Telefon: 0 233-22056
-26328
-24844
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung - Verwaltung Bezirk West (Stadtbezirk 23)
PLAN-HAII-43P
PLAN-HAII-52
PLAN-HAII-43V

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

**Eversbuschstraße (östlich),
Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Otto-Warburg-Straße (nördlich)
-Hirmerei-**

Satzungsbeschluss

Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15166

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2164 für den oben genannten Bereich (Allgemeine Wohngebiete) hier: Satzungsbeschluss Hinweis: Schaffung von ca. 230 Wohneinheiten
Inhalt	• Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB • Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 (Plan, Satzung und Begründung) • Durchführungsvertrag • Behandlung der Änderungsanträge aus dem Aufstellungsbeschluss
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)

Entscheidungs-vorschlag	1. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 4 entsprochen werden. 2. Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut geäußert haben, kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 5 entsprochen werden. 3. Der Äußerung außerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 6 entsprochen werden. 4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 für den Bereich Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben. 5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) -Hirmerei- Satzungsbeschluss
Ortsangabe	Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Telefon: 0 233 - 22056
26328
24844
Telefax: 0 233 - 24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung - Verwaltung Bezirk West (Stadtbezirk 23)
PLAN-HA II/43 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/43V

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) -Hirmerei-

Satzungsbeschluss

Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15166

Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag der Referentin **1**
A) Satzungsbeschluss 2
1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 2
2. Nochmalige Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 3
3. Stellungnahme von Bürger*innen außerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB 3
B) Durchführungsvertrag 4

II. Antrag der Referentin **5**
Satzungstext 6
Begründung 23

III. Beschluss **122**

Telefon: 0 233-22056
-26328
-24844
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung - Verwaltung Bezirk West (Stadtbezirk 23)
PLAN-HA II/43 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/43/42 V

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) -Hirmerei-
Satzungsbeschluss

Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15166

Anlagen:
1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan 1:2500
3. Verkleinerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)
4. Tabelle 1
5. Tabelle 2
6. Tabelle 3
7. Durchführungsvertrag
8. Charta

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Vorlage behandelt den Satzungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für das Planungsgebiet Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 wurde am 10.03.2021 vom Stadtrat zur Aufstellung beschlossen (Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss) und am 06.12.2023 gebilligt.

Gegenüber der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlichten bzw. öffentlich ausgelegten Unterlagen haben sich folgende Änderungen und Ergänzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 ergeben:
In Abbildung 2 des Satzungstextes wurde im nordöstlichen Bereich des Baukörpers eine grün gekennzeichnete Linie nun in rot dargestellt. Die grüne Linie kennzeichnet die Bereiche, in denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts überschritten wird. Die rote Linie hingegen kennzeichnet solche Bereiche, in denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 65/60 dB(A) tags/nachts überschritten wird. Für die Bereiche gelten unterschiedliche Regelungen. Infolge der Änderung gelten für diesen Bereich nun die Regelungen in § 19 Abs. 2 (anstatt Abs. 3) der Satzung. Ferner wurde in § 19 Abs. 7 der Satzung aufgrund einer Entscheidung des VGH München nicht nur die Errichtung der Lärmschutzwände, sondern nun auch deren dauerhafter Erhalt festgesetzt. Zudem wurde in § 21 Abs. 1 des Satzungstextes nun der im Jahr 2022 aktualisierte Leitfaden zitiert. In § 22 Abs. 2 S.2 des Satzungstextes wurde eine klarstellende Formulierung zum Flächenansatz der Photovoltaikanlage aufgenommen, zudem wurde § 22 Abs. 3 ersatzlos gestrichen, da die Lage der Photovoltaikanlagen nicht festgesetzt wurde und daher auch ein Abweichen von der Lage nicht festgesetzt werden konnte.
Die vorgenommenen Änderungen des Satzungstextes machen aber gemäß § 4a Abs. 3 BauGB weder eine erneute Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB noch die erneute Einholung von Stellungnahmen seitens Behörden oder Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Denn die geringfügigen, teils lediglich klarstellenden Änderungen berühren weder die Grundzüge der Planung, noch sind die Öffentlichkeit oder Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hiervon berührt. Die Änderungen führen auch offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.
Sie werden an dieser Stelle daher nur rein informatorisch erwähnt.

Der Vortrag der Referentin besteht aus den Teilen A) und B).
Neben den regulären Vortragsinhalten (Satzungsbeschluss-Buchstabe A)) wird der Durchführungsvertrag behandelt (Buchstabe B)).

A) Satzungsbeschluss

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 5 ff.).

1. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 06.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2164 für den oben genannten Bereich gebilligt. Nachdem die im Billigungsbeschluss festgelegten Voraussetzungen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfüllt waren, wurde diese nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9/2024 vom 28.03.2024 während der Zeit vom 09.04.2024 mit 10.05.2024 durchgeführt. Die vorgebrachten Äußerungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu können im Einzelnen aus der Tabelle 1 entnommen werden.

2. Nochmalige Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Deren Stellungnahmen sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu wurde bereits im Billigungsbeschluss vom 06.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11635) behandelt. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB wurden die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt. Die auf diese Benachrichtigung eingegangenen Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu können im Einzelnen aus der Tabelle 2 entnommen werden.

3. Stellungnahme von Bürger*innen außerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen einer Bürgerversammlungsempfehlung aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 23 - Allach-Untermenzing vom 16.07.2024 wurde darum gebeten, die Inhalte dieser Bürgerversammlungsempfehlung auch als Stellungnahme im Rahmen des Verfahrensschrittes nach § 3 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Die Bürgerversammlungsempfehlung wurde außerhalb dieses Verfahrensschrittes eingereicht. Auch wenn diese Stellungnahme im Rahmen der Bürgerversammlungsempfehlung außerhalb dieses Verfahrensschrittes vorgetragen wurde, hat die Landeshauptstadt München davon Kenntnis erlangt und erachtet es als sachgerecht und zielführend, auf diese vorgebrachten Belange im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens einzugehen und diese zu bewerten und abzuwägen. Diese Stellungnahme sowie die Stellungnahme der Verwaltung hierzu können im Einzelnen aus der Tabelle 3 entnommen werden. Die Bürgerversammlungsempfehlung selbst wird in einem gesonderten Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14698) behandelt.

B) Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag mit allen Anlagen (vgl. Anlage 7) wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bereits mit Billigungsbeschluss vom 06.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11635) zur Zustimmung vorgelegt. Er wurde bereits am 07.11.2023 notariell beurkundet und wurde, da seine Wirksamkeit gemäß § 31 des Vertrags unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates stand, mit der Zustimmung des Stadtrates (Ziffer 7 des Beschlusses) wirksam. Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird er dem Satzungsbeschluss erneut als Anlage beigefügt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die München Allach S.à.r.l. zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan und entsprechend den Darstellungen in den Projektplänen (Anlagen A2.1 bis 2.15 des Durchführungsvertrags). Die München Allach S.à.r.l. verpflichtet sich, innerhalb von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 einen Antrag auf Baugenehmigung bzw. Freistellungsantrag für das Vorhaben zu stellen und innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 das Vorhaben durchzuführen.

Des Weiteren werden im Durchführungsvertrag insbesondere Vereinbarungen gemäß den Verfahrensgrundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 (vgl. Ausführungen unter Kapitel 9) getroffen.

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks - Allach-Untermenzing hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 4 entsprochen werden.

2. Den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut geäußert haben, kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 5 entsprochen werden.

3. Der Äußerung außerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 6 entsprochen werden.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 für den Bereich Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.

5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
der Landeshauptstadt München

Eversbuschstraße (östlich),
Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Otto-Warburg-Straße (nördlich)

„Hirmerei“

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 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. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 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 (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

(1) Für den Bereich Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.

(2) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 07.11.2023, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am ..... und diesem Satzungstext.

(3) Der Plan der Landeshauptstadt München vom 07.11.2023 ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 Abs. 1 BauGB.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

(1) Im Bereich des Vorhabengebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

a) Wohnen,
b) Kindertageseinrichtung,
c) gastronomische Nutzung, Einzelhandel und sonstiges wohnverträgliches Gewerbe jeweils in untergeordnetem Maß,
d) Mobilitätszentrale.

(2) Im südlichen Gebäudeteil an der Eversbuschstraße ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von 935 m² ausschließlich eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen als Gemeinbedarfseinrichtung zulässig.
Die dazugehörige Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 740 m² im, im Plan

hinweislich gekennzeichneten Bereich, in unmittelbarem Anschluss an die Kindertageseinrichtung anzuordnen.

(3) Im nordwestlichen zur öffentlichen Grünfläche orientierten Gebäudeteil ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 230 m² ausschließlich eine gastronomische Nutzung oder Einzelhandel zulässig.

(4) Im nördlichen zu den Innenhöfen orientierten Gebäudeteil ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 80 m² ausschließlich eine Mobilitätszentrale (inklusive Paketstation) zulässig.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

(1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(2) Die gemäß Plan zulässige Geschossfläche darf durch folgende Nutzungen um insgesamt bis zu 7 % überschritten werden:

a) Abstellräume für Kinderwägen, Fahrräder und Mobilitätshilfen, wenn diese im Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in den Baukörper integriert sind,
b) Gemeinschaftsräume,
c) Rampe der Gemeinschaftstiefgarage sowie der Fahrradrampe,
d) Müllaufstellflächen,
e) aus Brandschutzgründen erforderliche zweite Treppenräume,
f) zusätzliche bauliche Maßnahmen an Treppenräumen, die aus Brandschutzgründen erforderlich sind (Vorraum, Sicherheitstreppenhaus),
g) für die Feuerwehr notwendige Durchfahrten,
h) Durchgänge.

(3) Die gemäß Plan zulässige Grundfläche (GR) darf für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 3.570 m² überschritten werden.

(4) Für Maßnahmen zur Erhöhung des Gebäude-Energiestandards EH 55 auf EH 40 darf die gemäß Plan zulässige Grundfläche um bis zu 210 m² und die gemäß Plan zulässige Geschossfläche um bis zu 500 m² überschritten werden.

(5) Bei Wohnungen, deren Fassaden im Bereich der Festsetzung durch Planzeichen „Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz“ liegen, darf die zulässige Geschossfläche um bis zu 6 m² je Wohnung durch verglaste, nicht beheizbare oder thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien überschritten werden.

§ 4
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Bebauung ist durchgehend und ohne Zwischenräume in geschlossener Bauweise mit den im Plan festgesetzten Wandhöhen zu errichten. Ausgenommen davon sind im Erdgeschoss die planlich festgesetzten Durchgänge im Bauraum.

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist durch untergeordnete Vorbauten in den Obergeschossen (z. B. Balkone, Erker, Vordächer) um maximal 1,5 m zulässig.

(3) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten im Erdgeschoss (z. B. Terrassen, Erker, Lichtschächte) ist nur entlang der Eversbuschstraße, sowie südlich der Bebauung und östlich entlang der Bahn und unter den in Absatz 2 zugelassenen Vorbauten um maximal 1,5 m zulässig. In den übrigen Bereichen ist eine maximale Überschreitung für oben genannte Vorbauten um 0,6 m zulässig.

(4) Die Überschreitung darf für untergeordnete Vorbauten jeweils eine Länge von 7,0 m auf maximal 36 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dabei sind polygonal geführte Gebäudeseiten in ihrer Gesamtlänge zu sehen.

(5) Abweichend von Absatz 4 darf im nördlichen Bauraum mit einer zwingend festgesetzten Wandhöhe von 13,6 m die südliche Baugrenze, die zur Hofeinfahrt orientiert ist, ab dem 1. Obergeschoss auf einer Länge von maximal 25,2 m um maximal 0,9 m für die Ausbildung eines Balkonbandes überschritten werden.

(6) In der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche für Kindertageseinrichtungen dürfen die Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 260 m² überschritten werden.

§ 5
Höhenentwicklung

(1) Die im Plan festgesetzten Wandhöhen in Metern beziehen sich auf die Höhenkote 497,90 m über NHN (2016).

(2) Die als zwingend festgesetzten Wandhöhen dürfen in Bereichen von Dachflächen, die der Freizeit und Erholung dienen, zum Zwecke der Absturzsicherung um maximal 1,2 m überschritten werden. Geländer bzw. Absturzsicherungen sind straßenseitig mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Gebäudes zurückzusetzen.

(3) Abweichend von der planlich zwingend festgesetzten Wandhöhe von 20,0 m darf diese zum Innenhof um maximal 70 cm unterschritten werden. Auf der Ostseite und Süd-Ostseite des Bauraumteils, in dem eine maximal 6-geschossige Bebauung zulässig ist, darf die zwingend festgesetzte Wandhöhe in Teilen um maximal 1,0 m unterschritten werden, bis zu einer maximalen Entfernung von 5,0 m von der festgesetzten östlichen und süd-östlichen Baugrenze, solange eine von der Vorderkante der Fassade zurückgesetzte Attika durchgehend in der Höhe der zwingend festgesetzten Wandhöhe von 20,0 m errichtet wird.

(4) Lärmschutzwände (LSW) auf dem Dach dürfen die als zwingend festgesetzten Wandhöhen um das gemäß § 19 Abs. 7 festgesetzte Maß überschreiten.
An der Eversbuschstraße sind diese um das Maß ihrer festgesetzten Wandhöhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen, alle weiteren Lärmschutzwände sind mindestens 2 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken.

(5) Solange die festgesetzten Wandhöhen durchgängig längs der Baugrenzen errichtet werden, dürfen untergeordnete Bauteile auch eine geringere Wandhöhe aufweisen.

§ 6
Abstandsflächen / Belichtung

(1) Es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

(2) Aufenthaltsräume müssen über mindestens ein Fenster belichtet sein, wobei

a) zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45 Grad oder
b) vor ihm eine Abstandsflächentiefe von mindestens 0,4 H einzuhalten ist.

(3) Abweichend von Absatz 2 gilt ausnahmsweise für die Bereiche, die in nachfolgender Abbildung 1 als Bestandteil dieser Satzungsbestimmung gekennzeichnet sind, Folgendes:

Bei mindestens einem Fenster eines Aufenthaltsraumes jeder Wohnung muss

a) zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45 Grad oder
b) vor ihm eine Abstandsflächentiefe von mindestens 0,4 H eingehalten sein.

Legende

Bereiche, in welchen Abstandsflächen von 0,4H nicht eingehalten sind und ein Lichteinfallswinkel von mehr als 45° bezogen auf die Waagrechte auf Ebene der Fensterbrüstung gegeben ist.
Die römische Zahl gibt an, in welchen Geschossen die Beeinträchtigung erfolgt (1. Geschoss von unten = Erdgeschoss / 2. und 3. Geschoss von unten = 1. und 2. Obergeschoss).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

Eversbuschstraße (östlich),
Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Otto-Warburg-Straße (nördlich)

"Hirmerei"

Abstandsflächen / Belichtung

M 1:1.000

Abb. 1: Bereiche mit Abstandsflächen < 0,4H und Lichteinfallswinkel von mehr als 45°
© bgsm Architekten Stadtplaner PartG m.b.B. / Landeshauptstadt München

§ 7
Dachform und Dachaufbauten

(1) Es sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 5 Grad zulässig.

(2) Technische Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten sind, ausgenommen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen (z. B. Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser) sowie ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Geschosse in Zusammenhang stehen.

(3) Technische Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten sind, ausgenommen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, nur bis zu einer Höhe von 3,50 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses und bis zu einer Grundfläche von maximal 10 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Ausgenommen hiervon ist das Treppenhaus entlang der Eversbuschstraße im nord-westlichen Gebäudeteil mit einer festgesetzten Wandhöhe von 13,60 m.

(4) Die einzelnen technische Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten sind baulich in Einheiten zusammenzufassen und anzuordnen. Je Treppenhaus ist maximal ein Bereich mit Dachaufbauten, verbunden mit dem Treppenhaus, zulässig. Technische Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten, ausgenommen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind vollständig seitlich einzuhausen.

(5) Die Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und in den Bereichen der im Plan festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten nach § 8 unter Einhaltung der Rahmenbedingungen nach § 8 Abs. 2. Bei extensiver Dachbegrünung beträgt die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke 20 cm ohne Dränschicht.
Ausgenommen von Satz 1 sind die Gebäudeteile mit einer zwingend festgesetzten Wandhöhe von 5,0 m sowie die mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 10,8 m.

(6) Abweichend von Absatz 5 sind Dachflächen, welche direkt an Wohnungen angrenzen und über diese erschlossen werden, je Wohnung auf mindestens 60 % ihrer Fläche als Dachgärten intensiv zu begrünen (Sträucher, Stauden, Nutzpflanzen) und mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von 60 cm ohne Dränschicht zu versehen. Darüber hinaus ist anstelle einer Begrünung auf höchstens 40 % der Dachgartenfläche, jedoch maximal 18 m² je Wohnung, eine Belagsfläche zulässig.
Die wohnungsbezogenen Dachgärten dürfen eine Größe von maximal 45 m² nicht überschreiten.

(7) Dachloggien, die im östlichen Bauraum zum Innenhof orientiert liegen, mit einer zwingend festgesetzten Wandhöhe von 16,55 m, sind von Absatz 5 und 6 ausgenommen.

(8) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination ist flächenmäßig übereinander (d. h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen ist) anzuordnen.

(9) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen eine Höhe von 1,4 m über den zwingend festgesetzten Wandhöhen nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.

(10) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Satellitenempfangsanlagen müssen mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen.

§ 8
Gemeinschaftsdachgärten

(1) Die festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten (fGDG) sind barrierefrei zugänglich herzustellen.

(2) Innerhalb der im Plan festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten (fGDG) ist auf mindestens 60 % der Fläche eines Gemeinschaftsdachgartens eine intensive Begrünung (Sträucher, Stauden, Nutzpflanzen) mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm ohne Dränschicht vorzusehen. Darüber hinaus ist anstelle einer Begrünung auf höchstens 40 % der Fläche des jeweiligen Gemeinschaftsdachgartens eine Belagsfläche zulässig.

(3) Innerhalb der im Plan festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten (fGDG) ist pro Treppenhaus, das einen Gemeinschaftsdachgarten erschließt, ein Abstellraum von bis zu 10 m² auf dem Dach zulässig. Der Abstellraum darf die im Plan als zwingend festgesetzte Wandhöhe um bis zu 3,50 m überschreiten. Diese Abstellräume müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt werden.

§ 9
Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze, Zu- und Ausfahrt und Unterbauungen

(1) Im Baugebiet ist maximal die Errichtung der sich aus den Absätzen 2, 3 und 5 ergebende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zulässig. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (StPlS) in der jeweils geltenden Fassung unberührt.

(2) Von den nach Art. 47 BayBO i. V. m. § 2 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 und Anlage 1 Nr. 1 der StPlS in der seit dem 03.01.2008 geltenden Fassung je Baugebiet für Wohnen notwendigen Stellplätze müssen jeweils 70 % real hergestellt werden. Abweichungen im Sinne des § 2 Abs. 2 der StPlS, insbesondere in Zusammenhang mit Mobilitätskonzepten, bleiben davon unberührt. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Menschen mit Behinderung.

(3) Für Nichtwohnnutzungen im Sinne des Art. 47 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 BayBO i.V.m. § 2 Abs. 1 und Anlage 1 Nrn. 2 bis 11 der Stellplatzsatzung bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung unberührt.

(4) Stellplätze nach den Absätzen 1 bis 3 sind nur in der Gemeinschaftstiefgarage zulässig.

(5) Abweichend von den Regelungen der Absätze 1 bis 3 sind weitere Stellplätze für Menschen mit Behinderung zulässig, wenn sich hierfür ein abweichender Bedarf ergibt.

(6) Von der im Plan festgesetzten Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage darf geringfügig abgewichen werden, soweit die Größe der jeweiligen Aussparungen in diesen Flächen unverändert bleibt, nachbarliche Interessen sowie öffentliche Belange gewahrt werden und die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen unter Maßgabe der Festsetzungen in § 17 umgesetzt werden können.

(7) Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sowie Zu- und Ausgänge der Gemeinschaftstiefgarage sind in das Gebäude zu integrieren.

(8) Die Decke der Gemeinschaftstiefgarage und Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, sind außerhalb von Gebäuden und der Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage um mindestens 0,60 m unter Oberkante Gelände abzusenken und in entsprechender Höhe mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Für die Pflanzung von großen Bäumen ist auf einer Fläche von mindestens 10 m² eine Überdeckung von mindestens 1,50 m mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu gewährleisten, bei mittelgroßen Bäumen von 1,10 m, bei kleinen Bäumen von 0,80 m.

(9) Die Höhenkote 493,80 m über NHN (2016) darf durch die Gemeinschaftstiefgarage und durch Unterbauungen nicht unterschritten werden. Ausgenommen hiervon sind punktuelle Unterbauungen für Aufzugsunterfahrten und für eine Trafostation.

(10) Öffnungen für die natürliche und maschinelle Zu- und Abluft der Gemeinschaftstiefgarage sind außerhalb von Gebäuden als ebenerdige Gitter mit einem maximalen freien Lüftungsquerschnitt der Gitter von jeweils 2 m² (Nettofläche) oder integriert in Freiraumelemente bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Ein Ausströmen von Gasen aus diesen Öffnungen ist bei maschineller Lüftung durch geeignete technische Mittel (z. B. Klappen) zu verhindern.
Sie sind nur außerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche für die Kindertageseinrichtung zulässig.

§ 10
Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, -rampe und Freischankfläche

(1) Im Baugebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur im Gebäude integriert oder unterirdisch zulässig.

(2) Ausgenommen von Absatz 1 sind:
a) oberirdische Nebenanlagen für die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung bis 30 m² (h = 3 m),
b) oberirdische Nebenanlagen gemäß Artikel 7 BayBO (Kinderspielplätze),
c) die planlich festgesetzte Fahrradrampe,
d) oberirdische Fahrradabstellplätze gemäß der Absätze 5 bis 7.

(3) Im planlich festgesetzten Bereich „FS“ ist eine zur gastronomischen Nutzung zugehörige Freischankfläche zulässig.

(4) Im Baugebiet ist in Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) in der seit dem 01.10.2020 geltenden Fassung für Wohnnutzungen ein Fahrradabstellplatz je 28,75 m² Gesamtwohnfläche herzustellen. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in der ab 01.10.2020 geltenden Fassung unberührt.

(5) Die gemäß Absatz 4 notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb des Bauraumes oder in der Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen. Mindestens 10 % der Fahrradabstellplätze sind im Erdgeschoss nachzuweisen.

(6) Weitere, über die Vorgaben nach Absatz 4 hinausgehende Fahrradabstellplätze sind außerhalb von Gebäuden nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Hauseingängen in untergeordneter Anzahl (maximal 4 Fahrradabstellplätze je Hauszugang) ebenerdig zulässig, sofern die Gestaltung der Vorgärten bzw. angrenzenden zu begrünenden Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(7) Die Fahrradabstellplätze der gastronomischen Nutzung bzw. des Einzelhandels sowie der Kindertageseinrichtung dürfen vollumfänglich oberirdisch, außerhalb des Bauraums nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen angeordnet werden.

(8) Die Zugänge zu allen Fahrradabstellplätzen müssen verkehrssicher und barrierefrei sein, Rampen müssen als befahrbare Rampen mit einer maximalen Neigung von 6 % hergestellt werden. Sollte die Einrichtung von befahrbaren Rampen mit einer Neigung von maximal 6 % nicht möglich sein, kann die Neigung auf maximal 10 % erhöht werden.

§ 11
Einfriedungen und Einzäunungen

(1) Einfriedungen und Einzäunungen auf den Baugrundstücken sind ausgeschlossen.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind bei Wohnungsgärten nach § 17 Abs. 5 mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune mit Gartentor bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Diese Einfriedungen sind nur offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

(3) Abweichend von Absatz 1 sind mit Hecken hinterpflanzte Einzäunungen im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Diese Einfriedungen sind nur offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm zulässig.

(4) In den öffentlichen Grünflächen sind Ballfangzäune für Ballsportplätze nicht zulässig.

§ 12
Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig:

a) zur Anhebung der einzelnen Hofbereiche auf ein einheitliches Niveau bis maximal 0,85 m bezogen auf die Höhenkote 497,90 m über NHN (2016),
b) in der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung,
c) zur kleinflächigen Modellierung für Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 3 BayBO auf den privaten Freiflächen,
d) maximal 0,50 m zur Anhebung und Gestaltung von Freiflächen im Bereich von mittelgroßen Bäumen auf der Decke der Gemeinschaftstiefgarage,

e) maximal 0,30 m zur Gestaltung der privaten Freiflächen oder sofern sie der Versickerung von Regenwasser dienen.

§ 13
Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur orientiert zur Eversbuschstraße sowie zu den Innenhöfen
a) innerhalb des Bauraums,
b) an der Stätte der Leistung,
c) im Bereich des Erdgeschosses
zulässig.

(2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.

(3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Einzelwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(4) Freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen sind nicht zulässig.

(5) Werbeanlagen in einer Größe ab 5 m² sind vor und an Fassaden nicht zulässig.

(6) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.

(7) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.

§ 14
Grünordnung allgemein

(1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge, Zufahrten und Fahrradabstellplätze sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

(2) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche in geringem Maße abgewichen werden, soweit die Abweichungen mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

(4) Die Mindestpflanzgrößen für Bäume betragen:

a) für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m): 25 – 30 cm Stammumfang,
b) für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20 m): 20 – 25 cm Stammumfang,
c) für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m): 18 - 20 cm Stammumfang.

(5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine spartenfreie, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzungen von

mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m².
Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

(6) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit dies funktional möglich ist, sind Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Feuerwehrzufahrten in begrünten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.

(7) Die nicht transparenten Teile der Lärmschutzwände LSW 1, 2.1, 2.3, 3.2, 4.2, 5.1, 5.3 und 5.5 sind einseitig an der innenliegenden, den öffentlichen Grünflächen bzw. den privaten Freiflächen zugewandten Seite flächendeckend mit hochwüchsigen, ausdauernden und standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Lärmschutzwände LSW 2.1, 2.3, 3.2 und 4.2 sind zudem an der außenliegenden, den öffentlichen Grünflächen bzw. den privaten Freiflächen abgewandten Seite mit einer Nassansaat zu begrünen.
Die Sätze 1 und 2 gelten auch für die Lärmschutzwand LSW 3.1, soweit diese nicht gemäß § 19 Abs. 10 transparent ausgeführt wird.
Die Lärmschutzwände LSW 6, 7 und 8 auf dem Dach sind, soweit sie nicht gemäß § 19 Abs. 10 transparent ausgeführt werden, an der innenliegenden, dem Gemeinschaftsdachgarten zugewandten Seite im Bereich der intensiven Dachbegrünung flächendeckend mit hochwüchsigen, ausdauernden und standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 15
Grünordnung in öffentlichen Grünflächen

Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen der öffentlichen Grünflächen sind mit Wegen zu gestalten, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesenflächen zu begrünen. Kinderspielplätze sind zu integrieren.

§ 16
Grünordnung in öffentlichen Straßenverkehrsflächen

(1) In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 18 Bäume einreihig östlich der Fahrbahn zu pflanzen. Der Regelabstand der Bäume beträgt 8-10m. Der Baumgraben bzw. der Baumabstand darf durch Bushaltestellen, Tiefgaragenein- und -ausfahrten und Aufstellflächen für Wertstoffcontainer unterbrochen werden

(2) Die Regelbreite des Baumgrabens beträgt 3,0 m.

§ 17
Grünordnung auf dem Baugrundstück

(1) Die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen auf dem Baugrundstück, ausgenommen die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung sowie die Wohnungsgärten gemäß Absatz 5, sind als mit Wegen und Gemeinschaftsgärten gestaltete, private Freiflächen herzustellen. Sie sind mit Laubbäumen, Stauden, Rasen, Wiesenflächen und Sträuchern zu bepflanzen.

(2) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.

(3) Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen müssen die großen Laubbäume einen Anteil von mindestens 25 % haben. Der Anteil an kleinen Bäumen darf höchstens 25 % betragen.

(4) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen haben durch große, mittelgroße und kleine Bäume zu erfolgen. Der Abstand der Stämme der Bäume zur nächsten realisierten Gebäudefassade darf dabei jedoch 5,5 m nicht unterschreiten. Der Stamm muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Kante der nächsten Unterbauung einhalten.

(5) Wohnungsgärten sind im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Wohnungsgärten östlich zwischen Gebäude und der Grenze des Baugebietes und süd-östlich zwischen öffentlicher Grünfläche, Gebäude und Grenze des Baugebietes.

(6) Die seitlichen Einhausungen der technischen Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten gemäß § 7 Abs. 4 sind flächendeckend mit ausdauernden heimischen Kletterpflanzen zu begrünen.

(7) Die nach Art 7. Abs. 3 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind im Baugebiet nachzuweisen.

§ 18
Entwässerung auf dem Baugrundstück

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf dem Baugrundstück ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens auf dem Baugrundstück zu versickern, z. B. in privaten Freiflächen, Sickermulden oder Versickerungsgräben.
Ausgenommen davon sind Bereiche mit Altlasten. In beengten Bereichen ist eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig.

§ 19
Immissionsschutz

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Kapitel 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

(2)

a) An Fassaden mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts, (in Abbildung 2 rot dargestellt), sind lüftungstechnisch notwendige öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume unzulässig.

b) Dies gilt nicht, wenn der schutzbedürftige Raum über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.

c) Abweichend von a) und b) ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann, die Anordnung von lüftungstechnisch

notwendigen „öffenbaren“ Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia, Schallschutzerker) nachgewiesen werden kann, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen öffenbaren Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

d) Abweichend von c) sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts ausnahmsweise auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume (teilöffenbare Kastenfenster, Schallschutzloggien [nicht schutzbedürftige Aufenthaltsräume als Vorsatzkonstruktion] o. Ä.) zulässig, die im geöffneten Zustand einen mittleren Innenpegel ($L_{A,m}$) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen, wenn die in a) bis c) genannten Maßnahmen (z. B. aus baulichen Gründen) nicht möglich sind.

e) Ausnahmsweise zulässig sind z. B. in Eckbereichen die in c) und d) genannten Schutzmaßnahmen auch bei Wohnungen, bei denen weniger als die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. In jedem Fall ist wenigstens ein Fenster eines schutzbedürftigen Raumes je Wohnung lärmabgewandt (Beurteilungspegel durch Verkehrslärm tags/nachts ≤ 59/49 dB(A)) zu orientieren.

(3) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht überschritten wird (in Abbildung 2 grün dargestellt) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

(4) Ausnahmsweise sind Wohnungen mit mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum, der über Fenster an einer Gebäudeseite mit Beurteilungspegel durch Verkehrslärm < 65/60 dbA Tag/Nacht belüftet wird, zulässig (in Abbildung 2 blau dargestellt).

(5) Die Anordnung von Außenwohn- und schützenswerten Freibereichen (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen o. Ä.) ist nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche, in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches) eingehalten wird oder durch Schallschutzkonstruktionen (z. B. Wände, Wälle, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmungen usw.) nicht überschritten wird.

(6) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Büroräumen (Büro-, Verwaltungsräume etc.), die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) tags überschritten wird, zusätzlich zu einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Fenster, Wände, Dach) fensterunabhängige (mechanische) Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, sofern eine Belüftung der Räume über ein Fenster an einer dem Lärm abgewandten

Gebäudeseite möglich ist und ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) tags nicht überschritten wird.

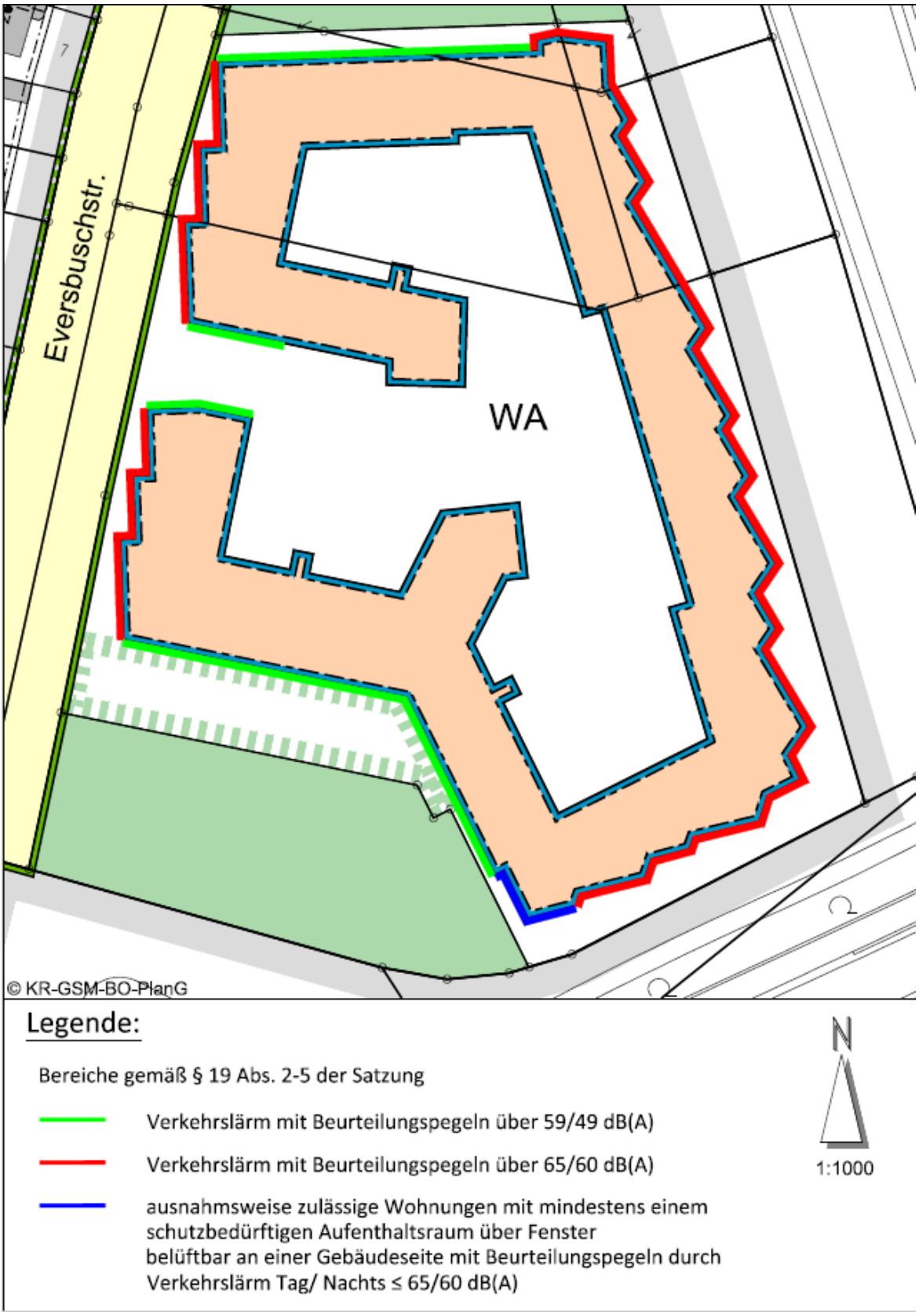


Abb. 2: Bereiche gemäß § 19 Abs. 2-5 der Satzung © Landeshauptstadt München

(7) Es sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände durchgehend und ohne Zwischenräume mit den festgesetzten Höhen und Längen zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände (LSW 1- LSW 8) können als Schallschutzanlagen aus Wänden, Wällen oder Kombinationen erstellt werden, solange diese den Bestimmungen gemäß Abs. 7-13 entsprechen. Die Schalldämmung muss mindestens R_W = 24 dB betragen:

LSW 1:	Höhe h = 2,5 m über Gelände;
LSW 2.1:	Höhe h = 4,5 m über Gelände;
LSW 2.2:	Höhe h = 2,5 m über Gelände;
LSW 2.3:	Höhe h = 4,5 m über Gelände;
LSW 3.1:	Höhe h = 3,5 m über Gelände;
LSW 3.2:	Höhe h = 3,5 m über Gelände;
LSW 4.1:	Höhe h = 3,5 m über Gelände;
LSW 4.2:	Höhe h = 3,5 m über Gelände;
LSW 5.1:	Höhe h = 3,0 m über Gelände;
LSW 5.2	Höhe h = 3,0 m über Gelände;
LSW 5.3:	Höhe h = 3,0 m über Gelände;
LSW 5.4:	Höhe h = 3,0 m über Gelände;
LSW 5.5:	Höhe h = 3,0 m über Gelände;
LSW 5.6	Höhe h = 3,0 m über Gelände;
LSW 6:	Höhe h = 3,0 m über Dachoberkante;
LSW 7:	Höhe h = 3,5 m über Dachoberkante;
LSW 8:	Höhe h = 3,25 m über Dachoberkante;

(8) Die Lärmschutzwände LSW 1, 3.2, 4.1 und 4.2 sind straßen- bzw. bahnseitig absorbierend für die erste und zweite Reflexion (DRV1 bzw. DRV2 ≥ 4 dB Absorbtionsverlust für Reflexionen an der Oberfläche der Schallschutzanlage) zu errichten.

(9) Die Lärmschutzwände LSW 2.1, 2.2 und 2.3 sowie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5,5 und 5.6 sind mit einem Gesamt-Reflexionsverlust für die erste und zweite Reflexion von DRV1 bzw. DRV2 ≥ 2 dB auszuführen (gemäß Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen Ausgabe 2019 bzw. RLS-19).

(10) Die Lärmschutzwände LSW 3.1, LSW 6, LSW 7 und LSW 8 können für eine bessere Belichtung der dahinter liegenden Räume und Flächen als transparente Wände (DRV1 bzw. DRV2 ≥ 0,5 dB Absorptionsverlust für Reflexionen an der Oberfläche der Schallschutzanlage) ausgeführt werden.

(11) Öffnungen in den aktiven Lärmschutzmaßnahmen dürfen eine maximale Öffnungsbreite von 5 m nicht überschreiten. Zudem sind hinter den Öffnungen ebenfalls aktive Schallschutzmaßnahmen gleicher Höhe und gleicher Ausgestaltung vorzusehen. Zufahrten im Bereich der LSW 2.2, LSW 5.2, LSW 5.4 für Pflegefahrzeuge und den Sandaustausch der Kita sind als öffenbare Schallschutzelemente vorzusehen. Schallschutzelemente müssen im geschlossenen Zustand mindestens ein Schalldämmmaß von R_W = 24 dB betragen.

(12) Die Lärmschutzwände (LSW 1, 2.1, 2.2, 5.1-5.6) an der Eversbuschstraße, im Norden und Süden sind in den Bereichen der Zugänge zu den öffentlichen Grünflächen, auf jeweils einer Länge von mindestens 5,0 m bis maximal 15,0 m, mit einem transparenten Anteil (D_{refl} = 0,5 dB Absorptionsverlust für Reflexionen an der Oberfläche der Schallschutzanlage) auszuführen.

Insgesamt muss der transparente Anteil der Lärmschutzwände gemäß Satz 1 30% betragen.

(13) Von der Lage und Höhe der festgesetzten Schallschutzanlagen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind sowie ein ausreichender Schallschutz (Verkehrslärm-Beurteilungspegel ≤ 59 dB(A) tagsüber auf den dahinter liegenden öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Freiflächen gewährleistet wird.

(14) Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude zu integrieren. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden (auf einer Fläche von mindestens 200 m²) und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,7$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von $R'_{W,R} =$ 25 dB aufzuweisen. Bei der Errichtung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

(15) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen zur Freischankfläche einen Mindestabstand von 15 m einhalten. Dies gilt nicht, wenn mit baulichen oder betrieblichen Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden.

(16) Ebenerdige, freie Anlieferungen sowie Verladetätigkeiten (Be-/ Entladungen, Rangieren etc.) für gewerbliche Nutzungen sind ausgeschlossen. Anlieferungen für gewerbliche Nutzungen sind nur innerhalb der Tiefgarage zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Anlieferung für die Kindertageseinrichtung. Anlieferungen im Nachtzeitraum sind ausgeschlossen.

(17) In Bereichen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind innenliegende Vorsatzschalen vor Brettsperrholzwänden nur nicht kraftschlüssig zulässig.

(18) Bei einer anderweitigen Realisierung der Gebäude als in konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) sind im Vorhabengebiet schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass die vorgegebenen Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gemäß DIN 4150-2 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 für Allgemeine Wohngebiete und TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom August 1998 eingehalten werden.

§ 20
Schutz vor Luftschadstoffbelastungen

Im Vorhabengebiet ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern in einem Abstand von bis zu 3 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern diese Räume nachweislich frei von Luftschadstoffen be- und entlüftet werden können (z. B. ein Fenster an einer anderen Seite oder hinterlüftete Vorbauten).

§ 21
Maßnahmen zum Artenschutz

(1) In dem Baugebiet ist bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern zur Minimierung der Kollisionsgefahr eine den Belangen des Vogelschutzes Rechnung

tragende Verglasung (wie z. B. reflexionsarme Verglasungen und/oder Gestaltungen) zu wählen. Zusammenhängende Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu versehen.

(2) Beleuchtungsanlagen sind auf den, für den jeweils zulässigen Verkehr, erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßgaben möglichst insektenschonend zu errichten und zu betreiben: Als Leuchtmittel sind ausschließlich solche mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3000 Kelvin) zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschlossene Lampengehäuse mit einer Oberflächentemperatur bis maximal 60° C zulässig. Streulicht ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind Leuchten nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten. Zusätzlich ist die Leuchtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen. Beleuchtungsdauer und Intensität sind zu minimieren, soweit dies die Anforderungen an die Sicherheit des jeweils zulässigen Verkehrs ermöglichen.

§ 22
Nutzung von Photovoltaik

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf mindestens 47,5 % der Gesamtnettodachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Erzeugung von elektrischem Strom zu errichten, wobei eine Nettomodulfläche von 900 m² nicht unterschritten werden darf.

(2) Die Flächenansätze gemäß Absatz 1 sind wie folgt zu bemessen: Die Gesamtnettodachfläche ergibt sich aus der projizierten Fläche des Daches ab Attikainnenkanten oder Außenkanten von etwaigen baulichen Aufbauten.

Zum Flächenansatz von 47,5 % der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß Absatz 1 dürfen

a) die projizierten Modulflächen (Draufsicht),
b) die technisch notwendigen Abstandsflächen zu Attika und baulichen Aufbauten,
c) die notwendigen Wartungsflächen der Anlagen sowie
d) technisch notwendige Flächen für haustechnische Anlagenbauteile, die der Energieeffizienz des Gebäudes dienen, hinzugerechnet werden.

§ 23
Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Planungsanlass und Verfahren 25
2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen 26
2.1 Planungsumgriff, Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse 26
2.2 Nutzung / baulicher Bestand / Umgebung 26
2.3 Infrastruktur 27
2.4 Naturhaushalt 27
2.5 Erholung 29
2.6 Verkehrliche Erschließung 30
2.7 Vorbelastungen 30
2.8 Planerische und rechtliche Ausgangslage 33
3. Planungsziele 37
4. Planungskonzept 38
4.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee 38
4.2 Art der baulichen Nutzung 39
4.3 Maß der baulichen Nutzung 40
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 44
4.5 Höhenentwicklung 44
4.6 Abstandsflächen/Belichtung 45
4.7 Dachform und Dachaufbauten 49
4.8 Gemeinschaftsdachgärten 50
4.9 Erschließung Planungsgebiet 51
4.10 Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze, Zu- und Ausfahrt und Unterbauungen 51
4.11 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Fahrradrampe und Freischankfläche 53
4.12 Einfriedungen und Einzäunungen 54
4.13 Aufschüttungen und Abgrabungen 55
4.14 Werbeanlagen 55
4.15 Grünordnung 56
4.16 Entwässerung auf dem Baugrundstück 60
4.17 Immissionsschutz 60
4.18 Schutz vor Luftschadstoffbelastungen 66
4.19 Maßnahmen zum Artenschutz 66
4.20 Nutzung von Photovoltaik 67
4.21 Grundwasser/Unterbauungen 67
4.22 Besonnungs- und Verschattungsstudie 68
4.23 Soziale Infrastruktur 68
4.24 Vorbeugender Brandschutz 68
4.25 Müllentsorgung 69
4.26 Gender Mainstreaming 69
5. Planungsziele und Konzept für die Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes: Öffentliche Straßenverkehrsfläche der Eversbuschstraße 69
5.1 Planungsziele 69
5.2 Planungskonzept 70
6. Auswirkungen der Planung 72
6.1 Städtebau 72
6.2 Grünordnung 72
6.3 Verkehrsplanung 73
7. Stadtklima 73
8. Maßnahmen 74

9. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), Durchführungsvertrag, finanzielle Auswirkungen 74
10. Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) 76
10.1 Einleitung 76
10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 82
10.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 112
10.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 113
10.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 114
10.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 115
10.7 Zusätzliche Aufgaben 116
10.8 Fachgutachten 116
10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 118
10.10 Daten zum Bebauungsplan 121

1. Planungsanlass und Verfahren

Das Planungsgebiet bietet die Möglichkeit, dringend benötigten Wohnraum in Zeiten wenig verfügbarer Flächen zu schaffen und hat durch seine gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Nähe zum S-Bahnhof Karlsfeld) eine besondere Lagegunst, die es ermöglicht unter Berücksichtigung von lärmtechnischen Festsetzungen auch ein in Bezug auf Lärm belastetes Areal (Bahnlärm) zu beplanen. Dementsprechend ist die Fläche im Regionalplan 14 (Karte 2 Siedlung und Versorgung) als Fläche, die zur Siedlungsentwicklung besonders geeignet ist bzw. als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen und auch im geltenden Flächennutzungsplan größtenteils als Wohngebiet dargestellt. Im Eckdatenbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München vom 07.11.2018 wurden die Rahmenbedingungen für die Planung festgelegt.
Von der Vorhabenträgerin wurde auf dieser Grundlage in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München im Jahr 2019 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das Preisgericht empfahl am 24.09.2019 der Ausloberin und Vorhabenträgerin einstimmig, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit der Büros Palais Mai, München, mit Grabner Huber Lipp, Freising, grundsätzlich der weiteren Planung des Projektes zugrunde zu legen. Die Vorhabenplanung wurde auf dieser Basis weiterentwickelt. Die Hirmer Allach GmbH & Co. KG hat als Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 07.10.2020 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Wohnbebauung einschließlich der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen, privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen gestellt.
Am 10.03.2021 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung die Einleitung und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung für die Entwicklung einer neuen Wohnbebauung an der Eversbuschstraße in Allach-Untermenzing beschlossen.
Die Hirmer Allach GmbH & Co. KG ist inzwischen aufgelöst und die Firma der Gesellschaft ist erloschen. Das Vermögen der Gesellschaft ist durch Übertragung aller sonstigen Kommanditbeteiligungen sowie Austritt der danach einzig verbleibenden Komplementärin auf die einzig verbleibende Gesellschafterin München Allach S.à.r.l. übergegangen. Aktuelle Vorhabenträgerin ist demnach die München Allach S.à.r.l..

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 besteht aus zwei Teilen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Fläche außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan, umfasst das Wohngebiet mit Infrastruktureinrichtung, private Freiflächen und die öffentlichen Grünflächen.
Das Vorhaben ist dargestellt in der Anlage 1 (vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan (rot umrandet)).

Da die Eversbuschstraße als künftige Erschließungsmöglichkeit grundsätzlich schon besteht und sich größtenteils im städtischen Eigentum befindet, wird sie nicht in den Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen, sondern gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 integriert. Die hier vorgesehenen Maßnahmen werden in Kapitel 5 dargestellt.

2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

2.1 Planungsumgriff, Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das ca. 2,2 ha große Planungsgebiet liegt östlich der Eversbuschstraße, nördlich der Otto-Warburg-Straße und westlich der Bahnlinie München-Ingolstadt im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing am nordwestlichen Stadtrand Münchens.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin und umfasst anteilig die Flurstücke mit den Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/3, 1385/9 und 1385/10, 1385/11, 1385/12, 1385/13, 1385/14, 1385/15, 1385/16, 1385/17, 1385/18 in der Gemarkung Allach. Er stellt ein Baugebiet mit einer Fläche von ca. 11.732 m² und öffentliche Grünflächen im Umfang von ca. 4.491 m² dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung umfasst zudem eine westlich angrenzende Straßenverkehrsfläche

- auf einer Fläche von ca. 3.999 m² die Eversbuschstraße im Bestand, anteilig mit den Flurstücken der Nrn. 1366/2 und 101/18 in der Gemarkung Allach, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden und
- die ca. 1.665 m² große Erweiterungsfläche der Eversbuschstraße, welche später von der Vorhabenträgerin abgetreten wird mit den Flurstücken der Nrn. 1385/12, 1385/13, 1385/16 und 1385/18 in der Gemarkung Allach.

Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses leicht verändert. An der nordwestlichen Ecke Eisolzrieder Straße / Eversbuschstraße wird eine schon ausgebaute Straßenfläche in die jetzt festgesetzte Straßenverkehrsfläche integriert, die bisherige Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich wird aufgehoben und neu festgesetzt.
Für das nördliche Ende der Straßenverkehrsfläche der Eversbuschstraße wurde ein rechtwinkliger Abschluss festgesetzt. Die übergeleiteten Straßenbegrenzungslinien, die über das Planungsgebiet hinaus gehen entsprechen nicht dem realen Verlauf der Eversbuschstraße und werden als obsolet betrachtet.

2.2 Nutzung / baulicher Bestand / Umgebung

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird derzeit noch als Ackerfläche genutzt. Es gibt keinen baulichen Bestand. Der verbleibende Bereich des Bebauungsplanes wird größtenteils durch die schon bestehende Eversbuschstraße eingenommen.

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage zwischen den Verkehrswegen der Eversbuschstraße, Otto-Warburg-Straße und der Bahnlinie München-Ingolstadt geprägt. Die bestehende Bebauung westlich der Eversbuschstraße weist vorwiegend zweigeschossige Wohngebäude, zumeist mit Satteldächern, auf.
In ca. 200 m Entfernung liegt nördlich des Planungsgebietes der S-Bahnhof Karlsfeld mit einer P+R-Anlage. Der Bereich östlich der Bahnlinie München-Ingolstadt ist neben freistehenden Wohngebäuden durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt. Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein Versickerbecken der Autobahn GmbH.

2.3 Infrastruktur

2.3.1 Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen (Kita) in der Umgebung stehen für die Versorgung des Planungsgebietes nicht zur Verfügung. Eine erforderliche Kita muss daher im Planungsgebiet selbst geschaffen werden. Die Grundschulversorgung des Planungsgebietes ist durch die Verbandsgrundschule in Karlsfeld gesichert.

2.3.2 Nahversorgung

Aktuell befindet sich südlich des Planungsgebietes, in fußläufiger Entfernung (ca. 600 m), ein Discounter an der Eversbuschstraße. In der Gerberau östlich der Bahnlinie (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044) wurde eine Nahversorgungseinrichtung geschaffen, die ebenfalls fußläufig erreicht werden kann. Rund zwei Kilometer südlich des Gebiets liegt das Quartierszentrum Vesaliusstraße/ Oertelplatz, mit Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Im Sinne des Zentrenkonzeptes wurde im Quartierszentrum im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655a „Oertelplatz“, ein breites Einzelhandelsangebot realisiert. Weitere Flächen für den Einzelhandel werden darüber hinaus derzeit in der Gemeinde Karlsfeld an der Münchner Straße entwickelt.

2.4 Naturhaushalt

2.4.1 Naturraum, Topografie und Grundwasser

Das Planungsgebiet ist Teil des Naturraums „Schotterfluren der Münchener Ebene“ und weitgehend eben. Der östlich gelegene Bahndamm liegt in leicht erhöhter Lage. Die Otto-Warburg-Straße, südlich des Planungsgebietes, verläuft in Troglage.
Das Planungsgebiet liegt im Norden auf rund 497 NHN (2016) (Normalhöhennull) und im Süden auf rund 498 NHN (2016).
Die Grundwasserfließrichtung ist von Süd-Südwest nach Nord-Nordost.

Das hundertjährige Hochwasser (HW 1940) liegt auf Kote 496,5 NHN (2016) im Süden und auf Kote 495,5 NHN (2016) im Norden des Planungsgebietes. Damit ergeben sich die Koten für die anzusetzenden höchsten Grundwasserstände (HHW) auf 496,8 NHN (2016) im Süden und 495,8 NHN (2016) im Norden des Baufelds inkl. 0,30 m Sicherheitszuschlag. Der Abstand Geländeoberkante zum hundertjährigen Hochwasser HW 1940 beträgt im Durchschnitt 1,10-1,35 m inkl. Sicherheitszuschlag (Grundwasserflurabstand).

Gemäß der Grundwasseraufstauberechnung wird durch das geplante Vorhaben und seiner unterirdischen Bauwerke (Gemeinschaftstiefgarage) im Planungsgebiet kein Grundwasseraufstau ausgelöst, der eine Bebauung in der Umgebung beeinträchtigt, auch wenn eine absehbare Unterbauung im Planungsgebiet in den Bereich des hundertjährigen Hochwassers HW 1940 eingreift.
Es werden weder die südlich liegende Otto-Warburg-Straße noch die geplante Autobahn-Sanierungsmaßnahme im Bereich des ca. 80 m südlich gelegenen Allacher Tunnels der BAB A99 negativ beeinflusst, für das derzeit das Planfeststellungsverfahren läuft.
Die Grundwasseraufstauberechnung bestätigt, dass sich durch das Vorhaben weder Auswirkungen auf die sich südlich befindliche Dükeranlage bzw. Pumpwerk noch auf das Versickerbecken der Autobahn GmbH ergeben.

2.4.2 Boden und Versiegelung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine bisher unversiegelte, überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche.
Es kann daher davon ausgegangen werden, dass im Bestand ein relativ naturnaher Wasserhaushalt vorliegt und Niederschlagswasser gut versickern kann.
Unter einer Oberbodenschicht und einem Rotlagehorizont von insgesamt 0,70 m bis 0,90 m Mächtigkeit folgen quartäre Kiessande. Vereinzelt sind den Kiessanden geringe Schluffanteile beigemengt.

2.4.3 Klima und Lufthygiene

Gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München hat das Planungsgebiet eine mittlere bioklimatische Bedeutung.
Entlang der östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bahngleise verläuft eine Ventilationsbahn mit mittlerer Wirkung. Die südlich und südwestlich an das Planungsgebiet angrenzenden öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen weisen ein hohes Kaltluftliefervermögen und einen hohen Kaltluftvolumenstrom auf.
Die unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Siedlungsbereiche profitieren von dieser günstigen Durchlüftungssituation. Derzeit ist somit von der Einhaltung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte auszugehen.

2.4.4 Flora und Fauna

Am Nordrand des Planungsgebietes hat sich durch Sukzession ein kleinerer Gehölzbestand mit vitalen und erhaltenswerten Bäumen entwickelt. Südlich und östlich grenzen Baumhecken, Gehölzsukzessionen, Altgras- und Ruderalfluren an. Entlang der Gleistrasse München-Ingolstadt entwickelte sich auf einem schmalen Streifen eine magere, artenreiche Altgrasflur. Aufgrund starker Verschattung und trennender Nutzungen ist sie jedoch derzeit nur sehr eingeschränkt als überörtlich wirksamer Vernetzungskorridor, wie im Arten- und Biotopschutzprogramm München (ABSP) beschrieben bzw. gefordert, wirksam.

Im weiteren Umgriff befinden sich zahlreiche, naturnahe Landschaftsstrukturen mit zum Teil hohem ökologischen Wert, die aufgrund ihrer Unzugänglichkeit bzw. schwierigen Erreichbarkeit nur bedingt als Erholungsflächen (öffentliche Grünflächen und private Freiflächen) für das Planungsgebiet nutzbar sind.

Für das Vorhabengebiet wurde im August 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Hierfür wurden nachfolgende geschützte Tierarten kartiert:

<u>Fledermäuse und übrige Säugetiere</u>
In der Datenbank Artenschutzkartierung (ASK) des Bayerischen Landesamt für Umwelt ist ein Fledermausfund an der Eversbuschstraße von 2006 datiert. Dieser ist somit veraltet und kann nicht für die Bewertung herangezogen werden.
Die Offenfläche und die Gehölze sind grundsätzlich Jagdhabitate für Fledermäuse, es sind aber nur in dem erhalten bleibenden Gehölz nördlich des Planungsgebietes Höhlenbäume als potenzielle Quartiere vorhanden. Flugrouten sind entlang der Gehölzränder anzunehmen, diese sind aber durch die geplante Bebauung nicht betroffen.
Vorkommen anderer relevanter Säugetierarten, wie z. B. Haselmaus, Luchs, Wildkatze und Wolf sind nicht bekannt.

Vögel
Es ist mit Vorkommen von Bodenbrütern und Gehölzbrütern zu rechnen. Nachgewiesen wurden bei drei Begehungen zwischen Ende April und Ende Juni 2021 nur kommune, ungefährdete Arten.
In der überplanten Ackerfläche waren vereinzelte Nahrungsgäste zu beobachten. Offenlandbrüter wie die Feldlerche waren nicht vorhanden. Sie können auch ausgeschlossen werden, da die Fläche zu klein und zu stark von aufragenden Störelementen, sogenannten „Kulissen“, umgeben ist, die solche Vögel meiden.

Reptilien
Entlang der Bahnlinie München–Ingolstadt und an weiteren Orten in der Nähe sind der Landeshauptstadt München (Referat für Klima und Umweltschutz - Untere Naturschutzbehörde) Zauneidechsenvorkommen bekannt.
Mit den beiden Begehungen im Frühjahr 2021 entlang der Bahnlinie konnten aber keine Zauneidechsenvorkommen in diesem Bereich nachgewiesen werden. Möglicherweise ist der Rand des Bahndamms durch die Bäume im Westen zu stark verschattet.
Eine durchgehende, ungestörte und ununterbrochene Verbindung bzw. Vernetzung zu bekannten Vorkommen im Umfeld ist nicht gegeben. Auch eine mögliche Verschattung durch Gebäude im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten.

Mit Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Reptilienarten ist nicht zu rechnen, d. h. eine Betroffenheit aller relevanter Arten dieser Artengruppe kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Tag- und Nachtfalter, Libellen und Heuschrecken
Das überplante Areal weist keine schütter bewachsenen Flächen und mageren Säume auf, die als Habitat für seltene und bedrohte Tagfalter- oder Heuschrecken-Arten geeignet sind.

Im näheren (östliche Bahnseite) und weiteren Umfeld sind in der Artenschutzkartierung diverse Nachweise solcher Arten vorhanden, u.a. die Blauflügelige Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens) und der Idas-Bläuling (Plebejus idas), allerdings sind diese ebenfalls veraltet (Jahre 1985-1997).
Ebenso wie bei den Reptilien, ist eine durchgehende, ungestörte und ununterbrochene Vernetzung zu bekannten Vorkommen im Umfeld nicht gegeben. Vorkommen und damit verbotstatbeständliche Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppen können damit sicher ausgeschlossen werden.

2.5 Erholung

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Ca. 800 m südlich befindet sich der Spielplatz Eversbuschstraße / Hohenadelweg und das Naherholungsgebiet ehemaliges Sommerbad Allach (Eversbuschstraße 212).
Bestehende Landschaftsstrukturen mit Erholungsfunktion im weiteren Umgriff, z. B. die Allacher Lohe, sind vom Planungsgebiet aus schwierig barrierefrei erreichbar und daher nur bedingt als Erholungsflächen für das Planungsgebiet nutzbar.
In ca. 200 m Entfernung westlich verläuft in Nord-Süd-Richtung die Würm. Die Würmaue ist mit Wegen für die Erholungsnutzung erschlossen, die Radwege entlang der Würm sind Teil eines übergeordneten Radwegenetzes.

Gemäß Beschluss „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) sind den Einwohner*innen der Landeshauptstadt

München außerhalb des Mittleren Rings als Orientierungswert in Summe mindestens 20 m² nutzbare öffentliche Grün- und private Freiflächen pro Einwohner*in zur Verfügung zu stellen.

2.6 Verkehrliche Erschließung

2.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird verkehrlich von der Eversbuschstraße aus erschlossen, die hier die Funktion einer Sammelstraße hat.
Die Eversbuschstraße weist auf Höhe des Planungsgebietes derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 6.600 Kfz/ 24h auf. Der Anteil des Schwerverkehrs beträgt ca. 4 %.
Südlich des Knotenpunktes mit der Otto-Warburg-Straße hat sie die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Die Anbindung an das übergeordnete Hauptstraßennetz erfolgt über die Otto-Warburg-Straße (Staatsstraße St 2063).

Über die Eversbuschstraße wird das Planungsgebiet nach Süden (Fortsetzung Staatsstraße St 2063) an das Stadtteilzentrum Allach, nach Osten über die Otto-Warburg-Straße und die Bundesstraße B 304 in Richtung Stadtmitte München sowie nach Norden über die Bayernwerkstraße an die Nachbarkommunen Karlsfeld und Dachau angebunden. Der durch die Planung ausgelöste Verkehr wurde untersucht und als bewältigbar eingestuft.

2.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet liegt im 600 m-Einzugsbereich des S-Bahnhofes Karlsfeld (ca. 200 m entfernt). Auf der Ostseite der Gleisanlagen befinden sich Haltestellen mehrerer Buslinien. Südlich des Planungsgebietes befindet sich an der Eversbuschstraße eine Bushaltestelle.

2.6.3 Fuß- und Radverkehr

Von Westen über die Birkenstraße/ Eisolzrieder Straße kommend verläuft entlang der Eversbuschstraße und Bayernwerkstraße nach Norden eine Fahrradhauptroute gemäß „Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr“ (VEP-R). Eine weitere Fahrradhauptroute besteht entlang der Otto-Warburg-Straße. Beide Hauptrouten werden auf Höhe des S-Bahnhofs Karlsfeld durch eine Fahrradnebenroute unter der Bahn und anschließend im Zuge der Straße „Zum Schwabenbächl“ miteinander verbunden.

In Höhe des Planungsgebietes verläuft in der Eversbuschstraße auf der westlichen Seite ein Gehweg. Auf der östlichen Seite der Eversbuschstraße wurde von der Otto-Warburg-Straße nach Norden nur ein Gehweg bis zur in Kapitel 2.6.2. genannten jetzigen Bushaltestelle errichtet. Für die fußläufige Erschließung des Planungsgebietes ist die Ergänzung des Gehweges auf der östlichen Seite der Eversbuschstraße erforderlich.

2.7 Vorbelastungen

2.7.1 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet ist Lärmbelastungen durch die umgebenden Straßen ausgesetzt: die südlich gelegenen Otto-Warburg-Straße, die Bundesautobahn (BAB) A 99 (Tunnelein- und -ausfahrt) und die Eversbuschstraße im Westen. Darüber hinaus werden Lärmemissionen durch die geplante „Sanierung Tunnel Allach und temporäre Seitenstreifenfreigabe AD M.-Allach bis AD M.-Feldmoching"vom Autobahndreieck München-Allach bis Autobahndreieck München-Feldmoching auftreten. Lärmemissionen während dieser Sanierungsmaßnahme werden nicht berücksichtigt, da dies nur ein zeitlich befristeter Zustand sein wird, für die weitere Planung wird die abgeschlossene Sanierung des

Tunnels Allach als Grundlage für die langfristige Lärmbelastung des Planungsgebietes angenommen. Von Osten wirken die Lärmemissionen der Bahnlinie München-Ingolstadt auf das Planungsgebiet ein.

Folgende Lärmbelastungspegel ergeben sich für den Verkehrslärm - Prognose-Nullfall 2030/2035:

- Am östlichen Rand des Planungsgebietes (Bahnlinie München – Ingolstadt) ergeben sich folgende Lärmbelastungspegel:66/62 dB(A) Tag/Nacht
- Am südlichen Rand des Planungsgebietes (Otto-Warburg-Straße) ergeben sich folgende Lärmbelastungspegel: 68/62 dB(A) Tag/Nacht
- Am westlichen Rand des Planungsgebietes (Eversbuschstraße) ergeben sich folgende Lärmbelastungspegel: 67/60 dB(A) Tag/Nacht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist keine Gebietskategorie nach BauNVO auf. Aufgrund der zulässigen Nutzungen und des hohen Wohnanteils wird das Vorhabengebiet mit der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets gleichgesetzt und dementsprechend beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete sind somit vorliegend heranzuziehen. Die entsprechenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden um 11/17 dB(A) Tag/Nacht am östlichen Rand des Planungsgebietes, um bis zu 13/17 dB(A) Tag/Nacht am südlichen Rand des Planungsgebietes und um bis zu 12/15 dB(A) Tag/Nacht am westlichen Rand des Planungsgebietes überschritten.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist ein Schallschutzkonzept für die Wohnbebauung, die privaten Freiflächen sowie die öffentlichen Grünflächen erforderlich.

Im Westen des Planungsgebietes befinden sich innerhalb von 200 m landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein landwirtschaftlich geführter Betrieb. Daher kann es im Planungsgebiet zu ortstypischen, unvermeidbaren Immissionen (Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen) durch die landwirtschaftlichen Nutzungen kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten.
Da diese wegen der Entfernung nur geringfügig sind, sind sie städtebaulich vertretbar und bedürfen keiner Schutzmaßnahmen.

2.7.2 Elektrische und magnetische Felder

Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder der Bahnlinie München-Ingolstadt und der Mobilfunkanlage in der Wilhelm-Zwölfer-Straße wurden nicht festgestellt.
Es bestehen keine Einschränkungen für die Planung.

2.7.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Abstand von bis zu 45 m zum nächstgelegenen Gleis der Bahnlinie München-Ingolstadt. Dadurch sind Einwirkungen aufgrund von Erschütterungen bei Gebäuden, die nicht in Leichtbauweise errichtet werden, ausgeschlossen, ebenso Sekundärluftschallimmissionen. Bauliche Schutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich. Für den Fall, dass im Vollzug eine Leichtbauweise ganz oder teilweise vorgesehen wird, werden in der Satzung für Bereiche von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Regelungen getroffen bzw. sind im Vollzug durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz einzuhalten.

2.7.4 Überschwemmungsgebiet

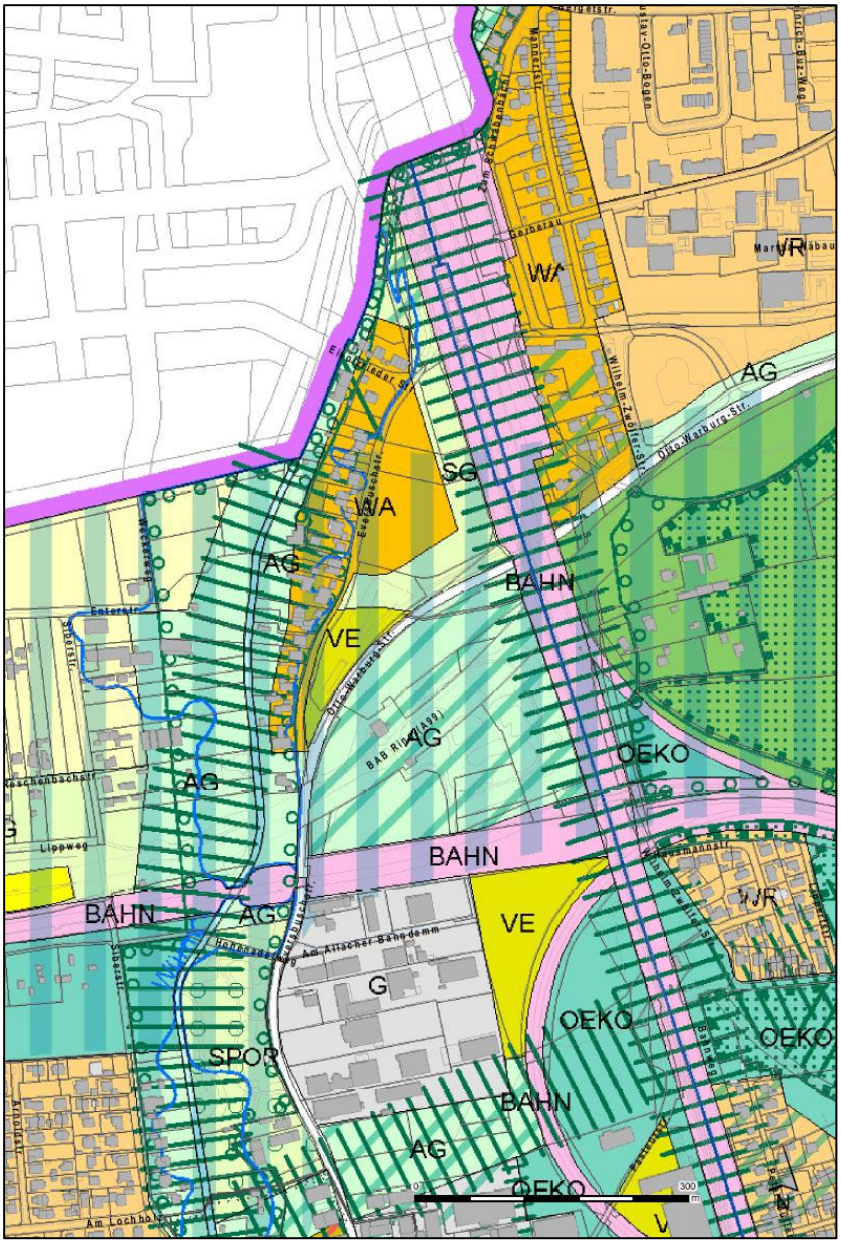
Gemäß den „Informationen zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Umwelt Atlas Bayern“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU) ist westlich der Eversbuschstraße ein Überschwemmungsgebiet der Würm ausgewiesen. Das zu betrachtende Wohngebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

2.7.5 Altlasten/ Kampfmittel

Die Fläche ist nicht im Kataster für Altlastenverdachtsflächen der Landeshauptstadt München (Referat für Klima- und Umweltschutz) aufgeführt.
Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen durch eine Fachfirma sind erst im Vollzug zielführend, es bestehen keine Einschränkungen für die Planung.
Erfahrungsgemäß sind Sanierungsmaßnahmen technisch möglich und finanziell zumutbar.

2.8 Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.8.1 Flächennutzungsplan



Maßstab 1 : 5.000

Abb. 3: Flächennutzungsplan © Landeshauptstadt München 2023, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der geltende Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt für das Planungsgebiet größtenteils „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar. Im östlichen und im südlichen Bereich ist eine „Sonstige Grünfläche“ (SG) abgebildet. Entlang der Bahnlinie München-Ingolstadt ist in Nord-Süd-Richtung eine übergeordnete Grünbeziehung dargestellt.

Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da die Darstellung eines WA im Flächennutzungsplan in ausreichender Schärfe dem Wohnbauvorhaben des Bebauungsplanes entspricht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.8.2 Perspektive München

Die Stadtentwicklungskonzeption Perspektive München bildet die Grundlage für eine nachhaltige und am Gemeinwohl orientierte Entwicklung der Landeshauptstadt München im Sinne einer „Stadt im Gleichgewicht“ (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04420 vom 02.02.2022). In den strategischen Leitlinien sind die übergeordneten Ziele der Landeshauptstadt München dargelegt, die in den Fachleitlinien und Fachkonzepten weiter vertieft und ausdifferenziert werden. Darüber hinaus bündelt, konkretisiert und visualisiert der Stadtentwicklungsplan STEP 2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10661 vom 02.10.2024) als zentraler und programmatischer Bestandteil der Perspektive München, die Ziele und Strategien zur räumlichen Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene. Mit den Handlungsräumen wurde zudem ein weiterer Planungsansatz eingeführt, der die strategische und die operative Ebene in den besonders dynamischen und fachübergreifenden Schwerpunktgebieten der Münchner Stadtentwicklung besser miteinander verbindet (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12592 vom 24.10.2018). Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich zwar nicht in einem der neun Handlungsräume, jedoch wird das Gebiet in Allach-Untermenzing als potenzieller Handlungsraum beobachtet (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16382 vom 27.11.2019).

2.8.3 Regionalplan, Regionales Trenngrün

Im Regionalplan für die Region München (14), Karte 2: „Siedlung und Versorgung“ wird für das Vorhabengebiet eine Siedlungsfläche mit der Signatur „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche“ dargestellt. Südlich des Bebauungsplangebietes liegt gemäß Regionalplan München der Regionale Grünzug Nr. 6. Das Vorhaben liegt jedoch nicht im Bereich des Regionalen Grünzuges.

Hinsichtlich der Lage des Planungsbereiches am Rande des Regionalen Grünzugs wurde die zuständige Höhere Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) im Zuge des Wettbewerbsverfahrens um eine landesplanerische Vorprüfung gebeten. Darin kommt die Regierung von Oberbayern zum Ergebnis, dass das Vorhaben nicht im Bereich des Regionalen Grünzugs liegt und somit das Ziel B. II. 4.6.1 des Regionalplans München nicht betroffen ist.

Nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern befindet sich das Planungsgebiet im Bereich des regionalen Trenngrün Nr. 63.
Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei der zeichnerischen Darstellung eines regionalen Trenngrüns nicht dessen exakte Lage im Plan, sondern der bestehende Freiraum zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten an sich entscheidend ist. Das regionale Trenngrün Nr. 63 dient insbesondere der Gliederung der Siedlungslandschaft zwischen den Siedlungseinheiten und hat im vorliegenden Fall die Funktion, das Zusammenwachsen von München-Allach und Karlsfeld zu vermeiden. Die Planung steht der Funktion des regionalen Trenngrüns (insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsgliederung) nicht entgegen:

Das im Regionalplan dargestellte Trenngrün ist bereits im Bestand in vielfacher Hinsicht gestört: Die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung westlich der Eversbuschstraße bildet einen, nach Norden an Karlsfeld anbindenden Riegel in Nord-Südrichtung. Zudem bestehen Streusiedlungen im Bereich Silberstraße, Reschenbachstraße, Lippweg mit Bestandsschutz. Diese Bereiche weisen aufgrund der überwiegend lockeren Bebauung und des hohen Freiflächen- und Vegetationsanteils eine große Durchlässigkeit auf, sind jedoch dennoch als Siedlungsbereich wahrnehmbar. Somit bilden derzeit nur die

Freiflächen südlich der A99 (Ökologische Vorrangflächen, derzeit teilweise landwirtschaftlich oder als Kleingärten genutzt), Abschnitte des Würmgrünzuges sowie die große Grünfläche über der Einhausung der A99 zwischen Otto-Warburg-Straße, Bahnlinie München-Ingolstadt und Eisenbahn-Nordring einen wirksamer Freiflächenverbund mit siedlungsstruktureller Zäsurwirkung. Dieser raumgliedernde Freiflächenkorridor wird durch die geplante, kompakte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Die Bebauung rückt an ihrem südöstlichen Rand maximal bis zu einer bestehenden Gehölzstruktur nördlich der Otto-Warburg-Straße vor. Am Südwestrand wird zusätzlich eine öffentliche Grünfläche situiert, die zusätzlichen Abstand zu den bestehenden Freiflächen (Sickerbecken Autobahn GmBH) definiert.
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Wohnbebauung die Funktionalität des Trenngrüns nicht beeinträchtigt und somit kein Zielkonflikt zum Regionalplan besteht.

