Dr. Krauß, München; eingetragen am 18.01.2011, lastend an Flst.Nr. 170/50 und 170/188
- lfd.Nr. 7 Lastend an Flst. 170/184:
Auflassungsvormerkung bezüglich einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 20.490 qm für Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH „Handelscenter Nürnberg“, Mannheim; gemäß Bewilligung vom 08.12.2010 URNr. 5144 Notar Dr. Krauß, München; eingetragen am 18.01.2011
- lfd.Nr. 9 Lastend an Flst. 170/101, 170/103, 170/147, 170/153, 170/189 und 170/191:
Fernwärmeversorgungsanlagenrecht für Stadtwerke München GmbH, München; gemäß Bewilligung vom 22.02.2007 URNr. 505 Notar Dr. Görk, München; eingetragen am 12.03.2007
- lfd.Nr. 10 Lastend an Flst. 170/147, 170/191:
Je Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 170/49, 170/146 und 170/157 (Bl. 9839); gemäß Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024

- Bewilligung vom 14.05.2008 URNr. 1699 Notar Predel, München; im Gleichrang untereinander, eingetragen am 12.06.2008
- lfd.Nr. 11 Lastend an Flst. 170/181:
Fernwärme-Versorgungsanlagenrecht für Stadtwerke München GmbH, München; gemäß Bewilligung vom 09.12.2008 URNr. 4577, Notar Predel, München; eingetragen am 21.01.2009
- lfd.Nr. 12 Lastend an Flst. 170/181, 170/189 und 170/191:
Auflassungsvormerkung bezüglich einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 6.276 qm für Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH „Handelscenter Nürnberg“, Mannheim; gemäß Bewilligung vom 08.12.2010 URNr. 5144 Notar Dr. Krauß, München; Rang nach Abt. II/14, eingetragen am 18.01.2011
- lfd.Nr. 13 Lastend an Flst. 170/101, 170/103, 170/147, 170/153:
Auflassungsvormerkung für Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH „Handelscenter Nürnberg“, Mannheim; gemäß Bewilligung vom 08.12.2010 URNr. 5144 Notar Dr. Krauß, München; Rang nach Abt. II/14; eingetragen am 18.01.2011
- lfd.Nr. 14 Lastend an Flst. 170/101, 170/103, 170/147, 170/153, 170/181:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 3 in Blatt 9258 Flurstück 170/133; gemäß Bewilligung vom 16.02.2012 URNr. 829 samt Feststellung vom 24.05.2012 je Notar Dr. Krauß, München, Rang vor Abt. II/12, 13 und Gleichrang mit Abt. II/15, 16 eingetragen am 31.05.2012, auch lastend an Flst.Nr. 170/189, 170/191 und 170/192
- lfd.Nr. 15 Lastend an Flst. 170/101, 170/103, 170/147, 170/153, 170/181:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 2 in Blatt 6730 Flurstück 170/89; gemäß Bewilligung vom 16.02.2012 URNr. 829 samt Feststellung vom 24.05.2012 je Notar Dr. Krauß, München; Rang vor Abt. II/12, 13 und Gleichrang mit Abt. II/14, 16; eingetragen am 31.05.2012, auch lastend an Flst.Nr. 170/189, 170/191 und 170/192
- lfd.Nr. 16 Lastend an Flst. 170/101, 170/103, 170/147, 170/153, 170/181:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Feuerwehruzufahrtsrecht) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 16.02.2012 URNr. 829 samt Feststellung vom 24.05.2012 je Notar Dr. Krauß, München; Rang vor Abt. II/12, 13 und Gleichrang mit Abt. II/14, 15, eingetragen am 31.05.2012

- lfd.Nr. 17 Lastend an Flst. 170/182:
Auflassungsvormerkung bezüglich einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 758 qm für Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH „Handelscenter Nürnberg“, Mannheim; gemäß Bewilligung vom 08.12.2010 URNr 5144 Notar Dr. Krauß, München; eingetragen am 18.01.2011
- lfd.Nr. 18 Lastend an Flst. 170/154, 170/155:
Auflassungsvormerkung für Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH „Handelscenter Nürnberg“, Mannheim; gemäß Bewilligung vom 08.12.2010 URNr. 5144 Notar Dr. Krauß, München; Rang nach Abt. II/19-22; eingetragen am 18.01.2011, auch lastend an Flst.Nr. 170/190
- lfd.Nr. 19 Lastend an Flst. 170/154 und 170/155:
Fernwärme-Versorgungsanlagenrecht für Stadtwerke München GmbH, München; gemäß Bewilligung vom 08.12.2010 URNr. 5140 Notar Dr. Krauß, München; Rang vor Abt. II/18, eingetragen am 07.04.2011, auch lastend an Flst.Nr. 170/190
- lfd.Nr. 20 Lastend an Flst.Nr. 170/154, 170/155:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 3 in Blatt 9258 Flurstück 170/133; gemäß Bewilligung vom 16.02.2012 URNr. 829 samt Feststellung vom 24.05.2012 je Notar Dr. Krauß, München, Rang vor Abt. II/18 und Gleichrang mit Abt. II/21, 22, eingetragen am 31.05.2012
- lfd.Nr. 21 Lastend an Flst.Nr. 170/154, 170/155:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 2 in Blatt 6730 Flurstück 170/89; gemäß Bewilligung vom 16.02.2012 URNr. 829 samt Feststellung vom 24.05.2012 je Notar Dr. Krauß, München, Rang vor Abt. II/18 und Gleichrang mit Abt. II/20, 22, eingetragen am 31.05.2012
- lfd. Nr. 22 Lastend an den Flst. 170/154, 170/155
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Feuerwehruzufahrtsrecht) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 16.02.2012, URNr. 829 samt Feststellung vom 24.05.2012 je Notar Dr. Krauß, München, Rang vor Abt. II/18 und Gleichrang mit Abt. II/20, 21, eingetragen am 31.05.2012

Abteilung III: lastenfrei

5. Gemarkung Freimann, Blatt 4478

lfd.Nr. 9 Flst.Nr. 170/66 Nähe Maria-Probst-Straße,
Gebäude- und Freifläche zu 3.639 m²

Das Flurstück ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd.Nr. 1 Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von ca. 174 qm für
Landeshauptstadt München, München; gemäß Bewilligung vom
18.12.2013 URNr. 7583 Notar Dr. Krauß, München, eingetragen am
26.03.2014

Abteilung III: lastenfrei

6. Gemarkung Freimann, Blatt 11210

lfd.Nr. 3	Flst.Nr. 170/3	Lilienthalallee 35, Gebäude- und Freifläche	zu	1.395 m ²
	Flst.Nr. 170/53	Lilienthalallee 37, Gebäude- und Freifläche	zu	4.589 m ²
	Flst.Nr. 170/156	Nähe Lilienthalallee, Gebäude- und Freifläche	zu	2.556 m ²
	Flst.Nr. 170/179	Nähe Lilienthalallee, Gebäude- und Freifläche	zu	519 m ²
	Flst.Nr. 170/180	Nähe Lilienthalallee, Gebäude- und Freifläche	zu	6.406 m ²
	Flst.Nr. 170/185	Nähe Lilienthalallee, Gebäude- und Freifläche	zu	14.694 m ²
	Flst.Nr. 170/187	Lilienthalallee 45, Gebäude- und Freifläche	zu	18.219 m ²
	Flst.Nr. 170/196	Lilienthalallee 45 Gebäude- und Freifläche	zu	2.929 m ²
	Flst.Nr. 170/197	Nähe Lilienthalallee, Gebäude- und Freifläche	zu	4.835 m ²
	Flst.Nr. 170/198	Nähe Lilienthalallee Gebäude- und Freifläche	zu	574 m ²

	Flst.Nr. 170/199	Nähe Lilienthalallee Gebäude- und Freifläche (genaue Fläche = 0,1 m ²)	zu	0 m ²
	Flst.Nr. 170/200	Nähe Lilienthalallee, Gebäude- und Freifläche	zu	91 m ²
lfd.Nr. 4	Flst.Nr. 170/203	Nähe Maria-Probst-Straße Gebäude- und Freifläche	zu	1.569 qm

Diese Flurstücke sind wie folgt belastet:

Abteilung II:

- lfd.Nr. 1 Auflassungsvormerkung für LH-Region München GmbH & Co. KG;
Schemmerhofen; gemäß Bewilligung vom 10.12.2010 URNr. 5193
Notar Dr. Krauß, München, eingetragen am 17.01.2011
- lfd.Nr. 2 Lastend an Flst.Nr. 170/3, /53, /156, /180, /196 und /197:
Auflassungsvormerkung für Office und Event Freimann GmbH & Co.
KG; Schemmerhofen; gemäß Bewilligung vom 10.12.2010 URNr. 5193
Notar Dr. Krauß, München, eingetragen am 17.01.2011

Abteilung III: lastenfrei

II. Flächenübertragungen

§ 1

Flächenabtretungen von Vorhabenträgerin an Stadt

1. Im Umgriff des Entwurfs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 liegen Flächen, die nach den planerischen Ausweisungen als öffentliche Verkehrsflächen, als Ausgleichsfläche für das Vorhaben bzw. als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden sollen und aus dem Eigentum der Vorhabenträgerin in das Eigentum der Stadt übergehen sollen. Diese Flächen sind im beiliegenden Plan (**Anlage 2, Flächenabtretungsplan**) vom 27.02.2014 gelb, grüngrau bzw. grün schraffiert gekennzeichnet.
2. Die Vorhabenträgerin überträgt zum Zweck, öffentliche Verkehrsflächen herzustellen, noch zu vermessende, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannte Teilflächen und Flurstücke von zusammen ca. 3.698 m², und zwar im Einzelnen

Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024

- eine ca. 2.251 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 170,
- eine ca. 1.243 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 170/125,
- eine ca. 196 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 170/183,
- Flst.Nr. 170/201 zu 4 m² sowie
- Flst.Nr. 170/202 zu 4 m²

jeweils der Gemarkung Freimann, unentgeltlich und kostenlos an die Stadt zum Alleineigentum. Die fortan kurz **„Abtretungsgegenstand – Verkehrsflächen“** genannten Teilflächen sind in dem diesem Vertrag als wesentlicher Bestandteil (Anlage 2) beigehefteten Lageplan gelb hinterlegt dargestellt.

Die Stadt wird die Verkehrsflächen ihrem Nutzungszweck unverzüglich nach Herstellung durch die von der Vorhabenträgerin zu beauftragende Erschließungsperson zuführen und die Widmung als öffentlichen Straßengrund veranlassen. Die Vorhabenträgerin stimmt als Eigentümerin der künftigen Verkehrsflächen für sich und ihre Rechtsnachfolger schon heute unwiderruflich der Widmung für den öffentlichen Verkehr zu.

3. Die Vorhabenträgerin überträgt außerdem der Stadt zum Zweck, Ausgleichsflächen herzustellen, noch zu vermessende, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannte Teilflächen und Flurstücke von zusammen ca. 10.526 m² – nachfolgend **„Abtretungsgegenstand – Ausgleichsflächen“** genannt –, und zwar im Einzelnen

- eine noch zu vermessende Teilfläche ca. 5.161 m² des Grundstücks Flst.Nr. 170/125,
- eine noch zu vermessende ca. 35 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 170/186,
- eine noch zu vermessende ca. 1.366 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 170/183,
- eine noch zu vermessende ca. 3.463 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 170/66,
- eine 357 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 170/203 sowie
- das Grundstück Flst.Nr. 170/115 (gesamt 144 m²)

jeweils der Gemarkung Freimann, unentgeltlich und kostenlos an die Stadt zum Alleineigentum. Die Ausgleichsflächen im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans werden nicht an die Stadt übertragen. Die zu verschaffenden

Teilflächen sind in dem diesem Vertrag als wesentlicher Bestandteil (**Anlage 2**) beigehefteten Lageplan grün hinterlegt dargestellt.

4. Die Vorhabenträgerin überträgt außerdem der Stadt zum Zweck eine **öffentliche Grünfläche** (nichtursächlich) herzustellen, eine den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannte Teilfläche aus Grundstück Flst.Nr. 170/203 von 1.212 m² der Gemarkung Freimann zum Alleineigentum. Die zu verschaffende Teilfläche ist in dem diesem Vertrag als wesentlicher Bestandteil (**Anlage 2**) beigehefteten Lageplan grün schraffiert dargestellt.

Die Übertragung der bezeichneten 1.212 m² großen Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 170/203 erfolgt zu einem Kaufpreis von 1.818,-- € (1,50 €/m² gemäß Grundzustimmung vom 15.01.2007). Die amtliche Vermessung und Messungsanerkennung erfolgt nach den Regelungen von § 4 Abs. 1, Satz 1 und Absatz 2. Der Kaufpreis ist 14 Tage nach Zugang einer schriftlichen Bestätigung des beurkundenden Notars bei der Stadt, dass die Eintragung der Auflassungsvormerkung und Sicherstellung der Lastenfreiheit vorliegen, sowie, was nicht vom Notar zu bestätigen ist, dem Vorliegen des Satzungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024 auf das Konto der Vorhabenträgerin bei der Dresdner Bank Bad Homburg IBAN: DE 86 5008 0000 0713 4265 02, BIC: DRESDEFFXXX zu bezahlen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt am Monatsersten nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises durch die Stadt und Durchführung der Maßnahmen gemäß § 3 Abs. 6 und 7 durch die Vorhabenträgerin sowie einer protokollierten Übergabe.

5. Die nach den Absätzen 1 bis 4 zu übertragenden Grundstücke und Teilflächen werden fortan allgemein auch „**Abtretungsflächen**“ genannt.
6. Bei Unstimmigkeiten über Lage, Zuschnitt oder Flächenausmaß bestimmt dies die Stadt auf der Grundlage des dann in Kraft getretenen Bebauungsplans nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB.

§ 2

Besitzübergang

1. Mit Ausnahme der künftigen nichtursächlichen öffentlichen Grünfläche, bezüglich derer sich der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten nach § 1 Abs. 4 bestimmt, gehen Besitz, Nutzen und Lasten an den Abtretungsflächen, die Gefahren aller Art Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024

sowie die mit den Abtretungsflächen verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht mit Abnahme und Übernahme der herzustellenden Anlagen durch die Stadt, bei der Herstellung von Teilmaßnahmen mit der Teilabnahme der einzelnen Maßnahmen bzw. funktionsfähiger, räumlich (Flurstück) und sachlich abgegrenzter Teilbereiche auf die Stadt über. Klargestellt wird hinsichtlich der Ausgleichsflächen, dass die von der Stadt durchzuführenden Entwicklungspflegemaßnahmen die Abnahme und den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten nicht hindern.

2. Sofern sich die Vorhabenträgerin im Rahmen ihres Wahlrechts gemäß § 9 Abs. 3 dieses Vertrages für die Ablösung ihrer Verpflichtung zur Herstellung von Ausgleichsflächen durch Zahlung eines entsprechenden Ablösebetrages entscheidet, gehen Besitz, Nutzen und Lasten an den Abtretungsflächen, die Gefahren aller Art sowie die mit den Abtretungsflächen verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht mit Abnahme etwaig erforderlicher Rückbauten und Entsorgungsmaßnahmen i. S. v. § 3 Abs. 7 dieses Vertrages auf die Stadt über.
3. Die Abnahme der Abtretungsflächen bzw. Erschließungsanlagen erfolgt nach Fertigstellung der Leistungen im Sinne von Abs. 1, Abs. 2 und § 3 Abs. 6 und 7 auf Antrag der Vorhabenträgerin an das Baureferat durch dasselbe innerhalb von vier Wochen nach Zugang eines entsprechenden, schriftlichen Abnahmeverlangens.
4. Die Parteien verzichten auf die anteilige Erstattung bereits vorausgezahlter Grundstückslasten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren usw.).

§ 3

Lastenfreiheit, Dienstbarkeiten

1. Die Vorhabenträgerin haftet für die Freiheit der Abtretungsflächen von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Rechten; ausgenommen sind die Rechte, für welche die Stadt in diesem Vertrag die Löschung bzw. Pfandfreistellung bewilligt und beantragt hat und diejenigen Rechte, die von der Stadt in diesem Vertrag übernommen werden.

Allen hierzu erforderlichen Erklärungen, insbesondere Löschungen, wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zugestimmt.

2. Der Ausübungsbereich des im Grundbuch eingetragenen Stromversorgungsanlagenrechts, einschließlich eines Steuer- und Telekommunikationsleitungsrechtes gem. UR.Nr. G 2785/2006 für die Stadtwerke München (T7492), derzeit Grundbuch von Freimann, Blatt 9739, Abt. II, lfd.Nr. 3 (siehe **Anlage 2**) betrifft den Abtretungsgegenstand – Verkehrsflächen und wird von der Stadt übernommen.

Mit Tauschvertrag URNr. 7583/2013 vom 18.12.2013, Notar Dr. Krauß, wurden (dort Ziffer 4a der Urkunde) zu Gunsten der Stadt Auflassungsvormerkungen für den Geh- und Radweg (Anlage 2, grau gekennzeichnet) an Teilflächen der FSt.Nrn. 170/125, 170/186 und 170/66 eingetragen. Diese betreffen endgültig nicht den Abtretungsgegenstand Verkehrs- und Ausgleichsflächen. Bis zur erfolgten Vermessung erklärt die Stadt die Einräumung des Gleichrangs der jeweiligen Auflassungsvormerkungen. Die Vormerkungen erhalten ferner vorsorglich nächstfolgende, endgültig erste Rangstelle nach vorgenannter Dienstbarkeit

3. Die Vorhabenträgerin haftet nicht für die Freiheit der Abtretungsflächen von anderen, im Grundbuch nicht eingetragenen Rechten und Belastungen, insbesondere solcher altrechtlicher Art, die aufgrund ihrer Qualität heutzutage eintragungsfähig wären. Sie versichert aber, dass ihr solche Rechte und Belastungen nicht bekannt sind. Sie haftet für die Freiheit von privatrechtlichen Bindungen, Miet- und Pachtverhältnissen sowie für ungehinderten Besitzübergang.
4. Soweit nicht bereits über die einschlägigen Konzessionsverträge zwischen der Stadt und den betreffenden Versorgungsunternehmen geregelt, ist die Stadt damit einverstanden, dass die Abtretungsflächen unter grundsätzlicher Wahrung ihrer dem Bebauungsplan gemäßen Bestimmung für notwendige Erschließungsanlagen, insbesondere unterirdische Leitungen zur Ver- und Entsorgung für die Baugebiete (Strom, Gas, Fernwärme, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, Wasser und Abwasser) verwendet werden, auch wenn diese privat betrieben werden. Diese können belassen werden, solange sie erforderlich sind. Die Stadt duldet den dauernden Bestand dieser Anlagen und die zu deren Betrieb nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs-, Auswechslungs- und Änderungsarbeiten unentgeltlich. Neu zu verlegende Leitungen bekommen, soweit sie in der neuen Straße verlegt werden können, die ihnen zugewiesene Spartenlage. Für bereits vorhandene Leitungen, die weiterbetrieben werden sollen, kann sich das Erfordernis besonderer oder abweichender Regelungen im Zusammenhang mit dem Abschluss des Erschließungsvertrages ergeben (siehe § 10).

Soweit eine notwendige Erschließungsanlage im Bereich des Flst.Nr. 170/203 (öffentliche Grünfläche) neu verlegt werden muss, ist hierzu das Einvernehmen hinsichtlich Verortung und Entschädigung mit der Stadt (Baureferat) herzustellen.

5. Die Stadt gestattet im Bereich der Abtretungsflächen das Niederbringen von Ankern und Verbauen, deren Gründung, das Belassen während der Bauarbeiten sowie den Verbleib der Anker in entspanntem Zustand und der Verbaue nach Abschluss der Bauarbeiten, soweit die Entfernung nicht erforderlich ist, ohne dafür Sondernutzungsgebühren zu erheben,
 - a) soweit die Verbaue und Anker nicht im Bereich der künftigen öffentlichen Grün- oder der Ausgleichsfläche liegen und die Entfernung nicht erforderlich ist, oder
 - b) das Baureferat der Landeshauptstadt München auf der Grundlage im Detail abgestimmter Planungen sein Einverständnis erklärt hat.

Gleiches gilt für etwaig benötigte Baustelleneinrichtungsflächen auf den künftigen öffentlichen Flächen.

6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt von den Abtretungsflächen auf ihre Kosten bedingungslos und entschädigungslos alle Objekte, insbesondere etwa vorhandene Bauwerke einschließlich Fundamente, Tanks, stillgelegte Leitungen usw., Bodenverunreinigungen und Abfälle im Sinne des KrW-/AbfG vollständig zu entfernen und die Flächen in einem unfallsicheren Zustand und frei von allen die zukünftige bebauungsplankonforme Nutzung beeinträchtigenden Mängeln (z. B. Hohlräumen) an die Stadt zu übergeben. Die Vorhabenträgerin ist auch verpflichtet, soweit nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes, gewässergefährdende Stoffe und schädliche Bodenverunreinigungen im Bereich der Abtretungsflächen unter Berücksichtigung der geplanten bebauungsplankonformen Nutzung und Erschließung zu entsorgen sind, der Boden zu sanieren oder zu sichern ist (auch im Rahmen der Vorsorge), diese Maßnahmen im Zuge der von ihr nach diesem Vertrag durchzuführenden Herstellungsarbeiten im eigenen Auftrag und auf eigene Kosten durchzuführen.

Bei Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Schädigung der Bäume, insbesondere ihres Wurzelwerkes erfolgt. Bei den zukünftigen Ausgleichsflächen sind die vorgenannten Maßnahmen in Abstimmung mit den Zielen des Pflege- und Entwicklungskonzepts Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024

(Anlage 3) auszuführen. Der Abraum ist in Absprache mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt ordnungsgemäß zu entsorgen.

7. Die Vorhabenträgerin gewährleistet nach folgenden Maßgaben die Beseitigung in den Abtretungsflächen möglicherweise vorhandener Kampfmittel:
 - a) Die Abtretungsflächen werden auf der Grundlage eines mit der Stadt abzustimmenden Räumungskonzepts von einem dafür qualifizierten Fachunternehmen auf Kampfmittel untersucht und danach von verdächtigen Störkörpern geräumt; alle Phasen von Untersuchung und Räumung sind zu dokumentieren.
 - b) Das Konzept lehnt sich an die Vorgehensweise und Inhalte der gemeinsamen „Arbeitshilfen Kampfmittelräumung“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesministeriums der Verteidigung, Stand: 31.10.2007, (<http://www.arbeitshilfen-kampfmittelraeumung.de>, abgerufen am 12.09.2013) an. Es wird das Vorgehen der Untersuchung und Räumung anhand der örtlichen Verhältnisse beschreiben; im Hinblick auf die Ausgleichsfläche und die öffentliche Grünfläche werden unter anderem die ggf. betroffenen ökologischen Wertigkeiten berücksichtigt.
 - c) Die Beseitigung der Kampfmittel erfolgt durch den Freistaat Bayern, soweit dieser dafür zuständig ist, im Übrigen durch die Vorhabenträgerin vor der Übergabe. Darüber hinaus übernimmt die Vorhabenträgerin, soweit erforderlich, für die Dauer von fünf Jahren nach Abnahme der betroffenen Vertragsflächen alle weiteren notwendigen Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung. Ausgenommen von dieser Nachhaftung ist der Abtretungsgegenstand nach § 1 Abs. 4.
 - d) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Kampfmittelbeseitigung, sofern nicht der Freistaat Bayern zur Kostentragung verpflichtet ist. Die Regelung des Abs. 11 bleibt unberührt.
 - e) Die Vorhabenträgerin garantiert und bestätigt der Stadt nach Umsetzung des Räumungskonzepts die Kampfmittelfreiheit entsprechend dem mit der Stadt abzustimmenden Räumungskonzept.
8. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in der Zeit bis zur Übergabe der Abtretungsflächen an die Stadt keinerlei bodenverändernde Maßnahmen, soweit sie nicht zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands der Abtretungsflächen erforderlich sind, insbesondere keine Abgrabungen vorzunehmen und im Falle von Zwischenlagerungen auf den Abtretungsflächen diese so zu schützen, dass ein Schadstoffeintrag auf sie zuverlässig ausgeschlossen ist.

9. Die rechtliche und finanzielle Verantwortung für künftige nach den boden- und wasserschutzrechtlichen Bestimmungen erforderlich werdende Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen bezüglich der Abtretungsflächen verbleibt für Belastungen, die am Tage des Besitzüberganges vorhanden sind, bis längstens fünf Jahre nach Besitzübergang bei der Vorhabenträgerin.
10. Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im nördlichen Bereich Leitungsrechte gekennzeichnet, die aus den sich aus Abschnitt I Nr. 3 und 4 ergebenden dinglichen Sicherungen zugunsten der SWM, der Landeshauptstadt München oder privater Dritter ersichtlich sind. Eine darüber hinausgehende Sicherung der Leitungsrechte erfolgt nicht.
11. Die Vorhabenträgerin führt auf Anforderung der Stadt die nach Maßgabe von § 3 Absätze 6 und 7 notwendigen Sanierungs- und Räumungsarbeiten sowie damit zusammenhängende begleitende Untersuchungsmaßnahmen für die in § 1 Abs. 4 bezeichnete (nichtursächliche) öffentliche Grünfläche durch. Die Stadt trägt die hierbei anfallenden Kosten gegen Nachweis bis zu einem Gesamtbetrag von höchstens 150.000,00 EUR (brutto). Die Vorhabenträgerin rechnet die beauftragten Maßnahmen gegenüber der Stadt unter Vorlage prüffähiger Belege ab. Die Vorhabenträgerin trägt die ihr entstehenden internen Kosten der Koordination, Beauftragung und Abrechnung der beauftragten Maßnahmen selbst.

§ 4

Vermessung, Messungsanerkennung, Auflassung

1. Die Vorhabenträgerin veranlasst die Vermessung der Abtretungsflächen in Abstimmung mit der Stadt spätestens mit Vorliegen des Billigungsbeschlusses. Eine Teilung des Flst.Nr. 170/203 (Teilung der nicht ursächlichen Grünfläche von der Ausgleichsfläche) ist nicht erforderlich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sollte sich im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens eine Flächenveränderung der Abtretungsflächen ergeben, diese auf ihre Kosten nachzuvermessen sowie abzumarken und an die Stadt entsprechend zu übertragen. Die Parteien verpflichten sich, sofort nach Vorliegen des Messungsergebnisses (Fortführungsnachweis) die Messungsanerkennung und die Auflassung in einem Nachtragsvertrag zu erklären.

Der beurkundende Notar wird hiermit einseitig nicht widerruflich angewiesen, die Auflassung hinsichtlich der Abtretungsflächen dem Grundbuch erst dann vorzulegen, Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024

wenn er von der Stadt schriftlich dazu aufgefordert wird. Dies betrifft allerdings nicht die öffentliche Grünfläche gemäß § 1 Abs. 4; die Auflassung an die Stadt ist nach Besitzübergang (vgl. § 1 Abs. 4 dieses Vertrages) durchzuführen.

Hinsichtlich der Ausgleichsfläche gilt, dass die Stadt den Notar erst fünf Jahre nach Abnahme der Fläche auffordern wird, wenn bis dahin keine Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Werden innerhalb dieses Zeitraumes Bodenverunreinigungen festgestellt, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Fläche per Dienstbarkeit zu sichern.

2. Die Vorhabenträgerin beauftragt und bevollmächtigt jeden vom Notar zu bezeichnenden Mitarbeiter des amtierenden Notars, sie nach vorheriger Abstimmung bei der Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten, soweit Vertretung gesetzlich irgend zulässig ist. Eine Freigabe durch die Vorhabenträgerin ist jedoch durch das Notariat einzuholen.
3. Die Stadt bzw. deren Beauftragte werden auch bevollmächtigt, Zuschreibungen, Pfanderstreckungen und -freigaben, Löschungen und dgl. nach vorheriger Abstimmung zu bewilligen und zu beantragen, überhaupt Vollzugsanträge in jeder Richtung zu stellen.

§ 5

Auflassungsvormerkungen

1. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums an den Abtretungsflächen gemäß § 1 bewilligen und beantragen die Parteien die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der Stadt an den Flst.Nrn. 170/125, 170/183, 170, 170/66, 170/186, 170/115, 170/201, 170/202 und 170/203.

Den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte der Stadt und das Stromversorgungsanlagenrecht zugunsten der Stadtwerke München, UR.Nr. G 2785/2006 im Rang vorgehen oder gleichstehen. Im Hinblick auf die Eintragung der weiteren Auflassungsvormerkungen an Flst.Nrn. 170/186, 170/125 und 170/66 aus dem geschlossenen Tauschvertrag mit der Stadt bewilligen und beantragen die Vertragsparteien bereits heute die Einräumung des Gleichrangs.

2. Zugleich wird die Löschung dieser Auflassungsvormerkungen an den Abtretungsflächen sowie an den nicht veräußerten Restflächen der Grundstücke mit der Umschreibung des Eigentums auf die Stadt bewilligt und beantragt, sofern in der Zwischenzeit ohne Zustimmung der Stadt keine Eintragungen im Grundbuch vorgenommen worden sind, die den Eigentumserwerb der Stadt beeinträchtigen.

Vollzugsmitteilung wird für alle Beteiligten an den Notar erbeten.

3. Hinsichtlich der nicht abgetretenen Flächen wird von der Stadt die Löschung der eingetragenen Auflassungsvormerkungen Zug um Zug mit Vollzug des Messungsergebnisses (Fortführungsnachweis) im Grundbuch bewilligt und beantragt. Vollzugsmitteilung hinsichtlich aller Eintragungen nach dieser Urkunde wird an den beurkundenden Notar erbeten.
4. Die Parteien beantragen hiermit den Grundbuchvollzug vorstehender Grundbuchbewilligungen.