2.8.4 Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München, allerdings nicht innerhalb des Geltungsbereichs der (noch) geltenden Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumschutzV). Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München wird jedoch gerade novelliert, auch im Hinblick auf ihren Geltungsbereich. Das formelle Verfahren zur Novellierung der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München wurde vom 1. Juni bis 10. Juli 2024 durchgeführt. Der Stadtrat entscheidet voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 über die neue Baumschutzverordnung. Ob das Planungsgebiet künftig im Geltungsbereich der novellierten Baumschutzverordnung liegen wird, ist aktuell noch nicht absehbar, jedoch für den Inhalt des hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht relevant.

2.8.5 Mobilitätsstrategie 2035

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 „Mobilitätsstrategie 2035“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Als konkretes Ziel sieht diese vor, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 80 % des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt wird. Auch soll der Verkehr bis 2035 klimaneutral sein. Weitere Ziele werden in aktuell 19 Teilstrategien konkretisiert. So soll z. B. in der Teilstrategie öffentlicher Verkehr dessen Anteil bis 2025 auf 30 % steigen. Für neue Stadtquartiere und die Sanierung bestehender Siedlungsbereiche sollen beispielsweise innovative Mobilitätskonzepte entwickelt werden, die ein Leben ohne eigenes Auto bei voller Mobilität ermöglichen. Zukunftsfähige Planungen sollen sich daher fortan prioritär an den dargestellten Zielen und dem Kriterium der Flächeneffizienz von Verkehrsmitteln, d. h. zugunsten der Angebote des Umweltverbunds (Fußverkehr, Radverkehr, ÖPNV und in Ergänzung Shared Mobility) orientieren, um die Mobilität in der nach wie vor stark wachsenden Stadt für alle Personen zu gewährleisten, die konkreten Klimaziele zu erreichen und zusätzliche Flächen für Lebensqualität, Aufenthalt und grüne Infrastruktur freihalten zu können.

2.8.6 Anbaubeschränkungszone

Südlich des Vorhabengebietes verläuft die Autobahn A 99, Autobahnring München, im Tunnel Allach.
Durch das Vorhaben wird die Anbaubeschränkungszone von 100 m gemäß § 9 des Fernstraßengesetz (FStrG) im südöstlichen Bebauungsgebiet berührt. Die Autobahn GmbH kann auf die Freihaltung verzichten, da zum einen andere Zwangspunkte näher zum Tunnel liegen und zum anderen noch keine konkrete Planung für diesen Bereich vorliegt. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) bedürfen aber im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen stets der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Derzeit plant die Autobahn GmbH in diesem Streckenabschnitt das Projekt „Sanierung Tunnel Allach und temporäre Seitenstreifenfreigabe AD M.-Allach bis AD M.-Feldmoching". Für diese Maßnahme läuft das Planfeststellungsverfahren bei der Regierung von Oberbayern.
Weiterhin ist der Streckenabschnitt im Bundesverkehrswegeplan für den 8-streifigen Ausbau in den vordringlichen Bedarf eingestuft. Diesbezüglich haben noch keine Planungen begonnen.

2.8.7 Zentrenkonzept

Im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München sind im Planungsgebiet keine Zentrumsqualitäten gekennzeichnet.
Südlich außerhalb des Planungsumgriffs ist ein Lebensmittelmarkt mit >300 m² Verkaufsfläche vermerkt.
Der südlich außerhalb des Planungsumgriffs gelegene Bereich um den Oertelplatz ist als Quartierszentrum dargestellt. Hier sind ebenfalls mehrere Lebensmittelmärkte > 300 m² Verkaufsfläche vermerkt.

2.8.8 Denkmalschutz:

Innerhalb des Planungsumgriffs befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler und Sachgüter sind nicht bekannt.

Im näheren Umfeld befindet sich auf westlicher Seite der Eversbuschstraße das Baudenkmal mit der Nummer D-1-62-000-7814 „Wohnhaus, syn. Wohngebäude“ (Villa, eingeschossiger Mansardwalmdachbau, Putzfassade mit zentralem Zwerchhaus und Dreiecksgiebel über geschweiftem Fuß, Flacherker und Freitreppe, wohl von Otho Orlando Kurz, um 1910; mit Einfriedung) in der Eisolzrieder Straße 1.

2.8.9 Sonstige rechtliche Rahmenbedingungen

Das Areal ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Entlang der Eversbuschstraße sind Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien aus übergeleiteten Bebauungsplänen vorhanden.

Ein kleiner Teilbereich im Nordosten des Planungsgebietes liegt im Umgriff eines Planfeststellungsbeschlusses nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 20.07.2001/ 14.10.2014. Laut Eisenbahnbundesamt (EBA) betrifft der Planfeststellungsbeschluss vom 20.07.2001 die „Ausbaustrecke München-Ingolstadt, Planabschnitt 82 M, Bereich München“, die bereits fertiggestellt wurde.
Beim Beschluss vom 14.10.2014 handelt es sich um eine Vorbehaltsauflösung zum Erschütterungsschutz, die keine Flächeninanspruchnahme betrifft.
Der Planfeststellungsbeschluss wurde für die DB Netz AG erteilt, die diesen auch umgesetzt hat. Dieser Bereich wurde nur temporär benötigt und steht der aktuellen Planung nicht entgegen.

2.8.10 Technische Infrastruktur

Die sich an der Ostseite entlang der Eversbuschstraße befindende Erdgasversorgungsleitung DN 200 wird im künftigen öffentlichen Straßenbereich liegen. Diese ist bei den Straßenplanungen zu berücksichtigen und ggf. zu sichern.

3. Planungsziele

Für das Planungsgebiet bestehen folgende Ziele:

Städtebau und Grünordnung

- Schaffung eines Wohngebietes mit eigener Identität für ca. 232 Wohneinheiten (WE)
- Städtebaulich verträglicher Übergang zur westlich angrenzenden Bebauung
- Schaffung einer integrierten Kita innerhalb des Planungsgebietes
- Schaffung von Gemeinschaftsräumen und einer Gastronomieeinrichtung im Baugebiet zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls und der Identifikation mit der Siedlung
- Schaffung von privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen in ausreichender Größe und in lärmgeschützter Lage mit hoher Aufenthaltsqualität
- Erhalt der Gehölzgruppe am Nordrand des Planungsgebietes und des vorhandenen Solitärbaums an der Kreuzung Eisolzrieder Straße/ Eversbuschstraße
- Intensive Begrünung aller Erholungsflächen (öffentliche Grünflächen und private Freiflächen) mit Groß- und Kleinbäumen sowie Sträuchern zum Ausgleich und zur Verbesserung des Kleinklimas
- Nutzung der Möglichkeiten zur Dach- und Fassadenbegrünung
- Begrenzung der Versiegelung und Sicherstellung einer ausreichenden Grünausstattung für einen naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt
- Umsetzung des Klimafahrplans der Landeshauptstadt München

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Die in der Mitte des Planungsgebietes situierte, geschlossene städtebauliche Großform umschließt zusammenhängende Innenhöfe.
Im Norden und Süden sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Die Verbindung von innenliegenden privaten Freiflächen und außenliegenden öffentlichen Grünflächen wird durch erdgeschossige Durchgänge hergestellt. Durch die Segmentierung der Großform mit vor- und zurückspringenden Baufluchten und gestaffelten Höhen wird diese Großform in ihrer städtebaulichen Erscheinung gegliedert. Die Bebauung öffnet sich nach Westen an der Eversbuschstraße und schirmt die Hofflächen nach Norden, Osten und Süden von Bahn- und Straßenlärm ab.
Im mittleren, zu den Innenhöfen orientierten Gebäudetrakt wird im Erdgeschoss eine Fläche für ein Mobilitätszentrum mit Gemeinschaftsnutzung zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls und der Identifikation mit der Siedlung geschaffen.
Eine Gastronomienutzung im nördlichen Bereich soll ein Begegnungsraum für die Bewohner*innen der Siedlung werden sowie zur Belebung des Quartiers und des Umfelds beitragen, insbesondere im Hinblick auf den Fuß- und Radverkehr zum nahen S-Bahnhof Karlsfeld. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen das jetzige Vorhaben, bieten aber auch einen gewissen Spielraum für eine langfristige Entwicklung des Wohngebietes.

Mobilitätskonzept
Im Mobilitätskonzept sind 155 m² Abstellfläche für Sharing-Angebote vorgesehen, die Sicherstellung dieser Fläche wird im Durchführungsvertrag geregelt.
Das Mobilitätskonzept sieht die Errichtung einer Mobilitätszentrale vor, die Abstellmöglichkeiten unter anderem für Sharing-Lastenfahrräder, eine Fahrradwerkstatt sowie eine Paketstation beinhaltet. Es sind zudem sechs PKW-Stellplätze für stationäres Carsharing vorgesehen. Diese Stellplätze werden im Untergeschoss in der Nähe der Rampe verortet.
Weitergehende Regelungen zum Mobilitätskonzept werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Nachhaltigkeit / Klimafahrplan
Am 20.10.2021 hat der Münchner Stadtrat den Klimafahrplan (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) beschlossen. Dieser Beschluss wird wie folgt berücksichtigt:

Im Rahmen des Klimafahrplans ist eine kontinuierliche Begleitung des Planungsprozesses im Hinblick auf die Zielsetzungen, insbesondere des Klimaschutzes sowie eines energieeffizienten Planens und Bauens, vorgesehen. In Verbindung stehen damit aber auch Aspekte und Konzepte zur Mobilität und zum Klima bzw. zur Klimaanpassung im Quartier.
Im hier vorliegenden Fall lagen die Wettbewerbsergebnisse und somit das grundsätzliche Konzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch bereits vor, als der Klimafahrplan durch den Stadtrat beschlossen wurde. Somit wurde von diesem Konzept als Basis ausgegangen und eine entsprechende planerische Optimierung durchgeführt, soweit dies ohne eine grundsätzliche Veränderung des Wettbewerbsergebnisses möglich war.

Dies beinhaltet Maßnahmen und Konzepte aus den Bereichen Flächeninanspruchnahme/Stadtstruktur, Gebäudestrukturen, Stadtklima und klimawirksame Freiraumstruktur, öffentliche Grünflächen, private Freiflächen, Bäume,

Dachbegrünung, Niederschlagswassermanagement, Energie- und Wärmeversorgung, Mobilität sowie nachhaltige Lebensstile und Co-Gestaltung.

Soweit dies die gesetzlichen Rahmenbedingungen ermöglichen, sind diese Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag verankert. Darüber hinaus sind alle Maßnahmen in einer Charta zusammengefasst, die dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 als Anlage (Anlage 6) beiliegt. Die einzelnen Maßnahmen sind jeweils direkt in den entsprechenden Kapiteln der Begründung beschrieben.

Erzeugung von Solarstrom
Den Zielsetzungen des Klimafahrplans folgend sowie um die im Rahmen des Heizkonzeptes notwendige Strommenge möglichst direkt im Quartier erzeugen zu können, ist in Abwägung mit anderen Belangen, insbesondere den Gemeinschaftsdachgärten, eine möglichst umfängliche Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Stromerzeugung festgesetzt. Dies erfolgt mit der Zielsetzung, die gesetzlichen Ziele zu erreichen, zunehmend auf erneuerbare Energien umzusteigen und durch deren Einsatz zum Umweltschutz sowie zum Klimaschutz und der Klimaanpassung beizutragen.

Wärmeversorgung
Im Planungsgebiet liegt heute keine Fernwärmeversorgung vor. Aufgrund der Lage ist auch mittelfristig mit keinem entsprechenden Anschluss an das städtische Fernwärmenetz zu rechnen. Aufgrund der umgebenden Nutzungen bestehen auch keine Potenziale zur Nutzung von Abwärme von größeren Gewerbe- oder Industriebetrieben.
Da der Anschluss des Vorhabengebietes an das Fernwärmenetz aufgrund der großen Entfernung zu bestehenden Fernwärme-Leitungen von den Stadtwerken München abgelehnt wurde, verfolgt die Vorhabenträgerin zwei Varianten für die technischen Versorgungsanlagen. Eine abschließende Entscheidung, ob das Planungsgebiet über ein Blockheizkraftwerk/ Biogas/ Grundwasserwärmepumpen oder über eine Wärmepumpe für Heizung und Festbrennstoffkessel mit Biomasse, welche als aussichtsreichere Variante erscheint, für die Warmwasserbereitung versorgt wird, wurde noch nicht getroffen.

Energetische Gebäudestandards
Grundsätzlich gelten die Anforderungen an die Gebäudestandards des Bundesgesetzgebers auch für das hier gegenständliche Quartier.
Um Anreize für einen darüber hinaus gehenden, besseren energetischen Gebäudestandard zu schaffen, ist für Maßnahmen zur Erhöhung des Gebäude-Energiestandards EH 55 auf EH 40 eine Überschreitung der zulässigen Grund- und Geschossfläche im Baugebiet von 210 m² bzw. 500 m² zulässig.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Um eine Belebung und Nutzungsmischung des Wohngebietes mit den, dem Wohnen verbundenen Nutzungen (Café, Restaurant, kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen und Arbeitsmöglichkeiten vor Ort) zu ermöglichen, wird als Art der baulichen Nutzung „Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung“ festgesetzt.

Im Südwesten des Vorhabens ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von 935 m² eine integrierte Kindertageseinrichtung für zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen mit einer dazugehörigen Außenspielfläche festgesetzt, um die Bedarfe im Quartier zu decken.

Im nördlichen, zur öffentlichen Grünfläche orientierten Gebäudeteil ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 230 m² ausschließlich eine gastronomische Nutzung oder Einzelhandel zulässig. Dies soll zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls im neuen Quartier und zur Belebung des Umfeldes beitragen.

Zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes wird im nördlichen, zu den Innenhöfen orientierten Gebäudeteil im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 80m² ausschließlich eine Mobilitätszentrale (inklusive Paketstation) festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung in dem Baugebiet i.d.R. durch die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) und Grundfläche (GR), jeweils als Höchstmaß, bestimmt.

Zulässige Grundfläche (GR) und zulässige Geschossfläche (GF)
Durch die Festsetzung der zulässigen GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO im Plan, welche im Wesentlichen die geplanten Gebäude abbildet, und die Überschreitung der zulässigen GR für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO laut Satzung (siehe § 3 der Satzung) ist die Summe der maximal möglichen Über- und Unterbauung im Planungsgebiet eindeutig festgesetzt.

Im Planungsgebiet wird eine Geschossfläche für Wohnen von 21.126 m² ermöglicht. Dies entspricht ca. 232 Wohneinheiten (WE) bei einer maximalen Wohnnutzung. Zusammen mit einer Gastronomieeinrichtung (mindestens 230 m²) und einer Mobilitätszentrale (80 m²) im Norden und einer Kindertageseinrichtung (935 m²) im Süden wird insgesamt eine Geschossfläche (GF) von maximal 22.371 m² ermöglicht.

Die im Plan festgesetzte Geschossfläche und Grundfläche bildet das städtebaulich relevante Maß der Nutzung im Baugebiet ab. Bei der Flächenermittlung für die Geschossfläche sind auch Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mit zu berücksichtigen, da auch diese einen Bedarf z. B. an Infrastruktur und Erholungsflächen auslösen.

Um Anreize zu schaffen, nutzungsfreundliche Flächen zu realisieren, die keine infrastrukturellen Bedarfe auslösen, darf die Geschossfläche durch nachfolgende Nutzungen um bis zu 7 % überschritten werden. Das entstehende Bauvolumen ist innerhalb der Bauräume möglich und wurde in den Projektplänen berücksichtigt.

Überschreitungen sind möglich für:

- Abstellräume für Kinderwägen, Fahrräder, Mobilitätshilfen, wenn diese im Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in den Baukörper integriert sind und Gemeinschaftsräume,

- Maßnahmen, die die bauliche Struktur ergänzen, wie die Rampe der Gemeinschaftstiefgarage und die Fahrradrampe im Innenhof sowie die Müllaufstellflächen, welche aus gestalterischen Gründen möglichst in die Bebauung integriert werden sollen,

- Aus Brandschutzgründen erforderliche zweite Treppenräume, zusätzliche bauliche Maßnahmen an Treppenräumen, die aus Brandschutzgründen erforderlich sind (Vorraum, Sicherheitstreppenhaus) sowie die für die Feuerwehr notwendigen Durchfahrten, um einen Anreiz zur Reduzierung von Feuerwehrzufahrten zu schaffen

und eine Beeinträchtigung der privaten Freiflächen zu vermeiden,

- Durchgänge, die die Siedlungsstruktur durchlässiger machen.

Um eine Gemeinschaftstiefgarage in ihrer erforderlichen Dimension realisieren zu können, darf die festgesetzte Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 3.570 m² überschritten werden.

Die Vorhabenträgerin möchte ein energieeffizienteres Gebäude errichten und hierfür die Umstellung des Gebäude-Energiestandards EH 55 auf EH 40 durchführen. Diese Absicht stimmt mit der aktuellen Beschlusslage des Stadtrates der Landeshauptstadt München überein, wodurch Maßnahmen zur Energieeinsparung im Zusammenhang mit der Verbesserung der Klimaverträglichkeit der Stadtentwicklung umgesetzt werden sollen. Daher wird festgesetzt, dass zur Erhöhung des Energiestandards die gemäß Plan zulässige Grundfläche (GR) um bis zu 210 m² und die gemäß Plan zulässige Geschossfläche (GF) um bis zu 500 m² überschritten werden darf. Dadurch können Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt werden, ohne die Geschossfläche zur Schaffung von Wohnraum zu beeinträchtigen.

Da sich das Vorhaben in einer sehr lärmbelasteten Lage befindet, wird für Wohnungen, deren Fassaden im Bereich der Festsetzung „Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz“ liegen, die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um bis zu 6 m² je Wohnung auch für verglaste, nicht beheizbare oder thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien zugelassen. Dadurch können Maßnahmen zum Lärmschutz durchgeführt werden und der Lagenachteil durch Lärmbelastung ausgeglichen werden, ohne die Geschossfläche zur Schaffung von Wohnraum zu beeinträchtigen. Größere Loggien in dieser Bauart sind möglich, die über 6 m² hinausgehende Fläche ist dann auf die planungsrechtlich festgesetzte GF anzurechnen.

Städtebauliche Kennwerte zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

	GF	GFZ	GR § 19 Abs. 2 BauNVO	GRZ § 19 Abs. 2 BauNVO	GR § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	GRZ § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO
Wohnnutzung	21.126 m²		-	-	-	-
Kita	935 m²		-	-	-	-
Gastronomie	230 m²		-	-	-	-
Mobilitätszent-rale	80 m²					
Gesamt	**22.371 m²**	**1,91**	**5.310 m²**	**0,45**	**8.880 m²**	**0,76**

Flächenbilanz Planungsgebiet

Baugebiet	11.732 m²			
Versiegelung nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch oberirdische Bebauung		5.310 m²		
Außenspielfläche Kita		740 m²		
Private Freiflächen (inkl. Freischankfläche mit 55 m²) gesamt		anrechenbare ebenerdige private Freiflächen (ohne verlärmte Freiflächen von ca. 360 m²) 5.322m²	anrechenbare Gemeinschaftsdachgärten (fGDG) 1.286 m²	Summe anrechenbare private Freiflächen gesamt 6.608 m²
Öffentliche Grünflächen	4.491 m²			
Vorhabengebiet	**16.223 m²**			
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Eversbuschstraße	5.664 m²	Fläche der Vorhabenträgerin 1.665 m²	Fläche der Landeshauptstadt München 3.999 m²	
Planungsgebiet gesamt	**21.887 m²**			

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist keine Gebietskategorie nach BauNVO auf. Aufgrund der zulässigen Nutzungen und des hohen Wohnanteils wird das Vorhabengebiet mit der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets gleichgesetzt und dementsprechend beurteilt. Die Regelung des § 17 BauNVO gilt nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zwar nicht für Vorhaben- und Erschließungspläne und daraus entstehende vorhabenbezogene Bebauungspläne. Sie bietet aber auch in diesen Bauleitplanverfahren eine gewisse Orientierungshilfe für eine sachgerechte Abwägung und wird daher wie nachfolgend herangezogen. Die entsprechend heranzuziehenden Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO (GFZ 1,2; GRZ 0,4) werden aus städtebaulichen Gründen überschritten.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitungen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO:
Die Überschreitung wird durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Nähe zum S-Bahnhof Karlsfeld begünstigt die Entwicklung verdichteten Wohnungsbaus im Planungsgebiet. Dies ist wegen der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage in München erforderlich. Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine kompakte, städtebaulich nachhaltige Bauweise erforderlich. Auch die notwendige Geschlossenheit und zwingend festgesetzte Wandhöhe der lärmabschirmenden Bebauung führt zu einer hohen Dichte.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.
Die klar gegliederte städtebauliche Struktur des Baukörpers ermöglicht eine schnelle Orientierung und schafft im Zusammenhang mit der Gestaltung der privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen einen identitätsstiftenden Ort, sowie mit Gemeinschaftsflächen wie Mobilitätszentrum mit Gemeinschaftsnutzung und einer gastronomischen Nutzung, Raum für Interaktion und soziale Aktivitäten. Es wird ein autofreies Wegenetz mit Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen, zur sicheren Durchwegung des Planungsgebietes, geschaffen. Durch die Unterbringung der pflichtigen Kfz- und eines Großteils der Fahrradabstellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage, mit entsprechender Überdeckung, und der Begrenzung von oberirdischen Nebenanlagen, entstehen im Planungsgebiet begrünte private Freiflächen mit vielfältigen Aufenthalts- bzw. Nutzungsmöglichkeiten, welche die ruhigeren, grün gehaltenen, intimen Innenhoffreiflächen ergänzen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden mit folgenden Maßnahmen vermieden:

- Festsetzung zweier nicht unterbaubarer, insgesamt ca. 4.491 m² großer öffentlicher Grünflächen, nördlich und südlich des Wohngebietes mit zahlreichen Baumpflanzungen, die eine ungehinderte Versickerung zulassen und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

- Im Bereich der Gemeinschaftstiefgarage in den Innenhöfen werden unterbaufreie Bereiche zur Pflanzung von Bäumen festgesetzt.

- Extensiv begrünte Dachflächen mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 20 cm ohne Dränschicht, die der Erwärmung im Gebiet entgegenwirken und der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen.

- Festsetzung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten, in Kombination mit befestigten Flächen und einer intensiven Dachbegrünung, mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von 60 cm ohne Dränschicht, in Ergänzung der begrenzt vorhandenen ebenerdigen, privaten Freiflächen.

- Kompensation in Form von Pflanzungen von großen und mittelgroßen Bäumen in festgesetzter Pflanzqualität im Baugebiet, im Straßenraum und den öffentlichen Grünflächen.

- Festsetzung einer ausreichenden Überdeckung auf der Gemeinschaftstiefgarage, um die Versickerungsfähigkeit zu verbessern und um die Pflanzung von Bäumen zu ermöglichen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts beschränkt.
Zur Abschirmung gegen Schienen- und Straßenverkehrslärm ist die Bebauung mit den im Plan festgesetzten Wandhöhen, sowie durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten (ausgenommen hiervon sind Durchgänge im Erdgeschoss). Durch die Möglichkeit, untergeordnete Bauteile/Vorbauten auch in einer geringeren Wandhöhe als die zwingend festgesetzten Wandhöhen zu errichten, solange die festgesetzte Wandhöhe durchgängig längs der Baugrenzen errichtet wird, werden Spielräume für den Vollzug bei gleichbleibender Abschirmung gegen Schienen- und Straßenverkehrslärm ermöglicht. Durch die geschlossene städtebauliche Großform wird ein markanter Siedlungsbaustein am nördlichen Stadtrand von München geschaffen, der der Orientierung dient.

Im Randbereich an der Eversbuschstraße werden Wandhöhen bis maximal 10,80 m ermöglicht, alle weiteren und höher gestaffelten Wandhöhen in Richtung Osten werden als zwingend zu errichtende Wandhöhen festgesetzt, um den Anforderungen an den Lärmschutz gerecht zu werden.

Um Spielräume für den Vollzug zu ermöglichen, die die städtebauliche Form nicht verunklaren und Belüftung und Belichtung gewährleistet bleiben, werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenze im Detail geregelt:

- Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass untergeordnete Vorbauten im Erdgeschoss (z. B. Terrassen, Erker, Lichtschächte) nur entlang der Eversbuschstraße, sowie südlich der Bebauung und östlich entlang der Bahn und unter den in § 4 Abs. 2 der Satzung zugelassenen Vorbauten die Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten dürfen. In den übrigen Bereichen ist eine maximale Überschreitung für oben genannte Vorbauten um 0,6 m zulässig, um eine ausgewogene Nutzung der angrenzenden privaten Freiflächen zu ermöglichen.

- Für untergeordnete Vorbauten in den Obergeschossen (z. B. Balkone, Erker, Vordächer) wurde festgesetzt, dass diese die Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten dürfen. Die festgesetzte Grundfläche (GR) ist dabei einzuhalten.

- Aus baupraktischen Gründen und weil die Konkretisierung des Vorhabens schon weit fortgeschritten ist, werden die Länge der Balkone bzw. die Überschreitungen der Baugrenze durch die Satzung kleinteilig geregelt.

- In der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche für die Kindertageseinrichtung dürfen die Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 260 m² überschritten werden, da bei einer Kita ein erhöhter Bedarf vorliegt und die Terrasse in die Außenspielfläche integriert ist.

4.5 Höhenentwicklung

Die Höhe der Bebauung staffelt sich von fünf bis sechs Geschossen im Osten an der Bahn, zu vier Geschossen im Westen zur Eversbuschstraße. Durch dreigeschossige Vorsprünge wird zur umliegenden, vorwiegend zweigeschossigen Bebauung vermittelt. Im Osten der Bebauung sind bis zu sechs Geschosse städtebaulich angemessen. Diese Bebauung hat eine Distanz von ca. 95 m zur Bebauung auf der Ostseite der Bahnlinie. Durch die Zäsur der Bahnlinie und dem großen Abstand sind gestalterische Konflikte mit der kleinteiligen Bebauung auf der Ostseite der Bahngleise ausgeschlossen. Durch die Staffelung der Bauhöhen ergibt sich eine abwechslungsreiche Silhouette, die im Westen

auf die niedrigere Umgebungsbebauung eingeht und an der Bahnseite eine markante Höhe aufweist.
Für die im Plan festgesetzten Wandhöhen (WH) wird ein Bezugspunkt mit der Höhe 497,90 m über NHN (2016) im Plan festgesetzt, der grundsätzlich dem Gelände entspricht.
Für die Geschossigkeiten werden im Plan nachfolgende Wandhöhen festgesetzt. Dabei wurde eine durchschnittliche Geschosshöhe von ca. 3 m angenommen und Spielräume für besondere bauliche Ausführungen, wie die Konstruktion des Daches oder größere Geschosshöhen im Erdgeschoss, berücksichtigt:

III-geschossig	–	Wandhöhe als Höchstmaß 10,80 m
IV-geschossig	–	zwingende Wandhöhe 13,60 m
V-geschossig	–	zwingende Wandhöhe 16,55 m
VI-geschossig	–	zwingende Wandhöhe 20,00 m

Um die Nutzbarkeit der Dachflächen zu ermöglichen, dürfen die Wandhöhen für die im Folgenden dargestellten Zwecke durch entsprechende Bauelemente überschritten werden. Dies ist vertretbar, da die gestalterische Wirkung des Gebäudes durch das Zurücksetzen dieser Bauelemente nicht beeinträchtigt wird.
Die als zwingend festgesetzten Wandhöhen dürfen in Bereichen von als Freizeit- und Erholungsnutzung dienenden Dachflächen, zum Zwecke der Absturzsicherung um maximal 1,20 m überschritten werden. Geländer bzw. Absturzsicherungen sind in Richtung der Eversbuschstraße mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Gebäude zurückzusetzen.

Abweichend von der planlich zwingend festgesetzten Wandhöhe von 20,0 m für den östlichen und südöstlichen Baukörper darf diese zum Innenhof hin um maximal 70 cm unterschritten werden, da diese zum Innenhof schalltechnisch nicht erforderlich ist und Spielräume für den Vollzug ermöglicht. Darüber hinaus wird eine bessere Belichtung der Innenhöfe erreicht.
Aus gestalterischen Gründen und weil dies schalltechnisch verträglich ist, darf auf der Ost- und Südostseite des Bauraums die zwingend festgesetzte Wandhöhe in Teilen um maximal 1,0 m bis zu einer maximalen Entfernung von 5,0 m von der festgesetzten östlichen und südöstlichen Baugrenze unterschritten werden, solange eine von der Vorderkante der Fassade zurückgesetzte Attika durchgehend in der Höhe der zwingend festgesetzten Wandhöhe von 20,0 m errichtet wird.

Die Festsetzung von Lärmschutzwänden auf dem Dach ist erforderlich, um eine lärmgeschützte Erholungsnutzung der Gemeinschaftsdachgärten, als Ergänzung der privaten Freiflächen, zu ermöglichen.
Daher dürfen die Lärmschutzwände von festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten die als zwingend festgesetzten Wandhöhen um das in der Satzung in § 19 Abs. 7 festgesetzte Maß überschreiten.
An der Eversbuschstraße sind diese um das Maß ihrer festgesetzten Wandhöhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen, um auch für die Lärmschutzwände die vollen Abstandsflächen zur Straßenmitte einzuhalten. Alle weiteren Lärmschutzwände sind mindestens 2 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken, um eine zurückhaltende Außenwirkung dieses aufsteigenden Bauteils zu erreichen.

4.6 Abstandsflächen/Belichtung

Städtebauliches Konzept
Die in der Mitte des Planungsgebietes situierte, geschlossene städtebauliche Großform umschließt zusammenhängende Innenhöfe. Durch die Segmentierung der Großform mit

vor- und zurückspringenden Baufluchten und gestaffelten Höhen wird diese Großform in ihrer städtebaulichen Erscheinung gegliedert. Die Bebauung öffnet sich nach Westen an der Eversbuschstraße und schirmt die Hofflächen nach Norden, Osten und Süden von Bahn- und Straßenlärm ab.
Die Höhe der Bebauung staffelt sich von fünf bis sechs Geschossen im Osten an der Bahn, zu vier Geschossen im Westen zur Eversbuschstraße. Durch dreigeschossige Vorsprünge wird zur umliegenden, vorwiegend zweigeschossigen Bebauung vermittelt. Im Osten der Bebauung sind bis zu sechs Geschosse städtebaulich angemessen. Diese Bebauung hat eine Distanz von ca. 95 m zur Bebauung auf der Ostseite der Bahnlinie. Durch die Zäsur der Bahnlinie und den großen Abstand sind gestalterische Konflikte mit der kleinteiligen Bebauung auf der Ostseite der Bahngleise ausgeschlossen. Durch die Staffelung der Bauhöhen ergibt sich eine abwechslungsreiche Silhouette, die im Westen auf die niedrigere Umgebungsbebauung eingeht und an der Bahnseite eine markante Höhe aufweist.

Verkürzung der Abstandsflächentiefen
Zur Umsetzung des, der Planung zugrunde liegenden, städtebaulichen Konzeptes ist in vielen Bereichen eine Verkürzung der nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächentiefen erforderlich. Eine entsprechende Verkürzung ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO im Rahmen von Bebauungsplänen zulässig. Das städtebauliche Konzept stellt, wie weiter oben ausgeführt, insbesondere vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbedarfs und des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden eine angemessene Planung dar. Dem folgend ist grundsätzlich auch eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen zur Umsetzung dieses Konzepts angemessen. Die Verkürzung der Abstandsflächentiefen erfolgt über die Festsetzung von Bauräumen in Verbindung mit zwingenden Wandhöhen bzw. an einzelnen Bereichen entlang der Eversbuschstraße mit Wandhöhen als Höchstmaß und durch Regelungen zur Überschreitung dieser. Für die maßgebliche Verkürzung der Abstandsflächentiefen und die diesbezüglich getroffene Abwägung hinsichtlich der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde zugrunde gelegt, dass die Bauräume im Bereich von Baugrenzen sowie hinsichtlich der zwingend bzw. als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen (inkl. der zulässigen Überschreitungen) maximal ausgenutzt werden dürfen. Aus diesen Festsetzungen durch Planzeichen zu den maximalen Ausdehnungen der Gebäude durch Baugrenzen, in Verbindung mit den (maximalen) Festsetzungen zur Gebäudehöhe, ergeben sich ausdrücklich die Grundlagen, auf denen die vorgenommenen Verkürzungen der Abstandsflächen basieren.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Brandschutz
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Hinblick auf die Abstandsanforderungen von Gebäuden dann unterstellt werden, wenn eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht und Belüftung gewährleistet werden kann. Entsprechend ist in Art. 45 Abs. 2 BayBO geregelt, dass Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können müssen. Nach ständiger Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtung eines Fensters in jedem Fall vorliegt, wenn ein Lichteinfallswinkel zur Waagerechten auf Ebene der Fensterbrüstung von maximal 45° eingehalten werden kann. Im Rahmen des Art. 6 Abs. 5a Satz 1 i. V. m. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist in Urbanen Gebieten in München eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H einzuhalten. Da in Urbanen Gebieten regelmäßig Wohnen zulässig ist, kann somit davon ausgegangen werden, dass auch bei der Einhaltung von Abstandsflächentiefen von 0,4 H Fenster möglich sind, welche eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen ermöglichen. Darüber hinaus kann hilfsweise darauf verwiesen werden, dass außerhalb von Städten über 250.000 Einwohner*innen auch in Allgemeinen Wohngebieten nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H beträgt. Auf Ebene der Bauleitplanung können somit unter Berücksichtigung der beiden Faktoren

Lichteinfallswinkel kleiner 45° oder Einhaltung der Abstandsflächentiefe von 0,4 H ausreichende Belichtungsverhältnisse sichergestellt werden. Weitere, für die Belichtung relevante Rahmenbedingungen wie Größe der Fenster oder deren Konstruktion bedürfen auf Ebene der Bauleitplanung keiner Regelung. Bei Einhaltung dieser Rahmenbedingungen kann auch sicher davon ausgegangen werden, dass Fenster möglich sind, welche eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Darüber hinaus kann dies mit technischen Anlagen erfolgen.
Bezüglich der Belange des Brandschutzes ist im Hinblick auf den Abstand der Gebäude bzw. Bauräume zueinander lediglich der Ausschluss des Brandüberschlags von Belang. Um einen Brandüberschlag zu verhindern, sind zwischen den einzelnen Bauteilen bzw. Gebäuden Mindestabstände von fünf Metern erforderlich. Zwischen den festgesetzten Bauräumen ist dieser Abstand auch unter Berücksichtigung der zugelassenen Überschreitungen im gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 eingehalten. Dem folgend sind keine weiteren, diesbezüglichen Festsetzungen erforderlich.

Abstandsflächen im Einzelnen
Zur Straßenmitte (vgl. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO) der festzusetzenden Eversbuschstraße werden durch den Bauraum, die Zonen unterschiedlicher Höhenentwicklung und der festgesetzten maximal zulässig bzw. zwingend festgesetzten Wandhöhen, die gemäß BayBO vorgeschriebene Abstandsflächentiefe von 1H eingehalten.
Im Norden fallen die Abstandsflächen auf die angrenzende öffentliche Grünfläche. Die Mitte der öffentlichen Grünfläche wird nicht erreicht. Die Abstandsflächen der Süd-Fassade befinden sich noch innerhalb der Baugrundstückes. Die Abstandsflächen der Süd-West-Fassade fallen auf die angrenzende öffentliche Grünfläche. Die Mitte der öffentlichen Grünfläche wird nicht erreicht.
Die Abstandsflächen der Süd-Ost-Fassade und die der Ost-Fassade werden im Sinne des städtebaulichen Konzeptes bis zur Grenze des Planungsgebietes verkürzt, um das Planungsgebiet möglichst weitgehend für die Schaffung von dringlich benötigtem Wohnraum zu nutzen. Die Verkürzung der Abstandsflächen ist sachgerecht.
Negative Auswirkungen erfolgen bzgl. der benachbarten Flurstücke nicht, da für diese keine besonderen Belichtungs- und Belüftungsanforderungen gelten. Denn im Süden grenzt das Vorhaben in den von der Verkürzung betroffenen Bereichen an eine städtische Fläche an, auf der sich ein Zufahrtsweg zwischen Versickerbecken und Bahnanlage befindet. Die Verkürzung der Abstandsflächen in diesem Bereich führt nicht zu einer Einschränkung der bestehenden und zulässigen Nutzung. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorgesehen, die Fläche liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Sondergrün und Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt.
Die Verkürzung der Abstandsflächen nach Osten ist unkritisch, da sich die östlich angrenzende Fläche im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet. Die Fläche liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Sondergrün dargestellt. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Die Möglichkeit in diesem Bereich verkehrliche oder grünplanerische Maßnahmen zu entwickeln ist nicht eingeschränkt.

Ebenso erfolgt im Quartiersinneren eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen über die Festsetzung von Bauräumen in Verbindung mit zwingenden Wandhöhen bzw. Wandhöhen als Höchstmaß und durch Regelungen zur Überschreitung dieser. Im Rahmen der Verkürzung der Abstandsflächentiefen wird durch die Satzungsbestimmungen in § 6 Absatz 2 und 3 der Satzung sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sowie die Belange des Brandschutzes berücksichtigt werden.
In den Bereichen der Verkürzung ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Maßstab für die Prüfung der ausreichenden Belichtung und Belüftung in den inneren Bereichen des Planungsgebietes sind die zuvor gemachten Ausführungen zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Hierzu wurden im Planungsgebiet alle Fassadenbereiche unter Berücksichtigung der zuvor genannten Grundlagen im Hinblick auf den Lichteinfallswinkel von 45° und Abstandsflächentiefen von 0,4 H hin untersucht.
Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass in den weit überwiegenden Bereichen der Bauräume bei Berücksichtigung einer maximalen Ausnutzung der Bauräume, der maximalen Höhenentwicklung und der zulässigen Überschreitungen (der Wandhöhe und der Baugrenzen) ein Lichteinfallswinkel von weniger als 45° zur Waagrechten sichergestellt werden kann.

Im Rahmen der vorgenannten Untersuchung zur Belichtung und Besonnung wurden Bereiche identifiziert, in welchen der Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagrechten im Bereich der Brüstung möglicher Fenster bzw. Abstandsflächentiefen von 0,4 H nicht eingehalten werden kann. Um sicherzustellen, dass in diesen Bereichen bei entsprechender Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster zu liegen kommen, ist in § 6 Abs. 2 der Satzung festgesetzt, dass jeder Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster belichtet sein muss, wobei eine der beiden folgenden Bedingungen erfüllt sein muss:
- zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° einzuhalten oder
- vor dem Fenster ist eine Abstandsflächentiefe von mindestens 0,4 H einzuhalten.

In Abbildung 1 der Satzung wurden zudem wenige Bereiche identifiziert, in welchen die die vorgenannten Bedingungen nicht in jedem Aufenthaltsraum eingehalten werden kann. Für diese Bereiche wurde in § 6 Abs. 3 der Satzung als Ausnahme geregelt, dass gesunde Wohn- und Wohnarbeitsverhältnisse gewährleistet sind, wenn die vorgenannte Bedingung bei mindestens einem Fenster eines Aufenthaltsraumes jeder Wohnung erfüllt ist.

Durch diese Detailfestsetzungen wird gewährleistet, dass durch entsprechende Grundrissorientierung Aufenthaltsräume im Vorhabengebiet ausreichend belichtet werden und diesbezüglich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die ausreichende Belichtung in diesen Bereichen wurde nachgewiesen.
Mit der Neubebauung soll das Ziel einer angemessenen baulichen Verdichtung verfolgt werden, dies wäre mit Abstandsflächen von 1 H in den Innenhöfen nicht erfüllbar.

Lärmschutzwände
Entlang der Eversbuschstraße sowie entlang der Grenzen des Planungsgebietes sind Lärmschutzwände LSW 1 bis LSW 5.6 festgesetzt. Diese werfen nach den Regelungen der BayBO auch eine Abstandsfläche. Mangels eines Abstands zur Grundstücksgrenze, können die Abstandsflächen der Lärmschutzwand rechtlich nicht verkürzt werden. Sie stellen eine Grenzbebauung zu benachbarten Grundstücken dar. Dies ist vertretbar, da dadurch die jetzige und zukünftige Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken nicht beeinträchtigt wird. Im Westen grenzt die Eversbuschstraße an, im Südwesten liegt der Bereich des Versickerbeckens der Autobahn GmbH; südöstlich befindet sich eine Zufahrt zwischen Versickerbecken und Bahn auf städtischem Grund. Nach Osten würden die Abstandsflächen der Lärmschutzwand über die Grenze des Vorhabengebietes fallen. Negative Auswirkungen bzw. eine Beeinträchtigung der Nutzung sind nicht zu befürchten wie bereits zuvor ausgeführt.

4.7 Dachform und Dachaufbauten

Als Dachform werden ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 5° als zulässig festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und weitergehende Nutzungen zu ermöglichen (gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten / Dachbegrünung / Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, z. B. Photovoltaikanlagen).

Technische Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten werden in ihrer Zweckbestimmung, Lage (Abrücken von der Gebäudeaußenkante), Größe und Gestalt beschränkt, um die Flächen für Dachbegrünung und gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten sowie das Ziel einer ruhigeren und zurückhaltenden Dachlandschaft zu sichern.
Hierzu sind die Dachaufbauten und technischen Anlagen auch mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken, damit auch vom öffentlichen Raum aus (Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen) die Dachaufbauten nur zurückgenommen in Erscheinung treten. Ausgenommen hiervon ist das Treppenhaus entlang der Eversbuschstraße im nord-westlichen Gebäudeteil mit einer festgesetzten Wandhöhe von 13,60 m, um angesichts der schwierigen Kombination von Erschließung für Gemeinschaftsdachgarten und interne Hauserschließung Flexibilität im Bauvollzug zu gewährleisten

Die einzelnen technischen Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten sind baulich in Einheiten zusammenzufassen und anzuordnen, um gestalterisch zusammenwirkende Einheiten zu schaffen. Je Treppenhaus ist maximal ein Bereich mit Dachaufbauten, verbunden mit dem Treppenhaus, zulässig. Um die negativen Auswirkungen der Dachaufbauten auf das stadträumliche Erscheinungsbild weiter zu minimieren und eine Unterordnung dieser gegenüber den eigentlichen Gebäuden zu garantieren, sind technische Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten, ausgenommen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, vollständig seitlich einzuhausen. Durch die Begrünung dieser Einhausungen können weitere positive Effekte für das Erscheinungsbild und das Klima im Quartier erreicht werden.

Die Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Ergänzend zur Begrünung des Quartiers hat die festgesetzte, mindestens extensive Dachbegrünung klimatisch ausgleichende Wirkungen. Regenrückhalt und Verdunstungsrate werden erhöht. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch die Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Mindestsubstratstärke von 20 cm ohne Dränschicht vorzusehen, damit die Dachbegrünung von flachen Dächern kleinräumlich und in der Gesamtbilanz positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhalt), Stadtklima (Verdunstungskühle, zusätzliche Wärmedämmung) und Naturschutz (Magerstandorte auf Dächern) hat.
Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen angeordnet sind, sowie Gebäudeteile mit einer zwingend festgesetzten Wandhöhe von 5,0 m, solche mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 10,8 m sowie die Dachloggien, die im östlichen Bauraum zum Innenhof orientiert liegen, mit einer zwingend festgesetzten Wandhöhe von 16,55 m, da eine oben genannte Dachbegrünung in diesen kleinteiligen Bereichen unverhältnismäßigen Pflegeaufwand auslösen würde und daher nicht erzwungen werden soll.
Ebenfalls gilt die Regelung nicht für gemeinschaftliche Dachgärten, da diese dem Aufenthalt dienen sollen. Für die festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten gelten gesonderte Regelungen.

Abweichend davon sind Dachflächen, welche direkt an Wohnungen angrenzen und über diese erschlossen werden, je Wohnung auf mindestens 60 % ihrer Fläche als Dachgärten intensiv zu begrünen (Sträucher, Stauden, Nutzpflanzen), um einen angenehmen Aufenthalt sicherzustellen und den geminderten ökologischen Effekt im Bereich der Dachterrassen zu kompensieren. In diesem Bereich sind mindestens 60 cm durchwurzelbare Substratschicht ohne Dränschicht vorgesehen. So kann eine angemessene Entwicklung der Pflanzen ermöglicht werden. Um eine optimale bestimmungsgerechte Nutzung der Flächen zu ermöglichen, sind auf den verbleibenden 40 % der Dachgärtenfläche, jedoch maximal 18 m² je Wohnung, Belagsflächen möglich. Die maximale Größe der privaten Dachflächen ist begrenzt auf 45 m² um genügend Flächen für gemeinschaftliche Dachgärten und Energiegewinnung vorhalten zu können. Davon ausgenommen sind die im östlichen Bauraum zum Innenhof orientiert liegenden Dachloggien, mit einer zwingend festgesetzten Wandhöhe von 16,55 m, da diese den Charakter eines Balkons haben.

In Abwägung der Belange der nachhaltigen Erzeugung von Energie und des Klimas sowie der Regenwasserrückhaltung sind Festsetzungen zur Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Dachbegrünung getroffen. Dabei sind Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne der Flächeneffizienz übereinander zu kombinieren. Zudem sind auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Sie dürfen aus gestalterischen Gründen eine Höhe von 1,40 m über den zwingend festgesetzten Wandhöhen nicht überschreiten, damit diese Anlagen in der Außenwirkung nicht zu dominant erscheinen.

Antennen und Satellitenantennen an Fassaden oder in den Freianlagen stören wesentlich das Erscheinungsbild, insbesondere eines Wohngebiets. Auch um einer gestalterischen Überfrachtung durch eine individuelle Anbringung an Fassaden vorzubeugen, sind diese nur auf Dächern zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken, damit diese Anlagen in der Außenwirkung nicht zu dominant erscheinen. Satellitenempfangsanlagen müssen mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen, dadurch ist sichergestellt, dass die Dachflächen nicht durch Satellitenempfangsanlagen, die nicht mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude im Zusammenhang stehen, überfrachtet werden. Aus gestalterischen Gründen sollen daher die Satellitenempfangsanlagen auf ein Minimum reduziert werden.

4.8 Gemeinschaftsdachgärten

Gemeinschaftsdachgärten für die Bewohner*innen der jeweiligen Gebäude sollen die ebenerdig begrenzten Freiflächen ergänzen und der sozialen Integration der Bewohner*innen dienen. Um ihrer Funktion als Erholungsfläche sowie zur Regenrückhaltung gerecht zu werden und einen angenehmen Aufenthalt sicherzustellen, ist auf mindestens 60 % der gemeinschaftlich nutzbaren Dachfläche eine intensive Begrünung mit Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen herzustellen. Die Begrünung soll ein angemessenes Erscheinungsbild und eine angenehme klimatische Wirkung für den Erholungsaufenthalt erzeugen. In diesem Bereich sind mindestens 60 cm durchwurzelbare Substratschicht (ohne Dränschicht) vorgesehen, damit auch die angestrebte Vegetation entwickelt werden kann.
Um eine bestimmungsgerechte Nutzung der Flächen zu ermöglichen, sind auf den verbleibenden Flächen (40 %) Belagsflächen möglich.

Um die Begehbarkeit der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten für die Bewohner*innen zu sichern, sind die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten (fGDG) barrierefrei zugänglich herzustellen.

Je Treppenhaus, welches einen Gemeinschaftsdachgarten erschließt, ist ein Abstellraum bis zu 10 m² zulässig, um eine angemessene Nutzung des Dachgartens zu ermöglichen. Um eine barrierefreie Erreichbarkeit, der gemeinschaftlich genutzten Dachflächen zu ermöglichen, darf der Abstellraum ebenso die als zwingend festgesetzte Wandhöhe um bis zu 3,50 m überschreiten. Die jeweiligen Abstellräume sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken, damit sie auch vom öffentlichen Raum aus nur zurückgenommen in Erscheinung treten.

4.9 Erschließung Planungsgebiet

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets ist mit der Eversbuschstraße westlich des Vorhabengebietes sichergestellt. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wird im Kapitel 5 geschildert.
Die eingeschossige Gemeinschaftstiefgarage mit einer zentralen Zu- und Ausfahrt beinhaltet alle erforderlichen Stellplätze für die Bewohner*innen. Das Planungsgebiet selbst ist autofrei und darf nur von Fahrzeugen des Brandschutz- und Rettungsdienstes befahren werden. Der Hol- und Bringverkehr der Kita kann auf Kurzzeitstellplätzen im öffentlichen Straßenraum abgewickelt werden, eine verbindliche Regelung durch entsprechende Beschilderung ist erst im Vollzug möglich. Da die Kita den Bedarf an sozialer Infrastruktur aus dem Neugebiet deckt, ist ohnehin mit einem weitgehend fußläufigen Bring- und Holverkehr zu rechnen. Die Anlieferung der Kita (ca. 2 x pro Woche) kann ebenfalls auf Kurzzeitstellplätzen im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Eine eigene ebenerdige Lieferzone auf Baugrund allein für diesen Zweck kann bei den hier sehr engen Rahmenbedingungen nicht mit dem Grundsatz des flächensparenden Bauens in Einklang gebracht werden.

Lieferzonen für die vorgesehene Gastronomie bzw. Einzelhandelsnutzung sind ebenerdig nicht erforderlich, da von einer Anlieferung mit Kleintransportern über die Tiefgarage ausgegangen wird.

Die durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen ca. 810 Kfz-Fahrten/ 24h durch die geplante Nutzung der "Hirmerei“ sind bei einer Grundbelastung von ca. 6.600 Kfz-Fahrten/ 24h gut abwickelbar. Die Anpassung des Signalprogramms am Knotenpunkt Eversbuschstraße / Otto-Warburg-Straße wird im Vollzug geregelt.
Die Eversbuschstraße und das umliegende Straßennetz können den durch die Planung ausgelösten Verkehr aufnehmen.

4.10 Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze, Zu- und Ausfahrt und Unterbauungen

Um ebenerdige Flächen weitgehend für die Erholungsnutzung freizuhalten, sind die notwendigen Stellplätze nur in der Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Aus diesem und auch aus gestalterischen Gründen sind die erforderliche Zu- und Ausfahrt sowie die Zu- und Ausgänge der Gemeinschaftstiefgarage in das Gebäude zu integrieren. Es wird eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt, um eine flexible Nutzung mit nur einer Zu- und Ausfahrt zu ermöglichen. Die Errichtung der Gemeinschaftstiefgarage ist nur innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

Basierend auf dem Stadtratsbeschluss „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ vom 29.06.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593) soll es ermöglicht werden, den Stellplatzschlüssel für Wohnbauvorhaben, mit Vorlage eines fundierten und tragfähigen Mobilitätskonzepts, zu reduzieren. Dies ist in der Satzung so vorgesehen. Durch ein

Mobilitätskonzept in Zusammenspiel mit der oben beschriebenen guten ÖPNV-Anbindung, dem Aufbau- bzw. Ausbau einer sehr guten Fußweginfrastruktur soll die Fahrtenhäufigkeit des MIV und somit der Modal Split zugunsten des Umweltverbundes verbessert werden.
Als Teil dieses Mobilitätskonzeptes und gleichzeitig als Folge von der reduzierten zu erwartenden Fahrtenhäufigkeit ist mit einem geringeren Bestand an Kfz zu rechnen. Dem folgend kann die Menge der notwendigen Stellplätze für Kfz für Wohnen reduziert werden.
Dies hat darüber hinaus positive Effekte auf die notwendige Unterbauung mit Tiefgaragen, ermöglicht so eine bessere Grünausstattung und reduziert den Eingriff in Boden und Grundwasser. Um diese positiven Effekte sicherstellen zu können, dürfen über die notwendige Anzahl an Stellplätzen für Kfz hinaus keine weiteren Stellplätze errichtet werden.
Die Reduzierung der Stellplätze auf 70% der nach Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (StPIS) für Wohnen notwendigen Stellplätze bildet die Effekte der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 festgesetzten Maßnahmen ab. Durch Bausteine im Rahmen eines weiterführenden Mobilitätskonzeptes auf Ebene des Bauantrages soll eine weitere Reduzierung des Stellplatzschlüssels entsprechend der Regelungen der StPIS möglich bleiben. Ausgenommen sind Stellplätze für Menschen mit Behinderung, um Benachteiligungen zu vermeiden.

Für Nichtwohnnutzungen im Sinne der Art. 47 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 BayBO i.V.m mit § 2 Abs. 1 und Anlage 1 Nrn. 2 bis 11 der Stellplatzsatzung sowie die Zulässigkeit von sonstigen gewerblichen Stellplätzen bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung unberührt, um die Nutzbarkeit der o. g. Flächen zu gewährleisten.

Für Menschen mit Behinderung sind weitere Stellplätze zulässig, um Benachteiligungen zu vermeiden, wenn sich hierfür ein weiterer Bedarf ergibt.

In der festgesetzten Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage sind drei große Aussparungen zu errichten. Damit ist sichergestellt, dass die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen unter Maßgabe der Festsetzungen in § 17 umgesetzt werden können. Zur Schaffung eines Planungsspielraums bei der Realisierung sind von der festgesetzten Lage der Gemeinschaftstiefgarage geringfügige Abweichungen zugelassen unter der Voraussetzung, dass nachbarliche Interessen und öffentliche Belange gewahrt bleiben sowie die Größe der Aussparungen in der Gemeinschaftstiefgarage erhalten und die Festsetzungen zu Baumpflanzungen umsetzbar bleiben.

Um die Innenhöfe des Baugebiets ausreichend begrünen zu können, wird festgesetzt, dass die Decke der Gemeinschaftstiefgarage und Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, außerhalb von Gebäuden und der Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage um mindestens 0,60 m unter Oberkante Gelände abzusenken und in entsprechender Höhe mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken ist. Für die Pflanzung von großen, mittelgroßen und kleinen Bäumen ist die Decke der Gemeinschaftstiefgarage und sonstiger Unterbauungen auf einer Fläche von mindestens 10 m² um mindestens 1,50 m (große Bäume) bzw. 1,10 m (mittelgroße Bäume) bzw. 0,80 m (kleine Bäume) mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.

Die Höhenkote 493,80 m über NHN (2016) darf, um Grundwasseraufstau zu vermeiden, durch die Gemeinschaftstiefgarage und durch sonstige Unterbauungen nicht unterschritten werden. Ausgenommen hiervon sind punktuelle Unterbauungen für Aufzugsunterfahrten und für eine Trafostation, um diese technisch zu ermöglichen. Die

Grundwasseraufstauberechnung weist nach, dass unter Einhaltung dieser Maßgaben der natürliche Grundwasserstrom nicht beeinträchtigt wird.

Aus Gründen der Gestaltung und um eine Luftbelastung der privaten Freiflächen zu vermeiden, werden Festsetzungen für die Anlagen der Be- und Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage getroffen, sofern eine natürliche Lüftung nicht möglich ist.

Um eine Luftbelastung der Kita-Außenspielfläche zu vermeiden, sind Öffnungen für die natürliche und maschinelle Zu- und Abluft nur außerhalb dieser zulässig.

4.11 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Fahrradrampe und Freischankfläche

Zur Sicherung der Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der privaten Freiflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur im Gebäude integriert oder unterirdisch zulässig. Erforderliche Ausnahmen sind:

- oberirdische Nebenanlagen für die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung bis 30 m²,
- oberirdische Nebenanlagen gemäß Artikel 7 BayBO (Kinderspielplätze),
- die planlich festgesetzte Fahrradrampe und
- oberirdische Fahrradabstellplätze gemäß § 10 Abs. 5 bis 7 der Satzung.

Um die Funktionalität der Kindertageseinrichtung, die Anforderungen der BayBO für eine Wohnbebauung sowie die umweltfreundliche Mobilität der Fahrradnutzung zu fördern, sind diese Ausnahmen notwendig.

Im planlich festgesetzten Bereich „FS“ ist eine Freischankfläche, die der angrenzenden gastronomischen Nutzung dient, zulässig. Dadurch wird ergänzend zur Gastronomie eine attraktive Nutzungsmöglichkeit im Freien für die Bewohner*innen des Quartiers und des Umfelds bei gutem Wetter geschaffen.
Diese Reduktion der privaten Freifläche für diesen Zweck ist vertretbar, da diese Nebenanlage geringfügige Dimensionen aufweist und zur Qualität der Siedlung beiträgt.

Ein attraktives Fahrradabstellangebot im Quartier bildet eine tragende Säule für den Erfolg des für das Quartier vorgesehenen Mobilitätskonzeptes.
Dies bedingt großteils witterungsgeschützte Fahrradabstellplätze, die möglichst einfach erreichbar sind und den unterschiedlichen Anforderungen der Nutzungsgruppen Rechnung tragen. Dem folgend ist über die Anforderung der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in der seit dem 01.10.2020 geltenden Fassung hinaus in dem Vorhabengebiet eine größere Anzahl von Fahrradabstellplätzen für Wohnnutzung festgesetzt. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in der ab 01.10.2020 geltenden Fassung unberührt.

Um eine größtmögliche nutzbare und zu begrünende private Freifläche als Erholungsfläche sicherzustellen, aber auch um die Mobilität mit Fahrradnutzung zu fördern, sind die notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen innerhalb des Bauraumes oder in der Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen. Durch die mögliche Unterbringung in der Gemeinschaftstiefgarage wird eine sichere, wettergeschützte Verwahrung ermöglicht. Mindestens 10 % der notwendigen Fahrradabstellplätze sind dabei im Erdgeschoss nachzuweisen, um für einen gewissen Anteil eine möglichst einfache Zugänglichkeit der Stellplätze, gerade für junge Familien in Zusammenhang mit Lastenfahrrädern und Kinderanhängern oder für ältere oder eingeschränkte Personen, zu

ermöglichen.

Weitere zusätzliche ebenerdige Fahrradabstellplätze für Besucher*innen sind zulässig, um eine umweltfreundliche Mobilität durch Fahrradnutzung zu fördern, sofern die Gestaltung der Vorgärten bzw. der angrenzenden zu begrünenden Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Sie sind offen, nicht überdacht zu erstellen und auf maximal vier Stellplätze je Hauszugang in direktem räumlichem Zusammenhang mit diesem Hauszugang, aus stadtgestalterischen Gründen, beschränkt.

Die notwendigen Fahrradabstellplätze der gastronomischen Nutzung oder des Einzelhandels sowie der Kindertageseinrichtung dürfen vollumfänglich oberirdisch, außerhalb des Bauraums nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen angeordnet werden, um der Nutzung räumlich nah zugeordnet zu sein. Bring- und Holverkehre mit dem Fahrrad sollen so in kurzen Zeiten ermöglicht und die Attraktivität der gastronomischen Nutzung erhöht werden.

Da bei Läden, gastronomischer Nutzung sowie Kindertageseinrichtungen wie auch bei Fahrradabstellplätzen für Besucher*innen erfahrungsgemäß in Gebäude integrierte Fahrradabstellplätze aufgrund der nahezu ausschließlichen Nutzung durch Besucher*innen von diesen nicht angenommen werden, sind diese vollumfänglich oberirdisch außerhalb der Gebäude bzw. des Bauraums angeordnet. Um negative Auswirkungen auf die ohnehin sehr knappen Freiflächen auszuschließen, sind diese Fahrradabstellplätze nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im Bereich der Zugänge zulässig.

Aufgrund der hohen Anzahl an Fahrradabstellplätzen im Untergeschoss wurde festgesetzt, dass die Zugänge zu allen Fahrradabstellplätzen verkehrssicher und barrierefrei sein müssen. Rampen sollen als befahrbare Rampen mit einer Neigung von 6 % hergestellt werden. Sollte die Einrichtung von befahrbaren Rampen mit einer Neigung von 6 % nicht möglich sein, kann die Neigung auf maximal 10 % erhöht werden, um ausreichend Spielraum im Bauvollzug zu gewährleisten.
Bei einer Rampenneigung von mehr als 6 % kann nicht mehr von einer barrierefreien Erreichbarkeit des Untergeschosses ausgegangen werden. Die Barrierefreiheit ist durch die Anbindung der Fahrradabstellflächen im Untergeschoss an Aufzugsanlagen gewährleistet.

4.12 Einfriedungen und Einzäunungen

Aufgrund der angestrebten gemeinschaftlichen Nutzung der privaten Freiflächen in den Innenhöfen und um die Durchlässigkeit im Quartier zu sichern, sind Einfriedungen und Einzäunungen auf den Baugrundstücken ausgeschlossen.

Abweichend hiervon sind mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune mit Gartentor bei Wohnungsgärten östlich zwischen Gebäude und der Grenze des Baugebietes und süd-östlich zwischen öffentlicher Grünfläche, Gebäude und Grenze des Baugebietes bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig, um eine öffentliche Durchwegung in diesem Bereich zu verhindern und somit den Bewohner*innen geschützte private Wohnungsgärten bieten zu können. Festsetzungen zu Art und Gestaltung von Einfriedungen sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebiets beitragen. Deshalb sind Einfriedungen in ihrer Höhe und auf eine optisch durchlässige Ausführung beschränkt. Sie sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen.

Aufgrund der Nutzung und den daraus folgenden Sicherheitsansprüchen sind im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung mit Hecken hinterpflanzte Einzäunungen zulässig. Diese sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m herzustellen. Die hier festgesetzte Maximalhöhe erfolgt in Abwägung einer wesentlich erschwerten Überkletterbarkeit der Einfriedung und der optischen Barrierewirkung. Sie sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen, aber gleichzeitig eine Durchlässigkeit für Kleinkinder zu verhindern.

Für die nördliche und südliche Grünfläche wurde aus gestalterischen Gründen die Festsetzung getroffen, dass in den öffentlichen Grünflächen Ballfangzäune für Ballsportplätze nicht zulässig sind.

4.13 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um eine einheitliche und ruhige Freiraumgestaltung zu realisieren, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

Abweichend davon sind solche in der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung und zur kleinflächige Geländemodellierungen für Kinderspielplätze gemäß Art 7 Abs. 3 BayBO auf den privaten Freiflächen zulässig, um einen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Für die Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf der Decke der Gemeinschaftstiefgarage werden ebenfalls Geländemodellierungen um 0,5 m ermöglicht, um zusammen mit dem Substratsaufbau von 0,6 m auf der Tiefgarage einen mindestens 1,10 m hohen fachgerechten Bodenaufbau zu erreichen.

Um einzelne Hofbereiche auf ein einheitliches Niveau bringen zu können, sind auch Anhebungen bis maximal 0,85 m bezogen auf die Höhenkote 497,90 m über NHN (2016) zulässig.

Zur Gestaltung der privaten Freiflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang zulässig oder sofern sie der Versickerung von Regenwasser dienen.

4.14 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden eingeschränkt, damit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Daher müssen sie sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich zudem der Architektur unterordnen.

Das Vorhaben liegt in der Anbaubeschränkungszone der Autobahn A99 nach § 9 des Fernstraßengesetzes (FstrG). Werbeanlagen sind daher nur orientiert zur Eversbuschstraße sowie zu den Innenhöfen zulässig. Dadurch wird eine Ausrichtung auf die A99 vermieden, um Verkehrsteilnehmer nicht abzulenken und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Charakters der Bebauung mit einer gastronomischen Nutzung oder kleinteiligem Einzelhandel sowie freien Berufen, die in dem von der Wohnnutzung geprägten Gebiet durch Werbung auf sich aufmerksam machen wollen, dürfen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden, jedoch nur innerhalb des Bauraums.

Um eine Beeinträchtigung der Anwohner*innen und des Verkehrs auszuschließen, sind störende Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Einzelwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen nicht zulässig.

4.15 Grünordnung

Allgemein

Die allgemeinen Festsetzungen zur Grünordnung entsprechen den Standards der Landeshauptstadt München für die Sicherung einer fachgerechten und nachhaltigen Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen.
Mit den Festsetzungen zur Grünordnung soll eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebietes sichergestellt werden. Dies gilt sowohl für die öffentlichen Grünflächen als auch für die privaten Freiflächen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend. Zur Erreichung einer qualitätvollen Begrünung werden Mindestgrößen für die zu pflanzenden Laubbäume festgesetzt. Zudem müssen ausfallende Gehölze, entsprechend der festgesetzten Güteanforderungen, nachgepflanzt werden. Notwendige Zugänge, Zufahrten und Fahrradabstellplätze sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Durch die festgesetzten Mindestpflanzgrößen von 25-30 cm Stammumfang (StU) für große Bäume bzw. 20-25 cm StU für mittelgroße Bäume und 18-20 cm StU für kleine Bäume wird die Pflanzqualität festgeschrieben. Ziel ist dabei, in Kombination mit der Mindestgröße für durchwurzelbare Pflanzflächen von 24 m² bei großen Bäumen bzw. 12 m² bei mittelgroßen und kleinen Bäumen und der geforderten Mindestbodenüberdeckung von Tiefgaragen von 0,80 m für kleine Bäume, 1,10 m für mittelgroße und 1,50 m für große Bäume als wichtige Voraussetzungen, eine rasch wirksame Durchgrünung und einen langfristigen Erhalt der Baumpflanzungen zu schaffen.

Um der späteren Freiflächengestaltungsplanung und den Anforderungen bzgl. Spartenverlegung noch einen gewissen Planungsspielraum zu ermöglichen, kann von den planlichen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung in Lage und Fläche in geringem Maße abgewichen werden, soweit die Abweichungen mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Den Bäumen ist in Belagsflächen ausreichend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen, der durchwurzelbar, offen und spartenfrei sein soll, wobei auch überdeckte Baumscheiben in den Belagsflächen zulässig sind, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

Es wird die Begrenzung befestigter Freiflächen auf ein für eine funktionsgerechte Nutzung erforderliches Maß festgesetzt, um möglichst viele, für die Erholung und den Klimaschutz notwendige, Grünflächen zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von soweit möglich wasserdurchlässigen Belägen wird der Oberflächenabfluss reduziert und der direkte Wasserkreislauf auch im Sinne des Kleinklimas unterstützt. Feuerwehrzufahrten in begrünten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.

Das Vorhabengebiet ist fast vollständig von einer Lärmschutzwand umgeben (vgl. Kapitel 4.17. Immissionsschutz). Um für das Ortsbild negative Effekte auszuschließen und im Sinne des Kleinklimas zusätzliche Vegetationsstandorte zu erschließen, sind ein Großteil der Lärmschutzwände einseitig flächendeckend mit hochwüchsigen, ausdauernden und

standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen bzw. teilweise beidseitig zusätzlich mit einer Nassansaat zu begrünen.

So sind gemäß den getroffenen Festsetzungen alle nicht transparenten Teile der Lärmschutzwände (mit Ausnahme der zurückgesetzten Lärmschutzteile, der Lärmschutzwände auf dem Dach und der südlichen Lärmschutzwand 3.1 entlang der privaten Freiflächen) einseitig an der innenliegenden, den öffentlichen Grünflächen bzw. den privaten Freiflächen zugewandten Seite flächendeckend mit hochwüchsigen, ausdauernden und standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Zusätzlich sind die Lärmschutzwände entlang der Bahn und entlang der südlichen öffentlichen Grünfläche an der außenliegenden, den öffentlichen Grünflächen bzw. den privaten Freiflächen abgewandten Seite mit einer Nassansaat zu begrünen.
Soweit die südliche Lärmschutzwand entlang der privaten Freifläche (LSW 3.1) nicht transparent ausgeführt wird, ist diese auch beidseitig zu begrünen.
Die Lärmschutzwände auf dem Dach sind, soweit sie nicht transparent ausgeführt werden, an der innenliegenden, dem Gemeinschaftsdachgarten zugewandten Seite im Bereich der intensiven Dachbegrünung flächendeckend mit hochwüchsigen, ausdauernden und standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen
Zur Bereitstellung der erforderlichen Erholungsflächen für die künftigen Nutzer*innen werden qualitativ hochwertige öffentliche Grünflächen und private Freiflächen im Wohngebiet geplant.
Bezugnehmend auf den Beschluss „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) sind den Einwohner*innen außerhalb des Mittleren Rings als Orientierungswert in Summe mindestens 20 m² nutzbare öffentliche Grün- und private Freiflächen pro Einwohner*in zur Verfügung zu stellen.

In der Gesamtbetrachtung ist eine ausreichende Freiflächenversorgung mit 19,93 m² m²/Einwohner*in (EW) gegeben. Der Orientierungswert von 20 m²/EW kann damit nahezu erreicht werden.
In die Berechnung sind die nutzbare Öffentliche Grünfläche, die lärmgeschützten, ebenerdigen privaten Freiflächen und die Flächen der Gemeinschaftsdachgärten im Baugebiet eingeflossen.
Pro Einwohner*in kann zirka 8,06 m² anrechenbare Öffentliche Grünfläche und 11,86 m² private Freifläche für die Freizeitnutzung gesichert werden. Auf den Dächern wird eine Freiflächenversorgung von 2,3 m² nachgewiesen.

Die öffentliche Grünfläche wird nicht unterbaut. Die anrechenbaren privaten Freiflächen im Baugebiet werden zu zirka 63 % unterbaut. Dies resultiert aus dem Nachweis des notwendigen Stellplatzbedarfes in Tiefgaragen. In den Höfen werden unterbaufreie Bereiche für die Bepflanzung von Großbaumstandorten festgesetzt.

Im Detail wird auf die Tabelle unter Kapitel 10.10 der Begründung „Öffentliche Grün- und private Freiflächenversorgung und unterbauten Freiflächen“ verwiesen.

Grünordnung in öffentlichen Grünflächen
Die beiden öffentlichen Grünflächen südlich und nördlich des Baugebietes sichern ergänzend zu den privaten Freiflächen die Freiraumversorgung. So sollen der nördliche und südliche Teil des Vorhabengebietes für die zukünftigen Bewohner*innen des Baugebietes sowie für die der benachbarten Wohngebiete frei zugänglich und barrierefrei nutzbar sein.

Zur Sicherung der Durchgrünung der im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind diese mit Wegen zu gestalten, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesenflächen zu begrünen. Auf den öffentlichen Grünflächen soll ein qualitätvolles Angebot an Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsräumen entstehen. Der in der südlichen öffentlichen Grünfläche geplante öffentliche Spielplatz bietet verschiedene, altersgerechte Spielmöglichkeiten.
Beide öffentlichen Grünflächen sind mit einer gegliederten und begrünten Mauer gefasst, die je nach Anforderungen des Schallschutzes, bezogen auf Höhe und Perforation, differenziert gestaltet werden kann.

Die öffentlichen Grünflächen werden über mehrere Öffnungen in der Lärmschutzwand zum einen für die öffentliche Zuwegung von der Eversbuschstraße sowie über zwei Durchgänge aus dem Inneren des Wohngebietes erschlossen.
Am südöstlichen Ende der südlichen öffentlichen Grünfläche ist ein Durchgang in der Lärmschutzwand vorgesehen. Damit soll langfristig die Möglichkeit eröffnet werden, über diese öffentliche Grünfläche auf städtischem Grund zu dem östlichen Bereich des Vorhabens zu kommen, der im Flächennutzungsplan als „Sonstige Grünfläche“ dargestellt ist. Dies ist für alle langfristigen Entwicklungsmaßnahmen auf dieser Fläche förderlich (z. B. Anlage weiterer Grünflächen oder verkehrliche Maßnahmen). Aus dem gleichen Grund wird bei der nördlichen Grünfläche ein Durchgang nach Osten festgesetzt.

Grünordnung in öffentlicher Straßenverkehrsfläche
Neben den öffentlichen Grünflächen erhält auch die Eversbuschstraße ein starkes Gehölzgerüst aus Laubbäumen. Um eine angemessene Entwicklung der Bäume zu ermöglichen, sind die Bäume in einem mindestens drei Meter breiten Baumgraben zu pflanzen.
Es sind einreihig östlich der Fahrbahn mindestens 18 Laubbäume im Abstand von acht bis zehn Metern zu pflanzen. Dieser Baumgraben bzw. der festgesetzte Regelabstand darf durch Bushaltestellen, Tiefgaragenein- und -ausfahrten und Aufstellflächen für Wertstoffcontainer unterbrochen werden.

Grünordnung auf dem Baugrundstück
Die privaten Freiflächen auf dem Baugrundstück sollen als hochwertig begrünte Gemeinschaftsflächen mit möglichst hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.
Die städtebauliche Großform des Gebäudes umschließt drei freiräumlich zusammenhängende, gemeinschaftlich nutzbare Innenhöfe. Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung dieser Innenhöfe, für ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld und ein verträgliches Kleinklima, werden in der Satzung entsprechende Pflanzvorgaben für die privaten Freiflächen getroffen.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen und qualitätsvollen Freiflächengestaltung sind die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen, ausgenommen die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung sowie die Wohnungsgärten, als mit Wegen und Gemeinschaftsgärten gestaltete, private Freiflächen herzustellen. Sie sind mit Laubbäumen, Stauden, Rasen, Wiesenflächen und Sträuchern zu bepflanzen.

Mit den Festsetzungen zur Pflanzdichte, der Mindestgröße, Pflanzqualität und notwendiger durchwurzelbarer Fläche im Baugebiet soll ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden. Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.

Es werden zudem eine Mindestanzahl an Pflanzungen von standortgerechten großen und eine Maximalzahl an Pflanzungen von kleinen Bäumen in den privaten Freiflächen festgesetzt. Dadurch wird der Anteil an kleinen Bäumen begrenzt und das Pflanzen von großen und mittelgroßen Bäumen sichergestellt. Insbesondere innerhalb der Innenhöfe ist die Ausstattung mit großen Bäumen für das Mikroklima (Verschattung und Verdunstungskälte) und die Aufenthaltsqualität von besonderer Bedeutung.

Um einen optimalen Standort und eine angemessene Entwicklungsgrundlage für die Bäume zu gewährleisten, werden Mindestabstände zur Fassade und der nächsten Unterbauung festgesetzt.

Im Baugebiet sind aufgrund der hohen Dichte im Bereich der Innenhöfe sowie nördlich der Bebauung nur gemeinschaftliche Freiflächen zulässig, um ausreichend Raum für gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und Spielplatzflächen zu sichern. Zur Eversbuschstraße gliedern begrünte Vorgärten mit Heckenpflanzungen die Hauszugänge. Weitere private Freiflächen befinden sich östlich und südlich des Baukörpers bis zu den Lärmschutzwänden, welche den Bahnlärm abschirmen.

Um ausreichend Raum für gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und Spielplatzflächen zu sichern, werden die Flächen für private Wohnungsgärten begrenzt und hier in ihrer maximalen Ausdehnung und Fläche gegenüber der überbauten Grundstücksfläche beschränkt. Um zusammenhängend wahrnehmbare Grünbereiche sicherzustellen, sind bei diesen Privatgärten auch die zulässigen Einfriedungen in Art und Höhe beschränkt.

Aus gestalterischen Gründen sind die seitlichen Einhausungen der technischen Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten flächendeckend mit ausdauernden heimischen Kletterpflanzen zu begrünen. So sollen zusätzliche Potenziale für eine weitere Durchgrünung im Sinne eines positiven Effekts auf das Kleinklima geschaffen werden.

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden in der Planzeichnung Bereiche mit Fassadenbegrünung festgesetzt.

Die nach Art. 7 Abs. 3 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind innerhalb des Baugebietes nachzuweisen. Die Zugänglichkeit zu den Spielflächen soll über vom Verkehr nicht betroffene Flächen über Privatgrund erfolgen.