III. Durchführungszusage

§ 6

Bauverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Vorhabenumfang gelegenen jeweiligen Grundstücksteile entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 und den Maßgaben dieses Vertrages zu bebauen. Sie verpflichtet sich
 - a) spätestens vier Wochen nach Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024 bei dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV – jeweils einen Antrag auf Baugenehmigung für das Baumarkt-Fachzentrum sowie für das Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum zu stellen, wie es aus dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2024 (**Anlage 1**) ersichtlich ist;
 - b) innerhalb von sechs Jahren ab Bekanntgabe einer vollziehbaren Baugenehmigung diese Vorhaben bezugsfertig zu errichten. Die Frist kann um maximal zwei Jahre verlängert werden.

2. Sofern sich bei Herstellung der Bauwerke Verzögerungen ergeben, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, verlängert sich die Frist um die Zeit der Verzögerung.
3. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024 gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der in vorstehendem Abs. 1 lit. b) genannten Fristen durchgeführt wird. Der Vorhabenträgerin ist ferner bekannt, dass sie daraus keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten kann.
4. Die Vorhabenträgerin gewährleistet, dass sich die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 (Anlage 1) zur Festsetzung der Größe der Geschossfläche und der Größe der Grundflächen vorgesehenen Teilbereiche („Baumarkt-Fachzentrum“ bzw. „Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum“) im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit jeweils einem einzigen Buchgrundstück decken.

§ 7

Abstimmungsverpflichtung Verkehr

„Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum“

1. Um die verkehrliche Abwicklung zu sichern, müssen Überschneidungen von durch außerhalb des Dauerbetriebes stattfindenden Veranstaltungen im Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum, das heißt Veranstaltungen ab einer Größenordnung von 1.200 Besucherinnen bzw. Besuchern montags bis freitags und 3.000 Besucherinnen bzw. Besuchern samstags, verursachtem Verkehr mit durch Veranstaltungen im MOC ab einer Größenordnung von 8.000 Besucherinnen bzw. Besuchern montags bis freitags und 13.000 Besucherinnen bzw. Besuchern samstags verursachtem Verkehr ausgeschlossen werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Durchführung von Veranstaltungen im Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum den Veranstaltungen im MOC entsprechend anzupassen. Für sonntags gilt keine Abstimmungsverpflichtung.
2. Zur Sicherstellung der Erfüllung der Verpflichtung aus Absatz 1 gilt:
 - a) Die Stadt kann von der Vorhabenträgerin Auskunft über Art und Umfang von Veranstaltungen verlangen, die im Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum in zeitlicher Nähe zu Veranstaltungen im MOC im Sinne von Absatz 1 stattfinden.

- b) Die Vorhabenträgerin wird in den Bauantrag für das Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum eine Betriebsbeschreibung einbeziehen, in der sie festlegt, dass sie die Durchführung von Veranstaltungen im Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum den Veranstaltungen im MOC so anpassen wird, dass Überschneidungen von durch Veranstaltungen im Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum ab einer Größenordnung von 1.200 Besucherinnen bzw. Besuchern montags bis freitags und 3.000 Besucherinnen bzw. Besuchern samstags verursachtem Verkehr mit durch Veranstaltungen im MOC ab einer Größenordnung von 8.000 Besucherinnen bzw. Besuchern montags- bis freitags und 13.000 Besucherinnen bzw. Besuchern samstags verursachtem Verkehr ausgeschlossen sind.
 - c) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung gegen die Anpassungspflicht gemäß Absatz 1 oder gegen die Auskunftspflicht gemäß Absatz 2 lit. a) zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt, die diese nach billigem Ermessen festsetzt. Die Billigkeit der Festsetzung kann sich unter Berücksichtigung des Zwecks der Vertragsstrafe insbesondere nach dem Umfang der Zuwiderhandlung, ihren möglichen und tatsächlichen Folgen, der Bedeutung der verletzten Verpflichtung, dem Grad des Verschuldens und dem geschätzten oder von der Vorhabenträgerin nachgewiesenen Veranstaltungsgewinn richten. Das Recht auf Herabsetzung der Vertragsstrafe durch Urteil nach § 343 BGB bleibt unberührt.
 - d) Der Stadt steht es in jedem Fall frei, eine Zuwiderhandlung nach den jeweiligen rechtlichen Voraussetzungen und Folgen bauaufsichtlich oder durch Forderung der Vertragsstrafe zu ahnden. Bauaufsichtliches Einschreiten und Geltendmachung der Vertragsstrafe können nicht zugleich, aber hilfsweise erfolgen.
3. Bei Abschluss dieser Vereinbarung in § 7 gehen die Vertragsparteien nach der vorliegenden Veranstaltungsübersicht des MOC aus dem Jahr 2012 davon aus, dass bei drei Veranstaltungen im Jahr 2012 über einen Zeitraum von insgesamt acht Veranstaltungstagen im MOC die Schwelle von 8.000 Besucherinnen und Besuchern überschritten wurde. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sich diese Veranstaltungsdaten im MOC verändern können. Deshalb wird klargestellt, dass die Verpflichtungen aus diesem § 7 auch in Bezug auf geänderte und Nachfolgenutzungen des Betriebsgrundstücks des MOC bestehen, soweit es sich nicht um genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen handelt und kein Bestandsschutz besteht.

Veranstaltungen im MOC, ist die Stadt verpflichtet, mit der Vorhabenträgerin über eine Änderung der vorstehenden Regelungen in § 7 zu verhandeln. Hierbei soll auch das Interesse der Vorhabenträgerin berücksichtigt werden, bei ihr durchgeführte und etablierte Veranstaltungen aufrechtzuerhalten und zum Beispiel auch durch veränderte Verkehrslenkung ein Nebeneinander zu ermöglichen. Eine Änderung ist insbesondere wesentlich, wenn die nach Absatz 1 zu berücksichtigenden Veranstaltungen im MOC pro Jahr einen Umfang von mehr als 20 Tagen einnehmen.

§ 8

Erschließung für das Vorhaben

1. Das Gesamtvorhaben ist zwar im baurechtlichen Sinne erschlossen, zur Durchführung des Vorhabens sind jedoch weitere Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe des Abschnitts IV durchzuführen. Berücksichtigt wird dabei die Tatsache, dass die Erschließungsanlagen nach dem Planungskonzept das benachbarte, südlich gelegene Areal mit erschließen.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dauerhaft sicherzustellen, dass im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 zwischen der Maria-Probst-Straße und der Lillenthalallee keine Durchfahrtsmöglichkeit für Kraftfahrzeuge gegeben ist; Lieferverkehr ist kein Durchfahrtsverkehr.

§ 9

Ausgleichsflächen

1. Infolge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 und des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wird ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 19.561 m² ausgelöst, der nach naturschutzfachlicher Methodik errechnet wurde. Der Ausgleich erfolgt im Umfang von 17.857 m² (davon 11.551 m² auf den Abtretungsflächen, 6306 m² auf privaten Freiflächen des Vorhabens) im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 (interne Ausgleichsflächen), im Übrigen (1.704 m²) außerhalb dieses Bebauungsplans auf dem im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Grundstück Flst.Nr. 475/1 Gemarkung Moosach (externe Ausgleichsfläche).
2. Zur Herstellung und Entwicklungspflege der internen Ausgleichsflächen hat die

Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024

Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt (Baureferat – Gartenbau und Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Grünplanung) den als **Anlage 3** beigefügten Pflege- und Entwicklungsplan entwickelt, der die in den folgenden Absätzen festgelegten Pflichten konkretisiert.

3. Herstellung

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen (Herstellung) auf den internen Ausgleichsflächen. Sie sagt zu, die Aufwertungsmaßnahmen spätestens bis 18 Monate nach Bezugsfertigkeit des ersten Teilvorhabens durchgeführt zu haben. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bezüglich des Abtretungsgegenstandes – Ausgleichsflächen, bis spätestens zehn Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 mit dem Baureferat – Gartenbau einen Ausführungsvertrag zu schließen.

Ihr steht es bezogen auf den Abtretungsgegenstand – Ausgleichsflächen (10.526 m² mit einem Ausgleichspotenzial in Höhe von rechnerisch 11.551 m²) frei, ihre Pflicht zur Herstellung ganz durch Zahlung eines Ablösebetrages an die Stadt zu ersetzen. Der Ablösebetrag ist zahlbar binnen 16 Monaten nach schriftlicher Mitteilung an die Stadt, dass eine Ablöse gewählt wird, und beträgt € 255.542,--. In diesem Fall ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, Besitz, Nutzen und Lasten an den Flächen unverzüglich der Stadt zu übertragen. Das Wahlrecht der Vorhabenträgerin erlischt, wenn es nicht binnen sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ausgeübt worden ist.

4. Entwicklungspflege

Die Entwicklungspflege der internen Ausgleichsflächen auf privaten Freiflächen des Vorhabens erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Die Entwicklungspflege der internen Ausgleichsflächen auf dem Abtretungsgegenstand – Ausgleichsflächen erfolgt durch die Stadt, der die Vorhabenträgerin dafür einen Ablösebetrag in Höhe von € 287.793,83 zahlt. Der Ablösebetrag wird fällig mit Beginn der zur Herstellung gehörenden Fertigstellungspflege. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt sechs Wochen vor Beginn der Fertigstellungspflege hierüber informieren.

5. Monitoring

Das Monitoring der internen Ausgleichsflächen gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan erfolgt durch die Stadt, der die Vorhabenträgerin dafür einen Ablösebetrag in Höhe von € 29.278,55 zahlt. Davon entfallen € 13.942,17 auf die Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024

internen Ausgleichsflächen auf dem Abtretungsgegenstand, € 9.759,52 auf die internen Ausgleichsflächen des Vorhabenbereichs Oldtimer- und Sportwagenzentrum sowie € 5.576,86 auf die internen Ausgleichsflächen des Vorhabenbereichs Baumarkt-Fachzentrum. Die Ablösebeträge werden fällig mit Beginn der Fertigstellungspflege. Die Vorhabenträgerin wird die Stadt sechs Wochen vor Beginn der Fertigstellungspflege hierüber informieren. Ggf. erforderliche Anpassungsmaßnahmen sind ohne gesonderte Abrechnung im Rahmen der Entwicklungspflege umzusetzen. Im Bereich der privaten Freiflächen sind sie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

6. Externe Ausgleichsflächen

Auf dem genannten Grundstück in Moosach werden auf insgesamt 46.711 m² Fläche Ausgleichsflächen durch die Vorhabenträgerin hergestellt. Die Anrechnung erfolgt mit Faktor 0,7, dadurch ergeben sich 32.698 m² Ausgleichsflächenpotenzial. Hiervon werden 30.304 m² als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1940a, Bunzlauer Platz (südwestlich), Baubergerstraße (nordwestlich) und Bahnlinie München-Regensburg (südöstlich) benötigt, 1.704 m² werden als externe Ausgleichsflächen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024 bilanziert (die unverbrauchte Restfläche beträgt 690 m²). Herstellung, Entwicklungspflege und Besicherung der externen Ausgleichsflächen übernimmt die Vorhabenträgerin nach den Regelungen in § 9 Abs. 5 bis 8 bzw. § 15 des Städtebaulichen Vertrags vom 03.05.2010 zwischen der Vorhabenträgerin (dort unter „Vivico“ firmierend) und der Stadt zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1940a (vgl. Anlage 4 – Auszug Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1940a, § 9 nebst seiner Anlagen 5 und 6), wobei klargestellt wird, das hier als „langfristige Pflege“ Entwicklungspflege gemeint ist. Soweit zum Zeitpunkt des Abschlusses des hiesigen städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages die Herstellung der externen Ausgleichsflächen gemäß Anlage 4 fertiggestellt wurde, gilt dies als Erfüllung der Verpflichtungen der Vorhabenträgerin aus dem vorliegenden Vertrag.

IV. Erschließung

§ 10

Erschließungszusage

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei entsprechender Mitwirkung der Stadt bis spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 einen Vertrag zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen gemäß § 11 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und einen oder mehrere Straßenumbauverträge zur Herstellung bzw. zum Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Stadt abzuschließen. Die Verhandlungen sollen beginnen, sobald das Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen konkrete Vorgaben ermöglicht.

Dabei wird die Verpflichtung enthalten sein, dass die Vorhabenträgerin die gesamte für das Bebauungsplangebiet nach dem Inhalt des Bebauungsplans notwendige Erschließung mit Ausnahme des in den Vorbemerkungen genannten, nicht ursächlichen Fuß- und Radweges durchführen wird und die Planungs-, Herstellungs- und Umbaukosten für alle im Plangebiet liegenden öffentlichen Straßen und Wege (einschließlich Beleuchtung und Straßenentwässerung) mit Ausnahme des in den Vorbemerkungen genannten, nicht ursächlichen Fuß- und Radweges zu 100 Prozent übernehmen wird. Diese Verpflichtung bezieht sich auch auf ursächliche bauliche Veränderungen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs, die im Bereich der Lilienthalallee zur Anbindung der neuen Erschließungsstraße sowie im Bereich der Maria-Probst-Straße zur Anbindung des Baumarkt-Fachzentrums notwendig werden.

Die Vorhabenträgerin wird nach heutigem Stand die Kosten übernehmen für

- a) den Neubau einer Straße (Verlängerung der Edmund-Rumpler-Straße = U-1678) und den Umbau der Lilienthalallee auf einer Länge von ca. 150 Metern im gesamten Straßenraum (Errichtung zweier Abbiegespuren mit daraus resultierenden Anpassungen der Straßenprofilelemente, insbesondere Baumfällungen und -neupflanzungen),
- b) eine neue Anbindung des Planungsgebietes an die Maria-Probst-Straße mit Lichtzeichenanlage und den Umbau der Maria-Probst-Straße auf einer Länge von ca. 170 Metern mit Auswirkungen im gesamten Straßenraum (u. a. Errichtung von Abbiegespuren, zweispuriger Ausbau, Querung mit Mittelinsel, optional Nachrüstung eines Vorsignals). Dazu gehören neben erforderlichen Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024

Baumfällungen Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung der durch Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1404a festgesetzten öffentlichen Grünanlage, ihre Anpassung und Wiederherstellung nach Durchführung der Straßenbaumaßnahmen (insbesondere Neupflanzungen von Bäumen), soweit die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 nicht zwingend entgegensteht, sowie die eventuelle Verlagerung des Grünanlagenwegs,

- c) während der Baumaßnahmen die Sicherung der bestehenden öffentlichen Grünfläche an der Maria-Probst-Straße einschließlich der notwendigen Wiederherstellungs- und Anpassungsarbeiten.

Maßgeblich für den Umfang der notwendigen Erschließung sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024 in der Fassung, wie er von der Stadt zur Satzung beschlossen wird, vorgesehenen Nutzungen.

V. Gemeinsame und Schlussbestimmungen

§ 11

Planungshoheit der Stadt

1. Dieser Vertrag begründet keine Verpflichtungen der Stadt zur Schaffung von Baurecht oder zum Erlass eines Bebauungsplans. Aus den in dieser Urkunde getroffenen Vereinbarungen und aus der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 entstehen der Stadt keine Verpflichtungen, einen Bebauungsplan zu erlassen. Die Parteien sind sich deshalb darüber einig, dass die Stadt mit diesem Vertrag keinerlei Verpflichtungen eingeht, die ihre Planungshoheit einschränken und auch keine Zusage auf Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgibt.
2. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder einem anderen Inhalt des Bebauungsplans als dem erwarteten.

§ 12

Sicherheiten

1. Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, geeignete Sicherheiten
Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024

in einer Gesamthöhe von € 2.523.797,-- rechtzeitig vor der öffentlichen Auslegung des Städtebaulichen Vertrages/Durchführungsvertrages beizubringen. Zulässige Sicherheiten sind:

- a) Bargeld in Euro,
- b) selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften von Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsversicherungen als Geschäftszweige betreiben, unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorklage (§ 770, § 771 BGB),
- c) selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften von geeigneten Kreditinstituten, unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorklage (§ 770, § 771 BGB). Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.
- d) Sicherungsgrundschulden gemäß den nachfolgenden Ausführungen

2. Die Sicherheitsleistung für den gegenständlichen Vertrag setzt sich wie folgt zusammen:

- § 10 Herstellung der Straßenverkehrsfläche (Verlängerung € 600.000,--
Edmund-Rumpler-Straße)
- § 10 Umbau Lilienthalallee € 500.000,--
- § 10 Anpassung der Straßenverkehrsfläche (Anbindung € 600.000,--
Baumarkt-Fachzentrum an die Maria-Probst-Straße)
Anschluss 150.000,-- €/Umbau MPS 450.000,--
- § 9 Herstellung der Ausgleichsflächen im Planungsgebiet € 37.440,--
(Bereich Baumarkt-Fachzentrum)
- § 9 Herstellung der Ausgleichsflächen im Planungsgebiet € 84.046,--
(Bereich Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum)
- § 9 Herstellung der Ausgleichsfläche auf dem € 255.542,--
Abtretungsgegenstand (einbezogene Flächen)
- § 9 Entwicklungspflege und Monitoring der Ausgleichsflächen € 44.028,--
im Planungsgebiet (Bereich Baumarkt-Fachzentrum)
- § 9 Entwicklungspflege und Monitoring der Ausgleichsflächen € 101.005,--
im Planungsgebiet (Bereich Oldtimer- und Sportwagen-
Zentrum)
- § 9 Entwicklungspflege und Monitoring der Ausgleichsfläche € 301.736,--
auf dem Abtretungsgegenstand (einbezogene Flächen)

3. Bei bestehenden Herstellungsverpflichtungen stellt die Höhe der jeweiligen Absicherung keine Obergrenze der finanziellen Aufwendungen dar.

Die Vorhabenträgerin hat zur Absicherung von städtebaulichen Verpflichtungen zugunsten der Stadt München eine Buchgrundschuld in Höhe von € 2.980.000,-- am Grundstück Flst.Nr. 280 der Gemarkung Pasing, (Grundbuch von Pasing, Blatt 18377) bestellt. Diese Grundschuld hat derzeit (Stand: 26.05.2014) einen offenen Sicherungsrahmen in Höhe von ca. € 1.130.000,--. Ferner hat die Vorhabenträgerin aus der zugunsten der Stadt bestellten Buchgrundschuld in Höhe von € 12.675.216,-- an Flst.Nr. 284/128, Gemarkung Laim, (Nymphenburg) eingetragen in Blatt 19643 derzeit einen offenen Sicherungsrahmen von rund € 939.000,--. Die Parteien schließen hiermit die nachfolgende Zweckvereinbarung:

a) Absicherung über Buchgrundschuld in Höhe € 2.980.000,--, Gemarkung Pasing, Flst.Nr. 280:

§ 9	Entwicklungspflege Ausgleichsflächen auf dem	€ 301.736,--
	Abtretungsgegenstand (einbezogene Flächen)	
§ 10	Umbau Lillenthalallee	€ 500.000,--
	Zwischensumme	€ 801.736,--

b) Absicherung über Buchgrundschuld in Höhe von € 12.675.216,--, Gemarkung Laim, Flst.Nr. 284/128:

§ 10	Herstellung der Straßenverkehrsfläche (Verlängerung Edmund-Rumpler-Straße)	€ 600.000,--
§ 9	Herstellung Ausgleichsfläche auf dem	€ 255.542,--
	Abtretungsgegenstand (einbezogene Flächen)	
	Zwischensumme	€ 855.542,--

c) Im Übrigen werden die zu erbringenden Sicherheitsleistungen gemäß vorstehendem Absatz 1 gegenüber der Stadt mit Bürgschaften wie folgt besichert:

§ 10	Anpassung der Straßenverkehrsfläche (Anbindung Baumarkt-Fachzentrum an die Maria-Probst-Straße, Anschluss und Umbau)	€ 600.000,--
§ 9	Herstellung 37.440,-- €, Entwicklungspflege und Monitoring 81.468,-- € der Ausgleichsflächen im Planungsgebiet (Bereich Baumarkt-Fachzentrum)	
§ 9	Herstellung 84.046,-- €, Entwicklungspflege und Monitoring 185.051,-- € der Ausgleichsflächen im Planungsgebiet	

(Bereich Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum)

Zwischensumme € 866.519,--

Gesamt € 2.523.797,--

4. Die Sicherheitsleistungen reduzieren sich gemäß sinnvoller Abrechnungsabschnitte anteilig nach Erfüllung der Einzelmaßnahmen, im Bereich der Ausgleichs- und Straßenflächen auch anteilig innerhalb der jeweiligen Einzelmaßnahmen. Die Stadt wird einer entsprechenden Teilfreigabe der Bürgschaften bzw. Sicherungszweckabreden zustimmen.

Ein Austausch der Sicherheit ist möglich, wenn die neue Sicherheit den städtischen Anforderungen der Sicherheiten- und Hinterlegungsordnung der Stadt entspricht und diese in gleicher Weise werthaltig ist, z. B. eine selbstschuldnerische, unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaft – unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§ 770, § 771 BGB) – von

- Instituten, die mündelsichere Wertpapiere ausgeben oder zur Anlage von Mündelgeld für geeignet erklärt oder von einer deutschen Finanzbehörde als Steuerbürgen zugelassen sind,
- inländischen Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsversicherungen als Geschäftszweig betreiben,
- Instituten, die zum Zeitpunkt der Bürgschaftsübernahme über ein anerkanntes internationales Rating von mindestens „A“ verfügen.

5. Im Falle der Veräußerung von Flächen durch die Vorhabenträgerin kann die von ihr gestellte Sicherheit durch eine gleichwertige Sicherheit des Erwerbers ersetzt werden. In diesem Fall und im Fall eines Rücktritts (§ 14) wird die Stadt die Sicherheit unverzüglich der Vorhabenträgerin freigeben. Dies gilt insbesondere für den Austausch der Bürgschaften.

§ 13

Entschädigungsansprüche

1. Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 gemäß Entwurf nach **Anlage 1** und

Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags und Durchführungsvertrages
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024

Beilage 1 an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche, welcher Art auch immer, gegen die Stadt geltend machen.

2. Die Stadt wird nach pflichtgemäßem Ermessen alle zulässigen Rechtsbehelfe/-mittel gegen etwaige behördliche oder gerichtliche Entscheidungen aus dem Bereich des öffentlichen Rechts, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024 in Frage stellen, einlegen. Dies gilt auch für Rechtsmittel in einem etwaigen Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO und etwaige Revisionsverfahren. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von allen Kosten frei, die ihr durch die Nutzung des Rechtsweges entstehen; die eigenen Sach- und Personalkosten trägt die Stadt jedoch selbst.
3. Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie für den Fall, dass durch gerichtliche, rechtskräftige Entscheidung im Hinblick auf die Wirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024, durch welche die Realisierung des Vorhabens bzw. die Aufnahme der vorgesehenen Nutzung verhindert oder erschwert wird oder die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, gegen die Stadt keinerlei Ansprüche geltend macht.

§ 14

Rücktrittsrecht

1. Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt,
 - a) wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024 nicht binnen einer Frist von 18 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Satzung beschlossen wird oder
 - b) wenn nicht innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 eine Baugenehmigung für einen der Vorhabensteile erteilt wird, vorausgesetzt, es wurde ein genehmigungsfähiger Bauantrag nach Maßgabe von § 6 Abs. 1 dieses Vertrages gestellt.
2. Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt ist mit eingeschriebenem Brief zu erklären. Es kann im Falle eines Wechsels der Vorhabenträgerschaft von den künftigen Vorhabenträgerinnen nur gemeinschaftlich ausgeübt werden. Im Falle des Rücktritts sind die der

Landeshauptstadt München gewährt Sicherheiten unverzüglich zurück zu gewähren. Ein Teilrücktritt ist nicht statthaft.

3. Das Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 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 Nr. 2024 zur Satzung beschlossen ist.

§ 15

Auslegung

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der Vertrag in den nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren bekannt gemacht wird. Sie ist damit einverstanden, dass der gebilligte vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung erst dann öffentlich ausgelegt wird, wenn die Sicherheiten nach § 12 gestellt und die Auflassungsvormerkungen nach § 5 jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle eingetragen sind.

§ 16

Allgemeine Weitergabepflicht

Im Falle einer Veräußerung des Vorhabengrundstücks oder von Teilen hiervon müssen die Verpflichtungen aus diesem Vertrag von der Vorhabenträgerin bzw. der Person, die jeweils das Eigentum innehat, mit schuldbefreiender Wirkung weitergegeben werden, wobei beim Verkauf einzelner Teilflächen die jeweilige Erwerberin bzw. der jeweilige Erwerber nur für die auf ihren bzw. seinen Kaufgegenstand entfallenden Verpflichtungen haftet, soweit Verpflichtungen entsprechend zuzuordnen und teilbar sind. Im Übrigen haften die Erwerberinnen bzw. Erwerber gesamtschuldnerisch. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die schuldbefreiende Wirkung nur dann eintritt, wenn die jeweilige Erwerberin bzw. der jeweilige Erwerber entsprechende Sicherheit gemäß § 12 leistet und § 12 BauGB nicht entgegensteht, insbesondere im Falle eines Vorhabenträgerschaftwechsels die erforderliche Zustimmung des Stadtrates vorliegt.

§ 17**Kosten und Steuern; Rückabwicklung**

1. Die Vorhabenträgerin zahlt die für dieses Grundstücksgeschäft und seinen Vollzug anfallenden Verkehrssteuern (einschließlich Grunderwerbsteuern) und Kosten einschließlich der Kosten der amtlichen Vermessung und Vermarkung, der Messungsanerkennung und Auflassung, der Lastenfreistellung, der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten und Reallasten.
2. Die Stadt wird den ihr aus dem staatlichen Finanzausgleich zustehenden Anteil der Grunderwerbsteuer in Höhe von ca. 38 % gegen Vorlage des Zahlungsnachweises und einer Kopie des bestandskräftigen Grunderwerbsteuerbescheides an die Vorhabenträgerin zurück erstatten. Die vorgenannten Unterlagen sind an das Kommunalreferat der Stadt, RV/VP, zu senden, das die Rückerstattung veranlassen wird.

§ 18**Teilnichtigkeit und etwaige Vertragslücken**

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden – gleich aus welchem Grund – oder fehlen, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.

Die Parteien 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.

2. Der vorstehende Grundsatz gilt entsprechend bei etwaig auftauchenden Vertragslücken.

§ 19**Änderungen und Ergänzungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Form vorschreibt, der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 20**Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist München, soweit nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand gegeben ist.

§ 21**Vollzugsvollmacht**

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen.

Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Die Vertragsteile bevollmächtigen die Angestellten an dieser Notarstelle - welche der Amtsinhaber zu bezeichnen bevollmächtigt wird - je einzeln, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formellrechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind

§ 22**Belehrungen, Hinweise**

1. Alle Anträge aus dieser Verhandlung werden unabhängig voneinander gestellt. Der Notar ist berechtigt, Anträge der Beteiligten zu ändern, zu ergänzen, einzuschränken

und zurückzunehmen, überhaupt alle Erklärungen abzugeben, die zum Grundbuchvollzug erforderlich sind oder zweckdienlich erscheinen.

2. Der Notar hat das Grundbuch am 06.06.2014 einsehen lassen.
3. Der Notar belehrte die Erschienenen darüber, dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf die Stadt übergeht, die Umschreibung von der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes abhängig ist und diese Bescheinigung erst erteilt wird, wenn etwa anfallende Grunderwerbsteuer gezahlt worden ist, und dass die jeweiligen Parteien gegenüber dem Finanzamt als Gesamtschuldner für die Grunderwerbsteuer haften. Die weiteren Voraussetzungen für die Umschreibung des Eigentums wurden vom Notar erläutert.
4. Der Notar belehrte die Erschienenen ferner darüber, dass ihre Angaben vollständig und richtig sein müssen. Die Erschienenen versicherten, dass ihre Angaben vollständig und richtig sind.

§ 23

Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

Das Grundbuchamt wird ersucht, die für die Stadt bestimmte Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung an den Notar zu senden. Teilvollzug ist zulässig.

§ 24

An- und Beilagen

1. Folgende Anlagen sind integrierter Bestandteil des Vertrages:

- Anlage 1: Entwurf Plan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024, in vier Teilen
- Anlage 2: Flächenabtretungsplan (Stand: 27.02.2014)
- Anlage 3: Pflege- und Entwicklungsplan für die ökologischen Ausgleichsflächen
- Anlage 4: Auszug aus Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1940a, erste zwei Seiten, § 9, § 15, beide letzten Seiten sowie seine Anlagen 5 und 6
- Anlage 5: Plan Interne Ausgleichsflächen (Stand: 14.05.2014)

2. Beilagen

Beilage 1: Entwurf Satzungstext des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit
Grünordnung Nr. 2024

§ 25

Ausfertigungen, Abschriften

1. Von dieser Urkunde erhalten:

Ausfertigungen:

- Das Grundbuchamt
- Landeshauptstadt München, Kommunalreferat, 3
Roßmarkt 3, 80331 München, Frau Tenzer nach
grundbuchamtlichen Vollzug mit Vollzugsbestätigung
des Grundbuchamtes
- CA Immo Deutschland GmbH, c/o NL München, Klaus- 6
Mann-Platz 1, 80636 München

Beglaubigte Abschriften:

- Landeshauptstadt München 3
- CA Immo Deutschland GmbH, c/o NL München, Klaus- 2
Mann-Platz 1, 80636 München

Einfache Abschriften:

- Der Gutachterausschuss 1
- Das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle 1
- CA Immo Deutschland GmbH, c/o NL München, Klaus- 1
Mann-Platz 1, 80636 München
- Landeshauptstadt München, Kommunalreferat, 1
Roßmarkt 3, 80331 München, Frau Tenzer

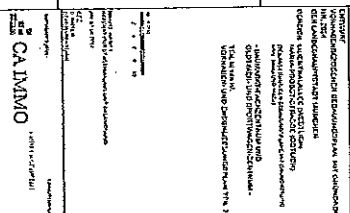
Je ein Kopierexemplar für Stadt und Vorhabenträgerin

2. Der Notar wird gebeten, allen Beteiligten je eine ungeheftete Kopie der Urkunde zu überlassen.

Vorgelesen vom Notar samt Textanlagen, beigelegte Pläne zur Durchsicht vorgelegt, alles
von den Beteiligten
genehmigt, und eigenhändig unterschrieben:

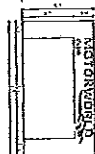
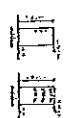
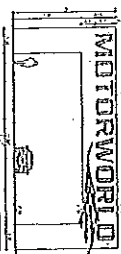
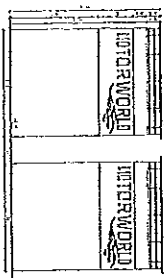
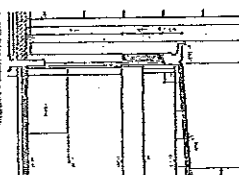
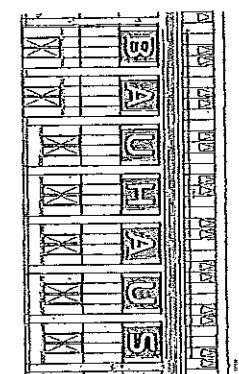
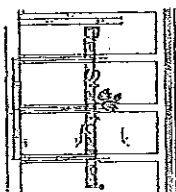
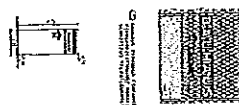
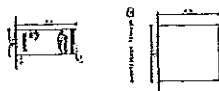
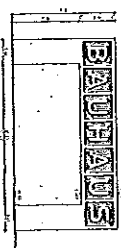
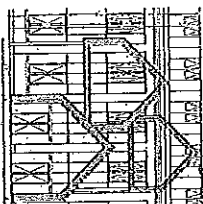
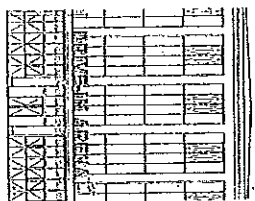
[Handwritten signatures]





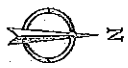
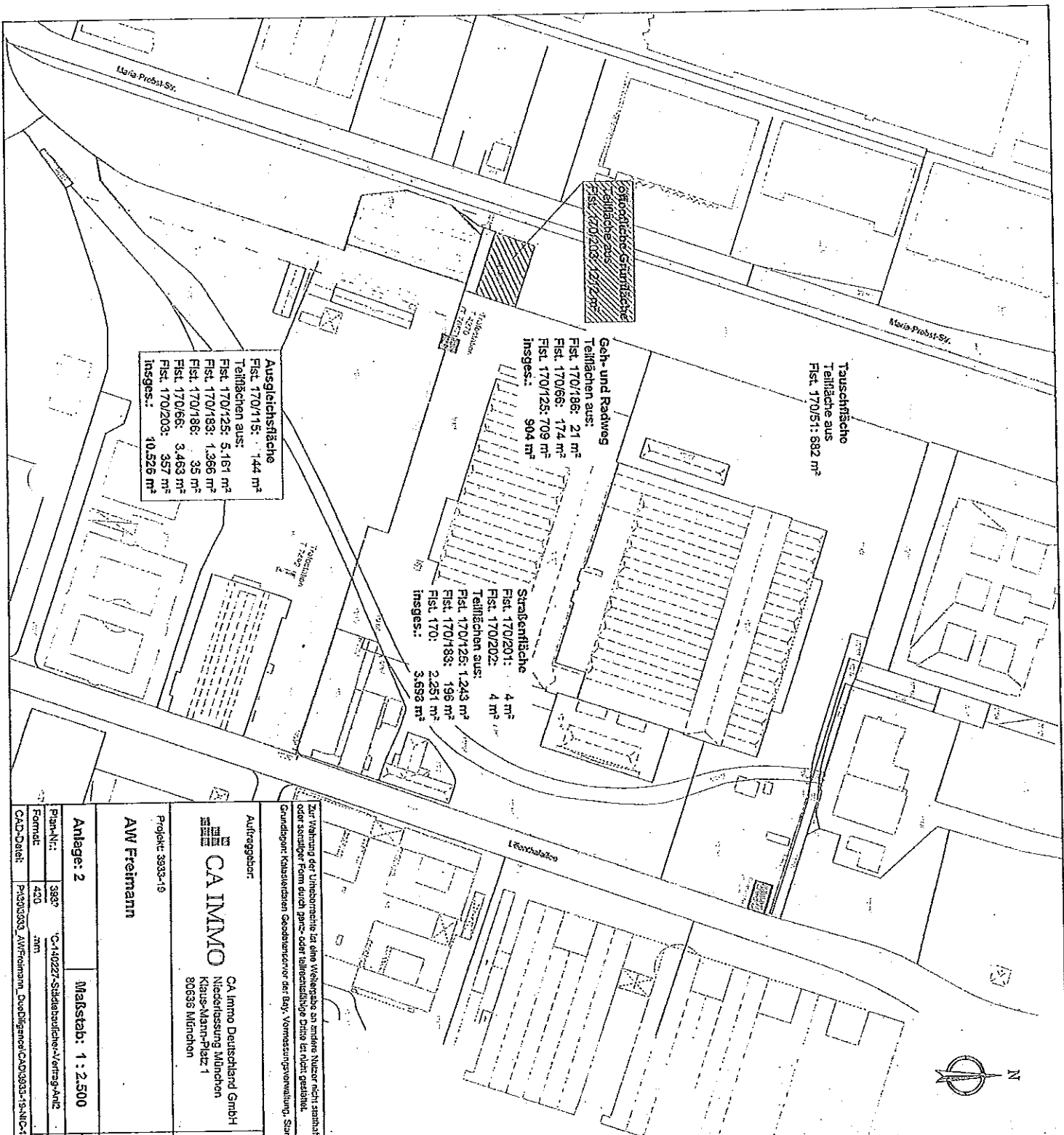
75

11/10

[illegible]

1512
 1 2 3 4 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526

23



Legende:

- Räumlicher Geltungsbereich
B-Plan Nr. 2024
- Tausch Stadt: ca. 682 m²
Geh- und Radweg: ges. ca. 904 m²
Straßenfläche: ges. ca. 3.693 m²
- Städtische Grünfläche ges. ca. 1212 m²
- Ausgleichsfläche: ges. ca. 10.526 m²
- Trassenstationen SWM
- Behälterstation SWM
UR Nr. P 457/12003

Zur Einhaltung der Umkehrpflicht ist eine Weitergabe an andere Nutzer nicht zulässig. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist genehmigungsfrei oder stattdessen Form einer plan- oder raumtechnischen Dienstleistung gebührenpflichtig.
Grundbesitz: Katasteramt Garmisch-Partenkirchen, Stand Dezember 2013, Entwurf: B-Plan 06.02.2014

Auftraggeber:
CA IMMO
CA Immo Deutschland GmbH
Niederlassung München
Klaus-Mann-Platz 1
80636 München

Fachgutachten:
NICKOL & PARTNER GmbH
Immobilien • Eisenbahn
Consulting
Opferstraße 2 • 82174 Grödenzell • Tel. 089 4257220

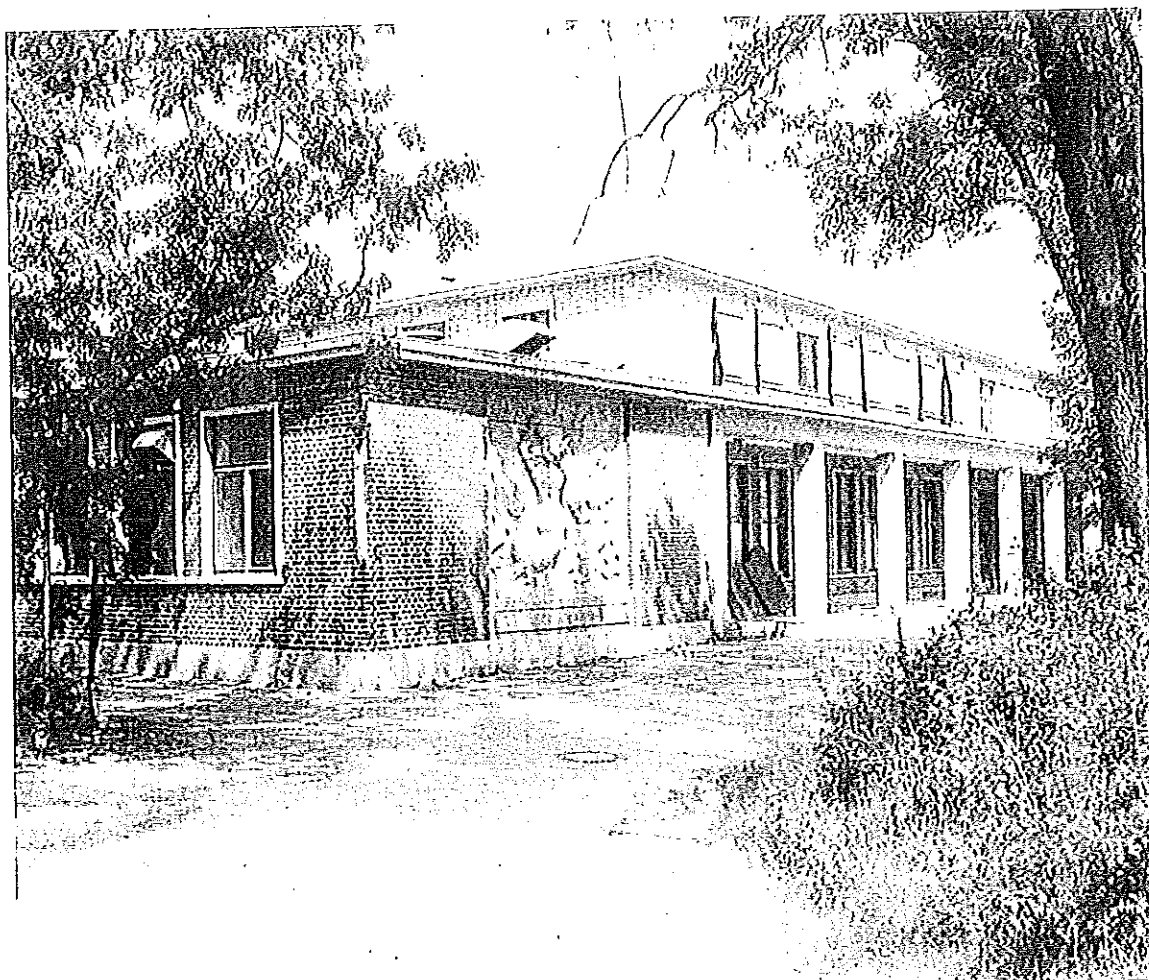
Projekt: 3933-19
AW Freimann

Planinhalt:
Städtebaulicher Vertrag
- Flächenabtretungsplan -

Anlage: 2		Maßstab: 1 : 2.500	
Plan-Nr.:	3933	C-140227-Städtebaulicher Vertrag-Entw.	Bestellzeit
Format:	A3	mm	gezeichnet
CAD-Datei:	P:\3933\3933_AWFreimann_Quellplan\CA03933-19-NIC-140227-Städtebaulicher Vertrag-Flächenabtretungsplan_AW_2.dwg	geprüft	27.02.2014
			27.02.2014
			Fachgutachten
			Schüler

Handwritten signature or mark.

Seite 1



Pflege- und Entwicklungsplan
für die ökologischen Ausgleichsflächen des ehemaligen Ausbesserungs-
werks Freimann

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024
der Landeshauptstadt München

Lilienthalallee (westlich), Maria-Probst-Straße (östlich)
- Baumarkt-Fachzentrum und Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum -

Pflege- und Entwicklungsplan

für die ökologischen Ausgleichsflächen des ehemaligen Ausbesserungswerks Freimann

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024
der Landeshauptstadt München**

Lilienthalallee (westlich), Maria-Probst-Straße (östlich)

- Baumarkt-Fachzentrum und Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum -

Auftraggeber

CA Immo München
Klaus-Mann-Platz 1
80636 München
Fon 089 545 48-590
Fax 089 545 48 545

Auftragnehmer

gebhard konzepte
planen entwickeln vernetzen realisieren
Hubertusstraße 4
80639 München
Fon 089 961 6089 0
Fax 089 961 6089 69
mail@gebhardkonzepte.de

Stand

06.02.2014

Inhaltsübersicht

1	Aufgabenstellung.....	3
2	Grundlagen und Bestandssituation.....	5
2.1	Flora.....	5
2.2	Fauna.....	6
2.3	Naturschutzfachlicher Wert – Biotopverbund.....	7
2.4	Altlasten und Kampfmittel.....	7
3	Fachliche Vorgaben – Entwicklungsziele.....	7
4	Maßnahmen zur Herstellung.....	9
5	Pflege- und Entwicklungskonzept.....	10
6	Monitoring und biologische Bauleitung.....	12
7	Anlagen.....	14

1 Aufgabenstellung

Das denkmalgeschützte und seit vielen Jahren stillgelegte ehemalige Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn in Freimann soll aktuell umgenutzt werden. In der nördlichen Hallenhälfte soll ein Baumarkt-Fachzentrum, in der südlichen Hälfte soll das Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum entstehen.

Der hierfür notwendige vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024 befindet sich derzeit in Aufstellung. Dieser umfasst das Gelände der denkmalgeschützten Lokhalle inkl. der Verlängerung der Edmund-Rumpler-Straße im Süden und der Anbindung an die Maria-Probst-Straße im Nordwesten. Der in Verlängerung der Edmund-Rumpler-Straße anschließende Fuß- und Radweg ist in diesen Umgriff einbezogen. Im Osten wird das Gebiet von der Lilienthalallee, im Westen von einem öffentlichen Grünzug entlang der Maria-Probst-Straße, im Norden von Gewerbeflächen und im Süden von dem noch in Konzeptplanung befindlichen ‚Campus für Innovation und Forschung‘ begrenzt.

Die im Rahmen der Umnutzung notwendigen Erschließungs- Baumaßnahmen und die nachzuweisenden Stellplatzflächen verursachen Eingriffe in vorhandene, teilweise wertvolle Biotopflächen, die funktional gleichwertig und möglichst im Planungsumgriff bzw. im näheren räumlichen Umfeld auszugleichen sind.

Der vorliegende Pflege- und Entwicklungsplan stellt die fachlich erforderlichen Maßnahmen für Herstellung und Pflege der im Rahmen der Baumaßnahmen zur Umnutzung der ehemaligen Lokhalle entstehenden ökologischen Ausgleichflächen im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 dar.

Für die externe ökologische Ausgleichsfläche an der Lassallestraße ca. 7 km westlich des Geländes der Lokhalle liegt das Pflege- und Entwicklungskonzept (Moosacher Bahnhof und Lassallestraße) der planwerkstatt karlstetter seit 2010 vor. In diesem Bereich werden auch zusätzliche artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der Population von Zauneidechsen umgesetzt.

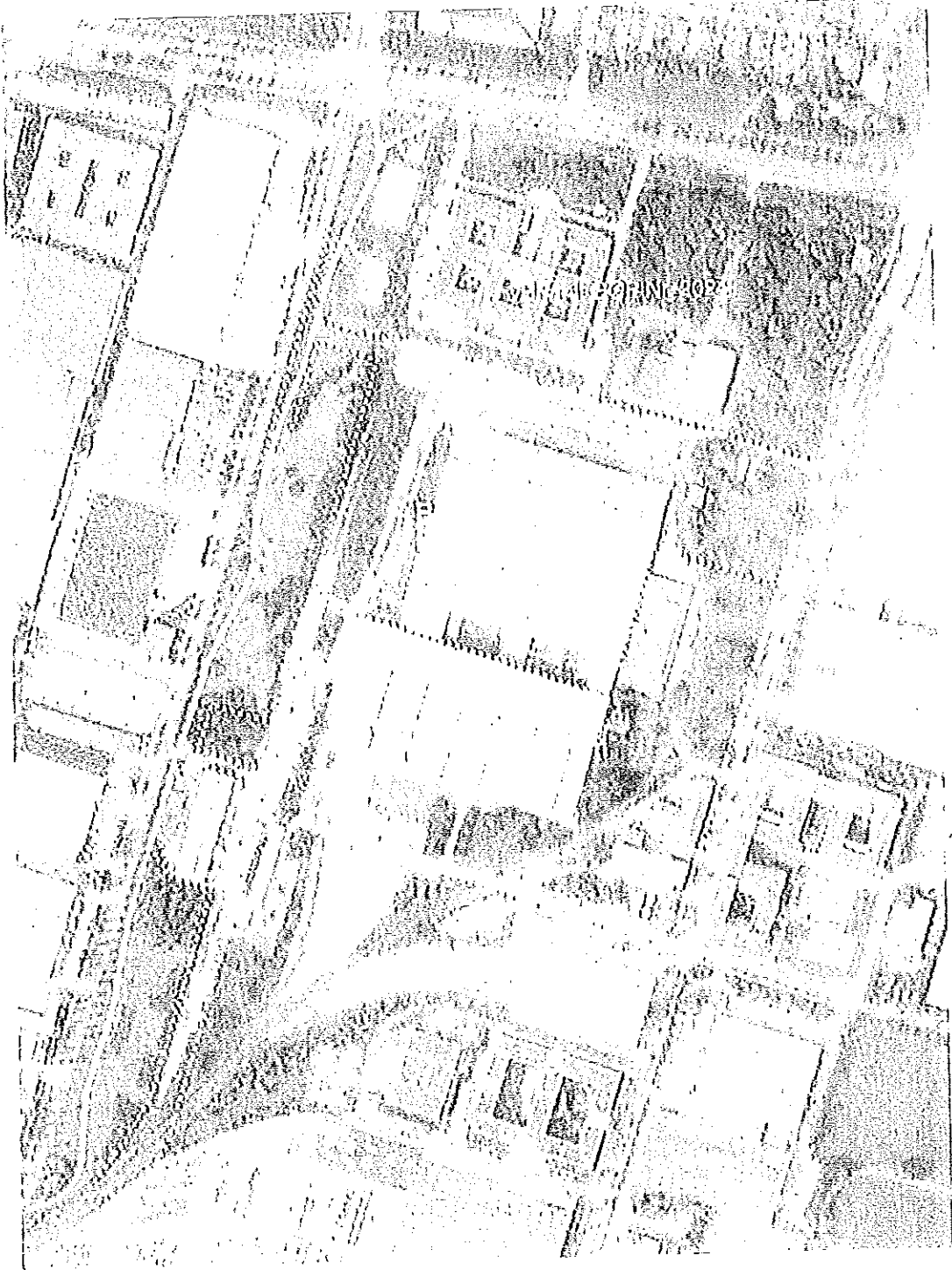


Abb. 1: Umgriff Pflege- u. Entwicklungsplan
(Luftbild Quelle: maps.muenchen.de)

2 Grundlagen und Bestandssituation

Die Bestandssituation des Geländes wurde im Rahmen des Planungsprozesses wie nachfolgend aufgeführt untersucht bzw. begutachtet:

- Strukturtypenkartierung, planwerkstatt karlstetter mit Rüdiger Haase, 13.09.2012
- Baumbestandskartierung, planwerkstatt karlstetter, 03.12.2013
- Bestandsplan, gebhard konzepte mit Baumbestandskartierung, planwerkstatt karlstetter 27.01.2014
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 06.02.2014
- Auszug aus der historischen Erkundung, PLASA mbH, Oktober 1999
- Auszug aus der orientierenden Untersuchung, DB Verkehrsbau Logistik GmbH, Dezember 2000
- Auszug aus der abfalltechnischen Untersuchung der Auffüllung in Freiflächen, Sakosta Euro Consult GmbH, Mai 2002
- Altlastensituation auf dem ehemaligen Ausbesserungswerk München Freimann, Vivico-Objekt 201 508, BoSS Consult GmbH, 31.03.2008
- Ergänzende Untersuchungen, BoSS Consult, 07.10.2008
- Entlassung aus dem Altlastenverdacht, Schreiben RGU vom 04.05.2009.

2.1 Flora

Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern 1998 einige Biotope erfasst. Der dominierende Biotoptyp ist das mesophile Gebüsch aus Rotem Hartriegel, Weißdorn, Purpur-Weide, Sal-Weide, Rosen, Pfaffenhütchen, Kratzbeere, Feldahorn, Esche, Pappel und Birke. Die Bestände wurden zum damaligen Zeitpunkt als sehr arten- und struktureich bewertet. Auf dringend notwendige Pflegemaßnahmen zur Biotoperhaltung wurde bereits damals hingewiesen. Die fortschreitende Gehölzsukzession infolge fehlender Pflegeeingriffe sowie die Zwischennutzungen des Geländes haben in den letzten Jahren zur flächenmäßigen Reduktion dieser ursprünglich kartierten Biotope geführt.

Das Freigelände der ehemaligen Lokhalle ist aktuell im Nordwesten, Norden und Nordosten sowie Osten zu großen Teilen durch eine Einzäunung geschützt und daher schwer zugänglich. In diesen Bereichen haben seit vielen Jahren weder Eingriffe durch Nutzung noch Pflegemaßnahmen stattgefunden.

Zur nachfolgenden Beschreibung der Bestandssituation sind die Anlagen 1 und 2 zur Strukturtypenkartierung einzusehen.

Der Freiraum im Nordwesten der ehemaligen Lokhalle ist durch Nord-Süd gerichtete Rohbodenstandorte mit Pioniervegetation, begleitet von Bereichen mit Gebüschsukzession sowie Gebüschpflanzungen gekennzeichnet. Deutlich kleinflächiger treten auch magere Allgrasbestände auf, die eine voranschreitende Gehölzsukzession aufweisen. In diesem Bereich wurden zwei Biotope kartiert. In beiden Fällen handelt es sich um naturnahe Feldgehölze bzw. Hecken, die laut Biotopkartierung aus dem Jahr 1998 von Weiden, Weißdorn und Rotem Hartriegel dominiert werden.

In der westlichen Ausstülpung des Planungsumgriffs in den angrenzenden Grünzug liegt ein Grundstück mit sehr dichtem Baumbestand, das im nördlichen Teil naturnah, im südlichen jedoch durch Nutzung als Ablageplatz beeinträchtigt ist.

Der süd-westliche Teil des Planungsgebietes ist geprägt durch die an den Antik-Markt nach Osten und Süden anschließenden Flächen für die Trödelmarktnutzung bestehend aus hallenartigen Bauwerken, versiegelten Flächen und Containerstandplätzen. Von dem 1998 in diesem Bereich erfassten Biotop bestehend aus Hecken und Gebüsch sind bis auf eine Baumreihe und wenige Einzelbäume, in einer sonst ausgeräumten und verdichteten Kiesfläche, heute keine Elemente mehr vorzufinden.

Das süd-östliche Hallenvorfeld um den südlichen Hallenzugang bis zur östlichen und nördlichen Umgriffsgrenze ist geprägt durch weit fortgeschrittene Gehölzsukzession: Es wird dominiert von *Crateaegus*, *Cornus* und *Fraxinus* und weist nur noch wenige artenarme Altgras- und Ruderalbestände. Nach Osten wird diese Grünfläche durch eine aktuell vegetationsfreie Kiesfläche (ehemaliges Gleisbett) begrenzt, die auf der Höhe der bestehenden Nebengebäude (Kantine, Kesselhaus, Kohlebunker) als Lager- und Pkw-Stellplatz Verwendung findet.

An der nord-östlichen Grenze befindet sich ein angepflanzter Gehölzbestand mit voranschreitender Sukzession welcher ebenfalls Teil der Biotopkartierung 1998 war.

Im direkten Umgriff des vBP Nr. 2024 inkl. der südlichen Ausgleichsfläche sowie der Lillenthalallee wurden 265 Bestandsbäume kartiert. Diese sind hauptsächlich im östlichen bzw. im süd-westlichen Bereich des Geländes verortet. Folgende Arten sind im Wesentlichen vertreten: Hainbuchen, Eschen, Pappeln, Weißdorn, Linden, Weiden, Birken, Robinien, und Kiefern (siehe Baumbestandsliste im Anhang).

Bei der Begehung im Jahr 2011 wurden bei ca. 11 Exemplaren im östlichen Vorbereich der Halle Anzeichen des Eschentriebsterbens beobachtet.

2.2 Fauna

Im vorliegenden Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde die Zauneidechse als streng geschützte Art nach Anhang IV FFH-Richtlinie mehrfach nachgewiesen. Weiterhin werden potentielle Vorkommen diverser europäischer Vogel- und Fledermausarten prognostiziert.

Gemäß dem Gutachten ist der Habitatverlust für die Zauneidechsenpopulation nordwestlich der Lokhalle über artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der Art (FCS-Maßnahmen = *favourable conservation status*) zu kompensieren. Diese Maßnahmen werden auf Flächen an der Lassallestraße in der Nähe des Bahnhofs Moosach vorgesehen. Ein Pflege- und Entwicklungskonzept (planwerkstatt karlstetter) liegt seit 2010 vor.

Vor Beginn der Baumaßnahmen im Umgriff vBP Nr. 2024 erfolgt eine Umsiedlung der Zauneidechsen-Individuen vom Gelände der Lokhalle in die Flächen an den Bahngleisen südlich des ehemaligen Ausbesserungswerks Freimann innerhalb des Areals der lokalen Population.

Die süd-westliche ökologische Ausgleichsfläche entlang des westlichen Grünzugs wird in Abstimmung mit den Fachbehörden und der Regierung von Oberbayern mit Lebensraummerkmalen der Zauneidechse ausgestattet werden.

2.3 Naturschutzfachlicher Wert - Biotopverbund

Feldgehölze, Gebüsche und Hecken sind als Teile der ehemals kartierten und heute z.T. nur noch in Restbeständen vorhandenen Biotope nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG und § 30 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG gesetzlich geschützt.

Die Biotope im Planungsumgriff und der Umgebung gelten als wichtige Trittsteinbiotope und Verbindungsflächen im räumlichen Verbund gesetzlich geschützter trocken-magerer Standorte zwischen den überregional bedeutsamen Biotopstrukturen im Süden (Güterbahnhof Freimann und Biotopkomplex an der Lindberghstraße) und den landesweit bedeutsamen und europarechtlich geschützten Heideflächen im Münchner Norden.

2.4 Altlasten und Kampfmittel

Bedingt durch die ehemalige Nutzung als Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn sind auf dem Gelände Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MikW) im Westen der Halle und im Bereich des Kesselhauses vorhanden. Weiterhin wurden erhöhte Schadstoffgehalte v.a. polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle in Auffüllungsbereichen nachgewiesen.

Demnach besteht aufgrund der Bleibelastung für den Wirkungspfad Boden-Mensch in zwei definierten Flächen östlich und westlich der ehemaligen Lokhalle ein Bedarf für Sanierungsmaßnahmen.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Untergrund noch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg befinden.

3 Fachliche Vorgaben und Entwicklungsziele

Das zu entwickelnde Landschaftsbild im Freiraum um die Halle ist angelehnt an den Charakter der Fröttmaninger Heide, eine welträumige, gut einsichtige Magerrasen- bzw. Wiesenflur mit locker eingestreuten Bäumen bzw. Baumgruppen. Die Flächen werden mit Ausnahme des Anlieferbereiches im Norden des Bauhauses sowie der Flächen am ehemaligen Kesselhaus nicht eingezäunt und sind grundsätzlich öffentlich zugänglich. Es ist ein passendes Wegekonzept zur Erschließung und zur Nutzung v.a. des östlichen Freiraumes zu entwickeln. Die Freiflächen im Westen sollten mit Ausnahme des geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges nicht durch Wegebeziehungen beplant werden.

Die ökologischen Ausgleichsflächen westlich der Halle (W_1 bis W_2, Flächengrößen siehe Anlage 4), sollen als **magere Trockenrasen mit eingestreuten Einzelbäumen** entwickelt werden. Die in südlicher Verlängerung dieser Achse befindliche ökologische Ausgleichsfläche W_3 wird als **magere Trockenrasen mit wenigen eingestreuten Einzelbäumen und Rohbodenanteilen sowie Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse** gestaltet und entwickelt werden. Die Ansaat erfolgt vorzugsweise über Mähgutübertragung aus den Münchner Nordheiden oder mit autochthonem Saatgut. Es wird ein Lebensraum für Arten trockener, magerer Standorte hergestellt. Diese Flächen resultieren von Nord nach Süd im Bestand aus:

- W_1: einer mit Blei belasteten Fläche, die durch Auftrag von unbelastetem Material gesichert werden soll,
- W_2: aktuell durch den Flohmarkt mit temporären Bauten überstellten, befestigten Flächen,

- W_3: der ehemaligen Lehrlingswerkstatt sowie temporären Nebengebäuden der Flohmarktnutzung, vollversiegelten Flächen, ausgeräumten, z.t. als Lager- oder Stellplatz genutzter, verdichteter Klesfläche, kleintellige, ziergartenähnlichen Fläche.

Bei der Herstellung der Fläche W_3 ist je nach Baubeginn wie folgt vorzugehen:

- bei Baubeginn vor dem Ende der Reptilien-Winterruhe im wärmeren Frühjahr (Ende April) zuerst Herstellen der Haufen im Herbst bis spätestens Ende September, dann Bau der Flächen bis März
- bei Baubeginn nach dem Ende der Reptilien-Winterruhe (Anfang/ Mitte Mai) zuerst die Flächen bis Ende März herstellen und unmittelbar anschließend bis Mitte April die Haufen errichten.

Im Osten der Lokhalle sollen die ökologischen Ausgleichsflächen (O_1 bis O_7,) als **magere Salbei-Glatthafer-Wiesen mit lockeren Baumgruppen** hergestellt und weiter-entwickelt werden. Mit der Etablierung blüten- und artenreicher Extensivwiesen werden das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung aufgewertet sowie ein Lebensraum für Arten blütenreicher, magerer Wiesen geschaffen. Im Bereich der notwendigen Feuerwehrumfahrt, welche im Anschluss an die Terrasse im Osten durch die Grünflächen führt und in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasenwaben hergestellt wird, werden magere Flächen vorgesehen. Die Flächen ergeben sich aus dem Rückbau bzw. Umbau nachfolgender Bestände:

- O_1: Gebäude mit Löschwasserbecken aus Beton,
- O_2: nicht mehr benötigte Funktionsbauten und befestigte Flächen,
- O_3: befestigte Fläche,
- O_4: Teile des betonierten Kragens um die Halle,
- O_5: durch dauerhaftes Beparken der Zwischennutzer verdichteter, zerfahrener Bereich,
- O_6: einer mit Blei belasteten Fläche, die durch Auftrag von unbelastetem Material gesichert werden soll, südlich des Zugangs zu Haus 79,
- O_7: befestigter Weg zum Haus 79.