4.16 Entwässerung auf dem Baugrundstück

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München (EWS) vom 28.08.2018 oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens auf dem Baugrundstück zu versickern. Ausgenommen davon sind Bereiche mit Altlasten.

Hierfür sind Retentionsflächen auf den Dachflächen des vierten bis sechsten. Obergeschosses sowie der Tiefgaragendecke vorgesehen. In beengten Bereichen ist eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig, welche sich entweder in den Innenhöfen oder im Bereich der privaten Freiflächen befinden.
Um eine schadlose oberirdische bzw. unterirdische Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend der Münchner Entwässerungssatzung zu ermöglichen und die Nutzung des Regenwassers zur Durchfeuchtung des Oberbodens zu nutzen, wird festgesetzt, dass im Rahmen der privaten Freiraumplanung ausreichend dimensionierte unterbaufreie Flächen für eine Versickerung (z. B. Sickerflächen) freigehalten werden. Aufgrund der beengten Verhältnisse ist eine Kombination mit Rigolen zulässig. Aufgrund der Dichte und Grundstückszuschnitte kann nicht sicher von ausreichend dimensionierten Flächen für eine Muldenversickerung ausgegangen werden. Dem folgend ist hier keine entsprechende Festsetzung getroffen. Die Versickerung kann jedoch in jedem Fall über Rigolen gesichert werden.

4.17 Immissionsschutz

Nach DIN 18005 werden die unterschiedlichen Schallquellen (Straßenverkehr, Schienenverkehr, gewerbliche Anlagen usw.) nach den jeweils einschlägigen Vorschriften ermittelt und beurteilt. In der schalltechnischen Untersuchung werden die Schallemissionen und -immissionen des Straßenverkehrs nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen – RLS 19 und die Schallemissionen und -Immissionen des Schienenverkehrs nach der Richtlinie Schall 03 ermittelt und entsprechend nach Beiblatt 1 der DIN 18005 beurteilt. Die Beurteilungspegel von gewerblichen Anlagen werden nach TA Lärm berechnet und beurteilt.

Die relevanten Straßenverkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet resultieren aus der Verkehrsbelastung der Otto-Warburg-Straße sowie der Eversbuschstraße.
Aufgrund des Schienenverkehrs auf der Bahnlinie München-Ingolstadt kommt es zu relevanten Schienenverkehrslärmeinwirkungen.
Bezüglich der 20 m breiten Freihaltezone östlich des Planungsgebietes können keine Aussagen über die maximale Verkehrsbelastung bzw. Straßenverkehrslärmbelastung getroffen werden, da die weitere Entwicklung noch nicht absehbar ist

Im Umfeld bzw. im weiteren Umgriff des Planungsgebietes befinden sich gewerbliche Anlagen (kleinteilige Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe etc.), aber auch großflächige Gewerbegebiete wie Fa. MAN/MTU, Fa. KNDS Deutschland GmbH & Co. KG (ehemals Kraus-Maffei-Wegmann) und der Rangierbahnhof München-Nord und ein landwirtschaftlich geführter Betrieb. Innerhalb des Planungsgebietes sind als Zusatzbelastung gewerbliche Nutzungen (Kleinbäckerei, Konditorei, Freischankfläche etc.) sowie Infrastrukturnutzungen (z.B. Kindertageseinrichtungen etc.) vorgesehen, die zu relevanten Anlagengeräuschen im Planungsgebiet selbst und in der schutzbedürftigen Nachbarschaft führen können.

Schallimmissionen und Schallschutzkonzept
Gegenüber dem Prognose-Nullfall 2030/2035 ergeben sich für den Prognose-Planfall nur Änderungen am Westrand des Planungsgebietes. Dies ergibt sich dadurch, da die Planung zusätzlichen Verkehr auf der Eversbuschstraße auslöst.
Hier ergeben sich im Maximum folgende Verkehrslärm-Beurteilungspegel:
69/65 dB(A) Tag/Nacht (entlang der östlichen Fassaden/ entlang der Bahnstrecke).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist keine Gebietskategorie nach BauNVO auf. Aufgrund der zulässigen Nutzungen und des hohen Wohnanteils wird das Vorhabengebiet mit der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets gleichgesetzt und dementsprechend beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind somit vorliegend heranzuziehen. Da die Orientierungswerte überschritten werden, sind am Rand des Planungsgebietes Lärmschutzwände mit festgesetzter Höhe erforderlich und die Bebauung ist lärmabschirmend zwingend mit festgesetzter Wandhöhe zu gestalten.

Die Lärmschutzwände mit Höhen zwischen 2,50 m und 4,50 m über Oberkante der jeweiligen Nutzfläche führen in gewisser Weise zu einer Abgrenzung gegenüber dem Umfeld. Im Bereich der privaten Freiflächen ergeben sich dadurch klar definierte Rückzugsbereiche.
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ergibt sich die Wirkung eines geschützten Gartens, zudem ist für die Lärmschutzwände ein Anteil an transparenter Ausführung vorgeschrieben, der im Bereich der Zugänge schon frühzeitig einen visuellen Bezug ermöglicht.

Schallschutz für Frei- und Außenwohnbereiche (öffentliche Grünflächen und private Freiflächen)
(Der Nachtzeitraum ist bei Freiflächen nicht beurteilungsrelevant.)
Auf den Frei- und Außenwohnbereichen (soweit sie durch Lärmschutzwände geschützt sind) kann aufgrund der festgesetzten Lärmschutzwände großteils (bis auf wenige Randbereiche) sichergestellt werden, dass Lärmpegel bis 59 db(A) tags eingehalten werden können, so dass diese Flächen zweckbestimmt für die Erholungsnutzung genutzt werden können. Auf der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung können Lärmpegel bis 58 db(A) tags eingehalten werden.

In den Innenhöfen werden Lärmpegel < 55 dB(A) tags eingehalten, so dass durch die lärmabschirmende Bebauung sichergestellt ist, dass diese Flächen zweckbestimmt für die Erholungsnutzung genutzt werden können.

Die festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten sind gegenüber den o. g. Lärmquellen durch Lärmschutzwände geschützt. Hier ergeben sich Immissionswerte von bis zu 59 dB(A) tags, die die Erholungsnutzung ermöglichen.

Die private Freifläche im Westen an der Eversbuschstraße weist hingegen Lärmpegel von 65 dB(A) tags auf. Für eine Erholungsnutzung steht diese Fläche nicht zur Verfügung, eine Lärmschutzwand ist an dieser Stelle aus stadtgestalterischen Gründen nicht wünschenswert.

Da Lärmschutzwände, insbesondere bei Verwendung transparenter Elemente, den abzuschirmenden Lärm reflektieren, wird zum Schutz der Umgebung (westlich Eversbuschstraße, östlich der Bahn) situationsbezogen, die Reflektion/ die Mindest-Absorption der Lärmschutzwände vorgegeben.
Auch unter diesen Voraussetzungen ist ein städtebaulich wünschenswerter Anteil an transparenten Elementen in den Lärmschutzwänden LSW 1, 2.1, 2.2, 5.1 - 5.6 an der

Eversbuschstraße von 30 % möglich und verpflichtend festgesetzt, der den Blickbezug zwischen Straße und öffentlicher Grünfläche herstellt.

Um die von Lärmschutzwänden umgebenen öffentlichen Grünflächen der Öffentlichkeit bzw. den Bewohner*innen der angrenzenden Wohngebiete zugänglich zu machen, werden diese mit Öffnungen errichtet.
Die Wirksamkeit der Lärmschutzwände wird durch Öffnungen (Zugänge öffentliche Grünflächen, Durchwegung, Zufahrt Pflegefahrzeuge, Außenspielfläche Kita) durch technische Maßnahmen gewährleistet, die Öffnungsbreite ist auf 5 m beschränkt. Dies ist funktional ausreichend.
Um die öffentlichen Grünflächen für die Öffentlichkeit einladend und attraktiv zu gestalten, soll die Einsehbarkeit im Bereich der Zugänge durch transparente Elemente ermöglicht werden.

Gebäude
Für die Fassaden ergeben sich im Prognose-Planfall folgende Werte, dabei ist die abschirmende Wirkung der vorgelagerten Lärmschutzwände, die sich primär auf die Erdgeschoss-Zonen bezieht, soweit vorhanden, schon berücksichtigt. Soweit sich in den Obergeschossen unterschiedliche Werte ergeben, ist die Spanne dargestellt.

Norden (Richtung öffentliche Grünfläche) bis zu 66/62 dB(A) Tag/Nacht,
Osten bis zu 69/65 dB(A) Tag/Nacht,
Südosten bis zu 69/64 dB(A) Tag/Nacht,
Südwesten (Richtung Außenspielfläche Kita bzw. öffentliche Grünfläche) bis zu 65/59 dB(A) Tag/Nacht,
Westen (Richtung Eversbuschstraße, keine Lärmschutzwände vorgelagert) bis zu 65/57 dB(A) Tag/Nacht.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus stadtgestalterischen Gründen nicht in ausreichender Höhe und nicht an allen Baugebietsgrenzen realisiert werden können, sind, zum Erreichen einer angemessenen Wohnqualität im schalltechnischen Sinne, organisatorische und bauplanerische Maßnahmen sowie Grundrissorientierungen miteinander zu kombinieren.

Die folgenden Lärmschutzmaßnahmen sind in den vorgelegten Projektplänen berücksichtigt und können umgesetzt werden.
Die Lärmschutzmaßnahmen sind differenziert in zwei Belastungskategorien festgesetzt, um auf die jeweilige Situation einzugehen:
Verkehrslärm über 59/49 und Verkehrslärm über 65/60 dB(A) Tag/Nacht.

Gemäß Festsetzung sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Pegelbereichen von > 65/60 dB(A) nur zulässig, wenn der betroffene Raum über ein weiteres lärmgeschütztes Fenster verfügt oder durch Schallschutzkonstruktionen (Kastenfenster, Schallschutzloggien o. Ä.) geschützt wird (sofern mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einer Wohnung lärmabgewandt belüftet werden können). Da solche Grundrisskonfigurationen nicht überall möglich sind, sollen Ausnahmen, z. B. in Gebäudeeckbereichen, zugelassen werden.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen in Pegelbereichen von > 59/49 dB(A), für schutzbedürftige Büroräume, Außenwohn- und schützenswerte Freibereiche werden technische Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen in Pegelbereichen von > 65/60 dB(A), werden auch Regelungen zur Grundrissorientierung festgesetzt.

Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen gewährleistet.

An den lärmabgewandten Außenfassaden bzw. im Innenhofbereich treten folgende Immissionswerte auf: 58/55 dB(A) Tag/Nacht.
Es werden technische Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Anlagengeräusche – Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs
Im Umfeld bzw. im weiteren Umgriff des Planungsgebietes befinden sich gewerbliche Anlagen (kleinteilige Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe etc.), aber auch großflächige Gewerbegebiete wie Fa. MAN/MTU, Fa. KNDS Deutschland GmbH & Co. KG (ehemals Kraus-Maffei-Wegmann) und der Rangierbahnhof München-Nord und ein landwirtschaftlich geführter Betrieb. Die Vorbelastung durch Anlagengeräusche auch unter Berücksichtigung von tieffrequentem Lärm außerhalb des Planungsgebietes führt im vorliegenden Fall zu keinen relevanten Beurteilungspegeln. Das Planungsgebiet liegt nach TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich der Anlagen. Durch die im Westen des Planungsgebietes sich befindenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen und durch einen landwirtschaftlich geführten Betrieb, kann es im Planungsgebiet in einem geringen Umfang zu ortstypischen unvermeidbaren Immissionen (Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen) durch die landwirtschaftlichen Nutzungen kommen. Da diese wegen der Entfernung nur geringfügig sind, sind sie städtebaulich vertretbar und bedürfen keiner Schutzmaßnahmen.

Anlagengeräusche – Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs
Im Planungsgebiet selbst (Zusatzbelastung) entstehen folgende Anlagenlärmgeräusche:

<u>Tiefgaragenzufahrten</u>
Relevante Lärmbelastungen sind vor allem im direkten Nahbereich der Tiefgaragenzufahrt zu erwarten. Zum Lärmschutz für die unmittelbar gegenüber liegenden sowie oberhalb und seitlich an die Tiefgaragenrampe angrenzenden Wohnnutzungen werden lärmmindernde Maßnahmen festgesetzt.

<u>Freischankfläche</u>
Zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnbebauung im Nachtzeitraum ist eine Nutzung der Freischankfläche zeitlich nur eingeschränkt möglich. Dies ist im Detail im Vollzug zu klären. Auch unter diesen Voraussetzungen ist die städtebaulich wünschenswerte Funktion der Belebung des Umfeldes gegeben.
Bei der Tagnutzung ist ein Mindestabstand von 15 m zu den nächstgelegenen schützenswerten Aufenthaltsräumen einzuhalten, alternativ sind geeignete betriebliche und/oder baulich-technische Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung erforderlich.

Anlieferung

Der Schutz der zukünftigen Wohnnutzung und der bestehenden Wohnnutzung in der Nachbarschaft bei ebenerdigen, freien Anlieferungen für Gastronomie bzw. Einzelhandel ist im Vollzug zu berücksichtigen und ggf. nur eingeschränkt bzw. nur innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage möglich (siehe § 19 Abs. 16 der Satzung).

Da die Anlieferung der Kita künftig im öffentlichen Straßenraum auf den Kurzzeitplätzen stattfinden soll, fallen die Emissionen aus dem Anlieferverkehr zunächst in den Verkehrslärm, der nach der 16. BImSchV zu beurteilen ist, sofern diese hilfsweise in der Bauleitplanung herangezogen wird. Im Falle einer hilfsweisen Beurteilung nach den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags ergeben sich bei Beurteilungspegeln von bis zu 57 dB(A) (diese resultieren zum einen aus den berechneten Be-/Entladevorgängen sowie auch aus den Fahrbewegungen der Lkw) keine Überschreitungen am eigenen Gebäude.
Die TA Lärm sieht zwar eine Zurechnung von Verkehren im öffentlichen Raum zu baulichen Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen vor, ist gemäß Nr. 1 Abs.2 lit. h) TA Lärm jedoch nicht für die Beurteilung von Anlagen für soziale Zwecke anwendbar, sie kann aber hilfsweise herangezogen werden.
Es wird davon ausgegangen, dass bei der Anlieferung der Kita auf den Kurzzeitstellplätzen im öffentlichen Straßenraum durch geeignete organisatorische und/oder technische Maßnahmen beim Anliefervorgang sichergestellt werden kann, dass die angrenzende Wohnnutzung nicht vom regelmäßigen Lärm der Kita-Anlieferung erheblich beeinträchtig wird und die (hilfsweise herangezogenen) Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Die Einhaltung der hilfsweise herangezogenen Kriterien der TA Lärm kann durch Einzelmaßnahmen unter Beachtung des Standes der Lärmminderungstechnik sichergestellt werden.
Diese Einzelmaßnahmen können bspw. unter anderem beinhalten:

- fugenlose Bodenbeläge für die Lieferstrecken zwischen Lkw und Gebäude
- Rollcontainer mit Gummirollen
- lärmarme Lkw
- Handverladung
- geschmierte Laderampen
- schalltechnisch günstige Gestaltung der Liefermodalitäten
- Minimierung des verhaltensbezogenen Lärms bei der Anlieferung.

Bauliche Maßnahmen an den Gebäuden sind nicht vorgesehen und unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen nicht erforderlich.

Neubau und wesentliche Änderungen von Verkehrswegen

Außerhalb des Vorhabengebietes sind bauliche Eingriffe in die vorhandene Eversbuschstraße vorgesehen. Ein Neubau von Verkehrswegen ist nicht vorgesehen. Zum gegenwärtigen Planungsstand liegen keine detaillierten bzw. verbindlichen Planunterlagen zum Verlauf der künftigen Fahrspuren der Eversbuschstraße vor. Daher wurde eine mögliche Variante der erforderlichen Aufweitung bzw. Verschwenkung der Eversbuschstraße nach den Maßgaben der 16. BImSchV geprüft. Bei der Aufweitung bzw. Verschwenkung handelt es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff, so dass geprüft wurde, ob eine wesentliche Änderung i.S. der 16. BImSchV vorliegt. Es wird davon ausgegangen, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Eversbuschstraße mit 30 km/h beibehalten bzw. begrenzt bleibt. Die Prüfung der baulichen Eingriffe in die Eversbuschstraße zeigt grundsätzlich, dass keine wesentliche Änderung und somit keine negativen Auswirkungen i.S. der 16. BImSchV vorliegen. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigungen für die Nachbarschaft des Planvorhabens liegen demnach nicht vor, sofern die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Eversbuschstraße mit 30 km/h beibehalten bzw. begrenzt bleibt. Bei der späteren

genauen Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Straßenplanung auf die Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV auf der Grundlage der geplanten Umsetzung könnte sich eine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmpegel herausstellen, die einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen begründen könnte.

Verkehrliche Auswirkung auf die Nachbarschaft
Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft.
Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Der vierte Teil des BImSchG und somit auch § 42 BImSchG (Entschädigungsansprüche) sind hier grundsätzlich nicht anwendbar. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Dies erlaubt jedoch einen gewissen Abwägungsspielraum (d.h. geringfügige Pegelerhöhungen auch oberhalb der Schwelle von 70/60 dB(A) lösen nicht zwangsläufig einen Anspruch auf Entschädigung aus). Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm als wesentlich, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- Erhöhung des Pegels um 2,1 dB(A) oder mehr bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln größer dem jeweiligen Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in mindestens einem Beurteilungszeitraum oder
- Erhöhung des Pegels ≥ 0,1 dB(A) bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von > 70/60 dB(A) Tag/Nacht in mindestens einem Beurteilungszeitraum.

Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) gelten in der Regel noch als zumutbar und liegen in einem der Abwägung zugänglichen Bereich, sodass hieraus voraussichtlich keine Entschädigungsansprüche resultieren.

Zusammenfassend zeigen die Berechnungen, dass im Bereich südwestlich der Eversbuschstraße grundsätzlich mit Betroffenheiten durch die sich ändernde Verkehrslärmsituation zu rechnen ist. Bei der hilfsweisen Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV kommt es rechnerisch zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel an den Gebäuden Eversbuschstraße 241, 241 a/b, 243, 247, 247a, da sich die Beurteilungspegel ausgehend von 60 dB(A) nachts um bis zu 0,3 dB(A) weiter erhöhen.
Aus schallgutachterlicher Sicht kann jedoch festgehalten werden, dass für die Anwesen Eversbuschstraße 241, 241 a/b, 243, 247, 247a Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) nicht wahrnehmbar sind und somit minimale Pegelerhöhungen zumutbar erscheinen, insbesondere wenn die umsetzbaren Möglichkeiten des Schallschutzes auf Seiten der Planbebauung ausgeschöpft sind. Dass eine solche Zusatzbelastung von bis zu 0,3 dB(A) nachts bestehende Gesundheitsgefahren erhöhen könnte, ist aus schalltechnischer Sicht unwahrscheinlich. Planseitige, über die Festsetzungen hinausgehende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Abschirmungen, absorbierende Ausführung der Gebäudefassaden o. Ä.) erscheinen aufgrund der geringen Erhöhung der Verkehrslärmpegel und dem ungleich hohen Aufwand zur Minderung als unverhältnismäßig bzw. als nicht umsetzbar. Die vorliegenden, geringfügigen Pegelerhöhungen erscheinen daher abwägbar. Durch die Plangebäude wird keine neue bedeutende Lärmquelle (hinsichtlich des Verkehrslärms) geschaffen. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Es sollten daher vor dem baulichen Eingriff in die Eversbuschstraße und unter der dann vorliegenden Kenntnis der detaillierten Planungen zu den Fahrspuren die schalltechnische Untersuchungen nach 16. BImSchV wiederholt werden und ggfs. vorliegende Ansprüche

auf Schallschutzmaßnahmen bzw. Entschädigungen der Nachbarschaft gewürdigt werden.

Erschütterungen und sekundärer Luftschall
Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens zu den östlich gelegenen Bahngleisen wurden mögliche schwingungsinduzierte Auswirkungen im Rahmen eines erschütterungstechnischen Gutachtens untersucht. Hierbei wurden die Einwirkung durch Erschütterungen und Sekundärluftschall gemessen und für das Planvorhaben prognostiziert.
Das Planungsgebiet befindet sich in einem Abstand von bis zu 45 m zum nächstgelegenen Gleis der Bahnlinie München-Ingolstadt. Gemäß Gutachten sind Einwirkungen aufgrund von Erschütterungen bei Gebäuden, die nicht in Leichtbauweise errichtet werden, ausgeschlossen, ebenso Sekundärluftschallimmissionen. Bauliche Schutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Für den Fall, dass im Vollzug eine Leichtbauweise ganz oder teilweise vorgesehen wird, können Maßnahmen im Vollzug aufgrund der entsprechenden technischen und gesetzlichen Vorschriften geregelt werden. Festgesetzt ist daher, dass bei einer anderweitigen Realisierung der Gebäude als in konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen sind, dass die vorgegebenen Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gemäß DIN 4150-2 Teil 2 und TA Lärm, eingehalten werden.

4.18 Schutz vor Luftschadstoffbelastungen

Im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenzufahrt werden teilweise hohe Luftschadstoffbelastungen prognostiziert. Die prognostizierten Jahresmittelwerte betragen hier maximal 45,7 µg/m^3 NO_2, 19,3 µg/m^3 PM_{10} und 16,8 µg/m^3 $PM_{2,5}$. Demnach kommt es zu einer Überschreitung des Jahresmittelgrenzwertes für NO_2, wohingegen die Jahresmittelgrenzwerte für PM_{10} und $PM_{2,5}$ eingehalten werden. Diese hohen Luftschadstoffbelastungen treten ausschließlich im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf. Aufgrund der Überschreitungen des Jahresmittelgrenzwertes für NO_2 im Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird festgesetzt, in einem Abstand von bis zu 3,0 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- und -ausfahrt keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster anzuordnen. In der Projektplanung wird diese Maßnahme durch einen ausreichenden Abstand der nächsten lüftungstechnisch notwendigen Fenster – diese sind im ersten Obergeschoss vorgesehen - berücksichtigt. Im Erdgeschoss liegen neben der geplanten Tiefgaragenzufahrt ein Treppenhaus mit Nebenflächen und die freiräumliche Öffnung mit Zugang zum Innenhof. Um mehr Flexibilität im Bauvollzug zu ermöglichen, sind Ausnahmen zulässig, sofern diese Räume nachweislich frei von Luftschadstoffen be- und entlüftet werden können.

Abgesehen vom unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt werden die maßgebenden Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) der 39. BImSchV im gesamten Planungsgebiet zuverlässig eingehalten.

4.19 Maßnahmen zum Artenschutz

4.19.1 Glas

Es werden Maßnahmen zum Vogelschutz festgesetzt, die Vögel vor der Kollision mit Glasflächen schützen sollen. Großflächig transparente oder spiegelnde Bauteile stellen Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente oder spiegelnde Hindernis nicht

erkennen. In allen Baugebieten sind daher u.a. bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern, Eckverglasungen und den festgesetzten Lärmschutzwänden den Belangen des Vogelschutzes durch Maßnahmen gegen Vogelschlag (wie z. B. reflexionsarme Verglasung oder Streifenmusterung) Rechnung zu tragen.

4.19.2 Beleuchtung

Um nachteilige Auswirkungen für nachtaktive Insekten zu verhindern, werden Festsetzungen zur Beleuchtung im Vorhabengebiet getroffen.
So ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z. B. Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen Eindringen, Abstrahlwinkel) auszuführen. Zur Reduzierung der allgemeinen Lichtverschmutzung ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen sichergestellt.

4.20 Nutzung von Photovoltaik

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) werden aus Gründen der Nachhaltigkeit in angemessener Größe festgesetzt. Dabei sind auch die erforderlichen Flächen für festgesetzte Gemeinschaftsdachgärten, private Dachgärten und sonstige technische Anlagen berücksichtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf mindestens 47,5 % der Gesamtnettodachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Erzeugung von elektrischem Strom festgesetzt. Hierbei darf eine Nettomodulfläche von 900 m² nicht unterschritten werden.
Dabei sind die Flächenansätze wie folgt zu bemessen: Die Gesamtnettodachfläche ergibt sich aus der projizierten Fläche des Daches ab Attikainnenkante oder Außenkante von etwaigen baulichen Aufbauten.

Zum oben genannten Flächenansatz von 47,5 % der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die projizierten Modulflächen (Draufsicht), die technisch notwendigen Abstandsflächen zu Attika und baulichen Aufbauten, die notwendigen Wartungsflächen der Anlage sowie technisch notwendige Flächen für haustechnische Anlagenbauteile, die der Energieeffizienz des Gebäudes dienen, hinzugerechnet werden.

Durch den Abstand der Aufbauten zum Dachrand ist sichergestellt, dass diese Aufbauten keine Auswirkungen auf die Abstandsflächensituation bzw. den Lichteinfallswinkel von 45° bei benachbarten Gebäuden haben und durch die maximale Höhe von 1,40 m über den festgesetzten Wandhöhen wird sichergestellt, dass die Dachaufbauten gegenüber dem eigentlichen Gebäude in den Hintergrund treten und das stadträumliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigen.

4.21 Grundwasser/Unterbauungen

Um negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu vermeiden, wird eine Höhenkote von 493,80 m NHN (2016) für die Gemeinschaftstiefgarage und sonstige Unterbauungen festgesetzt, die nicht unterschritten werden darf. Ausgenommen hiervon sind punktuelle Unterbauungen für Aufzugsunterfahrten und für eine Trafostation.
Negative Auswirkungen auf die Umgebung sowie Beeinträchtigungen des südlich gelegenen Versickerbeckens sowie der Dükeranlagen der Autobahn GmbH wurden gutachterlich geprüft und ausgeschlossen.

4.22 Besonnungs- und Verschattungsstudie

Aufgrund von auftretenden Schallimmissionen durch angrenzenden Straßen- und Schienenlärm werden um das Vorhabengebiet Lärmschutzwände in unterschiedlichen Höhen errichtet. Im Osten und Süden stehen diese ca. 5 m vor den Fassaden, sodass geprüft wurde, ob für die dahinterliegenden Wohn- und Freibereiche eine ausreichende Belichtung gegeben ist.

Hierfür wurde die Belichtungs- und Verschattungssituation auf Basis des jahres- und tageszeitlichen Sonnenverlaufs gutachterlich überprüft. Es wurde untersucht, ob die Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h und im Zeitraum der Tagundnachtgleiche (21. März) mindestens 4 h beträgt (vgl. DIN 5034-1).

Mit Ausnahme des östlichen Fassadenbereiches werden im Planungsgebiet die obengenannten Besonnungszeiten erreicht. Für einen kleinen Bereich auf der östlichen Fassadenseite werden die Anforderungen am 21. März/ September nur knapp erfüllt. Eine ausreichende Besonnung von mehr als vier Stunden am Tag ist in diesem Bereich aber durch eine entsprechende Grundrissorientierung mit durchgesteckter Wohnung und einer Besonnung über angrenzende Fassadenbereiche sowohl für den 17. Januar als auch für die Tagundnachtgleiche gegeben.
Durch die Besonnungs- und Verschattungsstudie wird nachgewiesen, dass die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

4.23 Soziale Infrastruktur

Für die Versorgung des Planungsgebietes ist eine integrierte Kindertageseinrichtung mit zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen geplant.
Die Grundschulversorgung des Planungsgebietes ist durch die Verbandsgrundschule in Karlsfeld gesichert.
Die Versorgung mit weiterführenden Schulen für die Wohnbebauung ist aufgrund verschiedener Schulwahlmöglichkeiten gegeben. Die städtische Carl-Spitzweg-Realschule befindet sich z. B. in ca. 4 km südlicher Entfernung in Allach. Für die gymnasiale Versorgung stehen im Nahbereich das städtische Louise-Schroeder-Gymnasium und zukünftig das neue Gymnasium Karlsfeld zur Verfügung.

4.24 Vorbeugender Brandschutz

Für den Brandschutz werden Flächen innerhalb des Baugebietes, nicht jedoch die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung belastet.
Zur Versorgung mit Löschwasser ist die Aufstellung eines Überflurhydranten im Innenhof vorgesehen. Das Fluchtwegekonzept, zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, beruht auf einer Kombination der Rettung über Leitern vom Hubrettungsfahrzeug, über Steckleitern und über Laubengänge mit zweitem baulichen Rettungsweg.
Der zweite Rettungsweg der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten wird entweder über Spindeltreppen in die Höfe oder über die benachbarten, angrenzenden Treppenhäuser und Aufzüge sichergestellt.
Mit der Zufahrt von der Eversbuschstraße sind Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr in die Innenhöfe gelegt. Darüber hinaus sind drei Feuerwehraufstellflächen zum Anleitern an der Eversbuschstraße vorgesehen.
Die Feuerwehrflächen sind mit den Flächen für Wohnwege und Hauszugänge überlagert, um den erforderlichen Flächenbedarf zu minimieren.

Diese Konzeption der Rettungswege liegt an der Besonderheit des Wohnquartiers, das mit Ausnahme des Bauteils an der Eversbuschstraße, von Lärmschutzwänden umgeben

ist. Die Befahrbarkeit über die äußeren Freiflächen ist dadurch ausgeschlossen. Auch die Möglichkeit von zweiten baulichen Rettungswegen ist limitiert, da die Kompaktheit der Baukonzeption eine hohe Flächeneffizienz für Wohnnutzung vorsieht.
Das Konzept ist brandschutztechnisch abgestimmt.

4.25 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft München (AWM) sichergestellt.
Im Vorhabengebiet sind die Abfallsammelbehälter in Müllräumen im Untergeschoss des Gebäudes gemäß Vorgaben in ausreichender Größe geplant. Dadurch ist ein Flächenbedarf im Bereich der privaten Freiflächen nicht erforderlich, die Gestalt- und Nutzungsqualität der privaten Freiflächen wird nicht beeinträchtigt.
Aufgrund der Abholung an unterschiedlichen Wochentagen ist darüber hinaus im Erdgeschoss ein gemeinsamer Mülltonnenaufstellraum für alle Häuser vorgesehen, in dem nur die Sammelbehälter für die jeweilige Müllart am Abholtag für die AWM bereitgestellt werden. Eine zusätzliche Aufstellfläche in den Freiflächen ist nicht erforderlich.
Das Konzept wurde mit dem AWM abgestimmt.

4.26 Gender Mainstreaming

Siedlungsstruktur
Die Integration der Kindertageseinrichtung führt zu kurzen Wegen. Für das Planungsgebiet ermöglicht dies eine gute Erreichbarkeit ohne Querungen von Straßenverkehrsflächen. Innerhalb des Quartiers ist generell ein zweites Wegenetz abseits der Straßenverkehrsflächen vorhanden.

Sicherheit und Übersichtlichkeit im Bereich von Freiflächen
Die öffentlichen Grünflächen wie auch die privaten Freiflächen sollen weitestgehend barrierefrei erreichbar sein. Aufgrund der sehr moderaten Topographie im Planungsgebiet ist dies auf Ebene der Bauausführung möglich.
Beabsichtigt ist eine Differenzierung der öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen in ihrer Nutzungsintensität und ihrem Nutzungsangebot für verschiedene Alters- und Nutzergruppen.

Wohnen
Durch die Anlage eines blockartigen Wohnquartiers wird die Entstehung identitätsbildender Nachbarschaften mit einer verträglichen Einwohnerzahl unterstützt. Die klaren Hofstrukturen schaffen Orientierung und Übersichtlichkeit. Erdgeschossige Durchgänge sorgen jedoch auch für eine Verbindung mit der Umgebung.

5. Planungsziele und Konzept für die Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes: Öffentliche Straßenverkehrsfläche der Eversbuschstraße

5.1 Planungsziele

- Funktionale und gestalterische Aufwertung des Straßenraums der Eversbuschstraße im Bereich des Vorhabens.

- Ergänzung der Eversbuschstraße um einen Gehweg südlich des Vorhabengebietes auf der östlichen Straßenseite.

- Sicherung des bestehenden stadtgestalterisch wertvollen Baumes im Kreuzungsbereich Eisolzrieder Straße/Eversbuschstraße.

- Integration der zwei schützenswerten Bäume am Nordrand des Planungsgebietes in die Straßenrandbegrünung.

5.2 Planungskonzept

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 einbezogen werden. Dies betrifft die öffentlichen Verkehrsflächen der Eversbuschstraße, die im Kontext des Vorhabengebietes stehen.

Bereich auf Höhe des Vorhabengebietes:
Durch die östliche Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Eversbuschstraße auf insgesamt 17,50 m wird folgendes Straßenprofil planungsrechtlich ermöglicht (von Westen nach Osten):

- Gehweg 3 m
- Fahrbahn 6,50 m
- Parkstreifen 2 m
- Baumgraben 3 m
- Gehweg 3 m

Durch den neuen Gehweg mit einer Breite von 3 m auf der Ostseite der Eversbuschstraße wird ein angemessenes Vorfeld für die neue Bebauung geschaffen. Der Parkstreifen ist hauptsächlich für den Besucherverkehr des Baugebietes vorgesehen.

Im Bereich der Kindertageseinrichtung können auf dem Parkstreifen Kurzzeitparkplätze für den Bring- und Holverkehrs ermöglicht werden, eine verbindliche Regelung ist erst im Vollzug möglich. Da die Kita den Bedarf an sozialer Infrastruktur aus dem Neugebiet deckt, ist ohnehin mit einem weitgehend fußläufigen Bring-und Holverkehr zu rechnen.

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, der Lage der Tiefgaragen-Zufahrt, Feuerwehraufstellflächen sowie die nachzuweisenden privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen (mit Pflegezufahrten) sowie aufgrund von Lärmimmissionen hinter den zu errichtenden Lärmschutzwänden, ist die Errichtung einer Lieferzone für die Kita auf dem Baugrundstück nicht möglich.
Aufgrund der geringen Frequenz der Anlieferung für die Kita und ggf. in Verbindung mit Kurzzeitstellplätzen für den Bring- und Holverkehr im öffentlichen Straßenraum ist der Verzicht auf eine Lieferzone der Kita auf Privatgrund städtebaulich vertretbar. Lieferzonen für die vorgesehene Gastronomie bzw. Einzelhandelsnutzung sind ebenerdig nicht erforderlich, da von einer Anlieferung mit Kleintransportern über die Tiefgarage ausgegangen wird.

Durch Baumpflanzungen auf der Ostseite soll der Straßenraum der Eversbuschstraße gestalterisch und grünräumlich aufgewertet werden. Hierfür ist vorgesehen, ca. 18 Bäume einer Art in Reihe zu pflanzen. Für die Pflanzungen soll ein Baumgraben hergestellt werden, der gleichzeitig der Versickerung des Oberflächenwassers dient. Zwei schützenswerte Bäume am Nordrand des Planungsgebietes können im Baumgraben des Straßenraums integriert werden.

Der bestehende Baum auf der Verkehrsinsel an der Straßenkreuzung Eversbuschstraße/Eisolzrieder Straße ist schützenswert und ortsbildprägend. Er wird deshalb im Plan innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zum Erhalt festgesetzt.

Ein ÖPNV-Anschluss des Siedlungsgebietes ist durch die bestehende Bushaltestelle Otto-Warburg-Straße und den S-Bahnhof Karlsfeld gegeben. Eine Verlegung der Bushaltestelle Otto-Warburg-Straße Richtung Norden in die Nähe des neuen Siedlungseinganges wäre denkbar, ist aber nicht unabdingbar und wird im Vollzug geklärt. Die Festsetzungen für die Verkehrsflächen wurden so optimal wie möglich gestaltet, um dies bei der weiteren Straßenplanung im Rahmen des Vollzugs zu ermöglichen. Erste Voruntersuchungen zu diesem Zweck wurden durchgeführt.

Bereich südlich des Vorhabengebietes:
Auf der östlichen Seite der Eversbuschstraße ist derzeit ein Profilausbau mit einem Gehweg nur im Süden von der Otto-Warburg-Straße kommend bis zur derzeit bestehenden Bushaltestelle (auf Höhe der Eversbuschstraße Hausnummer 239b) hergestellt.

Um auch auf der Ostseite zwischen dieser Stelle und dem Vorhabengebiet eine verkehrssichere Gehwegverbindung zu schaffen, soll ein Gehweg in einer Breite von mindestens 1,80 m bis zum Vorhabengebiet weitergeführt werden. Zu diesem Zweck wird die Straßenverkehrsfläche durch Verschieben der Straßenbegrenzungslinie Richtung Osten erweitert, soweit städtischer Grund vorhanden ist.
Es ergibt sich eine Verkehrsfläche mit einer Mindestbreite von 10,8 m. Eine Verbreiterung der Fläche nach Osten ist nicht möglich, da dies zu einem Eingriff in das planfestgestellte Versickerbecken der Autobahn GmbH führen würde. Eine Verbreiterung der Fläche nach Westen ist nicht zielführend, da sich diese Flächen im Privateigentum befinden (Vorgärten der dortigen Bebauung) und absehbar nicht zur Verfügung stehen. In der festgesetzten Verkehrsfläche ist folgendes Profil möglich von Westen nach Osten:

- Gehweg 2,5 m
- Fahrbahn 6,5 m
- Gehweg 2 m mindestens 1,8 m

Die Schaffung eines beidseitigen Fuß- und Radwegs bis zur Kreuzung Eversbuschstraße/Otto-Warburg-Straße wurde geprüft.
Im Zuge der Eversbuschstraße/Staatsstraße St 2063 ist ein beidseitiger Radweg aufgrund der Lage im umliegenden, engmaschigen Straßen- und Wegenetz sowie aus Gründen der überwiegend nicht zur Verfügung stehenden Flächen im öffentlichen Straßenraum weder erforderlich noch möglich.

Emissionen
Außerhalb des Vorhabengebietes sind bauliche Eingriffe in die Eversbuschstraße vorgesehen.

Die Aufweitung bzw. Verschwenkung der Eversbuschstraße wurde nach den Maßgaben der 16. BImSchV so weit wie möglich geprüft, da zum gegenwärtigen Planungsstand keine detaillierten bzw. verbindlichen Planunterlagen zum Verlauf der künftigen Fahrspuren der Eversbuschstraße vorliegen. Es wird davon ausgegangen, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Eversbuschstraße mit 30 km/h beibehalten bzw. begrenzt bleibt. Die Prüfung der baulichen Eingriffe in die Eversbuschstraße zeigt grundsätzlich, dass keine wesentliche Änderung und somit keine negativen Auswirkungen i. S. der 16. BImSchV vorliegen. Bei der späteren genauen Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV auf der Grundlage genauer Planungen könnte sich eine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmpegel herausstellen, die einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen begründen könnten.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

Durch die Planung werden ca. 232 Wohneinheiten (WE) geschaffen, die dazu beitragen den dringenden Wohnraumbedarf in München zu decken. 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts sind hierbei für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Auch werden Flächen für eine Kita zur Deckung der für das Quartier und in geringem Umfang für die Umgebung notwendigen Infrastruktur-Bedarfe sowie für quartiersdienliche Nichtwohnnutzungen (z. B. Gastronomie oder Einzelhandel, Mobilitätszentrale) geschaffen.

Durch die städtebauliche Form wird ein neuer Siedlungsbaustein in Allach-Untermenzing geschaffen, der eine eigene Identität für die künftigen Bewohner*innen aufweist.

6.2 Grünordnung

Es werden attraktive, für Bewohner*innen aller Altersgruppen gleichermaßen gut nutzbare öffentliche Grünflächen und private Freiflächen sowie gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten ausgebildet und es wird für eine gute Durchgrünung des Wohngebietes Sorge getragen.

Grünflächenbilanz
Den Bewohner*innen des neuen Wohnquartiers werden in ausreichendem Maß öffentliche Grünflächen und private Freiflächen für die Naherholung zur Verfügung gestellt. Es entsteht ein vielfältiges Angebot an Sport-, Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten in den öffentlichen Grünflächen und den privaten Freiflächen. Der Bedarf an wohnungsnahen privaten Freiflächen wird durch die gemeinschaftlich nutzbaren privaten Freiflächen unter Einbeziehung der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten abgedeckt.

Baumbilanz
Von den drei im Planungsgebiet kartierten erhaltenswerten Bäumen können voraussichtlich alle drei Bäume erhalten werden.
Es werden ca. 18 Neupflanzungen von Bäumen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie 32 Neuanpflanzungen von Bäumen (9 große Bäume sowie 23 mittelgroße und kleine Bäume) auf der privaten Freifläche (mit Kita) erfolgen.

Artenschutz
Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse sind gemäß dem Ergebnis der Artenschutzkartierung nicht zu erwarten. Für die sonstigen untersuchten Tiergruppen wurden keine Vorkommen gefährdeter Arten im Geltungsbereich nachgewiesen

Eingriff / Ausgleich
Unter Berücksichtigung der Planungsziele wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung“ eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt (Stand Mai 2022).
Rechnerisch ergibt sich für das Vorhaben ein Ausgleichserfordernis von 5.564 m².
Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Vorhabens werden nicht im Planungsgebiet selbst, sondern u.a. auf dem von der Vorhabenträgerin erworbenen Flurstück 2918/1, Gemarkung Langwied, im naturräumlichen Zusammenhang innerhalb des Stadtgebietes nachgewiesen. Das bisherige Grünland hat eine Fläche von ca. 5.010 m².

Da auf dieser nicht das gesamte Ausgleichserfordernis untergebracht werden kann, werden die verbleibenden 554 m² auf dem Flurstück Nr. 369 Gemarkung Allach der Stadtgüter München nachgewiesen.

6.3 Verkehrsplanung

Durch die Neufestsetzung der Eversbuschstraße wird eine Fußwegverbindung auf der Ostseite ermöglicht. Im Bereich des Vorhabens wird ein Straßenraum mit Aufenthaltsqualität geschaffen.

7. Stadtklima

Die Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse wurden fachlich untersucht, dabei wurden alle umweltrelevanten Einflüsse, soweit dies in angemessener Weise möglich ist, berücksichtigt.

Insgesamt beschränken sich die klimaökologischen Auswirkungen des Planungsvorhabens zum größten Teil auf die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes. Hauptsächlich beeinflusste Bereiche sind die im Westen sowie Nordwesten an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnblöcke, da hier die bisherigen Kaltluftströmungen aus der überplanten Acker- bzw. Brachfläche vermindert werden. Ein nennenswerter negativer Einfluss auf die westlich und nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereiche erfolgt in Form eines abgeschwächten Kaltluftvolumenstroms (KVS). Trotz gradueller Reduzierung des KVS für die Wohnbebauung nördlich der Eisolzrieder Straße (> 10 %) wird diese im Planfall weiterhin von einem hoch ausgeprägten KVS durchlüftet. Es wird festgestellt, dass sich die Wohnbebauung im Planszenario in der Nacht weiterhin gut abkühlt und einer günstigen bis sehr günstigen nächtlichen bioklimatischen Situation unterliegt.

Eine Verbesserung der strömungstechnischen Situation durch Lücken in der vorgesehenen geschlossenen Bauform ist nicht angemessen, da diese wegen der hohen Lärmbelastung aus der Umgebung für die Lärmabschirmung erforderlich ist.
Eine Verringerung der Bauhöhen oder der bebauten Fläche, um die genannten Auswirkungen zu vermeiden, ist nicht angemessen, hier sind die Belange der dringlichen Wohnraumschaffung in München und der vom Baugesetzbuch geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden und die effiziente Nutzung von Flächen höher zu gewichten. Im Bebauungsplan wurden so weit wie möglich Maßnahmen festgesetzt, die klimatisch positive Auswirkungen haben.

Nachfolgende Maßnahmen tragen im Vorhabengebiet zur Schaffung eines hohen thermischen Komforts und damit einer klimaökologischen Aufwertung bei:

- großflächige Dachbegrünung, um Wärmeverluste zu vermindern;
- helle Fassadenfarbe begünstigt die Reflexion des Sonnenlichtes, die Fassade bleibt somit kühler;
- Durchgrünung des Quartiers durch Neuanpflanzungen von Bäumen;
- anteilige Verschattung der Gebäude und somit Verringerung der bodennahen Temperaturen durch Baumpflanzungen.

Es wurden Festsetzungen für eine klimawirksame Gestaltung mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft, z. B. Festsetzungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen, Oberflächengestaltung, Grünflächen und zu Baumpflanzungen.

Für das Bauvorhaben wurde zudem ein Versickerungskonzept erstellt. Aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrads von ca. 66 %, kann das Niederschlagswasser

lediglich in den unterbaufreien Bereichen versickert werden. Gemäß dem Versickerungskonzept wurde das Konzept zum Regenwassermanagement so naturnah wir möglich vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Retentionsboxen auf den Dachflächen (OG4, OG5, OG6) sowie der Tiefgaragendecke zurückgehalten und dient zur Bewässerung der darüberliegenden Vegetationsschichten und ermöglicht somit gleichzeitig eine Verdunstung, welche für das Mikroklima förderlich ist. Überschüssiges Wasser wird in Rigolen abgeleitet.
Für das Grundstück wurde weiterhin ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 100-jährliches Regenereignis erstellt, nach welchem die Retentionsboxen und Rigolen dimensioniert wurden.

8. Maßnahmen

Für die Umsetzung des Planungskonzeptes sind über das Bauleitplanverfahren hinaus folgende Maßnahmen notwendig:

- Charta zu Klimaschutz und -anpassung,
- Bestellung von Dienstbarkeiten (gemeinschaftliche Dachgärten, Mobilitätskonzept),
- Altlastensanierung,
- Kampfmittelfreimachung,
- Aufweitung der bestehenden Eversbuschstraße,
- artenschutzrechtliche Maßnahmen,
- Sozialgerechte Bodennutzung/Durchführungsvertrag/finanzielle Auswirkungen.

9. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN), Durchführungsvertrag, finanzielle Auswirkungen

Der Stadtrat hat im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung die städtebaulichen Inhalte der künftigen Bebauungsplanung durch den Eckdatenbeschluss vom 07.11.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11822) vorgegeben und die Vorhabenträgerin gebeten, im Einvernehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Realisierungswettbewerb auszuloben.

Ein Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde damals nicht zusammen mit dem Eckdatenbeschluss gefasst, da dieser, wie im Eckdatenbeschluss vom 07.11.2018 dargestellt, erst nach Durchführung des Realisierungswettbewerbs erfolgen sollte.
Die Auslobung und Durchführung des Realisierungswettbewerbs, im September 2019 durch die Vorhabenträgerin, erfolgte auf der Grundlage, dass die „Verfahrensgrundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017“ zur Anwendung kommen.

Im Nachgang zum Wettbewerb wurde eine Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses erforderlich, um die noch unzureichende Grünflächenbilanz anzupassen. Somit konnten erst im Herbst 2020 die Projektpläne vorgelegt werden, die dann Grundlage des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses vom 10.03.2021 geworden sind.

Die Vorhabenträgerin hat am 13.11.2019 die Grundzustimmung zu den „Verfahrensgrundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017“ abgegeben. Demnach werden die ursächlichen Kosten und Lasten übernommen. Dies ist im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB geregelt.

Die „referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ (AG SoBoN) hat sich in der Sitzung vom 11.12.2019 mit der Angelegenheit befasst und der Planung zugestimmt.

Es werden nach den anzuwendenden Verfahrensgrundsätzen der SoBoN (Fassung 26.07.2017) 30 % geförderter Wohnungsbau realisiert. Darüber hinaus sind weitere zehn Prozent für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu verwenden.
Über den begleitenden Durchführungsvertrag werden insbesondere folgende Kosten und Lasten übernommen:

- Unentgeltliche Abtretung der ursächlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie der Ausgleichsfläche auf Flst. Nr. 2918/1 an die Landeshauptstadt München
- Kosten für die Bereitstellung des städtischen Flurstücks Nr. 369/0 Gemarkung Allach als Ausgleichsfläche
- Herstellung der Ausgleichsfläche auf Flst. Nr. 2918/1 Gemarkung Langwied sowie Übernahme der Kosten für deren langfristige Entwicklungspflege und Monitoring
- Übernahme der Kosten für die Herstellung der Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 369/0 Gemarkung Allach sowie deren langfristige Entwicklungspflege und Monitoring
- Beseitigung der relevanten Altlasten soweit erforderlich sowie von Kampfmitteln und Freimachung der Flächen
- Übernahme der Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (soweit ursächlich)
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen (inkl. Lärmschutzwände)
- Anteilige Finanzierung der sozialen Infrastruktur
- Errichtung der integrierten Kindertageseinrichtung
- Übertragung von Miteigentum / Sondereigentum an der integrierten Kindertageseinrichtung
- Bestellung von Dienstbarkeiten für Gemeinschaftsdachgärten und das Mobilitätskonzept
- Verpflichtung, die im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 liegenden Grundstücke binnen 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 zu bebauen
- Errichtung von 30 % gefördertem Wohnungsbau mit einer Bindungsdauer von 25 (EOF – einkommensorientierte Förderung) bzw. 30 Jahren (München Modell-Miete)
- Errichtung von 10 % preisgedämpften Mietwohnungsbau mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren
- Umsetzung des Mobilitätskonzeptes

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2164 wurde erst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, nachdem alle notwendigen Verträge, insbesondere der Durchführungsvertrag, wirksam geschlossen und die vereinbarten Sicherheiten (monetäre und dingliche) gestellt wurden.
Der Landeshauptstadt München entstehen durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 insbesondere folgende Kosten:

- Tragung der nicht durch die anteilige Finanzierung der Vorhabenträgerin gedeckten Kosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur
- Entschädigung für die Einräumung von Miteigentum/Sondereigentum nichtursächlichen Anteile der integrierten Kindertageseinrichtungen

Die erforderliche Beschlussfassung des Kommunalausschusses und der Vollversammlung im Hinblick auf die nichtursächlichen Kosten erfolgte bereits mit dem Sammelfinanzierungsbeschluss vom 30.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07488). Durch diesen wurden bereits alle notwendigen finanziellen Mittel für das Verfahren im Hinblick auf Entschädigung nicht ursächlicher Miteigentumsanteile gesichert.

10. Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

10.1 Einleitung

10.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet, heute überwiegend ackerbaulich genutzt, liegt im Münchner Westen, im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing.
Das Vorhabengebiet soll einer Wohnnutzung mit ergänzenden Gemeinschafts- und einer Gastronomienutzung sowie einer Kindertageseinrichtung zugeführt werden. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 2,2 ha. Der Bebauungsplan sieht die Schaffung eines Baugebiets für ca. 232 Wohneinheiten und somit für ca. 557 Bewohner*innen vor.
Es entsteht eine Hofbebauung mit drei bis sechs Geschossen. An diese schließt im Norden eine öffentliche Grünfläche mit Spielwiese sowie im Süden eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und eine Kindertageseinrichtung an.

10.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), für den Bereich des Artenschutzes das Bundesnaturschutzgesetz sowie zum Immissionsschutz und zur Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

Schutzgut Mensch/ seine Gesundheit / Bevölkerung

Regionalplan der Region 14 - München (2019)
- Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.
- Entwicklung einer Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche (Karte 2: „Siedlung und Versorgung“).
- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, zu beachten.
- Erhalt des regionalen Trenngrüns Nr. 63 zwischen München-Allach und Karlsfeld.

Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt München mit integrierter Landschaftsplanung (2020)
- Entwicklung einer Wohnbaufläche „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und einer „sonstige Grünfläche“ (SG) im südlichen Bereich.
- Berücksichtigung der übergeordneten Grünbeziehung entlang der Bahnlinie München-Ingolstadt.

Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da die aktuelle Darstellung in ausreichender Schärfe einem Allgemeinen Wohngebiet WA entspricht.
Es kann festgestellt werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Er entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt München.
Detaillierte Angaben zur Planung sind der Planzeichnung sowie der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (2019)
- Erhalt, Sicherung und Optimierung der Trockenstandorte (randliche Bahnfläche im Geltungsbereich) als landesweit und überregional bedeutsame Flächen sowie Flächen für den bayerischen Biotopverbund als lineare Vernetzungsachsen.
- Gezielte Strukturverbesserungen zur Förderung einzelner Tierarten/ -gruppen.
- Aufbau von Grünanlagen und Gehölzen aus überwiegend einheimischen Pflanzen mit hoher Strukturdiversität.
- Abstimmung der Pflege und Nutzung von Grünflächen, Gebüschen und Gehölzbeständen auf die Belange des Artenschutzes.
- Möglichst geringer Anteil versiegelter Flächen.

Schutzgut Fläche / Boden

Bundesbodenschutzgesetz (2021
- Nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens.
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Sanierung von Altlasten.

Bodenschutzprogramm Bayern (2006)
- Nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens.
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Sanierung von Altlasten
- Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung von Bodenfunktionen.
- Minimierung der Versiegelung durch flächensparendes Bauen.
- Versickerung von Niederschlagswasser.

Schutzgut Wasser

Regionalplan (2019)
- Die Grundwasservorkommen sollen langfristig geschützt und gesichert werden.
- Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden.

Schutzgut Klima und Luft

Umweltbundesamt (2016)
- Ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 ist als langfristiges Ziel anzustreben.

Regionalplan (2019)
- Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches.

Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 18.12.2019 zur Ausrufung des Klimanotstandes und zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität für das Stadtgebiet München im Jahr 2035
- Bestrebung der Landeshauptstadt München, den stadteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die Landeshauptstadt München definierten Niedrigstenergiestandards, der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe sowie des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen stadteigenen Gebäudebestandes im Bereich des Energiemanagement bei stadteigenen Gebäuden und der elektrischen Verkehrsinfrastruktur

- Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen für alle stadteigenen Liegenschaften, soweit möglich, und Nutzung der Solarenergie.
- Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Erhalt des Baumbestands, Schaffung weiterer Großbaumstandorte, Erhöhung der Substratschicht auf 15 – 25 cm) bei stadteigenen Liegenschaften.

Klimaneutrales München bis 2035, Ziele und Umsetzungsstrategie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.10.2021
Maßnahmen in der Stadtentwicklungsplanung, Bebauungsplanung, Wohnbauförderung und Stadtsanierung
Klimafahrplan in der Stadtplanung

- Behandlung, Einbringung und Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung für das Erreichen der Klimaneutralität bis 2035
- Anwendung des sog. „Klimafahrplans“ bei allen städtebaulichen Planungen und im Bebauungsplanverfahren (verpflichtend: Energie-, Mobilitäts- sowie Stadtklima-Konzepte)
- Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe
- Festsetzung von bestimmten baulichen und sonstigen Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe
- Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen
- Aufnahme der Ergebnisse der Planungen und Konzepte (u. a. Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Stadtklima-Konzept) in einer Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier und Einwirkung auf Umsetzung der Charta
- Verpflichtende Aufnahme bei konzeptorientierter Vergabe von städtischen Flächen des Effizienzhaus (EH) 40 Standard als Mindestnorm und die Errichtung von PV-Anlagen bei den Auswahlkriterien mit entsprechender Gewichtung, soweit möglich und noch nicht nach der Bebauungsplanfestsetzung als PV-Pflicht festgesetzt
- Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs in Bezug auf das neue Gebäude-Energie-Gesetz [für Wohngebäude Effizienzhaus (EH) Standard 40 und für Nicht-Wohngebäude der Effizienzgebäude (EG) 40 Standard)]

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen

8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans München (2022)

10.1.3 Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes wurde durch die Landeshauptstadt München am 09.10.2019 eine Besprechung mit beteiligten Fachbehörden durchgeführt (sog. Scoping-Termin). Forderungen zu den einzelnen Schutzgütern waren:

Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung:

<u>Lärm</u>

- Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs; Betrachtung der Schallreflektion auf der östlichen Seite der Bahntrasse

- Erstellung eines Verkehrsgutachtens unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs sowie des Prognosehorizonts 2035 für den Straßenverkehr und Prognosehorizont 2030 für den Schienenverkehr gemäß Bundesverkehrswegeplan
- Ermittlung der DTV-Werte für das schalltechnische Gutachten
- Durchführen einer 24h-Zählung am Knotenpunkt Eversbuschstraße/ Otto-Warburg-Straße
- Alternative Betrachtung: Beurteilung bei Verlagerung des Verkehrs, Führung über Freihaltezone östlich des Planungsgebiets

Verkehrslärm
- Prüfen einer möglichen Betroffenheit der Nachbarschaft durch die Planung
- Abstimmung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen auch im Hinblick auf die geplanten Freiflächen und Dachflächen; Prüfen einer Ertüchtigung der Lärmschutzwände des städtebaulichen Planungskonzeptes
- Festsetzung erforderlicher Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan
- Alternative Betrachtung einer maximalen Straßenlärmbelastung in der Freihaltezone östlich des Planungsgebiets (vorab Abstimmung notwendig, welche Verkehrsmenge zugrunde gelegt wird)
- Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten
- Festsetzung im Bebauungsplan, alle pflichtigen Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen

Gewerbelärm
- Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen der Gewerbebetriebe auf die geplante Wohnbebauung
- Ermitteln des Anlagenlärms innerhalb des Planungsgebiets (Gastronomie)
- Prüfen der Auswirkungen des Panzertestgeländes der Fa. KNDS Deutschland GmbH & Co. KG (ehemals Kraus-Maffei-Wegmann) auf das Planungsgebiet (ca. 1,2 km Entfernung); insbesondere Betrachtung tieffrequenter Geräusche

Sport- und Freizeitlärm
- nicht relevant

Sonstiger Lärm
- Prüfen der schalltechnischen Auswirkungen des Rangierbahnhofs auf das Planungsgebiet
- schalltechnische Prüfung zur geplanten Kindertageseinrichtung, Beachtung in der weiteren Planung

Erschütterungen
- Aktualisierung des Gutachtens unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs und Prüfen der Betroffenheit; Berücksichtigen der aktuellen Daten der Deutschen Bahn (Prognosehorizont 2030)

Sekundärer Luftschall
- Prüfung und Aktualisierung des Gutachtens und Prüfung

Elektromagnetische Felder
- Prüfung des Gutachtens im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung des städtebaulichen Planungskonzeptes
- ggf. Prüfen von Trafostationen

Natürliche und künstliche Belichtung
- Prüfung Einhaltung der Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, nach Norden, Osten und Süden 1,0 H, im Inneren 0,4 H
- Nachweis bei Belichtung < 45° durch Besonnungs- und Verschattungsstudie
- Festsetzungen im Bebauungsplan (Höhenbeschränkung durch Festsetzung der Wandhöhe)
- blendfreie Beleuchtung der Freiflächen

Erholung
- FNP-Anpassung ist nicht erforderlich
- Festsetzung lärmgeschützter, öffentlicher Grünflächen und gut nutzbarer privater Freiflächen gemäß den im Stadtratsbeschluss festgelegten Größen, unter Heranziehen der Dachflächen für gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten (lärmgeschützt), Prüfung und ggf. Anpassung des städtebaulichen Planungskonzeptes zur Einhaltung dieser Werte (siehe auch Auslobungstext)
- Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern hinsichtlich einer Betroffenheit des Trenngrüns Nr. 63 gemäß Regionalplan
- Abstimmung mit dem Fachreferat, ob eine Übernahme der im Planungskonzept des ersten Preisträgers vorgeschlagenen öffentlichen Grünflächen (Nord und Süd) möglich ist

Sicherheit
- Überprüfung des Planungskonzepts in der weiteren Bearbeitung

Tiere und Pflanzen
- Aktualisierung des Baumbestandsplanes
- Erstellung einer Vitalitätsbewertung des Baumbestandes
- Strukturtypenkartierung
- Umrechnung Baumbestandsplan in neues Koordinatensystem UTM (Universal Transverse Mercator)
- Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) hinsichtlich der Relevanzprüfung Arten- und Biotopschutz, Durchführung faunistischer und floristischer Erhebungen und Erstellen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Berücksichtigung und Prüfung der Betroffenheit der Biotopverbundachsen im weiteren Verfahren
- Prüfen der Plausibilität der Eingriffsabschätzung; ggf. Aktualisierung
- Prüfung und Sicherung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung

Fläche / Boden
- Kein weiterer Untersuchungsbedarf zum Bodenaufbau
- Prüfung eines Kampfmittelverdachts
- Ermittlung des künftigen Versiegelungsgrades
- Festsetzungen im Bebauungsplan zur Minimierung der Versiegelung
- Prüfen der Plausibilität der Eingriffsabschätzung; ggf. Aktualisierung
- Prüfung und Sicherung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Wasser / Oberflächengewässer
- Kein weiterer Untersuchungsbedarf

Wasser / Grundwasser
- Aktualisierung der Grundwasseraufstauberechnung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs
- Prüfen der Versickerungsfähigkeit und ausreichender Flächen für Versickerung im Planungsgebiet

Luft
- Untersuchung zur Lufthygiene: Industriegebiete nordöstlich der Bahntrasse, A99 Abluft Tunnel, Abfallbetrieb der Fa. Remondis in der Pasteurstraße 22 und Auswirkungen des Vorhabens im umgebenden Straßennetz und der nächstgelegenen relevanten Immissionsorte unter Berücksichtigung des aktualisierten Verkehrsgutachtens
- Prüfen von Tiefgaragen-Entlüftungen im Planungsgebiet

Klima (Stadtklima)
- Erstellen einer gutachterlichen Stellungnahme zu den stadtklimatischen Funktionen
- Regionaler Grünzug nicht betroffen gemäß Stellungnahme Regierung von Oberbayern
- ggf. Betrachtung des Trenngrüns Nr. 63 im weiteren Verfahren
- Prüfen der bioklimatischen Aufenthaltsqualität in den Höfen der geplanten Bebauung
- Festsetzungen im Bebauungsplan von privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen sowie intensiv begrünten, zum Aufenthalt geeigneten Dachflächen
- Begrenzung der versiegelten Flächen zur Minimierung des Eingriffs - ausreichende Überdeckung der unterbauten Flächen, Belegen von versiegelten Flächen mit mehreren Nutzungen
- Prüfung der Möglichkeit von Großbaumpflanzungen, wie z.B. im städtebaulichen Planungskonzept schon vorgeschlagen durch Freihalten des Innenhofes von Tiefgaragen-Unterbauung
- Prüfen der Versickerungsfähigkeit und ausreichend Flächen für Versickerung im Planungsgebiet unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)
- Festsetzung im Bebauungsplan zur Höhenentwicklung mit Beachtung des umgebenden Orts- und Landschaftsbildes
- Erhaltung des prägenden Baumbestandes nördlich der Eversbuschstraße
- Prüfung der Verträglichkeit der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung auf die Trenngrünfunktion
- Prüfung und Betrachtung der Wirkungen der geplanten Planung auf die übergeordneten Grünbeziehungen
- Prüfung der funktionalen Beziehungen zwischen der freien Landschaft und den besiedelten Bereichen mit Untersuchung der klimatischen Funktionen (Luftströmungskorridore), Erholungsfunktionen sowie des Arten- und Biotopschutzes und des Biotopverbundes

Energie
- Empfehlung zur Erstellung eines Energiekonzeptes zur Energieversorgung und zum Energieverbrauch
- Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München (z. B. Gebäudestandards, Abschätzung der CO2-Emissionen, Energieversorgung für Heizung und Kühlung, Erneuerbare Energien)

Abfälle und Abwasser
- Aussagen zu Flächenfestsetzungen (Müllaufstellflächen)

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Meldepflicht für eventuell zu Tage kommende Bodendenkmäler nach DSchG

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung

10.2.1.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Anlagenlärm

Die Vorbelastung durch Anlagengeräusche außerhalb des Planungsgebietes liegt gemäß Untersuchung um 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm und führt damit zu keinen relevanten Beurteilungspegeln.

Verkehrslärm

Es bestehen derzeit auf das Planungsgebiet einwirkende Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm aus Westen von der Eversbuschstraße und aus Süden ausgehend von der Otto-Warburg-Straße sowie der westlichen Tunnelzufahrt der BAB 99 (Straßenverkehrslärm) sowie. ausgehend von der östlich verlaufenden Bahnlinie München – Dachau / Treuchtlingen (Schienenlärm).

Innerhalb des Vorhabengebietes werden Beurteilungspegel von mindestens 63/59 dB(A) tags/nachts erreicht (Prognose-Nullfall 2035/2030):

- Entlang der Eversbuschstraße von bis zu 67/60 dB(A) tags/nachts erreicht,
- Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze ausgehend von der Bahnstrecke bis zu 66/62 dB(A) tags/nachts erreicht,
- Entlang der Otto-Warburg-Straße bis zu 68/62 dB(A) tags/nachts erreicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist keine Gebietskategorie nach BauNVO auf. Aufgrund der zulässigen Nutzungen und des hohen Wohnanteils wird das Vorhabengebiet mit der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets gleichgesetzt und dementsprechend beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55/45 dB(A) sind somit vorliegend heranzuziehen und werden innerhalb des Planungsgebietes um mindestens 8/14 dB(A) tags/nachts überschritten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Anlagenlärm
Die Vorbelastung durch Anlagengeräusche auch unter Berücksichtigung von tieffrequentem Lärm außerhalb des Vorhabengebietes führt im vorliegenden Fall zu keinen relevanten Beurteilungspegeln. Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Innerhalb des Vorhabengebietes können die Geräusche durch die Nutzung der Tiefgarage, der geplanten Freischankfläche, notwendigen Anlieferungen sowie stationären haustechnischen Anlagen zu Lärmkonflikten mit der Planung selbst führen, die durch entsprechende bauliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen gelöst werden.

Verkehrslärm
Untersuchungen des Prognose-Planfalls ergaben innerhalb des Vorhabengebietes folgende Verkehrslärmsituation:

- Die höchsten Verkehrslärmpegel mit bis zu 69/65 dB(A) tags/nachts sind entlang der östlichen Fassaden, Eckbereich zu Bahnstrecken/Otto-Warburg-Straße, zu erwarten; im Bereich der südlichen Außenfassaden, entlang der Otto-Warburg-Straße, bis zu 69/64 dB(A) tags/nachts
- Entlang der westlichen Außenfassaden, im Bereich der Eversbuschstraße, bis zu 65/57 dB(A) tags/nachts.
- Entlang der nördlichen Außenfassaden bis zu 66/62 dB(A) tags/nachts

Die Untersuchung des Prognose-Planfalls ergab, dass die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit 55/45 dB(A) tags/nachts im Norden um bis zu 11/17 dB(A) tags/nachts, im Osten bzw. Südosten um bis zu 14/20 dB(A) tags/nachts, im Süden um bis zu 14/19 dB(A) tags/nachts und im Westen um bis zu 10/12 dB(A) tags/nachts überschritten werden.

An den lärmabgewandten Außenfassaden bzw. im Innenhofbereich werden Verkehrslärmpegel von bis zu 58/55 dB(A) tags/nachts bzw. im Zugangsbereich 63/56 dB(A) erreicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55/45 dB(A) tags/nachts um bis zu 3/10 dB(A) bzw. 8/11 dB(A) tags/nachts überschritten.

Auf den Dachfreiflächen werden im Südosten des Planungsgebietes Verkehrslärm-Beurteilungspegel bis zu 63 dB(A) tags erreicht. Der Orientierungswert der DIN 18005 mit 55 dB(A) tags wird damit um bis zu 8 dB(A) tags überschritten.

Auf den ebenerdigen Freiflächen werden folgende Beurteilungspegel erreicht:

- im Norden bis zu 64 dB(A) tags
- Im Osten bis zu 66 dB(A) tags
- Im Süden bis zu 63 dB(A) tags erreicht.

Der Orientierungswert der DIN 18005 mit 55 dB(A) tags wird damit im Norden um bis zu 9 dB(A) tags, im Osten um bis zu 11 dB(A) tags und im Süden um bis zu 8 dB(A) tags überschritten.

Auf der ebenerdigen Freifläche der geplanten Kindertageseinrichtung werden Verkehrslärmpegel von bis zu 62 dB(A) tags erreicht. Der Orientierungswert von 55 dB(A) tags wird damit um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Auf den ebenerdigen Freiflächen im Innenhof wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags eingehalten.

Die Berechnungen zeigen, dass aufgrund der Höhe der zu erwartenden Beurteilungspegel erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu treffen sind. Ferner zeigt sich, dass der Lärmeintrag maßgeblich durch den Bahnverkehr erzeugt wird.

Neubau und wesentliche Änderungen von Verkehrswegen

Außerhalb des Vorhabengebietes, aber im Umgriff des Bebauungsplanes sind bauliche Eingriffe in die vorhandene Eversbuschstraße vorgesehen. Ein Neubau von Verkehrswegen ist nicht vorgesehen. Zum gegenwärtigen Planungsstand liegen keine detaillierten bzw. verbindlichen Planunterlagen zum Verlauf der künftigen Fahrspuren der Eversbuschstraße vorliegen vor. Daher wurde eine mögliche Variante der erforderlichen Aufweitung bzw. Verschwenkung der Eversbuschstraße nach den Maßgaben der 16. BImSchV geprüft. Bei der Aufweitung bzw. Verschwenkung handelt es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff, so dass geprüft wurde, ob eine wesentliche Änderung i.S. der 16. BImSchV vorliegt. Es wird davon ausgegangen, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Eversbuschstraße mit 30 km/h beibehalten bzw. begrenzt bleibt.
Im Zuge der Bauleitplanung wurden vorhabenbedingte Verschärfungen der Immissionssituation soweit möglich vermieden oder vermindert. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände an der Westseite der Eversbuschstraße erscheinen wegen ihres Flächenbedarfes, aus stadtgestalterischen Gründen und wegen der Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke (u.a. Zufahrten) nicht durchführbar. Die Prüfung der baulichen Eingriffe in die Eversbuschstraße zeigt demnach grundsätzlich, dass keine wesentliche Änderung und somit keine negativen Auswirkungen i. S. der 16. BImSchV vorliegen. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigungen für die Nachbarschaft des Planvorhabens liegen demnach nicht vor, sofern die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Eversbuschstraße mit 30 km/h beibehalten bzw. begrenzt bleibt. Bei der späteren genauen Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Straßenplanung auf die Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV auf der Grundlage der geplanten Umsetzung könnte sich eine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmpegel herausstellen, die einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen begründen könnte.

Verkehrliche Auswirkung auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft.
Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Der vierte Teil des BImSchG und somit auch § 42 BImSchG (Entschädigungsansprüche) sind hier grundsätzlich nicht anwendbar. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Dies erlaubt jedoch einen gewissen Abwägungsspielraum (d.h. geringfügige Pegelerhöhungen auch oberhalb der Schwelle von 70/60 dB(A) lösen nicht zwangsläufig einen Anspruch auf Entschädigung aus). Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm als wesentlich, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- Erhöhung des Pegels um 2,1 dB(A) oder mehr bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln größer dem jeweiligen Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in mindestens einem Beurteilungszeitraum oder
- Erhöhung des Pegels ≥ 0,1 dB(A) bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von > 70/60 dB(A) Tag/Nacht in mindestens einem Beurteilungszeitraum.

Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) gelten in der Regel noch als zumutbar und liegen in einem der Abwägung zugänglichen Bereich, sodass hieraus voraussichtlich keine Entschädigungsansprüche resultieren.

Zusammenfassend zeigen die Berechnungen, dass im Bereich südwestlich der Eversbuschstraße grundsätzlich mit Betroffenheiten durch die sich ändernde Verkehrslärmsituation zu rechnen ist. Bei der hilfsweisen Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV kommt es rechnerisch zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel an den Gebäuden Eversbuschstraße 241, 241 a/b, 243, 247, 247a, da sich die Beurteilungspegel ausgehend von 60 dB(A) nachts um bis zu 0,3 dB(A) weiter erhöhen.
Aus schallgutachterlicher Sicht kann jedoch festgehalten werden, dass für die Anwesen Eversbuschstraße 241, 241 a/b, 243, 247, 247a Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) nicht wahrnehmbar sind und somit minimale Pegelerhöhungen zumutbar erscheinen, insbesondere wenn die umsetzbaren Möglichkeiten des Schallschutzes auf Seiten der Planbebauung ausgeschöpft sind. Dass eine solche Zusatzbelastung von bis zu 0,3 dB(A) nachts bestehende Gesundheitsgefahren erhöhen könnte, ist aus schalltechnischer Sicht unwahrscheinlich. Planseitige, über die Festsetzungen hinausgehende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Abschirmungen, absorbierende Ausführung der Gebäudefassaden o. Ä.) erscheinen aufgrund der geringen Erhöhung der Verkehrslärmpegel und dem ungleich hohen Aufwand zur Minderung als unverhältnismäßig bzw. als nicht umsetzbar. Die vorliegenden, geringfügigen Pegelerhöhungen erscheinen daher abwägbar. Durch die Plangebäude wird keine neue bedeutende Lärmquelle (hinsichtlich des Verkehrslärms) geschaffen. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Es sollten daher vor dem baulichen Eingriff in die Eversbuschstraße und unter der dann vorliegenden Kenntnis der detaillierten Planungen zu den Fahrspuren die schalltechnische Untersuchungen nach 16. BImSchV wiederholt werden und ggfs. vorliegende Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen bzw. Entschädigungen der Nachbarschaft gewürdigt werden.

Eine geringfügige Erhöhung der Verkehrslärmpegel in der Nachbarschaft östlich der Gleistrasse an der Wilhelm-Zwölfer-Straße (östlich der Bahnlinie) durch Reflexion ist unter der Wahrnehmungsschwelle.

<u>Betrieblicher Immissionsschutz</u>
Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes ist der nach Störfallverordnung relevante Betriebsbereich der MTU Aero Engines AG gelegen.
Das Planungsgebiet befindet sich aber außerhalb des Achtungsabstandes des Betriebes, sodass Einschränkungen bzgl. des Störfallbetriebes nicht zu berücksichtigen sind.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden, d. h. es können für die angrenzende Wohnbebauung weiterhin Lärmbelästigungen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.
Zudem entfällt die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäuderiegel und somit deren positive Wirkung auf die Wohnbebauung westlich der Eversbuschstraße.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u. a. festgesetzt sind:
- Berücksichtigung einer geschlossenen Bauweise.

- Grundrissorientierung zum Lärmschutz schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bei Wohnnutzung zur Bahnstrecke sowie Otto-Warburg-Straße; alternativ können Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bei Wohnnutzung durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia) geschützt werden.
- Durchgehende Bebauung ohne Zwischenräume im Norden, Osten und Süden.
- Schaffung von öffentlichen sowie privaten Grün- und Freiflächen in lärmgeschützter Lage zur Naherholung der künftigen Bewohner*innen des Gebietes sowie für die Kindertageseinrichtung durch die städtebauliche Struktur einer Hofbebauung (geschützter Innenhof) sowie Lärmschutzwände zur Abschirmung der außenliegenden Freiflächen.
- Integration der Tiefgaragenrampe in das Gebäude.
- Schallabsorbierende Gestaltung der Innenwände der Tiefgaragenrampe.
- Positionierung einer umlaufenden Lärmschutzwand zum Schutz der öffentlichen Grünflächen und äußeren privaten Freiflächen mit einer Öffnung im Westen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der DIN 4109 bei der Planung und Errichtung von Schallschutzmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Ermöglichung einer fensterunabhängigen Lüftung durch ein entsprechendes Lüftungskonzept.
- organisatorische Maßnahmen (z. B. Ausschluss von Anlieferungen sowie Nutzung der Freischankfläche nachts).
- Mindestabstand der Freischankfläche zu nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

- Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen und technischen Regelwerke, v. a.:
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002;
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5);
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBI. I S. 2334) geändert worden ist.

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Schutz vor Lärm wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

10.2.1.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
Als Verursacher von Erschütterungen ist der schienengebundene Verkehr anzusehen. Östlich des Planungsgebietes verlaufen die Bahnstrecken München Hauptbahnhof-Treuchtlingen (5501), München Laim-Obermenzing (5544) und München Nord-Karlsfeld (5563).
Die Gleisanlagen verlaufen in Nord-Süd-Richtung und sind auf Höhe des Planungsgebietes 6-gleisig ausgebaut. Die beiden dem Planungsgebiet nächstgelegenen Gleise werden im Regelbetrieb durch den Personen-Nahverkehr (S-Bahn), die beiden mittleren Gleise durch den Personen-Fernverkehr und die dem Planungsgebiet am weitest entfernten Gleise werden durch den Güterverkehr genutzt.
Die vorbeifahrenden Züge und S-Bahnen tragen in das Erdreich und in benachbarte Gebäude Körperschallwellen ein, die von den Bewohner*innen und Nutzer*innen der Gebäude als Erschütterungen bzw. als sogenannter „sekundärer Luftschall“ wahrgenommen werden können.
Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt; entlang der Bahn befindet sich eine asphaltierte Straße.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Die Untersuchungen auf Basis von Erschütterungsmessungen sowie Prognosen zu Sekundärluftschall haben gezeigt, dass im Falle der vorgesehenen konventionellen Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) die Anforderungen der DIN 4150-2 an Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Gebäuden im Planungsgebiet zuverlässig eingehalten werden können. Hinsichtlich der Einwirkungen durch Sekundärluftschall werden die Anforderungen der TA Lärm bzw. DIN 45680 an Innenraumpegel im Planungsgebiet zuverlässig eingehalten.
Die messtechnisch bzw. prognostisch ermittelten Mindestabstände betragen für Einwirkungen aus Erschütterungen bis zu 20 m und für Einwirkungen durch Sekundärluftschall bis zu 33 m zum nächstgelegenen Gleis. Das Vorhaben befindet sich mit 45 m Abstand (bezogen auf Baugrenze) außerhalb des Einwirkungsbereichs.

Für den Fall, dass im Vollzug eine Leichtbauweise ganz oder teilweise vorgesehen wird, können Maßnahmen im Vollzug aufgrund der entsprechenden technischen und gesetzlichen Vorschriften geregelt werden. Festgesetzt ist daher, dass bei einer anderweitigen Realisierung der Gebäude als in konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen sind, dass die vorgegebenen Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gemäß DIN 4150-2 Teil 2 und TA Lärm, eingehalten werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden. Erschütterungen durch sekundären Luftschall sind für das Schutzgut Mensch aufgrund des Abstandes der bestehenden Wohnnutzung an der westlichen Eversbuschstraße zu den Bahngleisen nicht wahrnehmbar.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u. a. festgesetzt sind:
- Abrücken der Bebauung von der Bahntrasse um > 33 m.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:
- Einhaltung der einschlägigen Baunormen, insbesondere DIN 4150-2 und TA Lärm zum Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:
- im Rahmen der Bauausführung ist darauf zu achten, dass auch baulich an die Gebäude gekoppelte Bauteile im Erdreich (z. B. Tiefgaragen) die vorgeschlagenen Mindestabstände einhalten oder durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen (z. B. Trennfuge) baulich von den Plangebäuden getrennt oder entkoppelt werden bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. (teil-) elastische Gebäudelagerung) vom umgebenden Erdreich entkoppelt werden.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die Anhaltswerte der DIN 4150 für Erschütterungsimmissionen wie auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der DIN 45680 für sekundären Luftschall können

eingehalten werden. Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Schutz vor Erschütterungen wurden in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

10.2.1.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Elektromagnetische Felder

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
Es ist die städtebauliche Entwicklung einer bisher unbebauten Fläche als Wohnstandort zwischen Eversbuschstraße und Otto-Warburg-Straße in München Allach geplant. Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar westlich der Bahnlinie München – Dachau (DB-Strecken 5501, 5544 und 5563) im Bereich der S-Bahn-Haltestelle Karlsfeld. Die Gleisanlagen verlaufen in Nord-Süd-Richtung und sind auf Höhe des Planungsgebietes 6-gleisig ausgebaut.
Elektromagnetische Felder entstehen durch Bahnstromanlagen von Bahnlinien.
Der Vorsorgewert für Einwirkungen durch magnetische Flussdichten auf schutzbedürftige Räume von Kindertagesstätten von B = 0,4 µT wird bezüglich der Bahnstromanlagen ab einem Abstand von mindestens 12 m zur nächstgelegenen Oberleitung und somit auch im gesamten Planungsgebiet eingehalten. Auch im Hinblick auf einen Vorsorgewert von B = 1 µT zeigt sich, dass dieser Wert ab einem Abstand von mindestens 6 m zur nächstgelegenen Oberleitung eingehalten wird.
Relevante Einwirkungen auf sensible Geräte und Anlagen können ab einem Mindestabstand von bis zu 40 m zur Bahnstromanlage des zum Planungsgebiet nächstgelegenen Gleises ausgeschlossen werden.
Die östliche Baugrenze des Vorhabens befindet sich in einem Abstand von bis zu 45 m Entfernung zur nächstgelegenen Oberleitung.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV werden im Planungsgebiet zuverlässig eingehalten, sodass keine Festsetzungen bzw. keine Schutzmaßnahmen gegenüber elektrischen und magnetischen Feldern erforderlich sind.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden und elektromagnetische Felder für das Schutzgut Mensch, wie auch beim Wirkungsbereich Erschütterungen, wären aufgrund des Abstandes der bestehenden Wohnnutzung an der westlichen Eversbuschstraße zu den Bahngleisen nicht wahrnehmbar.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Abrücken der Bebauung von der Gleistrasse um > 40 m

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- keine

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Maßgebend für elektrische und magnetische Felder ist die Sechsundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV).
Die gesetzlich festgelegten maßgebenden Grenzwerte zum Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

10.2.1.4 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
Durch die vorhandenen Gehölzstrukturen im Norden und Osten des Geltungsbereiches werden ausschließlich Randbereiche beschattet, große Bereiche der Ackerfläche werden ungehindert besonnt.
Eine künstliche Beleuchtung in Form von Laternen ist nur westlich des Planungsgebiets, entlang der Eversbuschstraße auf westlicher Straßenseite, vorhanden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
<u>Belichtung</u>
Mit der Planung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern.
Für die Bebauung werden im Baugebiet Wandhöhen von maximal 10,80 m (Eversbuschstraße) und gestaffelt mit zwingenden Wandhöhen zwischen 13,60 m und 20 m festgesetzt. In Teilen ergeben sich Abstandsflächen mit geringeren Tiefen als in den Bestimmungen des Art. 6 BayBO.
Eine Besonnungs- und Verschattungsstudie konnte nachweisen, dass aufgrund von Grundrissorientierung einiger Wohnungen im Vorhabengebiet die Anforderungen an gesundes Wohnen in den Bereichen der Bebauung mit geringeren Abstandsflächen gegeben sind.
Zur Eversbuschstraße und nach Norden zur öffentlichen Grünfläche sind die Anforderungen der BayBO eingehalten. Im Süden werden diese überschritten, aber als unkritisch im Hinblick auf den Wirkungsbereich Belichtung eingeschätzt; die Abstandsfläche der geplanten Bebauung fällt zum einen auf die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befindlichen Flurstücke mit den Nrn. 1385/7 und 1385/8 (Otto-Warburg-Straße), die als Verkehrsfläche festgesetzt sind; zum anderen fällt die Abstandsfläche der geplanten Lärmschutzwand an der südlichen Grenze des Vorhabengebietes auf das Grundstück Nr. 1360 (Versickerbecken der Autobahn GmbH), ohne Auswirkung auf die Funktion des Grundstücks sowie den Wirkungsbereich Belichtung. Ebenso unkritisch betrachtet wird die Überschreitung des Vorhabengebietes durch die Abstandsfläche nach Osten, da sich die östlich angrenzende Fläche ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet und den verkehrlichen Planungen, diese Freihaltezone als Entlastungsstraße der Eversbuschstraße zu entwickeln, nicht entgegensteht.

<u>Beleuchtung</u>
Innerhalb der geplanten Bebauung werden voraussichtlich zur Nachtzeit geplante Wege zusätzlich beleuchtet.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bleiben die Ackerflächen erhalten, werden diese ungehindert besonnt. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die von rahmenden Grünstrukturen überdeckt werden.
Eine künstliche Beleuchtung der Eversbuschstraße durch Straßenlaternen bleibt auf der westlichen Straßenseite bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:
- Höhenbeschränkung und konfliktvermeidende Anordnung der Baukörper.
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen im Plan
- Abrücken von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante mit Ausnahme eines Treppenhauses zur Gemeinschaftsdachterrassen.
- Entwicklung von Gebäudegrundrissen, die die Belichtung und Besonnung von Wohnungen über mehrere Gebäudeseiten ermöglichen (z. B. durchgesteckte Wohnungen).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:
- Festsetzung zur Außenbeleuchtung.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:
- Reduzierung der Anzahl und Leuchtstärke der künstlichen Lichtquellen auf das notwendige Maß.
- Beschränkung der Betriebsdauer von künstlichen Lichtquellen im öffentlichen Raum auf den zeitlich erforderlichen Umfang.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Schutz vor Verschattung wurden somit in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

10.2.1.5 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
Das Planungsgebiet wird derzeit größtenteils ackerbaulich genutzt und steht für eine öffentliche Erholungsnutzung nicht zur Verfügung bzw. haben die landwirtschaftlichen Ackerflächen aufgrund der Nutzung bzw. Ausstattung kaum Erholungsfunktion.
Teilbereiche werden dennoch von Erholungssuchenden über Trampelpfade betreten, da das Planungsgebiet nicht vollständig umzäunt ist.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Das Angebot an Naherholungsflächen nimmt aufgrund der geplanten öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen im Vergleich zur vorhergehenden Nutzung deutlich zu.
Die beiden öffentlichen Grünflächen für die Bewohner*innen vor Ort sowie für die Nachbarschaft werden durch eine umlaufende Schallschutzwand von den angrenzenden Bahnlinien im Osten, der Eversbuschstraße im Westen und der Otto-Warburg-Straße sowie der BAB 99 im Süden abgeschirmt, so dass ruhige Erholungsflächen entstehen.

Das im Geltungsbereich mittig gelegene Wohnquartier ist mit einem Fußwegenetz durchzogen, wodurch die Durchgängigkeit innerhalb des Planungsgebiets gegeben ist. Über die geplanten Wegenetzergänzungen/-verbindungen ist der S-Bahnhof Karlsfeld auf kurzer Distanz erreichbar.
Insgesamt erhöhen sich die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität für die Anwohner*innen und die bestehende Nachbarschaft.

Angaben zur Freiraumversorgung
Durch die Planung entstehen zwei öffentliche Grünflächen. Diese werden ein vielfältiges Angebot an Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsräumen bieten.
In den Wohnhöfen werden gemeinschaftliche, ebenerdige Freiflächen nutzbar sein sowie auf den Dachflächen private und gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsflächen geschaffen.

Insgesamt kann der städtische Orientierungswert von 20 m²/ EW an öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen mit einem Schlüssel von 19,93 m² Erholungsfläche je Einwohner*in nahezu eingehalten werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin der Öffentlichkeit zur Erholungsnutzung nur in Form von randlichen Trampelpfaden zur Verfügung stehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Maßnahmen, die im Bebauungsplan u. a. festgesetzt sind:
- Festsetzung vielfältig nutzbarer, und gut erreichbarer Freiflächen für die Erholungsversorgung im öffentlichen und privaten Raum.
- Festsetzung von zwei öffentlichen Grünflächen in lärmgeschützter Lage.
- Festsetzungen zur gemeinschaftlichen Nutzung der Dachflächen als private Erholungsflächen
- Grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung im Bereich der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen
- Die Errichtung aller nachzuweisenden Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage, so dass die Frei- und Spielflächen oberhalb dieser der Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung von Baumpflanzungen sowie Baumerhalt.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:
- Berücksichtigung der städtischen Regelung zur Freiraumgestaltung (insbesondere Freiflächengestaltungssatzung)

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:
- Attraktive Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen und entsprechende Ausstattung für Aufenthalt, Spiel und Austausch
- Ermöglichung der Durchgängigkeit des Wohngebietes durch die Anlage eines neuen Wegenetzes, in direkter Anbindung an das bestehende Wegenetz.
- Integration von Nebenanlagen in das Gebäude, um die Freiflächen freizuhalten.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Als Prüfungskriterium wurden die städtischen Orientierungswerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen und für Spielflächen soweit möglich berücksichtigt.

Die Baudichte zur Herstellung des notwendigen Lärmschutzes bedingt jedoch eine geringe Reduzierung dieser Werte, die durch qualitative Maßnahmen im Freiraum ausgeglichen werden.
Die Erholung, als Aspekt der menschlichen Gesundheit, wurde ausreichend berücksichtigt.

10.2.1.6 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht), die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs für alle Mobilitätsarten sowie die Ermittlung der Altlasten- und Kampfmittelsituation und deren Gefahrenbehebung.
Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

Verkehrssicherheit
Das Planungsgebiet ist über die Eversbuschstraße verkehrlich erschlossen. Derzeit gibt es einen Fußweg westlich der Eversbuschstraße.
Eine verkehrssichere Querung der angrenzenden Straßen für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen etwa durch eine signalisierte Kreuzung ist nicht gegeben.

Angsträume
Bei den vorhandenen Straßen im Umfeld des Planungsgebiets handelt es sich um typische Wohnstraßen mit entsprechender Qualität (z. B. Beleuchtung, Gehweg).

Kampfmittel/ Altlasten
Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde eine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Diese stellt langfristig ein Gefahrenpotenzial bei der Nutzung der Flächen dar.
Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Kataster für Altlastenverdachtsflächen der Landeshauptstadt München.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Verkehrssicherheit
Die Eversbuschstraße wird nach den in München üblichen Standards einschließlich Besucherstellplätzen, auf Höhe des Vorhabengebietes, ausgebaut. (3 m Gehweg, 6,50 m Fahrbahn, 2 m Parkstreifen, 3 m Baumgraben, 3 m Gehweg).
Vom Vorhabengebiet aus wird in Richtung Süden ein neuer Gehweg, in 1,80 m Breite, auf der Ostseite der Straße bis zur heutigen Bushaltestelle im Anschluss der Eversbuschstraße an die Otto-Warburg-Straße geführt.
Die Flächen und Wege des Wohngebietes sind frei von motorisiertem Individualverkehr (MIV). Dieser wird zum Parken im Wohngebiet ausschließlich über eine Tiefgarage geführt.
Außerdem entstehen insgesamt drei Durchgänge für Fußgänger*innen im Erdgeschoss des Gebäudes sowie sechs Zugänge an den Lärmschutzwänden im Osten, Süden und Westen des Quartiers und ermöglichen somit eine verkehrssichere Nutzung.
Die Verkehrssicherheit wird durch diese Maßnahmen verbessert.

Angsträume
Eine Beleuchtung der Wege gewährleistet das Sicherheitsgefühl im Planungsgebiet mit seiner Wohn- und Erholungsnutzung.
Die geplanten öffentlichen Grünflächen sollen übersichtlich gestaltet werden, so dass mit Angsträumen im Inneren und entlang von Wegebeziehungen nicht zu rechnen ist.

Kampfmittel/ Altlasten
Die geplante Kampfmittelräumung führt zu einer Beseitigung des damit verbundenen Gefahrenpotentials und somit zu einer weiteren Erhöhung des Sicherheitsgefühls im Planungsgebiet. Durch die Bodensanierung wird ein potenzielles Gesundheitsrisiko für die zukünftigen Bewohner*innen ausgeschlossen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Ackernutzung weitergeführt. Eine Kampfmittelbeseitigung im Planungsgebiet wäre nicht gesichert. Daher bliebe auch das vorhandene Gefährdungspotenzial, insbesondere für den Wirkungspfad Boden-Mensch bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u. a. festgesetzt sind:
- Die klare, überschaubare Zonierung in öffentliche Grünflächen und private Freiflächen unterstützt das Sicherheitsempfinden, insbesondere von Frauen, Kindern und Jugendlichen.
- Vermeidung von Pkw-Verkehr innerhalb des Quartiers, da dieses als autofreies Quartier hergestellt wird.
- Festsetzung einer gastronomischen Nutzung/Einzelhandel (Café) sowie Errichtung einer Mobilitätszentrale ermöglichen die Kommunikation der Bewohnerschaft
- Durchführung der Kampfmittelräumung entsprechend der abgestimmten Räumungs- und Entsorgungskonzepte.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:
- Anwendung der einschlägigen Regelungen zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
- Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Beachtung der einschlägigen Normen zur Barrierefreiheit bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:
- Familien- und kinderfreundliche Wohnbebauung durch ausreichende Angebote an vielfältigen, auch informellen Spielmöglichkeiten in den Innenhöfen und auf den Dachflächen.
- Ein räumliches Nebeneinander von verschiedenen Modellen des geförderten Wohnungsbaus mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen fördert eine soziale Durchmischung und kann soziale Brennpunkte verhindern.
- Anordnung von Nutzungen entlang von Wegen und Aufenthaltsbereichen, die auch am Wochenende und in der Nacht eine soziale Kontrolle ermöglichen.
- Anordnung von besonders sensiblen Nutzungen und Flächen, wie Kinderspielplätzen, in Sichtweite zu Wohnungen.
- Übersichtliche Gestaltung der öffentlichen Grünflächen zur Steigerung des Sicherheitsgefühls.
- Beleuchtung der Gehwege.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

10.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

10.2.2.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich wird durch intensive landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert. Lediglich an den Randbereichen sind Gehölzstrukturen vorhanden. Am Nordrand hat sich durch Sukzession ein kleinerer Gehölzbestand mit vitalen und erhaltenswerten Bäumen entwickelt. Südlich und östlich grenzen Baumhecken, Gehölzsukzessionen und Altgras- und Ruderalfluren an. Entlang der Gleistrasse München-Ingolstadt hat sich auf einem schmalen Streifen eine magere, artenreiche Altgrasflur entwickelt.

Baumschutzverordnung:
Das Planungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich der (noch) geltenden Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München wird jedoch gerade novelliert, auch im Hinblick auf ihren Geltungsbereich. Das formelle Verfahren zur Novellierung der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München wurde vom 1. Juni bis 10. Juli 2024 durchgeführt. Der Stadtrat entscheidet voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 über die neue Baumschutzverordnung. Ob das Planungsgebiet künftig im Geltungsbereich der novellierten Baumschutzverordnung liegen wird, ist aktuell noch nicht absehbar, jedoch für den Inhalt des hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht relevant.

Außerhalb des Planungsgebietes:
Entlang der Randbereiche des Planungsgebietes und der angrenzenden Außenbereiche des Bebauungsplans wurden insgesamt 81 Bäume kartiert,
mindestens 31 Bäume davon mit einem Stammumfang über 80 cm. Gemäß der Baumbestandsliste haben 59 Bäume eine hohe bis mittlere Vitalität.

Innerhalb des Planungsgebietes:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich insgesamt nur drei Bäume: die Ross-Kastanie an der Straßenkreuzung Eisolzrieder Straße/ Eversbuschstraße sowie zwei weitere Bäume, zu der nördlich liegenden Baumgruppe gehörig.
Schutzgebiete, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten bekannt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich insgesamt nur drei Bäume: die Ross-Kastanie an der Straßenkreuzung Eisolzrieder Straße/ Eversbuschstraße sowie zwei weitere Bäume, zu der nördlich liegenden Baumgruppe gehörig. Diese drei Bäume werden zum Erhalt festgesetzt
Von dem insgesamt erfassten, vitalen Baumbestand (59 Exemplare), der außerhalb des Planungsgebiets liegt, können voraussichtlich alle Exemplare erhalten werden.

Im Bereich des geplanten Wohngebietes stehen künftig öffentliche Grünflächen zur Begrünung und zur Bepflanzung zur Verfügung, die parkartig gestaltet und begrünt werden sollen.
In den privaten Freiflächen (ohne Kindertageseinrichtung) wird eine ausreichende Begrünung von insgesamt 32 Bäumen (acht große Bäume und 24 mittelgroße und kleine Bäume) festgesetzt. Ergänzend wird textlich eine extensive Dachbegrünung sowie eine intensive Begrünung im Bereich von Gemeinschaftsdachterrassen festgesetzt.
Der Innenhof wird nicht vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut. Es werden drei Aussparungen errichtet, in denen eine Begrünung durch die Pflanzung von großen, mittelgroßen und kleinen Bäumen möglich ist. Dies wird über eine entsprechende Festsetzung gesichert.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Ackernutzung sowie die randlichen Gehölzstrukturen bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:
- Der prägende Baumbestand an der Straßenkreuzung Eisolzrieder Straße/ Eversbuschstraße wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.
- Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen und haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Umfangreiche Baumpflanzungen sind innerhalb der privaten Freiflächen festgesetzt. Zusätzliche Baumpflanzungen sind im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.
- Es sind drei Aussparungen in der Gemeinschaftstiefgarage zum Anpflanzen von großen, mittelgroßen und kleinen Bäumen vorgesehen.
- Auf der Gemeinschaftstiefgarage wird ein ausreichender Bodenaufbau vorgesehen, um Baumpflanzungen zu ermöglichen.
- Festsetzungen zu Mindestpflanzqualität und ausreichend großen Wurzelräumen, um Standortbedingungen für eine dauerhaft günstige Entwicklung zu schaffen
- Mindestens extensive Begrünung aller Flachdächer, sofern diese nicht für technische Anlagen, Gemeinschaftsdachgärten benötigt werden.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:
- Durchführung von Gehölzfällung aus Gründen des Vogelschutzes außerhalb der Vogelbrutzeit.
- Gemäß dem Bebauungsplan zu erhaltende Bäume und andere, auf angrenzenden Grundstücken stehende Gehölze werden während der Bauphase im Bauvollzug gegen Beschädigungen aller Art geschützt. Hierbei kommen die Normen DIN 18920 beziehungsweise RAS LP4 zur Anwendung. Insbesondere werden die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände durch standortfeste und dauerhafte Baumschutzzäune während der gesamten Bauphase gesichert.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:
- Erhalt von Vegetation und Bäumen südlich des Geltungsbereichs soweit möglich.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die für den Naturschutz relevanten Vorgaben die sich aus dem BNatSchG, dem BayNatSchG, dem BauGB und der BayBO ergeben, wurden berücksichtigt.
Ebenso wurden die Vorgaben der städtischen Verordnungen (Freiflächengestaltungssatzung) beachtet.
Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

10.2.2.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Amtlich kartierte Biotope
Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine ausgewiesenen Biotope der Biotopkartierung Bayern (Stadt).

Artenschutzkartierung
Faunistische Bestandsaufnahmen innerhalb des Planungsumgriffs erfolgten für die Tiergruppen Fledermäuse und übrige Säugetiere, Vögel, Reptilien, Tag- und Nachtfalter, Libellen sowie Heuschrecken.

Die Ausführungen zur Bestandssituation der Arten sowie die Auswirkungen erfolgen im Kapitel 10.4 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Durch die Überbauung und weitgehende Versiegelung der überplanten Flächen verschwinden (Teil-)Lebensräume streng geschützter Arten. Durch die Baumaßnahmen könnten Tiere gestört werden, verletzt oder getötet werden.

Fledermäuse
Die Offenfläche mit den angrenzenden Gehölzen ist grundsätzlich Jagdhabitat für Fledermäuse. Dieses möglicherweise verlorengehende Jagdhabitat fällt nicht unter das Schädigungs- und Störungsverbot nach Artenschutzrecht.
Die als Fledermausquartiere geeigneten Höhlenbäume im Norden des Planungsgebietes bleiben als potenzielle Quartiere erhalten. Flugrouten sind entlang der Gehölzränder anzunehmen, diese sind aber durch die geplante Bebauung nicht betroffen.

Vögel
In der überplanten Ackerfläche waren lediglich vereinzelte Nahrungsgäste zu beobachten. Offenlandbrüter wie die Feldlerche waren nicht vorhanden, so dass eine Betroffenheit auszuschließen ist.

Für die sonstigen untersuchten Tiergruppen wurden keine Vorkommen gefährdeter Arten im Geltungsbereich nachgewiesen.
Durch die geplante Bebauung werden derzeit nicht bebaute Flächen überplant, der anstehende Boden wird abgedeckt und versiegelt oder abgegraben.

Baubedingt wird sich eine Belastung durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträge von Fremdstoffen (z. B. Staub) ergeben, insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-Rhythmus mancher Tiere auswirken.

Durch die Baumaßnahmen werden (Teil-)Lebensräume von Arten entfernt bzw. so verändert, dass sie von diesen Arten hinterher nicht mehr nutzbar sind.
Aufgrund der oft transparenten oder verglasten Bauteile an Gebäuden kann es zum Vogelschlag an diesen kommen.
Mit der geplanten Durchgrünung und Pflanzung von Bäumen innerhalb der Wohnbauflächen werden neue Habitatstrukturen für Tiere der Siedlungsbereiche geschaffen.

Biodiversität
Mit der Ausweisung öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen wird die Biodiversität erhöht, da vielfältige Lebensräume neu geschaffen werden.
Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Anlage von naturnahen Wiesenflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen, die Pflanzung von standortgerechten, überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen sowie die artenreichen Pflanzungen und Ansaaten auf den zu begrünenden Dachflächen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Ackernutzung bestehen, d. h. bestehende Lebensräume und Habitatstrukturen bleiben erhalten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u. a. festgesetzt sind:
- zum Schutz vor Vogelschlag sind großflächige, transparente Glas-Elemente mit wirksamen Maßnahmen gemäß dem Leitfaden von Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu versehen
- Als Insektenschutz sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter ≤ 3000 Kelvin zu verwenden.
- Umfangreiche Baumpflanzungen auf den privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen sowie im geplanten Baumgraben an der Eversbuschstraße.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:
- Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG finden zur Beachtung des Störungs- und Tötungsverbot für alle Vogelarten Rodungen und Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Absatz 1 BayNatSchG) und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen statt.
- zu erhaltende Bäume und andere, auf angrenzenden Grundstücken stehende Gehölze werden während der Bauphase im Bauvollzug gegen Beschädigungen aller Art geschützt. Hierbei kommen die Normen DIN 18920 beziehungsweise RAS LP4 zur Anwendung. Insbesondere werden die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände durch standortfeste und dauerhafte Baumschutzzäune während der gesamten Bauphase gesichert

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:
- Intensive Begrünung der privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen sowie fruchttragender Gehölze (als Vogelnährgehölze) im Bereich der privaten Freiflächen und der öffentlichen Grünflächen.
- Entwicklung der weniger intensiv genutzten Bereiche als arten- und blütenreiche Extensivwiesen mit entsprechend extensiver Pflege.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für die Stadt München aufgeführten, randlichen Bahnflächen mit landesweiter und überregionaler Bedeutung wurden bei der

Planung berücksichtigt bzw. in diese integriert. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden berücksichtigt.
Die für den Naturschutz relevanten Vorgaben, die sich aus dem BNatSchG und dem BayNatSchG ergeben, wurden berücksichtigt.

10.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/Boden

10.2.3.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Altlasten
Die Fläche ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt München aufgeführt. Die bisherigen Bodenuntersuchungen zeigten keine Altlastenparameter.

Kampfmittel
Für den Geltungsbereich besteht hinreichender Kampfmittelverdacht. Im Rahmen der erfolgten Untersuchungen (Datenerhebung und Zusammenstellung von Informationen zum Kampfmittelverdacht sowie Multitemporale Luftbildauswertung) wurden Kriegseinwirkungen nachgewiesen. Blindgänger der Abwurfmunition sowie Flakmunition können im Boden nicht ausgeschlossen werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Altlasten
Ein Verdacht auf Altablagerungen und schädliche Bodenverunreinigungen liegt nicht vor.

Kampfmittel
Aufgrund des vorliegenden Kampfmittelverdachts ist eine vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmitteluntersuchung und gegebenenfalls eine nutzungsbezogene Kampfmittelräumung zweckmäßig.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Die u. U. vorhandenen Kampfmittel, mit all den nicht absehbaren Folgen für Menschen und Sachgüter, verbleiben in den Böden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u. a. festgesetzt sind:
- keine

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:
- Belastetes Aushubmaterial ist unter gutachterlicher Begleitung einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Beachtung der Vorgaben des Arbeits- und Gesundheitsschutzes bei den Tiefbauarbeiten.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:
- Durchführung der Kampfmittelräumung entsprechend den Vorgaben des Gutachtens durch qualifiziertes Fachpersonal und entsprechend den Vorgaben des Durchführungsvertrages.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die Vorgaben des § 20 Sprengstoffgesetz (SprengG) sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden berücksichtigt.

10.2.3.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktion

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Bestand ist der Geltungsbereich unversiegelt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Die maximale Neuversiegelung beträgt nach Umsetzung der Planung ca. 14.531 m² und damit ca. 66 %.
Die zukünftige Bebauung betrifft ackerbaulich genutzte Flächen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Auch durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen kommt es voraussichtlich zu zusätzlichen Störungen der Bodenfunktionen.
Durch die Durchführung der Planung kommt es zu einer Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs im Vergleich zum Istzustand.
Bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2164 werden durch die festgesetzten Maßnahmen, zur Vermeidung und zum Ausgleich der Versiegelung, die Anforderungen an Klimafunktion und Lebensraumfunktion berücksichtigt.

Versiegelungsbilanz	
Planungsumgriff	21.887 m²
Bestand	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.999 m²
Versiegelungsanteil in %	**ca. 18,3%**
Planung	
Unversiegelte Flächen:	
Öffentliche Grünflächen	4.491 m²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (ebenerdig, nicht unterbaut)	2.112 m²
Außenspielfläche Kita	740 m²
Summe unversiegelte Flächen	**7.343 m²**
Unversiegelter Anteil in %	**ca. 34%**
Versiegelte Flächen:	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.664 m²
Überbaubare Grundstücksfläche	5.310 m²
Unterbauung durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	3.570 m²
Summe versiegelte Flächen	**14.544 m²**
Versiegelter Anteil in %	**ca. 66%**

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u. a. festgesetzt sind:

- Kompakte und flächensparende Bauweise in hoher Baudichte und dadurch sparsamer Umgang mit Boden.
- Platzierung der Gemeinschaftstiefgarage überwiegend unter bereits durch kompakte Bebauung versiegelte Flächen.
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauten und befestigten Flächen.
- Überdeckung der Gemeinschaftstiefgaragendecke mit mindestens 60 cm Substrat, für große und mittelgroße Bäume sind 1,50 m und 1,10 m festgesetzt.

- Überdeckung der Flachdächer bei Gemeinschaftsdachgärten mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 60 cm und bei extensiver Dachbegrünung von mindestens 20 cm.
- Belagsflächen werden wasserdurchlässig bzw. mit wassergebundener Decke ausgeführt, soweit dies funktional möglich ist.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß.
- Getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht überplanten Flächen zu erhalten.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und der im § 1a Absatz 2 BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

10.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

<u>Grundwasser</u>

Für das Schutzgut Wasser ist das Grundwasser von übergeordneter Bedeutung.
Der langjährige mittlere Grundwasserstand steht ca. auf 494,60 m NHN (2016) im Süden und 493,60 m NHN (2016) im Norden unter Geländeoberkante.
Das hundertjährige Hochwasser (HW 1940) wurde auf Kote 496,50 m NHN (2016) im Süden und auf Kote 495,50 NHN (2016) im Norden gemessen, was bei einer Geländeoberkante (GOK) von 497,40 m NHN (2016) einem Grundwasserflurabstand von ca. 1,1-1,35 m entspricht. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft Richtung Nord-Ost.

Über dem Grundwasser liegen kiesig-sandige Bodenschichten. Im Raum München bilden quartäre Schotter den Grundwasserleiter, die demnach als „stark durchlässig“ bis „durchlässig“ zu klassifizieren sind.
Angesichts der derzeitigen intensiven Ackernutzung auf der Fläche kann ein Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln in den Grundwasserkörper durch die Bewirtschaftung nicht ausgeschlossen werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Eine vollständige Ableitung in die Kanalisation würde höhere Abflussspitzen und größere Abflussvolumen mit gleichzeitiger Reduzierung von Grundwasserneubildung und Verdunstung bewirken.

Das Regenwassermanagement wurde so naturnah wie möglich ausgelegt, kann aufgrund des hohen Versiegelungs- bzw. Unterbauungsgrad aber nicht vollständig ohne technische Versickerungsanlagen auskommen.

Das Niederschlagswasser wird so weit wie möglich oberflächlich, über Rückhalte-Anlagen verzögert und versickert. In beengten Bereichen wird das Niederschlagswasser Rigolen zugeleitet und versickert. Dadurch wird dem Ziel der Grundwasserneubildung ausreichend Rechnung getragen.

Die geplanten Dachbegrünungen bewirken eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung. Wege werden soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Die vorgesehenen Straßenbäume tragen ebenfalls zur Verdunstung des Regenwassers bei.

Gemäß der geotechnischen Stellungnahme zu den Grundwasserständen ergeben sich bei einer durchgehenden Gründungstiefe von 3,94 m ein rechnerischer Maximalaufstau von 0,02 m etwa in der Mitte der Südseite des Bauvorhabens. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist ein Grundwasseraufstau von bis zu 0,10 m ohne technische Maßnahmen tolerierbar. Aufgrund der hohen Grundwassermächtigkeit kann ein Großteil (92 %) des Grundwassers die geplante Bebauung unterströmen. Der ermittelte geringe Grundwasseraufstau wird als tolerierbar eingeschätzt.

Die 4. Aktualisierung der Grundwasseraufstauberechnung untersuchte die mögliche Beeinträchtigung der benachbarten, südlichen Dükeranlage bzw. Pumpstation und des Versickerbeckens der Autobahn GmbH. Eine negative Beeinflussung durch das Vorhaben konnte ausgeschlossen werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden und das Schutzgut Wasser somit nicht beeinträchtigt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Die Unterbauung wird auf eine Höhenkote von 493,80 m ü. NHN (2016) limitiert.
- Die Unterbauung des Baugebietes gemäß Vorhabenplanung wird so gering wie möglich gehalten.
- Dächer der Wohnbebauung werden begrünt.
- Es sind drei Aussparungen in der Gemeinschaftstiefgarage zum Anpflanzen von Bäumen und zur möglichen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.
- Feuerwehrzufahrten werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt und begrünt,
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird über Rückhalte-Anlagen verzögert und versickert. In beengten Bereichen wird das Niederschlagswasser Rigolen zugeleitet und versickert.
- Belags- und Erschließungsflächen werden auf das funktional notwendige Maß reduziert.
- Für die Fußwege der Grünflächen des Geltungsbereichs werden weitgehend wasserdurchlässige Beläge verwendet, um die Filter- und Speicherfunktionen des Bodens im Geltungsbereich zu nutzen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Durchführung der Beseitigung von Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigungen im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens, fachtechnische Aushubüberwachung erforderlich
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch dichte Ausführung des Tiefgaragenbodens

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt. Gesetzlich festgelegte Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

10.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

<u>Luftqualität</u>

Das Planungsgebiet liegt östlich der Eversbuschstraße und nördlich der Otto-Warburg-Straße. In 200 m Entfernung verläuft die BAB 99 in Tunnellage.
Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an den angrenzenden Straßen bestimmt. An der Eversbuschstraße ist ein derzeitiges Verkehrsaufkommen von etwa 8.000 Kfz/24h zu nennen (Verkehrsmengenkarte der Landeshauptstadt München, Stand 2022). In direkter Umgebung verläuft die A99 mit einem Verkehrsaufkommen von etwa 134.000 Kfz/24h.

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes wird vom Landesamt für Umwelt (LfU), das für die Überwachung der Einhaltung lufthygienischer Grenzwerte zuständig ist, keine Messstation des Landesüberwachungssystems Bayern (LÜB) betrieben. Ebenso befindet sich dort kein repräsentativer Messpunkt des freiwilligen städtischen NO2-Messnetzes.
Zur Bewertung der lufthygienischen Situation können sogenannte Immissionsprognosen herangezogen werden. Gemäß der aktuellen in den Jahren 2021 und 2022 erstellten Stickstoffdioxid-Immissionsprognose des Landesamtes für Umwelt (LfU enthalten in der 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans vom Dezember 2022), ist derzeit von einer Einhaltung des Stickstoffdioxid- Grenzwertes im Planungsgebiet auszugehen.
Die Grenzwerte für Feinstaub (PM_{10}, $PM_{2,5}$) werden in München seit 2012 generell eingehalten. Derzeit ist somit von der Einhaltung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte (PM_{10}, $PM_{2,5}$, NO_2) auszugehen. Durch die im Westen des Planungsgebietes sich befindenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen und durch einen landwirtschaftlich geführten Betrieb, kann es im Planungsgebiet in einem geringen Umfang zu ortstypischen unvermeidbaren Immissionen (Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen) durch die landwirtschaftlichen Nutzungen kommen. Da diese wegen der Entfernung nur geringfügig sind, sind sie städtebaulich vertretbar und bedürfen keiner Schutzmaßnahmen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach vorliegender Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV an allen Fassaden der Plangebäude und auf den ebenerdigen Freibereichen zuverlässig eingehalten. Ebenso besteht keine Betroffenheit der benachbarten Nutzungen.
Im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenzu-/ abfahrt werden teilweise hohe Luftschadstoffbelastungen prognostiziert. Die prognostizierten Jahresmittelwerte betragen hier maximal 45,7 µg/m^3 NO_2, 19,3 µg/m^3 PM_{10} und 16,8 µg/m^3 $PM_{2,5}$. Demnach kommt es zu einer Überschreitung des Jahresmittelgrenzwertes für NO_2, wohingegen die Jahresmittelgrenzwerte für PM_{10} und $PM_{2,5}$ eingehalten werden. Durch die Überschreitung der Jahresmittelgrenzwerte für NO_2 sind bauliche Maßnahmen erforderlich, um ausreichende Abstände von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen zur Tiefgaragenzu-/ abfahrt zu gewährleisten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden und es gäbe keine Veränderungen hinsichtlich der Luftschadstoffsituation, d.h. innerhalb des Planungsgebiets können weiterhin Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Umsetzung eines umweltfreundlichen, emissionsarmen Mobilitätskonzepts, das zu einer bestmöglichen Reduzierung von Luftbelastungen beiträgt.
- Autofreies Wohngebiet - Pkw-Stellplätze befinden sich ausschließlich in der Gemeinschaftstiefgarage.
- Errichtung einer Mobilitätszentrale, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.
- Festsetzung großflächiger, vor allem auch intensiver Dachbegrünungen, zur Bindung von Luftschadstoffen.
- Umfangreiche Baumpflanzungen auf den privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen sowie entlang der Eversbuschstraße.
- Aufgrund der Überschreitungen des Jahresmittelgrenzwertes für NO_2 im Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird festgesetzt, in einem Abstand von bis zu 3,0 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- und -ausfahrt keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster anzuordnen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Energetische Optimierung des Gebäudes.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Gute Fußwegerschließung und Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz zur Verringerung motorisierten Individualverkehrs.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die Auswirkungen wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

Die Bestimmungen der 39. BImSchV sowie der TA Luft wurden berücksichtigt.

10.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das Untersuchungsgebiet liegt klimatisch im Übergangsbereich zwischen dem niederbayerischen Hügelland und dem oberbayerischen Alpenvorland. Die klimatischen Verhältnisse im Münchner Raum werden vorwiegend von atlantischen Luftmassen aus westlicher und südwestlicher Richtung geprägt. Daneben spielen auch kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen sowie der westöstlich verlaufende Querriegel der Alpen mit seiner Stau- und Föhnwirkung eine Rolle.
Die Jahresniederschlagshöhe beträgt ca. 1.000 mm (DUGIS München, 1990).
Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer übergeordneten Ventilationsbahn mit Nord-Süd-Ausrichtung und wird in der Bewertungskarte Stadtklima im Rahmen der Stadtklimaanalyse 2014 (GEO-NET 2014) als Grün- und Freifläche mit mittlerer bioklimatischer Bedeutung ausgewiesen. Diese stellt keinen Teil einer lokalen Kaltluftbahn dar. Aus der Bewertungskarte geht hervor, dass der unmittelbar angrenzende Siedlungsraum in der Ausgangssituation einer sehr günstigen bioklimatischen Situation unterliegt. Dies begründet sich unter anderem aus der Lage im äußersten Stadtrandbereich, mit einem hohen Anteil von Grün- und Freiflächen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Insgesamt beschränken sich die klimaökologischen Auswirkungen des Planungsvorhabens zum größten Teil auf die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes. Hauptsächlich beeinflusste Bereiche sind die im Westen sowie Nordwesten an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnblöcke, da hier die bisherigen Kaltluftströmungen aus der überplanten Grünfläche vermindert werden. Ein nennenswerter negativer Einfluss auf die westlich und nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereiche erfolgt in Form eines abgeschwächten Kaltluftvolumenstroms (KVS).
Trotz gradueller Reduzierung des KVS für die Wohnbebauung nördlich der Eisolzrieder Straße (> 10 %) wird diese im Planfall weiterhin von einem hoch ausgeprägten KVS durchlüftet. Es wird festgestellt, dass sich die Wohnbebauung im Planszenario in der Nacht weiterhin gut abkühlt und einer günstigen bis sehr günstigen nächtlichen bioklimatischen Situation unterliegt.

Im Bestand ist das Planungsgebiet weitestgehend unversiegelt. Durch die Bebauung ergibt sich ein hoher Versiegelungsgrad von ca. 66 %, wodurch der natürliche Wasserhaushalt gestört wird. Es ergibt sich eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung, der Verdunstung, der Speicherung sowie der Regenwasserretention. Um diesem Effekt entgegenzuwirken, sind auf den Dachflächen (OG4, OG5, OG6) sowie auf den Tiefgaragendecken Retentionsboxen geplant. Zur Ableitung überschüssigen Niederschlagswassers sind Rigolen- und Sickerschächte vorgesehen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt und es gäbe keine Veränderungen des derzeitigen lokalen Klimas.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:
- Schaffung öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf eine kompakte Bauform.
- Vermeidung von Flächenversiegelung, um Kaltluftbahnen zu erhalten.
- Bauen in die Höhe, um Überbauung von Grundfläche zu vermeiden.
- Intensive Bepflanzung und Begrünung der öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen sowie entlang der Eversbuschstraße im Bereich des Baumgrabens.
- Begrünungen von Dächern und der Gemeinschaftstiefgarage mit entsprechendem Aufbau sowie Fassadenbegrünung:
    - fördert die Verdunstung
    - reduziert die Wärmeeinstrahlung in die Bebauung
    - mindert die Schallreflexion und damit die Lärmbelastung
    - kann zu einem gewissen Grad Stäube und Luftschadstoffe binden
    - im Winter isoliert ein Gründach zusätzlich und kann zur Senkung des Heizwärmebedarfes beitragen
    - Retention von Regenwasser, entlastet die Kanalisation vor allem bei Starkregenereignissen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:
- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:
- Gestaltung von Grünflächen mit hoher bioklimatischer Aufenthaltsqualität und mikroklimatischer Vielfalt (abwechslungsreiche Gestaltung, beschattete und besonnte Bereiche).
- Intensive Begrünung und geringe Versiegelung insbesondere im Bereich der Innenhöfe.
- Begrünung von Fassaden zur Reduzierung der thermischen Belastung und für einen Vegetationsbestand mit klimaregulierender Wirkung.
- Nutzung erneuerbarer Energie unter Berücksichtigung einer funktionalen und gestalterischen Einfügung in den Stadtraum bzw. in die Gebäudehüllen.
- Verwendung von hellen Baumaterialien erhöht die Reflexion des Sonnenlichtes, so dass ebenerdig versiegelte Flächen oder auch Fassaden stärker zurückstrahlen. Dadurch bleiben sie kühler und nehmen insgesamt weniger Wärmeenergie auf.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die Auswirkungen wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung erläutert und bewertet.
Der im § 1a Abs. 5 des BauGB verankerte Grundsatz zu den Erfordernissen des Klimaschutzes sowie die Ziele und Strategien der „Perspektive München“ wurden berücksichtigt.

10.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das Wechselspiel aus großmaßstäblichen Industriestrukturen und Grünflächen mit kleinteiliger Wohnbebauung kennzeichnen das Allacher Orts- und Landschaftsbild. Eingestreute Grün- und Schutzflächen, wie die Angerlohe, der Allacher Forst und das Lochholz, sowie ein hoher Anteil an landwirtschaftlich genutzten Gebieten im Westen Allachs wirken den Beeinträchtigungen durch Industrie und Gewerbe für die Wohnbereiche entgegen. Das Planungsgebiet liegt in Nachbarschaft zu kleinteiliger Wohnbebauung und von übergeordneten Straßen- und Bahntrassen am Siedlungsrand der Landeshauptstadt München, im Übergang zur benachbarten Gemeinde Karlsfeld.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Die Abstaffelung in der Höhenentwicklung der Gebäude von fünf bis sechs Geschossen entlang der Bahn und der Otto-Warburg-Straße, bis auf drei und vier Geschosse entlang der Eversbuschstraße, trägt zu einem angemessenen Übergang zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem neuen Quartier bei.
Der prägende Baumbestand auf Höhe der Einmündung Eversbuschstraße und Eisolzrieder Straße bleibt erhalten und wird durch eine Baumreihe entlang der Eversbuschstraße ergänzt.
Die geplanten öffentlichen Grünflächen im Norden und Süden der geplanten Bebauung wirken identitätsstiftend und vermitteln zum Landschaftsraum.
Eine möglichst umfängliche Qualitätssicherung ist durch die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden und es gäbe keine Veränderung des derzeitigen Landschaftsbildes.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:
- Gliederung des Bauvolumens durch Höhenstaffelung.
- Festsetzung von überwiegend zwingenden Wandhöhen.
- Untergliederung des Bauraums mit Öffnung zur Eversbuschstraße zur Verbesserung der Durchlässigkeit und der Blickbeziehungen.
- Schaffung parkartig zu gestaltender öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen sowie Anlage von begrünten Dachflächen
- umfangreiche Neupflanzung von Bäumen in den privaten Freiflächen sowie öffentlichen Grünflächen und öffentlicher Straßenverkehrsfläche, Erhalt von Bestandsbäumen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:
- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:
- Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, Baumerhalt

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden insbesondere die gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes nach § 1a Abs. 3 BauGB beachtet.

10.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Innerhalb des Planungsumgriffs befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler und Sachgüter sind nicht bekannt.
Im näheren Umfeld befindet sich auf westlicher Seite der Eversbuschstraße das Baudenkmal mit der Nummer D-1-62-000-7814 „Wohnhaus, syn. Wohngebäude“ (Villa, eingeschossiger Mansardwalmdachbau, Putzfassade mit zentralem Zwerchhaus und Dreiecksgiebel über geschweiftem Fuß, Flacherker und Freitreppe, wohl von Otho Orlando Kurz, um 1910; mit Einfriedung) in der Eisolzrieder Straße 1.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Die geplante Bebauung befindet sich in einem ausreichend großem Abstand von mindestens 54,0 m zum denkmalgeschützten Gebäude, so dass eine Betroffenheit nicht gegeben ist.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

10.2.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Ein Energiekonzept, in dem Aussagen zum aktuellen Energiebedarf und der Energieversorgung des Vorhabengebietes getroffen werden, wurde erstellt.
In der vertiefenden Bearbeitung wurden für die Strom- und Wärmeerzeugung drei Varianten betrachtet:

1. Blockheizkraftwerk + Biogas + Grundwasserwärmepumpen
2. Wärmepumpen für Heizung und Festbrennstoffkessel mit Biomasse für Wärmewasserbereitung
3. Fernwärme

Der Anschluss des Vorhabengebietes an das Fernwärmenetz wurde aufgrund der großen Entfernung zu bestehenden Fernwärme-Leitungen von den Stadtwerken München abgelehnt.
Die Variante 2. wird aufgrund der unabhängigen Brennstoffzulieferung und der Grundwassernutzung als die aussichtsreichste Variante eingeschätzt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Realisierung des Vorhabens erzeugt Treibhausgasemissionen durch den Bau der Gebäude und den Betrieb. Aufgrund der gestiegenen gesetzlichen Vorgaben bei der Errichtung von Gebäuden sowie durch eine möglichst fossil-freie Energieversorgungslösung und einen hohen Solarisierungsgrad des Vorhabens sind die Treibhausgasemissionen im Vergleich zu Bestandsquartieren jedoch deutlich reduziert.

Die Vorhabenplanung kann darüber hinaus durch nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen:

- Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudes durch Umstellung von KfW-Effizienzhaus-Standard 55 auf KfW-Effizienzhaus-Standard 40 oder Passivhaus
- Reduktion der grauen Emissionen z.B. durch Holzbau
- Erhöhung des Solarisierungsgrades z.B. durch Nutzung der Fassaden, der Lärmschutzwand oder sonstigen Flächen im Planungsgebiet
- Einbau von Nutzerinformationssystemen zur kontinuierlichen Information der Nutzer zu Energieerzeugung und Energieverbrauch
- Einbau von hocheffizienten Elektrogeräten
- Synergie von Photovoltaikstromerzeugung und Lademöglichkeiten bzw. Speicherung für E-Mobilität

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt und keine technische Infrastruktur im Vorhabengebiet errichtet werden. Der Umweltbelang Energie wäre nicht betroffen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u. a. festgesetzt sind:

- Kompakte Bauweise, die eine Minimierung der Außenwandflächen begünstigt
- Weiterentwicklung des Stadtgebietes und damit effiziente Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur sowie Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz
- Festsetzungen zur Errichtung von Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung.
- Kombinationspflicht von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung
- Mobilitätskonzept mit reduziertem Stellplatzschlüssel für motorisierten Individualverkehr und Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellmöglichkeiten

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der aktuellen gesetzlichen Vorgaben zur Errichtung von Gebäuden
- Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) in der jeweils gültigen Fassung
- Berücksichtigung des Artikels 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nutzung erneuerbarer Energien zur Energieversorgung (Wärmepumpen, Photovoltaik)
- Einhaltung der aktuellen energetischen Standards von Gebäuden sowie für den Bereich der Kindertageseinrichtung, insbesondere die Einhaltung der Anforderung des Ökologischen Kriterienkatalogs der Landeshauptstadt München.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.
Das Klimaneutralitätsziel der Landeshauptstadt München wird durch eine möglichst fossilfreie Energieversorgung des Vorhabens und durch die lokale Erzeugung von regenerativer Energie unterstützt.

10.2.10 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Entsorgung der Abfälle der jetzigen benachbarten Nutzungen erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM). Die Entsorgung des Abwassers wird über das bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) gewährleistet.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Die Entsorgung der Abfälle des künftigen Wohnquartiers erfolgt dann ebenfalls durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM). Die Entsorgung des Abwassers wird über das bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) gewährleistet.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden. Die Umweltbelange Abfall und Abwasser sind dadurch nicht berührt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- hausbezogene Müllräume im Untergeschoss mit ausreichend Sammelbehältern für Trennung der Müllarten
- gemeinsamer, ausreichend groß dimensionierter Müllraum im Erdgeschoss der Bebauung für Abholtage

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt.

10.2.11 Umweltauswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Unfälle, die z. B. durch einen nicht sachgerechten Betrieb verursacht werden oder Katastrophen wie z. B. Häuserbrand können ausgeschlossen werden, weil die vorgesehene Bebauung entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt wird. Aufgrund der Art, den Merkmalen und dem Standort des Vorhabens ist von sonstigen Risiken wie schweren Unfällen und Katastrophen nicht auszugehen.

10.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 18 BNatSchG), der auszugleichen ist. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Ausgleichsbedarf nach dem Regelverfahren entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit der Natur“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BayStMLU, ergänzte Fassung 2003) ermittelt.
Die Bilanzierung ergab für das Vorhabengebiet ein Ausgleichserfordernis von

5.564 m².

Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Umweltbericht jedem Schutzgut zugeordnet und jeweils im Unterabschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ detailliert beschrieben.
Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Vorhabens werden nicht im Planungsgebiet selbst, sondern einerseits auf einem von der Vorhabenträgerin erworbenen Flurstück (ca. 5.010 m²) und andererseits auf einer von der Stadt gegen Kostenerstattung bereitgestellten Fläche (ca. 554 m²) im naturräumlichen Zusammenhang innerhalb des Stadtgebietes nachgewiesen.
Bei der sich im Privateigentum befindlichen Fläche handelt es sich um Grünland mit einer Fläche von ca. 5.010 m². Die Fläche grenzt westlich und nördlich an extensives Feuchtgrünland, im Osten an den Fischbach und im Süden an einen Flurweg an. Bis vor kurzem wurde die Fläche ackerbaulich genutzt. Derzeit präsentiert sie sich als junge, teilweise gezäunte Ackerbrache auf Niedermoor-/Anmoorstandort.
Aufgrund ihres geringen Vorwertes sowie deren unmittelbarem Anschluss an großflächige, wertvolle Ausgleichsflächen eignet sich die Fläche für die Aufwertung im Sinne der Eingriffsregelung. Die Ausgleichsfläche wird mit dem Faktor 1,0 gerechnet.
Als Entwicklungsziel wird ein artenreiches, extensiv genutztes Feuchtgrünland, evtl. in Verbindung mit der Schaffung von amphibischen Lebensräumen (flache Seigen) und Gehölzpflanzungen am Fischbach angestrebt. Eine inhaltliche Abstimmung mit den Zielsetzungen und Pflege- und Entwicklungsplänen der angrenzenden und umgebenden Ausgleichsflächen ist erforderlich.
Für das verbleibende Ausgleichserfordernis stellt die Stadt eine Fläche von ca. 554 m² gegen Erstattung bereit. Die Ausgleichsfläche wird mit dem Faktor 1,0 gerechnet.
Im Rahmen des Durchführungsvertrags sind für diese zukünftige Ausgleichsflächen jeweils ein eigenes, mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Grünplanung) abgestimmtes Pflege- und Entwicklungskonzept mit Kostenschätzung erstellt worden.

10.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

10.4.1 Bestandserhebung

Für das Planungsgebiet liegt ein naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG mit Stand vom 29.10.2021 vor. In diesem wurden Kartierungen zu geschützten Tierarten, wie Fledermäuse, Kriechtiere, Lurche, Fische, Schnecken, Muscheln, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Libellen und Gefäßpflanzen gemacht.
Darüber hinaus wurden für das Vorhabengebiet eine Baumbestandskartierung sowie eine Strukturkartierung durchgeführt (Stand 05.07.2021).

10.4.2 Europäischer Artenschutz

Die vorgenommenen Kartierungen bis Juli 2021 ergaben folgende Situation:

<u>Fledermäuse und übrige Säugetiere</u>
In der Artenschutzkartierung (ASK) ist ein letzter Fledermausfund an der Eversbuschstraße von 2006 datiert. Dieser ist somit nicht mehr relevant und kann nicht für die Bewertung herangezogen werden.
Die Offenfläche und die Gehölze sind grundsätzlich Jagdhabitat für Fledermäuse, es gibt aber nur in dem (erhalten bleibenden) Gehölz ganz im Norden Höhlenbäume, also potenzielle Quartiere. Flugrouten sind entlang der Gehölzränder anzunehmen, diese sind aber durch die geplante Bebauung nicht betroffen.
Vorkommen anderer relevanter Säugetierarten, wie z. B. Haselmaus, Luchs, Wildkatze, Wolf, sind nicht bekannt.

Vögel
Es ist mit Vorkommen von Bodenbrütern und Gehölzbrütern zu rechnen. Nachgewiesen wurden bei drei Begehungen zwischen Ende April und Ende Juni 2021 nur kommune, ungefährdete Arten. In der überplanten Ackerfläche waren vereinzelte Nahrungsgäste zu beobachten. Offenlandbrüter wie die Feldlerche waren nicht vorhanden. Sie können auch ausgeschlossen werden, da die Fläche zu klein und zu stark von aufragenden Störelementen, so genannten „Kulissen“, umgeben ist, die solche Vögel meiden.

Reptilien
Entlang der Bahnlinie München-Ingolstadt und an weiteren Orten in der Nähe sind der Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Naturschutzbehörde HA IV-5) Zauneidechsenvorkommen bekannt.
Mit den beiden Begehungen im Frühjahr 2021 entlang der Bahnlinie konnten aber keine Zauneidechsenvorkommen in diesem Bereich nachgewiesen werden. Auch eine mögliche Verschattung durch Gebäude im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten.

Tag- und Nachtfalter, Libellen und Heuschrecken
Das Vorhabengebiet weist keine schütter bewachsenen Flächen und mageren Säume auf, die als Habitat für seltene und bedrohte Tagfalter- oder Heuschrecken-Arten geeignet sind. Im näheren (östliche Bahnseite) und weiteren Umfeld sind in der Artenschutzkartierung diverse Nachweise solcher Arten vorhanden u. a. die Blauflügelige Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens) und der Idas-Bläuling (Plebejus idas), allerdings sind diese veraltet und somit nicht relevant.

10.4.3 Fazit

Eine Betroffenheit geschützter Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) ist bei Durchführung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht gegeben:

- Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Oktober bis Februar)
- Baubeginn vor oder nach der Hauptbrutzeit
- im Baufeld bzw. der Baugrube sollten keine Pfützen entstehen, die von Wechselkröten als Laichplätze angenommen werden könnten

Vermeidung von großflächigen transparenten Glaselementen an Gebäuden sowie der weiteren genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Vogelschlag
Für diese Arten sind somit durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG absehbar. CEF-Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

10.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)						
	Menschen	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Land-schaft
Menschen		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Pflanzen und Tiere	✓		✓	✓	✓	✓	✓
Boden	✓	✓		✓	✓	✓	
Wasser	✓	✓	✓		✓	✓	
Klima	✓	✓	✓	✓		✓	
Luft	✓	✓	✓	✓	✓		
Landschaft	✓						

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

10.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In München besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Das wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ hat als wesentliche Vorgabe die Beibehaltung der hohen Zielzahl für die Neubautätigkeit in München von bis zu 8.500 Wohnungen pro Jahr im mehrjährigen Durchschnitt. Daher ist es notwendig, die Baurechtschaffung zeitgerecht sowohl in den großen als auch in den mittleren und kleineren Gebieten voranzutreiben.
Das Planungsgebiet ist auf Grund der Lage in Nähe zum Ortskern Allach, in Nähe zum S-Bahnhof Karlsfeld und der Nähe zu Erholungsflächen der Allacher Lohe, der Würmufer sowie der geplanten Grünflächen insbesondere für eine Wohnbebauung geeignet. Anderweitige Planungsmöglichkeiten für dieses Gebiet in Bezug auf die Art der Nutzung erscheinen hier nicht umsetzbar bzw. angemessen. Unter anderem würde gewerbliche Nutzung zu Lärmkonflikten mit der direkt westlichen angrenzenden Wohnbebauung führen bzw. zu unangemessenen Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung. Für eine Kerngebietsnutzung wäre die Randlage des Planungsgebietes nicht angemessen. Angesichts der Bedarfslage für Wohnen und der Eignung für diese Nutzung wurden weitere Planungsmöglichkeiten nicht weiterverfolgt.
Im Rahmen des Planungsprozesses wurden im Vorfeld des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs unterschiedliche städtebauliche Möglichkeiten einer Überplanung des Gebietes mit Wohnnutzungen betrachtet, bewertet und die gewählte Planungsmöglichkeit weiterentwickelt.

10.7 Zusätzliche Aufgaben

10.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen und Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Der Umweltbericht beinhaltet die wesentlichen umweltbezogenen Daten.
Die Umwelterheblichkeit wurde verbal argumentativ dargestellt.

Die Bewertungen und Aussagen des schalltechnischen Gutachtens erfolgten anhand von Modellen und Berechnungen. Messungen vor Ort wurden nicht durchgeführt. Das Gutachten orientiert sich an den anerkannten Regelwerken. Die erforderlichen Schallausbreitungsrechnungen für Verkehrslärm wurden gemäß DIN 18005 und der 16. BImSchV durchgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung von Anlagenlärm erfolgte nach TA Lärm.

Erschütterungen wurden nach DIN 4150, DIN 45669, DIN 45680, der 24. BImSchV und 16. BImSchV beurteilt.

Für die Beurteilung der lufthygienischen Vorhabenwirkungen wurden die 39. BImSchV und Kriterien der RA Luft herangezogen.

Die Überprüfung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in Planungsgebiet orientiert sich an der DIN 5034.

Zur Erfassung der Pflanzenwelt wurden Vorgaben der jeweils aktuellen Kartieranleitungen der Biotoptypen sowie der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.
Eine detaillierte faunistische Erfassung vor Ort erfolgte für die Gruppen der Fledermäuse und übrigen Säugetiere, Vögel, Reptilien, Tag- und Nachtfalter, Libellen und Heuschrecken.

Die Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs basiert auf dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

10.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Monitoring Artenschutz
Maßnahmen für ein Monitoring (z. B. CEF-Maßnahmen), die im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans herangezogen werden, sind nicht erforderlich.

10.8 Fachgutachten

Der Umweltbericht baut auf folgenden Fachgutachten auf:

Thema Verkehr

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Hirmerei“, gevas humberg & partner, Mai 2021 (Aktualisierung im November 2022)

Thema Schall

- Entwurf Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 700-6421-SU-3, Möhler + Partner Ingenieure AG, 19.04.2022
- Schalltechnische Stellungnahme (zum Thema Unterschreitung der Wandhöhe) Nr. 700-6421 – SU VBP Hirmerei, Möhler + Partner Ingenieure AG, 15.09.2023

- Schalltechnische Stellungnahme (zum Thema Kita-Anlieferung) Nr. 700-6421 – SU VBP Hirmerei, Möhler + Partner Ingenieure AG, 19.10.2023

Thema Erschütterung
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht Nr. 700-6421-ERS-1, Möhler + Partner Ingenieure AG, 19.04.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 26.08.2022
- Baudynamische FEM-Simulationen, Bericht Nr. 720-6840, Möhler + Partner Ingenieure AG, 13.10.2022

Thema elektromagnetische Felder
- Untersuchung zu elektrischen und magnetischen Feldern, Bericht Nr. 700-6421-EM-1, Möhler + Partner Ingenieure AG, 19.04.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 26.08.2022

Thema Lufthygiene
- Lufthygienische Untersuchung 740-6417 LH (3), Möhler + Partner Ingenieure AG, 31.03.2021 ergänzt durch
- Lufthygienische Stellungnahme 740-6417 LH - Hirmerei, Eversbuschstraße in Allach, Möhler + Partner Ingenieure AG, 15.11.2022

Thema Besonnung und Verschattung
- Prüfung der Belichtung und Besonnung, 21.10.2022, bgsm

Thema Natur- und Artenschutz
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bio-Büro Schreiber vom 29.10.2021
- Strukturtypenkartierung Bericht und Plan, Planwerkstatt Karlstetter, 05.07.2021

Thema Boden und Grundwasser
- Geotechnisches Gutachten – 1. Aktualisierung, Grundbaulabor München, 15.12.2021
- Bericht zur Grundwasseraufstauberechnung – 6. Aktualisierung, Grundbaulabor München, 06.12.2022

Thema Entwässerung
- Versickerungskonzept-Erläuterung, allwärme GmbH, 12.08.2022 mit den dazugehörigen Plänen
- Außenanlagen, allwärme GmbH, 30.03.2022
- Grundleitung (TG), allwärmeGmbH, 30.03.2022
- Regenentwässerung, allwärme GmbH, 21.07.2022

Thema Kampfmittel / Altlasten
- Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung, Besel KMB, 29.01.2021
- Kampfmitteluntersuchungsbericht, Besel-KMB, 08.04.2022

Thema Klima
- Vertiefendes Klimagutachten: „Bebauungsplanverfahren Hirmerei / Eversbuschstraße, München", GEO-NET, 11.11.2022

Thema Energie
- Energiekonzept, allwärme GmbH, 27.09.2022

Thema Mobilität
- Wohnstandortbasiertes Mobilitätskonzept, Hirmerei in München-Allach, stattbau münchen GmbH, 14.04.2022, Änderung der Grundlagenpläne 30.11.2022, redaktionell überarbeitet 03.11.2023

Thema Brandschutz
- Abstimmung mit der Branddirektion München – Aktennotiz Nr. 1, ZM-I Fire+Risk GmbH, 23.11.2021
- Brandschutzplan, ZM-I Fire+Risk GmbH, 10.02.2022

Thema Eingriffs- /Ausgleichsflächenbilanzierung
- Eingriffs- /Ausgleichsflächenbilanzierung Bestandsanalyse, bgsm, 17.05.2022
- Eingriffs- /Ausgleichsflächenbilanzierung Bilanzierung, bgsm, 17.05.2022
- Eingriffs- /Ausgleichsflächenbilanzierung Planung, bgsm, 17.05.2022

Thema Baumschutz
- Baumbestandsplan, Planwerkstatt Karlstetter, 05.07.2021
- Baumbestandsliste, Geodis München GmbH, 05.07.2021

10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend stellt sich die Veränderung im Planungsgebiet wie folgt dar:
Das Planungsgebiet, heute überwiegend ackerbaulich genutzt, liegt im Münchner Westen im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing. Das Vorhabengebiet soll einer Wohnnutzung mit ergänzenden Gemeinschafts- und Gastronomienutzungen sowie einer Kindertageseinrichtung zugeführt werden.
Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 2,2 ha. Es entsteht eine Hofbebauung mit 3 bis 6 Geschossen. An diese schließt im Norden eine öffentliche Grünfläche mit Spielwiese sowie im Süden eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und einer Kindertageseinrichtung an.

Der geltende Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt für das Planungsgebiet größtenteils eine Wohnbaufläche „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar. Im östlichen und im südlichen Bereich ist eine „sonstige Grünfläche“ (SG) abgebildet. Entlang der Bahnlinie München-Ingolstadt ist in Nord-Süd-Richtung eine übergeordnete Grünbeziehung dargestellt.

Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da die aktuelle Darstellung in ausreichender Schärfe einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht und der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter festgestellt.

Schutzgut Mensch
Eine Vorbelastung durch Anlagengeräusche, auch unter Berücksichtigung von tieffrequentem Lärm außerhalb des Planungsgebietes führt im Planungsgebiet zu keinen relevanten Beurteilungspegeln. Es bestehen aber derzeit auf das Planungsgebiet einwirkende Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm, von der östlich verlaufenden Bahnlinie München - Ingolstadt (Schienenlärm), von der Eversbuschstraße im Westen, von der Otto-Warburg-Straße im Süden und der westlichen Tunnelzufahrt der BAB 99 (Straßenverkehrslärm) ausgehend.

Ein ausreichender Schutz kann durch Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden gewährleistet werden sowie durch die Errichtung einer allseitig umfassenden Lärmschutzwand mit Höhen zwischen 2,50 m bis 4,50 m. Durch diese Festsetzungen können im Planungsgebiet sowohl lärmgeschützte private Freibereiche in den Höfen als auch öffentliche Grünflächen geschaffen werden.
Bei den Erschütterungseinwirkungen, Einwirkungen aus sekundärem Luftschall und Einwirkungen der niederfrequenten elektrischen und magnetischen Felder, die von dem im Osten angrenzenden schienengebundenen Verkehr ausgehen, werden die geforderten Grenzwerte zuverlässig eingehalten.
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hinsichtlich Belichtung und Besonnung sichergestellt.
Ein Angebot an erholungsrelevanten Freiflächen wird für die Bewohner*innen und die Nachbarschaft geschaffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Der sich im Planungsgebiet befindliche und schützenswerte Baumbestand (drei Bäume) bleibt erhalten. Die ortsbildprägende Ross-Kastanie an der Kreuzung Eisolzrieder Straße/ Eversbuschstraße wird zum Erhalt festgesetzt ebenso wie die zwei weiteren Bestandsbäume.
Der durch die Versiegelung von Grünflächen hervorgerufene Verlust an ökologischen Funktionen wird durch umweltrelevante Maßnahmen innerhalb des Baugebiets ausgeglichen. Zwei Flächen und Entwicklungsmaßnahmen zum Ausgleich werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt.
Negative Auswirkungen aufgrund von Belichtung und Verschattung der geplanten Bebauung werden durch Abrücken der Bebauung von dem nördlich und östlich liegenden Gehölzrand minimiert und sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche / Boden
Mit Umsetzung der Planung können mögliche vorhandene Kampfmittelvorkommen geräumt und entsorgt werden und damit die potenzielle Belastungssituation auch für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser aufgehoben werden.
Die zukünftige Planung betrifft bisher unversiegelte Ackerflächen. Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Versiegelung dieser Flächen, deren Verlust an ökologischen Funktionen durch umweltrelevante Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen wird.

Schutzgut Wasser
Durch das Bauvorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes oder maßgebliche Veränderungen der Grundwasserfließrichtung zu erwarten.
Das Niederschlagswasser wird, so weit wie möglich, oberflächlich versickert werden.
Umweltrelevante Maßnahmen, die über die der verbindlichen Bauleitplanung und über die bei Baumaßnahmen berührten Verordnungen hinausgehen, sind nicht erforderlich.

Schutzgut Luft
Die stark befahrenen Verkehrswege an der Eversbuschstraße und der Otto-Warburg-Straße sowie der Schienenverkehr östlich des Planungsgebietes stellen lufthygienische Vorbelastungen durch Stickoxide und Feinstaub dar. Durch die Verwirklichung des Vorhabens erhöht sich das Verkehrsaufkommen weiter.
Darüber hinaus werden im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenzufahrt teilweise hohe Luftschadstoffbelastungen prognostiziert.
In der Vorhabenplanung wird daher festgesetzt, dass im Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt in einem Abstand von bis zu 3 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- und -ausfahrt keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster anzuordnen sind.

Abgesehen vom unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt werden die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV im gesamten Planungsgebiet zuverlässig eingehalten.

Schutzgut Klima
Trotz der geringen Beeinträchtigung des Kaltluftvolumenstroms (KVS) für die Wohnbebauung nördlich der Eisolzrieder Straße, wird das Vorhaben und seine Nachbarschaft von einem hoch ausgeprägten KVS durchlüftet. Die Wohnbebauung kühlt in der Nacht weiterhin gut ab und unterliegt einer günstigen bis sehr günstigen nächtlichen bioklimatischen Situation.
Umweltrelevante Maßnahmen, die über die bei Baumaßnahmen berührten Verordnungen hinausgehen, sind nicht erforderlich.
Die vorgesehenen intensiven Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen sowie im Bereich des Baumgrabens der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wie auch die Dachbegrünung tragen positiv zu den klimatischen Bedingungen und insbesondere zur Verbesserung der bioklimatischen Situation bei.

Schutzgut Landschaft
Die Gliederung des großen Bauvolumens durch Höhenabstufungen, die Festsetzung von zwingenden Wandhöhen sowie einer Untergliederung des Baukörpers mit Öffnung zur Eversbuschstraße tragen zur Verbesserung der Durchlässigkeit und der Blickbeziehungen im Wohngebiet bei. Darüber hinaus wird das Areal mit dem Umfeld stärker verknüpft und ein Übergang zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem neuen Quartier geschaffen.
Umweltrelevante Maßnahmen, die über die in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen hinausgehen, sind nicht erforderlich.

Kultur- und Sachgüter
Innerhalb des Planungsumgriffs befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler und Sachgüter sind nicht bekannt.
Eine Betroffenheit durch die geplante Bebauung ist nicht gegeben, daher sind auch keine Maßnahmen erforderlich.

Umweltbelang Energie
Da der Anschluss des Vorhabengebietes an das Fernwärmenetz aufgrund der großen Entfernung zu bestehenden Fernwärme-Leitungen von den Stadtwerken München abgelehnt wurde, verfolgt die Vorhabenträgerin zwei Varianten für die technischen Versorgungsanlagen. Eine abschließende Entscheidung, ob das Planungsgebiet über ein Blockheizkraftwerk/ Biogas/ Grundwasserwärmepumpen oder über eine Wärmepumpe für Heizung und Festbrennstoffkessel mit Biomasse für die Warmwasserbereitung versorgt wird, wurde noch nicht getroffen.
Darüber hinaus ist auf den Dachflächen, die nicht als Dachgärten genutzt werden, die Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen.

Umweltbelang Abfälle und Abwässer
Die Entsorgung von Abfällen im künftigen Wohnviertel ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) geplant. Die Entsorgung von Gewerbemüll obliegt entsprechend der Gewerbeabfallverordnung den gewerblichen Abfallerzeugern.
Für die Entsorgung des Abwassers werden ausreichend dimensionierte Sammelkanäle angelegt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich und getroffen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Planungsalternativen bestehen aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs und der wenig verfügbaren Flächen in München nicht. Das Vorhabengebiet ist durch seine Lagegunst (gute Anbindung an Straßen- und ÖPNV-Netz, bestehendes Wohnumfeld im Westen) für eine bauliche Entwicklung, insbesondere für eine Wohnbauentwicklung, deutlich besser geeignet als andere Flächen im Stadtbezirk. Diese gute Lage erlaubt es, unter Berücksichtigung von lärmtechnischen Festsetzungen auch ein in Bezug auf Lärm belastetes Areal (Bahnlärm) wie das vorliegende zu beplanen. Dementsprechend ist die Fläche im Regionalplan 14 (Karte 2 Siedlung und Versorgung) als Fläche, die zur Siedlungsentwicklung besonders geeignet ist, bzw. als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen und auch im geltenden Flächennutzungsplan größtenteils als Wohngebiet dargestellt.

Fazit
Als Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2164 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der gültigen Umweltfachgesetze zu erwarten sind.