Die ökologischen Ausgleichsflächen im Westen wie im Osten sind mit der Baumaßnahme des Vorhabens herzustellen, durch geeignete Maßnahmen in der Entwicklungspflege zu optimieren und dauerhaft in ihrer Funktionalität zu sichern.

Gemäß Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Entfernung von Großbäumen im September nach einer milden Nacht (Tagestemperatur mind. 15 °C) vorzunehmen, so dass evtl. vorhandene Fledermäuse selbständig flüchten können. Im Nachgang sind die Stämme von einer fachkundigen Person auf Höhlen bzw. Mulmhöhlen zu untersuchen. Evtl. vorhandenen Fledermaus-Individuen sind umzuquartieren oder der Stamm gesichert zwischenzulagern.

Ausnahmen vom §39 (5) 2 BNatSchG sind per Antrag bei der Naturschutzbehörde zu stellen.

Zum Schutz der möglicherweise betroffenen streng geschützten Vogelarten ist das Entfernen oder Fällen von Gehölzen und Bäumen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchszeiten möglich d.h. von 01. Oktober bis 29. Februar.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das gesamte Gelände in mindestens zwei Begängen nach evtl. vorhandenen Individuen der Zauneidechse abzusuchen. Die Suche kann nur zu den Hauptaktivitätszeiten der Art (ca. Ende April bis Ende September) und bei günstigen Witterungsbedingungen durchgeführt werden. Das Absammeln und Freisetzen der Zauneidechsen-Individuen kann nur von sachkundigen Personen vorgenommen werden. Sollten Exemplare gefunden werden sind diese einzufangen und in die Lebensräume (CEF Maßnahme „Bahnüberquerung Lindberghstraße“) oder in Lebensstätten entlang des südlich angrenzenden Bahnkörpers innerhalb der lokalen Population umzusiedeln.

4 Maßnahmen zur Herstellung

Folgende Maßnahmen sind nach Darstellung im Freiflächengestaltungsplan zur Herstellung der Mager-rasenflächen im Westen durchzuführen:

- Abbruch und Entfernung der versiegelten Schichten und Auftrag von Kies bis zum Planungs-niveau, ggf. Beimischung anderer Substrate,
- Tiefenlockerung der vorhandenen Kiesflächen,
- Ansaat von Magerrasen (vorzugsweise durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflä-chen aus der Fröttmaninger Heide) im April/ Mai und Oktober,
- Rodung von Bäumen und Gehölzen,
- Pflanzung von Einzelbäumen.

Zur Herstellung der für die Zauneidechse geeigneten Lebensraumqualitäten innerhalb der süd-westlichen Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abbruch und Entfernung der Lehrlingswerkstatt sowie aller weiteren Bauten und versiegelten Flä-chen (Fundamente im Boden bis ca. 1 m Tiefe unter geplanter OK zertrümmern und bis 0,50 m unter geplanter OK entfernen, in Abstimmung mit dem RGU bezüglich der Altlastensituation),
- Tiefenlockerung des verfestigten Schotters,
- Auftrag von Kies,
- Anlage von lang gestreckten ‚Haufen‘ mit Sonn-, Elablage- und Überwinterungsplätzen mög-lichst im Anschluss an bestehende Gehölze (Fein- und Grobmateriale verwenden, bis 0,50 m Auf-schüttung oder Auskoffnung ohne Wasserstau, trockene Hohlräume),
- Besonnung der Lebensräume besonders morgens und abends vorteilhaft,
- lockere Pflanzung niedriger Sträucher (z.B. Kratzbeere als natürlicher Schutz vor Fressfeinden der Zauneidechse wie z.B. Katzen und Hunde) bzw. krautiger Hochstaudenfluren v.a. entlang an-grenzender Gebüsch- und Hecken,
- Entwicklung eines Mosaiks aus magerer Vegetation und kiesigen Rohbodenflächen.

Zum Schutz der ökologischen Ausgleichsflächen im Westen sind mit Ausnahme der öffentlichen Geh- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung keine weiteren Wegeführungen durch die Flächen auszu-bilden. Das Begehen der Flächen ist durch eine gezielte Besucherlenkung mit Hilfe von Hinweisschildern sowie durch gestalterische Abgrenzungen in Form von Abpflanzungen zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen sind nach Darstellung im Freiflächengestaltungsplan zur Herstellung der Salbei-Glatthafer-Wiesen bzw. des Magerrasens (Feuerwehrrumfahrt) im Osten durchzuführen:

- Pflegegang vor Bau- bzw. Abrissmaßnahmen, um Grünflächen v.a. im Osten und Süden der Halle begehbar zu machen (Roden von Sukzessionsaufwuchs, Schnitt von Bäumen und Gehölzen zur Wahrung der Verkehrssicherheit, Mähen),
- Abbruch und Entfernung der Bauwerke und versiegelten Schichten (Fundamente im Boden bis ca. 1 m Tiefe unter geplanter OK zertrümmern und bis 0,50 m unter geplanter OK entfernen, in Abstimmung mit dem RGU bezüglich der Altlastensituation),
- Auftrag von kiesiger Rotlage bis zum Planungsniveau,
- ggf. Aushub und Aufbau des Unterbaus für Rasenwaben im Bereich der Feuerwehrumfahrt,
- Mähen und vorsichtiges Entfernen der Vegetationsschicht auf Fläche O_6, Auftrag unbelasteter, kiesiger Rotlage mit einer Schichtdicke von mind. 10 cm,
- Ansaat von Salbei-Glatthafer-Wiesen vorzugsweise durch Mahdgutübertragung im April/ Mai und Oktober,
- Rodung von Bäumen und Gehölzen,
- Erhalt und Neupflanzung von Bäumen.

Die zu erhaltenden Grünflächen sowie die ökologischen Ausgleichsflächen im Osten des Planungsgebietes sind mit wasserdurchlässigen Fußwegen auszustatten. Das Begehen der Grünflächen außerhalb der vorgesehenen Wege soll durch gezielte Besucherlenkung mit Hilfe von Hinweisschildern verhindert werden. Das Errichten von baulichen Abgrenzungen bzw. Abpflanzungen in den Salbei-Glatthafer-Wiesen ist nicht gestattet.

5 Pflege- und Entwicklungskonzept

Zur Sicherung der angestrebten Zieltypen und Qualitäten der Ausgleichsflächen ist ein dynamisches Pflegekonzept anzuwenden. Die zu entwickelnden Bestandsflächen müssen je nach Zustand individuell vorbereitet werden. Sukzessionsbedingter Aufwuchs und nährstoffreicher Oberboden muss zur Entwicklung der Magerstandorte entfernt werden. Das Pflegekonzept ist entsprechend den Ergebnissen des laufenden Monitorings anzupassen. Der Zeitraum für die notwendige Entwicklungspflege wird mit 20 Jahren angesetzt.

Da die Freiflächen im Westen der Lokhalle nahtlos in den angrenzenden Grünzug übergehen, sind im Gelände auf der Grundstücksgrenze nachvollziehbare Pflegegrenzen einzuplanen und zu installieren. Die Gestaltung der Pflegegrenzen muss im Rahmen der Objektplanung erörtert werden.

Magerrasen / Magerrasen mit Rohbodenanteilen

Fläche: 2.856 und 10.526 qm (Flächen W1 bis 3 siehe Plan Anlage 4)

Saatgut: vorzugsweise durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen im Münchner Norden

Ansaat: April/ Mai und Oktober

Fertigstellungspflege (1 Jahr):

- Mahd: Schröpschnitt bei Bedarf (bis zu 2 Schnitte, im Mai/ Juni und Sept./ Okt.)
- Abfuhr des Mähgutes
- Ziehen von Gehölzanflug per Hand

Entwicklungspflege (langfristig):

- Mahd: einmal jährlich im September
- Abfuhr des Mähgutes

- zusätzlich alle 4 Jahre eine Hochsommermahd (Mitte Juli bis Mitte August) mit Mähgutabfuhr
- ab dem 3. Pflege-Entwicklungsjahr jährlich wechselnde Teilflächen vom Mahdregime aussparen (ca. 25 % der Fläche) zur Förderung der Reproduktion und als Rückzugsgebiet oder Winterquartier verschiedener Tiergruppen (u.a. Tagfalter, Laufkäfer), Bracheteile nicht in Bereichen mit Problempflanzen vorsehen (z.B. Goldruten, Landreitgras, Gehölzaufwuchs)
- die Rohbodenbereiche sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den Monitoringergebnissen weitgehend vegetationsfrei zu halten

Salbei-Glatthafer-Wiesen

Fläche: 2.787 qm (Flächen O 1 bis 7 siehe Plan Anlage 4)

Saatgut: vorzugsweise durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen im Münchner Norden

Ansaat: April/ Mai und Oktober

Fertigstellungspflege (1 Jahr):

- Mahd: Schröpschnitt bei Bedarf (bis zu 2 Schnitte, im Mai/ Juni und Sept./ Okt.)
- Abfuhr des Mähgutes

Entwicklungspflege (langfristig):

- Mahd: zweimal jährlich im Juni und im September
- Abfuhr des Mähgutes

Magerrasen / begrünte Feuerwehrumfahrt

Fläche: 452 qm

Saatgut: vorzugsweise durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen im Münchner Norden

Ansaat: April/ Mai und Oktober

Fertigstellungspflege (1 Jahr):

- Mahd: Schröpschnitt bei Bedarf (bis zu 2 Schnitte, im Mai/ Juni und Sept./ Okt.)
- Abfuhr des Mähgutes
- Ziehen von Gehölzanflug per Hand

Entwicklungspflege (langfristig):

- Mahd: einmal jährlich im September
- Abfuhr des Mähgutes
- zusätzlich alle 4 Jahre eine Hochsommermahd (Mitte Juli bis Mitte August) mit Mähgutabfuhr
- ab dem 3. Pflege-Entwicklungsjahr jährlich wechselnde Teilflächen vom Mahdregime aussparen (ca. 25 % der Fläche) zur Förderung der Reproduktion und als Rückzugsgebiet oder Winterquartier verschiedener Tiergruppen (u.a. Tagfalter, Laufkäfer), Bracheteile nicht in Bereichen mit Problempflanzen vorsehen (z.B. Goldruten, Landreitgras, Gehölzaufwuchs)

Baumbestand

Baumrodungen:

- können vom 01. Oktober bis 29. Februar ausgeführt werden (außer es liegt ein Antrag auf Ausnahme vor siehe Fledermaus)
- Rodung von Großbäumen im September (Ausnahme!) nach milder Nacht, Stämme auf Höhlen/ Mulmhöhlen untersuchen, evtl. vorkommende Fledermausindividuen umquartieren

Unterhaltspflege:

- Pflegemaßnahmen zur Verkehrssicherung bei einigen Exemplaren (siehe Baumliste Anlage 3)
- Begutachtung der vom Eschentriebsterben befallenen Exemplare (siehe Baumliste Anlage 3) ggf. ein- bis zweimal im Jahr, je nach Fortschreiten der Krankheit Maßnahmen zur Verkehrssicherung bzw. Roden des Baumes

Baumneupflanzungen

Pflanzung: Frühjahr und Herbst

Fertigstellungspflege (1 Jahr):

- Wässerung bei Bedarf
- Lockerung der Baumscheiben
- Nachbesserung der Baumverankerungen
- arttypischer Erziehungschnitt
- Bekämpfung von Schädlingen bei Bedarf

Entwicklungspflege (langfristig):

- arttypischer Kronenaufbauschritt nach Erfordernis
- Wässerung nach Bedarf
- Entfernung der Baumverankerungen, des Verdunstungs- und/ bzw. Verblisschutzes nach ca. 2 Jahren

6 Monitoring und ökologische Bauleitung

Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind durch eine ökologische Bauleitung und ein begleitendes Monitoring zielgerichtet zu steuern. Die Vorgaben und Ausrichtung der Pflegestrategie sind in Abhängigkeit der Monitoringergebnisse zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Floristisches, strukturelles Monitoring:

- im 3. Jahr, dann ab dem 5. Jahr im 5 Jahres-Rhythmus bis zum 20. Jahr: Erhebung von Strukturtypenverteilung und Sukzessionsfortschritt,
- im 3. Jahr, dann ab dem 5. Jahr im 5 Jahres-Rhythmus bis zum 20. Jahr: Erfassung wertbestimmender Arten der Magerrasen und mageren Wiesen.

Wertbestimmende Zielarten:

- *Campanula patula*
- *Centaurea jacea*
- *Knautia arvensis*
- *Leucanthemum ircutianum*
- *Ranunculus bulbosus*
- *Salvia pratensis*
- *Silene dioica*
- *Tragopogon pratensis*

- Im 5. Jahr nach Rechtskraft des Bauleitplans: Einmalige Überwachungsmaßnahme zur Prüfung der unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Leitarten von Flora und Fauna.
- Jeweils Dokumentation der Ergebnisse (Plan/ Fotos/ Beschreibung),
- Darstellung notwendiger Pflege- bzw. Optimierungsmaßnahmen.

Faunistisches, strukturelles Monitoring:

- im 3. Jahr, dann ab dem 5. Jahr im 5-Jahres-Rhythmus bis zum 20. Jahr: Übersichtserfassung von Kleintieren (Heuschrecken, Tagfalter, Laufkäfer, Zaunidechse) zum Nachweis des Entwicklungsfortschritts der Besiedelung des Lebensraums
- Jeweils Dokumentation der Ergebnisse (Plan/ Fotos/ Beschreibung),
- Darstellung notwendiger Pflege- bzw. Optimierungsmaßnahmen.

Die Kurzberichte zum Monitoring sind an folgende Stellen der LH München zu übergeben:

- Untere Naturschutzbehörde,
- Referat für Gesundheit und Umwelt, RGU UW 12
- Baureferat Gartenbau

7 Anlagen

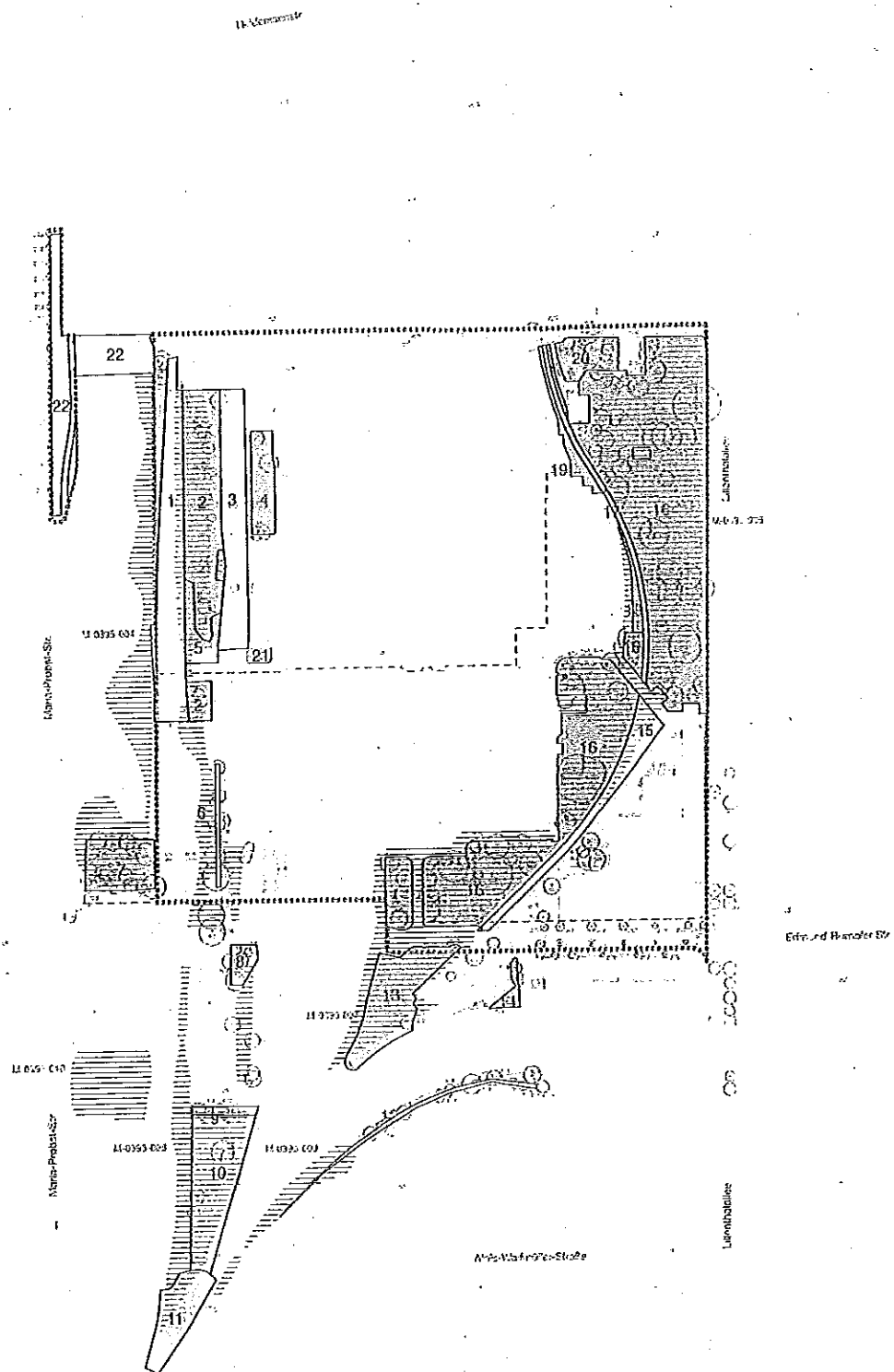
Anlage 1: Bestandsplan mit Strukturtypen

Anlage 2: Strukturtypenkartierung, Beschreibung, planwerkstatt karlstetter mit Rüdiger Haase

Anlage 3: Baumbestandskartierung, planwerkstatt karlstetter

Anlage 4: Pflege- und Entwicklungsplan

Anlage 5: Kostenberechnung Ausgleichsflächen



Strukturtypenkartierung 18.05.2011
planarchitektur münchen mit Rüdiger Klose

- Bäume, Forstvegetation, Freizeitanlagen
1, 2, 3, 10, 15, 17, 22
- Gehsteig, Schotterpflaster, Beton, Gesteinsschutt
16, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 20, 21
- Abgrenzende Pflanzengrenzen
17, 8, 11, 16, 18, 19
- Strukturtypenkartierung (siehe Bestandsplan)

LEGENDE

- Gebäude
- Freizeitanlagen (Bäume, Forst, Freizeitanlagen)
- Straßen und Verkehrsflächen
- Grünflächen

18.05.2011 (siehe Bestandsplan)

- Freizeitanlagen (Bäume, Forst, Freizeitanlagen)
- Grünflächen
- Freizeitanlagen (Bäume, Forst, Freizeitanlagen)

18.05.2011 (siehe Bestandsplan)

Ausbesserungswerk Freimann München

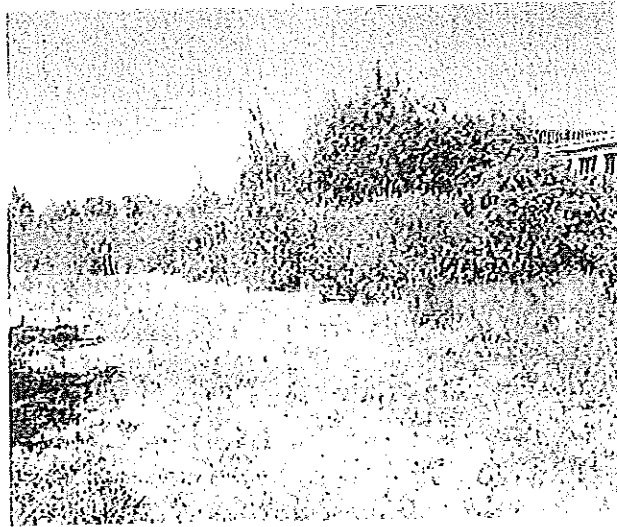
Bestandsplan mit Strukturtypenkartierung M 1 : 1.000 (Format A3 ohne Maßstab)

27. Juli 2011

gebhard konzepte planen entwickeln vernetzen realisieren



AW Freimann



Strukturtypenkartierung

Bearbeitung

Dipl.Ing. Martin Karlstetter

Dipl.Ing. Rüdiger Haase

planwerkstatt karlstetter

Ringstr. 7

84163 Marklkofen

Stand: 13.09.2012

Handwritten signature

1 Rohbodenstandort, Pioniervegetation

- *Ajuga genevensis*
- *Calamagrostis epigejos*
- *Cirsium vulgare*
- *Clematis vitalba*
- *Conyza canadensis*
- *Coronilla varia*
- *Epilobium dodonei*
- *Geranium robertianum*
- *Hypericum perforatum*
- *Lotus corniculatus*
- *Onobrychis vicifolia*
- *Pastinaca sativa*
- *Potentilla reptans*
- *Reseda lutea*
- *Rubus caesius*
- *Sanguisorba minor*
- *Sedum album*
- *Senecio inaequidens*
- *Verbascum spec.*



nach Norden sukzessive dichtere Gehölzsukzession mit Dominanz *Cornus sanguinea*;
Nachweis *Oedipoda caerulea*

2 Gebüsch (Sukzession)

- *Acer pseudoplatanus*
- Apfel
- *Betula pendula*
- *Cornus sanguinea*
- *Crataegus spec.*
- *Fraxinus excelsior*
- *Rosa spec.*
- *Salix caprea*



3 Rohbodenstandort, Pioniervegetation

- *Ajuga genevensis*
- *Brachypodium pinnatus*
- *Epilobium dodonei*
- *Hypericum perforatum*
- *Mellilotus alba*
- *Reseda lutea*
- *Salix purpurea*
- *Sanguisorba minor*
- *Solidago canadensis*
- *Senecio inaequidens*
- *Verbascum spec.*

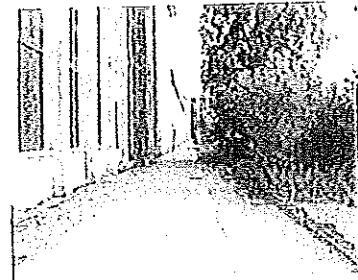


einsetzende Gehölzsukzession (*Salix*, *Sambucus*, *Betula*)

Line

4 Gebüsch (Sukzession, Pflanzung)

- *Betula pendula*
- *Cornus sanguinea*
- *Crataegus spec.*
- *Ligustrum vulgare*
- *Prunus avium*
- *Sambucus nigra*
- *Syringa vulgaris*
- *Tilia cordata*



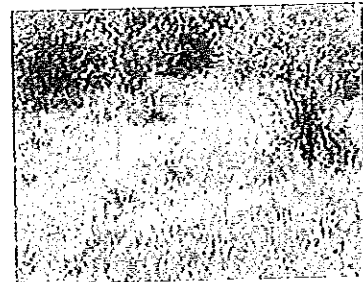
kleine, offene Restflächen mit nährstoffreichem, artenarmem Altgrasbestand und Neophyten:

- *Rosa spec.*
- *Rubus caesius*
- *Solidago canadensis*
- *Urtica dioica*

5 Magerer Altgrasbestand, Ruderalvegetation

kleinflächig mit Magerrasenanklängen;
voranschreitende Gehölzsukzession

- *Arrhenaterum elatius*
- *Betula pendula*
- *Brachipodium pinnatus*
- *Calamagrostis epigejos*
- *Carex hirta*
- *Carex muricata*
- *Cirsium vulgare*
- *Clinopodium vulgare*
- *Cornus sanguinea*
- *Coronilla varia*
- *Dipsacus sylvestris*
- *Echium vulgare*
- *Galium mollugo*
- *Hypericum perforatum*
- *Knautia arvensis*
- *Ononis repens*
- *Solidago canadensis*
- *Verbascum spec.*



Handwritten signature

6 Baumreihe

spärlicher Unterwuchs, Standraum stark beeinträchtigt

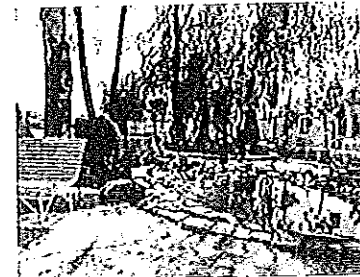
- *Acer platanoides*
- Apfel
- *Cornus sanguinea*
- *Crataegus spec.*
- *Fraxinus excelsior*
- *Geum urbanum*
- *Populus hybr.*
- *Prunus serotina*
- *Salix caprea*
- *Solidago canadensis*



7 Gartengrundstück mit dichtem Baumbestand

südlicher Teil stark durch Nutzung als Abstellplatz beeinträchtigt;
nördlicher Teil naturnah ausgeprägt

- *Acer pseudoplatanus*
- *Acer platanoides*
- *Carpinus betulus*
- *Crataegus spec.*
- *Fraxinus excelsior*
- *Pinus nigra*
- *Robinia pseudoacacia*
- *Tilia cordata*



8 Grünanlage

kleine, erst jüngst erstellt Parkanlage auf ehemaliger Ruderalflur
unter Bäumen

- *Betula pendula*
- *Fraxinus excelsior*



9 Baumreihe

- *Acer platanoides*
- *Populus hybr.*
- *Larix decidua*

10 Kiesfläche, vegetationsfrei mit Einzelbaumbestand

vormals Altgrasbestand mit Gehölzsukzession;
Nutzung als Lagerplatz

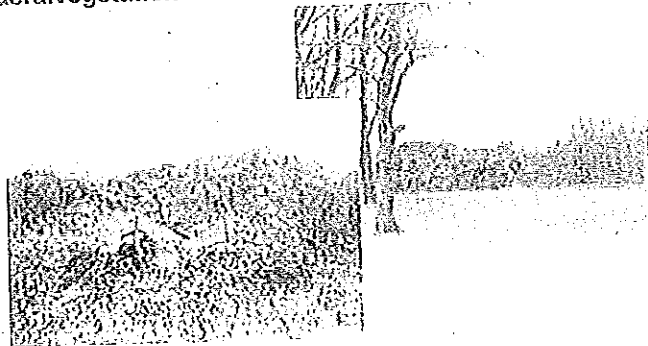
- *Betula pendula*
- *Populus hybr.*
- *Salix spec.*



Handwritten signature

11 Haufwerk (kiesig, humos) mit Ruderalvegetation

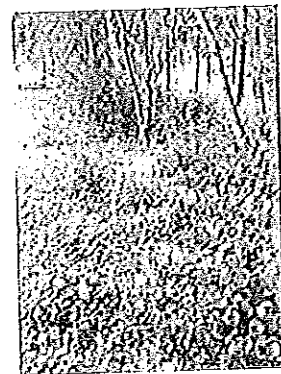
- *Chenopodium album*
- *Echium vulgare*
- *Hieracium pilosella*
- *Mellilotus alba*
- *Oenothera biennis*
- *Ononis spinosa*
- *Picris hieracioides*
- *Rubus caesius*
- *Solanum nigrum*
- *Urtica dioica*



12 Gehölzreihe (Sukzession)

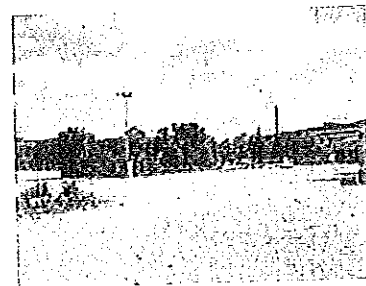
- *Betula pendula*
- *Populus hybr.*
- *Populus tremula*

kaum Unterwuchs,
Beparkung bis unmittelbar an Stämme



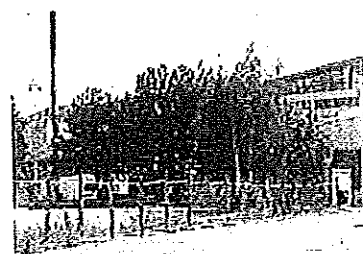
13 Gehölzsukzession

- *Betula pendula*
- *Cornus sanguinea*
- *Crataegus spec.*
- *Epilobium dodonei*
- *Prunus avium*
- *Rosa spec.*
- *Rubus caesius*
- *Salix caprea*
- *Sambucus nigra*



14 Gehölzgruppe (Pflanzung, Sukzession)

- *Betula pendula*
- *Cornus sanguinea*
- *Pinus nigra*
- *Salix caprea*



15 Kiesfläche

vegetationsfrei

vormals Altgrasbestand/Gebüsch
Nutzung als Lager- und Abstellplatz

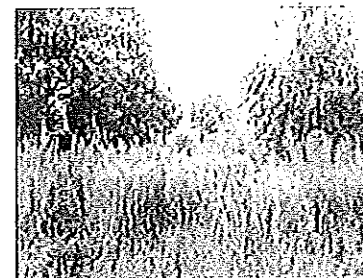
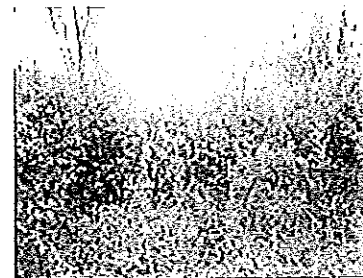


Ne 2

16 Gehölzsukzession, Gehölzpflanzungen, Altgras-/Ruderalfluren

weit fortgeschrittene Gehölzsukzession (Dominanz Crataegus, Cornus, Fraxinus); nur mehr wenige, artenarme Altgras- und Ruderalbestände

- Acer platanoides
- Aesculus hippocastanum
- Ailanthus alissima
- Arrhenaterum elatius
- Betula pendula
- Calamagrostis epigejos
- Carex hirta
- Carpinus betulus
- Coronilla varia
- Cornus sanguinea
- Crataegus spec.
- Dactylus glomerata
- Daucus carota
- Deschampsia cespitosa
- Fragaria vesca
- Fraxinus excelsior (vorherrschend)
- Galium mollugo
- Hypericum perforatum
- Juglans regia
- Larix kaempferi
- Ligustrum vulgare
- Lotus corniculatus
- Oenothera biennis
- Picea abies
- Pinus nigra
- Poa trivialis
- Populus hybr.
- Rhus typhana
- Rosa spec.
- Rubus caesius
- Salix alba
- Salix fragilis
- Sambucus nigra
- Solidago canadensis
- Symphoricarpos rivularis
- Verbascum nigrum
- Ziergehölze (Forsythia, Weigela, Spiraea)



17 Gleisschotter

weitgehend vegetationsfrei

- Epilobium dodonei



Handwritten signature

18 Kratzbeerenflur

mit Neophyten und Gehölzsukzession

- *Arrhenaterum elatius*
- *Cornus sanguinea*
- *Dactylus glomerata*
- *Deschampsia cespitosa*
- *Fraxinus excelsior*
- *Galium mollugo*
- *Geum urbanum*
- *Lathyrus pratense*
- *Oenothera biennis*
- *Plantago lanceolata*
- *Rubus caesius*
- *Solidago canadensis*
- *Urtica dioica*

19 Altgras- und Ruderalflur

mit Gehölzsukzession; schmaler Saum im Nordteil mit magerer Ausprägung

- *Arrhenaterum elatius*
- *Betula pendula*
- *Buddleja spec.*
- *Calamagrostis epigejos*
- *Epilobium dodonei*
- *Geranium robertianum*
- *Oenothera biennis*
- *Populus hybr.*
- *Rosa spec.*
- *Rubus caesius*
- *Salix caprea*
- *Salix purpurea*
- *Sanguisorba minor*
- *Verbascum spec.*



20 Gehölzbestand

Pflanzungen und vorangeschrittene Sukzession

- *Ailanthus altissima*
- *Cornus sanguinea*
- *Crataegus spec.*
- *Euonymus europaeus*
- *Larix kaempferi*
- *Populus hybr.*
- *Robinia pseudoacacia*
- *Tilia cordata*

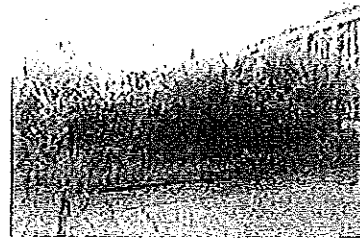


Handwritten signature and initials.