10.10 Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	**Fläche ca. (m²)**	**Anteil ca. (%)**
Baugebiet	11.732 m²	53,6 %
davon Kita-Außenspielfläche	740 m²	6,3 %
davon private Freiflächen (inkl. fGDG)	6.608 m²	56,3 %
Öffentliche Grünflächen	+ 4.491 m²	+ 20,5 %
Vorhabengebiet	**= 16.223 m²**	**= 74,1 %**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	+ 5.664 m²	+ 25,9%
Gesamt	**= 21.887 m²**	**= 100 %**

Wohneinheiten	232
Einwohner	557

Öffentliche Grün- und private Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen im Detail

	gesamt	
Freifläche m²/EW im Gebiet	19,93	
Freifläche m²/AP im Gebiet	/	
	privat	öffentlich
Freifläche m²/EW im Gebiet	11,86	8,06
Freifläche m²/AP im Gebiet	/	
Davon m²/EW auf Dach	2,3	
Davon m²/AP auf Dach	/	
Davon Freifläche nicht unterbaut (inklusive 360m² verlärmte Freifläche)	2.112 m²	4.491 m²
Davon Freifläche unterbaut (Fläche)	3.570 m²	/
Davon Freifläche unterbaut (Anteil)	63 %	/
Freifläche auf dem Dach (Fläche)	1.286 m²	/
Kompensation in der Umgebung	/	
m²/EW inkl. Kompensation	/	

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende — Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

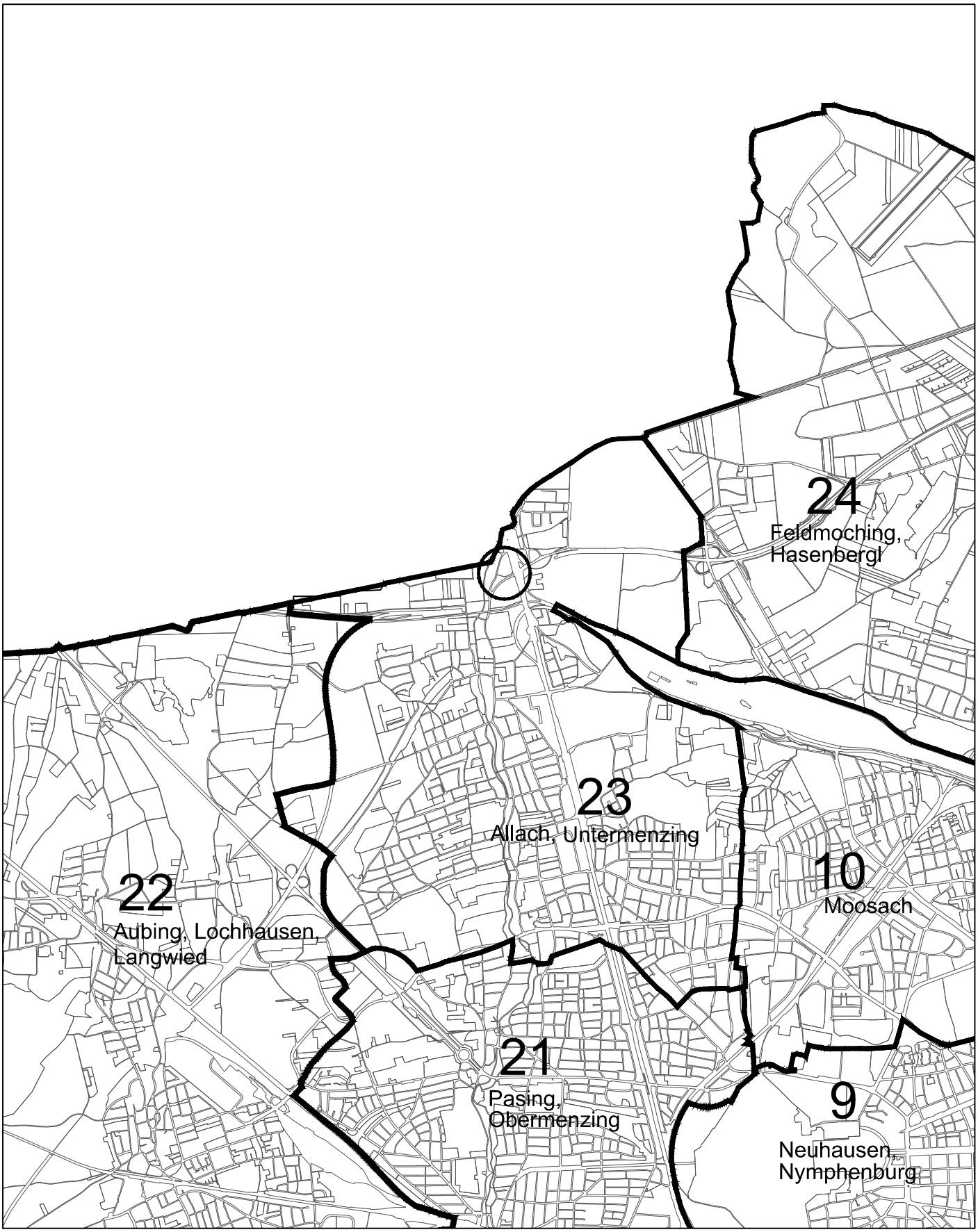
IV. Abdruck von I. - III.
Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing
3. An das DIR HA II/BAG-West
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
    mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/Abteilung

Anlage 1



© Landeshauptstadt München

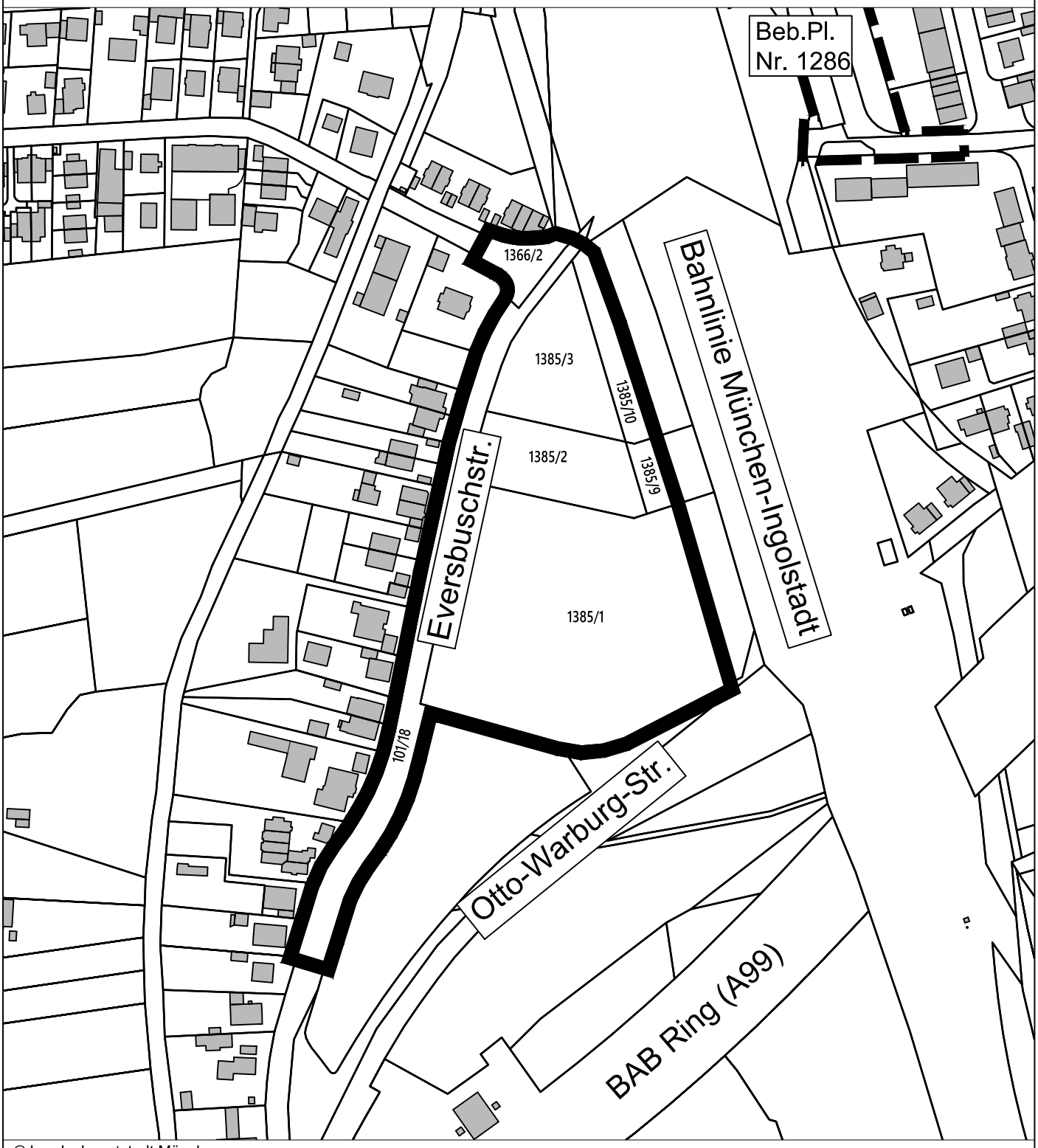
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Bezirksübersicht

1:50000

Lage der beabsichtigten
Überplanung

Anlage 2



© Landeshauptstadt München

Legende:

Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

Rechtsverbindl. Beb.Pl.

M = 1 : 2500

0 125

Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

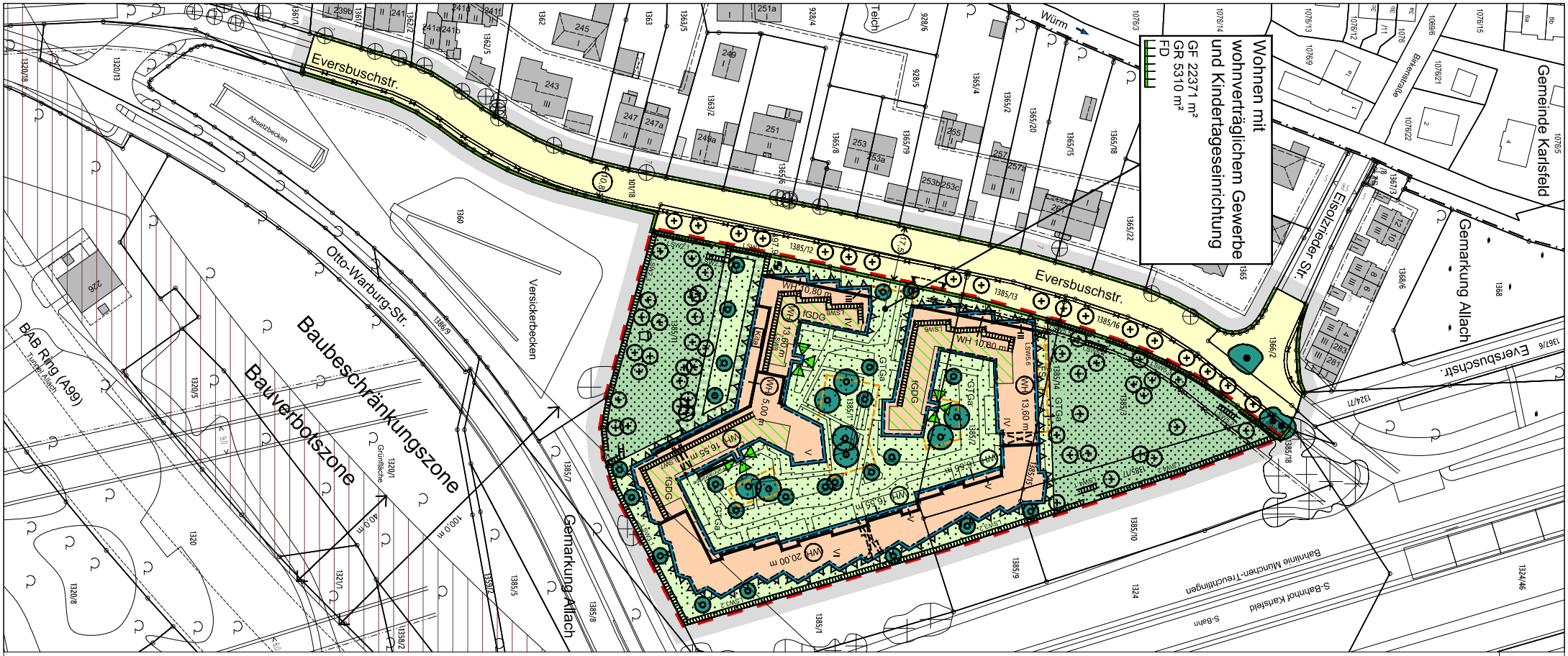
Bereich:
Eversbuschstraße (östlich),
Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Otto-Warburg-Straße (nördlich),

- Hirmerei -

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 43 P

am 31.08.2023



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 der Landeshauptstadt München

Bereich:
Eversbuschstraße (östlich),
Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Otto-Warburg-Straße (nördlich)

- Hirmerei -

am 07.11.2023

gez.

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 43P
HA II / 43V
HA II / 52

218-2023
PlanG 07.11.2023

Quelle: KR-GSM-BO
nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Anlage 3

Anlage 4
Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
Eversbuschstr. (östlich),
Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Otto-Warburg-Straße (nördlich)

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

ID	Schlagwort	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
1000	Städtebau	Viel zu groß, zu klotzig, passt überhaupt nicht in die Umgebung.	Es besteht ein dringender Bedarf nach Wohnraum. Weiter ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein zentrales Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Gleichzeitig ist das Planungsgebiet sehr gut erschlossen. Daher soll im Umgriff eine möglichst große Anzahl von Wohneinheiten geschaffen werden. Die städtebauliche Verträglichkeit der Dichte wurde im Rahmen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs überprüft. Das Planungsgebiet hat eine ausreichende Größe, um einen eigenständigen Siedlungscharakter innerhalb von Allach zu entwickeln. Dies beeinträchtigt nicht die Qualitäten der schon bestehenden Baugebiete in Allach. Durch die in Plan und Satzung getroffenen Festsetzungen tritt diese Konzeption klar hervor und stellt eine angemessene und zeitgemäße Reaktion auf das gegenüberliegende Einfamilienhausgebiet dar, ohne auf den dringend erforderlichen Wohnungsbau in gut erschlossener Lage und verdichteter Bauweise verzichten zu müssen.
M1001 (1002)	Städtebau	Bebauung Die Bebauung mit 3 - 6 stöckiger Bauweise widerspricht dem Charakter und der geplanten Bebauung des Original-FNP in erheblicher Weise. Die Bürger von Allach und von Karlsfeld haben sich entsprechend den Rückmeldungen mehrheitlich dagegen ausgesprochen. Wie stellt die Stadt München sicher, dass der demokratische Bürgerwille noch umgesetzt wird? Die Erwiderung als „schlüssiges Gesamtkonzept“ ist keine Stellungnahme sondern klar den Werbeprospekten des Investors entnommen. Wir fordern Sie zu einer eigenen, unbeeinflussten Stellungnahme auf und bitten um Wahrung der Neutralität in diesem Punkt.	Beim Flächennutzungsplan (FNP) handelt es sich um die sog. vorbereitende Bauleitplanung. In diesem Sinne setzt der Flächennutzungsplan kein Baurecht fest noch trifft er Aussagen zu Geschossigkeit oder „Charakter“, sondern stellt nur die Grundzüge der räumlichen Entwicklung dar. Erst der Baubauungsplan regelt u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Umgriffs, Allgemeine Wohngebiete (WA) und Sonstige Grünflächen (SG) dar. Die geplante Wohnbebauung widerspricht demnach nicht den Grundzügen der räumlichen Entwicklung. Die Beteiligung der Bürger*innen wird in mehreren Schritten durch das BauGB geregelt. Die Bürger*innen erhalten an verschiedenen Stellen des Verfahrens Gelegenheit zur Äußerung. Die jeweiligen Stellungnahmen fließen in das Bebauungsplanverfahren ein und werden mit allen anderen Belangen

			abgewogen. Der Ermessensspielraum der Abwägung liegt hierbei in der Planungshoheit der Gemeinde (gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB). Auch der Stadtrat befasst sich als demokratisch legitimiertes Gremium mit den eingebrachten Äußerungen und beschließt den Bebauungsplan im letzten Schritt als Satzung. Mit dem Durchlaufen dieses mehrstufigen Verfahrens und dem mehrmaligen Befassen mit den eingebrachten Äußerungen sowohl durch die Stadtverwaltung als auch den Stadtrat ist eine sorgfältige, neutrale Abwägung gesichert. Darüber hinaus sind die Angestellten der Landeshauptstadt München als Beamte und Tarifbeschäftigte im öffentlichen Dienst als Teil der Verwaltung in der Ausübung Ihrer Tätigkeit an Recht und Gesetz gebunden.
M1001 (1002)	Städtebau	• Offensichtlicher Wunsch nach Bebauung durch die Stadt München [Anmerkung der Verwaltung: bei den nachfolgend kursiv gedruckten Textpassagen handelt es sich um einen Auszug aus dem Billigungsbeschluss, der in der Stellungnahme zitiert wird]: *„Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum soll im Planungsgebiet eine möglichst große Anzahl von Wohneinheiten geschaffen werden. Unter Beachtung aller Belange (unter anderem Versorgung mit Freiflächen und Sozialer Infrastruktur), insbesondere der Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau im Sinne der sog. Münchner Mischung, d.h. ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen, wird die Gefahr eines sozialen Brennpunktes nicht gesehen.“* Der gesamte Abschnitt steht für den offensichtlichen Wunsch der Stadt München nach Wachstum. Die Begründung gegen den sozialen Brennpunkt wird zwar als begründet dargestellt. Eine Begründung wird aber nicht wirklich gegeben. Wir bitten Sie hier nach zu schärfen und darzustellen, warum die	Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund der vom Stadtrat in der Fassung vom 26.07.2017 verabschiedeten und damit verbindlichen “Verfahrensgrundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung” (hier: SoBoN 2017) die Herstellung eines Anteiles an öffentlich geförderten Wohnungen (30 % - EOF - einkommensorientierte Förderung bzw. MMM - München Modell-Miete) und zusätzlich eines Anteiles an preisgedämpftem Mietwohnungsbau (10 %) vom neu geschaffenen Wohnbaurecht. Die Feinverteilung der obengenannten Wohneinheiten im Siedlungsgefüge wird im Durchführungsvertrag und in den, dem Durchführungsvertrag als Anlagen beigefügten Vereinbarungen zur Realisierung geförderten Wohnungsbaus bzw. des preisedämpften Mietwohnungsbaus geregelt. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum soll im Planungsgebiet eine möglichst große Anzahl von Wohneinheiten geschaffen werden. Unter Beachtung aller Belange (unter anderem Versorgung mit Freiflächen und Sozialer Infrastruktur), insbesondere der Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau im Sinne der sog. Münchner Mischung, d.h. ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen, besteht die Gefahr der Entstehung eines sozialen Brennpunktes nicht. Unter den breiten Einkommensgruppen sind grundsätzlich

		Hirmerei sich anders entwickeln sollte als vergleichbare Gebiete. Sind unter den breiten Einkommensgruppen auch Angehörige der Stadtplanung und der lokalen Politik vorgesehen? Die Bürger sehen in den Neubaugebieten nicht einen repräsentativen Bevölkerungsschnitt. Haben Sie hierzu Zahlen, bzw. wie planen Sie die „Münchner Mischung“ so sicher zu stellen, dass eben kein Brennpunkt entsteht?	verschiedenste Berufsgruppen umfasst. Inwieweit diese Personen politisch aktiv sind, spielt für die Zugehörigkeit zu einer Einkommensgruppe keine Rolle. Insbesondere der sozial geförderte Wohnbau zielt nicht auf einen repräsentativen Bevölkerungsschnitt ab, sondern hat die Unterstützung breiter Einkommensgruppen im Fokus, welche sich in Anbetracht des angespannten Münchner Wohnungsmarkt schwerer auf dem freien Markt mit Wohnraum versorgen können.
1003/ 1016	Städtebau	Im Einzelnen wird wegen der Unzumutbarkeit für die Anwohner und mit Blick auf den Denkmalschutz der Überschreitung der gemäß Plan zulässigen Geschossfläche gemäß § 3 Abs. 2 und 5 sowie der zulässigen Grundfläche gemäß § 3 Abs. 3 und 4 entgegengetreten. Es gibt keinen Grund, von den baurechtlichen vorgaben abzuweichen, das Vorhaben hat keine solche Abweichungen rechtfertigenden Gründe für sich und muss innerhalb der allgemein gültigen Grenzen realisiert werden können. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten nach § 4 Abs. 1, 2 und 5 ist entlang der Eversbuschstraße zu untersagen; seit Beginn der Planungen werden die unzureichenden Abstände und die Beeinträchtigung der Bestandsgebäude durch diese extrem nahe „herangerückte“ und massive Bebauung kritisiert; Vorbauten von bis zu 1,5m Tiefe auf eine Länge von 7,0m bzw. nördlich sogar 13,6m bzw. ab dem 1. OG 25,2m führen zu einer nicht hinnehmbaren Verschiebung. Lärmschutzwände auf dem Dach (§ 5 Abs. 4) und nicht technisch zwingend notwendige Dachaufbauten (§ 7) sind in Richtung der Eversbuschstraße überhaupt nicht zuzulassen, weil sie keine ins Gewicht fallende Lärmschutz-Wirkung entfalten können und in Anbetracht der von anderen Seiten (Autobahn, Gleise) herrührenden Lärmeinwirkungen die optische Beeinträchtigung und stärkere Verschattung der gegenüberliegenden Grundstücke höher zu gewichten ist.	Um Anreize zu schaffen, gut nutzbare Flächen zu realisieren, die per se keine infrastrukturellen Bedarfe auslösen, darf die Geschossfläche gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung durch die genannten Nutzungen um bis zu 7 % überschritten werden. Darüber hinaus darf gemäß § 3 Abs. 3 der Satzung die festgesetzte Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 3.570 m^2 überschritten werden, um die Gemeinschaftstiefgarage in ihrer für das Mobilitätskonzept erforderlichen Dimension realisieren zu können. Das Gutachten zum Grundwasser weist nach, dass keine negativen Betroffenheiten der Nachbarschaft und somit auch nicht für das Baudenkmal mit der Nummer D-1-62-000-7814 „Wohnhaus, syn. Wohngebäude“ in der Eisolzrieder Straße ausgelöst werden. Auch werden die sich südlich des Vorhabens befindlichen Versickerbecken und Dükeranlage in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Das Wasserwirtschaftsamt München wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Absatz 2 BauGB in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Als einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz strebt die Vorhabenträgerin eine Unterschreitung des Primärenergiebedarfs des Gebäudes um mindestens 10 % unterhalb des GEG-2023- Standards an. Diese Absicht stimmt mit der aktuellen Beschlusslage des Stadtrates der Landeshauptstadt München überein, wodurch Maßnahmen zur Energieeinsparung im Zusammenhang mit der Verbesserung der

		Die Freischankfläche für die Gastronomie (§ 10 Abs. 3) ist räumlich zu begrenzen, für den Anwohnerschutz vor Lärm (auch durch Gäste und Lieferverkehr) ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu sorgen. Werbeanlagen zur Eversbuschstraße hin sind entgegen § 13 generell zu untersagen (bis 5m² zugelassen, ohne Einschränkung hinsichtlich der Nutzung/ Vermietung von Werbeflächen an Dritte ?!) - dafür gäbe es keinen Grund und eine solche Zusatzbelastung für das Straßenbild durch ein Quartier mit ggf. fremdgenutzten Werbeflächen ist absolut nicht hinnehmbar. Werbeanlagen in einer Größe bis max. 1,5 m² sollen ausschließlich für die Gastronomie bzw. den Einzelhandel (gewerbliche Fläche) zugelassen werden, aber auch hier definitiv nicht als beleuchtete Werbefläche (die Einschränkung in § 13 Abs. 3 reiche nicht aus).	Klimaverträglichkeit der Stadtentwicklung umgesetzt werden sollen. Daher wird in § 3 Abs. 3 der Satzung festgesetzt, dass zur Erhöhung des Energiestandards die gemäß Plan zulässige Grundfläche (GR) um bis zu 210 m^2 und die gemäß Plan zulässige Geschossfläche (GF) um bis zu 500 m^2 überschritten werden darf. So können Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt werden, ohne Geschossfläche zur Schaffung von Wohnraum zu verlieren. Da sich das Vorhaben in einer sehr lärmbelasteten Lage befindet, wird für Wohnungen, deren Fassaden im Bereich der Festsetzung „Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz“ liegen, die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um bis zu 6 m^2 je Wohnung für verglaste, nicht beheizbare oder thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien gemäß § 3 Abs. 5 der Satzung zugelassen. Dadurch können Maßnahmen zum Lärmschutz umgesetzt und der Lagenachteil ausgeglichen werden, ohne Geschossfläche zur Schaffung von Wohnraum zu verlieren. Die Besonnungs- und Verschattungsstudie weist nach, dass keine negativen Beeinträchtigungen für nachbarschaftliche Gebäude und demnach auch nicht für das Baudenkmal mit der Nummer D-1-62-000-7814 „Wohnhaus, syn. Wohngebäude“ in der Eisolzrieder Straße vorliegen. Im Übrigen wurden die zuständigen Fachbehörden der Denkmalpflege, Landesamt für Denkmalpflege und Untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einbezogen. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat zuletzt im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwendung gegen die Planung erhoben. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals ist aufgrund der Entfernung (ca. 100 m) zur geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Um private Außenfreisitze im Vorhabengebiet anbieten zu können, dürfen untergeordnete Bauteile z.B. Balkone und Terrassen die Baugrenzen um max. 1,5 m überschreiten, damit diese gemäß BayBO Art. 6 nicht Abstandsflächen relevant sind. Es wird in § 5

			Abs. 4 der Satzung festgesetzt, dass die Lärmschutzwände auf den Dächern an der Eversbuschstraße um das Maß ihrer festgesetzten Wandhöhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen sind, um auch für die Lärmschutzwände die vollen Abstandsflächen zur Straßenmitte einzuhalten. Alle weiteren Lärmschutzwände sind mindestens 2 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken, um eine zurückhaltende Außenwirkung dieses aufsteigenden Bauteils zu erreichen. Die Freischankfläche ist räumlich begrenzt. Für die Größe der Freischankfläche wird im Plan eine Fläche „FS“ festgesetzt, in der sich die Außenfläche für die gastronomische Nutzung befinden darf. Auch ist durch die Satzung geregelt, dass ein Mindestabstand von 15,0 m zu schutzbedürftige Aufenthaltsräumen einzuhalten ist und zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnbebauung im Nachtzeitraum die Anlieferung und die Nutzung der Freischankfläche zeitlich nur eingeschränkt möglich ist. Dies ist im Bauvollzug sowie ggf. im gaststättenrechtlichen Erlaubnisverfahren nachzuweisen. Grundsätzlich dürfen Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m² ohne eine Baugenehmigung errichtet werden. Gemäß § 13 Abs. 1 der Satzung sind Werbeanlagen nur zur Eversbuschstraße sowie zu den Innenhöfen innerhalb des Bauraums orientiert, an der Stätte der Leistung und im Erdgeschoss zulässig, fremdgenutzte Werbeflächen sind nicht zulässig. Auch beleuchtete Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die in der Satzung festgesetzten Vorgaben für Werbeanlagen erscheinen ausreichend und auch mit der Umgebung verträglich.
1008	Städtebau	Die Häuser die vorgeschlagen wurden sind zu hoch, sie haben zu viele Stockwerke. Die gesamte Eversbuschstrasse	Das Planungsgebiet hat eine ausreichende Größe, um einen eigenständigen Siedlungscharakter innerhalb von Allach zu

		gegenüber dem Feld hat Einfamilienhäuser mit höchstens einem oder zwei Stöcken und einem evtl. einem ausgebauten Dach. Andere Bauvorhaben z.B. am Allacher Bahnhof, Piperstrasse wurde so geplant, dass sich die Neubauten gut in die 'alte' Umgebung anpasst, die Häuser und Wohnungen sind alle maximal zweistöckig mit einer Terrassenwohnung. Der Diamaltpark hat auf der Seite der alten Häuser entlang der Georg Reis-Müllerstraße auch die gleichen zweistöckigen Wohnungen, nur entlang der Bahnlinie und der Ludwigsfelderstr. gibt es 'Hochhäuser'. Warum wird das hier nicht beachtet? Übrigens ist die Hirmerei ja inzwischen an einen Schweizer Investor verkauft worden, also hat sich weder der Hirmer wirklich interessiert an dem Grundstück, von wegen es soll eine so innovativer Neubau werden wie die in den 1920er Jahren gebaute Borstei. Es ging dem Hirmer wohl auch hier nur ums Geldverdienen.	entwickeln. Dies beeinträchtigt nicht die Qualitäten der schon bestehenden Bebauungen in Allach. Um zwischen der geplanten Bebauung und der 1-2-geschossige Bestandsbebauung westlich der Eversbuschstraße städtebaulich zu vermitteln, beginnt die geplante Bebauung 3- geschossig an der Eversbuschstraße und entwickelt nach Osten hin eine höhere Geschossigkeit von bis zu 6 Geschossen. Die Geschossigkeit ergibt sich aus einem schlüssigen Gesamtkonzept, das die Innenhöfe baulich fasst, im Westen an der Eversbuschstraße niedrig beginnt und zur Bahn hin aus Gründen der Lärmabschirmung höher wird. Eine noch niedrigere Bebauung im Westen zur Eversbuschstraße ist nicht erforderlich, da die Abstandsflächen zur Straßenmitte eingehalten sind. Im „Diamaltgelände" Bebauungsplan Nr. 2103 wurde ein ehemaliges Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet umstrukturiert und denkmalgeschützte Gebäude integriert. Das Höhenprofil und die Dichte/Kompaktheit der Bebauung wurden jeweils an die spezifischen Rahmenbedingungen der obengenannten Konzepte angepasst und sind daher miteinander nicht vergleichbar. Eine Erläuterung des Konzepts des Bebauungsplan Nr. 2103 ist der Begründung zu entnehmen. Darüber hinaus wird klargestellt, dass im Planungsgebiet Diamaltgelände eine überwiegend 3- bis 4-geschossige Bebauung östlich der Georg-Reismüller-Straße situiert ist. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum soll im Planungsgebiet eine möglichst große Anzahl von Wohneinheiten geschaffen werden. Hierbei soll das Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden berücksichtigt werden. Die städtebauliche Verträglichkeit der Dichte wurde im Rahmen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs überprüft. Durch die in Plan und Satzung getroffenen Festsetzungen tritt diese Konzeption klar hervor und stellt eine angemessene und

			zeitgemäße Reaktion auf das gegenüberliegende Einfamilienhausgebiet dar, ohne auf den dringend erforderlichen Wohnungsbau in gut erschlossener Lage und verdichteter Bauweise verzichten zu müssen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich vorliegend nicht um einen klassischen Verkauf und daher auch nicht um einen klassischen Vorhabenträgerwechsel im Sinne von § 12 Abs. 5 BauGB. Diesbezüglich wird auf Ziffer B im Billigungsbeschluss verwiesen. Die „Übernahme“ des Vorhabens durch die jetzige Vorhabenträgerin München Allach S.à.r.l. spielt zudem für die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren keine Rolle.
1012	Städtebau	§ 34 BauGB besagt, daß innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Planungen entsprechen nicht der vorhandenen Bebauung von einem gewachsenen, mit alten Bäumen durchgrünten Stadtteil. Hier wäre nur die Erhaltung der Traufhöhe und eine aufgelockerte Bauweise zulässig.	Das Planungsgebiet hat eine ausreichende Größe, um einen eigenständigen Siedlungscharakter innerhalb von Allach zu entwickeln. Vorliegend handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das geplante Vorhaben muss also den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. § 34 BauGB dagegen gilt für den unbeplanten Innenbereich. Eine Erhaltung der Traufhöhe durch das geplanten Vorhaben und eine aufgelockerte Bauweise im Sinne eines Einfügens in die umgebende Bebauung sind aus dem Grund, dass ein entsprechender vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, explizit nicht erforderlich.
1014	Städtebau	Wenn Sie sich die Häuser und Wohnungen in der nächsten Umgebung ansehen (entlang der Eversbuschstraße, Birkenstraße, dann können Sie feststellen, dass hier fast ausschließlich Einfamilienhäuser stehen, selbst das Haus des	Mit dem Bebauungsplan Nr. 2164 „Hirmerei“ entsteht ein Wohngebiet mit eigenständigem Charakter. Die getroffenen Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“) gelten

		Tierarztes (Mietwohnungen) hat nur zwei Stockwerke. Viele von diesen Häusern stehen hier schon seit Jahren.. Der Plan der als 'die Hirmerei' vorgestellt wurde, bezieht die Umgebung überhaupt nicht ein. Hier soll eine riesige Anlage, mit bis zu 7 Stockwerken, die, die Borstei als Vorlage hat, gebaut werden. Hierzu einige Punkte warum dieses Projekt noch mal überdacht werden sollte. Wie gesagt, bei der Umgebung handelt es sich um ein Siedlung die es schon seit vielen Jahren gibt und fast alles sind Einfamilienhäuser. Die Borstei, die Hirmer damals genannt hat war in den 1920er Jahren eine innovative Bauweise, die an der Dachauer Str. gebaut wurde, wo es nur einen Friedhof gab. Die Borstei hatte neue Ideen was man von der Hirmerei nicht sagen kann, hier sind es langweilig, übergroße Hochhäuser geplant, es gibt keine begrünung der Fassade, Regenwasser wird nicht gesammelt und soweit ich weiss werden auch keine Sonnenkollektoren auf die Flachdächer angebracht. Also kann man nicht davon ausgehen, dass das Design von der Anlage besonders modern oder inovativ ist. (In der Borstei gibt es jede Menge Läden und ein Kaffee, die hier auch fehlen). In anderen Gegenden wurde genau dies beachtet z.B beim Diamaltpark wurden die Gebäude an der Georg-Reis-Mueller-Str. auf drei Stockwerke (zwei plus eine Terrassenwohnung) begrenzt, auf der Seite zur Bahn und zur Ludwigsfelder Str wo es keine Einfamilienhäuser gibt wurden dann die höheren Häuser gebaut. Am Allacher Bahnhof wurden vor ein paar Jahren Wohnungen gebaut, entlang der Piperstraße, auch hier sind alle Häuser zweistöckig mit einer Terrassenwohnung auf dem Dach. Ganz zu schweigen vom Evers das nur ein Obergeschoss hat. Warum wird also bei uns die vorhanden Einfamilienhäuser nicht miteinbezogen?	ausschließlich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die östlich der Eversbuschstraße geplante Höhenstaffelung der Bebauung reagiert ausreichend auf die gegenüberliegende Bebauung. Im nördlichen Baukörper ist eine gastronomische Nutzung oder Einzelhandel vorgesehen. Zudem wurde vor dem Baukörper eine Freischankfläche planungsrechtlich ermöglicht. Eine nähere Darstellung des eventuellen Gastronomie-Angebotes ist nicht möglich bzw. nicht Gegenstand des Verfahrens. Im „Diamaltgelände“ Bebauungsplan Nr. 2103 wurde ein ehemaliges Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet umstrukturiert und denkmalgeschützte Gebäude integriert. Am „Oertelplatz“ Bebauungsplan Nr. 1655a wurde neben dem kleinteiligen Wohngebiet ein Quartierszentrum für die Nahversorgung der Nachbarschaft geschaffen. Das Höhenprofil und die Dichte/Kompaktheit der Bebauung wurden jeweils an die spezifischen Rahmenbedingungen der obengenannten Konzepte angepasst und sind daher miteinander nicht vergleichbar. Eine Erläuterung der jeweiligen Konzepte der Bebauungspläne Nr. 1655a und Nr. 2103 sind den jeweiligen Begründungen zu entnehmen. Im Planungsgebiet ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf min. 47,5 % der Gesamtnettodachfläche vorgesehen, wobei eine Nettomodulfläche von 900 m² nicht unterschritten werden darf (s. § 22 der Satzung und s. Kap. 4.20 der Begründung). Fassadenbegrünungen sind an einigen Gebäudeteilen, die zum Innenhof ausgerichtet sind, vorgesehen (s. Planteil). Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München (EWS) vom 28.08.2018

			oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens auf dem Baugrundstück zu versickern. Aufgrund der Dichte und Grundstückszuschnitte kann nicht sicher von ausreichend dimensionierten Flächen für eine Muldenversickerung ausgegangen werden. Die Versickerung kann jedoch in jedem Fall über Rigolen gesichert werden (s. § 18 der Satzung und s. Kap. 4.16 der Begründung).
1016 (1003)	Städtebau	Die Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO ist eklatant und wird nicht zufriedenstellend ausgeglichen. Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wird nicht der ihnen gebührende Vorrang eingeräumt, stattdessen wird – völlig unnötig am Stadtrand und in einem der ohnehin am stärksten wachsenden Stadtteile – der Schaffung von Wohnraum „um jeden Preis“ Vorrang eingeräumt - auf Kosten der Menschen und der Natur. Es gibt kein Naturgesetz, dass man auf einer der mit am stärksten lärmbelastetsten und mindestens auf die nächsten zehn Jahre durchgehend von mehreren Großbaustellen umtosten Ackerfläche unbedingt und sofort mehr als 21.000 m² Wohnraum schaffen muss - vorangetrieben wird das Projekt von planerischer Gleichgültigkeit und Profitgier.	Die im § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete angegebene GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 sind in der heute geltenden Fassung lediglich Orientierungswerte und keine Obergrenzen mehr, wie in früheren Fassungen der BauNVO. Hintergrund der Änderung war, dass der Gesetzgeber eine flächensparende verdichtete Bebauung an geeigneten Stellen erleichtern wollte. § 17 BauNVO ist hier nicht direkt anwendbar, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bei dem keine Bindung an die BauNVO besteht. Festgesetzt wird hier mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem kein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, sondern als Art der baulichen Nutzung „Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung“, um eine Belebung und Nutzungsmischung des Wohngebietes mit den, dem Wohnen verbundenen Nutzungen (Café, Restaurant, kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen und Arbeitsmöglichkeiten vor Ort) zu ermöglichen. Aufgrund der zulässigen Nutzungen und des hohen Wohnanteils wird das Vorhabengebiet dennoch mit der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets gleichgesetzt und dementsprechend beurteilt (s. Kap. 4.3 der Begründung). Die städtebauliche Dichte für dieses Vorhaben wurde in einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Architekturwettbewerb zur Aufgabe gestellt. Das Siegerkonzept wurde daraufhin überarbeitet und auf die Planungsstandards der Landeshauptstadt München angepasst. Die zulässige bauliche Dichte regelt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan.

			Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Landeshauptstadt München werden innerstädtische Flächen verdichtet, aber auch Flächen am Siedlungsrand bebaut, die für eine bauliche Entwicklung geeignet sind, da sie gut erschlossen sind und an die Bestandsbebauung angrenzen. Um die Dichte zu begründen und Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen, wurden im Bauleitplanverfahren zahlreiche Fachgutachten erstellt und im Umweltbericht die Betroffenheiten der einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter geprüft. Daraus resultierend wurden unter anderem Festsetzungen zum Lärmschutz und Erschütterung getroffen. Zwingend zu errichtende Wandhöhen sollen zum einen die erforderlichen Abstandsflächen sichern, aber auch die notwendigen Mindestwandhöhen sichern, um die Bebauung gegen Verkehrslärm abzuschirmen. Darüber hinaus wird eine maximale Tiefe für die Unterbauung durch die Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt, um so gering wie möglich in das Grundwasser einzugreifen. Kampfmittel und Altlasten werden beräumt. Die Versiegelung wird durch Ausgleichsflächen kompensiert. Festsetzungen zur Begrünung werden getroffen, um den Klimaanforderungen der Landeshauptstadt München gerecht zu werden. Um im Vorhabengebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, sind ebenerdig begrünte Lärmschutzwände im Osten des Vorhabengebiets erforderlich, um die Bewohner*innen zum einen gegen Schienenlärm und zum anderen gegen den Straßenverkehrslärm der Otto-Warburg-Straße sowie der Eversbuschstraße zu schützen. Es wird eine lärmabgewandte Orientierung der Freibereiche und Wohnräume festgesetzt. Darüber hinaus sind auch die öffentlichen Grünflächen vor Lärmimmissionen zu schützen, um die Erholungsfunktion dieser Flächen zu sichern. Gleiches gilt für Gemeinschaftsdachgärten. Die Standards der Landeshauptstadt München zur Versorgung mit

			ausreichenden öffentlichen Grünflächen und privaten/gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen werden eingehalten. Insgesamt wird auf Grund des dringenden Bedarfs an Wohnungraum in der Landeshauptstadt München an dieser Stelle mit einen sehr guten ÖPNV-Erschließung unmittelbar am S-Bahnhof Karlsfeld einer verdichteten Bebauung der Vorzug gegenüber einer aufgelockerten Bebauung gegeben.
1016	Städtebau	Wenn die Lichteinfallswinkel in den Höfen nicht ausreichen, um eine zumindest „ausreichende“ Belichtung von Aufenthaltsräumen sicherzustellen, bzw. die gesetzlichen Vorgaben nur „größtenteils“ und nur mit Hilfe von „Detailfestsetzungen“ (die in Befreiungen bestehen!) erreicht werden, ist das eine ermessenswidrige und die gesundheitlichen und sozialen Folgen negierende Planung. Es würde ja sehr wohl anders gehen, keiner der im Auslobungswettbewerb eingereichten Pläne hätte diese Problematiken aufgerufen – sie seien Folge dieser Fehlplanung eines einzigen Blocks in Donut-Rundform („Großform“). Eine Befreiung von den Abstandsflächen und die Genehmigung einer Planung unzumutbar dunkler Wohnungen jenseits aller Grenzwerte NUR dafür, genau dieses architektonische Konzept durchzusetzen, sei unzulässig. Der Entwurf habe sich im Auslobungswettbewerb als „besonders“ durchgesetzt, ohne dass die Probleme mit Lichteinfallswinkeln und Lärmschutz-Hässlichkeiten auf dem Schirm gewesen wären, weil von einer Jury vorausgesetzt werden dürfte, dass Architekten das berücksichtigten und nicht hinterher Ausnahmebestimmungen und Befreiungen und Sonderanrechnungen nötig seien, um überhaupt eine „Zulässigkeit“ bzw. Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens herstellen zu können.	Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde der Siegerentwurf des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs zu Grunde gelegt, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiterentwickelt bzw. angepasst wurde, um zum einen die zu berücksichtigenden Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren zu berücksichtigen und zum anderen die negativen Betroffenheiten der einzelnen Schutzgüter zu reduzieren. Eine Verkürzung der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO im Rahmen von Bebauungsplänen zulässig. In den Bereichen der Verkürzung ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Maßstab für die Prüfung der ausreichenden Belichtung und Belüftung in den inneren Bereichen des Planungsgebietes sind gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Hierzu wurden im Planungsgebiet alle Fassadenbereiche unter Berücksichtigung der zuvor genannten Grundlagen im Hinblick auf den Lichteinfallswinkel von 45° und Abstandsflächentiefen von 0,4 H hin untersucht. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass in den weit überwiegenden Bereichen der Bauräume bei Berücksichtigung einer maximalen Ausnutzung der Bauräume, der maximalen Höhenentwicklung und der zulässigen Überschreitungen (der Wandhöhe und der Baugrenzen) ein Lichteinfallswinkel von weniger als 45° zur Waagrechten sichergestellt werden kann. Im Rahmen der Untersuchung zur Belichtung und Besonnung wurden Bereiche identifiziert, in welchen der Lichteinfallswinkel

			von maximal 45° zur Waagrechten im Bereich der Brüstung möglicher Fenster bzw. Abstandsflächentiefen von 0,4 H nicht eingehalten werden können. Um sicherzustellen, dass in diesen Bereichen bei entsprechender Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster zu liegen kommen wurde die Festsetzung nach § 6 Abs. 2 der Satzung getroffen In Abbildung 1 der Satzung wurden zudem wenige Bereiche identifiziert, in welchen die die vorgenannten Bedingungen nicht in jedem Aufenthaltsraum eingehalten werden kann. Für diese Bereiche wurde in § 6 Abs. 3 der Satzung eine Ausnahme geregelt. Durch diese Detailfestsetzungen wird gewährleistet, dass durch entsprechende Grundrissorientierung Aufenthaltsräume im Vorhabengebiet ausreichend belichtet werden und diesbezüglich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die ausreichende Belichtung in diesen Bereichen wurde nachgewiesen. Mit der Neubebauung soll das Ziel einer angemessenen baulichen Verdichtung verfolgt werden, dies wäre mit Abstandsflächen von 1 H in den Innenhöfen nicht erfüllbar. (s. 4.6 in der Begründung)
1003	Städtebau	Der Bebauungsplan entspricht nicht den durch Aufstellungs- und Billigungsbeschluss vorgegebenen Rahmenbedingungen, die sich in den Planungszielen (Ziff. 3) nur teilweise wiederfinden. Vorgegeben waren z.B. eine vorne zur Eversbuschstraße hin maximal dreigeschossige Höhe (mit Blick darauf, dass gegenüberliegend vorwiegend ein- bis zweigeschossige Doppel- bzw. Einfamilienhäuser liegen), dies wird durch die aktuelle Planung eindeutig verletzt. Ein städtebaulich verträglicher Übergang zur westlich angrenzenden Bebauung (Eversbuschstr.) fehlt. Die lediglich 1,5m tiefen Vorsprünge im Eingangsbereich fallen optisch nicht ins Gewicht und sind kein „Geschoss“, nicht einmal ein Feigenblatt; im Verhältnis zur Gesamtbreite fallen diese überhaupt nicht ins	Sämtliche im Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss genannten Planungsziele werden im Vorhabengebiet erreicht. Insbesondere wurde im Aufstellungsbeschluss zum Planungskonzept unter Ziffer 3.2 ausgeführt: „Die Höhe der Bebauung staffelt sich von fünf bis sechs Geschossen im Osten an der Bahn zu vier Geschossen nach Westen zur Eversbuschstraße ab. Durch dreigeschossige Vorsprünge wird zur umliegenden zweigeschossigen Bebauung vermittelt.“ Eine dreigeschossige Bebauung wird an der Eversbuschstraße durch die zwingend zu errichtende Wandhöhe von 10,8 m gesichert. Um die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte einzuhalten, wird ein geplantes viertes Geschoss von der Straße zurückgesetzt. Eine Beschränkung auf

		Gewicht. Es trifft NICHT zu, dass 3-geschossig „an der Eversbuschstraße“ gebaut und dadurch wie versprochen zur Bestandsbebauung „städtebaulich vermittelt“ würde, wie ihre Stellungnahme suggeriert, und die Höhe vorn ist wohlgemerkt nicht nur eine Frage von Abstandsflächen, sondern Gebot (!) der Einhaltung Ihrer eigenen verbindlichen Vorgaben im Aufstellungsbeschluss. „Vorne maximal drei inkl. EG“ war – auf Betreiben u.a. des Bezirksausschusses - im Aufstellungsbeschluss verbindlich vorgegeben – dem entspricht der vom Investor vorzulegende Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan schlichtweg nicht. Möglich wäre eine Beschränkung auf maximal drei Geschosse (inkl. EG) vorne ohne Weiteres und sogar ohne Verlust an Wohnfläche, wenn man hinten an der Bahnlinie dafür höher wird (wie dies frühere Entwurfsstände ja zunächst vorgesehen hatten).	maximal drei Geschosse ist dem Aufstellungsbeschluss nicht zu entnehmen. Eine Höhenstaffelung von West nach Ost erfolgt im Vorhabengebiet von drei bis auf sechs Geschosse, zum einen um auf die westliche Bestandsbebauung zu reagieren und zum anderen um das Vorhabengebiet im Osten vor den Lärmimmissionen durch den Schienenlärm abzuschirmen.
1016	Städtebau	Der Bebauungsplan entspricht nicht den durch Aufstellungs- und Billigungsbeschluss vorgegebenen Rahmenbedingungen. Vorgegeben war eine vorn zur Eversbuschstraße hin maximal dreigeschossige Höhe (mit Blick darauf, dass gegenüberliegend vorwiegend ein- bis zweigeschossige Doppel- bzw. Einfamilienhäuser liegen), dies wird durch die aktuelle Planung eindeutig verletzt. Die lediglich 1,5m tiefen Vorsprünge im Eingangsbereich fallen optisch nicht ins Gewicht und sind kein „Geschoss“, im Verhältnis zur Gesamtbreite fallen sie nicht ins Gewicht. Nicht nur fehlt daher ein städtebaulich verträglicher Übergang zur westlich angrenzenden Bebauung (Eversbuschstr.), sondern eine formale Voraussetzung für die Aufstellung als Bebauunsplan: Ist die Vorgabe einer dreigeschoßigen Maximalhöhe vorne zur Eversbuschstraße aus dem Aufstellungs- und Billigungsbeschluss nicht eingehalten, fehlen diesem Bebauungsplan wesentliche Verfahrensschritte und eine ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit und anderer Gemeinden. Die Höhe des Gebäudes vorn ist nicht eine Frage von Abstandsflächen und Einfügung, Gebote bzw. Begrenzungen aus vorausgehenden	Siehe Stellungnahme ID 1003 Seite 13/14

		Verfahrensschritten sind daher einzuhalten. Der Kompromiss „vorne maximal drei Etagen inkl. EG“ war – auf Betreiben u.a. des Bezirksausschusses - verbindlich vorgegeben.	
1018	Städtebau	Meiner Meinung nach passt der Entwurf für die 'Hirmerei' nicht zur Gegend, die ja eigentlich von Einfamilienhäusern dominiert wird. Ich bin nicht generell gegen neue Gebäude, aber es sollte sich der Neubau der Gegend anpassen und anders herum.	Siehe Stellungnahme ID 1008 Seite 6-8
1019	Städtebau	Ich kann verstehen, dass Wohnungen gebraucht werden und gebaut werden muss, aber muss man so die Wünsche und Bedenken einer ganzen Gegend übergehen und ein Wohnprojekt das weder in die Gegend passt noch in irgendeiner weise schön ist. Selbst die Häuser im ehemaligen Bayerwerk, heute Prinzenpark, sind schöner gebaut. Abgesehen davon finde ich dass auf diese kleine Wiese gegenüber von Eigenheimen die meist nur ein Stock sind eine Hochhausanlage mit bis zu 7 Stockwerken einfach nicht ins Stadtbild passt. Es wird die Gegen sicherlich abwerten. Die armen Leute die dann am 7 Stock direkt auf die Bahn schauen (vielleicht so geplant, denn die S-Bahn ist nie pünktlich und von vielen Ausfällen geplagt).	Siehe Stellungnahme ID 1008 Seite 6-8
1019	Städtebau	Vielleicht kann man das ganze noch Mal überdenken, den im Augenblick ist das was vorgeschlagen wurde keine gute Lösung, weder für die jetzigen Anwohner noch für die zukünftigen Anwohner. Eine Anlage wie am Allacher Bahnhof neben dem Evers wäre bestimmt besser.	Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zur Qualitätssicherung der Siegerentwurf des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs zu Grunde gelegt. Dieser wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiterentwickelt bzw. angepasst, um zum einen die zu berücksichtigenden Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren zu berücksichtigen und zum anderen die negativen Betroffenheiten der einzelnen Schutzgüter zu reduzieren. Damit ist eine der Situation angemessene gute städtebauliche Lösung gefunden worden.
1020	Städtebau	ich bin selbst Anwohner gewesen und vermiete mittlerweile eine Immobilie direkt gegenüber dem Bauvorhaben. Wir kennen die verkehrlichen Herausforderungen des Viertels, sowohl mit kleinen Kindern auf dem Kindergarten- und	Die Berechnung der Schulbedarfe vom Referat für Bildung und Sport basiert auf den demographischen Prognosen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. Die Grundschulversorgung

		Schulweg als auch selbst mit Rad, PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln. Nicht nur die Schulsituation ist offensichtlich nicht vorausschauend mit dem Bauvorhaben angegangen worden, sondern auch die aktuelle Verkehrslage wird keinerlei zusätzlichem PKW-Verkehr gerecht. Für mich ist es der Tropfen, der das Fass zum Überlaufen bringt, dass nun mit der Neuanlage der Straße noch nicht einmal ein durchgehender Radweg realisiert wird. Den ganzen prozess bis hierhin zu begleiten hat mich schon ein bisschen politikverdrossen gemacht, was die Einbeziehung der BürgerInnen in stadtplanerische Vorhaben angeht. Weder die angrenzende und betroffene Gemeinde Karlsfeld, noch die Stadtteilpolitik noch ein eigens gegründeter BürgerInnenverein wurden mit ihren Bedenken angemessen gehört und in der Planung berücksichtigt. Ich habe wenig Hoffnung, dass dieses Format hier daran etwas ändert. Aber wenn dieses Minimalst(!)ziel Radweg am Ende nicht realisiert wird, sondern die Straße so kommt wie aktuell geplant, dann geht wirklich der letzte Funken Verständnis meinerseits für die KompetenzträgerInnen, die mit der Sache befasst sind, verloren.	des Planungsgebietes ist durch die Verbandsgrundschule in Karlsfeld gesichert. Die durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen ca. 810 Kfz-Fahrten/ 24h durch die geplante Nutzung der "Hirmerei“ sind bei einer Grundbelastung von ca. 6.600 Kfz-Fahrten/ 24h gut abwickelbar. Die Eversbuschstraße und das umliegende Straßennetz können den durch die Planung ausgelösten Verkehr aufnehmen. Baulich getrennte Radwege sind nicht vorgesehen. Das im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche mögliche Straßenprofil wird in der Begründung geschildert und ist angesichts enger Rahmenbedingungen vertretbar. Die Schaffung eines beidseitigen Fuß- und Radwegs bis zur Kreuzung Eversbuschstraße/Otto-Warburg-Straße wurde geprüft. Im Zuge der Eversbuschstraße/Staatsstraße St 2063 ist ein beidseitiger Radweg aufgrund der Lage im umliegenden, engmaschigen Straßen- und Wegenetz sowie aus Gründen der überwiegend nicht zur Verfügung stehenden Flächen im öffentlichen Straßenraum weder möglich noch ist dieses erforderlich. Für das Vorhabengebiet wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof Karlsfeld sowie zu Bushaltestellen einen Mobilitätsfaktor von 0,7 vorsieht. Eine Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage Richtung Eversbuschstraße ist verkehrlich abwickelbar. Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu

			unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Im Gegensatz zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB schreibt das Gesetz keine ortsübliche Bekanntmachung (Amtsblatt) vor. Eine Unterrichtung in geeigneter Weise ist ausreichend. Die Bekanntmachung für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte dennoch ortsüblich im Amtsblatt Nr.13 vom 10.05.2021 (S.243) und enthielt u.a. Aussagen zur Darlegungsfrist, den Darlegungsorten sowie den Hinweis auf die öffentliche Erörterung am Donnerstag, 27. Mai 2021 um 19:00 Uhr, die aufgrund der sich aus der COVID-19-Pandemie ergebenden Rahmenbedingungen als digitale Veranstaltung während der Unterrichtungsfrist stattfand. Informationen zum Ablauf der digitalen Erörterungsveranstaltung sowie eine Anleitung zur Teilnahme waren unter https://t1p.de/Hirmerei, weiterführende Informationen zur Planung unter www.muenchen.de/auslegung abrufbar. Allgemeine COVID-Hinweise sowie die Darlegungsstellen mit den Hinweisen zu Öffnungszeiten und Kontaktaufnahme waren benannt. Zusätzlich wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Rathausumschau sowie in der Presse (Süddeutsche Zeitung und Münchner Merkur) wie auch auf den Seiten der Landeshauptstadt München im Internet angekündigt. Es wurde daher auf ausreichende Weise informiert, eine persönliche Einladung muss darüber hinaus nicht erfolgen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dies kann durch schriftliche Äußerungen oder Äußerungen zur Niederschrift erfolgen. Gleichzeitig kann die Erörterung durch Einzelerörterungen oder im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung erfolgen. Auf die Möglichkeit der Einzelerörterungen wurde im Amtsblatt hingewiesen. Eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Erörterungsveranstaltung in Form einer Bürgerversammlung o.ä. besteht nicht.

			Auf Wunsch des betroffenen Bezirksausschusses sollte eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden. Aufgrund der zur damaligen Zeit herrschenden COVID-19-Pandemie wurde in Abstimmung mit dem Bezirksausschussvorsitzenden des Bezirksausschusses 23 eine Erörterungsveranstaltung in digitalem Format durchgeführt. Die Gemeinde Karlsfeld ist im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die jeweiligen Stellungnahmen fließen in das Bebauungsplanverfahren ein und werden mit allen anderen Belangen abgewogen. Der Ermessensspielraum der Abwägung liegt hierbei in der Planungshoheit der Gemeinde (gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB). Auch der Stadtrat befasst sich als demokratisch legitimiertes Gremium mit den eingebrachten Äußerungen und beschließt den Bebauungsplan im letzten Schritt als Satzung. Mit dem Durchlaufen dieses mehrstufigen Verfahrens und dem mehrmaligen Befassen mit den eingebrachten Äußerungen sowohl durch die Stadtverwaltung als auch den Stadtrat ist eine sorgfältige, neutrale Abwägung gesichert.
1021	Städtebau	Der geplante Gebäudekomplex ist ein krasser Fremdkörper, der hier sowohl von den Dimensionen (Höhen, Anzahl der Wohneinheiten) her als auch gestalterisch (Schallschutzmauern,"Banlieue"-artiger Charakter) offensichtlich nicht hinpasst. Die Anpassung an die Höhen der Bestandsgebäude entlang der Eversbuschstraße ist erkennbar unzureichend. Und gestalterisch ist umso schlimmer, als es mit den Schallschutzwändern entlang der Bayernwerkstraße bereits trostloses Anschauungsmaterial gibt. Eine gewachsene Gebietsstuktur würde aufgebrochen und zerstört. Für den Wunsch nach Urbanisierung kann man sich nur herzlich bedanken. In der Tat: ein au fallen Seiten von	Das Planungsgebiet hat eine ausreichende Größe, um einen eigenständigen Siedlungscharakter innerhalb von Allach zu entwickeln. Dies beeinträchtigt nicht die Qualitäten der schon bestehenden Bebauungen in Allach. Um zwischen der geplanten Bebauung und der 1-2-geschossige Bestandsbebauung westlich der Eversbuschstraße städtebaulich zu vermitteln, beginnt die geplante Bebauung 3- geschossig an der Eversbuschstraße und entwickelt nach Osten hin eine höhere Geschossigkeit von bis zu 6 Geschossen. Die Geschossigkeit ergibt sich aus einem schlüssigen Gesamtkonzept, das die Innenhöfe baulich fasst, im Westen an der Eversbuschstraße niedrig beginnt und zur Bahn hin aus Gründen der Lärmabschirmung höher wird. Eine noch niedrigere

		Lärmschutzwand umgebener Quartiers-Monoblock widerspricht offensichtlich dem bisherigen Flächennutzungsplan.	Bebauung im Westen zur Eversbuschstraße ist nicht erforderlich, da die Abstandsflächen zur Straßenmitte eingehalten sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist. Er entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt München. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da die aktuelle Darstellung in ausreichender Schärfe einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht. Mit in Teilen begrünten oder transparenten Lärmschutzwänden wird dem Ziel der Begrünung und gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes der Eversbuschstraße nachhaltig Rechnung getragen. Die in der Stellungnahme genannten Schallschutzwände entlang der Bayernwerkstraße befinden sich nicht im Umgriff des Planungsgebiets.
1003 (1016)	Städtebau	Wenn die Lichteinfallswinkel in den Höfen für eine zumindest „ausreichende“ Belichtung von Aufenthaltsräumen nur „größtenteils“ und nur mit Hilfe von „Detailfestsetzungen“ (die in Befreiungen bestehen!) erreicht werden und selbst auf dem Dach Lärmschutzwände erforderlich sind, um eine Erholungsnutzung der Gemeinschaftsdachgärten überhaupt zu ermöglichen (welche wiederum erforderlich sind, um wenigstens in die Nähe der vorgeschriebenen Grünflächen zu kommen, erreicht werden die Vorgaben selbst damit nicht), weil „mit der Neubebauung das Ziel einer angemessenen baulichen Verdichtung verfolgt“ werden soll (und dies mit den vorgeschriebenen Abstandsflächen nur leider kollidiert), kann nichts „unkritisch betrachtet werden“. Diese vorhabenbezogene Planung taugt dann nicht, ein solcher Bebauungsplan darf nicht beschlossen werden.	Eine Verkürzung der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO im Rahmen von Bebauungsplänen zulässig. In den Bereichen der Verkürzung ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Maßstab für die Prüfung der ausreichenden Belichtung und Belüftung in den inneren Bereichen des Planungsgebietes sind gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Hierzu wurden im Planungsgebiet alle Fassadenbereiche unter Berücksichtigung der zuvor genannten Grundlagen im Hinblick auf den Lichteinfallswinkel von 45° und Abstandsflächentiefen von 0,4 H hin untersucht. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass in den weit überwiegenden Bereichen der Bauräume bei Berücksichtigung einer maximalen Ausnutzung der Bauräume, der maximalen Höhenentwicklung und der zulässigen Überschreitungen (der Wandhöhe und der Baugrenzen) ein Lichteinfallswinkel von weniger als 45° zur Waagrechten sichergestellt werden kann.

			Im Rahmen der Untersuchung zur Belichtung und Besonnung wurden Bereiche identifiziert, in welchen der Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagrechten im Bereich der Brüstung möglicher Fenster bzw. Abstandsflächentiefen von 0,4 H nicht eingehalten werden können. Um sicherzustellen, dass in diesen Bereichen bei entsprechender Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster zu liegen kommen wurde die Festsetzung nach § 6 Abs. 2 der Satzung getroffen In Abbildung 1 der Satzung wurden zudem wenige Bereiche identifiziert, in welchen die die vorgenannten Bedingungen nicht in jedem Aufenthaltsraum eingehalten werden kann. Für diese Bereiche wurde in § 6 Abs. 3 der Satzung eine Festsetzung getroffen. Durch diese Detailfestsetzungen wird gewährleistet, dass durch entsprechende Grundrissorientierung Aufenthaltsräume im Vorhabengebiet ausreichend belichtet werden und diesbezüglich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die ausreichende Belichtung in diesen Bereichen wurde nachgewiesen. Mit der Neubebauung soll das Ziel einer angemessenen baulichen Verdichtung verfolgt werden, dies wäre mit Abstandsflächen von 1 H in den Innenhöfen nicht erfüllbar. (s. 4.6 in der Begründung) Der Aussage, dass ein Bebauungsplan mit solchen Festsetzungen nicht beschlossen werden sollte, kann nicht gefolgt werden.
1000	Verkehr	zu viel Verkehr auf der einzigen Zufahrtsstraße, (nicht nur Autoverkehr) die Eversbuschstraße ist jetzt schon zu den Stoßzeiten übelastet, keine Haltebucht für MVV Busse, keine Zufahrt für die Müllabfuhr, das bleibt alles auf der Straße und behindert den Verkehr zusätzlich.	Mit dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten wurden die Mehrverkehre (MIV, ÖPNV und Fuß- und Radverkehr), die sich durch dieses Vorhaben ergeben, berechnet. Insgesamt wurden die einschlägigen Mehrbelastungen untersucht und berücksichtigt und als verträglich und abwickelbar eingestuft. Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben

			selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld, die aktuellen Verkehrsdaten in Karlsfeld. Die Bushaltestelle Otto-Warburg-Straße liegt nördlich des Kreuzungsbereichs Otto-Warburg-Straße/Eversbuschstraße. Bushaltestellen werden, abgesehen von Haltestellen mit längeren Standzeiten (z.B. Endhaltestellen) standartmäßig als Buskap vorgesehen. Dies führt neben dem geringeren Flächenverbrauch auch zu einer Beschleunigung des Busverkehrs, der sich dann nicht, wie beim Ausfahren aus einer Bucht, in den fließenden Verkehr einfädeln muss. Die Einrichtung einer Busbucht wurde von den beteiligten Verkehrsbetrieben hier nicht als notwendig gesehen. Eine Verlegung der Bushaltestelle Otto-Warburg-Straße Richtung Norden in die Nähe des neuen Siedlungseinganges wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren untersucht, ist aber nicht unabdingbar und wird im Vollzug geklärt. Die Festsetzungen für die Verkehrsflächen wurden gewählt, dass eine Verlegung der Haltestelle möglich ist. Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft München (AWM) sichergestellt. Eine zusätzliche Aufstellfläche in den Freiflächen ist nicht erforderlich. Das Konzept wurde mit dem AWM abgestimmt. Eine Aufstellfläche für die Müllfahrzeuge auf dem Baugrundstück an den Abholtagen würde unangemessen viel Fläche verbrauchen, die auf dem Baugrundstück als Erholungsfläche gebraucht wird. Die übliche Leerung im Straßenraum ist verkehrlich vertretbar.

M1001 (1010) (1002)		Verkehr: Sie rechnen im Planungsgebiet den Verkehr vollständig unrealistisch und ohne das aktuelle Wachstum oder gar die auf Jahre absehbaren Behinderungen. So in ihrer Vorstudie: [Anmerkung der Verwaltung: bei den nachfolgend kursiv gedruckten Textpassagen handelt es sich um einen Auszug aus dem Billigungsbeschluss, der in der Stellungnahme zitiert wird]: ***„2.8.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)*** *Das Planungsgebiet wird verkehrlich von der Eversbuschstraße-Nord aus erschlossen, die in südlicher Fortsetzung ab dem Knotenpunkt mit der Otto-Warburg-Straße die Funktion einer Hauptverkehrsstraße hat.* *Über die Otto-Warburg-Straße (Staatsstraße St 2063) erfolgt die Anbindung an das übergeordnete Hauptstraßennetz.* *Die Eversbuschstraße weist auf Höhe des Planungsgebietes derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 5.300 - 5.500 Kfz/24h auf. Der Anteil des Schwerlastverkehrs (SLV) beträgt ca. 8 %.* *…* *Die Eversbuschstraße und das umliegende Straßennetz kann den durch die Planung ausgelösten Verkehr aufnehmen.“* Diese Studie ist nicht nachvollziehbar und entspricht auch nicht den späteren Hochrechnungen z.B. beim Kirschgelände. Ihre freigegebenen Unterlagen sind widersprüchlich. Mögliche Maßnahmen wie das „Mobilitätskonzept“ im Konjunktiv, mit den Wörtern Strategie und Abwägung versehen. Dies folgt dem Schema „Freigabe zur Bebauung“ trotz fehlender Lösung. Eine Studie kann niemals Lösung sein, sondern sollte bereits mit konkreten Umsetzungsmaßnahmen belegt sein. Wo sind diese zu finden?	Mit dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten wurden die Mehrverkehre (MIV, ÖPNV und Fuß- und Radverkehr), die sich durch dieses Vorhaben ergeben, berechnet. Insgesamt wurden die einschlägigen Mehrbelastungen untersucht und berücksichtigt und als verträglich und abwickelbar eingestuft. Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld, die aktuellen Verkehrsdaten in Karlsfeld. Inwiefern die Unterlagen widersprüchlich sein sollen, ist nicht nachvollziehbar. Die Bausteine des Mobilitätskonzeptes werden sowohl in den Satzungsbestimmungen als auch vertraglich gesichert und sind durch die Vorhabenträgerin umzusetzen.

M1001 (1010) (1002)	Verkehr (ÖPNV)	Da die geplante gemeinschaftliche Schule in Karlsfeld vollkommen überlastete Kapazitäten aus dem Bezirk Allach und auch aus Karlsfeld aufnehmen wird und zudem 230 WE entstehen, stellt sich die Frage nach leistungsstarkem ÖPNV. Hier fehlt ein Verkehrs- und Entwicklungskonzept. Eine Bebauung ohne ein solches Konzept wird zum klimatischen und sonstigen Kollaps des kaum erschlossen Bezirkes führen. Es sind nur kaum leistungsfähige Bus-Verbindungen vorhanden und eine seit fast einem halben Jahrhundert kaum ausgebaute S-Bahn-Strecke vorhanden. Wir sehen jetzt bereits, dass Hochrechnungen aus vergleichbaren Bauvorhaben und gegenteilige Argumentationen in den Bauunterlagen nicht haltbar sind. Die Staus und die Zugänglichkeit des ÖPNV zeigen nachvollziehbar eine vorhandene Überlastung. Sehen Sie diese Überlastung nicht als gegeben an?	Der Gemeinde Karlsfeld wurde das Verkehrsgutachten zur Verfügung gestellt. Mit dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten wurden die Mehrverkehre, die sich durch dieses ergeben, berechnet. Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell wird fortlaufend durch die Landeshauptstadt München aktualisiert und berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt (angebots- und nachfrageseitig) sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld. Auch die von der Gemeinde Karlsfeld zur Verfügung gestellten aktuellen Verkehrsdaten wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan gleichermaßen berücksichtigt. Insgesamt wurden daher die in der Äußerung angesprochenen Mehrbelastungen untersucht und berücksichtigt und als verträglich und abwickelbar eingestuft. Für das Vorhabengebiet wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das einen Mobilitätsfaktor von 0,7 vorsieht und die Planungsbegünstigte dazu verpflichtet unterschiedliche Bausteine umzusetzen, die es ermöglichen auch ohne eigenes Auto mobil zu sein. Die Landeshauptstadt München ist ferner dazu beauftragt, sich gegenüber der Deutschen Bahn AG und dem Freistaat Bayern für eine S-Bahn-Taktverdichtung einzusetzen.
M1031	Verkehr	1.) Nach dem Motto Verkehrskonzept vor Quartierswohnbau fordere ich eine Umplanung unter Berücksichtigung mindestens eines einseitigen Fahrradweges entlang der stark befahrenen sehr schmalen Eversbuschstrasse im Bereich der Kreuzung Otto-Warburg- Straße (südlich) und Eisolzrieder Straße/Bayernwerkstraße (nördlich). Entweder muss man bei der Planung auf ein paar Wohnungen verzichten oder der Baukörper muss eben ein paar	1) Baulich getrennte Radwege sind nicht vorgesehen. Das im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche mögliche Straßenprofil wird in der Begründung geschildert und ist angesichts enger Rahmenbedingungen vertretbar und ermöglicht auch die Einhaltung der einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen.

		Meter Richtung Freihaltezone nach Osten verschoben werden. Im Bereich des Autobahnabsetz - und Versickerbeckens ist nach intensivem Bemühen mit Sicherheit eine Abtretung aushandelbar. Eine intensive Anstrengung wird diesbezüglich gefordert. Zumindest im Bereich der Hirmerei muß ein Fahrradweg hergestellt werden. Das ist eine Minimalforderung an die rot-grüne Rathauspolitik. Das Mobilitätskonzept des Hirmerprojekts, das nicht nur zu einem stark reduzierten Stellplatzschlüssel führt, was bei uns Anwohnern ein großer Dorn im Auge ist, kann nicht mit dem Vorhalten von Leihrädern und einer Fahrradwerkstatt erschöpft sein. Es muß eine langfristig sichere und akzeptable Situation für die Radfahrer möglich sein. Es grenzt an einen Schildbürgerstreich , wenn in heutiger Zeit, bei so einem großen Bauprojekt kein Platz mehr für wenigstens einen östlich der Eversbuschstraße gelegenen Radweg ermöglicht werden könnte. Diesbezüglich ersuche ich um erneute Überprüfung (Machbarkeitsstudie), Planung und Durchführung. 2.) Ich halte die Müllentleerung im Straßenraum nicht als verkehrlich vertretbar. Im Punkt 1.12. Müll bestätigen Sie mit Ihrer Stellungnahme gewissermaßen die Notwendigkeit einer Aufstellfläche für das Müllfahrzeug, anstatt ihr zu widersprechen, da Sie auch noch darauf eingehen, daß die Tonnen an unterschiedlichen Tagen geleert werden und nicht nur einmal wöchentlich, was die Verkehrsstörung und das Gefahrenpotential stark erhöht. Es handelt sich also keineswegs um eine unerhebliche Verkehrsstörung der sehr schmalen, stark befahrenen Straße ohne Fahrradweg. Anmerkung: Es geht hier auch um die Vermeidung verheerender Verkehrsunfälle ! So vor wenigen Jahren geschehen.	Bei den prognostizierten Kfz-Verkehrsmengen und dem heute schon bestehenden Tempo 30 auf der Eversbuschstraße ist entsprechend der ERA (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen) auch eine Führung des Radverkehrs ohne bauliche Radwege möglich. Die Schaffung eines beidseitigen Fuß- und Radwegs bis zur Kreuzung Eversbuschstraße/Otto-Warburg-Straße wurde geprüft. Im Bereich der Eversbuschstraße/Staatsstraße St 2063 ist ein beidseitiger Radweg aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden Flächen im öffentlichen Straßenraum nicht möglich. Die Landeshauptstadt München stand hinsichtlich eines Erwerbs von Teilflächen der Autobahn GmbH im Bereich des Versickersbecken im Austausch. Ein Ankauf durch die Landeshauptstadt München konnte nicht erfolgen. 2) Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft München (AWM) sichergestellt. Eine zusätzliche Aufstellfläche in den Freiflächen ist nicht erforderlich. Das Konzept wurde mit dem AWM abgestimmt. Eine Aufstellfläche für die Müllfahrzeuge auf dem Baugrundstück an den Abholtagen würde unangemessen viel Fläche verbrauchen, die auf dem Baugrundstück als Erholungsfläche gebraucht wird. Die übliche Leerung im Straßenraum ist verkehrlich vertretbar. Baulich getrennte Radwege sind nicht vorgesehen. Das im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche mögliche Straßenprofil wird in der Begründung geschildert und ist angesichts enger Rahmenbedingungen vertretbar. Bei den prognostizierten Kfz-Verkehrsmengen und dem heute schon bestehenden Tempo 30 auf der Eversbuschstraße ist

		Genau in dem Bereich der Eversbuschstraße, in dem später einmal das Hirmermüllentsorgungsgeschehen stattfinden soll, gab es einen folgenreichen Verkehrsunfall. In Ermangelung eines Radweges wollte ein Radfahrer das auf der Autofahrspur geparkte Müllfahrzeug links überholen, was aber wegen des starken Gegenverkehrs nicht möglich war. Der Radfahrer überholte dann das Müllfahrzeug rechts auf dem Fußgängerweg und verletzte eine dort stehende Frau lebensgefährlich. Die Frau aus der Nachbarschaft erlitt multiple Frakturen unter deren Nachwehen sie noch heute erheblich leidet. Die Verkehrssicherheit sollte vorrangig sein. Eine Wiederholung des beschriebenen Unfalls ist bei fehlendem Parkplatz für das Müllfahrzeug und fehlendem Radweg sehr wahrscheinlich. Bitte denken Sie daran, wir werden Sie zur Verantwortung ziehen. Die Aufstellfläche für das Müllfahrzeug kann dann auch für die in heutiger Zeit häufig zu erwartenden Liefer- und Paketdienste für die Vielzahl der Wohnungen genützt werden. Ich bitte diesbezüglich um Prüfung und Vorlage einer Umplanung.	entsprechend der ERA (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen) auch eine Führung des Radverkehrs ohne bauliche Radwege möglich. Individuelles Fehlverhalten wie das Befahren eines Fußweges mit dem Fahrrad und die daraus resultierenden Konsequenzen wie Unfälle mit Personenschäden können in der Planung keine Berücksichtigung finden. Die Nutzung der Eversbuschstraße (Tempo 30) mit dem Fahrrad bleibt auch bei zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch bspw. Müllfahrzeuge, Lieferdienste, etc. zumutbar und vertretbar. Eine separate Aufstellfläche für Müllfahrzeuge würde überdies die überwiegende Zeit – abseits der Abholzeiten – ungenutzt bleiben. Die Nutzung der Fläche als Erholungsfläche überwiegt an dieser Stelle.
1003	Verkehr	Die Verkehrsgutachten beruhen sämtlich auf völlig veralteten Annahmen aus 2021, die weder die Einflüsse zwischenzeitlicher Änderungen (Einführung von „Zone 30“ in der Eversbuschstraße, neue Ampeln und Schaltungen in der Otto-Warburg-Straße) noch die Auswirkungen der A99-Tunnelsanierung berücksichtigen. Die zu erwartenden Mehrbelastungen wurden nicht ordnungsgemäß ermittelt, die nur auf „durchfahrende Kfz pro Zeiteinheit“ beschränkten Verkehrszählungen bilden das Problem nicht ab (gezählt wurden während der Überlastungszeiten nur sehr wenige Fahrzeuge, weil eben nur diese im Stop-and-Go-Verkehr den Kontrollpunkt passierten – gewertet wurde dann „geringes Verkehrsaufkommen“!). Hören Sie auf den Bezirksausschuss, der eine Entlastung der	Mit dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten wurden die Mehrverkehre, die sich durch dieses ergeben berechnet. Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell wird fortlaufend durch die Landeshauptstadt München aktualisiert und berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt (angebots- und nachfrageseitig) sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld. Auch die von der Gemeinde Karlsfeld zur Verfügung gestellten aktuellen Verkehrsdaten wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan gleichermaßen berücksichtigt.