21 Gehölzsukzession, Altgras-/Ruderalflur

weit fortgeschrittene Gehölzsukzession und artenarme
Reste magerer Altgras-/Ruderalfluren zwischen Betonplatten;
Ablagerungen Baustoffe

- *Acer platanoides*
- *Aegopodium podagraria*
- *Agrostis tenuis*
- *Betula pendula*
- *Calamagrostis epigejos*
- *Clematis sylvatica*
- *Cornus sanguinea*
- *Crataegus spec.*
- *Melilotus alba*
- *Poa trivialis*
- *Rosa spec.*
- *Rubus caesius*
- *Salix alba*
- *Salix caprea*
- *Sambucus nigra*
- *Solidago canadensis*



22 Extensivwiese mit Magerkeitszeigern

artenarme, z.T. stark verfilzte und vermooste Extensivwiese
mit einigen Magerkeitszeigern (v.a. östl. Teilbereich);
wahrscheinlich keine jährliche Mahd

- *Achillea millefolium*
- *Arrhenaterum elatius*
- *Artemisia vulgaris*
- *Centaurea jacea*
- *Dactylis glomerata*
- *Daucus carota*
- *Euphrasia rostkoviana*
- *Festuca ovina*
- *Galium verum*
- *Lathyrus pratense*
- *Plantago lanceolata*
- *Rhinanthus alectorolophus*
- *Solidago canadensis*
- *Taraxacum officinale*
- *Trifolium pratense*
- *Verbascum thapsus*



Handwritten signature

AW Freimann - Baumbestandskartierung

1

Stand 03.12.13

Dipl.Ing. R. Haase, Dipl.Ing. M. Karlstetter, gebhard konzepte

Nr.	Gehölzart (dt. Name)	Gehölzart (bot. Name)	StU (cm)	Höhe (m)	Krone (Øm)	Vitalität	Erhaltung	Bemerkungen
1	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	200	10	11	1	2	
1a	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	110	10	10	1	2	
2	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	140	10	9	1	2	
2a	Sal-Weide	Salix caprea	70/60/60	5	6	1	2	
3	Sal-Weide	Salix caprea	100/100/75/70/70	6	9	1	2	
4	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	63	6	7	1	2	StU unter 80 (40) cm
5	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	70/40/30/30	4	4	1	2	
6	Weissdorn	Crataegus Spec.	70/60/60	6	7	1	2	
7	Zierapfel	Malus spec.	126	6	7	1	2	
8	Holunder	Sambucus nigra	94	6	5	1	2	
9	Weissdorn	Crataegus Spec.	65/50	6	5	1	2	
10	Vogelkirsche	Prunus avium	130	8	9	3	3	
11	Winter-Linde	Tilia cordata	290	14	11	1	1	Zwiesel
12	Weissdorn	Crataegus Spec.	40/40/30	6	5	1	2	
13	Hänge-Birke	Betula pendula	90	12	7	1	1	
14	Hänge-Birke	Betula pendula	118	12	6	1	1	
15	Hänge-Birke	Betula pendula	107	12	6	1	1	
16	fehlt							
17	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	82	6	6	1	2	
18	Weissdorn	Crataegus Spec.	70/40/30/30	4	4	1	2	
19	Hänge-Birke	Betula pendula	90	5	6	1	2	
20	Sal-Weide	Salix caprea	95/70	6	8	2	2	
21	Sal-Weide	Salix caprea	75/50/50/40	6	9	2	2	
22	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	63	6	6	1	3	StU unter 80 (40) cm
23	Hänge-Birke	Betula pendula	80	6	8	1	2	
23a	Hänge-Birke	Betula pendula	90	6	8	1	2	
24	Hänge-Birke	Betula pendula	80	6	7	1	2	
25	Hänge-Birke	Betula pendula	75	6	5	1	2	StU unter 80 (40) cm
26	Hänge-Birke	Betula pendula	95	6	7	1	2	
27	fehlt							
28	fehlt							
29	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	125/60	6	8	1	1	
30	fehlt							
31	Zierapfel	Malus spec.	70	3	3	1	2	StU unter 20 (40) cm
32	Zierapfel	Malus spec.	70/50/50	4	7	1	2	
33	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	70/60	10	9	2	2	
34	Krim-Linde	Tilia x euclyora	70	10	2,5	2	2	StU unter 20 (40) cm
35	Krim-Linde	Tilia x euclyora	115	10	10	2	3	
36	fehlt							
37	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	94	10	3	1	1	Aktualisierung der Erhebung für Nr. 37 - 60 wegen fehlender Zugänglichkeit nicht möglich
38	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	94	8	4	1	1	
39	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	94	10	5	1	1	
40	Eberesche	Sorbus aucuparia	63	6	3	1	1	StU unter 80 (40) cm
41	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	94	10	5	1	1	
42	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	94	10	5	1	1	
43	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	94	10	5	1	1	
44	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	94	10	5	1	1	
45	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63	6	3	1	1	StU unter 80 (40) cm
46	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	94	8	3	1	1	
47	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	126	8	8	1	1	
48	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	31	5	2	1	1	StU unter 80 (40) cm
49	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	126	12	4	1	1	
50	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	126	12	4	1	1	
51	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	110	12	3	1	1	
52	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	126	12	4	1	1	
53	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	126	12	4	1	1	
54	Weissdorn	Crataegus Spec.	63	5	3,5	1	1	2-stämmig
55	Hain-Buche	Carpinus betulus	126	7	4	1	1	
56	Robinie	Robinia pseudoacacia	220	10	8	1	1	
57	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	126	12	5	1	1	
58	Winter-Linde	Tilia cordata	126	10	6	1	1	
59	Robinie	Robinia pseudoacacia	94	9	6	1	1	2-stämmig
60	Robinie	Robinia pseudoacacia	94	9	6	1	1	2-stämmig
61	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	90	12	12	1	1	StU geschätzt, nicht zugängl.
62	Steinweichsel	Prunus mahaleb	157	7	6	3	3	
63	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	157	15	16	1	1	
64	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	200	11	16	2	1	
65	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	240	11	16	2	1	Zwiesel

NE

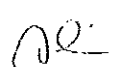
AW Freimann - Baumbestandskartierung

2

Nr.	Gehölzart (dt. Name)	Gehölzart (bot. Name)	StU (cm)	Höhe (m)	Krone (Øm)	Vitalität	Erh.würdigkeit	Bemerkungen
66	Fichte	Picea abies	85	10	4	1	2	
67	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	220	13	7	3	3	
68	fehlt							
69	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	126	10	8	2	2	
70	fehlt							
71	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	60/50	8	6	2	3	
72	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	70/50/40	8	6	2	2	
73	Hänge-Birke	Betula pendula	100	10	8	3	3	
74	Hänge-Birke	Betula pendula	85	8	5	2	2	
75	Hänge-Birke	Betula pendula	47	8	3	2	2	StU unter 80 (40) cm
76	Hänge-Birke	Betula pendula	86/85	10	5	2	3	
77	Hänge-Birke	Betula pendula	75/75	10	5	3	3	
78	Hänge-Birke	Betula pendula	120	10	5	3	3	
78a	Hänge-Birke	Betula pendula	75	10	5	2	2	
79	Hänge-Birke	Betula pendula	120	10	11	1	1	
80	Hänge-Birke	Betula pendula	126	10	9	1	1	
81	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	90/80	7	9	2	1	
82	Sal-Welde	Salix caprea	80/80	5	9	1	2	
83	Weissdom	Crataegus Spec.	90	5	9	2	2	
84	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	170	15	10	2	2	
85	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	165	15	9	2	2	
86	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	120	12	5	3	3	
87	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	170	15	10	2	2	
88	Japanische Lärche	Larix kaempferi	170	16	8	1	1	
88b	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	120	8	4	3	3	
89	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	90	7	5	2	2	
90	fehlt							
91	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	130/100/70/70	10	13	2	2	gemeinsame Kronenbildung
92	Hänge-Birke	Betula pendula	80	7		2	2	
93	Hänge-Birke	Betula pendula	80	7		3	3	
94	fehlt							
95	fehlt							
96	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	140	7	8	1	1	
97	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	360	9	9	1	1	
98	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	220/110	9	7	1	1	
99	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	220	9	6	1	1	
100	fehlt							
101	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	220	12	10	1	1	
102	fehlt							
103	fehlt							
104	Sal-Welde	Salix caprea	60/50/50/40	5	8	1	2	
104a	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	100	7	6	1	2	
105	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	100/80/70/60	7	6	1	2	
106	Hänge-Birke	Betula pendula	73/56	7	8	1	2	
107	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	130	7	8	1	2	StU unter 80 (40) cm
108	Hänge-Birke	Betula pendula	65	7	8	1	2	
109	fehlt							
110	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	105/105	7	8	1	2	
111	Hänge-Birke	Betula pendula	82	7	6	1	2	
112	Zitter-Pappel	Populus tremula	77	7	11	1	2	StU unter 80 (40) cm
113	Zitter-Pappel	Populus tremula	72/70	7	11	1	2	
114	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	83/70/50	7	8	1	2	
115	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	100/53	7	9	1	2	
116	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	115	7	6	1	2	
117	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	87	7	5	1	2	
118	Hänge-Birke	Betula pendula	80	6	6	1	1	
118b	Hänge-Birke	Betula pendula	81	7	7	2	2	
119	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	200/130	12	10	1	1	
120	fehlt							
121	fehlt							
122	fehlt							
123	fehlt							
124	Hänge-Birke	Betula pendula	50	5	4	2	3	StU unter 80 (40) cm
125	fehlt							
126	Hänge-Birke	Betula pendula	50	5	4	2	2	StU unter 80 (40) cm
127	Hänge-Birke	Betula pendula	50	5	4	2	2	StU unter 80 (40) cm
128	Hänge-Birke	Betula pendula	70/50	5	4	2	2	
129	fehlt							
130	fehlt							
131	fehlt							

AW Freimann - Baumbestandskartierung

Nr.	Gehölzart (dt. Name)	Gehölzart (bot. Name)	StU (cm)	Hehe (m)	Krone (Øm)	Volumen	Erh.würdigkeit	Bemerkungen
132	Sal-Weide	Salix caprea	50/50	5	4	1	2	
133	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	157	7	9	1	1	
134	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	126	6	8	1	1	
135	Winter-Linde	Tilia cordata	65/80/55	5	6	1	2	
135b	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	120/70	10	7	1	1	a)
136	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	115	4	9	2	2	
137	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	75	1	7	2	3	StU unter 60 (40) cm
138	Sal-Weide	Salix caprea	90/90/80/60/55	6	8	1	1	
138a	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	95	4	4	2	3	Zwiesel, a)
139	Hänge-Birke	Betula pendula	110	9	10	1	1	
140	Hänge-Birke	Betula pendula	110	9	10	1	1	
141	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	130	8	11	1	1	
142	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	127	8	11	1	1	
143	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	150	10	11	1	1	
144	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	110	7	10	1	1	
145	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	123	10	9	1	1	
146	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	192	13	11	1	1	Zwiesel
147	fehlt							
148	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	163	10	9	1	1	
149	Weissdorn	Crataegus Spec.	47	3	6	2	3	StU unter 60 (40) cm
150	Silber-Weide	Salix alba	160/160/150/120	14	17	1	1	
151	Weissdorn	Crataegus Spec.	63	5	1	1	3	StU unter 60 (40) cm
152	Weissdorn	Crataegus Spec.	63	5	1	1	3	StU unter 60 (40) cm
153	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	126	10	9	2	2	
154	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	113	12	8	2	2	
155	Sal-Weide	Salix caprea	160/150	8	8	2	2	
156	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	314	14	23	2	2	
157	Hain-Buche	Carpinus betulus	142	12	14	1	1	
158	Hänge-Birke	Betula pendula	110	12	8	3	3	
159	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	105	10	11	3	3	
160	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	126	10	13	2	2	
161	Trauer-Weide	Salix alba "Tristis"	220	7	9	2	2	
162	fehlt							
163	Fichte	Picea abies	130	12	6	2	3	
164	fehlt							
165	fehlt							
166	Hänge-Birke	Betula pendula	130	12	10	1	1	
167	Hänge-Birke	Betula pendula	130	12	7	1	1	
168	Hänge-Birke	Betula pendula	130	9	10	2	2	
169	Hänge-Birke	Betula pendula	130	12	10	1	1	
170	fehlt							
171	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	220	12	12	2	2	
172	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	188	13	8	2	1	
173	Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia	188	13		1	1	
174	Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia	240	13	23	1	1	
175	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	188	13		2	2	
176	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	420	14	17	1	1	
176a	Silber-Weide	Salix alba	63	9	8	1	2	a)
176a	Rotkastanie	Aesculus hippocastanum	190	14	12	1	1	
177	Fichte	Picea abies	162	14	11	2	2	
178	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	79	6	5	1	2	StU unter 60 (40) cm
179	Weissdorn	Crataegus Spec.	63	5	5	1	2	StU unter 60 (40) cm
180	Weissdorn	Crataegus Spec.	81	5	6	1	2	
181	Weissdorn	Crataegus Spec.						
182	fehlt							
183	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	168	12	10	2	2	Eschenlebensstufen ¹⁾
183a	Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia	157	13	17	2	2	a)
183b	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	122	13	8	2	2	Eschenlebensstufen ¹⁾²⁾
183c	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	162	13	14	1	1	a)
184	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	188	12	15	2	2	Eschenlebensstufen ¹⁾
185	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	126	8	15	3	3	Eschenlebensstufen ¹⁾
186	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	126	8	13	3	3	Eschenlebensstufen ¹⁾
187	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	138	8	13	2	2	
188	Rotblüh. Rotkastanie	Aesculus x carnea	188	8	10	1	1	
189	Rotblüh. Rotkastanie	Aesculus x carnea	126	8	10	1	1	
190	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	210	10	19	3	3	Eschenlebensstufen ¹⁾
191	Feld-Ahorn	Acer campestre	92	5	7	1	1	
192	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	73	5	7	1	2	StU unter 60 (40) cm
193	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	157	14	14	2	2	Zwiesel
194	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	180	14	14	2	2	Eschenlebensstufen ¹⁾
195	Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia	170	15	15	2	2	



AW Freimann - Baumbestandskartierung

4

Nr.	Gehölzart (dt. Name)	Gehölzart (bot. Name)	Stm (cm)	Höhe (m)	Krona (Øm)	Vfkt/Alt	Erh.würdigkeit	Bemerkungen
196	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	178	11	11	2	3	Eschenriebssterben ¹⁾ Verkehrssicherung!
197	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	220	14	14	2	2	Eschenriebssterben ¹⁾
198	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	150/130	14	14	2	2	Eschenriebssterben ¹⁾
199	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	150	11	11	2	3	Zwiesel, Eschenriebsst. ¹⁾
200	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	283	14	18	2	2	
201	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	180/150	11	13	1	1	
202	Robkastanie	Aesculus hippocastanum	105	5	5	1	2	
203	Hain-Buche	Carpinus betulus	83	5	9	1	2	
204	Götterbaum	Allanhus altilissimus	180	8	9	2	2	Zwiesel
205	Hain-Buche	Carpinus betulus	171	8	13	1	1	
206	Hain-Buche	Carpinus betulus	116	8	10	1	1	Zwiesel
207	Weissdom	Cralaegus Spec.	63	4	10	1	3	2-stämmig
208	Hain-Buche	Carpinus betulus	100	6	10	1	1	
209	Winter-Linde	Tilia cordata	104	6	7	1	1	
209a	Japanische Lärche	Larix kaempferi	120	17	7	2	2	
209b	Japanische Lärche	Larix kaempferi	120	17	7	2	2	
210	Hain-Buche	Carpinus betulus	73	6	6	1	1	Stm unter 60 (+50) cm
211	Hain-Buche	Carpinus betulus	94	7	8	1	1	
212	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	120	7	10	1	1	
213	Fichte	Picea abies	116	8	6	1	2	
214	Japanische Lärche	Larix kaempferi	165	12	8	1	1	
215	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	122	6	12	1	1	
216	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	90	5	6	1	2	
217	Robkastanie	Aesculus hippocastanum	117	6	9	1	1	
218	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	280	14	18	3	3	Zwiesel
219	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	180	14	18	3	3	
220	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	280	14	19	3	3	
221	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	280	14	25	2	2	
222	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	280	14	25	2	3	Verkehrssicherung!
223	Hänge-Birke	Betula pendula	125	12	12	1	1	
224	Hänge-Birke	Betula pendula	85	12	12	1	1	
225	Hänge-Birke	Betula pendula	116	12		1	1	
226	Robinie	Robinia pseudoacacia	210	12	15	1	1	Zwiesel
226a	Fichte	Picea abies	100/120	20	6	1	2	
226b	Schwarz-Kiefer	Pinus nigra	160	20	10	2	2	
226c	Fichte	Picea abies	180	20	11	1	2	
227	Eibe	Taxus baccata	40/40/40/40	4	5	1	1	
228	Serbische Fichte	Picea omorika	115	10	4	1	2	
229	Serbische Fichte	Picea omorika	90	10	4	1	2	
230	Serbische Fichte	Picea omorika	100	10	4	1	2	
231	Winter-Linde	Tilia cordata	115	6	8	1	1	Zwiesel
232	Hybrid-Pappel	Populus hybrida	200/200/200	10	18	2	3	Verkehrssicherung!
233	Lärche	Larix spec.	140	10	7	1	1	
234	Robinie	Robinia pseudoacacia	240	8	12	3	3	Zwiesel
235	Robinie	Robinia pseudoacacia	87	8	3	2	2	
236	Götterbaum	Allanhus altilissimus	124	8	6	2	3	
237	Lärche	Larix spec.	128	10	7	1	2	
238	Lärche	Larix spec.	101	10	5	1	2	
239	Lärche	Larix spec.	135	10	5	1	2	
240	Vogelkirsche	Prunus avium	120	8	5	1	1	
241	Lärche	Larix spec.	205	12	7	1	2	
242	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	64	3	4	1	1	
243	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63	3	4	1	1	
244	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	60	7	4	1	1	
245	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	70	8	4	1	1	
246	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	66	8	2	2	2	
247	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63	3	4	1	1	
248	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63	8	4	1	1	
249	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63	8	4	1	1	
250	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	65	3	4	1	1	
251	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	65	3	4	1	1	
252	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	82	10	5	1	1	
253	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	73	10	5	1	1	
254	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	55	3	3	1	1	
255	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	55	3	4	1	1	
256	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	70	3	4	1	1	
257	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	69	9	1	1	1	
258	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	63	6	4	2	2	
259	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	69	3	4	1	1	
260	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	3	3	3	2	2	

In der

Nr.	Gehölzart (dt. Name)	Gehölzart (bot. Name)	StU (cm)	Höhe (m)	Krone (Øm)	Vitalität	Erh.würdigkeit	Bemerkungen
261	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	61	14	1	1	1	
262	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	65	14	1	1	1	
263	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	94	14	6	1	1	

264	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	56	5	1	1	3	
265	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	25	6	1	1	3	
266	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	45	1	3	3	3	stark vertriebt
267	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	58	3	1	1	3	
268	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	62	2	5	1	3	
269	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	70	7	5	1	3	
270	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	50	3	4	3	3	Unwohlgefühlt
271	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	56	6	5	1	3	
272	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	49	6	4	1	3	
273	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	44	6	4	1	3	
274	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	52	5	3	2	3	Wohlgefühlt
275	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	42	6	3	1	3	
276	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	55	5	1	2	3	Wohlgefühlt
277	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	41	1	3	3	3	Wohlgefühlt
278	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	17	6	1	2	3	Wohlgefühlt
279	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	38	6	1	1	3	
280	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	40	5	1	1	3	

281	Linde	<i>Tilia spec.</i>	102	9	7,5	1	1	
282	Linde	<i>Tilia spec.</i>	87	8	7,5	1	2	
283	Linde	<i>Tilia spec.</i>	78	7	6,5	1	2	
284	Linde	<i>Tilia spec.</i>	38	4	2	1	2	
285	Linde	<i>Tilia spec.</i>	88	8	7,5	1	2	
286	Linde	<i>Tilia spec.</i>	83	8	7,5	1	2	
287	Linde	<i>Tilia spec.</i>	90	8	7,5	1	2	
288	Linde	<i>Tilia spec.</i>	80	7	6	1	2	
289	Linde	<i>Tilia spec.</i>	87	8	7	1	2	
290	Linde	<i>Tilia spec.</i>	76	7	6	2	2	
291	Linde	<i>Tilia spec.</i>	90	8	7,5	1	2	
292	Linde	<i>Tilia spec.</i>	69	7	6,5	2	2	
293	Linde	<i>Tilia spec.</i>	71	9	2	1	2	
294	Linde	<i>Tilia spec.</i>	65	9	7	1	2	
295	Linde	<i>Tilia spec.</i>	78	9	7,5	1	2	
296	Linde	<i>Tilia spec.</i>	95	9	8	1	2	
297	Linde	<i>Tilia spec.</i>	62	9	8	1	2	
298	Linde	<i>Tilia spec.</i>	48	7	6	1	2	

z.T. starke Kronenverfälschung und klumpig verteilte Ersatztriebe deuten auf einen unterschiedlich weit fortgeschrittenen Befall durch *Chalara fraxinea* (Erlenriebsterben) hin. Eindeutig nachgewiesen konnte der Befall durch Rindennekrosen an junger Eschensukzession. Im Aufnahmejahr 2011 wurden die Eschen durch Trockenheit im April sowie Spätfröste Anfang Mai zusätzlich geschwächt. Die Bestände konnten sich zwischen der Erstaufnahme (18.05.) und Wiederholungskartierung (19.07.) leicht erholen, zeigen sich aber dennoch deutlich geschwächt. Bisher sind zwar nur wenige Exemplare der niedrigsten Vitalitätsstufe zuzuordnen. Dennoch sollte in den kommenden Jahren laufend die weitere Entwicklung der Bestände beobachtet und mögliche Risiken für die Verkehrssicherheit bewertet werden. Dabei ist v.a. auch auf den möglichen Befall mit Sekundärschädlingen (z.B. Weißläuse oder Bastkäfer) zu achten.

Standort nicht eingemessen

Einwertung Vitalität
1 hoch
2 mittel
3 gering

Einwertung Erhaltungswürdigkeit
1 sehr erhaltungswert
2 erhaltungswert
3 bedingt erhaltungswert

☐ Baum wird gefällt
☐ Baum wird erhalten

AE

Monitoring und ökologische Bauleitung

Die Handlungs- und Pflegemaßnahmen sind durch eine ökologische Bauleitung und ein begleitendes Monitoring regelmäßig zu steuern. Die Vorgaben und Ausführung der Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit der Monitoringergebnisse zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Periodisches, strukturelles Monitoring

- im 3. Jahr, dann ab dem 5. Jahr im 5. Jahres-Rhythmus bis zum 20. Jahr: Erfassung von Strukturveränderung und Sukzessionsfortschritt
- im 3. Jahr, dann ab dem 5. Jahr im 5. Jahres-Rhythmus bis zum 20. Jahr: Erfassung von Veränderungen der Arten der Magerrasen und moorigen Wiesen (siehe Textteil)
- jeweils Dokumentation der Ergebnisse (Plan/ Foto/ Beschreibung)
- Darstellung notwendiger Pflege- bzw. Optimierungsmaßnahmen

Famulusches, strukturelles Monitoring

- im 3. Jahr, dann ab dem 5. Jahr im 5. Jahres-Rhythmus bis zum 20. Jahr: Übersichtserfassung von Merkmalen (Pflanzensorten, Tagfalter, Laufkäfer, Zauselwürmer) zum Nachweis des Entwicklungsfortschritts der Beseitigung des Lebensraums
- jeweils Dokumentation der Ergebnisse (Plan/ Foto/ Beschreibung)
- Darstellung notwendiger Pflege- bzw. Optimierungsmaßnahmen

Im 5. Jahr nach Realisierung des Bauleitplans: Einmalige Überwachungsmaßnahme zur Prüfung der untergeordneten Ausführungen auf die Lasten von Flora und Fauna

Magerrasen/Magerrasen mit Rohbodenanteilen

Fläche: 2.636 qm und 10.526 qm
Satzg.A. vorzugsweise durch Mähgärbewirtschaftung aus geeigneten Spenderflächen im Münchner Norden
Anzahl: April/Mai und Oktober

Fertigstellungspflege (1. Jahr)

- Mähgärbewirtschaftung bei Bedarf (bis zu 2 Schritten, im Mai/Juni und Sept./Okt.)
- Abfuhr des Mähguts
- Zelen von Gehstängeln per Hand

Entwicklungspflege (angefällig)

- Mähgärbewirtschaftung im September
- Abfuhr des Mähguts
- zusätzlich alle 4 Jahre eine Hochstammhecke (Mise à la hache) mit Mähgärbewirtschaftung
- nach dem 3. Pflege-Erhaltungszyklus jährlich wechselnde Teilflächen vom Mähregime auspeilen (ca. 25 % der Fläche) zur Förderung der Reproduktion und als Rückzugsgebiet oder Winterquartier verschiedener Tiergruppen (z.B. Tagfalter, Laufkäfer, Brachvögel) in Bereichen mit Problemplätzen (vorwiegend B. Götter, Landröhren, Gähndurchsch)
- die Rohbodenbereiche sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den Monitoringergebnissen langfristig vegetationsstabil zu halten

Straßengraben/Wiesen

Fläche: 2.787 qm
Satzg.A. vorzugsweise durch Mähgärbewirtschaftung aus geeigneten Spenderflächen im Münchner Norden
Anzahl: April/Mai und Oktober

Fertigstellungspflege (1. Jahr)

- Mähgärbewirtschaftung bei Bedarf (bis zu 2 Schritten, im Mai/Juni und Sept./Okt.)
- Abfuhr des Mähguts

Entwicklungspflege (angefällig)

- Mähgärbewirtschaftung im Juli und im September
- Abfuhr des Mähguts

Begleitende Feuchtwiesen/Magerrasen

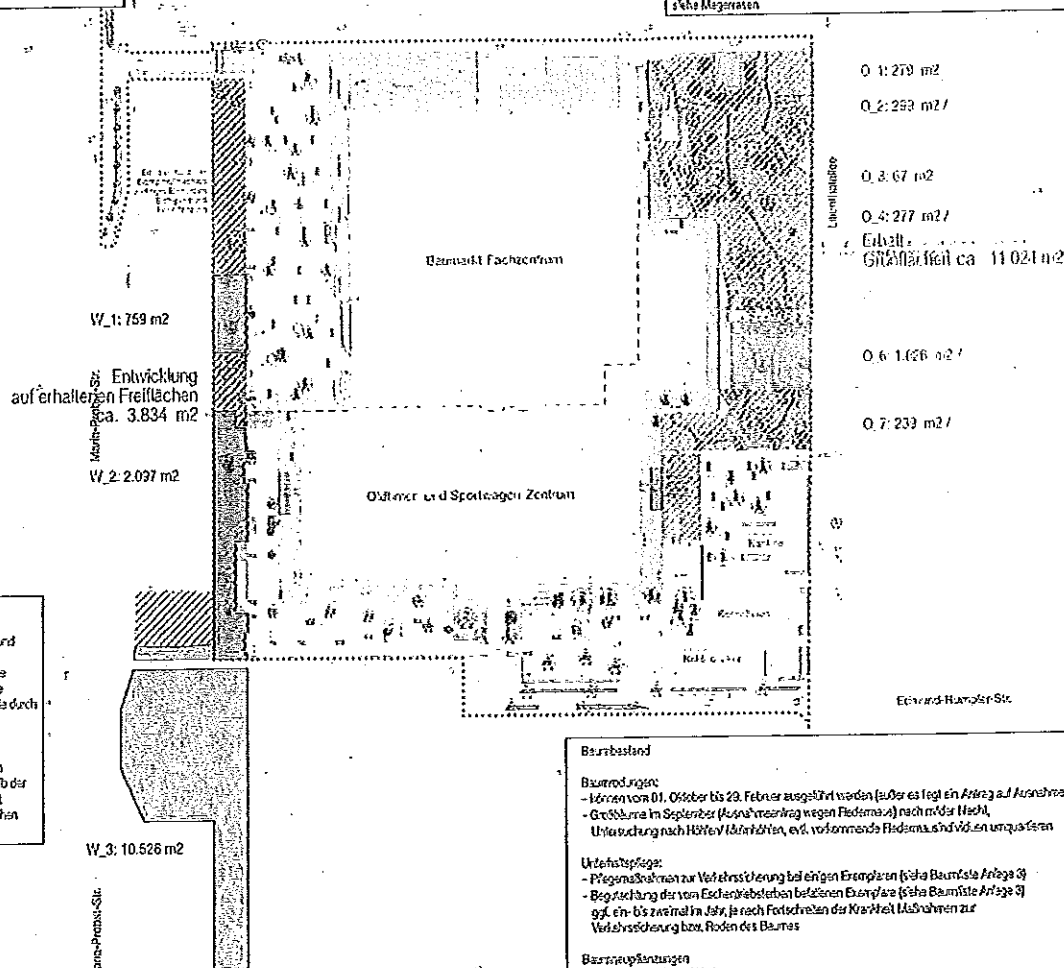
Fläche: 452 qm
Satzg.A. vorzugsweise durch Mähgärbewirtschaftung aus geeigneten Spenderflächen im Münchner Norden
Anzahl: April/Mai und Oktober

Fertigstellungspflege (1. Jahr)

- siehe Magerrasen

Entwicklungspflege (angefällig)

- siehe Magerrasen



Schutz der Ausgleichsflächen

Zum Schutz der ökologischen Ausgleichsflächen im Westen und Südwesten sind mit Ausnahme der öffentlichen Grün- und Radwegverbindung keine weiteren Wegführungen durch die Flächen auszuüben. Das Begehen der Flächen ist durch eine gezielte Besucherlenkung mit Hilfe von Hinweiszeichen sowie durch gestrichelte Abgrenzungen in Form von Absperrungen zu vermeiden.

Die Ausgleichsflächen im Osten sind mit wasserdurchlässigen Wegen auszustatten. Das Begehen der Grünflächen außerhalb der vorgesehenen Wege soll durch gezielte Besucherlenkung mit Hinweiszeichen verhindert werden. Das Erstellen von baulichen Abgrenzungen und Absperrungen ist nicht gestattet.

Legende

- Ausgleichsfläche nördlich und südlich R4-Fußweg
Zieltyp Magerrasen mit Blauheide und Rohbodenanteilen
10.526 qm
- Ausgleichsfläche
Zieltyp Magerrasen mit Einzelbäumen
2.636 qm
- Erhalt und Entwicklung von Freizeitanlagen
Rohbodenstandort, Pflanzengestaltung, moorige Wiesen
3.834 qm
- Ausgleichsfläche
Zieltyp Subalpine Grünlandflur mit lockeren Baumgruppen
2.787 qm
- Erhalt und Entwicklung von Freizeitanlagen
Zieltyp Subalpine Grünlandflur mit einzelnen Gehölzen
11.021 qm
- Ausgleichsfläche
Anzahl von Magerrasen (begleitende Feuchtwiesen)
- 452 qm
- Begleitende Feuchtwiesen
Anzahl von Magerrasen
1.200 qm

Baumbestand

Baumrodung

- können vom 01. Oktober bis 29. Februar ausgeführt werden (außer es liegt ein Antrag auf Ausnahme vor)
- Großbäume im September (Ausnahme: wegen Pflanzenschutz) nach milder Nacht, Umlagerung nach Hölzer/Mittelholz, evtl. vornehmende Pflanzenschutz sind vorzuziehen

Unterstützung

- Pflegemaßnahmen zur Verfestigung bei einigen Exemplaren (siehe Baumliste Anlage 3)
- Begrenzung der von Eschenstößen betroffenen Exemplare (siehe Baumliste Anlage 3)
- ggf. ein- bis zweimal im Jahr, je nach Fortschritt der Krankheit Maßnahmen zur Verfestigung bzw. Roden des Baumes

Baumneupflanzungen

Pflanzung: Frühjahr und Herbst

Fertigstellungspflege (1. Jahr)

- Wässerung bei Bedarf
- Lockerung der Baumstämme
- Nachbesserung der Baumverankerungen
- zeitlicher Erziehungsschnitt
- Bekämpfung von Schädlingen bei Bedarf

Entwicklungspflege (angefällig)

- zeitlicher Kronenausschnitt nach Erfordernis
- Wässerung nach Bedarf
- Entfernung der Baumverankerungen, des Verbundungs- und Verankerungsschnittes nach ca. 2 Jahren

Ausbesserungswerk Freimann München

Pflege- und Entwicklungsplan M 1 : 1.000 (A3 oM)

06.02.2014

gebhard konzepte planen entwickeln vernetzen realisieren

05.03.2014

AW Freimann

vorhabenbezogener

Bebauungsplan

Nr. 2024

Anlage 5 zum Pflege- und Entwicklungsplan:

Kostenberechnung Ausgleichsflächen

Grundlage der Kostenberechnung sind die jeweiligen Flächengrößen gemäß Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

Ausgleichsflächen CA Immo:

10.526 m²

Herstellungskosten Ausgleichsfläche CA Immo:

Aufkiesen des Geländes	67.014 €
Herstellung Steinschüttungen	9.635 €
Bodenverbesserung für Ansaat Magerrasen	9.678 €
Herstellung des Magerrasens	9.678 €
Fertigstellungspflege	3.406 €
Pflanzung und Fertigstellungspflege Gehölze	72.468 €
Pflanzung und Fertigstellungspflege Bäume	22.440 €
Hinweisschilder inkl. Aufbau	900 €
Summe Herstellungskosten	195.219 €
zzgl. 10% Planungskosten	19.522 €
Gesamtherstellungskosten Ausgleichsflächen CA Immo (netto)	214.741 €
Gesamtherstellungskosten Ausgleichsflächen CA Immo (brutto)	255.542 €

Kosten Entwicklungspflege und Monitoring Ausgleichsfläche CA Immo (20 Jahre):

Dauerpflegekontrolle (20 Jahre)	5.720 €
Monitoring Flora/Fauna (20 Jahre)	7.150 €
Pflegemaßnahmen inkl. Reinigung (20 Jahre)	141.740 €
Summe Entwicklungspflege und Monitoring (20 Jahre)	154.610 €
Inflationsausgleich für 20 Jahre (2,5% p.a.)	98.950 €
Gesamtkosten Entwicklungspflege/Monitoring Bereich CA Immo (netto)	253.560 €
Gesamtkosten Entwicklungspflege/Monitoring Bereich CA Immo (brutto)	301.736 €

Zusammenfassung Gesamtkosten Ausgleichsflächen CA Immo (brutto):

Gesamtherstellungskosten Ausgleichsflächen CA Immo	255.542 €
Gesamtkosten Entwicklungspflege/Monitoring Bereich CA Immo	301.736 €
Gesamtkosten Herstellung / Entwicklungspflege / Monitoring Ausgleichsflächen CA Immo	557.278 €

1
Handwritten signature

Ausgleichsflächen Oldtimer- und Sportwagenzentrum (OSZ):

4.431 m²

Herstellungskosten Ausgleichsfläche OSZ:

Aufklesen des Geländes	25.432 €
Herstellung Unterbau Rasenwaben	3.487 €
Bodenverbesserung für Ansaat Magerrasen	15.509 €
Herstellung des Magerrasens	15.509 €
Fertigstellungspflege	1.329 €
Pflanzung und Fertigstellungspflege Bäume	2.040 €
Hinweisschilder inkl. Aufbau	900 €
Summe Herstellungskosten	64.206 €
zzgl. 10% Planungskosten	6.421 €
Gesamtherstellungskosten Ausgleichsflächen OSZ (netto)	70.627 €

Gesamtherstellungskosten Ausgleichsflächen OSZ (brutto) **84.046 €**

Kosten Entwicklungspflege und Monitoring Ausgleichsfläche OSZ (20 Jahre):

Dauerpflegekontrolle (20 Jahre)	4.290 €
Monitoring Flora/Fauna (20 Jahre)	5.005 €
Pflegemaßnahmen inkl. Reinigung (20 Jahre)	42.460 €
Summe Entwicklungspflege und Monitoring (20 Jahre)	51.755 €
Inflationsausgleich für 20 Jahre (2,5% p.a.)	33.123 €
Gesamtkosten Entwicklungspflege/Monitoring Bereich OSZ (netto)	84.878 €

Gesamtkosten Entwicklungspflege/Monitoring Bereich OSZ (brutto) **101.005 €**

Zusammenfassung Gesamtkosten Ausgleichsflächen OSZ (brutto):

Gesamtherstellungskosten Ausgleichsflächen OSZ	84.046 €
Gesamtkosten Entwicklungspflege/Monitoring Bereich OSZ	101.005 €
<u>Gesamtkosten Herstellung / Entwicklungspflege / Monitoring Ausgleichsflächen Oldtimer- und Sportwagenzentrum</u>	185.050 €

W. R. 2

Ausgleichsflächen Baumarkt-Fachzentrum:

1.664 m²

Herstellungskosten Ausgleichsfläche Baumarkt-Fachzentrum:

Aufkiesen des Geländes	13.310 €
Herstellung Unterbau Rasenwaben	1.485 €
Bodenverbesserung für Ansaat Magerrasen	5.824 €
Herstellung des Magerrasens	5.824 €
Fertigstellungspflege	499 €
Pflanzung und Fertigstellungspflege Bäume	1.360 €
Hinweisschilder inkl. Aufbau	300 €
Summe Herstellungskosten	28.602 €
zzgl. 10% Planungskosten	2.860 €
Gesamtherstellungskosten Ausgleichsflächen Baumarkt-Fachzentrum (netto)	31.462 €
Gesamtherstellungskosten Ausgleichsflächen Baumarkt FZ (brutto)	37.440 €

Kosten Entwicklungspflege und Monitoring Ausgleichsfläche Baumarkt-FZ (20 Jahre)

Dauerpflegekontrolle (20 Jahre)	2.860 €
Monitoring Flora/Fauna (20 Jahre)	2.860 €
Pflegemaßnahmen inkl. Reinigung (20 Jahre)	16.840 €
Summe Entwicklungspflege und Monitoring (20 Jahre)	22.560 €
Inflationsausgleich für 20 Jahre (2,5% p.a.)	14.438 €
Gesamtkosten Entwicklungspflege/Monitoring Bereich Baumarkt-FZ (netto)	36.998 €
Gesamtkosten Entwicklungspfl./Monitoring Bereich Baumarkt-FZ (brutto)	44.028 €

Zusammenfassung Gesamtkosten Ausgleichsflächen Baumarkt-FZ (brutto):

Gesamtherstellungskosten Ausgleichsflächen Baumarkt-FZ	37.440 €
Gesamtkosten Entwicklungspflege/Monitoring Bereich Baumarkt-FZ	44.028 €
Gesamtkosten Herstellung / Entwicklungspflege / Monitoring Ausgleichsflächen Baumarkt-Fachzentrum	81.468 €

3
ne

(

(3

6 1016

URNr. 6 1016 /2010

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 1940a
Bunzlauer Platz (südwestlich),
Baubergerstraße (nordwestlich)
und Bahnlinie München-Regensburg (südöstlich)

Heute, den dritten Mai zweitausendzehn - 03. Mai 2010 -
erschienen gleichzeitig vor mir,

Dr. Stefan G ö r k ,

Notar mit Amtssitz in München, Karlsplatz 10/III:

1. a) Frau Stephanie Werner,
geboren am 05.05.1964
geschäftsansässig: Vivico Real Estate GmbH, Niederlassung München,
Klaus-Mann-Platz 1, 80636 München,
persönlich bekannt,

b) Frau Waltraud Fichtner
geboren am 18.05.1963
geschäftsansässig: Vivico Real Estate GmbH, Niederlassung München,
Klaus-Mann-Platz 1, 80636 München,
persönlich bekannt,

beide nicht im eigenen Namen, sondern handelnd gemeinschaftlich vertretungsberechtigt
für die

Vivico Real Estate GmbH (vormals:
Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien GmbH & Co. KG) mit Sitz in Frankfurt
am Main,
Hedderichstraße 55 - 57,
60594 Frankfurt am Main,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 53505

- fortan kurz „Vivico“ genannt -

aufgrund der in Ausfertigung vorgelegten und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift
beigefügten Vollmacht vom 28. Oktober 2009, URNr. 1167/2009-S des Notars Dr.
Schmiegl in Frankfurt am Main.

Die Vivico Real Estate GmbH ist durch formwechselnde Umwandlung aus der
Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main,
hervorgegangen. Eine entsprechende Notarbescheinigung ist auf Seite 2 der dieser
Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügten Vollmacht, auf die verwiesen wird, enthalten.
Entsprechende Grundbuchberichtigung wird, soweit erforderlich, beantragt.

[Handwritten signature]

2.

ausgewiesen durch ihren amtlichen Lichtbildausweis,
hier handelnd für die
Landeshauptstadt München (im folgenden: Stadt) aufgrund Vollmacht vom 30.04.2010 die
im Original vorlag und dieser Urkunde beigelegt ist.

Die Beteiligten erklären nach entsprechender Frage durch den Notar, dass eine Vorbefassung im
Sinn des § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG nicht vorliegt.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich Ihren vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß,
was folgt:

§ 1 Grundbuchstand

Laut Grundbuch des Amtsgerichtes München für Moosach ist die Verwertungsgesellschaft für
Eisenbahnimmobilien GmbH & Co. KG Eigentümerin der dort vorgetragenen Grundstücke der
Gemarkung Moosach.

1.1 Blatt 23162

Fl.Nr. 1531/65	S-Bahnhof Moosach, Gebäude- und Freifläche zu	32 qm
Fl.Nr. 1531/37	S-Bahnhof Moosach, Gebäude- und Freifläche zu	45 qm
Fl.Nr. 1531/20	An der Großbeerenstraße, Landwirtschaftsfläche zu	2.169 qm
Fl.Nr. 1531/89	Nähe Baubergerstraße, Verkehrsfläche zu	49 qm
Fl.Nr. 1531/90	Nähe Baubergerstraße, Verkehrsfläche zu	7 qm
Fl.Nr. 1531/91	Nähe Baubergerstraße, Verkehrsfläche zu	9 qm
Fl.Nr. 1531/50	Baubergerstraße 28 a, Gebäude- und Freifläche zu	7.647 qm
Fl.Nr. 1531/70	Nähe Baubergerstraße, Gebäude- und Freifläche zu	13.475 qm
Fl.Nr. 1531/100	Nähe Baubergerstraße, Gebäude- und Freifläche zu	26 qm

§ 9

Ausgleichsflächen, Pflege- und Entwicklungskonzept, kapitalisierter Kostenbeitrag

- 9.1 Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1940a und des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wird ein Ausgleichsflächenbedarf von 30.853 m² ausgelöst, der nach den Vorstellungen der Parteien teilweise (549 m² innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen von 4.380 m²) im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1940a und teilweise in einem Umfang von 30.304 m² außerhalb des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Flst. Nr. 475/1 Gemarkung Moosach untergebracht werden soll.
- Die vorgenannten zahlenmäßigen Quadratmeterangaben entsprechen nicht den tatsächlichen Katasterangaben, der Umgriff der dinglichen Sicherung außerhalb des Plangebietes (Flst.Nr. 475/1 Gemarkung Moosach) ergibt sich aus Anlage 5.
- 9.2 Zur Herstellung, Entwicklung und langfristigen Pflege der Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes (in Anlage 3 grün umrandet) ist das als Anlage 4 beigefügte Pflege- und Entwicklungskonzept im Einvernehmen mit der Stadt (Baureferat Gartenbau und Planungsreferat HA II/5 - Grünordnungsplanung) entwickelt worden.
- 9.3 Vivico verpflichtet sich, die im Umgriff des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsflächen (in Anlage 3 grün umrandet), für die besondere Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt sind, bis zur Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen im Baufeld SO gemäß dem in Abs. 2 genannten Pflege- und Entwicklungskonzept auf ihre Kosten herzustellen und diesbezüglich mit dem Baureferat Gartenbau (insbesondere auch unter Berücksichtigung der Übergabe an die Stadt) eine entsprechende Vereinbarung zur Durchführung der Maßnahmen zu schließen und bis zur Leistungsfeststellung durch städtische Fachstellenvertreter auf ihre Kosten zu erhalten. Die Leistungsfeststellung der Flächen erfolgt auf Antrag Vivico durch die Stadt (Baureferat Gartenbau).
- 9.4 Die langfristige Entwicklungspflege der vorgenannten Fläche wird nach Leistungsfeststellung der Herstellung durch städtische Fachstellenvertreter (Baureferat Gartenbau) von Vivico für 15 Jahre auf eigene Kosten übernommen. Vivico kann binnen einer Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Leistung eines kapitalisierten Beitrags die langfristige Entwicklungspflege der Stadt überlassen, sofern Einvernehmen mit der Stadt – Baureferat Gartenbau – über die Höhe erzielt wird. Der Eigentumserwerb durch die Stadt nach §§ 3 ff dieses Vertrages ist davon unabhängig.
- 9.5 Zur Herstellung, Entwicklung und langfristigen Pflege der Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes (in Anlage 5 grün umrandet) ist das als Anlage 6 beigefügte Pflege- und Entwicklungskonzept im Einvernehmen mit der Stadt (Planungsreferat HA II/5 - Grünordnungsplanung) entwickelt worden.
- 9.6 Vivico verpflichtet sich, die in Anlage 5 grün umrandeten außerhalb des Umgriffs liegenden Ausgleichsflächen auf Flst. Nr. 475/1 Gemarkung Moosach bis zur Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen im SO entsprechend dem Pflege- und Entwicklungskonzept (Anlage 6)

herzustellen und eine über 15 Jahre angelegte langfristige Entwicklungspflege entsprechend dem vorgenannten Konzept zu betreiben. Die Leistungsfeststellung der Flächen durch städtische Fachstellenvertreter erfolgt auf Antrag Vivico durch die Stadt (Baureferat Gartenbau). Vivico kann binnen einer Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Leistung eines kapitalisierten Beitrags die langfristige Entwicklungspflege der Stadt überlassen, sofern Einvernehmen mit der Stadt – Baureferat Gartenbau – über die Höhe erzielt wird.

- 9.7 Zur Sicherung der Verpflichtungen aus dem vorstehenden Absatz wird bewilligt und beantragt an dem Grundstück Flst. Nr. 475/1 Gemarkung Moosach eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt des Inhalts zu bestellen, dass jede andere Nutzung als gemäß Pflege und Entwicklungskonzept (Anlage 6) hergestellte Ausgleichsfläche des Grundstücks ausgeschlossen wird, sowie die Eintragung einer Reallast zur dauerhaften fachgerechten Erhaltung des Grundstücks als Ausgleichsfläche gemäß Ziffern 9.5 und 9.6.
- 9.8 Vivico wird zur Überwachung der Bestandsentwicklung der Zauneidechsenpopulation im Plangebiet sowie auf der externen Ausgleichsfläche an der Lassallestraße in Absprache mit der Stadt – Referat für Gesundheit und Umwelt – einen Gutachter beauftragen, der das in den Pflege- und Entwicklungskonzepten beschriebene Monitoring durchführt.

§ 10

Fällungszeitraum für Bäume

Vivico verpflichtet sich, gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG vom 01.03. bis zum 30.09. keine Baumfällungen vorzunehmen. Auch außerhalb dieser Zeit wird Vivico Baumfällungen nur dann vornehmen, wenn sie sich vergewissert hat, dass vorhandene Nester nicht belegt sind. Die vorgenannte Regelung gilt auch für sonstige Maßnahmen, durch die vorhandene Nester zerstört werden könnten.

§ 11

Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten (Geh- und Fahrrecht)

- 11.1 In dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1940a sind Teilflächen (südöstlich SO, außerhalb des Bauraums) festgelegt, die zugunsten der Allgemeinheit (Stadt) mit Gehrechten zu belasten und als Gehfläche zu unterhalten sind. Diese Flächen sind in der Anlage 2, die ein Bestandteil dieser Urkunde bildet, braun schraffiert angelegt. Die Art der Benutzungsberechtigung ist wie folgt angelegt: „G“ gleich Gehrecht,.
- a) Der jeweilige Eigentümer lässt die im Lageplan mit „G“ bezeichneten Flächen jederzeit durch die Allgemeinheit als Fußweg benutzen.

insgesamt die Frist eingehalten wird. Die mit dem Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben sind so rechtzeitig zu beginnen, dass sie innerhalb der in Satz 1 genannten 5-Jahres-Frist fertiggestellt sind.

- 13.3 Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität verpflichtet sich Vivico, die Bebauung im SO entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfskonzepts vorzunehmen, das im konkurrierenden Verfahren vom Juni/Juli 2007 mit dem 1. Preis bedacht wurde. Dabei sind Abweichungen, die sich aus der architektonischen Durcharbeitung des Projektes ergeben möglich, solange sie sich innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes bewegen. Abweichungen dürfen dabei den Charakter des Wettbewerbsergebnisses nicht verfälschen. Vivico verpflichtet sich, keinen von den oben angeführten Bedingungen abweichenden Bauantrag zu stellen. Damit soll keine Verpflichtung verbunden sein, die Leistungen eines bestimmten Architekten oder Ingenieurs über die sich aus der Bindung nach GRW ergebenden Pflichten hinaus in Anspruch zu nehmen.

§ 14

Parkleitsystem

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung wird Vivico auf eigene Kosten ein Parkleitsystem erstellen, das im Bereich der nahe gelegenen Verkehrsflächen (Bunzlauer Platz, Großbeerenstraße und Baubergerstraße) auf die rückwärtige Erschließung des Parkhauses im SO hinweist. Das Konzept ist mit der Stadt – Kreisverwaltungsreferat – abzustimmen. Vivico verpflichtet sich, dieses spätestens drei Monate nach Inbetriebnahme des SO umsetzen.

§ 15

Sicherheitsleistungen / Grundschulden

- 15.1 Vivico bestellt eine Buchgrundschuld in Höhe von 2.980.000,-- € (in Worten: zweimillionenneunhundertachtzigtausend Euro), die auch zur Absicherung weiterer Objekte der Vivico dient, zugunsten der Stadt an folgendem Pfandgrundbesitz:

Gemarkung Pasing, Blatt 18377, Flst.Nr. 280.

Das Grundschuldkapital ist nach Maßgabe von § 1193 Abs. 1 BGB zur Zahlung fällig.

Der Grundschuld dürfen nur die in § 1.4 eingetragenen Rechte vorgehen oder gleichstehen. Vivico bewilligt und die Vertragstelle beantragen hiermit die Eintragung der eben bestellten Grundschuld am Pfandbesitz im Grundbuch.

- 15.2 Die vorstehende Grundschuld dient u. a. der Sicherung der Verpflichtungen aus §§ 8 und 9 aus diesem Vertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche. Die Gesamthöhe für den gegenständlichen Vertrag beläuft sich auf 1.027.000,--€. Die Höhe der Grundschuldabsicherung für den gegenständlichen Vertrag setzt sich wie folgt

zusammen:

§ 8	Herstellung der Straßenverkehrsfläche	180.000,-- €
§ 8	Herstellung des Fußgängerbereichs	130.000,-- €
§ 8	Herstellung der Dienstbarkeitsfläche G	50.000,-- €
§ 8	Herstellung der Dienstbarkeitsfläche G im Bauraum	50.000,-- €
§ 9	Herstellung der Ausgleichsflächen im Planungsgebiet	45.000,-- €
§ 9	Herstellung der Ausgleichsflächen außerhalb	390.000,-- €
§ 9	Entwicklungspflege der Ausgleichsflächen im Planungsgebiet	40.000,-- €
§ 9	Entwicklungspflege der Ausgleichsflächen außerhalb	142.000,-- €

15.3 Bei bestehenden Herstellungsverpflichtungen stellt die Höhe der jeweiligen Absicherung keine Obergrenze der finanziellen Aufwendungen dar.

15.4 Die Stadt wird die Sicherheitsleistungen nach Erfüllung der jeweiligen Verpflichtungen in der jeweils zugeordneten Höhe freigeben, sofern Teilleistungen in Höhe von mindestens 100.000 € erbracht wurden. Im Falle einer Grundschuldbestellung wird die Stadt die teilweise Löschung der Grundschuld auf Antrag und Kosten von Vivico bewilligen.

Ein Austausch der Sicherheit ist möglich, wenn die neue Sicherheit den städtischen Anforderungen der Sicherheiten- und Hinterlegungsordnung der Stadt entspricht und diese in gleicher Weise werthaltig ist, z.B. eine selbstschuldnerische, unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaft – unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorklage (§ 770, § 771 BGB) – von

- Instituten, die mündelsichere Wertpapiere ausgeben oder zur Anlage von Mündelgeld für geeignet erklärt oder von einer deutschen Finanzbehörde als Steuerbürgen zugelassen sind,
- Inländischen Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsversicherungen als Geschäftszweig betreiben,
- Instituten, die zum Zeitpunkt der Bürgschaftsübernahme über ein anerkanntes internationales Rating von mindestens „A“ verfügen,

§ 16

Auslegung nach Billigung

Vivico ist damit einverstanden, dass der gebilligte Bebauungsplan mit Grünordnung erst dann öffentlich ausgelegt wird, wenn die Sicherheiten nach § 15 gestellt bzw. Grundschulden an vertragsgemäßer Rangstelle eingetragen sind und die Auflassungsvormerkungen nach § 5 sowie die Dienstbarkeiten nach §§ 9, 11 und 13 jeweils an vertragsgemäßer Rangstelle im Grundbuch

§ 27 Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde und ggf. der Nachtragsurkunde erhalten:

- die Stadt drei Abschriften und nach grundbuchamtlichen Vollzug drei Ausfertigungen mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes;
- die Grundstückseigentümerin drei beglaubigte Abschriften, zwei Ausfertigungen; sowie ein Kopierexemplar
- das Grundbuchamt München eine Ausfertigung;
- der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München;
- die Genehmigungsbehörde nach dem GrdstVG
- das Finanzamt - Grunderwerbssteuerstelle;

je eine Abschrift.

§ 28 Rangbestimmungen

Zur Grundbucheintragung gemäß vorliegender Urkunde sind beantragt:

Die Dienstbarkeiten und Reallasten gemäß §§ 9, 11 und 13 sollen im Gleichrang untereinander eingetragen werden, wobei sie im Range nach den in § 1 genannten Rechten jedoch im Range vor der jeweiligen Auflassungsvormerkung für die Stadt gemäß § 5 dieser Urkunde erhalten sollen.

Die Stadt wird die gemäß §§ 9, 11 und 13 bestellten Rechte an den gemäß dieser Urkunde übertragenen Flächen bei der Messungsanerkennung und Auflassung zur Löschung bewilligen und beantragen.