		Eversbuschstraße seit Jahrzehnten anmahnt, sowie die Gemeinde Karlsfeld (deren Bayernwerkstraße in die Eversbuschstraße als „Flaschenhals“ einmündet): Die Annahme, die Eversbuschstraße könne den durch die Planung ausgelösten und zusätzlichen Verkehr ohne Kollaps „aufnehmen“ bzw. „abwickeln“, entbehrt jeder Grundlage. Ebenso setzt die Behauptung, eine „signaltechnische Anpassung an der Lichtsignalanlage“ zur Otto-Warburg-Straße lasse eine „künftig leistungsfähige Abwickelbarkeit der Verkehrsmenge“ erwarten, jeder Grundlage – dafür wird nicht einmal ein Gutachten vorgelegt und ohnehin sind alle Schaltungen durch die Geschwindigkeitsänderungen inzwischen überholt. Eine erneute (aktualisierte) Verkehrsuntersuchung ist zwingend erforderlich. Auf Basis der bestehenden Verkehrsprognosen und –gutachten darf ein Bebauungsplan nicht erlassen werden, die Defizite machen eine solche Planung unzulässig. Auch die den Verkehr planerisch prognostizierenden Gutachten müssen daher neu erfolgen und sowohl auf aktualisierten Verkehrsmessungen als auch den Planungen für die A99-Tunnelsanierung beruhen. Wie die Autobahn GmbH im Rahmen einer BA-Sondersitzung zugab, haben deren Berechnungen im Vorfeld des Planfeststellungsverfahren zur Tunnelsanierung leider ergeben, dass die Verkehrsverlagerung unumgänglich und ein „Anwohnerschutzkonzept nicht möglich“ sei. Es fehlt schlichtweg an aufnahmefähigen Verkehrswegen. Die Grundlage Ihrer Stellungnahme, es werde „großräumige Verkehrsverlagerungen“ und ein „bauzeitliches Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept“ geben, ist überholt	Insgesamt wurden daher die in der Äußerung angesprochenen Mehrbelastungen untersucht und berücksichtigt und als verträglich und abwickelbar eingestuft. Im Verkehrsgutachten wurde der rechnerische Nachweis für den Prognose-Planfall erbracht (s. Anhang 3/ s. S. 42/43 des Verkehrsgutachtens), dass mit einer Anpassung der Signalisierung eine Qualitätsstufe des Verkehrsverlaufs D erreicht und der Verkehr somit als leistungsfähig eingestuft wird. Das Verkehrsgutachten ist fachlich korrekt auf Grundlage der Verkehrsprognose 2030 erstellt und mit der üblichen Methodik beurteilt. Eine erneute Verkehrsuntersuchung ist demnach nicht notwendig. Die Anpassung des Signalprogramms am Knotenpunkt Eversbuschstraße / Otto-Warburg-Straße wird im Vollzug geregelt. Ab dem Jahr 2027 soll der Allacher Tunnel in zwei Bauphasen saniert werden. Die hauptsächlichen Auswirkungen auf den Verkehr entstehen in Bauphase zwei mit der Sperrung von jeweils einer Tunnelröhre. Gemäß Angaben der Autobahn GmbH Anfang Mai 2024 soll diese in den Jahren 2030 – 2035 stattfinden. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Sanierung des Allacher Tunnels an der A99 hat das Mobilitätsreferat u.a. folgende Stellungnahme abgegeben: „Für die mit ca. acht Jahren angegebene Bauzeit, und den damit verbundenen (Teil-)Sperrungen des Tunnels werden erhebliche Verkehrsverlagerungen auf das städtische Hauptstraßennetz prognostiziert. Größere bauzeitliche Verkehrsverlagerungen auf das städtische Netz lehnt das Mobilitätsreferat ab. Die Autobahn GmbH wird aufgefordert, in Abstimmung mit der LHM ein bauzeitliches Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept zu entwickeln.“

			Die Autobahn GmbH hat gemeinsam mit der Landeshauptstadt München und weiteren Stakeholdern begleitend zum Planfeststellungsverfahrens, ein Bündel von Maßnahmenvorschlägen für ein Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept entwickelt. Es handelt sich um Maßnahmen in den Bereichen Individualverkehr (motorisiert und nichtmotorisiert), ÖPNV, Wirtschaft (inkl. Güterverkehr) und Kommunikation. Um die Maßnahmen hinsichtlich rechtlicher, zeitlicher und finanzieller Durchführbarkeit zu überprüfen, wurde durch die Allianz Mobile Zukunft München und Region (MZM; unter Beteiligung der Landeshauptstadt München) ein Gutachten an externe Planungsbüros vergeben. Zur Erstellung des Gutachtens gibt es Facharbeitsgruppen mit Vertretern der relevanten Stakeholder zu den Themen MIV, Wirtschaft, ÖPNV und Kommunikation. Mit den Ergebnissen des Gutachtens wird Mitte 2025 gerechnet.
1003	Verkehr	Enttäuschend und entlarvend ist, dass anstelle der abgelehnten Machbarkeitsprüfung zu einer Verkehrsverlagerung und Entlastung der Eversbuschstraße nur ein Mobilitätskonzept für Rad- und Fußwege für den Stadtbezirk 23 ins Auge gefasst wird, was zwar völlig unverbindlich aber mit vielen beschönigenden Worten in Ihrer Stellungnahme referiert wird, gleichzeitig aber nicht einmal ein Radweg für das Projekt vorgesehen ist – obwohl die Eversbuschstraße verbreitert werden soll, die Strecke ein wichtiger und durch das Verbandsgymnasium künftig noch viel mehr von Allach Richtung Karlsfeld befahrener Schulweg ist und gerade der aggressive Stop-and-Go-Pkw-Verkehr morgens für radelnde Schüler eine große Gefahr darstellt. Wir fordern einen Radweg, einen durch Zebrastreifen gesicherten Fußgängerüberweg vor dem S-Bahnhof (am P+R-Bereich) und Haltebuchten, damit Radfahrende nicht haltende Busse, Müllfahrzeuge etc. überholen müssen.	Baulich getrennte Radwege sind nicht vorgesehen. Das im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche mögliche Straßenprofil wird in der Begründung geschildert und ist angesichts enger Rahmenbedingungen vertretbar und ermöglicht auch die Einhaltung der einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen. Bei den prognostizierten Kfz-Verkehrsmengen und dem heute schon bestehenden Tempo 30 auf der Eversbuschstraße ist entsprechend der ERA (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen) auch eine Führung des Radverkehrs ohne bauliche Radwege möglich. Die Schaffung eines beidseitigen Fuß- und Radwegs bis zur Kreuzung Eversbuschstraße/Otto-Warburg-Straße wurde geprüft. Im Zuge der Eversbuschstraße/Staatsstraße St 2063 ist ein beidseitiger Radweg aufgrund nicht zur Verfügung stehenden Flächen im öffentlichen Straßenraum nicht möglich.
1003	Verkehr	Es bleibt bei allen Vorbehalten gegen die Planung einer Tiefgarage, die mit nur einer einzigen Ausfahrt nicht funktionieren kann. In die zu morgendlichen Berufsverkehrszeiten massiv	Eine Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage Richtung Eversbuschstraße ist verkehrlich abwickelbar. Ggf. anfallende

		überlastete Eversbuschstraße kommen die Ausfahrenden (die absehbar hauptsächlich stadteinwärts fahren wollen, also nach links) nur, wenn sie in beide Stop-and-Go-befahrene Spuren eingelassen werden, d.h. nur mit erheblichen Wartezeiten. Dies wurde bereits im ersten Anhörungsverfahren geltend gemacht, damit hat sich die Überarbeitung des Plans nicht auseinandergesetzt. Die Stellungnahme behauptet ohne jegliche Grundlage, die Ausfahrt sei „verkehrlich abwickelbar“ (was immer das heißen soll), die Unzumutbarkeit einer solchen Planung wird ausgeblendet.	Wartezeiten beim Ausfahren aus der Gemeinschaftstiefgarage sind zumutbar. Mit dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten wurde die Mehrverkehre sowie die Verkehrsmengen an der TG-Zufahrt, die sich ergeben, berechnet. Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell wird fortlaufend durch die Landeshauptstadt München aktualisiert und berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt (angebots- und nachfrageseitig) sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld. Insgesamt wurden daher die in der Äußerung angesprochenen Mehrbelastungen untersucht und berücksichtigt und als verträglich und abwickelbar eingestuft. Die Wartezeiten beim Ausfahren liegen bei ca. 21 bzw. 13s bei der Einfahrt in die Eversbuschstraße Richtung Süden. Durch die Tiefgarage entstehen für die Verkehre längs der Eversbuschstraße keine nennenswerten Beeinträchtigungen, da von Norden kommend nur wenige Linksabbieger auftreten werden.
1003 (1016)	Verkehr	Ebenso ist im Sinne der Bewohner ein erheblich erweitertes Angebot an Fahrradabstellplätzen vorzusehen, ein Platz je 28,75m² Gesamtwohnfläche ist angesichts überwiegend sehr kleiner Wohnungen definitiv nicht ausreichend und ein Anteil von nur 10% im Erdgeschoss (erheblich einfacher als in der Tiefgarage) ist viel zu klein. In Anbetracht der Begrenzung auf max. 4 Fahrradabstellplätze in den Hauszugängen (was wir für viel zu wenig halten!) müssen die Bewohner absehbar auf die Grünflächen und den öffentlichen Straßenraum ausweichen oder werden auf die kostenlosen und überdachten P+R-Fahrrad-Stellplätze am Bahnhof nutzen. Das	Laut Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in der seit dem 01.10.2020 geltenden Fassung soll ein Fahrradstellplatz pro 40 m² Wohnfläche angesetzt werden. In dem Vorhabengebiet ist ein Stellplatz pro 28,75 m² Wohnfläche vorgesehen. Somit ist eine größere Anzahl von Fahrradabstellplätzen für Wohnnutzung festgesetzt, als in der Fahrradabstellplatzsatzung gefordert wird. Eine Unterbringung der Fahrradstellplätze und deren Erreichbarkeit in der Gemeinschaftstiefgarage ist für alle zukünftigen Bewohner*innen zumutbar. Die im EG untergebrachten Stellplätze sollen eine möglichst einfache Zugänglichkeit für junge Familien (in Zusammenhang mit

		ökologische „Mobilitätskonzept“ kann auf dieser Grundlage nicht funktionieren.	Lastenfahrrädern und Kinderanhängern) oder für ältere oder eingeschränkte Personen darstellen. Das Abstellen von Fahrädern im öffentlichen Straßenraum, in der öffentlichen Grünfläche oder auf dem Privatgrundstück kann auf Bebauungsplanebene nicht geregelt werden.
1003	Verkehr	Soweit „planungsrechtlich“ keine Festsetzungen zu erfolgen haben, ist im Vorgriff auf eine ggf. später dennoch aus einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeleitete Baugenehmigung bereits jetzt nochmals festgehalten: Von extremer Wichtigkeit werden angesichts der verkehrlichen und lärmtechnischen Maximalbelastung durch das Vorhaben die damit zu verbindenden Nebenbestimmungen. Durch entsprechende Bedingungen und Auflagen ist sicherzustellen, dass kein Kran oder sonstiger Teil der Baustelleneinrichtung auch nur Teile der Eversbuschstraße einschränkt, dass ausreichende Verkehrswege und Halteflächen für die Baustellenfahrzeuge auf der Baustelle vorgehalten werden, dass die Baustellenzufahrt und –ausfahrt getrennt werden (Vermeidung von Wende-/Haltemanövern und „Wartestau“ bei Betonanlieferung etc.). Wohncontainer bzw. Wohnen auf der Baustelle ist zu untersagen, ebenso (mit klaren Grenzwerten und entsprechenden Auflagen!) jegliche vermeidbare Lärm- und Staubbelastung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Planungsbegünstigte weitergegeben. Die Baustelleneinrichtung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
1004	Verkehr	seit Jahren wächst der BA 23 und erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Leider werden die Verkehrsplanungen bei jedem Vorhaben getrennt geprüft, ohne eine geeignete Zusammenfassung und Berücksichtigung mehrerer Vorhaben. Neben dem Diamaltgelände, dem Kirschgelände, dem Wachstum nach Westen (Parrotstraße), dem Junkersgelände sowie der Nachverdichtung des Bezirks kommen meherer Großvorhaben, die wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr haben werden. Um die Prognosen entsprechend konkret bei neuen Projekten berücksichtigen zu können ist vor einer Genehmigung neuer Großvorhaben ein übergeordnetes Mobilitätskonzept zu erstellen. Dieses hat zwingend die Nachbargemeinde	Mit dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten wurden die Mehrverkehre, die sich durch dieses ergeben berechnet. Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell wird fortlaufend durch die Landeshauptstadt München aktualisiert und berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt (angebots- und nachfrageseitig) sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld.

		Karslfeld einzubeziehen. Es kann nicht sein, dass beispielsweise Radschnellwege an der Stadtgrenze enden und nicht weitergeführt werden könne, weil keine Abstimmung der Planung erfolgt ist. Das ist letztlich eine Verschwendung von Steuergeldern.	Hinsichtlich der Planung von Radwegen, die die Stadtgrenzen überschreiten ist die Stadt München immer in Abstimmung mit den Umlandkommunen und definiert die Übergabepunkte an der Stadtgrenze.
1005	Verkehr	noch ein Quartiersbau in Allach. Bebauung ja, aber bitte nicht in dieser massiven Form und einem Stellplatzschlüssel von 0,66, wo bitte sollen denn die Handwerker oder Besucher parken? Das Verkehrskonzept ist auch nicht durchdacht, kein Radweg und keine Radunterführung beim S-Bhf auf der Münchener Seite. Wenn dann noch weitere Radfahrer dazu kommen, wird es eng für die Fußgänger. Hinzu kommt, dass der Teil der Straße ein sog. Schleichweg ist, wenn woanders nichts mehr geht, z. B. Allacher Tunnel. Mir persönlich ist wichtig, dass sich das BV ins bestehende System einfügen wird und da habe ich meine großen Bedenken, weil das Areal an 3 Seiten undurchlässig ist und "alles" die Eversbuschstr. abbekommt.	Die Zahl der Pkw-Stellplätze (inkl. auch für die im Norden geplante Gastronomieeinrichtung und für die Kita) entspricht den Vorgaben der verbindlichen städtischen Stellplatzsatzung vom 19.12.2007 (Stadtrats-Vollversammlung) in Verbindung mit den Beschlussfassungen im Stadtrats-Ausschuss vom 29.06.2016 “Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau”. Die Differenzierung nach freifinanzierten bzw. öffentlich geförderten Wohnungen ist dabei berücksichtigt. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 70% der Stellplätze wurde in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept geprüft und in die Satzung mitaufgenommen. Für das Vorhabengebiet wurde ein für den Planungsbegünstigten verpflichtend umzusetzendes Mobilitätskonzept erstellt, dass einen Mobilitätsfaktor von 0,7 vorsieht, begründet durch die S-Bahnnähe und ÖPNV-Anbindung. Für die Reduzierung von Pkw-Stellplätzen sind mehr Fahrradstellplätze sowie Sharing-Angebote (wie z.B. Lastenräder u.ä.) vorgesehen. Durch den neuen Gehweg mit einer Breite von 3 m auf der Ostseite der Eversbuschstraße wird ein angemessenes Vorfeld für die neue Bebauung geschaffen. Der Parkstreifen ist hauptsächlich für den Besucherverkehr des Baugebietes vorgesehen. Der S-Bahnhalt Karlsfeld liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs. Alternative Planung in diesem Bereich sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

1006	Verkehr	Starke Verkehrseinschränkung bis zum geht nichts mehr Auf höhe Eversbuschstr.257 ist z.Z. eine private Baustelle wegen wegen Dacharbeiten eingerichtet. Dazu wurde mit Genehmigung die Hälfte der Straße in Richtung Allach abgesperrt. Der Berufsverkehr in der Zeit von morgens 6-9 Uhr und nachmittag von 15-18 Uhr ist dadurch in beiden Richtungen stark eingeschränkt . Radfahren in diesem Abschnitt ist lebensgefährlich auch Schulkinder sind in dieser Zeit/Abschnitt unterwegs und müssen teilweise vom Fußweg aui die Straße. Auch der Bus 160 der für ältere Menschen sehr wichtig ist kann seinen Fahrplan nicht mehr einhalten . Sollte trotz aller Bedenken in diesem Straßenabschnitt eine Großbaustelle eingerichtet werden obwohl keine entlastende Baustraße vorhanden ist so finde ich es verantwortungslos	Die Realisierung des Bauvorhabens Hirmerei ist erst ab dem Q1/2025 geplant. Es ist davon auszugehen, dass die private Baustelle für Dacharbeiten bis dahin bereits abgebaut wurde. Temporäre Verkehrsanordnungen werden ggf. durch das Mobilitätsreferat in einem eigenen Verfahren veranlasst.
1008	Verkehr	Die Eversbuschstraße hat schon jetzt viel Verkehr zu Stoßzeiten, da es Karlsfeld (Rewe), Mitte und Teile von Dachau mit Allach, Unter- und Obermenzing verbindet. Da der Eingang von der Hirmerei auf die Eversbuschstraße erfolgen soll, wird diese bestimmt auch überlastet. Es ist kein Garageneingang zur Otto Warburg Straße geplant, das wäre aber wesentlich sinnvoller, da es sich bei der Otto Warburg um eine gut ausgebaute Straße handelt, die auch auf die Dachauer Straße führt und einen Geh- und Radweg hat. Es gibt am Bahndamm einen kleinen Weg, den man evtl. auch einbeziehen kann. Es gibt keine Planung die Eversbuschstraße auszubauen, vielleicht auch deswegen, weil durch die Bahngleise und die Brücke, die unmittelbar nach der Kreuzung Eversbuschstr Otto Warburg Ring kommt, dort immer ein Engpass sein wird.	Eine Tiefgaragenzu- oder -ausfahrt in die Otto-Warburg-Straße kommt nicht in Betracht, da der Abstand zur nächsten Lichtsignalanlage zu gering ist, dies ungünstig für den Verkehrsfluss dieser Hauptstraße wäre und Sicherheitsaspekte dagegensprechen (Tieflage der Straße, nahe Bahnüberführung, Sichtdreieck). Der Bahndamm liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriff in der sogenannten „Freihaltetrasse“. Eine Erweiterung des Planungsumgriffs durch die „Freihaltetrasse“ war nicht zielführend, da vielmehr durch die Freihaltung der Trasse flexibel reagiert werden kann und so beispielsweise auch die dauerhafte Nutzung als Grün- und Erholungsfläche möglich wäre. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als „Sonstige Grünflächen“ dargestellt ist, im Außenbereich liegt und kein Baurecht vorliegt, wird derzeit kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen. Aktuell wird eine Freihaltung zu Gunsten einer potenziellen Rad- und Fußwegverbindung untersucht. Diese

		Ein weiterer Grund, den Gartenausgang für diese Anlage Richtung Otto Warburg Ring zu machen. Der Allacher Tunnel wird in nächster Zeit saniert und das soll etliche Jahre dauern, sicherlich keine attraktive Zeit für die Hirmerei. Aber vielleicht eine gute Zeit nochmal genau nachzudenken, wie man die Hirmerei besser entwickeln könnte, damit sie besser ins Stadtbild von Karlsfeld West/Eversbuschstr. passt. Und nicht das gesamte Viertel belastet.	Verbindung soll im Rahmen des Nahmobilitätskonzept für den 23. Stadtbezirk berücksichtigt werden. Ein im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche möglicher Ausbau der Eversbuschstraße im Umgriff des Bebauungsplans wird in der Begründung geschildert. Ein weiterführender Ausbau der Eversbuschstraße für den Kfz-Verkehr Richtung Innenstadt wird unabhängig von der Bahnüberführung nicht als notwendig erachtet. Ein Verkehrschaos bezüglich sich zeitlich überlagernder Bauphasen während der Fertigstellung der Hirmerei und der Sanierung des Allacher Tunnels ist nicht zu erwarten. Das Bauvorhaben der Empira soll Anfang des zweiten Quartals 2027 fertiggestellt sein. Die Autobahn GmbH hat mitgeteilt, dass die Tunnelsanierung des Allacher Tunnels in zwei Phasen stattfindet. Die erste beginnt voraussichtlich 2028 mit der Sanierung der Tunneloberfläche, die zweite Bauphase mit den Einschränkungen der Kapazität auf der Autobahn voraussichtlich 2030. Ein verbindlicher Zeitplan wurde von der Autobahn nicht mitgeteilt.
1009	Verkehr	**Ein Beschluss über die Aufstellung als vorhabensbezogener Bebauungsplan sollte mit dem existierenden Verkehrsgutachten nicht gefasst werden. Aufgrund der verwendeten Messmethode sind die Ergebnisse zur Verkehrsbelastung nicht aussagekräftig.** Begründung: Bei Messung des Verkehrs auf Basis „durchfahrende Kfz pro Zeiteinheit“ bleiben die gesundheitlichen Auswirkungen durch Kumulation von Abgasen, Staub und Feinstaub bei stockendem und stehendem Verkehr zu den Hauptverkehrszeiten unberücksichtigt. Besonders stark macht sich dies bei feuchtkaltem Wetter, bei Schnee und Inversionslagen mit wenig Luftaustausch bemerkbar. Die Behinderungen des Verkehrsflusses durch den Baustellenverkehr rund um die Hirmerei werden die Belastungen	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen auf die Umwelt mit verschiedenen Fachgutachten untersucht. Das Verkehrsgutachten stellt eine Prognose zu den verkehrlichen Veränderungen auf. Das Gutachten zur Lufthygiene basiert auf dem Verkehrsgutachten und untersucht unter Berücksichtigung meteorologischer Gegebenheiten die Auswirkungen der Planung auf die Lufthygiene. Die lufthygienische Untersuchung weist nach, dass bei der Beurteilung auch im Planfall (inkl. der Verkehrsmehrung) die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für NO2, für PM10 und für PM2,5 an allen untersuchten Immissionsorten in der

		weiter erhöhen und den heute stockenden Verkehr in den Hauptverkehrszeiten noch häufiger zum Stillstand bringen. Dies trifft vor allem Pendler, die aus der Birken- und Bayernwerk-Straße kommen, auf dem Weg entlang des Bauvorhabens bis hin zur Ampel an der Einmündung in die Otto-Warburg-Straße. Schließt man auch das geplante Bauvorhaben Allacher Tunnel in die Betrachtung mit ein, so scheint mir eine großräumige Umfahrung der beiden Großbaustellen sinnvoll zu sein. Dabei läge es nahe, den Abschnitt der Eversbuschstraße entlang des Bauvorhabens Hirmerei bis zur Einmündung in die Otto-Warburg-Straße für alles außer Bauverkehr, öffentlichen Nahverkehr, Notdienste und Anlieger zu sperren. Dies würde eine klare Situation für Pendler und Durchgangsverkehr schaffen und die Anwohner entlasten. Eine erneute Verkehrsuntersuchung mit Messmethoden, die auch die gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Abgase, Staub und Feinstaub einschließen, halte ich deshalb für erforderlich. Ein Bebauungsplan auf Basis des bestehenden Verkehrsgutachtens ist nicht überzeugend und vermutlich auch gerichtlich leicht anfechtbar	Nachbarschaft zuverlässig eingehalten werden. Aus fachlicher Sicht ist daher der Schutz der menschlichen Gesundheit gewährleistet. Nach gängiger Rechtsprechung sind verkehrslenkende Maßnahmen oder Maßnahmen der Verkehrssicherung, wie zum Beispiel Geschwindigkeitsbegrenzungen oder Durchfahrtsverbote nach dem Straßenverkehrsrecht zu regeln und sind damit allein der Straßenverkehrsbehörde vorbehalten. Sie unterliegen einem gesonderten Verfahren, in dem unter anderem auch Polizei und Bezirksausschüsse zu beteiligen sind.
1013	Verkehr	Stellungnahme und fristgerechte Erhebung von Einwendungen im Rahmen der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 „Hirmerei“. Die Verkehrssitutation in der Eversbuschstr. ist der Landeshauptstadt München unwürdig. Es im nördlichen Teil (Ab Abzweigung Otto-Warburg-Str. bis Karlsfelder Bahnhof keinen baulich getrennten Fußweg, d.h. Kinder die nach Karlsfeld in die Schule müssen (gem. Schulsprengel), laufen direkt neben dem Verkehr. Weiterhin ist die Überquerung der Eisolzrieder Str. für Grundschulkinder, durch die Uneinsichtbarkeit, gefährlich. Daher bitte Ich Sie dass die Verkehrsführung und Trennung verbessert wird. Die durch den Bebauungsplan folgende Verkehrssteigerung wurde zu optimistisch angenommen und bedarf einer Überprüfung.	Auf der Ostseite der Eversbuschstraße wird im Rahmen des Bebauungsplans die Verkehrsfläche aufgeweitet und ermöglicht die Errichtung beidseitiger Gehwege mit 3 m Breite, um die Situation für Fußgänger*innen zu verbessern. Im Rahmen der weiteren Straßenplanungen wird auch eine Komprimierung der Fahrbahn an der Kreuzung Eversbuschstraße/ Eisolzrieder Str. geprüft, um die Querungslängen für zu Fußgehende an dem Knotenpunkt zu verkürzen und die Sichtbeziehungen zu verbessern. Verkehrsregelnde Maßnahmen wie ein Zebrastreifen können nicht im Bebauungsplan, sondern erst im Vollzug der Straßenausbaumaßnahmen geregelt werden. Diese Anregung wurde an die zuständige Fachdienststelle weitergegeben.

1014	Verkehr	Auch die Parkmöglichkeiten und wie man aus der Tiefgarage kommt wurde nicht wirklich bedacht. Die Eversbuschstraße ist ein kleine Straße an der zwei größere Autos nur vorbei kommen wenn sie das Feld zum Ausweichen benutzen, wie man an den Rillen im Feld sehen kann. Die Eversbuschstr. ist oft völlig zu weil viele Verkehr von Dachau, FFB, Karlsfeld diese Straße benutzen um dann über den zweiten Teil der Eversbuschstr. auf die Ludwigsfelder Str. zu kommen, oder über den Otto von Warburg zu Dachauer Str zu kommen. Zu Stoßzeiten steht man oft lange an der Kreuzung Eisolzriederstr/Eversbuschstr. Es wäre sicherlich sinnvoll wenn man die Ausfahrt der Tiefgarage zur Otto Warburg Str machen würde. Das müsste auch machbar sein da ja alles noch in der Planungsphase ist.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Aufweitung der Eversbuschstraße vorgesehen. Auf Höhe des Vorhabens wird folgendes Straßenprofil auf 17,50 m Breite planungsrechtlich ermöglicht (von Westen nach Osten): • Gehweg 3 m • Fahrbahn 6,50 m • Parkstreifen 2 m • Baumgraben 3 m • Gehweg 3 m Eine Tiefgaragen-Zu- oder Ausfahrt in die Otto-Warburg-Straße kommt nicht in Betracht, da der Abstand zur nächsten Lichtsignalanlage zu gering ist, dies ungünstig für den Verkehrsfluss dieser Hauptstraße wäre und Sicherheitsaspekte dagegensprechen (Tieflage der Straße, nahe Bahnüberführung, Sichtdreieck).
1014	Verkehr	Der Allacher Tunnel soll in den nächsten Jahren saniert werden, auch das wird zu erheblichen beeinträchtigungen führen, vielleicht aber auch eine Chance noch mal die Bebauung der zwei Felder zu überdenken, besonders im Bezug auf die Anbindung der Anlage an den öffentlichen Nahverkehr. Denn die S-Bahn Verbindung nach München funktioniert auch nicht wirklich. Wir haben ständig Zugausfälle und die ehe schon überlastete S-Bahn wird sicherlich noch mehr belastet nicht nur durch dieses Projekt sondern durch die anderen Projekte in der Gegend.	Ab dem Jahr 2027 soll der Allacher Tunnel in zwei Bauphasen saniert werden. Die hauptsächlichen Auswirkungen auf den Verkehr entstehen in Bauphase zwei mit der Sperrung von jeweils einer Tunnelröhre. Gemäß Angaben der Autobahn GmbH von Anfang Mai 2024 soll diese in den Jahren 2030 – 2035 stattfinden. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Sanierung des Allacher Tunnels an der A99 hat das Mobilitätsreferat u.a. folgende Stellungnahme abgegeben: „Für die mit ca. acht Jahren angegebene Bauzeit, und den damit verbundenen (Teil-)Sperrungen des Tunnels werden erhebliche Verkehrsverlagerungen auf das städtische Hauptstraßennetz prognostiziert. Größere bauzeitliche Verkehrsverlagerungen auf das städtische Netz lehnt das Mobilitätsreferat ab. Die Autobahn GmbH wird aufgefordert, in Abstimmung mit der LHM ein bauzeitliches Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept zu entwickeln.“

			Die Autobahn GmbH hat gemeinsam mit der Landeshauptstadt München und weiteren Stakeholdern begleitend zum Planfeststellungsverfahrens, ein Bündel von Maßnahmenvorschlägen für ein Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept entwickelt. Es handelt sich um Maßnahmen in den Bereichen Individualverkehr (motorisiert und nichtmotorisiert), ÖPNV, Wirtschaft (inkl. Güterverkehr) und Kommunikation. Um die Maßnahmen hinsichtlich rechtlicher, zeitlicher und finanzieller Durchführbarkeit zu überprüfen, wurde durch die Allianz Mobile Zukunft München und Region (MZM; unter Beteiligung der Landeshauptstadt München) ein Gutachten an externe Planungsbüros vergeben. Zur Erstellung des Gutachtens gibt es Facharbeitsgruppen mit Vertretern der relevanten Stakeholder zu den Themen MIV, Wirtschaft, ÖPNV und Kommunikation. Mit den Ergebnissen des Gutachtens wird Mitte 2025 gerechnet. Die Landeshauptstadt München ist ferner dazu beauftragt, sich gegenüber der Deutschen Bahn AG und dem Freistaat Bayern für eine S-Bahn-Taktverdichtung einzusetzen. Darüber hinaus wurde eine Verlegung der Bushaltestelle Otto-Warburg-Straße Richtung Norden in die Nähe des neuen Siedlungseinganges im Rahmen des Bebauungsplanverfahren untersucht, ist aber nicht unabdingbar und wird im Vollzug geklärt. Die Festsetzungen für die Verkehrsflächen wurden so optimal wie möglich gestaltet, um eine Verlegung der Haltestelle zu ermöglichen.
1014	Verkehr	Es besteht auch die Frage wo denn der Müll abgeholt werden soll, und wie dann der Verkehr auf der schmalen Eversbuschstraße sein wird, denn schon jetzt blockieren die grossen Fahrzeuge der Müllabfuhr alles.	Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft München (AWM) sichergestellt. Im Vorhabengebiet sind die Abfallsammelbehälter in Müllräumen im Untergeschoss des Gebäudes gemäß Vorgaben in ausreichender Größe geplant. Aufgrund der Abholung an unterschiedlichen Wochentagen ist darüber hinaus im Erdgeschoss ein gemeinsamer Mülltonnenaufstellraum für alle Häuser vorgesehen, in dem nur die Sammelbehälter für die jeweilige Müllart am Abholtag für die AWM

			bereitgestellt werden. Eine zusätzliche Aufstellfläche in den Freiflächen ist nicht erforderlich. Das Konzept wurde mit dem AWM abgestimmt. Eine Aufstellfläche für die Müllfahrzeuge auf dem Baugrundstück an den Abholtagen würde unangemessen viel Fläche verbrauchen, die auf dem Baugrundstück als Erholungsfläche gebraucht wird. Die übliche Leerung im Straßenraum ist verkehrlich vertretbar. Das Konzept wurde mit den AWM abgestimmt.
1015	Verkehr	im Thema Bauvorhaben Hirmerei ist es unerlässlich, eine zweite Zufahrt oder zumindest den früher geplanten "Trasse an der Bahn nach Allach" freizuhalten. Die Eversbuschstraße ist jetzt bereits überlastet, wenn alle Anwohner der Hirmerei über eine Ausfahrt raus müssen, haben wir anderen Bewohner des Viertels westlich der Bahn keine Chance mehr auf ein normales Durchkommen. Bitte überdenken Sie dies gut in Ihrer Planung.	Eine Erweiterung des Planungsumgriffs durch die „Freihaltetrasse“ war nicht zielführend, da vielmehr durch die Freihaltung der Trasse flexibel reagiert werden kann und so beispielsweise auch die dauerhafte Nutzung als Grün- und Erholungsfläche möglich wäre. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als „Sonstige Grünflächen“ dargestellt ist, im Außenbereich liegt und kein Baurecht vorliegt, wird derzeit kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen. Aktuell wird eine Freihaltung zu Gunsten einer potenziellen Rad- und Fußwegverbindung untersucht. Diese Verbindung soll im Rahmen des Nahmobilitätskonzept für den 23. Stadtbezirk berücksichtigt werden. Eine zweite Tiefgaragenzufahrt kommt nicht in Betracht. Die Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage ist abwickelbar. Kurze Wartezeiten bei der Ausfahrt auf die Eversbuschstraße sind zumutbar.
1016	Verkehr	Auch die Verkehrsgutachten beruhen auf veralteten und längst überholten Annahmen von 2021, die weder die Einflüsse zwischenzeitlicher Änderungen (Einführung von „Zone 30“ in der Eversbuschstraße, neue Ampeln und Schaltungen in der Otto-Warburg-Straße) noch die Auswirkungen der A99-Tunnelsanierung berücksichtigen • Die zu erwartenden Mehrbelastungen wurden nicht ordnungsgemäß ermittelt, die nur auf „durchfahrende	Mit dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten wurden die Mehrverkehre, die sich durch dieses ergeben berechnet. Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell wird fortlaufend durch die Landeshauptstadt München aktualisiert und berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der

		Kfz pro Zeiteinheit“ beschränkten Verkehrszählungen bilden das Problem nicht ab (gezählt wurden während der Überlastungszeiten im Stop-and-Go-Verkehr die den Kontrollpunkt passierenden Kfz – bewertet als „geringes Verkehrsaufkommen“). Der Bezirksausschuss 23 und die Gemeinde Karlsfeld warnen von Beginn Ihrer Planungen an vor einem Kollaps und widersprechen laufend der Annahme, die Eversbuschstraße könne den zusätzlichen Verkehr „aufnehmen“ bzw. „abwickeln“. Dies entbehrt jeder Grundlage Ebenso setzt die Behauptung, eine „signaltechnische Anpassung an der Lichtsignalanlage“ zur Otto-Warburg-Straße lasse eine „künftig leistungsfähige Abwickelbarkeit der Verkehrsmenge“ erwarten, jeder Grundlage – dafür wird nicht einmal ein Gutachten vorgelegt und ohnehin sind alle Schaltungen durch die Geschwindigkeitsänderungen inzwischen überholt. Eine erneute (aktualisierte) Verkehrsuntersuchung ist zwingend erforderlich. Auf Basis der bestehenden Verkehrsprognosen und –gutachten darf ein Bebauungsplan nicht erlassen werden, die Defizite machen eine solche Planung unzulässig. Dabei sind die inzwischen feststehenden Planungen für alle anderen Großvorhaben im Umkreis mit zu berücksichtigen, auch während deren Bauzeit. Dies gilt außer der A99-Tunnelsanierung insbesondere für den geplanten Ausbau des Güterverkehrsknotenpunkts Allach, des S-Bahn-Nordrings, das neue Verbandsgymnasium und den erweiterten P+R-Parkplatz am Bahnhof Karlsfeld mit Anfahrtverkehr.	gesamten Stadt (angebots- und nachfrageseitig) sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld. Auch die von der Gemeinde Karlsfeld zur Verfügung gestellten aktuellen Verkehrsdaten wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan gleichermaßen berücksichtigt. Insgesamt wurden daher die in der Äußerung angesprochenen Mehrbelastungen untersucht und berücksichtigt und als verträglich und abwickelbar in Qualitätsstufe D eingestuft. Im Verkehrsgutachten wurde der rechnerische Nachweis für den Prognose-Planfall erbracht (s. Anhang 3/ s. S. 42/43 des Verkehrsgutachtens), dass mit einer Anpassung der Signalisierung eine Qualitätsstufe des Verkehrsverlaufs D erreicht und der Verkehr somit als leistungsfähig eingestuft wird. Das Verkehrsgutachten ist fachlich korrekt auf Grundlage der Verkehrsprognose 2030 erstellt und mit der üblichen Methodik beurteilt. Eine erneute Verkehrsuntersuchung ist demnach nicht notwendig. Die Anpassung des Signalprogramms am Knotenpunkt Eversbuschstraße / Otto-Warburg-Straße wird im Vollzug geregelt.
1016	Verkehr	Unzulässig und grob ermessenswidrig ist die Behandlung der A99-Tunnelsanierung als nicht relevant allein deshalb, weil es sich um eine „vorübergehende“ Belastung durch eine Baustelle handle. Die Annahme einer „Situation nach Sanierung	Nach Information der Autobahn GmbH wird die Bauzeit für die Sanierung des Allacher Tunnels, in der mit einer Einschränkung der Kapazität auf der A99 zu rechnen ist, voraussichtlich fünf Jahre betragen.

		des Tunnels Allach“ wird erst im Jahr 2038 bis 2040 eintreten, die ersten Maßnahmen auf der Tunneloberfläche wurden bereits begonnen. Gleiches gilt für die Erweiterung des Güterabwicklungsknotens Allach und die Erweiterung der Schienenstruktur dafür. Wer die Auswirkung der Änderungs- und Sanierungsvorhaben der Autobahn GmbH und der Deutschen Bahn während derart langer Bauzeiten ausblendet und nicht berücksichtigt, dass es sich in beiden Fällen um Maßnahmen mit extremen Auswirkungen handelt, die in keiner Weise mit „normalen“ Belastungen durch andere Bauvorhaben vergleichbar ist, gibt dem Gesundheitsschutz und der Verkehrsinfrastruktur keine Chance. Der Lärm durch Baumaßnahmen (24x7 im geöffneten Tunnel!), der zusätzliche Baustellenverkehr, der Ausweich- und Schleichverkehr wurden von allen gesundheitsrelevanten Prüfungen und Gutachten ausgenommen. Das ist bei Belastungen dieser Größenordnung und für diese Dauer nicht hinnehmbar Die den Verkehr planerisch prognostizierenden Gutachten müssen neu erfolgen und sowohl auf aktualisierten Verkehrsmessungen als auch den aktualisierten bzw. zwischenzeitlich geänderten Planungen für die Verkehrsauswirkungen	Ein Verkehrschaos bezüglich sich zeitlich überlagernder Bauphasen während der Fertigstellung der Hirmerei und der Sanierung des Allacher Tunnels ist nicht zu erwarten. Das Bauvorhaben der Empira soll Anfang des zweiten Quartals 2027 fertiggestellt sein. Die Autobahn GmbH hat mitgeteilt, dass die Tunnelsanierung des Allacher Tunnels in zwei Phasen stattfindet. Die erste beginnt voraussichtlich 2028 mit der Sanierung der Tunneloberfläche, die zweite Bauphase mit den Einschränkungen der Kapazität auf der Autobahn voraussichtlich 2030. Ein verbindlicher Zeitplan wurde von der Autobahn nicht mitgeteilt. Die Sanierung des Allacher Tunnels ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahren sondern wird in einem eigenen Planfeststellungsverfahren behandelt. Im ausgebauten Stadium ist die Sanierung, wie alle Maßnahmen aus dem vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans, in der Verkehrsprognose und somit auch im Verkehrsgutachten und in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Tunnelsanierung und der dadurch ausgelöste Baustellenverkehr, sowie der Lärm durch die Baumaßnahmen sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, sondern müssen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Die Autobahn GbmH geregelt werden. Bauzeitiger Lärm durch Baustellen im und um das Plangebiet sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen ist deren Verträglichkeit mit der Nachbarschaft anhand der AVV Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) zu beurteilen und ggf. Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen. Mit dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten wurden die Mehrverkehre, die sich durch dieses ergeben berechnet. Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben

		während der A99-Tunnelsanierung beruhen. Wie die Autobahn GmbH im Rahmen einer BA-Sondersitzung zugab, haben deren Berechnungen im Vorfeld des Planfeststellungsverfahren zur Tunnelsanierung leider ergeben, dass eine großräumige Verkehrsverlagerung nicht realisierbar und daher ein „Anwohnerschutzkonzept nicht möglich“ sei. Es fehlt schlichtweg an aufnahmefähigen Verkehrswegen. Die Grundlage Ihrer Stellungnahme, in der bei den Planungen für die Hirmerei ausdrücklich davon ausgegangen wird, es werde „großräumige Verkehrsverlagerungen“ und ein „bauzeitliches Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept“ geben, ist überholt.	selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell wird fortlaufend durch die Landeshauptstadt München aktualisiert und berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt (angebots- und nachfrageseitig) sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld. Auch die von der Gemeinde Karlsfeld zur Verfügung gestellten aktuellen Verkehrsdaten wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan gleichermaßen berücksichtigt. Insgesamt wurden daher die in der Äußerung angesprochenen Mehrbelastungen untersucht und berücksichtigt und als verträglich und abwickelbar eingestuft. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Sanierung des Allacher Tunnels an der A99 hat das Mobilitätsreferat u.a. folgende Stellungnahme abgegeben: „Für die mit ca. acht Jahren angegebene Bauzeit, und den damit verbundenen (Teil-)Sperrungen des Tunnels werden erhebliche Verkehrsverlagerungen auf das städtische Hauptstraßennetz prognostiziert. Größere bauzeitliche Verkehrsverlagerungen auf das städtische Netz lehnt das Mobilitätsreferat ab. Die Autobahn GmbH wird aufgefordert, in Abstimmung mit der LHM ein bauzeitliches Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept zu entwickeln.“ Die Autobahn GmbH hat gemeinsam mit der Landeshauptstadt München und weiteren Stakeholdern begleitend zum Planfeststellungsverfahrens, ein Bündel von Maßnahmenvorschlägen für ein Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept entwickelt. Es handelt sich um Maßnahmen in den Bereichen Individualverkehr (motorisiert und nichtmotorisiert), ÖPNV, Wirtschaft (inkl. Güterverkehr) und Kommunikation. Um die Maßnahmen hinsichtlich rechtlicher, zeitlicher und finanzieller Durchführbarkeit zu

			überprüfen, wurde durch die Allianz Mobile Zukunft München und Region (MZM; unter Beteiligung der Landeshauptstadt München) ein Gutachten an externe Planungsbüros vergeben. Zur Erstellung des Gutachtens gibt es Facharbeitsgruppen mit Vertretern der relevanten Stakeholder zu den Themen MIV, Wirtschaft, ÖPNV und Kommunikation. Mit den Ergebnissen des Gutachtens wird Mitte 2025 gerechnet.
		Der Bebauungsplan sieht nicht mal einen Radweg für das Projekt vor – obwohl die Eversbuschstraße verbreitert werden soll, die Strecke ein wichtiger und durch das Verbandsgymnasium künftig noch stärker von Schülern befahrener Schulweg ist und gerade der aggressive Stop-and-Go-Pkw-Verkehr morgens für radelnde Jugendliche eine große Gefahr darstellt. Der KJR bemängelt dies völlig zu Recht. Erforderlich ist unbedingt ein durchgehender Radweg, ein durch Zebrastreifen gesicherter Fußgängerüberweg und eine Haltebucht, damit Radfahrende nicht haltende Busse, Müllfahrzeuge etc. überholen müssen.	Baulich getrennte Radwege sind nicht vorgesehen. Das im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche mögliche Straßenprofil wird in der Begründung geschildert und ist angesichts enger Rahmenbedingungen vertretbar. Die Schaffung eines beidseitigen Fuß- und Radwegs bis zur Kreuzung Eversbuschstraße/Otto-Warburg-Straße wurde geprüft. Im Zuge der Eversbuschstraße/Staatsstraße St 2063 ist ein beidseitiger Radweg aufgrund der Lage im umliegenden, engmaschigen Straßen- und Wegenetz sowie aus Gründen der überwiegend nicht zur Verfügung stehenden Flächen im öffentlichen Straßenraum weder erforderlich noch möglich. Die Unterbringung von Querungshilfen ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche möglich, kann aber auf Bebauungsplanebene nicht geregelt werden.
1003	Verkehr	Unzulässig und grob ermessenswidrig ist dabei insbesondere die Behandlung der A99-Tunnelsanierung als nicht relevant allein deshalb, weil es sich um eine „vorübergehende“ Belastung durch eine Baustelle handle. Wenn, wie Sie schreiben, die Abwägung des Bebauungsplanes bezüglich der Verkehrs- und Verkehrslärmbelastung auf „langfristigen Prognosen“ bzw. den Annahmen zur „Situation nach Sanierung des Tunnels Allach“ und nicht einer nur „temporären Situation“ beruht, wird die Auswirkung des Sanierungsvorhabens der Autobahn GmbH während einer fast ein Jahrzehnt dauernden Bauzeit völlig ausgeblendet. Ihre Abwägung berücksichtigt somit überhaupt nicht, dass es sich um eine mit extremen	Siehe Stellungnahme ID 1016 Seite 37-39

		Auswirkungen verbundene und (mindestens!) acht Jahre dauernde Beeinträchtigung handelt, die in keiner Weise mit sonstigen „normalen“ Belastungen durch andere Bauvorhaben vergleichbar ist. Der Lärm durch Baumaßnahmen (24x7 im geöffneten Tunnel!), der zusätzliche Baustellenverkehr, der Ausweich- und Schleichverkehr werden auf diese Weise von allen gesundheitlichen Prüfungen (TA Lärm) ausgenommen; für die Bewohner der Hirmerei bedeutet das eine planerisch nicht einmal als berücksichtigungsfähig anerkannte und für diese Dauer nicht hinnehmbare Belastung.	
1016	Verkehr	Erst recht kann man keinen Radweg ablehnen und keine Haltebucht für Bus/Müllabfuhr etc. und sich bezüglich der TG-Ausfahrten nicht auf beengten Platz berufen, wenn man gleichzeitig nur „vergisst“, eine 20m (!) breite Freihaltungsvorgabe für eine inzwischen aufgegebene Entlastungsstraßenidee wieder aufzuheben. Die aktuelle Planung sieht ohne jeden sachlichen Grund und ermessenswidrig eine 20m breite „Freihaltetrasse“ vor, die unbebaut und ohne jede sinnvolle Nutzung bleiben würde: Das beeinträchtigt die planerischen Spielräume unzumutbar und hindert ohne Grund mehrere der für das Projekt dringend benötigten Änderungen. Eine Tiefgarage mit nur einer einzigen Ausfahrt kann nicht funktionieren. In die zu morgendlichen Berufsverkehrszeiten massiv überlastete Eversbuschstraße kommen die Ausfahrenden (die absehbar hauptsächlich stadteinwärts fahren wollen, also nach links) nur, wenn sie in zwei Stop-and-Go-befahrene Spuren eingelassen werden, d.h. nur mit erheblichen Wartezeiten. Mit den insoweit auch Bezirksausschuss wiederholt geltend gemachten Bedenken gegen diese Ausfahrtlösung hat sich die Überarbeitung des Plans nicht auseinandergesetzt, obwohl durch die Immissionsgutachten schon	Eine Erweiterung des Planungsumgriffs durch die „Freihaltetrasse“ war nicht zielführend, da vielmehr durch die Freihaltung der Trasse flexibel reagiert werden kann und so beispielsweise auch die dauerhafte Nutzung als Grün- und Erholungsfläche möglich wäre. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als „Sonstige Grünflächen“ dargestellt ist, im Außenbereich liegt und kein Baurecht vorliegt, wird derzeit kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen. Aktuell wird eine Freihaltung zu Gunsten einer potenziellen Rad- und Fußwegverbindung untersucht. Diese Verbindung soll im Rahmen des Nahmobilitätskonzept für den 23. Stadtbezirk berücksichtigt werden. Eine Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage Richtung Eversbuschstraße ist verkehrlich abwickelbar. Ggf. anfallende Wartezeiten beim Ausfahren aus der Gemeinschaftstiefgarage sind zumutbar. Eine Tiefgaragen-Zu- oder Ausfahrt in die Otto-Warburg-Straße kommt nicht in Betracht, da der Abstand zur nächsten Lichtsignalanlage zu gering ist, dies ungünstig für den Verkehrsfluss dieser Hauptstraße wäre und Sicherheitsaspekte dagegensprechen (Tieflage der Straße, nahe Bahnüberführung, Sichtdreieck).

		baulich eine weit über allen Grenzwerten liegende Abgasbelastung durch Kfz an der Ausfahrtstelle prognostiziert wird – wenn Kfz nicht einfach nur „ausfahren“, sondern an der Stelle „ausharren“ und mit laufendem Motor darauf warten, eingelassen zu werden, wird das noch schlimmer.	Der unmittelbare Ein- /Ausfahrtsbereich der Tiefgarage eignet sich nicht für einen dauerhaften Aufenthalt, weshalb ein von 4,5 m zwischen nächstgelegenem Immissionsort und Lüftungsöffnung einzuhalten ist. Bei einer Unterschreitung dieses Abstandes ist demnach im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.
1017	Verkehr	• Es wird eine enorme Erhöhung des Verkehrsaufkommens stattfinden, in einer Straße, welche für den derzeitigen Verkehr bereits viel zu klein ist. Zu Berufsverkehrszeiten, aber auch außerhalb der Stosszeiten, sowie an Wochenend- und Feiertagen haben wir bereits seit langem ein sehr hohes Verkehrsaufkommen, da Beispielsweise auch sehr viele "Schleichwegfahrer" aus dem Fürstenfeldbrucker und Dachauer Raum durch unsere Straße fahren. Morgens kommt es extrem häufig zu Stauungen in unserer Straße. Bereits das Verlassen des eigenen Stellplatzes gestaltet sich als sehr schwierig. Leider wird auch sehr häufig die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30kmh missachtet, was für Anwohner, vor allem spielende Kinder, Fußgänger und auch Radfahrer teilweise sehr gefährlich ist • Zu beachten ist auch die A99-Tunnelsanierung, wodurch sich der Verkehr nochmals extrem steigern wird. • Für das Jahr 2026 ist am Karlsfelder Bahnhof zusätzlich noch ein neuer Bahnsteig, bzw. eine zusätzliche S-Bahnverbindung für Mitarbeiter der Firma BMW geplant, welche zum Euro-Industriepark/Knorrstraße führen wird. Somit wird die Verkehrsbelastung noch höher. Außerdem werden die bereits jetzt schon zu	Mit dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten wurden die Mehrverkehre (MIV, ÖPNV und Fuß- und Radverkehr), die sich durch dieses Vorhaben ergeben, berechnet. Insgesamt wurden die einschlägigen Mehrbelastungen untersucht und berücksichtigt und als verträglich und abwickelbar eingestuft. Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld, die aktuellen Verkehrsdaten in Karlsfeld. <u>Siehe Stellungnahme ID 1016 Seite 37-39</u> Besucherstellplätze sind auf dem zukünftigen Parkstreifen auf der Ostseite des Planungsgebietes vorgesehen. Eine Parkraumbewirtschaftung entlang der Eversbuschstraße kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

		geringen Parkplätze zusätzlich noch von Pendlern belegt. Da es derzeit schon zu wenige Parkplätze gibt, wird das "Parkplatzproblem" durch den Bau der Hirmerei, sowie durch die Pendler massiv überlastet. • Nicht nur die Verkehrsbelastung wird sich massiv erhöhen, sondern auch die Fahrgastauslastung in der S-Bahn. Die Züge sind derzeit schon extrem voll. • Wie sie feststellen können, gibt es in der Eversbuschstraße nur an einer Straßenseite einen Gehweg, welcher nicht sonderlich breit ist. Dieser wird, da kein zusätzlicher Radweg vorhanden ist, und wohl auch zukünftig kein Radweg geplant ist; auch von sehr vielen Radfahrern genutzt. Dies gestaltet sich für die Anwohner als extrem gefährlich, da sehr häufig keine Rücksicht auf Fußgänger/Kinder genommen wird. Nach dem Bau der Hirmerei wird noch weniger Platz für Gehwege und vermutlich überhaupt kein Platz mehr für Parkplätze vorhanden sein. • Durch den Neubau des Gymnsium Karlsfeld wird der Fahhradverkehr sich sehr erhöhen, weshalb schon vorallem für die Sicherheit der Schulkinder ein Radweg unbedingt notwendig ist!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Landeshauptstadt München ist ferner dazu beauftragt, sich gegenüber der Deutschen Bahn AG und dem Freistaat Bayern für eine S-Bahn-Taktverdichtung einzusetzen. Baulich getrennte Radwege sind nicht vorgesehen. Das im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche mögliche Straßenprofil wird in der Begründung geschildert und ist angesichts enger Rahmenbedingungen vertretbar. Die Schaffung eines beidseitigen Fuß- und Radwegs bis zur Kreuzung Eversbuschstraße/Otto-Warburg-Straße wurde geprüft. Im Zuge der Eversbuschstraße/Staatsstraße St 2063 ist ein beidseitiger Radweg aufgrund nicht zur Verfügung stehenden Flächen im öffentlichen Straßenraum nicht möglich.
1018	Verkehr	Durch den jetzigen Entwurf wird sich die allgemeine Verkehrslage der Gegend drastisch verschlechtern was sicher ich nicht im Sinne des Investors, aber ganz bestimmt nicht im Sinne der Anwohner ist. Die SBahn die jetzt schon überfüllt ist, weil sie nie richtig funktioniert wird noch mehr belaste.	Die durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen ca. 810 Kfz-Fahrten/ 24h durch die geplante Nutzung der "Hirmerei“ sind bei einer Grundbelastung von ca. 6.600 Kfz-Fahrten/ 24h gut abwickelbar. Die Eversbuschstraße und das umliegende Straßennetz können den durch die Planung ausgelösten Verkehr aufnehmen.

			Die Landeshauptstadt München ist ferner dazu beauftragt, sich gegenüber der Deutschen Bahn AG und dem Freistaat Bayern für eine S-Bahn-Taktverdichtung einzusetzen.
1019	Verkehr	Als nächstes bin ich etwas beunruhigt darüber wie dass denn mit der Eversbuschstr. funktionieren soll, sie ist jetzt schon zu schmal und es gibt oft Staus zu Stosszeiten. Wie soll das denn werden wenn erstmal die ganzen Anwohner aus der Tiefgarage kommen und die ganzen Leute mit ihren Lastenrädern? Auch die Müllabfuhr wird ein Problem werden, wenn die Eversbuschstr nicht breiter gemacht wird. Kann man denn die Ausfahrt der Anlage nicht besser zum Otto Warburg Straße machen. Sie wissen sicher dass der Allacher Tunnel saniert werden soll, was Jahre dauern wird. Während dieser Zeit wird ein Teil des Verkehrs umgeleitet und das geht sicherlich über die Eversbuschstr, die eine Zufahrt zur Ludwigsfelder Straße hat.	Mit dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten wurden die Mehrverkehre, die sich durch dieses Vorhaben ergeben, berechnet. Insgesamt wurden die einschlägigen Mehrbelastungen untersucht und berücksichtigt und als verträglich und abwickelbar eingestuft. Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft München (AWM) sichergestellt. Eine zusätzliche Aufstellfläche in den Freiflächen ist nicht erforderlich. Das Konzept wurde mit dem AWM abgestimmt. Eine Aufstellfläche für die Müllfahrzeuge auf dem Baugrundstück an den Abholtagen würde unangemessen viel Fläche verbrauchen, die auf dem Baugrundstück als Erholungsfläche gebraucht wird. Die übliche Leerung im Straßenraum ist verkehrlich vertretbar. Ein Verkehrschaos bezüglich sich zeitlich überlagernder Bauphasen während der Fertigstellung der Hirmerei und der Sanierung des Allacher Tunnels ist nicht zu erwarten. Das Bauvorhaben der Empira soll Anfang des zweiten Quartals 2027 fertiggestellt sein. Die Autobahn GmbH hat mitgeteilt, dass die Tunnelsanierung des Allacher Tunnels in zwei Phasen stattfindet. Die erste beginnt voraussichtlich 2028 mit der Sanierung der Tunneloberfläche, die zweite Bauphase mit den Einschränkungen der Kapazität auf der Autobahn voraussichtlich 2030. Ein verbindlicher Zeitplan wurde von der Autobahn nicht mitgeteilt. Die Sanierung des Allacher Tunnels ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahren, sondern wird in einem eigenen Planfeststellungsverfahren behandelt. Ab dem Jahr 2027 soll der Allacher Tunnel in zwei Bauphasen saniert werden. Die hauptsächlichen Auswirkungen auf den Verkehr entstehen in Bauphase zwei mit der Sperrung von jeweils

			einer Tunnelröhre. Gemäß Angaben der Autobahn GmbH Anfang Mai 2024 soll diese in den Jahren 2030 – 2035 stattfinden. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Sanierung des Allacher Tunnels an der A99 hat das Mobilitätsreferat u.a. folgende Stellungnahme abgegeben: „Für die mit ca. acht Jahren angegebene Bauzeit, und den damit verbundenen (Teil-)Sperrungen des Tunnels werden erhebliche Verkehrsverlagerungen auf das städtische Hauptstraßennetz prognostiziert. Größere bauzeitliche Verkehrsverlagerungen auf das städtische Netz lehnt das Mobilitätsreferat ab. Die Autobahn GmbH wird aufgefordert, in Abstimmung mit der LHM ein bauzeitliches Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept zu entwickeln.“ Die Autobahn GmbH hat gemeinsam mit der Landeshauptstadt München und weiteren Skateholdern begleitend zum Planfeststellungsverfahrens, ein Bündel von Maßnahmenvorschlägen für ein Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept entwickelt. Es handelt sich um Maßnahmen in den Bereichen Individualverkehr (motorisiert und nichtmotorisiert), ÖPNV, Wirtschaft (inkl. Güterverkehr) und Kommunikation. Um die Maßnahmen hinsichtlich rechtlicher, zeitlicher und finanzieller Durchführbarkeit zu überprüfen, wurde durch die Allianz Mobile Zukunft München und Region (MZM; unter Beteiligung der Landeshauptstadt München) ein Gutachten an externe Planungsbüros vergeben. Zur Erstellung des Gutachtens gibt es Facharbeitsgruppen mit Vertretern der relevanten Stakeholder zu den Themen MIV, Wirtschaft, ÖPNV und Kommunikation. Mit den Ergebnissen des Gutachtens wird Mitte 2025 gerechnet. Eine Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage Richtung Eversbuschstraße ist verkehrlich abwickelbar. Ggf. anfallende Wartezeiten beim Ausfahren aus der Gemeinschaftstiefgarage sind zumutbar.

			Eine Tiefgaragen-Zu- oder Ausfahrt in die Otto-Warburg-Straße kommt nicht in Betracht, da der Abstand zur nächsten Lichtsignalanlage zu gering ist, dies ungünstig für den Verkehrsfluss dieser Hauptstraße wäre und Sicherheitsaspekte dagegensprechen (nahe Bahnüberführung, Sichtdreieck).
1020	Verkehr	Es macht alle Absichtserklärungen zunichte und straft Aussagen lügen, dass ein niedriger Stellplatzschlüssel bei dem Bauvorhaben Hirmerei auch zur Verkehrswende beitragen soll, wenn dann noch nicht einmal eine eigene "Verkehrsspur" für das Verkehrsmittel zur Verfügung gestellt wird, auf das dann zukünftige all diese Menschen umsteigen sollen, wenn der Stau vor der Haustür keine Ausfahrt aus der Tiefgarage zulässt (wir hatten diese Situation mit stehendem Verkehr vor der Ausfahrt als Regelfall, als wir noch vor drei Jahren vor Ort gewohnt haben). Von einer vorausschauenden Planung und Erweiterung des ÖPNV ganz zu schweigen.	Die durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen ca. 810 Kfz-Fahrten/ 24h durch die geplante Nutzung der "Hirmerei“ sind bei einer Grundbelastung von ca. 6.600 Kfz-Fahrten/ 24h gut abwickelbar. Die Eversbuschstraße und das umliegende Straßennetz können den durch die Planung ausgelösten Verkehr aufnehmen. Baulich getrennte Radwege sind nicht vorgesehen. Das im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche mögliche Straßenprofil wird in der Begründung geschildert und ist angesichts enger Rahmenbedingungen vertretbar. Die Schaffung eines beidseitigen Fuß- und Radwegs bis zur Kreuzung Eversbuschstraße/Otto-Warburg-Straße wurde geprüft. Im Zuge der Eversbuschstraße/Staatsstraße St 2063 ist ein beidseitiger Radweg aufgrund der Lage im umliegenden, engmaschigen Straßen- und Wegenetz sowie aus Gründen der überwiegend nicht zur Verfügung stehenden Flächen im öffentlichen Straßenraum weder erforderlich noch möglich. Für das Vorhabengebiet wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof Karlsfeld sowie zu Bushaltestellen einen Mobilitätsfaktor von 0,7 vorsieht. Eine Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage Richtung Eversbuschstraße ist verkehrlich abwickelbar. Die Landeshauptstadt München ist ferner dazu beauftragt, sich gegenüber der Deutschen Bahn AG und dem Freistaat Bayern für eine S-Bahn-Taktverdichtung einzusetzen.
1021	Verkehr	Insbesondere sollte das Parkplatzkonzept noch einmal eingehend überprüft werden. Es ist schlicht illusorisch - wenn auch wünschenswert, gar keine Frage - davon auszugehen, dass die zukünftigen Bewohner mehrheitlich auf ein eigenes KfZ	Eine Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage Richtung Eversbuschstraße ist verkehrlich abwickelbar. Ggf. anfallende Wartezeiten beim Ausfahren aus der Gemeinschaftstiefgarage sind zumutbar.

		verzichten und den ÖPNV nutzen werden. Abgesehen davon istfür jeden, der wie ich morgens mit dem Auto zur Arbeit fährt, irritierend, sich vorzustellen, dass die Tiefgaragenausfahrt in dieser Form geplant ist.	Eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt in die Otto-Warburg-Straße kommt nicht in Betracht, da der Abstand zur nächsten Lichtsignalanlage zu gering ist, dies ungünstig für den Verkehrsfluss dieser Hauptstraße wäre und Sicherheitsaspekte dagegensprechen (nahe Bahnüberführung, Sichtdreieck).
1021	Verkehr	Sollte an dem Vorhaben grundsätzlich festgehalten werden, so sollte dieses zumindest keinesfalls während der A99-Tunnelsanierung umgesetzt werden. Das Verkehrschaos durch den gleichzeitigen Baustellenverkehr für eine derart lange Zeitdauer ist vorprogrammiert. Eine Verschiebung und nochmalige Überprüfung drängt sich auf.	Ein Verkehrschaos bezüglich sich zeitlich überlagernder Bauphasen während der Fertigstellung der Hirmerei und der Sanierung des Allacher Tunnels ist nicht zu erwarten. Das Bauvorhaben der Empira soll Anfang des zweiten Quartals 2027 fertiggestellt sein. Die Autobahn GmbH hat mitgeteilt, dass die Tunnelsanierung des Allacher Tunnels in zwei Phasen stattfindet. Die erste beginnt voraussichtlich 2028 mit der Sanierung der Tunneloberfläche, die zweite Bauphase mit den Einschränkungen der Kapazität auf der Autobahn voraussichtlich 2030. Ein verbindlicher Zeitplan wurde von der Autobahn nicht mitgeteilt. Die Sanierung des Allacher Tunnels ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahren sondern wird in einem eigenen Planfeststellungsverfahren behandelt.
M1032	Verkehr	Wir haben in der Vergangenheit bereits ein Verkehrskonzept vor Quartiersbau gefordert, haben aber ganz offensichtlich kein Gehör gefunden, denn hätten wir das, müsste doch aufgefallen sein, daß das Bauvorhaben aus verkehrstechnischer Sicht gar nicht umsetzbar ist. Der Verkehr in der kleinen und engen Eversbuschstr. ist bereits jetzt schon stark belastet; hinzu kommt in Kürze ein weiteres erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Öffnung des nahegelegenen Gymnasiums. Auch das muss jetzt von der Eversbuschstr. geschluckt werden, somit wird sich die Verkehrssituation nochmal verschlechtern. Sollten hier noch der Verkehr von 270 neu gebauten Wohnungen hinzukommen ,ist der absolute Verkehrskollaps vorprogrammiert. Wir haben jetzt schon, speziell in den Vormittagsstunden erhebliche Probleme aus unseren Garagen rauszukommen, wie soll das dann erst werden,	Mit dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten wurden die Mehrverkehre (MIV, ÖPNV und Fuß-und Radverkehr), die sich durch dieses Vorhaben ergeben, berechnet. Insgesamt wurden die einschlägigen Mehrbelastungen untersucht und berücksichtigt und als verträglich und abwickelbar eingestuft. Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld, die aktuellen Verkehrsdaten in Karlsfeld.

		wenn noch mehr Verkehr hinzukommt. Durch die nahegelegene S Bahnstation Karlsfeld ist die Parkplatzsituation auch sehr angespannt. Wo sollen denn die Besucher für die 270 Wohneinheiten parken, mal darüber nachgedacht.	Der zukünftige Parkstreifen auf der Ostseite ist hauptsächlich für den Besucherverkehr des Baugebietes vorgesehen.
		Auch wird dann kein reibungsloses Durchkommen des Rettungswagens für das nahegelegene Seniorenheim gewährleistet sein und der fährt mindestens 1 mal am Tag. Wollen Sie dafür verantwortlich sein, dass jemand nicht rechtzeitig medizinische Hilfe bekommt?? Ebenso werden die MVV Linienbusse nicht mehr in der Lage sein, ihre Fahrpläne einzuhalten. Post, Müllabfuhr und Handwerker werden sich weigern, in diesen Teil der Eversbuschstr. zu kommen, da auch sie nicht in der Lage sein werden, Zeitpläne einzuhalten.	Angehört und einbezogen wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch die von Ihnen genannten Trägern öffentlicher Belange, wie der Abfallwirtschaftsbetrieb München, die Branddirektion und die Münchner Verkehrsgesellschaft. Das heißt auch deren Belange werden im Rahmen des Bauleitplanungsprozesses abgewogen und es ist sichergestellt, dass diese ausreichend Berücksichtigung finden und die relevanten Hilfsfristen eingehalten werden können. Wie der Begründung in 5.2 zu entnehmen ist, erfolgt eine Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Eversbuschstraße auf insgesamt 17,50 m. Dadurch wird ein Straßenprofil u.a. mit einer Fahrbahn von 6,50 m (nebst Gehweg, Parkstreifen und Baumgraben) ermöglicht. Damit hat ein Fahrstreifen eine Breite von 3,25 m. Dies gewährleistet u.a. ein Durchkommen des Rettungswagens. Auch ist demzufolge nicht davon auszugehen, dass Dienstleistungsunternehmen die Eversbuschstraße nicht mehr anfahren werden, weil es ggf. zu Stau und stockendem Verkehr in den Spitzenstunden kommen kann.
		Ferner fordere ich Sie auf (sollte es zu diesem unrealistischen Bauvorhaben kommen) die Garageneinfahrt nicht in die Eversbuschstr. zu planen, da dies nochmals zu einer verkehrsrechtlichen Belastung führt. Hier muss dann eine andere Lösung gefunden werden.	Eine Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage Richtung Eversbuschstraße ist verkehrlich abwickelbar. Ggf. anfallende Wartezeiten beim Ausfahren aus der Gemeinschaftstiefgarage sind zumutbar. Eine Tiefgaragen-Zu- oder Ausfahrt in die Otto-Warburg-Straße kommt nicht in Betracht, da der Abstand zur nächsten Lichtsignalanlage zu gering ist, dies ungünstig für den Verkehrsfluss dieser Hauptstraße wäre und Sicherheitsaspekte dagegensprechen (nahe Bahnüberführung, Sichtdreieck).