Anlagen

- | | |
|------------|--|
| Anlagen 1: | Plantell des B-Plan Nr. 1940a |
| Anlage 2: | Plantell mit Abtretungs- und Dienstbarkeitsflächen |
| Anlage 3: | Plan Ausgleichsflächen innerhalb v. 08.04.2010 |
| Anlage 4: | Pflege- und Entwicklungskonzept innerhalb |
| Anlage 5: | Plan Ausgleichsflächen außerhalb v. 15.03.2010 |
| Anlage 6: | Pflege- und Entwicklungskonzept außerhalb 08.04.2010 |

Beilagen

Beilage 1:
Stand 14.04.2010

Entwurf Satzungstext des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1940a

Pläne durchgesehen, vorgelesen vom Notar,
von den Erschienenen genehmigt und
eigenhändig unterschrieben:

Stefie Wnt
Waldauer Erbt
Dorhild Angermann



[Handwritten signature]

Notar

Anlage 1

Ökologische Ausgleichsflächen

Obodenstandorte

Aggrassensfragmente

Dünswiese (Hundesport)

Grasfluren

Stufige Gehölzsukzession / Rohboden

Gehölzsukzession unterschiedlichen Alters

Trophile Hochstaudenflur mit Neophyten
(Gehölzsukzession) auf Oberbodenmieten

Geschwemmte Gehölzsukzession auf Oberbodenmieten

Unterirdische Aufschlüsse und Tümpel (Bombenrichter)

Reiche mit starkem Grundwassereinfluss

Bauung, Erschließung (voll-/teilversiegelt)

Geschauter Fuß-/Radweg (wassergebundene Decke)

Reise / Trampelpfade

Arbeitsgebiet

Grundstücksgrenze Vivico

Pflege- und Entwicklungskonzept

Ökologische Ausgleichsflächen an der Lassallestraße

Ökologische Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 1940a

Planinhalt

1. Bestand

Planstand

08.04.2010

Maßstab

1 : 1.000

Auftraggeber

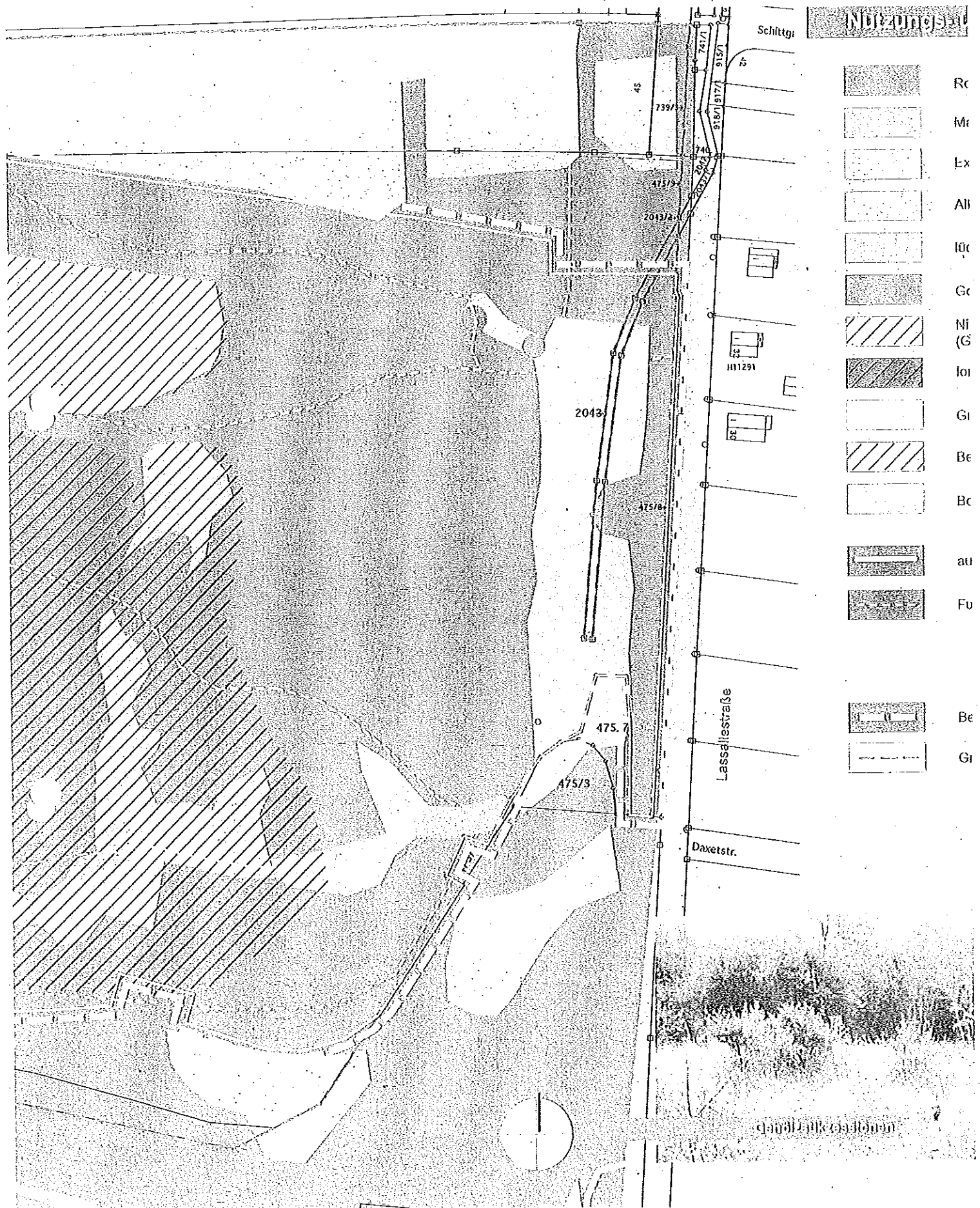
Vivico Real Estate GmbH
Klaus-Mann-Platz 1
80636 München

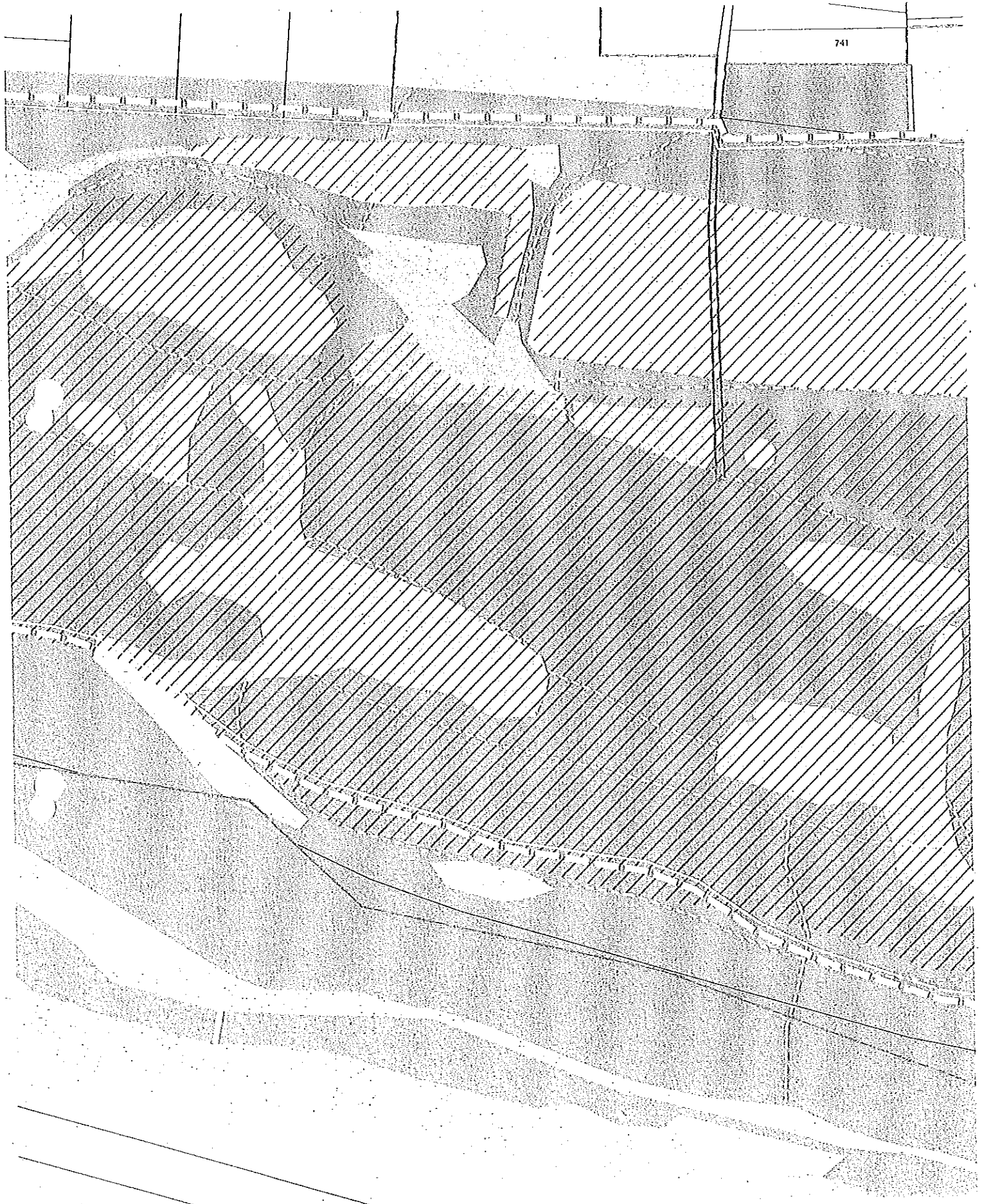
Planverfasser

ARBEITSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFTSPLANUNG
Ringstraße 7, 80489 München
Tel. 089 22 27 03, Fax 089 22 27 04



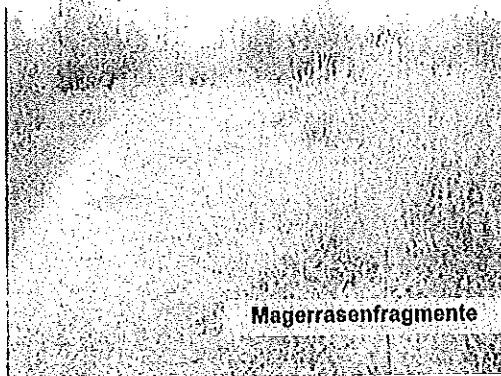
re: 4



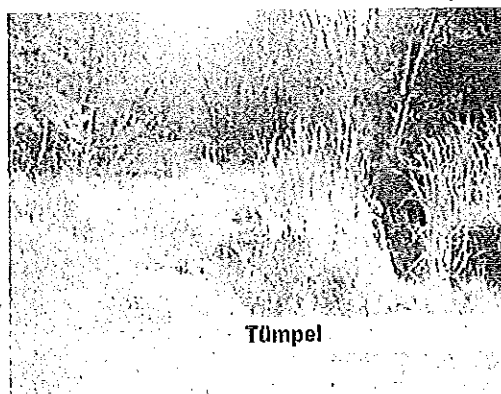




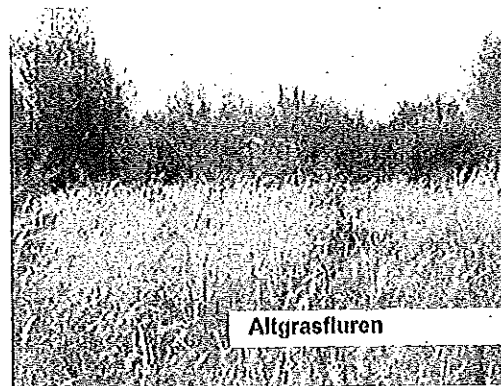
Reihengraben mit Borstgras / Ackergras



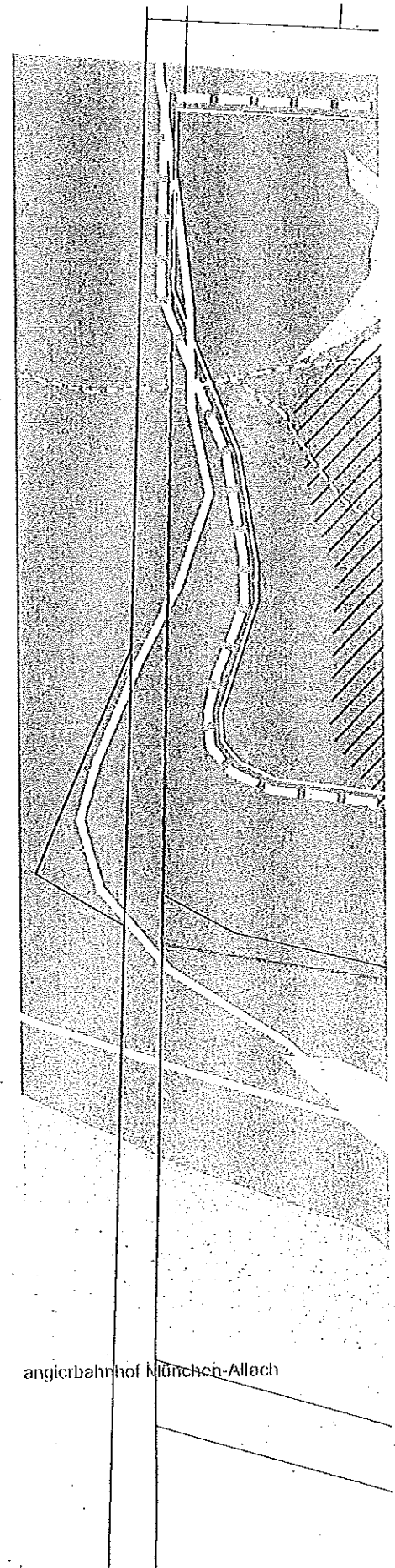
Magerrasenfragmente



Tümpel



Altgrasfluren



anglerbahnhof München-Allach

ziele

haltung, Regenerierung von Rohbodenstandorten

haltung und Regenerierung von Magerrasen

generierung und Schaffung eines Lebensraumkomplexes
f Magerrasen und Rohbodenstandorten

entwicklung thermophiler Säume

uschaftung flacher Grundwasseraufschlüsse für
amphibischer Habitatsstrukturen

ir Bereiche ohne Aufwertungsverpflichtung

cherung und Optimierung amphibischer
bensraumkomplexe

wicklung standorttypischer Gehölzbestände
ters lichen Sukzessionsfortschritts

Pflege- und Entwicklungskonzept

Ökologische Ausgleichsflächen an der Lassallestraße

Ökologische Ausgleichsflächen
und artenschutzrechtliche
Kompensationsmaßnahmen zum
Bebauungsplan Nr. 1940a

arbeitsgebiet

indstücksgrenze Vivico

Planinhalt

2 Entwicklungsziel

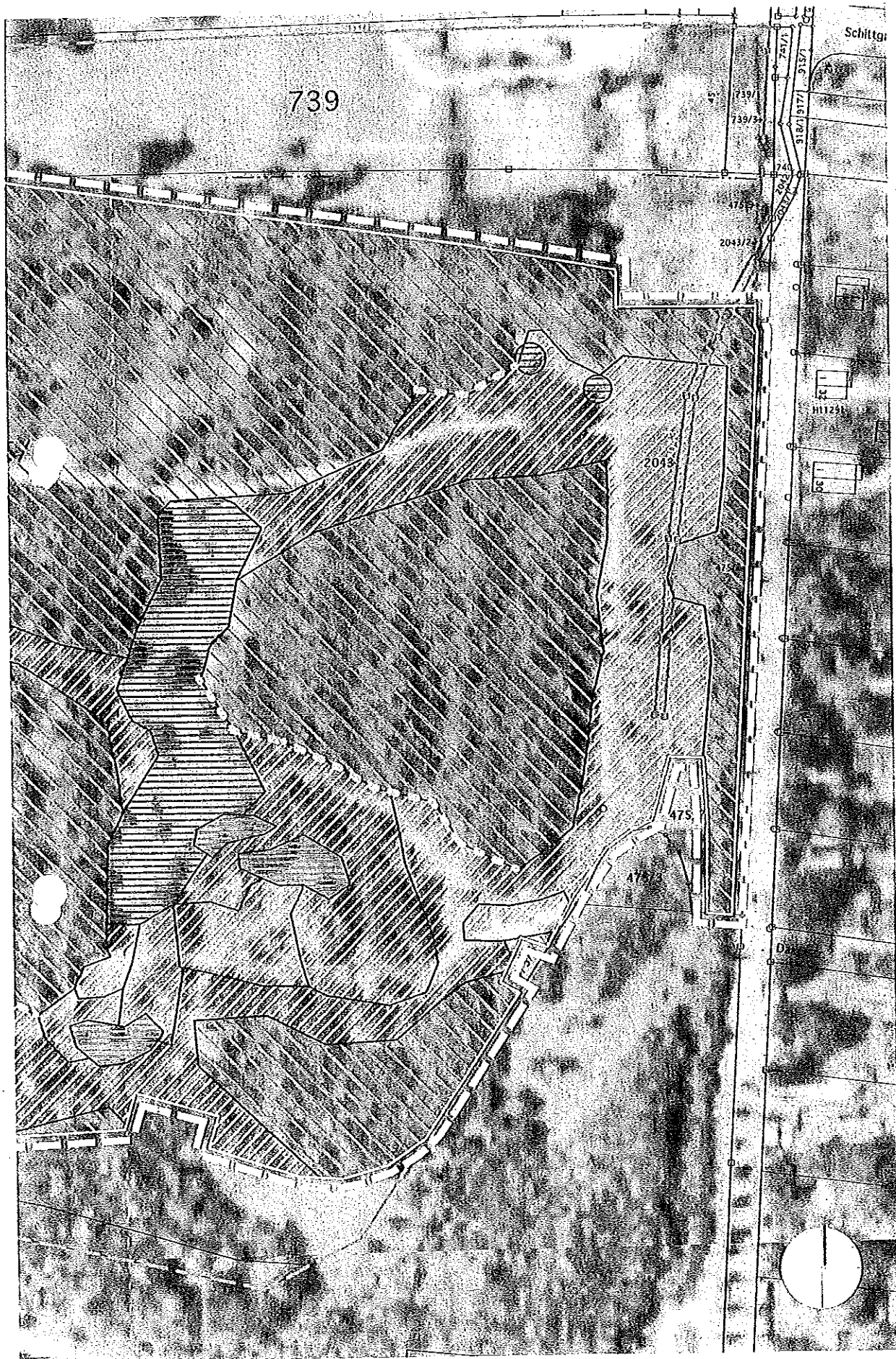
Planstand 08.04.2010

Maßstab 1 : 1.000

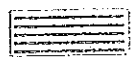


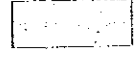
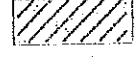
Auftraggeber Vivico Real Estate GmbH
Klaus-Mann-Platz 1
80636 München

Planverfasser ARGE planwerkstatt karlstetter / Haase & Söhmisch
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508

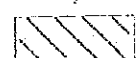
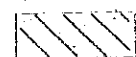



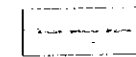


Entwicklung

-  Er
-  Er
-  Re
mi
-  Er
-  Ne
an

Entwicklungsziele f

-  Si
Le
-  Er
un

-  Be
-  Gr



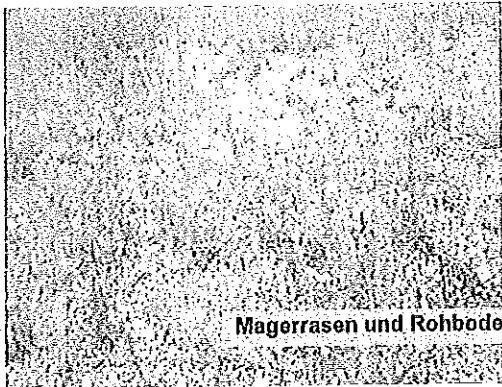
730

39/2

47

475

Neue Kartung der der Grundwassererschließung



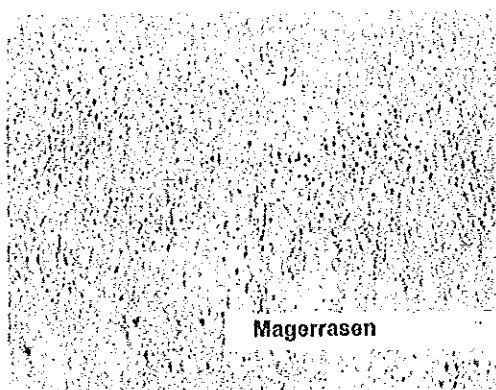
Magerrasen und Rohbodenstandorte



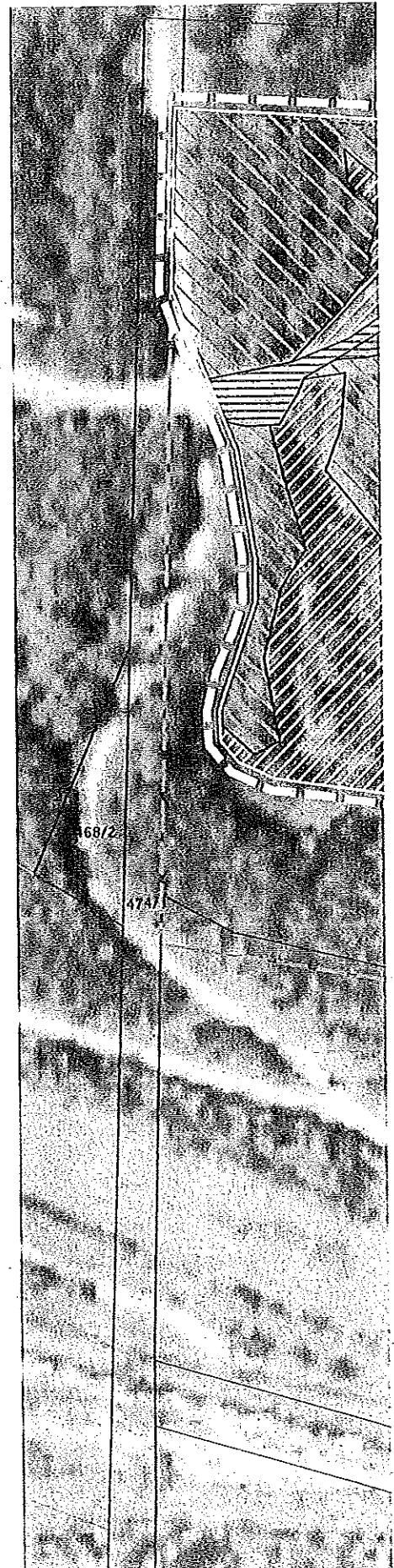
Rohbodenbänder



Grundwasserentlastung



Magerrasen



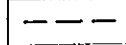
Pflege von Rohbodenstandorten

Gehölzsukzession, Grubbern

in Magerrasen und Rohbodenpionieren
des Saatgut und Mähgutübertragung auf
beispielsweise aus der Allacher Steppe oder nördl. der



Bearbeitungsgebiet



Grundstücksgrenze Vivico

Pflege von Magerrasenfragmenten

bzw. Auf-den-Stock-Setzen von Gehölzsukzession

Führung von Altgrasfluren

Gehölzsukzession,
hd), bei Bedarf Oberbodenabtrag in kleineren
besonders nährstoffreiche bzw. mit Neophyten besetzte

Reicherung durch Nachsaat von
dem Saatgut und Mähgutübertragung auf
beispielsweise aus der Allacher Steppe oder nördl. der

Führung von Gehölzsukzession

Gehölzsukzession,
ag - 100 % der Fläche

in Magerrasen und Rohbodenpionieren
des Saatgut und Mähgutübertragung auf
beispielsweise aus der Allacher Steppe oder nördl. der

Grundwasseraufschlüsse

s maximal 0,7m unter GW-Stand;
schselfeuchter Standorte im Hinblick auf die
on Weidenanflug;
s abgelagerten kiesigen Materials für die Schüttung der
er
n Requisiten für die Wechselkröte
e, Winterquartier)

Pflege- und Entwicklungskonzept

Ökologische Ausgleichsflächen an der Lassallestraße

Ökologische Ausgleichsflächen
und artenschutzrechtliche
Kompensationsmaßnahmen zum
Bebauungsplan Nr. 1940a

Planinhalt

Planstand 08.04.2010
Maßstab 1 : 1.000

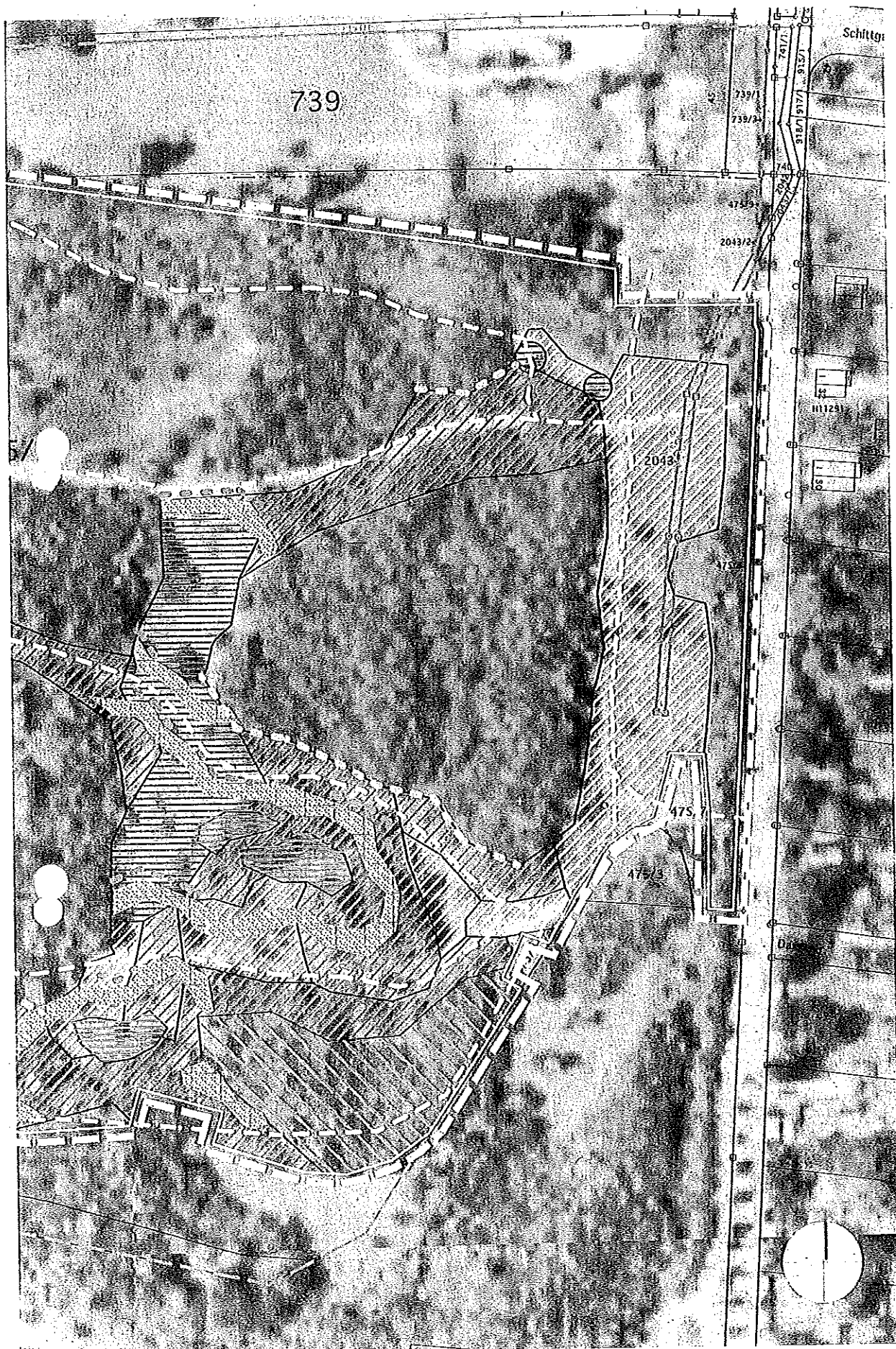
Auftraggeber Vivico Real Estate GmbH
Klaus-Mann-Platz 1
80636 München

3 Maßnahmen Herstellung

Planverfasser

ARGE planwerkstatt karlstetter / Haase & Söhmisch
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508





Bodenarbeiten:
Rodung von G

Ansaaten:
Initialansaat v
gebietsheimisc
Teilbereichen (Angerlohe)

ERST

Erstpflge:
Mahd, Rodung

Rück

Bodenarbeiten:
Rodung von G
Erstpflge (Ma
Teilbereichen
Flächen)

Ansaaten:
floristische An
gebietsheimisc
Teilbereichen
Angerlohe)

Rück

Bodenarbeiten:
Rodung von G
Oberbodenabl

Ansaaten:
Initialansaat v
gebietsheimisc
Teilbereichen
Angerlohe)

Neu

Bodenarbeiten:
Bodenabtrag t
Minimierung v
Eindämmung
Verwendung d
Rohbodenbän
Einbringung v
(Tragesverste



Thermophilla Saume

Ansaaten:

Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut und Mähgutübertragung auf Teilbereichen (beispielsweise aus der Allacher Steppe, nördl. der Angerlohe)

Arten z.B. *Brachypodium rupestre*, *Filipendula vulgaris*, *Agrimonia eupatoria*, *Clinopodium vulgare*, *Trifolium medium*

Rohbodenbänder

Bodenarbeiten:

Anschüttung von Hügelkoffen aus Rohboden (Kies aus Abtrag für Magerstandorte und Flachwasserbereiche, ergänzend Sand und Überkorn) als Wanderkorridore und Besucherlenkungsmaßnahme; Höhe bis 1,5m, Breite variierend zwischen 3 und 10m

Heckenstrukturen

Pflanzmaßnahmen:

Pflanzung schmaler Heckenstrukturen mit überwiegend dornigen Gehölzen als Habitatbaustein und Besucherlenkungsmaßnahme;

Arten z.B.: *Hippophae rhamnoides*, *Rhamnus cathartica*, *Rosa canina*, *Rosa majalis*;

Aufsetzen von dornigem Schnittgut um Neuanpflanzungen als Verblisschutz und sofort wirksames Belicungshindernis

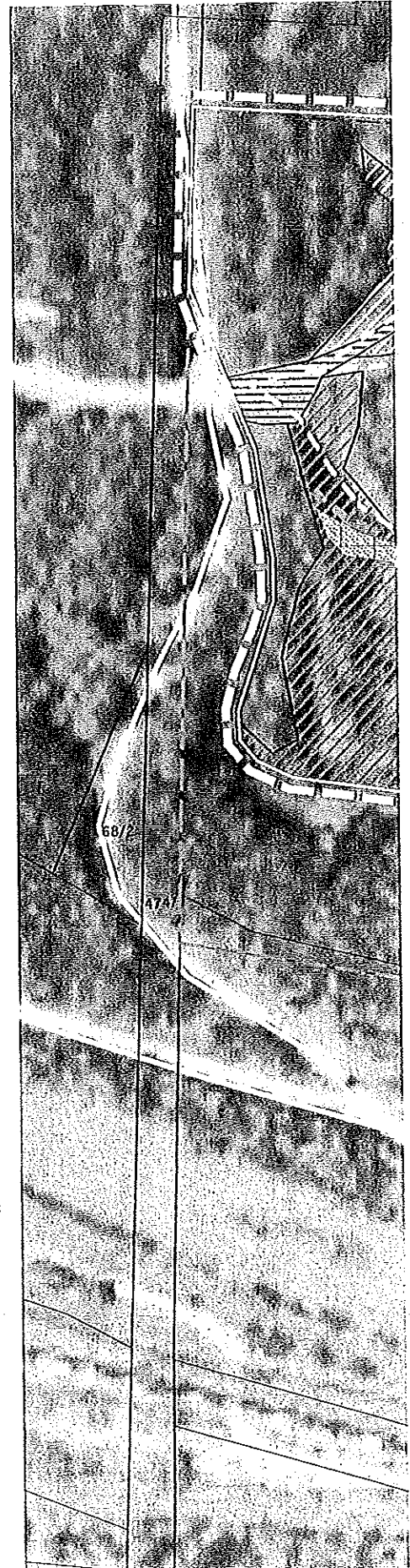
Besucherlenkung

Lenkungsmaßnahmen, Information:

Reduzierung der Fußwege / Trampelpfade

Hügelkoffen aus Rohboden mit Bändern aus feinem bzw. sehr grobem Substrat als Belretungs- bzw. Befahrungshindernisse

Informationsmaßnahmen: Infotafeln, Markierungen, Flyer



Wiesenstandorte

1. Jahr)

3 per Hand nach Bedarf

und 3. Jahr):

3 per Hand nach Bedarf

Wegs- und Erhaltungspflege (ab 6. Jahr):

Entwicklungsentwicklung durch Tiefenlockerung der
mit Grubber oder Heckaufreißer

ca. 20% der Gesamtfläche des Strukturtyps;
eine Pflegeabschnitte

um Oktober - März

Maß und Lage der Einzelmaßnahmen erfolgt durch die
auf Basis des Monitorings

naturrellen Bestandsentwicklung: alle 3 Jahre

Entwicklung der lokalen Zauneidechsenpopulation über einen
19 Jahre; Jährlich zwei Begehungen (April/Mai und

abdr. Vorlage zur Prüfung des speziellen
chi' r & Karlsteller 2009)

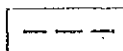
Charakteristischer Zielarten alle 3 Jahre:

Schrecke, Wechselkröte, Kleiner Zwerglaukäfer

Ergebnisse und Ableitung von Pflegemaßnahmen



Bearbeitungsgebiet



Grundstücksgrenze Vivico

Pflege- und Entwicklungskonzept

Ökologische Ausgleichsflächen an der Lassallestraße

Wiesen

1. Jahr, nur bei Neuansaat):

3 per Hand nach Bedarf

3. Juli) nach Bedarf

Wegs- und Erhaltungspflege:

3 mit Mähgutabfuhr

höher Saumbereiche vom Mahdregime

Maß und Lage der Einzelmaßnahmen erfolgt durch die
3 auf Basis des Monitorings

naturrellen Bestandsentwicklung: alle 3 Jahre

stils Zielarten alle 3 Jahre: Idas Bläuling, Himmelblauer

oll, r, Metallgrüner Feldlaukäfer

Ergebnisse und Ableitung von Pflegemaßnahmen

Ökologische Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 1940a

Wasseraufschlüsse

ennen

Wegs- und Erhaltungspflege:

Wasseraufschlüsse (bei zu starkem Prädaledruck auf
Weichschnecke)

naturrellen Bestandsentwicklung: alle 3 Jahre

Entwicklung der Wechselkrötenpopulation:

Charakteristischer Zielarten alle 3 Jahre: Laubfrosch

Ergebnisse und Ableitung von Pflegemaßnahmen

Planinhalt

4 Entwicklungspflege

Planstand

08.01.2010

Maßstab

1 : 1.000

Auftraggeber

Vivico Real Estate GmbH
Klaus-Mann-Platz 1
80636 München

Planverfasser

ARGE planwerkstatt karlstetter / Haase & Söhmisch
Ringsstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508





730

3972

473

475

Thermophile Säume

Fertigstellungspflege (1. Jahr, nur bei Neuansaat):

- Ziehen Gehölzanflug per Hand nach Bedarf
- Schöpfschnitte (Mai, Juli) nach Bedarf

Langfristige Entwicklungs- und Erhaltungspflege:

- abschnittsweise Mahd im Rotationsverfahren (jährlich ca. 1/3 der Saumlänge)

Die Definition von Ausmaß und Lage der Einzelmaßnahmen erfolgt durch die ökologische Bauleitung auf Basis des Monitorings

Monitoring:

- Bewertung der strukturellen Bestandsentwicklung: alle 3 Jahre
- Erfassung charakteristischer Zielarten alle 3 Jahre: Zauneidechse
- Dokumentation der Ergebnisse und Ableitung von Pflegemaßnahmen

Heckenstrukturen

Fertigstellungspflege (1. Jahr):

- Wässern, Freischneiden/Niedertreten

Langfristige Entwicklungs- und Erhaltungspflege:

- Auf den Stock setzen bei Bedarf

Die Definition von Ausmaß und Lage der Einzelmaßnahmen erfolgt durch die ökologische Bauleitung auf Basis des Monitorings

Monitoring:

- Bewertung der strukturellen Bestandsentwicklung: alle 3 Jahre
- Dokumentation der Ergebnisse und Ableitung von Pflegemaßnahmen

Bereiche ohne Aufwertungsverpflichtung

Amphibische Lebensräume

Langfristige Entwicklungs- und Erhaltungspflege:

- Abfischen von Fischbesatz (Goldfischen), Sicherung von Tagesverstecken

Die Definition von Ausmaß und Lage der Einzelmaßnahmen erfolgt durch die ökologische Bauleitung auf Basis des Monitorings

Monitoring:

- Bewertung der strukturellen Bestandsentwicklung: alle 5 Jahre
- Dokumentation der Ergebnisse und Ableitung von Pflegemaßnahmen

Gehölzsukzession/Wald

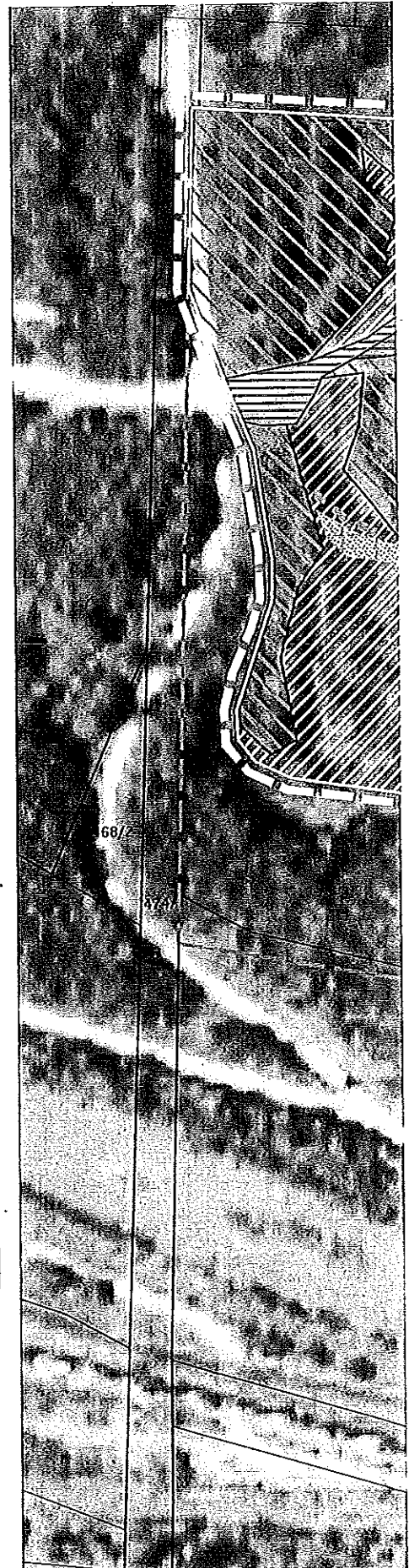
Langfristige Entwicklungs- und Erhaltungspflege:

- Förderung von Lichtholzarten (Eiche, Hainbuche, Winter-Linde, Ahorn)
- Dickichdurchforstung und Mittelwaldbetrieb für lichte Wälder im südl. Bereich zur Förderung der Besonnung der Offenland-Komplexe

Die Definition von Ausmaß und Lage der Einzelmaßnahmen erfolgt durch die ökologische Bauleitung auf Basis des Monitorings

Monitoring:

- Bewertung der strukturellen Bestandsentwicklung: alle 5 Jahre
- Dokumentation der Ergebnisse und Ableitung von Pflegemaßnahmen



Anlage 6

Städtebaulicher Vertrag zum
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1940a

Anlage 5

Externe
ökologische Ausgleichsflächen
an der Lassallestraße

Ökologische Ausgleichsflächen (46.711 qm)

Biotopeflächen (79.216 qm)

Grundstücksgrenze VwVco

Stand 15.03.2010
Maßstab 1 : 2.000

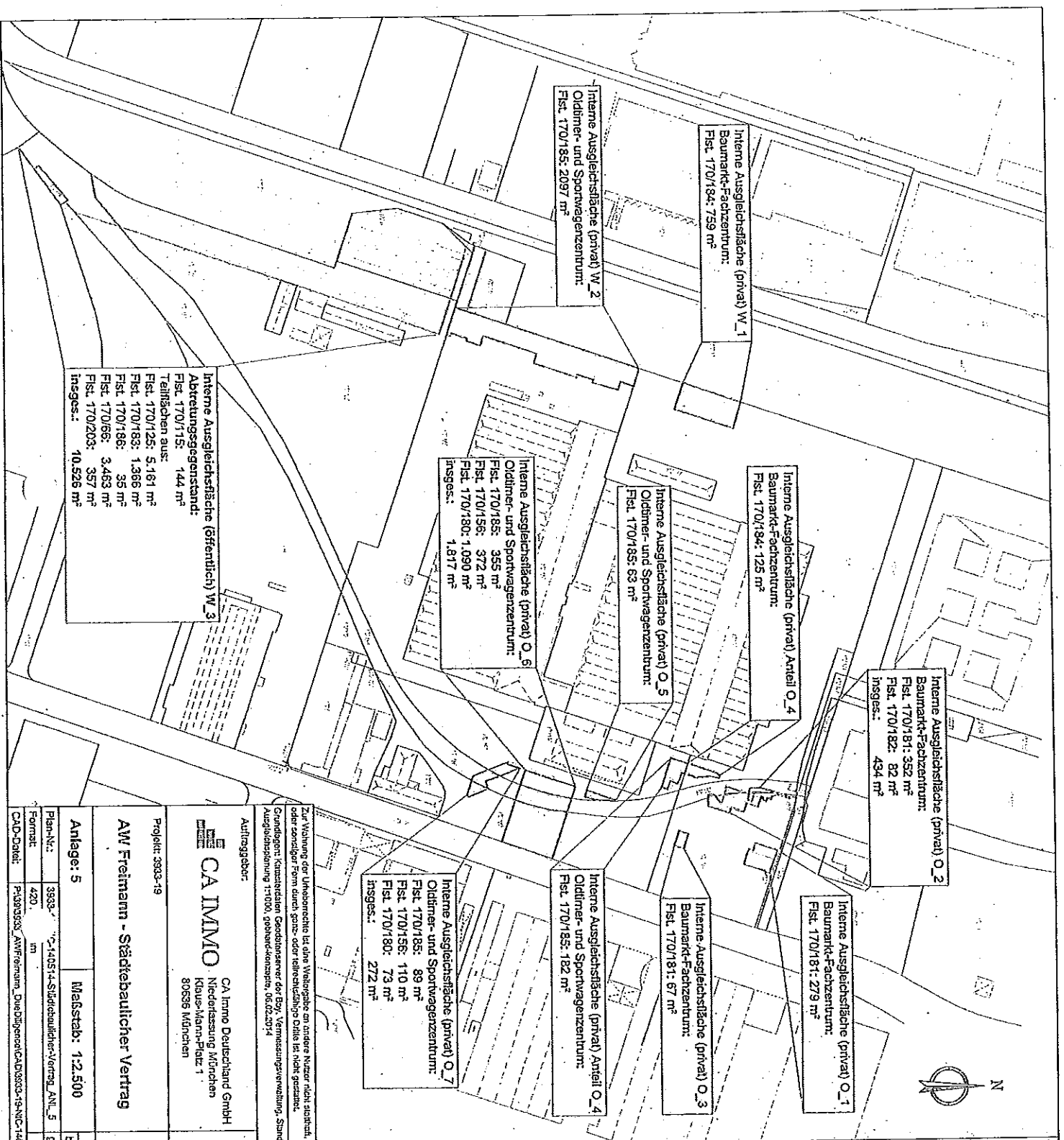
planwerkstatt karlsruhe

Ringstraße 7, 84153 Markkleeon
Tel 08732-2753, fax -838508
Karlsruhe-Markkleeon@vonn.de

Handwritten signature

Handwritten initials





Zur Wahrung der Urheberrechte ist eine Weitergabe an andere Nutzer nicht gestattet. Nutzung der Bezeichnungen der Bayerischen Vermögensverwaltung ist gesondert oder zentraler Form durch ganz- oder teilweises Kopieren ist nicht gestattet.

Grundstück: Kastenstraße 11000, gebäudekonzept, 08.02.2014

Auftraggeber:

CA IMMO
CA Immo Deutschland GmbH
Niederlassung München
Klaus-Mann-Platz 1
80666 München

Projekt: 3933-19

AW Freimann - Städtebaulicher Vertrag

Plan-Nr.: 3933-19
Form: 420
CAD-Dat: P:\3933_AW\Freimann_DueD\General\CA03933-19-NIC-140514-Städtebaulicher_Vertrag_AW.dwg

Maßstab: 1:2.500

Bezeichnet: 14.05.2014
geprüft: 14.05.2014
Fächler/Ruch

NICKOL & PARTNER GmbH
Immobilien • Eisenbahn
Opfendorfer Straße 3 • 82194 Gröbenzell • Tel. 089 420783-0

Planinhalt:

Interne Ausgleichsflächen

Legende:

Grenze der Ausgleichsflächen	Fläche
Interne Ausgleichsflächen	1.854 m²
Baumarkt-Fachzentrum	4.431 m²
Oldtimer- und Sportwagenzentrum	10.526 m²
Abfertigungsgegenstand	18.621 m²
Insgesamt:	35.432 m²

Beilage 1

Entwurf Satzungstext

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024
Lillenthalallee (westlich),
Maria-Probst-Straße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1404 a und 1505 a)
- Baumarkt-Fachzentrum und Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum -

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 1 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für das Gebiet zwischen Lillenthalallee (westlich) und Maria-Probst-Straße (östlich) wird gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 05.06.2014 mit Vorhaben- und Erschließungsplan, in vier Teilen (Teil I von IV: Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1 und einbezogene Flächen; Teil II von IV: Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2; Teil III von IV: Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 3; Teil IV von IV: Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 4) angefertigt vom GeodatenService München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der für das Plangebiet geltenden Bebauungspläne mit Grünordnung Nrn. 1404 a (MüAbl. 1987, S. 33) und 1505 a (MüAbl. 1996, S. 391) werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung – Baumarkt-Fachzentrum

Das Baumarkt-Fachzentrum dient der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für einen Bau- und Gartenmarkt mit folgenden Nutzungen:

- a) Verkaufsräume, einschließlich Stadtgarten-Freifläche und Drive-In-Verkauf,
- b) betriebliche Werkstätten,
- c) Bistro, Imbiss und Bäckerei,
- d) sonstige zugehörige Lager-, Neben-, Verwaltungs-, Sozial- und Technikräume,
- e) Parkhaus, Stellplätze und Anlieferung.

§ 3

Art der baulichen Nutzung – Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum

Das Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum dient der Unterbringung folgender Nutzungen, die überwiegend einen Bezug zum Thema Mobilität, insbesondere zum Automobil aufweisen:

- a) Ausstellung und Handel von Fahrzeugen im Sinne eines Oldtimer- und Sportwagen-zentrums
- b) Werkstätten und Handwerksbetriebe zur Einzelfertigung und zur Fertigung in Kleinserien, Reparatur und Instandsetzung von Fahrzeugen oder Teilen davon,
- c) ergänzende Dienstleistungsbetriebe,
- d) Gastronomiebetriebe (auch verbunden mit Herstellungsprozessen wie Hausbrauerei/Destilliererei),
- e) Hotel mit Spa,
- f) Club für Autobegleiter,
- g) Anlagen für Verwaltung, Konferenz, für künstlerische, kulturelle und sportliche Zwecke sowie für Eventveranstaltungen,
- h) Wohnungen für Betriebspersonal,
- i) Stellplätze,
- j) Elektro-Kartbahn,
- k) sonstige zugehörige Neben-, Lager-, Verwaltungs-, Sozial- und Technikräume,
- l) nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (2) Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen gemäß § 21 a Absatz 1 Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- (3) Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden. Ausnahmsweise sind Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zulässig, wenn dies aus betrieblichen oder technischen Gründen erforderlich ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (4) Im Baumarkt-Fachzentrum ist eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 23.500 m² zulässig, davon
 - a) für den Baumarkt bis zu 12.000 m²,
 - b) für den Stadtgarten (überdacht) bis zu 2.100 m²,
 - c) für den Stadtgarten (nicht überdacht) bis zu 4.800 m²,
 - d) für den Drive-In-Verkauf bis zu 4.600 m².Dabei ist das zentrenrelevante Sortiment gemäß Absatz 6 auf 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche beschränkt.
- (5) Im Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum ist eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 17.000 m² zulässig, davon
 - a) für Fahrzeughandel einschließlich Händler- und Ausstellungsflächen bis zu 14.000 m²,

- b) für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Absatz 6 insgesamt bis zu 1.200 m², je Einzelhandelseinheit jedoch maximal 400 m²,
- c) für sonstigen Einzelhandel mit vorhabensspezifischen Waren insgesamt bis zu 1.800 m², je Einzelhandelseinheit jedoch maximal 400 m². Vorhabensspezifische Waren sind solche mit unmittelbarem Bezug zu Automobilen oder Motorrädern sowie Artikel, die mit einer als Auto- oder Motorradmarke bekannten Marke im Sinne des Markengesetzes vom 25. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3082; 1995 I S. 156; 1996 I S. 682), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3830) geändert worden ist, gekennzeichnet sind. Ausgeschlossen sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Absatz 7.

Zusätzlich zu der Gesamtverkaufsfläche sind Veranstaltungsflächen von insgesamt bis zu 4.400 m² zulässig.

- (6) Zentrenrelevantes Sortiment sind Antiquitäten, Kunstgegenstände; Sanitätswaren; Baby- und Kinderartikel; Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse; Bücher; Büromaschinen, EDV, Telekommunikation; Elektrogeräte („weiße Ware“), Leuchten; Fahrräder; Foto, Fotozubehör; Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren; Lederwaren; Musikinstrumente, Musikalien; Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung; Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf; Schuhe; Spielwaren; Sportartikel, Campingartikel; Uhren, Schmuck; Unterhaltungselektronik („braune Ware“).

Das zentrenrelevante Sortiment beinhaltet weiterhin das nahversorgungsrelevante Sortiment gemäß Abs. 7.

- (7) Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Arzneimittel; Blumen (Schnittblumen); Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika; Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost); Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf; Wasch- und Putzmittel; Zeitungen, Zeitschriften.

§ 5

Baumaßnahmen und Bestandserhalt

Für das ehemalige Kesselhaus, die ehemalige Kantine und den ehemaligen Kohlebunker sind nur Baumaßnahmen zulässig, um die bauliche Substanz für Nutzungen gemäß § 3 herzurichten, zu ergänzen (zum Beispiel eine Überdachung des ehemaligen Kohlebunkers) und den Bestand zu erhalten.

§ 6

Dächer, Baugestaltung

- (1) Im Baumarkt-Fachzentrum wird für Neubauten Flachdach festgesetzt.
- (2) Im Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum sind in den Bauräumen von ehemaligem Kesselhaus, ehemaliger Kantine und ehemaligem Kohlebunker Dachneigungen bis maximal 32° zulässig.
- (3) Aufbauten und Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m auf den Dächern zulässig, sofern sie mindestens um das doppelte Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche zurückgesetzt sind und Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.
- (4) Aufbauten und Anlagen auf den Dächern müssen der Nutzung in den Gebäuden dienen, ihre Grundfläche darf insgesamt maximal 5 % der Dachfläche betragen.
- (5) Technische Anlagen zur Gewinnung, Nutzung und Speicherung von erneuerbaren Energien sind auf den Dachflächen zulässig. Sie sind von den Regelungen gemäß Absatz 4 ausgenommen.

- (6) Im Baumarkt-Fachzentrum ist der Bereich Parkhaus/Anlieferung/Sozialräume/technische Versorgungseinrichtungen mit einer einheitlich hohen Fassade zu umgeben. Sie muss mindestens die Höhe des höchsten Gebäudes in diesem Bereich aufweisen, maximal jedoch 7,5 m. Diese Fassade kann in Verlängerung der östlichen und westlichen Baugrenzen bis an die ehemalige Lokhalle herangeführt werden.

§ 7

Wandhöhe und Höhenbezugspunkte

- (1) Im Baumarkt-Fachzentrum darf im Bauraum für Parkhaus/Anlieferung/Sozialräume/technische Versorgungseinrichtungen die festgesetzte Wandhöhe von 7,5 m als Höchstmaß um bis zu 1,5 m für Einhausungen von Treppen- und Aufzugsanlagen überschritten werden, sofern die Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Diese Einhausungen sind jeweils um mindestens 10,0 m von den nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Fassaden abzurücken.
- (2) Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhenkote von 499,3 m über NN.

§ 8

Stellplätze und Grundstückerschließung

- (1) Im Baumarkt-Fachzentrum sind die nach Art. 47 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 2 BayBO notwendigen Stellplätze gemäß der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 19. Dezember 2007 (MüABL. Sondernummer 1, S. 1) nachzuweisen:
- a) in Form von ebenenrändigen Stellplätzen in dem als Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze gekennzeichneten Bereich und innerhalb der Baugrenzen,
 - b) in einem Parkhaus im nördlichen Teil des durch Baugrenzen definierten Bauraums.
- (2) Im Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum sind die nach Art. 47 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 2 BayBO notwendigen Stellplätze gemäß der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 19. Dezember 2007 (MüABL. Sondernummer 1, S. 1) in Form von ebenenrändigen und/oder in Tiefgaragen angeordneten Stellplätzen in den als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzten Bereichen bzw. innerhalb der Baugrenzen nachzuweisen.
- (3) Die Überdachung von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten ist zulässig.
- (4) Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit der Satzung über die Herstellung und Berelthaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) vom 6. August 2012 (MüABL. S. 281) herzustellen.

§ 9

Nebenanlagen

- (1) Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (2) Außerhalb der Baugrenzen sind, entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Teil II von IV., in den, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Teil I von IV festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen, ausschließlich folgende Nebenanlagen zulässig:
 - a) Stellplätze und Tiefgaragen,
 - b) Abstellanlagen für Fahrräder
 - c) Abstellanlagen für Einkaufswagen (Grundfläche jeweils maximal 15 m², Wandhöhe maximal 2,5 m),
 - d) Werbeanlagen,
 - e) Fluchttunnel und deren Ausgänge, unterirdische Löschwasserbehälter,
 - f) eine Beimischstation
 - g) die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

§ 10

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind ausgeschlossen; § 6 Abs. 6 bleibt unberührt.
- (2) Stellplatzanlagen und Anlieferungsgebiete dürfen von den öffentlichen Verkehrsflächen mit Schrankenanlagen abgetrennt werden.
- (3) Zur Verhinderung der Durchfahrt von Kundenfahrzeugen zwischen der Lillenthalallee und der Maria-Probst-Straße ist eine Einzäunung und/oder Beschränkung im Norden des Baumarkt-Fachzentrums zulässig.
- (4) Einfriedungen zur Abgrenzung von besonderen Nutzungen im Freibereich östlich der Halle sind außerhalb der Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sowie mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern als Hecken oder dichte Gräserpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,20 m in Anpassung an den Gesamtcharakter der Biotopflächen sowie der sonstigen Freiflächen zulässig.

§ 11

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig. Abweichungen von den schriftsprachlichen Bezeichnungen sind zulässig, wenn die Abweichung im Übrigen geringfügig ist.
- (2) Blink- und Wechselbeleuchtung sind ausgeschlossen.

§ 12

Immissionsschutz

- (1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} inklusiv Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten: Für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung, Teil 1 dargestellten Richtungssektoren B und C erhöhen sich die Emissionskontingente der Flächen in der Tages- und Nachtzeit um folgende Zusatzkontingente.

Tabelle Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ tags und nachts in dB(A).

Teilfläche	L_{EK} in dB(A)		Zusatzkontingent in dB(A) für Richtungssektor B		Zusatzkontingent in dB(A) für Richtungssektor C	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Baumarkt-Fachzentrum	53	38	4	4	8	8
Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum mit Hotel	53	38	4	4	8	8
Ehemaliges Kesselhaus	48	46	4	4	8	8

- (2) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Sektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h., es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen. Ein Bauvorhaben ist nach DIN 45691 auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

- (3) Für die Fassaden des Oldtimer- und Sportwagen-Zentrums mit Hotel wird eine Ausführung ohne offenbare Fenster vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Übernachtungs- räume und Büros) festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass zum Genehmigungszeitpunkt vor den Fenstern der Aufenthaltsräume durch die Lärmimmissionen der Betriebe und Anlagen aus der Nachbarschaft sowie unter Ausschöpfung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente der Nachbarn die Anforderungen der TA Lärm (Beurteilungs- und Spitzenpegel) eingehalten werden. Der schalltechnische Nachweis für eine ausnahmsweise Anordnung offener Fenster ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen. Die zuständige Behörde kann auf diesen Nachweis verzichten, sofern keine Betroffenheiten zu erwarten sind. Für alle Übernachtungs- räume ist außerdem ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteil- konstruktionen gegen Außenlärm nach der DIN 4109 zu führen. Liegen keine aktuellen Er- kenntnisse zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln in Sinne der DIN 4109 vor, so ist für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich III zu berücksichtigen.

§ 13

Grünordnung

- (1) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. 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 der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (3) Es sind ungeachtet des Baumbestandes insgesamt 118 Bäume zu pflanzen. Davon entfallen auf den Bereich Baumarkt-Fachzentrum 30 Bäume, auf den Bereich Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum 33 Bäume und auf die übrigen Bereiche mit Ausnahme der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 55 Bäume. Es sind standortgerechte Gehölze wie zum Beispiel Eichen, Kiefern und Vogelkirschen zu verwenden. Auf Eschen ist zu verzichten. Die Mindestpflanzgrößen für Bäume betragen (StU = Stammumfang in 1 m Höhe)

- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm StU,
- für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) 18/20 cm StU und
- für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm StU.

Die Pflanzflächen sind möglichst weiträumig zu vertellen. Bei Einzelbaumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer mindestens 24 m² großen, spartenfreien, durchwurzelbaren Pflanzfläche vorzusehen. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

- (4) Die Stellplatzbereiche sind mit mindestens 95 Grünen Inseln auszustatten. Die Grünen Inseln sind mit Gräsern und Stauden (Höhe > 1,00 m) und zum Teil mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen und sollen eine Fläche von mindestens 12 m² aufweisen. Feuerwehrzufahrten sind zu berücksichtigen. Bei Baumpflanzungen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Fläche von mindestens 24 m² vorzusehen. Es sind mindestens 45 standortgerechte Bäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Anordnung der Stellplätze und der Grünen Inseln können in Einzelfällen zugelassen werden, wenn die Anzahl, die Gesamtfläche der Grünen Inseln und der gestalterische Charakter der Planung gewahrt bleiben.
- (5) Der Terrassenbereich ist mit mindestens 20 Grünen Inseln auszustatten. Die Grünen Inseln sind mit Gräsern und Stauden (Höhe > 1,00 m) und zum Teil mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen und sollen eine Fläche von jeweils mindestens 12 m² aufweisen. Im Terrassenbereich sollen durch Erhalt und/oder Neupflanzung insgesamt sieben Bäume verortet sein.
- (6) Von der festgesetzten Anzahl, Größe und Lage der zur Entfluchtung der Halle notwendigen Tunnelausgänge kann abgewichen werden, sofern die Abweichung aus Sicherheitsaspekten erforderlich und grünordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- (7) Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist über Rigolen und Sickerschächte zu versickern. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser durch belastete Bodenschichten ist nicht zulässig. Die Entwicklungsziele der trocken-mageren Biotope gemäß Abs. 14 dürfen durch den Wassereintrag infolge der Versickerungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird. Bestehende Entwässer-

rungsanlagen können weiter betrieben werden, sofern deren Funktionsfähigkeit nachgewiesen wird.

- (8) Stellplatzflächen, Feuerwehrezufahrten und weitere Belagsflächen sind, sofern keine funktionalen oder gestalterischen Aspekte dagegen sprechen, mit wasserdurchlässigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Schotter, Splitt, Kies, wasserdurchlässiger Asphalt) herzustellen.
- (9) Feuerwehrezufahrten im Bereich von Grün- und Ausgleichsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise durch Rasenwaben herzustellen und zu begrünen.
- (10) Dächer sind ab einer Größe von 100 m² bei einer Dachneigung von bis zu 10° zu begrünen. Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind notwendige technische Anlagen und Flächen für Anlagen zur Gewinnung, Nutzung und Speicherung von erneuerbaren Energien. Dachflächen von Bestandsgebäuden sind von den Festsetzungen zur Dachbegrünung ausgenommen. Dazu zählt auch eine neu zu erstellende Überdachung des ehemaligen Kohlebunkers.
- (11) Die Beleuchtung im Außenraum, insbesondere für Straßen, Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie die selbstleuchtenden Werbeanlagen sind für die Fauna möglichst schonend zu gestalten.
- (12) Die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen im Westen des Plangebietes sind von Wegen freizuhalten. Zur gezielten Besucherlenkung sind entsprechende Hinweisschilder und Abpflanzungen einzusetzen.
- (13) In den Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sowie mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Osten der ehemaligen Lokhalle sind Fußwege zulässig. Es sind Hinweisschilder zur Besucherlenkung anzubringen. Abpflanzungen sind in diesen Flächen ausgeschlossen.
- (14) Die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen westlich der ehemaligen Lokhalle sind als Magerrasen nährstoffarm herzustellen und zu erhalten (Entwicklungsziel). Dasselbe gilt für Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen östlich der ehemaligen Lokhalle, die auch als Bewegungsfläche für die Feuerwehr ohne Sanierungsmaßnahmen (Bleibelastung) oder als Feuerwehrezufahrt festgesetzt sind. Auf den übrigen östlich der ehemaligen Lokhalle gelegenen Flächen sind Salbei-Glatthaferwiesen zu etablieren und zu erhalten (Entwicklungsziel). Bei der Begrünung sind vorzugsweise Mahdgutübertragung (z. B. Heudruschverfahren) von geeigneten Spenderflächen, z. B. den Münchner Nordheiden, oder autochthone Saatgutmischungen zu verwenden. Durch Pflanzung sehr lockerer Baumgruppen aus standortgerechten Arten sind die Flächen zu ergänzen.
- (15) In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bei Abgang von Gehölzen standortgerechte Arten nachzupflanzen. Die mageren Wiesen sind weiter zu entwickeln.
- (16) Für die oberirdischen Baumpflanzungen in den Stellplätzen ist bei einer Unterbauung mit einer Tiefgarage mindestens eine 1,20 m hohe Überdeckung zu gewährleisten. Zur Realisierung der Grünen Inseln über Tiefgaragen ist einer Überdeckung von mindestens 0,60 m Höhe vorzusehen.