M1032	Verkehr	Höchst erstaunlich habe ich auch festgestellt, dass kein Radweg geplant ist, obwohl, weg vom Auto, das ja ein Augenmerk der Grünen ist. Peinlich	Baulich getrennte Radwege sind nicht vorgesehen. Das im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche mögliche Straßenprofil wird in der Begründung geschildert und ist angesichts enger Rahmenbedingungen vertretbar. Die Schaffung eines beidseitigen Fuß- und Radwegs bis zur Kreuzung Eversbuschstraße/Otto-Warburg-Straße wurde geprüft. Im Zuge der Eversbuschstraße/Staatsstraße St 2063 ist ein beidseitiger Radweg aufgrund der Lage im umliegenden, engmaschigen Straßen- und Wegenetz sowie aus Gründen der überwiegend nicht zur Verfügung stehenden Flächen im öffentlichen Straßenraum weder erforderlich noch möglich.
		Nach alledem sollte Ihnen doch endlich mal bewußt werden,wie eingangs schon erwähnt, dass dieses Bauvorhaben gar nicht umsetzbar ist. Es ist eine Extrembelastung sowohl für die Anwohner, als auch für die neu Hinzukommenden.	Um dem hohem Siedlungsdruck in der Landeshauptstadt München durch das Schaffen von Wohnungen Rechnung zu tragen, wird die Umwandlung von Ackerland in Wohnen, befürwortet; dies geschieht zudem aufgrund der möglichen Dichte durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem soll dem landesplanerischen Ziel der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden, indem für die städtebauliche Entwicklung vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang in Anspruch genommen werden sollen.
		Bedenken Sie, dass durch die Sanierung des Allacher Tunnels ein weiteres großes Problem für die Region hinzukommt. Außerdem wird ja auch noch der SBahnring gebaut. Wo sollen die Menschen hin, wo die Autos?	Ein Verkehrschaos bezüglich sich zeitlich überlagernder Bauphasen während der Fertigstellung der Hirmerei und der Sanierung des Allacher Tunnels ist nicht zu erwarten. Das Bauvorhaben der Empira soll Anfang des zweiten Quartals 2027 fertiggestellt sein. Die Autobahn GmbH hat mitgeteilt, dass die Tunnelsanierung des Allacher Tunnels in zwei Phasen stattfindet. Die erste beginnt voraussichtlich 2028 mit der Sanierung der Tunneloberfläche, die zweite Bauphase mit den Einschränkungen der Kapazität auf der Autobahn voraussichtlich 2030. Ein verbindlicher Zeitplan wurde von der Autobahn nicht mitgeteilt.
M1001 (1010) (1002)	Lärm	Lärm Es ist absehbar, dass die Bebauung entlang der Bahngleise in Autobahnnähe und Nähe zu den wichtigsten Nord-Süd-	Bei den zitierten Beurteilungspegeln handelt es sich um Immissionen aus dem Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) im Prognose-Nullfall für das Prognosejahr 2035. Der Prognose-

		Verbindungen im Westen zu einer deutlichen Überschreitung der erlaubten TA-Lärm-Normen für Wohngebiete führen wird. Diese Fehler wurden bereits im Diamalt-Park und im Kirschgelände begangen und sollten sich nicht wiederholen. Auch hier haben vorhandene Gutachten eine Überschreitung der TA-Lärm-Normen prognostiziert. Diese werden erhebliche psychische und körperliche Schäden nach sich ziehen. Im Gutachten wird das entsprechend inkl. Überschreitungen dargelegt: [Anmerkung der Verwaltung: bei den nachfolgend kursiv gedruckten Textpassagen handelt es sich um einen Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung, der in der Stellungnahme zitiert wird]: *„Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von mindestens 63/59 dB(A) tags/nachts erreicht werden. Entlang der Eversbuschstraße werden Verkehrslärmpegel von bis zu 67/60 dB(A) tags/nachts erreicht. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden entlang der Bahnstrecken Beurteilungspegel von bis zu 66/62 dB(A) tags/nachts erreicht. Die höchsten Beurteilungspegelwerden entlang der Otto-Warburg-Straße mit bis zu 68/62 dB(A) tags/nachts erreicht.* *Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit 55/45 dB(A) tags/nachts werden somit innerhalb des Plangebietes um mindestens 8/14 dB(A) tags/nachts überschritten.“* Da Sie erfahrungsgemäß unseren Beschwerden mit immer den gleichen vorgegebenen Textblöcken unabhängig von der Bebauung und dem geplanten Vorhaben begegnen verweisen wir ausdrücklich auf die Werte des bayrischen Landesamtes für Umweltschutz. Wir bitten Sie auch in diesem Punkt speziell auf die Frage der Verantwortung einzugehen, da sich für spätere betroffene Bürger, Mieter und Eigentümer	Nullfall beschreibt die Situation unter der Annahme, dass das gegenständliche Planvorhaben nicht realisiert ist. Durch die Abschirmung des Plangebäudes ändert sich die Lärmsituation hin zum Prognose-Planfall, dem Fall unter der Annahme, dass das gegenständliche Planvorhaben realisiert ist. Zur Einschätzung der künftigen Lärmsituation ist daher der Prognose-Planfall heranzuziehen. Bei der Beurteilung des Verkehrslärms findet die TA-Lärm keine Anwendung. Die TA-Lärm wird für Anlagen herangezogen, die den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die Beurteilung des Verkehrslärms wurde nach der Systematik der DIN 18005 durchgeführt und Abwägungsmöglichkeiten der 16. BImSchV, bei deren Einhaltung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, angeführt. Im Rahmen der Abwägung von Schallschutzmaßnahmen (Punkt 4.4 der Schalltechnischen Untersuchung) wurden auch die Grenzwerte der Lärmsanierung des Umweltbundesamtes, die bei Neuplanungen nicht überschritten werden sollten, berücksichtigt. Gegenüber dem Prognose-Nullfall ergeben sich für den Prognose-Planfall nur Änderungen am Westrand des Planungsgebietes. Dies ergibt sich, da die Planung zusätzlichen Verkehr auf der Eversbuschstraße auslöst. Hier ergeben sich im Maximum folgende Verkehrslärm-Beurteilungspegel: 67/60 dB(A) Tag/Nacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist keine Gebietskategorie nach BauNVO auf. Aufgrund der zulässigen Nutzungen und des hohen Wohnanteils wird das Vorhabengebiet mit der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets gleichgesetzt und dementsprechend beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind somit heranzuziehen. Da die Orientierungswerte überschritten werden, sind Lärmschutzwände mit festgesetzter Höhe erforderlich und die Bebauung ist

		Schadensersatzansprüche ergeben können. Dies umso mehr als dass wir Sie mit dieser Beschwerde ausdrücklich auf diesen Sachverhalt hingewiesen haben und er heute bereits nachvollziehbar zu Überschreitungen führt.	lärmabschirmend zwingend mit festgesetzter Wandhöhe zu gestalten. Die Berechnungen zeigen, dass aufgrund der Höhe der zu erwartenden Beurteilungspegel erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu treffen sind. Ferner zeigt sich, dass der Lärmeintrag maßgeblich durch den Bahnverkehr erzeugt wird. Außerhalb des Vorhabengebietes, aber im Umgriff des Bebauungsplanes sind bauliche Eingriffe in die Eversbuschstraße vorgesehen. Die Aufweitung bzw. Verschwenkung der Eversbuschstraße wurde nach den Maßgaben der 16. BImSchV geprüft. Jedoch liegen zum gegenwärtigen Planungsstand keine detaillierten bzw. verbindlichen Planunterlagen zum Verlauf der künftigen Fahrspuren der Eversbuschstraße vor. Es wird davon ausgegangen, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Eversbuschstraße mit 30 km/h beibehalten bleibt. Im Zuge der Bauleitplanung wurden vorhabenbedingte Verschärfungen der Immissionssituation soweit möglich vermieden oder vermindert. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände an der Westseite der Eversbuschstraße erscheinen wegen ihres Flächenbedarfes, aus stadtgestalterischen Gründen und wegen der Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke (u.a. Zufahrten) nicht durchführbar. Die Prüfung der baulichen Eingriffe in die Eversbuschstraße zeigt demnach, dass keine wesentliche Änderung und somit keine negativen Auswirkungen i. S. der 16. BImSchV vorliegen. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigungen für die Nachbarschaft des Planvorhabens liegen demnach nicht vor, sofern die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Eversbuschstraße mit 30 km/h beibehalten bzw. begrenzt bleibt. Im Bereich südwestlich der Eversbuschstraße ist mit Betroffenheiten durch die sich ändernde Verkehrslärmsituation zu rechnen. Aus schallgutachterlicher Sicht kann festgehalten werden, dass für die Anwesen Eversbuschstraße 241, 241 a/b, 243, 247, 247a Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) nicht wahrnehmbar sind

			und somit minimale Pegelerhöhungen zumutbar erscheinen, insbesondere wenn die umsetzbaren Möglichkeiten des Schallschutzes auf Seiten der Planbebauung ausgeschöpft sind. Die vorliegenden, geringfügigen Pegelerhöhungen erscheinen daher abwägbar.
M1001 (1010) (1002)	Lärm	Lärm2 Die o.g Lärm-Werte werden durch eine Neu-Bebauung und den Baustellenlärm auch für die heutigen Anwohner und Nachbarn zur erheblichen nicht mehr zu duldenden Belastung. Schutzmaßnahmen auf Basis des Bebauungsplanes können wir keine Auswirkung haben. Wie schützen Sie die Menschen, die im Umfeld des Quartiers Hirmerei wohnen und sichern ein erträgliches Niveau ab? Die Überschreitung der Grenzwerte gemäß Gutachten wird im Schnitt das Doppelte sein, da die Skala logarithmisch ist. Das ist nicht mehr baulich abzufedern. Zudem werden die Werte von 2021 wegen A99-Ausbau und steigendem Bahnverkehr erheblich höher als angenommen sein. Laut Messung LfU Bayern steigen die Werte im Viertel alle 5 Jahre um etwa 3-5 dB.	Die Thematik des Baulärms kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht bearbeitet werden, da der Zeitrahmen der Realisierung, die Realisierungsreihenfolge einzelner Bauabschnitte sowie der Maschineneinsatz nicht bekannt sind. Im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme ist deren Verträglichkeit mit der Nachbarschaft anhand der AVV Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) zu beurteilen und ggf. Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen. Zum Schutze der Nachbarschaft wurde an maßgeblichen Immissionsorten geprüft ob aus dem Verkehrslärm und der Verschwenkung der Eversbuschstraße Überschreitungen der Anforderungen der 16. BImSchV vorliegen oder geplante Anlagen und Nutzungen im Plangebiet die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft überschreiten. Somit wurde sichergestellt, dass in der Nachbarschaft weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Die Zunahme des Straßen- und Bahnverkehrs wird durch den Prognosehorizont 2035 berücksichtigt. Dabei wurden die Verkehrsmengen für den Straßenverkehr im Rahmen eines Verkehrsgutachtens hochgerechnet und das zukünftige Verkehrsprogramm der DB abgefragt. Dadurch kann die verkehrliche Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausreichend berücksichtigt werden. Im Rahmen des Ausbaus der A99 ist zudem der Träger der Straßenbaumaßnahme verpflichtet die Anforderungen an den Schallschutz in der Nachbarschaft des Straßenbauvorhabens zu berücksichtigen.
1003	Lärm	Das Lärmschutzgutachten berücksichtigt prognostisch nicht die bereits feststehenden und offensichtlich erheblichen Zusatzbelastungen durch den geplanten Ausbau des Güterverkehrsknotenpunkts Allach, des S-Bahn-Nordrings, der	Die Zunahme des Straßen- und Bahnverkehrs wird durch den Prognosehorizont 2035 berücksichtigt. Dabei wurden die Verkehrsmengen für den Straßenverkehr im Rahmen eines Verkehrsgutachtens hochgerechnet und das zukünftige

		Inbetriebnahme des Verbandsgymnasiums und erweiterten P+R-Parkplatzes am Bahnhof Karlsfeld mit Anfahrtverkehr und beruht somit auf Messungen des Status Quo, die jetzt bereits als nicht mehr geeignete Grundlage anzusehen sind.	Verkehrsprogramm der DB abgefragt. Dadurch kann die verkehrliche Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausreichend berücksichtigt werden. Weitere Planungen, die im Nachgang des gegenständlichen Bebauungsplans angestrebt werden, müssen die gegenständliche Planung berücksichtigen. Im Falle eines Ausbaus des Güterverkehrsknotenpunkts Allach wird dies im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrensverfahrens geprüft.
1016	Lärm	Auch das Lärmschutzgutachten berücksichtigt prognostisch nicht die bereits feststehenden und offensichtlich erheblichen Zusatzbelastungen durch die vorgenannten Bauvorhaben und beruht somit auf Messungen des Status Quo, die jetzt bereits als nicht mehr geeignete Grundlage anzusehen sind	<u>Siehe auch Stellungnahme ID 1003 Seite 52/53</u> Zusatzbelastung aus Anlagengeräuschen durch andere genannte Vorhaben wurden aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet nicht in die Berechnungen aufgenommen, da sich diese nichtmehr im Einwirkungsbereich des Planvorhabens gem. TA-Lärm befinden. Bauzeitiger Lärm durch Baustellen im und um das Plangebiet sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen ist deren Verträglichkeit mit der Nachbarschaft anhand der AVV-Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) zu beurteilen und ggf. Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen.
1011	Lärm	Meine Küche und mein Schlafzimmer befinden sich direkt gegenüber der geplanten Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt. Was planen Sie in Bezug auf die Lärmbelästigung durch die andauernde Öffnung und Schließung des Tiefgaragentors bei Tag und Nacht zu unternehmen? Was planen Sie in Bezug auf die Luftverschmutzung sowohl durch ein- und ausfahrende Pkws als auch durch die Abgase der wegen der Ausfahrtssituation wartenden Pkws zu unternehmen? Wie wir erfahren haben, durften dort wegen der Luft- und Lärmbelastung keine Wohnungen direkt vorgesehen werden. Mit welchem Recht muten Sie uns dann die Luft- und Lärmbelastung zu?	Die Lärmemissionen und die lufthygienische Belastung sind gutachterlich untersucht worden. Um die Lärmemissionen möglichst gut gering zu halten, werden in der Satzung zum Bebauungsplan für die Tiefgarage Festsetzungen zur lärmreduzierten Bauweise des Garagentors, der Tiefgaragen-Rampe, der Einhausung, der Innenwände, der Decken und Entwässerungsrinnen getroffen. Relevante Lärmbelastungen sind vor allem im direkten Nahbereich (10 m) der Tiefgaragenzufahrt zu erwarten und betreffen daher ausschließlich das Vorhaben selbst. Demgegenüber können im Bereich der westlichen Wohnbebauung Beurteilungspegel von bis zu 44/38 dB(A) tags/nachts durch die Tiefgaragennutzung erreicht werden. Die Anforderungen der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete mit 55/40 dB(A)

		Gibt es dazu überhaupt irgendwo irgendein Recht? Für Rückantwort wäre ich dankbar.	tags/nachts und demzufolge auch für westliche Wohnbebauung werden damit am Tag und in der Nacht zuverlässig eingehalten (s. Abbildung 19 auf Seite 70 in der Schalltechnischen Untersuchung). Die maßgeblichen Grenzwerte der zulässigen Luftschadstoffbelastungen ergeben sich aus der 39. BImSchV. Diese Werte werden bei der Planung berücksichtigt und abgesehen vom unmittelbaren Nahbereich (3 m) der Tiefgaragenein- und -ausfahrt im gesamten Planungsgebiet zuverlässig eingehalten. Auch diesbezüglich ist somit die Nachbarschaft im Bereich der westlichen Wohnbebauung nicht betroffen.
M1001 (1010) (1002)	Grünflächen	• Bebauung von Grünzügen Die Bebauung ist auf AG und Grünzügen geplant. Die Luftschneisen und die Versiegelung des Bodes werden zu vermehrten Überschwemmungen, Kanal-Rückstau, schlechterer Luft und höherer Temperatur führen. Maßnahmen sind aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Haben Sie die umwelttechnische Gesamtbeurteilung unter Berücksichtigung aller Faktoren vorgenommen und wo ist diese ersichtlich? • Für die Ausgleichsflächenberechnung stellen die Stadtgüter München sogar Münchner Stadtgrund zum Ausgleich bereit. Wie kann die öffentliche Hand für einen privaten Investor einen Ausgleich mit öffentlichen Mitteln herbei führen. Wir beantragen dieses Thema Ihrer Revision und dem Anti-Korruptionsreferat vorzulegen und im Grundsatz zu prüfen.	Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) sieht in diesem Bereich größtenteils die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) bzw. sonstige Grünfläche (SG) vor. Eine Bebauung auf im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) gibt es im Planungsgebiet nicht. Die Regierung von Oberbayern als zuständige Höhere Landesplanungsbehörde ist in ihrer landesplanerischen Vorprüfung zum Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben nicht im Bereich des Regionalen Grünzugs Nr. 6 liegt und somit das Ziel B. II. 4.6.1 des Regionalplans München nicht betroffen ist. Das Planungsgebiet liegt jedoch im Bereich des regionalen Trenngrüns Nr. 63 gemäß Regionalplan München (RP 14 B II Z 4.6.2). Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei einem Trenngrün um ein Symbol handelt, d. h. nicht die genaue Lage der zeichnerischen Darstellung ist entscheidend, sondern der bestehende Freiraum zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten an sich. Das regionale Trenngrün Nr. 63 dient insbesondere der Gliederung der Siedlungslandschaft zwischen den Siedlungseinheiten und hat im vorliegenden Fall die Funktion das Zusammenwachsen von München-Allach und Karlsfeld zu vermeiden. Die Planung steht der Funktion des regionalen

			Trenngrüns (insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsgliederung) nicht entgegen. Die Auswirkungen der Bebauung auf die Luftschneisen, die Versiegelungen des Bodes, Überschwemmungen, Kanal-Rückstau, schlechter Luft und höherer Temperaturen wurden gutachterlich untersucht und im Rahmen des Bebauungsplanverfahren abgewogen. Die Gutachten sind unter: https://stadt.muenchen.de/infos/wohngebiet-hirmerei.html im Internet veröffentlicht und bleiben bis ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans auf dieser Projektseite einsehbar. Bebauung von Grünzügen Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ hat auf den Bebauungsplan Nr. 2164 „Hirmerei“ keine Auswirkungen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplanumgriffs keine Allgemeine Grünfläche dar, sondern Allgemeine Wohngebiete (WA) und Sonstige Grünflächen (SG). Eine übergeordnete Grünverbindung ist im Osten entlang der Bahnstrecke dargestellt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs Rechnerisch ergibt sich für das Vorhaben ein Ausgleichserfordernis von 5.564 m². Der Großteil der notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Vorhabens wird auf dem von der Vorhabenträgerin erworbenen Flurstück 2918/1, Gemarkung Langwied, im naturräumlichen Zusammenhang innerhalb des Stadtgebietes nachgewiesen. Da auf dieser nicht das gesamte Ausgleichserfordernis abgegolten werden kann, wurde in Absprache mit den Stadtgütern die verbleibenden 554 m² auf dem Flurstück Nr. 369 Gemarkung Allach der Stadtgüter München nachgewiesen. Die Möglichkeit der Bereitstellung städtischer Flächen ergibt sich bereits aus dem Gesetz. Dies ist in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt.

			Der Ausgleich erfolgt grundsätzlich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den § 9 BauGB. Diese können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass anstelle von Darstellungen und Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen nach § 11 zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können. Diesbezüglich wird auf § 16 des Durchführungsvertrages verwiesen, wonach die Vorhabenträgerin für die Bereitstellung, Herstellung, Entwicklungspflege und das Monitoring einen Kostenbeitrag an die Landeshauptstadt München zu zahlen hat.
M1001 (1010) (1002)	Grünflächen/ (Freiflächen?)	• Freiflächenversorgung Die Freiflächenversorgung ist gemäß Stadtratsbeschluss mit 20qm pro Einwohner sicherzustellen: [Anmerkung der Verwaltung: bei den nachfolgend kursiv gedruckten Textpassagen handelt es sich um einen Auszug aus dem Billigungsbeschluss, der in der Stellungnahme zitiert wird]: *„Pro Einwohner*in kann zirka 8,06 m² anrechenbare Öffentliche Grünfläche und 11,86 m² private Freifläche für die Freizeitnutzung gesichert werden. Auf den Dächern wird eine Freiflächenversorgung von 2,3 m² nachgewiesen.“* Die 20qm haben Bezug zu Boden und echter Nutzung. Dächer und sonstige Umrechnungen z.B. in Langwied auf dem Acker entsprechen keinesfalls dem Beschluss. Wir bitte um Prüfung wie die Einwohner den Acker in Langwied nutzen sollen. Wie irgendjemand den Acker nutzen soll. Bei 230 Wohnungen kann man von etwas 700 Einwohnern = 14.000 qm Grünflächen ausgehen. Wir finden diese nicht im Plan.	Zur Bereitstellung der erforderlichen Erholungsflächen für die künftigen Nutzer*innen werden qualitativ hochwertige öffentliche Grünflächen und private Freiflächen im Wohngebiet geplant. In der Gesamtbetrachtung ist eine ausreichende Freiflächenversorgung mit 19,93 m²/Einwohner*in (EW) in dem Planungsgebiet gegeben. Der Orientierungswert von 20 m²/EW kann damit nahezu erreicht werden. Zu einem geringen Anteil werden barrierefrei erreichbare Erholungsflächen in den gemeinschaftlichen Freiflächen auf dem Dach nachgewiesen. Gemäß Beschluss „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273). können bis zu 4 m²/EW der Erholungsflächen auf dem Dach nachgewiesen werden. Den Berechnungen liegen 557 zukünftige Einwohner zu Grunde. In die Berechnung sind die bodengebundenen nutzbaren Öffentliche Grünfläche im Norden und Süden, die lärmgeschützten, ebenerdigen privaten Freiflächen und die Flächen der Gemeinschaftsdachgärten im Baugebiet eingeflossen.

			Die Ausgleichsflächen dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich und nicht dem Ausgleich für die Erholungsflächen. Die Erholungsflächen werden im Umgriff des Bebauungsplanes nachgewiesen.
M1001 (1010) (1002)	Grünflächen	• Projektierung Baugrund auf Grünflächen trotz Krise Die Bundesregierung und auch die Stadt München weisen auf den derzeit hohen Bedarf an Baugrundstücken wegen der Flüchtlingskrise hin. Da können wir nicht verstehen, dass Stadtgütergrund als Ausgleich für große Baufirmen für Projektierungen verwendet wird, obwohl die Flüchtlingskrise „oberste Priorität“ hat. In unserer Bürgerinitiative verdichtet sich viel mehr der Eindruck, dass wiederholt städtischer Grund leichtfertig vergeben wird um dann festzustellen, dass kein Grund mehr für die durchaus berechenbaren Zwangszuweisungen von Flüchtlingen vorhanden ist. Wir bitten um Überprüfung der Verwendung von Stadtgüterflächen und wie diese zustande gekommen ist. Keinesfalls können wir jedoch verstehen, dass mit Gemarkung 369/Allach für eine nicht-öffentliche Projektierung Stadtgüter-Grund vergeben wird.	Die Möglichkeit der Bereitstellung städtischer Flächen ergibt sich bereits aus dem Gesetz. Dies ist in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt. Der Ausgleich erfolgt grundsätzlich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den § 9 BauGB. Diese können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass anstelle von Darstellungen und Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen nach § 11 zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können. Diesbezüglich wird auf § 16 des Durchführungsvertrages verwiesen, wonach die Vorhabenträgerin für die Bereitstellung, Herstellung, Entwicklungspflege und das Monitoring einen Kostenbeitrag an die Landeshauptstadt München zu zahlen hat. Rechnerisch ergibt sich für das Vorhaben ein Ausgleichserfordernis von 5.564 m². Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Vorhabens werden nicht im Planungsgebiet selbst, sondern u.a. auf dem von der Vorhabenträgerin erworbenen Flurstück 2918/1, Gemarkung Langwied, im naturräumlichen Zusammenhang innerhalb des Stadtgebietes nachgewiesen. Da auf dieser nicht das gesamte Ausgleichserfordernis untergebracht werden kann, wurde in Absprache mit den Stadtgütern die verbleibenden 554 m² auf dem Flurstück Nr. 369 Gemarkung Allach der Stadtgüter München nachgewiesen Die Ausgleichsflächen liegt inmitten von weiteren Ausgleichsflächen. Durch die Extensivierung der Nutzung und Entwicklung

			von artenreichen Grünflächen durch Neuansaat kann die ökologische Bedeutung des Gebietes deutlich erhöht werden. Eine naturschutzfachliche Aufwertung ist somit möglich und sinnvoll. Dadurch können auch die Ziele des ABSPs für Arten und Lebensräume unterstützt werden. Eine Nutzung als Fläche für eine Flüchtlingsunterkunft ist aufgrund der Größe, Anbindung und Lage nicht zielführend.
1003 (1016)	Grünflächen	Die Grünordnung zu den öffentlichen Grünflächen (§ 15), den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (§ 16), die Vorgabe für die Kinderspielplätze (§ 17 Abs. 7) und die bislang nur für die innenliegende Seite vorgesehene Bepflanzung der Lärmschutzwände (§ 14 Abs. 7) ist zu ergänzen. Hier fehlt jede Detaillierung, obwohl gerade diese Flächen besonders wichtig für die Einfügung des Gebäudes in den Bestand, das soziale Zusammenwachsen und eine verbesserte Akzeptanz des Vorhabens sind. Der Bebauungsplan lässt hier im Vertrauen auf „bunte Prospekte“ des Investors grundlos Spielräume, die in Anbetracht der mit der Gestaltung von Außenanlagen und Spielplätzen verbundenen Kosten eine aufs Unerlässliche bzw. vorgeschriebene Mindestmaß reduzierte Version praktisch vorzeichnet. Hier ist qualitativ nachzubessern und sind insbesondere die sehr sinnvollen Vorschläge des Bund Naturschutz und bezüglich der Spielplätze des KJR zu übernehmen. Auch sollte man unbedingt vorsehen, sämtliche Lärmschutzwände zur Eversbuschstraße hin <u>auch außen</u> zu begrünen (und zwar mit hochwüchsigen, ausdauernden und standortgerechten Kletterpflanzen und nicht lediglich einer „Nassansaat“!) – wir halten dies zur Verminderung zurückgeworfenen Schalls, aber auch aus optischen Gründen zur Verminderung des abweisenden „Anstaltscharakters“ für eine dringend notwendige und ohne Weiteres machbare Verbesserung.	Die öffentlichen Grünflächen werden vom Baureferat Gartenbau geplant und gebaut. Der Bebauungsplan lässt hier die notwendigen Spielräume damit dem Baureferat Gartenbau die notwendige Gestaltungsfreiheit in der Umsetzung ermöglicht werden. Eine hochqualitative Umsetzung wird durch die LHM sichergestellt. Die Lärmschutzwände werden innenseitig mit erdgebundenen Kletterpflanzen einseitig begrünt. Die Kletterpflanzen dürfen und sollen über die Mauerkrone zur Straßenseite wachsen. Die begrünten Erdwälle im Osten, Süden und Südwesten werden innenseitig mit erdgebundenen Kletterpflanzen einseitig begrünt, da auch diese LSW grenzständig sind. Um schneller ein „grünes“ Bild zu erreichen, wird eine gleichzeitige Begrünung der Erdwälle mit einer Nassansaat vorgesehen.

M1001 (1010) (1002)	Grünflächen/ FNP	**FNP** Der vorhandene Flächennutzungsplan wurde in erheblichem Maß in umweltzerstörender Weise geändert. Speziell die Bebauung von derzeit vorhandenen Grünflüchen steht im Widerspruch zum Stadtratsbeschluss „Grünflächen erhalten“, aber auch in erheblichem Widerspruch zum EU-Renaturierungs-Gesetze welches im Umweltausschuss des EU Parlament am 29.11.2023 beschlossen und am 26.2.2024 verabschiedet wurde: https://www.consilium.europa.eu/de/policies/nature-restoration/ Wir möchten Sie insbesondere auf folgenden Absatz hinweisen: Städtische Gebiete Städtische Ökosysteme machen 22 % der Landfläche der EU aus. Parks, Gärten, Baume und Wiesen sind wichtige Lebensräume für Pflanzen, Vogel und Insekten. Mit den neuen Vorschriften will die EU mehr Grünflächen in Städten und Vororten schaffen. Zielvorgaben wären: - kein Nettoverlust an Grünflächen bis 2030 im Vergleich zu dem Jahr, in dem die Vorschriften zur Wiederherstellung der Natur in Kraft treten (es sei denn, das Stadtgebiet besteht bereits zu mehr als 45% aus Grünflächen - mehr Baumbestand in den Städten Die Stadt München hat die Zielvorgaben zum Baumbestand verfehlt. Die Vernichtung von Grünflächen hat die allgemeine Grünflächen-Quote signifikant unter 45% gesenkt. Die derzeit geplante Bebauung steht in massivem Widerspruch dazu. Wir bitten um eine Stellungnahme im Gesamtkontext. **FNP-2** Der Flächennutzungsplan wurde vor mindestens 10 Jahren unter den Auflagen damaliger Umweltrichtlinien geändert.	FNP Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ hat auf den Bebauungsplan Nr. 2164 „Hirmerei“ keine Auswirkungen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplanumgriffs keine Allgemeine Grünfläche dar, sondern Allgemeine Wohngebiete (WA) und Sonstige Grünflächen (SG). Die Sonstigen Grünflächen (SG) sind vom Bürgerbegehren nicht betroffen. Restauration Law: Der Umgang mit den Versiegelungsquoten wird auf EU-Ebene im Rahmen der Biodiversitätsstrategie für 2030 diskutiert. Im Zuge dessen trat im August 2024 die EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur (Renaturierungsgesetz) in Kraft. Darin werden die EU-Mitgliedsstaaten verpflichtet bis 2030 auf mindestens 20% der Land- und Meeresfläche der Europäischen Union Wiederherstellungsmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der städtischen Ökosystemgebiete sind die Mitgliedstaaten verpflichtet bis 2030 sicherzustellen, dass kein Nettoverlust an der nationalen Gesamtfläche städtischer Grünflächen gegenüber 2024 zu verzeichnen ist. Zur Umsetzung der Verordnung müssen die Mitgliedstaaten nationale Wiederherstellungspläne ausarbeiten und dafür zunächst die erforderlichen Wiederherstellungsmaßnahmen ermitteln. Die Mitgliedstaaten haben zwei Jahre Zeit, um einen ersten Entwurf ihres Plans vorzulegen. Der nationale Wiederherstellungsplan wird für die Bundesrepublik Deutschland federführend vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz erarbeitet. Eine unmittelbar geltende Verpflichtung für ein einzelnes Bebauungsplanverfahren auf nationaler Ebene legt die Verordnung jedoch nicht explizit fest. Auch legt das Copernicus-Programm den Städten keine unmittelbaren Pflichten auf.

		Mittlerweile sind die erheblichen Auswirkungen auf unseren Lebensraum bekannt. Gerade Temperatur, Lärm und Klima führen inzwischen dazu, dass höchstrichterlich von Menschenrechtsverletzungen, insbesondere von nachfolgenden Generationen, ausgegangen wird. Wir bitten entsprechend darum alle Beteiligten am Verfahren, sowie die Unterlagen rechtssicher zu archivieren. Wir weisen auf die entsprechenden Urteile hin und auch auf die Tatsache, dass dieses Bauvorhaben ein weiterer Baustein für die klimatische Destabilisierung unserer Landeshauptstadt München ist. Wir beabsichtigen in diesem Punkt Beschwerde bei der Europäischen Kommission einzulegen. Wir bitten Sie daher, das Bauvorhaben insbesondere auf die aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse und gesetzlichen Vorgaben der EU zu prüfen und Risiken möglicher Rechtsverstöße erneut zu prüfen. Zusätzlich bitten wir um Bekanntgabe einer zuständigen Stelle für die zu erwartenden Rückfragen der Europäischen Kommission. **FNP-3** Der Flächennutzungsplan wurde offensichtlich gegenüber die Ursprungsplan geändert. Wir haben versucht, den Vorgang nachzuvollziehen. Uns ist es jedoch nicht gelungen, die Konformität dieser Änderung auf Basis der öffentlich zugänglichen Quellen nachzuvollziehen. Auch will sich uns nicht erschließen, inwiefern hier die lokale Bevölkerung eingebunden war. Bitte stellen Sie uns den entsprechenden Beschluss zur Verfügung.	Ein grundsätzliches Ziel der Stadt München ist unabhängig von Restauration Law die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen. Beschluss vom 08.02.2023 zur Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung und den Orientierungswerten (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) In diesem Zusammenhang werden insbesondere qualitätsbildende Kriterien benannt (z.B. geringer Versiegelungsgrad, ausreichende Versickerungs- und Regenrückhalteflächen, Erhalt von vitalen Bestandsbäumen sowie Ausstattung mit neuen Baumpflanzungen) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich insgesamt nur drei Bäume. Diese drei Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt und bleiben somit erhalten. FNP 2 / FNP 3 Der Flächennutzungsplan sieht seit 1965 eine Wohnbaufläche im Bereich der Hirmerei vor. In den 90er Jahren wurde die Fläche zu Gunsten einer besseren Durchgrünung auf der Ost- und Südseite verkleinert und stellt seitdem Sondergrünflächen dar. Die südwestlich angrenzende Fläche wurde zu einer Ver- und Entsorgungsfläche geändert für den Bau eines Sickerbeckens für den Allacher Tunnel von 1996. Hierbei handelte es sich um eine nachrichtliche Übernahme aus der Planfeststellung. Hierbei wurde die Bevölkerung im Zuge des § 3 Abs. 1-Verfahrens vom 27.11.1989 bis zum 08.01.1990 und im § 3 Abs. 2-Verfahrens vom 11.06.1993 bis zum 13.07.1993 beteiligt. Eine Änderung des FNP im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte nicht. Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter plan.fnp@muenchen.de zur Verfügung. Die Bitte um Herausgabe des entsprechenden

			Beschlusses wurde an die zuständige Dienststelle weitergegeben. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da die aktuelle Darstellung in ausreichender Schärfe einem Allgemeinen Wohngebiet WA entspricht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt München.
1016	Grünflächen	Der Bebauuntsplan verletzt die satzungsmäßigen Vorgaben für Grünflächen und ökologische Anforderungen. Der Grünflächenschlüssel ist nicht eingehalten. Auch wurden zu Unrecht als planerisch ausgewiesene Grünflächen solche Flächen berücksichtigt, für die das nicht indiziert ist. Die angegebenen Grünflächen sind falsch berechnet und angesichts der Dimensionierung dieses Projekts lässt es der Sinn solcher Vorgaben nicht zu, ökologisch und für den Freizeitnutzen „wertlose“ Flächen wie Dachbegrünungen, TG-Belüftungsauslässe, für Wärmepumpen und Lärmschutz etc. notwendige und daher nicht sinnvoll gestaltbare „Nutzflächen“ oder Kleinflächen in reinen Durchgängen als „Grünfläche“ mit zu berücksichtigen. Die Feststellung einer Grün- und Freiflächenversorgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 08.02.2023 ist sachlich falsch, denn diese setzt eine Verfügbarkeit von „mindestens“ 20m² nutzbare Grün- und Freiflächen pro Einwohner eines Quartiers voraus, während der vorhabenbezogene Bebauungsplan „in der Gesamtbetrachtung“ (?!) auf nur 19,93m² kommt. Eine „ausreichende Freiflächenversorgung“ ist daher nicht gegeben und mit einem unbegrenzt bzw. beliebig erweiterbaren Verständnis von „mindestens 20m²“ als angeblich bloßer „Orientierungswert“ sind Mindestvorgaben nicht mehr	Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch schreibt keine konkrete „m²“ Angabe für eine ausreichende Versorgung vor. Konkretisiert wird dies vielmehr durch den Stadtratsbeschluss „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) Dieser sieht grundsätzlich 10m² öffentliche Grünfläche pro Einwohner*in und 10 m² private Freifläche pro Einwohner*in vor. Gleichsam lässt dieser Beschluss aber auch Abweichungen zu. Zudem handelt es sich, wie bereits dem Titel des Beschlusses zu entnehmen ist, um Orientierungswerte. Hinzu kommt, dass die Zahl der künftigen Einwohner*innen und damit die Bezugsgröße für die Berechnung ohnehin eine Prognose ist. Aufgrund der zulässigen GF ist in der Prognose mit ca. 232 Wohneinheiten und damit mit ca. 557 Einwohner*innen zu rechnen.

		durchsetzbar und verschieben sich Grenzen, welche die Landeshauptstadt aus gutem Grund für richtig und wichtig hielt und an die andere Vorhabenträger sich auch halten mussten.	
		Insbesondere wurde nicht berücksichtigt, dass Grün- und Freiflächen „zur Verfügung stehen“ und damit zugänglich/begehbar sein müssen. Ihre „Gesamtbetrachtung“ zählt an vielen Stellen Flächen mit, für die dies offensichtlich ausschließbar ist. Auch wenn Ihnen die Unterschreitung des „Orientierungswerts“ nicht entscheidend erscheint, geht es insoweit um erhebliche Flächen (Versiegelungsanteil mehr als 2/3 der Gesamtfläche!!!) und lohnt es sich – nicht zuletzt mit Blick auf die Wohnqualität – sehr wohl, auch die Nachkommastellen im Blick zu behalten. Es geht um Grünfläche in absoluten Zahlen und die Lebensqualität in einem Quartiersbau, der aufgrund vollständiger Umschlossenheit von Lärmschutzwänden auf allen Seiten unbedingt auf diese „Freiflächenversorgung“ angewiesen ist	Es wurden bei der Ermittlung nur solche Flächen berücksichtigt, die der Erholung dienen und der Nutzung zur Verfügung stehen. In die Berechnung sind die bodengebundenen nutzbare Öffentliche Grünfläche im Norden und Süden, die lärmgeschützten, ebenerdigen privaten Freiflächen und die Flächen der Gemeinschaftsdachgärten im Baugebiet eingeflossen. Verlärmte Flächen entlang der Eversbuschstraße fließen nicht in die Bilanz ein. Zu einem geringen Anteil werden barrierefrei erreichbare Erholungsflächen in den gemeinschaftlichen Freiflächen auf dem Dach nachgewiesen. Gemäß Beschluss können auch nicht bodengebundene Flächen, also insbesondere gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen, bis zu 4m² pro Einwohner*in angerechnet werden. In der Gesamtbetrachtung ist demnach eine ausreichende Freiflächenversorgung mit 19,93 m²/Einwohner*in (EW) auf dem Planungsgebiet gegeben. Die öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen sind nutzbare Flächen. Die Ausgleichsflächen dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich und nicht dem Ausgleich für die Erholungsflächen. Die Erholungsflächen werden im Umgriff des Bebauungsplanes nachgewiesen.
		Warum die Baumschutzverordnung hier nicht gelten soll, ist unerfindlich. Es geht um eine Fläche auf Münchner Grund, alle umstehenden Eigentümer müssen diese einhalten. Selbst ohne Geltung stehen im Übrigen die naturschutzrechtlichen Bestimmungen aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die „Grünverbindung“ gerade auch in Ansehung der Schädigung durch die sanierungsbedingte Zerstörung der Biotope	Das Planungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich der (noch) geltenden Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München wird jedoch gerade novelliert, auch im Hinblick auf ihren Geltungsbereich. Das formelle Verfahren zur Novellierung der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München wurde vom 1. Juni bis 10. Juli 2024 durchgeführt. Der Stadtrat

		auf der Tunneldecke einer vermeidbaren Abholzung des Baum- und Heckenbestands entgegen. Zahlreiche Bäume wurden zu Unrecht nicht kartiert, weil z.B. Weide und Haselnuss nach Gesamtumfang zu erfassen bzw. ggf. schützenswert sind. Eine „Ausgleichsfläche“ zur Erreichung des notwendigen Grünflächenanteils darf nicht derart weit entfernt und vor allem außerhalb des Stadtgebiets liegen; dies widerspricht dem Sinn und Zweck Ihrer Grünflächenvorgaben. Auch für einen bloßen Anteil geht das nicht an, sonst stellt sich die Grünflächen-Relation als „Mogelpackung“ dar und kommt es zu Unterschiedlichbehandlungen von Bauvorhaben bzw. einer Bevorzugung von Großprojekten. Der Bebauungsplanentwurf widerspricht dem „Klimafahrplan“ gemäß Beschluss des Stadtrats vom 20.10.2021. Die angebliche „planerische Optimierung“ des bereits vorliegenden Wettbewerbsergebnisses ist nicht ersichtlich; eine echte „Optimierung“ kann „ohne grundsätzliche Veränderung des Wettbewerbsergebnisses“ gar nicht stattgefunden haben. Eine solche Einschränkung für bereits angelaufene Vorhaben allein auf der Basis eines Billigungsbeschlusses bzw. Auslobungswettbewerbs verkennt die Bedeutung des Klimaschutzes und der Dringlichkeit ökologischer Anforderungen selbstverständlich auch bei bereits begonnenen Planungen. Einem Investor, der durch Ihren Bebauungsplan aus einem Acker Bauland macht, kann eine dem Klimaschutz dienliche und durch Stadtratsbeschluss geforderte Anpassung sehr wohl zugemutet werden.	entscheidet voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 über die neue Baumschutzverordnung. Ob das Planungsgebiet künftig im Geltungsbereich der novellierten Baumschutzverordnung liegen wird, ist aktuell noch nicht absehbar, jedoch für den Inhalt des hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht relevant. Die Ausgleichsflächen dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich und nicht dem Ausgleich für die Erholungsflächen. Die Erholungsflächen werden im Umgriff des Bebauungsplanes nachgewiesen. Der Klimafahrplan wird in laufende Bebauungsplanverfahren integriert und begleitet diese. Er ist ein Verfahren begleitendes Instrument. Dem Klimanotstand soll Rechnung getragen werden und im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Optimierung und Weiterentwicklung der Planung ist im Sinne des Klimafahrplans. Im Rahmen des Klimafahrplans ist eine kontinuierliche Begleitung des Planungsprozesses im Hinblick auf die Zielsetzungen, insbesondere des Klimaschutzes sowie eines energieeffizienten Planens und Bauens, vorgesehen. In Verbindung stehen damit aber auch Aspekte und Konzepte zur Mobilität und zum Klima bzw. zur Klimaanpassung im Quartier. Im hier vorliegenden Fall lagen die Wettbewerbsergebnisse und somit das grundsätzliche Konzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch bereits vor, als der Klimafahrplan durch den Stadtrat beschlossen wurde. Somit wurde von diesem Konzept als Basis ausgegangen und eine entsprechende planerische Optimierung durchgeführt.

			Dies beinhaltet Maßnahmen und Konzepte aus den Bereichen Flächeninanspruchnahme/Stadtstruktur, Gebäudestrukturen, Stadtklima und klimawirksame Freiraumstruktur, öffentliche Grünflächen, private Freiflächen, Bäume, Dachbegrünung, Niederschlagswassermanagement, Energie- und Wärmeversorgung, Mobilität sowie nachhaltige Lebensstile und Co-Gestaltung.
		Dies gilt umso mehr, als es hier um ein offensichtlich zukunftsvergessenes Mega-Vorhaben in Beton-und Glas-Bauweise geht, wie wenn es den Klimawandel nicht gäbe. Solche Planungen sind den kommenden Generationen nicht zuzumuten – weder den Bewohnern der „Hirmerei“ noch denen in der Innenstadt, denen Windschneisen und die für ausreichende Kaltluftzufuhr und Sauerstoff-Produktion notwendigen Grünflächen in Allach an jeder Stelle mit wechselnden Formalbegründungen weggenommen werden.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen der Planung auf die klimatischen Verhältnisse in einem vertiefenden Klimagutachten untersucht. Negative gesundheitlichen Beeinträchtigung auch in der Nachbarschaft sind aufgrund des abgeschwächten Kaltluftvolumenstroms nicht zu erwarten, da dieser auch im Planfall weiterhin hoch ausgeprägt ist. Die Wohnbebauung wird sich in der Nacht weiterhin gut abkühlen und unterliegt einer günstigen bis sehr günstigen nächtlichen bioklimatischen Situation. Die nördlich und südlich des Baugebietes angeordneten, Öffentlichen Grünflächen werden mit Bäumen bepflanzt die für Verdunstungskühle und Schatten sorgen.
		Es geht insbesondere nicht an, dass sich die Stadt eine Erhöhung des Gebäude-Energiestandards durch eine Überschreitung der zulässigen Grund- und Geschossfläche als „Anreiz“ erkaufen muss und die in § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Grundfläche (und damit die Flächeninanspruchnahme) zur Realisierung einer Tiefgarage „in ihrer erforderlichen Dimension“ (und nicht einmal die wird erreicht, s.o.) um 3.570 m² überschritten wird (versiegelter Anteil künftig 66% der Gesamtfläche!): Das Projekt muss geringer dimensioniert werden und eine ökologisch und baulich verträgliche Größenordnung entlang der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen einhalten.	Die Möglichkeit einer Überschreitung der Grundfläche für bauliche Anlage gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO sieht bereits das Gesetz in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO vor. Die Umstellung des Gebäude-Energiestandards EH 55 auf EH 40 entspricht der aktuellen Beschlusslage des Stadtrates der Landeshauptstadt München auf städtischen Flächen, wodurch Maßnahmen zur Energieeinsparung im Zusammenhang mit der Verbesserung der Klimaverträglichkeit der Stadtentwicklung umgesetzt werden sollen. Damit Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt werden können, ohne die Geschossfläche zur Schaffung von Wohnraum zu beeinträchtigen, wird eine Überschreitung der zulässigen Grund- und Geschossfläche gemäß § 3 Abs. 4 der Satzung ermöglicht. Zudem führt die Möglichkeit der

			Überschreitung der Grundfläche nicht zu einer Überschreitung der Baugrenze, da diese nicht explizit zugelassen ist. Demnach ist auch bei einer Überschreitung der Grundfläche die Baugrenze einzuhalten. Darüber hinaus darf gemäß § 3 Abs. 3 der Satzung die festgesetzte Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 3.570 m^2 überschritten werden, um die Gemeinschaftstiefgarage in ihrer für das Mobilitätskonzept erforderlichen Dimension realisieren zu können. Die Überschreitung der Grund- bzw. Geschossfläche ist angemessen und vertretbar.
1016	Grünflächen	• Wenn selbst auf dem Dach Lärmschutzwände erforderlich sind, um eine Erholungsnutzung der Gemeinschaftsdachgärten überhaupt zu ermöglichen (!), zeigt sich schon der Mangel an Lebensqualität. Lassen Sie sich nicht beeindrucken von schönen Worten und prospektartigen Bildchen: Mini-Dachgärten, die auf Gleise und Autobahn blicken und von Lärmschutzwänden (über dem 6. OG!) umstellt sind, haben keine Aufenthaltsqualität. Auch ökologisch sind sie weitgehend wertlos. Solche Flächen zu den vorgeschriebenen Grünflächen zu zählen, ist Unsinn und die Verwaltung sieht hier nur angestrengt weg, weil „mit der Neubebauung das Ziel einer angemessenen baulichen Verdichtung verfolgt“ werden soll. • Der Entwurf des Bebauungsplans beruht auf unzureichenden Planungsgrundlagen. Das naturschutzfachliche Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften isst veraltet, fußt auf äußerst oberflächlichen und z.T. dem zufälligen Augenschein folgenden Begehungen. Laut Gutachten handelte es sich um eine einzige „Begehung“ und insgesamt nur zwei Ortstermine, die sich noch dazu auf den „Bereich entlang der Bahnlinie“ beschränkte, mehr ist nicht Teil	Zu einem geringen Anteil werden barrierefrei erreichbare Erholungsflächen in den gemeinschaftlichen Freiflächen auf dem Dach nachgewiesen. Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 08.02.2023 zur Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung und den Orientierungswerten (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) können 4 m² Erholungsfläche/Einwohner*in auf dem Dach nachgewiesen werden <u>Siehe auch Stellungnahme ID 1003 S. 79/80</u> Das Planungsgebiet und seine Umgebung wurden ausweislich der Unterlagen – anders als in der Einwendung dargestellt – viermal begangen. Im Verfahren ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbote beim späteren Vollzug des Bebauungsplans bewältigt werden können. Dies ist vorliegend der Fall. Der Untersuchungsumfang war für diesen Zweck ausreichend. Eine größere

		der Beurteilung. Eine ordnungsgemäße Erfassung und Aufnahme des ökologischen Bestands insbesondere bezüglich geschützter Arten ist ausweislich der Unterlagen (Anhang) nicht erfolgt. Die Annahme im Artenschutzgutachten, die Dachgärten auf den Dachflächen über dem 6. OG ermöglichten „eine vielfältige Begrünung und damit die Entstehung von Habitaten für Insekten und Wildbienen“, ist fachlich nicht vertretbar und nicht hinreichend belegt. Erst gilt dies für die Annahme „Die künftige Artenvielfalt wird aufgrund der intensiven Begrünung im artenschutzrechtlichen Gutachten *deutlich höher* als auf der bestehenden Ackerfläche eingeschätzt.“ – derartige Aussagen legen eine unsachliche und nicht dem Artenschutz verpflichtete Voreingenommenheit für ein flächenmaximiertes Bauvorhaben nahe. Die Begutachtung ist erneut vorzunehmen.	Detaillierung war angesichts der örtlichen Gegebenheiten nicht zu fordern. Das Planungsgebiet wird bis auf wenige Flächen am Rande intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf der Ackerfläche kommen nur Vorkommen einiger weniger, besonders oder streng geschützter Arten bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Frage. Diese wurden überprüft. Offenlandbrüter wie die Feldlerche waren nicht vorhanden, so dass eine Betroffenheit auszuschließen ist. Der Bebauungsplanumgriff endet ca. 18 m vor der östlich gelegenen Bahnlinie, so dass in diesem Bereich eine Prüfung des Bestandes an geschützten Tierarten und ihrer Habitate am Rande der Untersuchung ausreichend war. Beeinträchtigungen dieser Arten durch die Bebauungsplanung können ausgeschlossen werden. Nahrungshabitate (hier für Vögel und Fledermäuse) oder Wanderungskorridore sind gesetzlich nicht geschützt. Eine Störung durch den Wegfall solcher Strukturen wäre nur dann artenschutzrechtlich relevant, wenn diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der betreffenden Arten führen würde. Dies ist aufgrund der umliegend noch vorhandenen Nahrungshabitate und wegen des Erhalts der nicht im Planungsgebiet liegenden, potenziellen Wanderkorridore nicht der Fall. Der Einwand, eine ordnungsgemäße Erfassung und Aufnahme des ökologischen Bestands insbesondere bezüglich geschützter Arten sei nicht erfolgt, ist somit nichtzutreffend. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Wiesenfläche anzulegen und es wurde die überwiegende Pflanzung von standortgerechten Bäumen und

			Sträuchern festgesetzt. Auf diesen Flächen und Pflanzen können sich im Laufe der Zeit zum Beispiel zahlreiche Insektenarten ansiedeln, die auf solche Lebensräume oder Nahrungspflanzen angewiesen sind. Außerdem sind artenreiche Ansaaten auf den zu begrünenden Dächern vorgesehen, die ebenfalls einen gewissen zusätzlichen Beitrag zur Artenvielfalt leisten können. Auch unter natürlichen Bedingungen können Insekten Flächen besiedeln, die gegenüber der Umgebung erhöht sind, zum Beispiel Flächen oberhalb von Felsen mit senkrechten Wänden. Demgegenüber ist die Biodiversität auf der von der Planung betroffenen Ackerfläche auf diejenigen und vergleichsweise wenigen Arten beschränkt, die gegenüber den Störungen durch landwirtschaftliche Arbeitsgänge tolerant sind. Blumenfelder und Blühstreifen ergänzen dieses geringe Artenspektrum nur vorübergehend und nur um wenige zusätzliche Arten. Die naturnahen Bereiche entlang der Bahn (wie artenreiche Altgrasfluren oder Gehölzsukzession) liegen mindestens 18 m außerhalb des Planungsumgriffs. Sie werden somit weder überbaut noch anderweitig durch die Bebauungsplanung berührt. Das planerische Ziel, gegenüber dem Ausgangszustand Acker eine höhere Artenvielfalt zu erreichen, kann somit erreicht werden. Der diesbezügliche Einwand ist nicht stichhaltig.
M1001 (1010) (1002)	Öffentliche Grünflächen/ Ausgleichsflächen	Laut Unterlagen plant die Stadt München für die Vernichtung von Grünflächen und Bäumen Ausgleichsflächen im Norden von München. Diese Flächen sind jedoch bereits AG/Grünflächen. Wie kann eine Versiegelung von Münchner Stadtgrund mit heute nicht-versiegeltem Grund ausgeglichen werden. Wir sehen hier eine negative Bilanz in der bodenbezogenen Grünflächenrechnung. Kommen Sie zu einem anderen Ergebnis?	Auch nicht versiegelter Grund eignet sich aufgrund seines geringen Vorwertes sowie dem unmittelbaren Anschluss an großflächige Ausgleichsflächen für eine Aufwertung für den Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung. Durch die Extensivierung der Nutzung und Entwicklung von artenreichen Grünflächen durch Neuansaat kann die ökologische Bedeutung des Gebietes deutlich erhöht werden. Eine naturschutzfachliche Aufwertung ist somit möglich und sinnvoll.

			Die städtebauliche Maßnahme ist notwendig, um den hohen Siedlungsdruck in der Landeshauptstadt München durch das Schaffen von Wohnungen Rechnung zu tragen. Bei dem Planungsgebiet handelt sich im Bestand nicht um artenreiche Grünflächen, sondern um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Umwandlung von Ackerland zu Wohnflächen sowie privaten Frei- sowie öffentlichen Grünflächen ist aus oben genannten Gründen vertretbar. Ein grundsätzliches Ziel der Stadt München ist die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen. (Beschluss vom 08.02.2023 zur Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung und den Orientierungswerten (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich insgesamt nur drei Bäume: die Ross-Kastanie an der Straßenkreuzung Eisolzrieder Straße/ Eversbuschstraße sowie zwei weitere Bäume, zu der nördlich liegenden Baumgruppe gehörig. Diese drei Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt und bleiben somit erhalten. Von dem insgesamt erfassten, vitalen Baumbestand (59 Exemplare), der außerhalb des Planungsgebiets liegt, können voraussichtlich alle Exemplare erhalten werden. Schutzgebiete, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten bekannt.
		Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Vorhabens werden nicht im Planungsgebiet selbst, sondern u.a. auf dem von der Vorhabenträgerin erworbenen Flurstück 2918/1, Gemarkung Langwied, im naturräumlichen Zusammenhang innerhalb des Stadtgebietes nachgewiesen. Das	Im Zuge der Planung wurde der Ausgleichsbedarf nach dem Regelverfahren entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit der Natur“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BayStMLU, ergänzte Fassung 2003) ermittelt.

		bisherige Grünland hat eine Fläche von ca. 5.010 m². Da auf dieser nicht das gesamte Ausgleichserfordernis untergebracht werden kann, werden die verbleibenden 554 m? auf dem Flurstück Nr. 369 Gemarkung Allach der Stadtgüter München nachgewiesen.	Auch nicht versiegelter Grund eignet sich aufgrund seines geringen Vorwertes sowie dem unmittelbaren Anschluss an großflächige, wertvolle Ausgleichsflächen mittels einer Aufwertung für den Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung. Durch die Extensivierung der Nutzung und Entwicklung von artenreichen Grünflächen durch Neuansaat kann die ökologische Bedeutung des Gebietes deutlich erhöht werden. Eine naturschutzfachliche Aufwertung ist somit möglich und sinnvoll. Weiterhin ist das Flurstück Nr. 369 als Ausgleichsfläche geeignet, da sie sich im selben Naturraum (Münchner Schotterebene), wie der Eingriffsort befindet.
M1001 (1010) (1002)	Grünflächen	Boden / Acker Die aktuelle Grünfläche weist entsprechend Stellungnahme AELF eine überdurchschnittlich hohe Qualität auf. Diese wird nach Ihren eigenen Worten dem Siedlungsdruck geopfert. Tatsächlich stehen aber in München 1.400.000qm Gewerbeflächen und annähernd 50.000 Wohnungen leer. Zudem ist der Siedlungsdruck durch die städtische Politik z.B. durch Begünstigung von Ansiedlung von Gewerbe und Bevölkerung selbst verursacht. Gibt es im Rahmen dieser Versiegelungspolitik auch Obergrenzen, bzw. eine rote Linie. Immerhin stellt ein Bürgerentscheid und ein Stadtratsbeschluss Grünflächen unter besonderen Schutz. Die Grünfläche wurde zwar noch vor Beschluss in WA-Geiet umgewandelt, aber ist faktisch immer noch lange Grünfläche und nunmehr durch höherwertige Gesetzgebung/EU besonders geschützt.	Um dem hohem Siedlungsdruck in der Landeshauptstadt München durch das Schaffen von Wohnungen Rechnung zu tragen, wird die Umwandlung von Ackerland in Wohnen, befürwortet. Dies geschieht zudem aufgrund der möglichen Dichte durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem soll dem landesplanerischen Ziel der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden, indem für die städtebauliche Entwicklung vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang in Anspruch genommen werden sollen. Die genannten Zahlen zum Leerstand sind nicht nachvollziehbar. Der Umgang mit den Versiegelungsquoten wird auf EU-Ebene im Rahmen der Biodiversitätsstrategie für 2030 diskutiert. Im Zuge dessen trat im August 2024 die EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur (Renaturierungsgesetz) in Kraft. Darin werden die EU-Mitgliedsstaaten verpflichtet bis 2030 auf mindestens 20% der Land- und Meeresfläche der Europäischen Union Wiederherstellungsmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der städtischen Ökosystemgebiete sind die Mitgliedstaaten verpflichtet bis 2030 sicherzustellen, dass kein Nettoverlust an der nationalen Gesamtfläche städtischer Grünflächen gegenüber 2024 zu verzeichnen ist. Zur

			Umsetzung der Verordnung müssen die Mitgliedstaaten nationale Wiederherstellungspläne ausarbeiten und dafür zunächst die erforderlichen Wiederherstellungsmaßnahmen ermitteln. Die Mitgliedstaaten haben zwei Jahre Zeit, um einen ersten Entwurf ihres Plans vorzulegen. Der nationale Wiederherstellungsplan wird für die Bundesrepublik Deutschland federführend vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz erarbeitet. Eine unmittelbar geltende Verpflichtung für ein einzelnes Bebauungsplanverfahren auf nationaler Ebene legt die Verordnung jedoch nicht explizit fest. Auch legt das Copernicus-Programm den Städten keine unmittelbaren Pflichten auf. EU-Vorschriften werden, soweit diese auf nationaler Ebene anzuwenden sind, selbstverständlich eingehalten. Ein grundsätzliches Ziel der Stadt München ist unabhängig von Restauration Law die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen im Beschluss vom 08.02.2023 zur Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung und den Orientierungswerten (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) In diesem Zusammenhang werden insbesondere qualitätsbildende Kriterien benannt (z.B. geringer Versiegelungsgrad, ausreichende Versickerungs- und Regenrückhalteflächen, Erhalt von vitalen Bestandsbäumen sowie Ausstattung mit neuen Baumpflanzungen). Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ hat auf den Bebauungsplan Nr. 2164 „Hirmerei“ keine Auswirkungen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplanumgriffs keine Allgemeine Grünfläche dar, sondern Allgemeine Wohngebiete (WA) und Sonstige Grünflächen (SG). Die Sonstigen Grünflächen (SG) sind vom Bürgerbegehren nicht betroffen. Dies wurde dem Stadtrat dargelegt.

			Der Flächennutzungsplan sieht seit 1965 eine Wohnbaufläche im Bereich der Hirmerei vor. In den 90er Jahren wurde die Fläche zu Gunsten einer besseren Durchgrünung auf der Ost- und Südseite verkleinert und stellt seitdem Sondergrünflächen dar. Die südwestlich angrenzende Fläche wurde zu einer Ver- und Entsorgungsfläche geändert für den Bau eines Sickerbeckens für den Allacher Tunnel von 1996. Hierbei handelte es sich um eine nachrichtliche Übernahme aus der Planfeststellung. Hierbei wurde die Bevölkerung im Zuge des § 3/1-Verfahrens vom 27.11.1989 bis zum 08.01.1990 und im § 3/2-Verfahrens vom 11.06.1993 bis zum 13.07.1993 beteiligt. Eine Änderung des FNP im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte nicht. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da die aktuelle Darstellung in ausreichender Schärfe einem Allgemeinen Wohngebiet WA entspricht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt München.
1003	Grünflächen	Verletzt werden weiterhin die satzungsmäßigen Vorgaben für Grünflächen und ökologische Anforderungen, an welche auch die LH München selbst bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gebunden ist. Bitte rechnen Sie die Grünflächenschlüssel zur Kontrolle kalkulatorisch nochmals genau nach: nach unseren Berechnungen genügt das Verhältnis nicht den Anforderungen. Wir bitten um Prüfung, auch ob bei den Kalkulationen z.B. die (insgesamt durchaus ins Gewicht fallenden) Flächen für die im Bebauungsplan zugelassenen Vorbauten (Terrassen, Erker, Lichtschächte, Lüftungsgitter Tiefgarage) und Abstellräume/Gartenhäuser in den fGDG abgezogen wurden und nicht jede Dachbegrünung oder Kleinfläche in reinen Durchgängen als „Grünfläche“ mitgezählt wurde. Wir halten eine Korrektur für zwingend, wenn man die Grünflächenvorgaben mit Blick auf ihren ökologischen und städtebaulichen Sinn auslegt. Unrichtig sind auch die	Es ist grundsätzlich zwischen dem in §1a BauGB geregelten Ausgleichsflächenerfordernis und dem in § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB geregelten Erfordernis einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu unterscheiden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch schreibt keine konkrete „m²“ Angabe für eine ausreichende Versorgung vor. Konkretisiert wird dies vielmehr durch den Beschluss „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273). Dieser sieht grundsätzlich 10 m² öffentliche Grünfläche pro Einwohner*in und 10 m² private Freifläche pro Einwohner*in vor.

		Feststellungen zur Grün- und Freiflächenversorgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 08.02.2023, der die Verfügbarkeit von „mindestens 20m² nutzbare Grün- und Freiflächen pro Einwohner“ voraussetzt, während der vorhabenbezogene Bebauungsplan „in der Gesamtbetrachtung“ (?!) auf 19,93m² komme, deshalb sei eine „ausreichende Freiflächenversorgung“ gegeben: Erstens entwerten Sie mit einem solchen Verständnis von „mindestens 20m²“ als beliebig unterschreitbarer „Orientierungswert“ Ihre Mindestvorgaben, zweitens müssen solche Flächen „zur Verfügung stehen“ und damit zugänglich/begehbar sein (was für viele in Ihrer „Gesamtbetrachtung“ offenbar mitberücksichtigten Flächen nicht der Fall ist), drittens verkennen Sie offenbar die Dimension – ein paar Nachkommastellen mögen bei einem kleineren Vorhaben nicht ins Gewicht fallen, hier aber sehr wohl: Bei einem Quartiersbau, der ein ganzes Stadtviertel „urbanisieren“ soll, geht es in absoluten Zahlen um erhebliche Dimensionen an fehlenden Freiräumen - und aufgrund seiner anstaltsmäßig-vollständigen Umschlossenheit von 4,5m hohen Lärmschutzwänden (auf allen Seiten, im Stadtbezirk daher immer noch als „JVA“ bezeichnet) hat die „Freiflächenversorgung“ für die Wohnqualität erhebliche Bedeutung. Letztlich halten wir es auch nicht für richtig, dass das Planungsgebiet nicht im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung liege; wir bitten diesbezüglich um Prüfung. Zu Recht wurde weiterhin bereits die Anrechnung einer „Ausgleichsfläche“ kritisiert, die weit entfernt und vor allem außerhalb des Stadtgebiets liegt: Der Sinn der Grünflächenvorgaben ist es nicht, dass das gesamte Stadtgebiet zugebaut wird (natürlich mit Ausnahme derjenigen Viertel, die sich infolge hoher Politikerdichte den Schutz als „Gartenstädte“ sichern konnten) und stattdessen irgendwo anders „auf dem Land“ Grünflächen entstehen. Erst recht nicht, wenn diese nicht	Gleichzeitig lässt dieser Beschluss aber auch Abweichungen zu. Zudem handelt es sich, wie bereits dem Titel des Beschlusses zu entnehmen ist, um Orientierungswerte. Hinzu kommt, dass die Zahl der künftigen Einwohner und damit die Bezugsgröße für die Berechnung ohnehin eine Prognose ist. Aufgrund der zulässigen GF ist in der Prognose mit ca. 232 Wohneinheiten und damit mit ca. 557 Einwohner zu rechnen. Es wurden bei der Ermittlung nur solche Flächen berücksichtigt, die der Erholung dienen und der Nutzung zur Verfügung stehen. In die Berechnung sind die bodengebundenen nutzbare Öffentliche Grünfläche im Norden und Süden, die lärmgeschützten, ebenerdigen privaten Freiflächen und die Flächen der Gemeinschaftsdachgärten im Baugebiet eingeflossen. Verlärmte Flächen entlang der Eversbuschstraße fließen nicht in die Bilanz ein. Zu einem geringen Anteil werden barrierefrei erreichbare Erholungsflächen in den gemeinschaftlichen Freiflächen auf dem Dach nachgewiesen. Gemäß Beschluss können auch nicht bodengebundene Flächen, also insbesondere gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen, mit bis zu 4m² pro Einwohner*in angerechnet werden. Das Erfordernis einer Ausgleichsfläche beruht auf § 1a Abs. 3 BauGB. Im Zuge der Planung wurde der Ausgleichsbedarf nach dem Regelverfahren entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit der Natur“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BayStMLU, ergänzte Fassung 2003) ermittelt. Die Ausgleichsflächen dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich und nicht dem Ausgleich für die Erholungsflächen. Die

		einmal „entstehen“, sondern ohnehin da waren und nur „bleiben“. Die Verletzung der eigenen Grün-Satzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan macht diesen ermessens- und rechtswidrig: Dann lassen sich Grünflächen-Satzungen sachlich gar nicht mehr rechtfertigen. Wer außerstädtische Pseudo-Ausgleichsflächen gelten lässt, unterminiert seine eigenen Zielsetzungen. Ökologische wie städtebauliche Beschränkungen dürfen nicht nur für einen Teil „zufällig“ nicht privilegierter Vorhaben angewendet werden, d.h. sobald die LH München einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan anders behandelt als ein Innenbereichsvorhaben, werden unterschiedliche Baurechte geschaffen.	Erholungsflächen werden im Umgriff des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die Möglichkeit der Bereitstellung städtischer Flächen ergibt sich bereits aus dem Gesetz. Dies ist in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt. Der Ausgleich erfolgt grundsätzlich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den § 9 BauGB. Diese können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass anstelle von Darstellungen und Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen nach § 11 zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können. Diesbezüglich wird auf § 16 des Durchführungsvertrages verwiesen. Der Einwand, dass die eigenen „Grün-Satzungen“ verletzt werden, ist nicht nachvollziehbar. Es wird weder eine konkrete Satzung benannt, noch wird dargestellt, wodurch diese verletzt werde. Auch der Einwand, dass ökologische wie städtebauliche Beschränkungen nur für einen Teil „zufällig“ nicht privilegierter Vorhaben angewendet werden und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan anders behandelt, wird als ein Innenbereichsvorhaben, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Dass ein Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB anders zu behandeln ist als ein Vorhaben im Umgriff eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich bereits aus dem Gesetz. Denn die §§ 1ff. BauGB gelten nur für Bebauungspläne. Zudem werden an ein Vorhaben im Rahmen eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan hinsichtlich Ausgleichsflächenbedarf und hinsichtlich der Versorgung mit Grün- und Freiflächen höherer Anforderungen gestellt als an ein Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Planungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich der (noch) geltenden Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt

			München wird jedoch gerade novelliert, auch im Hinblick auf ihren Geltungsbereich. Das formelle Verfahren zur Novellierung der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München wurde vom 1. Juni bis 10. Juli 2024 durchgeführt. Der Stadtrat entscheidet voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 über die neue Baumschutzverordnung. Ob das Planungsgebiet künftig im Geltungsbereich der novellierten Baumschutzverordnung liegen wird, ist aktuell noch nicht absehbar, jedoch für den Inhalt des hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht relevant.
M1031	Grundwasser	4.) Eingriff ins Grundwasser Da befürchtet wird, dass die Höhenkote 493,8 unterschritten wird, wird aus Sicherheitsgründen der Einbau von Dükern unter dem Tiefgaragen- und Kellerkomplex gefordert. Im vergangenen Herbst und Winter sind im angrenzenden Gebiet seit Jahren wieder extrem hohe Grundwasserstände messbar. Die vom hochstehenden Grundwasser geschädigten Nachbarn dulden weder während noch nach der Baumaßnahme eine Verschlechterung ihrer prekären Situation. Es wird gefordert dies in die Planung aufzunehmen.	4) Eingriff ins Grundwasser Das Grundwassergutachten weist nach, dass durch das Bauvorhaben und seine Tiefbauten (Gemeinschaftstiefgarage) für die benachbarten Flurstücke keine Änderungen des Grundwasserstandes und -Ströme zu erwarten sind. Auch werden die sich südlich des Vorhabens befindlichen Versickerbecken und Dükeranlage in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Es wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Höhenkote 493,80 m über NHN durch die Gemeinschaftstiefgarage und durch Unterbauungen nicht unterschritten werden darf, um den Grundwasserstrom nicht zu behindern. Demnach ist mit keinem, durch das Planungsvorhaben ausgelösten Grundwasseraufstau sowie daraus resultierenden möglichen Schäden an nachbarlicher Bebauung zu rechnen. Die Bauweise des Bestandes in der Umgebung und eventuelle Grundwasserschäden, die unabhängig von der zur Rede stehenden Planung entstehen, können nicht beurteilt werden und sind nicht Gegenstand des Verfahrens.
M1001 (1010) (1002)	Grundwasser	• Grundwasserschutz / HW40 Die Bebauung greift in den Bereich des hundertjährigen Hochwassers HW40 ein. Die Überschwemmungsgebiete wurden aufgrund des Klimawandels gerade neu festgelegt. Diese Neu-Festlegungen können unmöglich in den aktuellen Unterlangen berücksichtigt worden sein und stellen eine massive	Gemäß den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans aktuellen „Informationen zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Umwelt Atlas Bayern“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU) ist westlich der Eversbuschstraße ein Überschwemmungsgebiet der Würm ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes und östlich der Bestandsbebauung.

		Gefährdung der Anwohner im Umfeld dar. Wir bitten um Mitteilung der Eintrittswahrscheinlichkeit einer Überschwemmung mit und ohne Bebauung. Und wie mit den veränderten Wahrscheinlichkeiten umgegangen wird. Dies umso mehr, als dass das bisherige Gebiet vollständig unversiegelt ist und mit der Bebauung nunmehr weitestgehend versiegelt wird. Obwohl München jetzt schon eine der meist versiegelten Städte Europas ist.	Von einer potenzielle Hochwassergefahr durch das Planungsgebiet wird nicht ausgegangen. Gemäß der Grundwasseraufstauberechnung wird durch das geplante Vorhaben und seiner unterirdischen Bauwerke (Gemeinschaftstiefgarage) im Planungsgebiet kein Grundwasseraufstau ausgelöst, der eine Bebauung in der Umgebung beeinträchtigt, auch wenn eine absehbare Unterbauung im Planungsgebiet in den Bereich des hundertjährigen Hochwassers HW 1940 eingreift. Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München (EWS) vom 28.08.2018 oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens auf dem Baugrundstück zu versickern. Ausgenommen davon sind Bereiche mit Altlasten. (s. § 18 der Satzung und s. Kap. 4.16 der Begründung). Hierfür sind Retentionsflächen auf den Dachflächen des vierten bis sechsten. Obergeschosses sowie der Tiefgaragendecke vorgesehen. In beengten Bereichen ist eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig, welche sich im Bereich der Freiflächen auf Baugrund befinden. Um eine schadlose oberirdische bzw. unterirdische Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend der Münchner Entwässerungssatzung zu ermöglichen und die Nutzung des Regenwassers zur Durchfeuchtung des Oberbodens zu nutzen, wird festgesetzt, dass im Rahmen der privaten Freiraumplanung ausreichend dimensionierte unterbaufreie Flächen für eine Versickerung (z. B. Sickerflächen) freigehalten werden. Aufgrund der beengten Verhältnisse ist eine Kombination mit Rigolen zulässig. Aufgrund der Dichte und Grundstückszuschnitte kann nicht sicher von ausreichend dimensionierten Flächen für eine Muldenversickerung ausgegangen werden. Dem folgend ist hier keine entsprechende Festsetzung getroffen. Die Versickerung kann jedoch in jedem Fall über Rigolen gesichert werden.

			Für das Grundstück wurde zudem ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 100-jährliches Regenereignis erstellt, nach welchem die Retentionsboxen und Rigolen ausreichend dimensioniert wurden. Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Landeshauptstadt München werden innerstädtische Flächen verdichtet, aber auch Flächen am Siedlungsrand bebaut, die für eine bauliche Entwicklung geeignet sind, da sie gut erschlossen sind und an die Bestandsbebauung angrenzen. Die Versiegelung wird durch Ausgleichsflächen kompensiert.
1007	Hochwasser / Überschwemmung	Ich bin Anwohner in der Birkenstr. in Karlsfeld direkt an der Würm Meine Bedenken gehen in Richtung Hochwasser an der östlichen Seite der Eversbuschstr, das heisst dem Baugebiet auf dem die Hirmerei gebaut werden soll. Bei den Bauwerken in der Eisholzriederstr vor ca 10 Jahren sind Retitionsflächen vorgeschrieben gewesen und eine höhere Höhenquote um einem Hochwasser trotz Bauwerken Platz zu geben. Ich sehe diese Vorschriften in der Hirmerei nicht. Ein mögliches Hochwasser der Würm würde sich erstmals natürlich flach und westlich richtung Dachauer Moos ausbreiten. Wird aber die Brücke an der Eisholzriederstr/ Birkenstr verstopft, was durch Treibgut vermutlich passieren wird, weil es shon öfters passiert ist, kann das Wasser nur nach osten richtungEverbsuchstrasse abfliessen. Wird sie Fläche jedoch bebaut ist für ein Hochwasser kein Platz, was letztendlich bedeuten würde das Wasser sammelt sich in der Max-Born-Unterführung oder auch auf der anderen Seite im Allacher Tunnel. Bitte bedenken Sie das Hochwasser keinem Plan folgt und verlangen Sie vom Bauträger geeignete Massnahmen zum	Gemäß den „Informationen zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Umwelt Atlas Bayern“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU) ist westlich der Eversbuschstraße ein Überschwemmungsgebiet der Würm ausgewiesen. Das zu betrachtende Wohngebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Von einer Hochwassergefahr im Planungsgebiet ist deshalb nicht auszugehen. Gemäß der Grundwasseraufstauberechnung wird durch das geplante Vorhaben und seiner unterirdischen Bauwerke (Gemeinschaftstiefgarage) im Planungsgebiet kein Grundwasseraufstau ausgelöst, der eine Bebauung in der Umgebung beeinträchtigt, auch wenn eine absehbare Unterbauung im Planungsgebiet in den Bereich des hundertjährigen Hochwassers HW 1940 eingreift. Es werden weder die südlich liegende Otto-Warburg-Straße noch die geplante Autobahn-Sanierungsmaßnahme im Bereich des ca. 80 m südlich gelegenen Allacher Tunnels der BAB A99 negativ beeinflusst, für das derzeit das Planfeststellungsverfahren läuft. Die Grundwasseraufstauberechnung bestätigt, dass sich durch das Vorhaben weder Auswirkungen auf, die sich südlich befindliche Dükeranlage bzw. Pumpwerk noch auf das Versickerbecken der Autobahn GmbH ergeben.

		Hochwasserschutz auch für die Anwohner die bereis das sind zu schützen	Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München (EWS) vom 28.08.2018 oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens auf dem Baugrundstück zu versickern. Ausgenommen davon sind Bereiche mit Altlasten. (s. § 18 der Satzung und s. Kap. 4.16 der Begründung). Hierfür sind Retentionsflächen auf den Dachflächen des vierten bis sechsten. Obergeschosses sowie der Tiefgaragendecke vorgesehen. In beengten Bereichen ist eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig, welche sich im Bereich der Freiflächen auf Baugrund befinden. Um eine schadlose oberirdische bzw. unterirdische Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend der Münchner Entwässerungssatzung zu ermöglichen und die Nutzung des Regenwassers zur Durchfeuchtung des Oberbodens zu nutzen, wird festgesetzt, dass im Rahmen der privaten Freiraumplanung ausreichend dimensionierte unterbaufreie Flächen für eine Versickerung (z. B. Sickerflächen) freigehalten werden. Aufgrund der beengten Verhältnisse ist eine Kombination mit Rigolen zulässig. Aufgrund der Dichte und Grundstückszuschnitte kann nicht sicher von ausreichend dimensionierten Flächen für eine Muldenversickerung ausgegangen werden. Dem folgend ist hier keine entsprechende Festsetzung getroffen. Die Versickerung kann jedoch in jedem Fall über Rigolen gesichert werden. Für das Grundstück wurde zudem ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 100-jährliches Regenereignis erstellt, nach welchem die Retentionsboxen und Rigolen ausreichend dimensioniert wurden.
M1001 (1010) (1002)	Natur-/ Artenschutz	Umweltschutz Wir sehen im Baugebiet erheblichen Baumbestand und grüne Flächen. Auf Basis der vorhandenen Unterlagen können wir nicht erkennen wie die Erfordernisse von Klima-, Arten- und Baumschutz berücksichtigt werden. Im Gegenteil erscheint uns das Vorhaben zu einer	Umweltschutz Die Auswirkungen auf Klima-, Arten- und Baumschutz werden im Umweltbericht dargelegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich insgesamt nur drei Bäume: die Ross-Kastanie an der Straßen-

		diesbezüglichen negativen Bilanz zu führen und damit auf Basis bestehender Umweltschutz- und der neuen EU-Vorschriften rechtswidrig zu sein (s. auch oben unsere Kommentare zum FNP).	kreuzung Eisolzrieder Straße/ Eversbuschstraße sowie zwei weitere Bäume, zu der nördlich liegenden Baumgruppe gehörig. Diese drei Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt und bleiben somit erhalten. Schutzgebiete, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten bekannt. Das Planungsgebiet wird bis auf wenige Flächen am Rande intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf der Ackerfläche kommen nur Vorkommen einiger weniger, besonders oder streng geschützter Arten bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Frage. Diese wurden überprüft. Offenlandbrüter wie die Feldlerche waren nicht vorhanden, so dass eine Betroffenheit auszuschließen ist. Soweit dies die gesetzlichen Rahmenbedingungen ermöglichen, sind Maßnahmen zum Klimaschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag verankert. Darüber hinaus sind alle Maßnahmen in einer Charta zusammengefasst, die dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 als Anlage (Anlage 6) beiliegt. Die einzelnen Maßnahmen sind jeweils direkt in den entsprechenden Kapiteln der Begründung beschrieben. Diese Maßnahmen und Konzepte wurden aus den Bereichen Flächeninanspruchnahme/Stadtstruktur, Gebäudestrukturen, Stadtklima und klimawirksame Freiraumstruktur, öffentliche Grünflächen, private Freiflächen, Bäume, Dachbegrünung, Niederschlagswassermanagement, Energie- und Wärmeversorgung, Mobilität sowie nachhaltige Lebensstile entwickelt. EU-Vorschriften werden, soweit diese auf nationaler Ebene anzuwenden sind, natürlich berücksichtigt.

1003	Natur-/ Artenschutz	Der Entwurf des Bebauungsplans beruht auf absolut unzureichenden Planungsgrundlagen. Die naturschutzfachliche Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften stammt von 2021 und fußt auf äußerst oberflächlichen und z.T. dem zufälligen Augenschein zweimaliger „Begehungen entlang der Bahnlinie“ entspringenden Bewertungen; eine ordnungsgemäße Erfassung und Aufnahme des ökologischen Bestands insbesondere bezüglich geschützter Arten ist ausweislich der Unterlagen (Anhang) nicht erfolgt. Schon die Annahme, die Dachgärten auf den Dachflächen über dem 6. OG ermöglichten schließlich „eine vielfältige Begrünung und damit die Entstehung von Habitaten für Insekten und Wildbienen“, ist eher naiv, angesichts der Höhe kritisch zu hinterfragen und abwegig. Erst recht gilt dies für Ihre durch nichts belegte Feststellung: „Die künftige Artenvielfalt wird aufgrund der intensiven Begrünung im artenschutzrechtlichen Gutachten *deutlich höher* als auf der bestehenden Ackerfläche eingeschätzt.“ Bitte nehmen Sie dazu Stellung, konkrete welche „intensive Begrünung“ und welche gutachterliche Untersuchung die bemerkenswerte Annahme rechtfertigt, dass ein Quartierswohnblock die Artenvielfalt „deutlich“ mehr bereichert als eine extensive (nur nicht als „bio“ zertifizierte) landwirtschaftliche Nutzung mit umlaufend breitem Blühstreifen, unzugänglichem Heckengestrüpp über hunderte Meter entlang der Bahn und auf einem Teil der Fläche einem Blumenfeld zum Selberpflücken. Sollte es für solche Aussagen in einem Artenschutzgutachten keine überzeugende Erklärung geben, behandeln Sie das Ergebnis dieser „artenschutzrechtlichen Untersuchung“ bitte als Gefälligkeitsgutachten und wiederholen Sie diese (vorgeschriebene) Maßnahme.	Das Planungsgebiet und seine Umgebung wurde ausweislich der Unterlagen - anders als in der Einwendung dargestellt - viermal begangen. Im Verfahren ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbote beim späteren Vollzug des Bebauungsplans bewältigt werden können. Dies ist vorliegend der Fall. Der Untersuchungsumfang war für diesen Zweck ausreichend. Eine größere Detaillierung war angesichts der örtlichen Gegebenheiten nicht zu fordern. Das Planungsgebiet wird bis auf wenige Flächen am Rande intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf der Ackerfläche kommen nur Vorkommen einiger weniger, besonders oder streng geschützter Arten bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Frage. Diese wurden überprüft. Offenlandbrüter wie die Feldlerche waren nicht vorhanden, so dass eine Betroffenheit auszuschließen ist. Der Bebauungsplanumgriff endet ca. 18 m vor der östlich gelegenen Bahnlinie, so dass in diesem Bereich eine Prüfung des Bestandes an geschützten Tierarten und ihrer Habitate am Rande der Untersuchung ausreichend war. Beeinträchtigungen dieser Arten durch die Bebauungsplanung können ausgeschlossen werden. Nahrungshabitate (hier für Vögel und Fledermäuse) oder Wanderungskorridore sind gesetzlich nicht geschützt. Eine Störung durch den Wegfall solcher Strukturen wäre nur dann artenschutzrechtlich relevant, wenn diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der betreffenden Arten führen würde. Dies ist aufgrund der umliegend noch vorhandenen Nahrungshabitate und wegen des Erhalts der nicht im Planungsgebiet liegenden, potenziellen Wanderkorridore nicht der Fall.

			Der Einwand, eine ordnungsgemäße Erfassung und Aufnahme des ökologischen Bestands insbesondere bezüglich geschützter Arten sei nicht erfolgt, ist somit nicht zutreffend. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Wiesenfläche anzulegen und es wurde die überwiegende Pflanzung von standortgerechten Bäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Auf diesen Flächen und Pflanzen können sich im Laufe der Zeit zahlreiche Insektenarten ansiedeln, die auf solche Lebensräume oder Nahrungspflanzen angewiesen sind. Zusätzlich sind artenreiche Ansaaten auf den zu begrünenden Dächern vorgesehen, die ebenfalls einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten können. Auch unter natürlichen Bedingungen können Insekten Flächen besiedeln, die gegenüber der Umgebung erhöht sind, zum Beispiel Flächen oberhalb von Felsen mit senkrechten Wänden. Demgegenüber ist die Biodiversität auf der von der Planung betroffenen Ackerfläche auf diejenigen und vergleichsweise wenigen Arten beschränkt, die gegenüber den Störungen durch landwirtschaftliche Arbeitsgänge tolerant sind. Blumenfelder und Blühstreifen ergänzen dieses geringe Artenspektrum nur vorübergehend und nur um wenige zusätzliche Arten. Die naturnahen Bereiche entlang der Bahn (wie artenreiche Altgrasfluren oder Gehölzsukzession) liegen mindestens 18 m außerhalb des Planungsumgriffs. Sie werden somit weder überbaut noch anderweitig durch die Bebauungsplanung berührt. Das planerische Ziel, gegenüber dem Ausgangszustand Acker eine höhere Artenvielfalt zu erreichen, kann somit erreicht werden. Der diesbezügliche Einwand ist nicht stichhaltig.
1003	Nachhaltigkeit/	Der Bebauungsplanentwurf widerspricht dem „Klimafahrplan“ gemäß Beschluss des Stadtrats vom 20.10.2021, die	Der Klimafahrplan wird in laufende Bebauungsplanverfahren integriert und begleitet diese. Er ist ein Verfahren begleitendes

	ökologische Wertigkeit	angebliche „planerische Optimierung“ des zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden Wettbewerbsergebnisses im Hinblick auf die Ziele und Vorgaben des „Klimafahrplans“ ist nicht ersichtlich und wurde offenbar bereits mit dem unzutreffenden und politisch fatalen Vorbehalt in die Wege geleitet, dass diese „Optimierung“ nur „ohne grundsätzliche Veränderung des Wettbewerbsergebnisses“ zulässig sei. Dies ist nicht der Fall, verkennt die Bedeutung des Klimaschutzes und der Dringlichkeit diesbezüglicher Anpassungen selbst bereits begonnener Planungen und die sehr wohl gegebene Berechtigung, dem Klimaschutz dienliche und von einem Stadtratsbeschluss geforderte Anpassungen auch nach einem bereits durchgeführten Auslobungswettbewerb noch zu berücksichtigen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der diesem Beschluss nicht vollumfänglich entspricht, muss und darf nicht beschlossen werden, anderenfalls kann der „Klimafahrplan“ seine vordringlichen Ziele nicht noch rechtzeitig erreichen. Es hat lange gedauert, bis endlich verbindliche Standards geschaffen waren, aber neu ist das Thema nicht und wenn entgegen erkannter Defizite jetzt kontraindizierte Mega-Vorhaben in Beton-und Glas-Bauweise und sonstige Fehler der Vergangenheit sehenden Auges und entgegen bestehender Beschlüsse weiter fortgeführt werden, ist das den kommenden Generationen nicht zuzumuten. Es geht insbesondere nicht an, dass sich die Stadt eine Erhöhung des Gebäude-Energiestandards durch eine Überschreitung der zulässigen Grund- und Geschossfläche als „Anreiz“ erkaufen muss und die in § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Grundfläche (und damit die Flächeninanspruchnahme) zur Realisierung einer Tiefgarage „in ihrer erforderlichen Dimension“ (und nicht einmal die wird erreicht, s.o.) um 3.570 m² überschritten wird (versiegelter Anteil künftig 66% der Gesamtfläche!): Dann muss man ein solches Projekt, das von Vornherein „fehl am Platz“ und heillos überdimensioniert war,	Instrument. Dem Klimanotstand soll Rechnung getragen werden und im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Optimierung und Weiterentwicklung der Planung ist im Sinne des Klimafahrplans. Im Rahmen des Klimafahrplans ist eine kontinuierliche Begleitung des Planungsprozesses im Hinblick auf die Zielsetzungen, insbesondere des Klimaschutzes sowie eines energieeffizienten Planens und Bauens, vorgesehen. In Verbindung stehen damit aber auch Aspekte und Konzepte zur Mobilität und zum Klima bzw. zur Klimaanpassung im Quartier. Im hier vorliegenden Fall lagen die Wettbewerbsergebnisse und somit das grundsätzliche Konzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch bereits vor, als der Klimafahrplan durch den Stadtrat beschlossen wurde. Somit wurde von diesem Konzept als Basis ausgegangen und eine entsprechende planerische Optimierung durchgeführt, soweit dies ohne eine grundsätzliche Veränderung des Wettbewerbsergebnisses möglich war. Dies beinhaltet Maßnahmen und Konzepte aus den Bereichen Flächeninanspruchnahme/Stadtstruktur, Gebäudestrukturen, Stadtklima und klimawirksame Freiraumstruktur, öffentliche Grünflächen, private Freiflächen, Bäume, Dachbegrünung, Niederschlagswassermanagement, Energie- und Wärmeversorgung, Mobilität sowie nachhaltige Lebensstile und Co-Gestaltung. Soweit dies die gesetzlichen Rahmenbedingungen ermöglichen, sind diese Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag verankert. Darüber hinaus sind alle Maßnahmen in einer Charta zusammengefasst, die dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 als Anlage (Anlage 8) beiliegt. Die einzelnen

		auf eine ökologisch und baulich verträgliche Größenordnung reduzieren.	Maßnahmen sind jeweils direkt in den entsprechenden Kapiteln der Begründung beschrieben. Die Möglichkeit einer Überschreitung der Grundfläche für bauliche Anlage gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO sieht bereits das Gesetz in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO vor. Die Umstellung des Gebäude-Energiestandards EH 55 auf EH 40 entspricht der aktuellen Beschlusslage des Stadtrates der Landeshauptstadt München auf städtischen Flächen, wodurch Maßnahmen zur Energieeinsparung im Zusammenhang mit der Verbesserung der Klimaverträglichkeit der Stadtentwicklung umgesetzt werden sollen. Damit Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt werden können, ohne die Geschossfläche zur Schaffung von Wohnraum zu beeinträchtigen, wird eine Überschreitung der zulässigen Grund- und Geschossfläche gemäß § 3 Abs. 4 der Satzung ermöglicht. Zudem führt die Möglichkeit der Überschreitung der Grundfläche nicht zu einer Überschreitung der Baugrenze, da diese nicht explizit zugelassen ist. Demnach ist auch bei einer Überschreitung der Grundfläche die Baugrenze einzuhalten. Darüber hinaus darf gemäß § 3 Abs. 3 der Satzung die festgesetzte Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 3.570 m^2 überschritten werden, um die Gemeinschaftstiefgarage in ihrer für das Mobilitätskonzept erforderlichen Dimension realisieren zu können. Die Überschreitung der Grund- bzw. Geschossfläche ist angemessen und vertretbar.
1000	Abwägungsfehler/ Ordnungsgemäßes Verfahren	Alle Punkte sind bekannt, werden aber einfach ignoriert. Bitte überdenken sie diese Fehlplanung nochmals	Die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren sind den gesetzlichen Anforderungen entsprechend in das Verfahren eingeflossen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es entspricht dem Wesen der Abwägung, dass unter Umständen bei der

			Entscheidung für einen Belang ein anderer Belang zurückgestellt werden muss. Die Landeshauptstadt München hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle notwendigen Informationen fachlich richtig erhoben und vor deren Hintergrund eine gerechte Abwägung aller Belange durchgeführt. Der Einwand, dass alle Punkte bekannt seien, aber einfach ignoriert würden, ist unbegründet.
1010 (1002)	Infrastruktur	Infrastruktur Die Stadt München rechnet solche Neubaugebiete üblicherweise mit 0,5-0,7 Autos pro WE. Diese Quote hat sich angesichts realer Zahlen als völlig haltlos erwiesen. Hier ist zu klären wie das bestehende Verkehrsaufkommen noch zu einer für Anwohner erträglichen Situation führen soll. Wir weisen hier ausdrücklich auch auf die allgemein Menschenrechtslage und auf die Normen für WR-Gebiete hin. Die Deklaration des Gebietes selbst und auch Die Bebauung haben massiv negative Auswirkung auf die umliegenden WR, SG, AG und Öko-Gebiete.	Mit dem für das Vorhaben erstellten Verkehrsgutachten wurden die Mehrverkehre (MIV, ÖPNV und Fuß-und Radverkehr), die sich durch dieses Vorhaben ergeben, berechnet. Insgesamt wurden die einschlägigen Mehrbelastungen untersucht und berücksichtigt und im Ergebnis als verträglich und abwickelbar eingestuft. Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt sowie die baulichen Entwicklungen, auch durch Nachverdichtung, im Umfeld, die aktuellen Verkehrsdaten in Karlsfeld. Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Landeshauptstadt München werden innerstädtische Flächen verdichtet, aber auch Flächen am Siedlungsrand bebaut, die für eine bauliche Entwicklung geeignet sind, da sie gut erschlossen sind und an die Bestandsbebauung angrenzen. Um die Dichte zu begründen und Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen, wurden im Bauleitplanverfahren zahlreiche Fachgutachten erstellt und im Umweltbericht die Betroffenheiten der einzelnen Schutzgüter geprüft.

1003	Infrastruktur (Park-plätze/Stell-plätze)	Der Bebauungsplan verletzt bestehende Satzungen. Die nach der GaStellV vorgeschriebenen Kfz-Stellplätze sind nicht vorhanden, weil unrechtmäßig (und v.a. auf alleinige Kosten der Gemeinde Karlsfeld bzw. deren öffentlicher Parkflächen und Bürger!) von einer Ausnahme nach § 2 Abs. 2 StPIS zur Reduzierung des Stellplatz-Schlüssels Gebrauch gemacht wurde. Dies ist unzulässig. Schon ob formal diese Ausnahme vom „normalen“ Stellplatzschlüssel bei Vorliegen eines sog. Mobilitätskonzepts als Satzung/ Satzungsänderung rechtmäßig zustande gekommen war, stellen wir in Frage, erst recht die materielle Zulässigkeit einer solchen (unbegrenzt auch direkt am Stadtrand gültigen und ggf. zu Lasten allein der Nachbargemeinden geltenden) Regelung, weil die Gemeinde Karlsfeld daran nicht beteiligt wurde bzw. zumindest nicht zu einem Zeitpunkt, wo eine unmittelbare Auswirkung auf ihr Gemeindegebiet und ihre Interessen in jedweder Weise absehbar gewesen wären. Infolge der massiven Nachverdichtung und der Verkehrsänderungen in der Eversbusch- und Otto-Warburg-Straße stellt sich die Lage so dar, dass <u>keine einzige</u> der das Plangebiet für die „Hirmerei“ umgebenden Straßen öffentliche Parkflächen aufweist. Aufnehmen kann und muss die auf öffentlichem Grund parkenden Fahrzeuge der „Hirmerei“ damit ausschließlich (!) die Gemeinde Karlsfeld, deren kleine Straßen infolge der S-Bahn-Pendler mit „Fremdparkern“ ohnehin massiv überlastet sind. Das Gleiche gilt für den Anfahrtsverkehr für die vorgesehene Gastronomie/Einzelhandelseinheit sowie die	Die GaStellV findet vorliegend für die Ermittlung der erforderlichen Pkw-Stellplätze keine Anwendung. Denn gemäß Art 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO hat die Landeshauptstadt München die Möglichkeit örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Die Landeshauptstadt hat daher gemäß Art 23 GO i.V.m. Art 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO die Stellplatzsatzung erlassen. Von der städtischen Stellplatzsatzung darf wiederum nach Art 81 Abs. 2 BayBO abgewichen werden, da örtliche Bauvorschriften auch durch Bebauungsplan erlassen werden können. Eine Reduzierung ist daher rechtmäßig. Die Zahl der Pkw-Stellplätze (inklusive auch für die im Norden geplante Gastronomieeinrichtung und für die Kita) entspricht auch den Vorgaben der verbindlichen städtischen Stellplatzsatzung vom 02.01.2008 in Verbindung mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 “Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau” (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593). Die Differenzierung nach freifinanzierten bzw. öffentlich geförderten Wohnungen ist dabei berücksichtigt. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 70% der Stellplätze ist rechtmäßig und wurde in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept geprüft und in die Satzung mitaufgenommen. Die Gemeinde Karlsfeld wurde regulär im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen sind entsprechend der üblichen Vorgehensweise in das Verfahren eingeflossen und abgewogen worden. Der Einwand, dass die Gemeinde Karlsfeld nicht ausreichend bzw. nicht frühzeitig genug eingebunden wurde, ist unbegründet. Die durch das Bebauungsplanverfahrens ausgelösten pflichtigen Stellplätze werden in der Gemeinschaftstiefgarage

		Kindertagesstätte, weil keinerlei oberirdische Parkmöglichkeiten oder Haltebuchten vorgesehen sind (§ 9 Abs. 4). Die Ihrer Mobilitätskonzepts-Ausnahme zugrundeliegende Annahme (weniger Kfz, wenn ÖPNV und Sharing-Modelle verfügbar) ist unbewiesen, wenn nicht längst widerlegt: Es mag sein, dass wegen der Bahnhofsnähe die Bewohner ihre vorhandenen Autos weniger fahren – klarkommen kann man am Stadtrand angesichts der ständigen S-Bahn-Ausfälle aber nicht ohne Auto oder mit nur ein paar Sharing-Fahrzeugen. Hier (und für die Karlsfelder) gilt: Wir fahren ÖPNV, wenn es geht, aber wir BRAUCHEN ein Auto, wenn wir eine Arbeitsstelle zuverlässig erreichen können wollen. Es geht nicht anders. Und wenn die Kfz der „Hirmerei-Bewohner“ stehen, ist das gut für die Umwelt, aber mit den TG-Plätzen nicht abgedeckt. Die Gemeinde Karlsfeld wehrt sich von Beginn dieser Planung an verzweifelt gegen diese Stellplatz-Ausnahme, von der die LH München Gebrauch macht, ohne zu berücksichtigen, dass zu 100% die Nachbargemeinde und zu 0% sie selbst von den Risiken bzw. negativen Folgen für den Parkdruck betroffen sind: So kann man das Ermessen nicht ordnungsgemäß ausüben, mit so einem Verständnis bzw. dieser Auslegung solcher Ausnahmeregelungen kann eine Satzung nicht wirksam als Rechtsgrundlage herangezogen werden.	nachgewiesen. Der zukünftige Parkstreifen auf der Ostseite ist hauptsächlich für den Besucherverkehr des Baugebietes vorgesehen. Der Hol- und Bringverkehr der Kita kann auf Kurzzeitstellplätzen im öffentlichen Straßenraum abgewickelt werden, eine verbindliche Regelung durch entsprechende Beschilderung ist erst im Vollzug möglich. Da die Kita den Bedarf an sozialer Infrastruktur aus dem Neugebiet deckt, ist ohnehin mit einem weitgehend fußläufigen Bring-und Holverkehr zu rechnen. Die umliegenden Straßenverkehrs- bzw. Parkflächen liegen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs und sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Des Weiteren ist die LHM bestrebt die Voraussetzungen für eine Aufstockung der auf Bahngrund befindlichen P+R Anlage Karlsfeld West zu schaffen, um den Umstieg vom Pkw auf den ÖPNV an der Haltestelle Karlsfeld attraktiver zu gestallten.
1016	Infrastruktur/ Parkplätze	Der Bebauungsplan verletzt bestehende Satzungen. Die nach der GaStellV vorgeschriebenen Kfz-Stellplätze sind nicht vorhanden, weil unrechtmäßig (und v.a. auf alleinige Kosten der Gemeinde Karlsfeld bzw. deren öffentlicher Parkflächen und Bürger!) von einer Ausnahme nach § 2 Abs. 2 StPIS zur Reduzierung des Stellplatz-Schlüssels Gebrauch gemacht wurde. Dies ist unzulässig.	<u>Siehe auch Stellungnahme ID 1003 Seite 85</u> Die Zahl der Pkw-Stellplätze (inklusive auch für die im Norden geplante Gastronomieeinrichtung und für die Kita) entspricht auch den Vorgaben der verbindlichen städtischen Stellplatzsatzung vom 02.01.2008 in Verbindung mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 “Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau” (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593).

		Die Befreiungsmöglichkeit bei Vorliegen eines „Mobilitätskonzepts“ ohne Berücksichtigung der Lage ist unzulässig, wenn die Belastungen und unmittelbaren wie mittelbaren Auswirkungen einer solchen Ausnahme vom notwendigen Stellplatzschlüssel vor allem die angrenzende Gemeinde Karlsfeld trifft. Weder diese noch deren die Öffentlichkeit wurden an der StPlS beteiligt. Die Rechtsgrundlage der Dimensionierung der Kfz-Stellplätze ist daher weder formal rechtmäßig zustande gekommen noch materiell zulässig bzw. wäre durch einschränkte Auslegung zu begrenzen gewesen. Da keine einzige der das Plangebiet für die „Hirmerei“ umgebenden Straßen auf Münchner Grund öffentliche Parkflächen aufweist und alle diese Straßen durch Halteverbote und enge Straßenführung mit Zone 30-Regelungen auch keine Aufnahmemöglichkeit für den stehenden Verkehr aufweisen, erfolgt die Stellplatzdimensionierung einseitig auf Kosten der Gemeinde Karlsfeld, denn nur deren Fläche kann und muss zusätzlichen Fahrzeuge der „Hirmerei“ und der Besucher von Einzelhandel/Gastro und den Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte aufnehmen. Die kleinen Straßen in Karlsfeld-West sind jedoch bereits jetzt mit „Fremdparkern“ massiv überlastet Die der Mobilitätskonzepts-Ausnahme für den Stellplatz-Schlüssel zugrundeliegende Annahme (weniger Kfz, wenn ÖPNV und Sharing-Modelle verfügbar) ist unbewiesen, wenn nicht längst widerlegt. In diesem Stadtbezirk kann man angesichts der ständigen S-Bahn-Ausfälle nicht ohne Auto oder mit nur ein paar Sharing-	Die Differenzierung nach freifinanzierten bzw. öffentlich geförderten Wohnungen ist dabei berücksichtigt. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 70% der Stellplätze ist rechtmäßig und wurde in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept geprüft und in die Satzung mitaufgenommen. Die Gemeinde Karlsfeld wurde regulär im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 und §4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen sind entsprechend der üblichen Vorgehensweise in das Verfahren eingeflossen und abgewogen worden. Der Einwand, dass die Gemeinde Karlsfeld nicht ausreichend bzw. nicht frühzeitig genug eingebunden wurde, ist unbegründet. Die durch das Bebauungsplanverfahrens ausgelösten pflichtigen Stellplätze werden in der Gemeinschaftstiefgarage nachgewiesen. Der zukünftige Parkstreifen auf der Ostseite ist hauptsächlich für den Besucherverkehr des Baugebietes vorgesehen. Der Hol- und Bringverkehr der Kita kann auf Kurzzeitstellplätzen im öffentlichen Straßenraum abgewickelt werden, eine verbindliche Regelung durch entsprechende Beschilderung ist erst im Vollzug möglich. Da die Kita den Bedarf an sozialer Infrastruktur aus dem Neugebiet deckt, ist ohnehin mit einem weitgehend fußläufigen Bring-und Holverkehr zu rechnen. Die umliegenden Straßenverkehrs- bzw. Parkflächen liegen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs und sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Des Weiteren ist die LHM bestrebt die Voraussetzungen für eine Aufstockung der auf Bahngrund befindlichen P+R Anlage

		Fahrzeugen klarkommen, wenn man z.B. eine Arbeitsstelle zuverlässig erreichen muss. Und selbst wenn die künftigen Bewohner der „Hirmerei“ dann häufig AUCH den ÖPNV nutzen, bleibt das Problem, dass der Parkplatzbedarf mit den TG-Plätzen nicht abgedeckt ist und diese Kfz den öffentlichen Parkraum in Karlsfeld belasten werden. Dies macht die Gemeinde Karlsfeld von Beginn dieser Planung an deutlich und wird ggf. selbst von der Klagemöglichkeit Gebrauch machen, wenn da nicht nachgebessert wird.	Karlsfeld West zu schaffen, um den Umstieg vom Pkw auf den ÖPNV an der Haltestelle Karlsfeld attraktiver zu gestallten.
1017	Infrastruktur (Parkplätze/ Stellplätze	Außerdem sind in der geplanten Tiefgarage für die Hirmerei viel zu wenige Stellplätze geplant. Wo sollen all die vorhandenen Autos stehen?	Die durch das Bebauungsplanverfahrens ausgelösten pflichtigen Stellplätze werden in der Gemeinschaftstiefgarage nachgewiesen. Der zukünftige Parkstreifen auf der Ostseite ist hauptsächlich für den Besucherverkehr des Baugebietes vorgesehen. Die umliegenden Straßenverkehrs- bzw. Parkflächen liegen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs und sind nicht Gegenstand des Verfahrens.
1000	Soziale Infrastruktur	zu wenig Kinderbetreuung, die nächste Grundschule ist jetzt schon deutlich überlastet	Die Zuordnung der Grundschulen erfolgt sprengelbezogen. Die Grundschulversorgung des Planungsgebietes ist durch die Verbandsgrundschule in Karlsfeld gesichert. Mit der Verlängerung der Standzeit des Pavillons an der Verbandsgrundschule in Karlsfeld (VGS Karlsfeld), können die Bedarfe an der VGS Karlsfeld abgedeckt werden, bis die Grundschule in Ludwigsfeld fertig gestellt ist. Durch die Verlängerung der Standzeit des Pavillons auf dem Schulgrundstück VGS Karlsfeld, ist es möglich den Schulbetrieb und die Ganztagsversorgung zu ermöglichen.

			Mit der Inbetriebnahme der Grundschule Ludwigsfeld kann die VGS Karlsfeld entlastet und der Pavillon abgebaut werden. Mit dem Pavillon stehen ab Schuljahr 2024/25 acht Züge, die als Ganztag ausgestattet sind, zur Verfügung. Das in der Hirmerei vorgesehene Haus für Kinder ist auf Basis von Berechnungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung mit zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen so dimensioniert, dass die Kitaversorgung damit im Siedlungsgebiet anhaltend gewährleistet werden kann. Die integrierte Kita (zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen) mit Außenspielflächen ist im südlichen Baukörper vorgesehen. Die Zuordnung der weiterführenden Schulen erfolgt nichtsprengelbezogen. Die Versorgung mit weiterführenden Schulen für die Wohnbebauung und ist aufgrund verschiedener Schulwahlmöglichkeiten gegeben. Die städtische Carl-Spitzweg-Realschule befindet sich z. B. in ca. 4 km südlicher Entfernung in Allach. Für die gymnasiale Versorgung stehen im Nahbereich das städtische Louise-Schroeder-Gymnasium und das zukünftige neue Gymnasium Karlsfeld zur Verfügung.
1008	Soziale Infrastruktur	Die gesamte Umgebung hat schon jetzt nicht genügend Kindergarten- und Schulplätze auch das ist hier nicht beachtet worden.	<u>Siehe auch Stellungnahme ID 1000 Seite 87/88</u>
1014	Soziale Infrastruktur	Ich weiss von den Sitzungen in Karlsfeld, dass wir auch Probleme haben werde mit den Kindergärten und Schulen, schon jetzt fehlen Plätze und dies trotz der Renovierungsarbeiten an der Karlsfelder Grundschule, und dem Neubau an der Bayernwerkstr.	<u>Siehe auch Stellungnahme ID 1000 Seite 87/88</u>
M1001 (1010) (1002)	Soziale Infrastruktur	Soziale Infrastruktur Die Bürger fordern die Errichtung sozialer Infrastruktur wie z.B. Ärztehaus. Die soziale Infrastruktur, speziell die ärztliche Versorgung muss mit dem Wachstum unbedingt Schritt	Im festgesetzten „Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung“ sind grundsätzlich Einrichtungen für Arztpraxen möglich. Die Inanspruchnahme für diesen Zweck muss unabhängig vom Bebauungsplanverfahren mit den

		halten. Andernfalls in Gesundheit und Leben der Anwohner und Bürger gefährdet. Eine starke ärztliche Unterversorgung ist heute schon im gesamten Nordwesten auffällig. Laut Veröffentlichungen hat die Stadt München derzeit noch kein Konzept dafür. Ebenfalls fehlen Polizei, Kindergärten und Schulen. Die aktuellen Planungen sind für das von der Stadt München angestrebte Wachstum nicht hinreichend und führen zu einer Unterversorgung.	Planungsbegünstigten bzw. späteren Eigentümern privatrechtlich geregelt werden. Das staatliche Bauamt München 1 vertritt die Polizei als Nutzer. und wurde regulär im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es gab keine Stellungnahmen seitens des Bauamts. Kindertageseinrichtungen (Kita) in der Umgebung stehen für die Versorgung des Planungsgebietes nicht zur Verfügung. Eine erforderliche Kita wird daher im Planungsgebiet selbst geschaffen. Siehe auch Stellungnahme ID 1000 Seite 87/88
1003	Soziale Infrastruktur	Die Gemeinde Karlsfeld und die Direktorin der Verbandsgrundschule haben wiederholt und mit aller Dringlichkeit darauf hingewiesen, dass die Schule keine weiteren Aufnahmekapazitäten mehr hat. Die Behauptung in Ihrer Stellungnahme, die Grundschulversorgung sei „durch die Verbandsgrundschule in Karlsfeld gesichert“, ist falsch und dies ist Ihnen aus den Äußerungen der Gemeinde Karlsfeld auch bekannt. Eine Planung von 230 Wohnungen, für die keine ausreichenden Schulplätze bestehen, ist unzulässig. Ebenfalls ist angesichts der im Stadtbezirk bereits jetzt fehlenden Kinderbetreuungsplätze eine Dimensionierung von Kitagruppen nur dahingehend, dass die Bewohner selbst dort versorgt werden können, unzureichend. Eine Umplanung ermöglicht an dieser Stelle eine erhebliche Verbesserung und damit einen zumutbaren Ausgleich für die weit überobligationsmäßigen Belastungen, die von so einem Vorhaben für den Stadtteil ausgehen.	Siehe auch Stellungnahme ID 1000 Seite 87/88 Die Kindertageseinrichtung ist auf Basis von Berechnungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung mit zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen so dimensioniert, dass die Kitaversorgung damit im Siedlungsgebiet anhaltend gewährleistet werden kann. Die integrierte Kita (zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen) mit Außenspielflächen ist im südlichen Baukörper vorgesehen. Die Kindertageseinrichtung dient der Unterbringung von 24 Kinderkrippen- und 50 Kindergartenplätze, insgesamt also 74 Plätze. Von den Plätzen dienen 68 Plätze (21 Kinderkrippen- und 47 Kindergartenplätze) der Befriedigung des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten Bedarfs; im Übrigen dienen die 6 Plätze der Deckung des Umgebungsbedarfs.
1016	Soziale Infrastruktur	Angesichts der im Stadtbezirk bereits jetzt fehlenden Kinderbetreuungsplätze ist eine Dimensionierung der Kitagruppen nur für die Hirmerei-Zusatzbedarfe unzureichend. Eine Umplanung ermöglicht an dieser Stelle eine erhebliche	Siehe auch Stellungnahme ID 1000 Seite 87/88

		Verbesserung und stellt einen o.W. zumutbaren Ausgleich dar, der einem Investor sehr wohl abverlangt werden kann	
1016	Soziale Infrastruktur	Die Gemeinde Karlsfeld und die Direktorin der Verbandsgrundschule haben wiederholt und mit aller Dringlichkeit darauf hingewiesen, dass diese Schule keine (überhaupt keine!) weiteren Aufnahmekapazitäten mehr hat. Die Behauptung in Ihrer Stellungnahme, die Grundschulversorgung sei „durch die Verbandsgrundschule in Karlsfeld gesichert“, ist falsch. Die bloße Möglichkeit, dass 2030 (nicht früher, evtl. aber deutlich später!) vielleicht in Ludwigsfeld weitere Grundschulplätze kommen könnten, reicht doch nicht aus, um jetzt einen Bebauungsplan für 230 Wohnungen zu erlassen, für die auf unabsehbare Zeit keine ausreichenden Schulplätze bestehen.	Siehe Stellungnahme ID 1000 Seite 87/88
M1032	Soziale Infrastruktur	Dann noch, wo sollen denn die Kinder in die Schule gehen???? Die Schulen im weiteren Umkreis sind ja jetzt schon total überfüllt. Mal darüber nachgedacht??	Siehe Stellungnahme ID 1000 Seite 87/88
1017	Soziale Infrastruktur	Stark zu Bedenken ist ebenfalls, dass es für die Kinder, welche in der Hirmerei wohnen werden, nicht ausreichend viele Schulplätze geben wird. Die Grundschulen an der Eversbuschstraße, sowie die Verbandsgrundschule Karlsfeld sind derzeit bereits voll ausgelastet. Ebenfalls wird es für Schulkinder keine ausreichenden Nachmittags-Betreuungsmöglichkeiten geben, da diese jetzt schon nicht ausreichend vorhanden sind! Der Schulsprengel fällt in die Verbandsgrundschule Karlsfeld, hier haben Münchner Kinder keinerlei Anspruch auf Hortplätze!	Siehe auch Stellungnahme ID 1000 Seite 87/88 Ab September 2024 steht in Karlsfeld eine Grundschule mit sechs Zügen, die ganztagsgerecht ausgebaut ist, und ein Pavillon (zwei Züge) mit Ganztagsbetreuung. Somit können die Kinder auf jeden Fall die Ganztagsbetreuung beanspruchen und wenn die Schule es einführt auch die Kooperative Ganztagsbildung (KOGA). Der Ganztagsanspruch ist damit abgedeckt.
1003	Abstandsflächen	Die Antwort auf die bereits vielfach eingebrachten Bedenken bezüglich der Abstandsflächen zur Eversbuschstraße hin ist falsch bzw. irreführend. Eine Vergrößerung der Abstandsflächen wäre weder mit dem Ziel der möglichst flächensparenden Bebauung noch demjenigen der bestmöglichen Nutzung für möglichst viel Wohnraum verbunden, sofern man die –	Um flächensparend Wohnraum zu schaffen, werden die rechtlichen Möglichkeiten, möglichst nahe an der Everbuschstraße und an den Grundstücksgrenzen bauen zu können, genutzt. Eine Vergrößerung der Abstandsflächen wäre nicht zielführend. Bis zur Straßenmitte der neu festgesetzten Eversbuschstraße sind die vollen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten.

		wie sich herausgestellt hat: nicht umsetzbare und damit sinnlose – Freihaltung einer „Trasse“ für eine etwaige Entlastungsstraße weglässt. Die Vorgabe einer „Freihaltetrasse“ muss weg, ihr Ziel ist inzwischen obsolet: Die Landeshauptstadt hat zeitlich nach ihrem Aufstellungsbeschluss und nach dem Auslobungswettbewerb für das Vorhaben dem erneut vom Bezirksausschuss eingebrachten Vorschlag einer Entlastungstraße eine endgültige Absage erteilt und schon die Beauftragung einer bloßen Machbarkeitsstudie dafür zurückgewiesen – dann aber kann und darf sie sich nicht darauf berufen, dass eine Vergrößerung der Abstandsflächen zur vorhandenen Bebauung und eine „verträglichere“ Bauweise nicht möglich sei. Erst recht kann man keinen Radweg ablehnen und keine Haltebucht für Bus/Müllabfuhr etc. und sich bezüglich der TG-Ausfahrten nicht auf beengten Platz berufen, wenn man gleichzeitig nur „vergisst“, eine 20m (!) breite Freihaltungsvorgabe für eine inzwischen aufgegebene Entlastungsstraßenidee wieder aufzuheben. Die aktuelle Planung sieht ohne jeden sachlichen Grund und ermessenswidrig eine 20m breite „Freihaltetrasse“ vor, die unbebaut und ohne jede sinnvolle Nutzung bleiben muss: Das beeinträchtigt die Interessen der Eigentümer und die planerischen Spielräume unzumutbar und hindert ohne jeden Grund mehrere der für das Projekt dringend benötigten Änderungen. Auch die Anwohner fordern dringend eine Verschiebung des Gebäudes bzw. der Baugrenze „nach hinten“ (Richtung Bahngleise, größere Abstände von Eversbuschstraße und gegenüberliegenden Einfamilienhäusern).	Die Interessen der gegenüberliegenden Anwohner*innen sind demnach gewahrt. Eine Erweiterung des Planungsumgriffs durch die „Freihaltetrasse“ war nicht zielführend, da vielmehr durch die Freihaltung der Trasse flexibel reagiert werden kann und so beispielsweise auch die dauerhafte Nutzung als Grün- und Erholungsfläche möglich wäre. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als „Sonstige Grünflächen“ dargestellt ist, im Außenbereich liegt und kein Baurecht vorliegt, wird derzeit kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen. Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs erscheint nicht zielführend. Aktuell wird eine Freihaltung zu Gunsten einer potenziellen Rad- und Fußwegverbindung untersucht. Diese Verbindung soll im Rahmen des Nahmobilitätskonzept für den 23. Stadtbezirk berücksichtigt werden. Zudem sind Einwirkungen aufgrund von Erschütterungen bei Gebäuden im Planungsgebiet, die nicht in Leichtbauweise errichtet werden, ausgeschlossen, ebenso Sekundärluftschallimmissionen.
1016	Abstandsflächen	Die Antwort auf die bereits vielfach eingebrachten Bedenken bezüglich der Abstandsflächen zur Eversbuschstraße hin ist falsch bzw. irreführend. Eine Vergrößerung der Abstandsflächen wäre weder mit dem Ziel der flächensparenden Bebauung noch demjenigen der Schaffung von möglichst viel Wohnraum verbunden, sofern man die – wie sich herausgestellt hat: nicht umsetzbare und damit sinnlose – Freihaltung	Siehe Stellungnahme ID 1003 Seite 90/91

		einer „Trasse“ für eine etwaige Entlastungsstraße weglässt. Geben Sie die Vorgabe einer „Freihaltetrasse“ auf, denn deren Ziel ist inzwischen obsolet: Die Landeshauptstadt hat zeitlich nach ihrem Aufstellungsbeschluss und nach dem Auslobungswettbewerb für das Vorhaben dem erneut vom Bezirksausschuss eingebrachten Vorschlag einer den Verkehr umleitenden Entlastungstraße eine endgültige Absage erteilt und schon die Beauftragung einer bloßen Machbarkeitsstudie dafür zurückgewiesen – dann aber kann und darf sie sich nicht darauf berufen, dass eine Vergrößerung der Abstandsflächen zur vorhandenen Bebauung und eine „verträglichere“ Bauweise nicht möglich sei.	
1003 (1016)	Abstandsflächen	Aufgrund der Unzumutbarkeit für die Bewohner ist von der Planung von Flächen mit Abstandsflächen <0,4H und gleichzeitigem Lichteinfallswinkel von >45° (§ 6 Abs. 3) als Aufenthaltsräume gänzlich abzusehen. Hier ist eine Umplanung zwingend erforderlich, die ausreichende Mindestbelichtung einer Wohnung durch natürliches Licht ist für die psychische Gesundheit relevant; die hier festgesetzten Ausnahmen sind durch nichts zu rechtfertigen. Ein solches Entgegenkommen an den Vorhabenträger ist nicht indiziert, hier kann z.B. durch größere Abstandsflächen (die wir generell anmahnen) oder sinnvolle Umverteilung der (geförderten) Gemeinschaftsflächen Abhilfe bzw. Ausgleich geschaffen werden ohne Verlust an Wohnraum.	Eine Verkürzung der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO im Rahmen von Bebauungsplänen zulässig. In den Bereichen der Verkürzung ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Maßstab für die Prüfung der ausreichenden Belichtung und Belüftung in den inneren Bereichen des Planungsgebietes sind gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Hierzu wurden im Planungsgebiet alle Fassadenbereiche unter Berücksichtigung der zuvor genannten Grundlagen im Hinblick auf den Lichteinfallswinkel von 45° und Abstandsflächentiefen von 0,4 H hin untersucht. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass in den weit überwiegenden Bereichen der Bauräume bei Berücksichtigung einer maximalen Ausnutzung der Bauräume, der maximalen Höhenentwicklung und der zulässigen Überschreitungen (der Wandhöhe und der Baugrenzen) ein Lichteinfallswinkel von weniger als 45° zur Waagrechten sichergestellt werden kann. Im Rahmen der Untersuchung zur Belichtung und Besonnung wurden Bereiche identifiziert, in welchen der Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagrechten im Bereich der Brüstung möglicher Fenster bzw. Abstandsflächentiefen von 0,4 H nicht eingehalten werden können. Um sicherzustellen, dass in diesen Bereichen bei entsprechender Ausnutzung der Festsetzungen

			des Bebauungsplans keine zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster zu liegen kommen wurde die Festsetzung nach § 6 Abs. 2 der Satzung getroffen In Abbildung 1 der Satzung wurden zudem wenige Bereiche identifiziert, in welchen die die vorgenannten Bedingungen nicht in jedem Aufenthaltsraum eingehalten werden kann. Für diese Bereiche wurde in § 6 Abs. 3 der Satzung eine Ausnahme geregelt. Durch diese Detailfestsetzungen wird gewährleistet, dass durch entsprechende Grundrissorientierung Aufenthaltsräume im Vorhabengebiet ausreichend belichtet werden und diesbezüglich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die ausreichende Belichtung in diesen Bereichen wurde nachgewiesen. Mit der Neubebauung soll das Ziel einer angemessenen baulichen Verdichtung verfolgt werden, dies wäre mit Abstandsflächen von 1 H in den Innenhöfen nicht erfüllbar. (s. 4.6 in der Begründung) Um private Außenfreisitze im Vorhabengebiet anbieten zu können, dürfen untergeordnete Bauteile z.B. Balkone und Terrassen die Baugrenzen um max. 1,5 m überschreiten, damit diese gemäß Art. 6 BayBO nicht Abstandsflächen relevant sind. Es wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwände auf den Dächern an der Eversbuschstraße um das Maß ihrer festgesetzten Wandhöhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen sind, um auch für die Lärmschutzwände die vollen Abstandsflächen zur Straßenmitte einzuhalten. Alle weiteren Lärmschutzwände sind mindestens 2 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken, um eine zurückhaltende Außenwirkung dieses aufsteigenden Bauteils zu erreichen.
M1031	Wärmeversorgung/ (Versorgung)	3.) Anmerkung und Forderung zum Punkt 4.1. Wärmeversorgung: Es wird gefordert den Anwohnern vor Erteilung ejner	Im Planungsgebiet liegt heute keine Fernwärmeversorgung vor. Aufgrund der Lage ist auch mittelfristig mit keinem entsprechenden Anschluss an das städtische Fernwärmenetz zu rechnen.

		Baugenehmigung eine exakte Planung der Wärmeversorgung vorzulegen, mit der Möglichkeit auch da Bedenken überprüfen zu lassen. Momentan sind nur alle erdenklichen Varianten beschrieben mit denen die Anwohner dann überrascht werden können. (cave: starke Geräuschbelästigung durch Luftwärmepumpe oder Grundwasseranstieg und Temperaturabfall im Bereich eines Schluckbrunnens, etc ..	Aufgrund der umgebenden Nutzungen bestehen auch keine Potenziale zur Nutzung von Abwärme von größeren Gewerbe- oder Industriebetrieben. Da der Anschluss des Vorhabengebietes an das Fernwärmenetz aufgrund der großen Entfernung zu bestehenden Fernwärme-Leitungen von den Stadtwerken München abgelehnt wurde, verfolgt die Vorhabenträgerin zwei Varianten für die technischen Versorgungsanlagen. Eine abschließende Entscheidung, ob das Planungsgebiet über ein Blockheizkraftwerk/ Biogas/ Grundwasserwärmepumpen oder über eine Wärmepumpe für Heizung und Festbrennstoffkessel mit Biomasse, welche als aussichtsreichere Variante erscheint, für die Warmwasserbereitung versorgt wird, wurde noch nicht getroffen. Eine exakte Planung der Wärmeversorgung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern wird im Rahmen des Bauvollzugs behandelt.
M1031	Sonstiges	5.) Die Umbenennung des projektierten Wohnkomplexes wird gefordert. Es besteht ein dringendes Anliegen der Anwohner das Projekt „Hirmerei" umzubenennen.Unter dem Vorwand günstigen Wohnraum für die Mitarbeiter des Familienunternehmens zu schaffen, wird nach dem Kauf von fruchtbarem Ackerland (das beklagenswerterweise der Natur entzogen wird) eine Wohnungsbaugenehmigung erschlichen, die dann - vermutlich- gewinnoptimiert an einen Investor weiterverkauft wird. Der Name Hirmer hat einen denkbar üblen Beigeschmack bei den Anwohnern, den Bürgern in unserem Stadtteil und bei weiteren Insidern. Ich ersuche höflich um Bearbeitung und Berücksichtigung sowie Realisierung aller genannten Punkte.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherrin weitergeleitet. Der Projektname ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens müssen Flächeninanspruchnahmen von unversiegelten Flächen ausgeglichen werden. Demnach wurde für die Inanspruchnahme von Ackerflächen mit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung eine Flächengröße für eine Ausgleichsfläche ermittelt. Der Ausgleich wird von der Bauherrin auf zwei externen Flächen in den Gemeinden Allach und Langwied erbracht, für die in Abstimmung mit der LHM auch Pflege- und Entwicklungskonzepte erstellt wurden. Darüber hinaus verpflichtete sich die Bauherrin im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nach den anzuwendenden Verfahrensgrundsätzen 30 % als geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Weitere zehn Prozent sind für den

			preisgedämpften Mietwohnungsbau zu verwenden. Somit werden im Quartier von ca. 232 Wohneinheiten ca. 90 Wohneinheiten nach den Modellen Einkommensorientierte Förderung (EOF), München Model Miete (MMM) und Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB) errichtet.
M1001 (1010) (1002)	Sonstiges	Sie stellen zudem in Ihren eigenen Unterlagen fest: [Anmerkung der Verwaltung: bei den nachfolgend kursiv gedruckten Textpassagen handelt es sich teilweise um einen Auszug aus dem Billigungsbeschluss, der in der Stellungnahme zitiert wird]: „*Gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München hat das Planungsgebiet eine mittlere bioklimatische Bedeutung. Entlang der östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bahngleise verläuft eine Ventilationsbahn mit mittlerer Wirkung. Die südlich und südwestlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grün- und Freiflächen weisen ein hohes Kaltluftliefervermögen und einen hohen Kaltluftvolumenstrom auf. Die unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Siedlungsbereiche profitieren von dieser günstigen Durchlüftungssituation. Entlang der Otto-Warburg-Straße besteht laut Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München eine mittlere verkehrsbedingte Luftbelastung.* *....* *Daher bereitet die Frage, ob eine geplante Maßnahme einen Regionalen Grünzug tatsächlich betrifft oder nicht auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig Schwierigkeiten.....* *....* *Im weiteren Verfahren wird daher der Nachweis zu*	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen der Planung auf die klimatischen Verhältnisse in einem vertiefenden Klimagutachten untersucht. Negative gesundheitlichen Beeinträchtigung auch in der Nachbarschaft sind aufgrund des abgeschwächten Kaltluftvolumenstroms nicht zu erwarten, da dieser auch im Planfall weiterhin hoch ausgeprägt ist. Die Wohnbebauung wird sich in der Nacht weiterhin gut abkühlen und unterliegt einer günstigen bis sehr günstigen nächtlichen bioklimatischen Situation. Die nördlich und südlich des Baugebietes angeordneten öffentlichen Grünflächen werden mit Bäumen bepflanzt, die für Verdunstungskühle und Schatten sorgen. Die Regierung von Oberbayern als zuständige Höhere Landesplanungsbehörde ist in ihrer landesplanerischen Vorprüfung zum Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben nicht im Bereich des Regionalen Grünzugs Nr. 6 liegt und somit das Ziel B. II. 4.6.1 des Regionalplans München nicht betroffen ist. Das Vorhaben liegt außerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 6. Aber im Bereich des regionalen Trenngrüns Nr. 63 gemäß Regionalplan München (RP 14 B II Z 4.6.2). Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei einem Trenngrün um ein Symbol handelt, d. h. nicht die genaue Lage der zeichnerischen Darstellung ist entscheidend, sondern der bestehende Freiraum zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten an sich. Das regionale Trenngrün Nr. 63 dient insbesondere der Gliederung der Siedlungslandschaft zwischen den Siedlungseinheiten und hat im vorliegenden Fall die Funktion das Zusammenwachsen von München-Allach und Karlsfeld zu vermeiden. Die Planung steht der Funktion des regionalen

		führen sein, dass die Planung der Funktion des regionalen Trenngrüns (insbesondere Siedlungsgliederung) nicht entgegensteht....." [Anmerkung der Verwaltung: Die Aussagen wurden mit der nachfolgend beschriebenen Grafik untermauert (da die Urheber- und Bildrechte an der Grafik unklar sind, kann die Grafik nicht in der vorliegenden Beschlussvorlage abgedruckt und im Ratsinformationssystem verbreitet werden.] - Bewegungskarte Stadtklima (Stadtklimaanalyse Landeshauptstadt München Karte 11) Wir sehen den angekündigten Nachweis nicht geführt. Haben wir den entsprechenden Nachweis überlesen? Wenn ja, wo?	Trenngrüns (insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsgliederung) nicht entgegen. Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesbehörde hat am 05.05.2023 und 23.04.2024 eine positive Stellungnahme zu dem Vorhaben abgegeben. Das im Regionalplan dargestellte Trenngrün ist bereits im Bestand in vielfacher Hinsicht gestört: Die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung westlich der Eversbuschstraße bildet einen, nach Norden an Karlsfeld anbindenden Riegel in Nord-Südrichtung. Zudem bestehen Streusiedlungen im Bereich Silberstraße, Reschenbachstraße, Lippweg mit Bestandsschutz. Diese Bereiche weisen aufgrund der überwiegend lockeren Bebauung und des hohen Freiflächen- und Vegetationsanteils eine große Durchlässigkeit auf, sind jedoch dennoch als Siedlungsbereich wahrnehmbar. Somit bilden derzeit nur die Freiflächen südlich der A99 (Ökologische Vorrangflächen, derzeit teilweise landwirtschaftlich oder als Kleingärten genutzt), Abschnitte des Würmgrünzugs sowie die große Grünfläche über der Einhausung der A99 zwischen Otto-Warburg-Straße, Bahnlinie München-Ingolstadt und Eisenbahn-Nordring einen wirksamer Freiflächenverbund mit siedlungsstruktureller Zäsurwirkung. Dieser raumgliedernde Freiflächenkorridor wird durch die geplante, kompakte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Die Bebauung rückt an ihrem südöstlichen Rand maximal bis zu einer bestehenden Gehölzstruktur nördlich der Otto-Warburg-Straße vor. Am Südwestrand wird zusätzlich eine öffentliche Grünfläche situiert, die zusätzlichen Abstand zu den bestehenden Freiflächen (Sickerbecken Autobahn GmBH) definiert. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Wohnbebauung die Funktionalität des Trenngrüns nicht beeinträchtigt und somit kein Zielkonflikt zum Regionalplan besteht.

M1001 (1010) (1002)	Sonstiges	• Wie sehen Sie Siedlungsdruck bei gleichzeitigem Leerstand? • Gibt es Obergrenzen der Versiegelung? • Gibt es überhaupt noch schützenswerten Boden jenseits der ausgewiesenen ÖKO-Gebiete und städtischen Parks? • Wird die Bebauung unter Berücksichtigung Grünflächen-Beschluss dediziert im Stadtrat abgestimmt? Hat EU Recht nicht Vorrang vor Stadtpolitik München, speziell hinsichtlich Grünflächen Gesetzgebung?	Um dem hohem Siedlungsdruck in der Landeshauptstadt München durch das Schaffen von Wohnungen Rechnung zu tragen, wird die Umwandlung von Ackerland in Wohnen, befürwortet. Dies geschieht zudem aufgrund der möglichen Dichte durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem soll dem landesplanerischen Ziel der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden, indem für die städtebauliche Entwicklung vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang in Anspruch genommen werden sollen. Die pauschale Aussage zum Leerstand ist nicht nachvollziehbar. Durch die Festsetzung der zulässigen GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO im Plan, welche im Wesentlichen die geplanten Gebäude abbildet, und die Überschreitung der zulässigen GR für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie für Maßnahmen zur Erhöhung des Gebäude-Energiestandards laut Satzung (§ 3 Abs. 3 und 4 der Satzung) ist die Summe der maximal möglichen Versiegelung im Planungsgebiet eindeutig festgesetzt Ein grundsätzliches Ziel der Stadt München ist unabhängig von Restauration Law die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen; Beschluss vom 08.02.2023 zur Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung und den Orientierungswerten (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) In diesem Zusammenhang werden insbesondere qualitätsbildende Kriterien benannt (z.B. geringer Versiegelungsgrad, ausreichende Versickerungs- und Regenrückhalteflächen, Erhalt von vitalen Bestandsbäumen sowie Ausstattung mit neuen Baumpflanzungen). EU-Vorschriften werden, soweit diese auf nationaler Ebene anzuwenden sind, natürlich berücksichtigt, Der Stadtrat hat 2019 eine neuen Fachleitlinie Freiraum mit folgenden Themenschwerpunkten beschlossen: Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiräumen im Stadtgebiet und im

			weiteren Grüngürtel vor dem Hintergrund des Stadtwachstums und der Urbanisierung. Mit der "Leitlinie Freiraum" sollen die vielfältigen Grün- und Freiflächen in der Stadt geschützt, vernetzt und weiterentwickelt werden. Sie ist Teil der Münchner Stadtentwicklungsstrategie „Perspektive München“. Hierzu gehören auch Karten zu den maßgeblich zu erhaltenem Grün und Freiräumen. Eine Befassung des Stadtrates ist für 2025 vorgesehen. Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ hat auf den Bebauungsplan Nr. 2164 „Hirmerei“ keine Auswirkungen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplanumgriffs keine Allgemeine Grünfläche dar, sondern Allgemeine Wohngebiete (WA) und Sonstige Grünflächen (SG). Die Sonstigen Grünflächen (SG) sind vom Bürgerbegehren nicht betroffen.
M1001 (1010) (1002)	Sonstiges	Compliance / Konformität der Bebauung Wieder erhält jetzt ein großer Investor, der zudem in der Vergangenheit mit einem der großen drei Münchner Bauunternehmen Isaria zusammengearbeitet hat, den Zuschlag für städtische Projekte. Dies auch bei Projekten auf Grünflächen, die für andere Unternehmen oder Privat-Leute so mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht genehmigt worden wären. Wir regen wie auch in den letzten großen Bauvorhaben eine Untersuchung der städtischen Verbindungen zu den großen Baufirmen, speziell aber Schörghuber-Gruppe, Isaria und Fa. Bayr. Hausbau an. Wir erachten eine solche Häufung von Großaufträgen bei einzelnen Firmen mindestens überprüfungswürdig und bitten um Hinzuziehung einer neutralen Instanz, bzw. der städtischen Revision zur Überprüfung des Vorgangs. Gerade den älteren Mitgliedern unserer Bürgerinitiative ist die „Bauland-Affäre“ mit einem Münchner Oberbürgermeister noch bestens in Erinnerung. Eine Rückabwicklung durch den	Zu den Stellungnahmen „Compliance/Konformität der Bebauung“ und „Compliance/Konformität Finanzen“ wird wie folgt Stellung genommen: Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in der Fassung vom 26.07.2017 Anwendung. Die „Sozialgerechte Bodennutzung“, kurz: SoBoN, ist das kooperative Baulandmodell der Landeshauptstadt München. Näheres ist den Verfahrensgrundsätzen 2017 zur Sozialgerechten Bodennutzung, dem entsprechenden Stadtratsbeschluss zur Sozialgerechten Bodennutzung (Stadtratsbeschluss Novellierung 2017) wie auch der SoBoN-Broschüre auf den Internet-Seiten der Landeshauptstadt München (https://stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechtebodennutzung.html) zu entnehmen. Städtebauliche Planungen sind in der Regel mit großen wirtschaftlichen Belastungen für die Gemeinden verbunden. Die

		nachfolgenden OB Kronawitter war damals juristisch nicht mehr möglich	Landeshauptstadt München hat sich daher vor mehr als 25 Jahren dazu entschlossen, zur Tragung von Kosten und Lasten im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen Verträge mit den sogenannten Planungsbegünstigten abzuschließen. Als Grundlage dient hierfür § 11 BauGB. Planungsbegünstigt sind dabei diejenigen, denen die Vorteile der Planung in Form von planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen zukommen. Durch die städtebaulichen Verträge macht die Landeshauptstadt München die Aufnahme, Durchführung und den Abschluss ihrer verbindlichen Bauleitplanungen von der Bereitschaft der Planungsbegünstigten zu einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Stadt abhängig. Die Regularien der SoBoN finden folglich bei Bebauungsplanverfahren Anwendung, die planungsbedingt Kosten und Lasten bei der Stadt auslösen und zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen. In einem städtebaulichen Vertrag mit den Planungsbegünstigten wird der Anteil von Kosten und Lasten zur Erreichung öffentlicher Planungsziele geregelt. Die Planungsbegünstigten übernehmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit im Zusammenhang mit der Planung stehende Lasten und verpflichten sich zu einer Bebauung gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums. Die SoBoN und damit auch die Inhalte des städtebaulichen Vertrags beinalten daher insbesondere die Finanzierungsbeteiligung (Infrastrukturkostenbeitrag, Herstellungskosten der ursächlichen Erschließungsanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen) sowie die unentgeltlichen, kosten- und lastenfreien Flächenabtretungen an der ursächlichen Infrastruktur (Erschließungsanlagen wie Grün- und Verkehrsflächen, Immissionsschutzanlagen und dergleichen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Flächen für den naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleich, soweit diese Flächen nicht bei den Planungsbegünstigten verbleiben sollen) durch die Planungsbegünstigte wie auch die
M1001 (1010) (1002)	Sonstiges	Compliance / Konformität Finanzen Die Bebauung entsteht mit Hilfe staatlicher/städtischer Förderung. Dies ist in Zeiten, in denen Stadt, Land, Bund die zugelassenen Schuldenbremsen diskutieren und überschreiten, bzw. nicht mehr gesetzes- und verfassungskonform gestalten zu hinterfragen. Wir bitten um Prüfung und falls möglich Vorlage der städtischen Invest- und Förderungszahlen zum Projekt inkl. langfristiger Planung. Insbesondere auch indirekter Förderung und Gewinne durch FNP-Änderungen, sowie damit in Verbindung stehende Ausgleichszahlungen/Kompensationsfaktoren. Auch hier empfehlen wir das Hinzuziehen einer neutralen Instanz, bzw. der städtischen Revision. Da die Stadt München allein von Q1/2023 - Q1/2024 die Verschuldung um 2 Mrd. Euro erhöht hat, halten wir die Förderung für nicht mehr Compliance-konform. Sie geht auf Kosten der Zukunft und künftiger Generationen. Wir glauben, dass man eine derart explodierende Verschuldung, die gerade dem Bau-Wachstum geschuldet ist, der Finanzaufsicht, dem Bundesrechnungshof und geg. auch weiteren Behörden zur Prüfung vorlegen sollte.	

			Schaffung von geförderten und preisgedämpften Wohneinheiten sowie die Sicherung bauleitplanerischer Ziele. Da im vorliegenden Fall die Voraussetzungen zur Anwendung der SoBoN vorlagen, hat die Vorhabenträgerin sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 und zur Übernahme der ursächlichen Kosten und Lasten im bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) verpflichtet. Eine Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, dass der Durchführungsvertrag mit allen Anlagen dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen des Billigungsbeschluss vom 06.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11635) zur Zustimmung vorgelegt wurde. Folglich war der Durchführungsvertrag auch Gegenstand der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Im Durchführungsvertrag wurden nach den anzuwendenden Verfahrensgrundsätzen der SoBoN in der Fassung vom 26.07.2017 insbesondere die unter Ziffer 9 der Begründung dargestellten ursächlichen Kosten und Lasten übernommen. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich auch zur Errichtung von 30 % gefördertem Wohnungsbau mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren (EOF – einkommensorientierte Förderung) bzw. 30 Jahren (München Modell-Miete) sowie von 10 % preisgedämpftem Mietwohnungsbau mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren. Die Förderquote wird für den geförderten Mietwohnungsbau im staatlichen Förderprogramm der Einkommensorientieren Förderung (EOF) und für das städtische Förderprogramm München Modell-Miete verwendet. Seit dem Jahr 2001 erfolgt die Förderung von Mietwohnungsbau im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms in der sogenannten „Einkommensorientierten Förderung“ (EOF). Die Förderung für eine EOF-Wohnung über ein Darlehen erfolgt über staatliche Mittel und in geringerem Umfang über eine städtische Kofinanzierung.

			Die Landeshauptstadt München bietet zudem mit dem „München Modell“ (MM) Münchner Haushalten mit mittlerem Einkommen und Familien mit Kindern die Möglichkeit, in der Stadt Wohnungen zu tragbaren Mieten zu finden. Dabei gelten bestimmte Einkommensgrenzen. Das Programm des preisgedämpften Mietwohnungsbaus (PMB) bietet aufgrund der besonderen Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegt. Im Rahmen des PMB ist eine Mieterhöhung in den ersten fünf Jahren nach Erstvermietung ausgeschlossen. Die Anhebung der Grundmiete erfolgt anschließend nach dem Lebenshaltungskostenindex und ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze gedeckelt. Bezüglich der Schaffung von 30 % gefördertem Wohnungsbau ist auszuführen, dass die Einzelheiten zur Realisierung der Förderquote im Durchführungsvertrag sowie in den „Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“, welche Anlage zum Durchführungsvertrag sind, geregelt werden wie auch später in den Förderbescheiden (EOF, München Modell) (z. B. konkrete zu bindende Geschossfläche je Fördermodell, technische Voraussetzungen, Mietberechtigung, Miethöhe je qm Wohnfläche, eingeschränkte Mietanpassungen, Sicherungen durch Dienstbarkeit und Auflassungsvormerkung). Die Einzelheiten zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus werden im Durchführungsvertrag sowie in den „Vereinbarungen zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus“, welche Anlage des Durchführungsvertrag sind, geregelt (z.B. konkrete zu bindende Geschossfläche, Mietberechtigung, Miethöhe je qm Wohnfläche, eingeschränkte Mietsteigerungen, Verbot der Eigenbedarfskündigung während der gesamten Bindungsdauer, Sicherung durch Dienstbarkeiten und Grundschuld).

			Ein Großteil der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 ausgelösten Kosten und Lasten werden daher durch die Vorhabenträgerin selbst getragen und in der vorliegenden Beschlussvorlage unter Ziffer 9 bzw. im Billigungsbeschluss vom 06.12.2023 dargestellt. Soweit der Landeshauptstadt München durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 Kosten entstehen, bspw. für die nicht durch die anteilige Finanzierung der Vorhabenträgerin gedeckten Kosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur sowie die Entschädigung für die Einräumung von Miteigentum/Sondereigentum an den nichtursächlichen Anteilen der integrierten Kindertageseinrichtungen, wurde die Finanzierung durch die Landeshauptstadt München in der Begründung unter Ziffer 9 dargestellt (auch bereits im ausgelegten Billigungsbeschluss vom 06.12.2023). Mit dem Sammelfinanzierungsbeschluss vom 30.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07488) wurden bereits alle notwendigen finanziellen Mittel für das Verfahren im Hinblick auf Entschädigung nicht ursächlicher Miteigentumsanteile gesichert. Nach § 46 Abs. 2 Nr. 2 GeschO handelt es sich hierbei um einen nicht öffentlichen Stadtratsbeschluss, da er die Finanzierung von Verträgen in Grundstücksangelegenheiten behandelt. Die Förderanträge für den geförderten Wohnungsbau werden erst im Rahmen des Bauvollzugs gestellt und sind daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Etwaige konkrete Fördermittel durch Stadt, Land und Bund für einzelne Bauvorhaben ergeben sich daher erst im Rahmen des Bauvollzugs und können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146 bzw. der entsprechenden Stadtratsbeschlüsse Billigungsbeschluss und Satzungsbeschluss können daher nur die grundlegenden Regelungen und Pflichten dargestellt werden wie sie unter Ziffer 9 der Begründung bereits im Rahmen des

			Billigungsbeschlusses wie auch dieses Satzungsbeschlusses dargestellt werden. Die im Durchführungsvertrag vereinbarten Pflichten, bspw. für Flächenabtretungen, Herstellungsverpflichtungen oder Finanzierungskosten, wurden über Auflassungsvormerkungen bzw. Dienstbarkeiten im Grundbuch zugunsten der Landeshauptstadt München wie auch über Bürgschaften gesichert. Die Wohnungsbelegungsrechte im geförderten Wohnungsbau zugunsten der Stadt werden mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gesichert. Die Errichtung der Förderquote und die ordnungsgemäße Erstbelegung der Mietwohnungen werden durch ein Ankaufsrecht zugunsten der Stadt gesichert und dieses wiederum durch Auflassungsvormerkung(en) im Grundbuch. Das Wohnungsbelegungsrecht für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zugunsten der Stadt wird mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert. Die vorgesehen Vertragsstrafen werden mit einer Grundschuld zu Gunsten der Stadt gesichert. Die entsprechenden monetären und dinglichen Sicherheiten wurden noch vor Beginn der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch die Vorhabenträgerin gestellt, wie es auch unter Ziffer 9 der Begründung (auch bereits im Billigungsbeschluss) dargestellt ist und auch seitens des Stadtrats beschlossen wurde (siehe Antrag der Referentin Ziffer 8 des Billigungsbeschlusses). All diese vorgenannten Informationen, bspw. zu Inhalten der SoboN, den Förderprogrammen und den Finanzierungsbeiträgen sind den Verfahrensgrundsätzen 2017 zur Sozialgerechten Bodennutzung, dem entsprechenden Stadtratsbeschluss zur Sozialgerechten Bodennutzung (Stadtratsbeschluss Novellierung 2017) wie auch der SoBoN-Broschüre (aktuelle Broschüre zur SoBoN 2021), allesamt einsehbar auf den Internet-Seiten der Landeshauptstadt München (https://stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html), allgemein zu entnehmen.

			Die Vorhabenträgerin hat sich den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 „unterworfen“ und diesbezüglich einen Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt München abgeschlossen. Hierauf wird unter Ziffer 9 der Begründung (siehe auch bereits im Billigungsbeschluss) verwiesen. Die Sozialgerechte Bodennutzung bietet Rechts- und Planungssicherheit für alle Akteur*innen. Es gelten im Rahmen der SoBoN folgende drei Grundsätze: Gleichbehandlung, Transparenz, Kalkulationssicherheit. Gleichbehandlung: Die verschiedenen planungsursächlichen Kosten und Lasten sind von allen Planungsbegünstigten im Stadtgebiet zu tragen. Durch die Angemessenheitsberechnung ist gewährleistet, dass den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung verbleibt. Transparenz: In den auf der Internetseite der Stadt (https://stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html) einsehbaren Verfahrensgrundsätzen 2017 sind die von allen Planungsbegünstigten zu tragenden planungsursächlichen Kosten, Lasten und sonstigen Aufwendungen sowie kostenrelevanten Bindungen klar geregelt. Kalkulationssicherheit: Die Höhe der auf die Planungsbegünstigten zukommenden Belastungen sind zu einem frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung vorherseh- und damit kalkulierbar. Die Anwendung der SoBoN garantiert damit größte Transparenz und Gleichbehandlung, welche durch die Darstellung in den Stadtratsbeschlüssen auch transparent dem Stadtrat der Landeshauptstadt München und im Rahmen der öffentlichen Stadtratsbeschlüsse auch transparent der Bürgerschaft dargestellt werden. Die in der Äußerung vorgebrachten Vorwürfe sind daher nicht nachvollziehbar und entbehren jeglicher Grundlage. Die

			Landeshauptstadt München verwehrt sich gegen derartige unsubstantiierte Vorwürfe.
M1001 (1010) (1002)	Sonstiges	Bearbeitung Stellungnahmen Die Bearbeitung der zahlreichen Stellungnahmen ist sichtlich parteiisch und auf Durchsetzung des Vorhabens angelegt. Dies ist unserer Erfahrung nach bei sämtlichen Einsprüchen von Bürgerseite der Fall. Wir bitte um Mitteilung, ob es seitens Stadt München eine Quote gibt, wo Einsprüche tatsächlich zu einer Einstellung eines Bauvorhabens geführt haben. Wir möchten Sie dabei insbesondere darauf hinweisen, dass Sie die Quoten für Versiegelung erheblich überschreiten und die für Grünflächen erheblich unterschreiten. Bitte teilen Sie uns also mit: • Mit welcher Quote hat sich die Stadt München in den letzten 5 Jahren gegen eine Bebauung auf Basis Bürger-Einsprüche entschieden? • Führte jemals ein Einspruch seitens der Bürgerschaft zu einer wesentlichen Planänderung speziell bei den großen Immobiliengesellschaften? • Findet eine realistische Bearbeitung der Einsprüche überhaupt statt oder sind diese ausschließlich politisch motiviert? Erfahrungsgemäß antworten Sie auch auf diese Fragen ausweichend. Daher die ersatzweise Frage: • Wie stellen Sie die objektive Bearbeitung der Anmerkungen gemäß BauGB sicher?	Die Beteiligung der Bürger*innen wird in mehreren Schritten durch das BauGB geregelt. Die Bürger*innen erhalten an verschiedenen Stellen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Äußerung. Die von den Bürger*innen eingebrachten Äußerungen fließen in das Bebauungsplanverfahren ein und werden sorgfältig abgewogen. Auch der Stadtrat befasst sich als demokratisch legitimiertes Gremium mit den eingebrachten Äußerungen und beschließt den Bebauungsplan im letzten Schritt als Satzung. Mit dem Durchlaufen dieses vielschichtigen Verfahrens und dem mehrmaligen Befassen mit den eingebrachten Äußerungen sowohl durch die Stadtverwaltung als auch den Stadtrat ist eine sorgfältige, neutrale Abwägung gesichert. Darüber hinaus sind die Angestellten der Landeshauptstadt München als Beamte und Tarifbeschäftigte im öffentlichen Dienst als Teil der Verwaltung in der Ausübung Ihrer Tätigkeit an Recht und Gesetz gebunden. Es werden in keiner Weise Statistiken darüber geführt in wie vielen Fällen sich die Landeshauptstadt München gegen eine Bebauung auf Basis der „Bürger-Einsprüche“ entschieden hat. Sofern der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB infolge einer Stellungnahme aus der Bürgerschaft geändert wird, sieht bereits das Gesetz eine Wiederholung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vor. Wiederholungen nach § 4a Abs. 3 BauGB hat es in der Vergangenheit bereits gegeben. Eine Statistik wird darüber jedoch nicht geführt.
M1001 (1010) (1002)	Sonstiges (Allgemein)	• Insgesamt sehen wir in diesem Bauvorhaben einen weiteren Baustein unsere Stadt hinsichtlich Umwelt und Leben mehr und mehr in einen nicht mehr	Dass die Bebauung dazu beiträgt, die Umwelt und das Leben in einen menschenunwürdigen Zustand zu bringen, ist nicht nachvollziehbar und entbehrt jeglicher Grundlage. Durch diverse

		menschenwürdigen Zustand zu bringen. Die finanzielle und ökologische Belastung ist ebenso wie die soziale Belastung mittlerweile unerträglich geworden. Wir fordern hier ein Gesamtkonzept ein, das auch realistisch umgesetzt wird. Für eine Rückantwort wenden Sie sich bitte gerne an diese Mail-Adresse. Wir werden dann die interne Verteilung vornehmen. Wir bitte auch um Nachricht, ob Antworten der Stadt München Restriktionen hinsichtlich einer Veröffentlichung unterliegen.	Gutachten und, falls notwendig, Festsetzungen im Bebauungsplan, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für Anwohner*innen und zukünftigen Bewohner*innen gegeben. Gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung. Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Bauleitplanung liegt demnach beim Stadtrat der Landeshauptstadt München. Das Siegerkonzept des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Architekturwettbewerb wurde auf die Planungsstandards der Landeshauptstadt München angepasst und mit den Rückmeldungen aus den Beteiligungsverfahren abgeglichen. Das Gesamtkonzept erscheint schlüssig. Die Landeshauptstadt München beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung. Im Rahmen dieses Beschlusses werden die Einwände gemäß § 3 Abs. 2 BauGB behandelt. Das Ergebnis wird nach Satzungsbeschluss all den Bürger*innen, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellung genommen haben, mitgeteilt. Zudem sind alle in öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse des Stadtrates im Ratsinformationssystem einsehbar. Schreiben, die direkt an die Bürgerschaft ergehen unterliegen grundsätzlich nicht der Geheimhaltungspflicht. Selbstverständlich sind personenbezogene Daten entsprechend unkenntlich zu machen.
1016 (1003) (1021)	Sonstiges (Allgemein)	Ein Beschluss über die Aufstellung als vorhabensbezogener Bebauungsplan in dieser Form darf und sollte nicht gefasst werden. Er bedarf vorab weiterer bzw. nochmaliger gutachterlicher Abklärungen und dann entsprechender Anpassung in zentralen Punkten (s.u.). Die Schaffung von Baurecht für 230 Wohnungen auf diesem von anderen Großbauvorhaben und erheblichen Infrastrukturproblemen betroffenen Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt ist rechtlich wie politisch absolut unvertretbar; die Stadt München würde sich	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Auswirkungen auf die Umwelt geprüft. Es werden Fachgutachten erstellt und im Umweltbericht geprüft, ob die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter betroffen sind. Die unterschiedlichen Belange der betroffenen Schutzgüter werden im Laufe des Verfahrens sorgfältig und umfassend abgewogen. Daraus resultierend wurden Festsetzungen u.a. zum Lärmschutz getroffen, um sicherzustellen, dass für die

		Schadensersatzansprüchen und Klageverfahren aussetzen, wenn der Bebauungsplan auf dieser Grundlage verabschiedet würde. Im Einzelnen: *[Anmerkung der Verwaltung: die einzelnen im Einwand aufgeführten Punkte wurden thematisch sortiert und an der entsprechenden Stelle behandelt unter der ID 1016]*	derzeitigen und zukünftigen Bewohner*innen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass der Verkehr abwickelbar ist. Auch der Stadtrat befasst sich als demokratisch legitimiertes Gremium mit den eingebrachten Äußerungen und beschließt den Bebauungsplan im letzten Schritt als Satzung gemäß § 10 BauGB. Der Stadtrat hat mit mehreren Beschlüssen der vorliegenden Planung zugestimmt, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.
1021 (1003) (1016)	Sonstiges (Allgemein)	Ein Beschluss über die Aufstellung als vorhabensbezogener Bebauungsplan kann in dieser Formnicht gefasst werden. Er bedarf vorab weiterer bzw. nochmaliger gutachterlicher Abklärungen und dann, wenn er überhaupt aufrechterhalten werden sollte, entsprechender Anpassung in zentralen Punkten . Die Schaffung von Baurecht für 230 Wohnungen auf diesem von anderen Großbauvorhaben und erheblichen Infrastrukturproblemen betroffenen Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt ist rechtlich wie gesellschaftspolitisch unvertretbar; hier wird eine eine Bausünde mit sozialem Sprengstoff geplant. Sehr wahrscheinlich wird sich die Stadt München hier Schadensersatzansprüchen und Klageverfahren aussetzen, wenn der Bebauungsplan auf dieser Grundlage verabschiedet würde.	Siehe Stellungnahme ID 1016 Seite 106/107
1014	Sonstiges (Allgemein)	Den letzten Punkt den ich noch machen will ist die Tatsache dass die Firma Hirmer das ganze Projekt einfach an einen Investor in der Schweiz verkauft hat, also stimmt es nicht dass die Fa Hirmer hier etwas besonderes bauen wollte. Sondern sie haben ihre Stellung ausgenutzt um einen möglichst grosse Bebauung durchzuziehen und dann das ganze gewinnbringend verkauft und wir müssen mit den Konsequenzen leben. Es wäre schön wenn das Referat für Stadtplanung und Bauordnung noch mal die Situation hier im Viertel überdenken könnte und vielleicht eine etwas freundlicher und angenehmere Bebauung vorschlagen könnten?	Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde der Siegerentwurf des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zu Grunde gelegt, der auch die Belange der umliegenden Bebauung beispielsweise über die Einhaltung der Abstandsflächen und des Viertels beispielsweise über die gebietsverträgliche Nutzung Wohnen berücksichtigt. Es handelt sich vorliegend nicht um einen klassischen Verkauf und daher auch nicht um einen klassischen Vorhabenträgerwechsel im Sinne von § 12 Abs. 5 BauGB. Diesbezüglich wird auf Ziffer B im Billigungsbeschluss verwiesen. Die „Übernahme“ des Vorhabens durch die jetzige Vorhabenträgerin München

			Allach S.à.r.l. spielt zudem für die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren keine Rolle. Der Bebauungsplan ist mit seinen geplanten Geschossigkeiten und seiner städtebaulichen Dichte im Stadtteil Allach-Untermenzing ein wichtiger Beitrag zur Entlastung des Siedlungsdrucks aufgrund der noch immer anhaltenden Wohnungsnot in München.
1019	Sonstiges (Allgemein)	Persönlich muss ich sagen bin ich auch sehr enttäuscht das der Hirmer das ganze Projekt an eine schweizer Investoren Firma verkauft hat, es zeigt dass es ihm nie darum ging etwas schönes, interessantes zu bauen, wie von ihm behauptet, sondern nur um Profit. Das sollte eigentlich so auch nicht von der Stadt München unterstützt werden. Sie sollten Ihre Bürger unterstützen und zwar auch die, die schon länger hier leben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich vorliegend nicht um einen klassischen Verkauf und daher auch nicht um einen klassischen Vorhabenträgerwechsel im Sinne von § 12 Abs. 5 BauGB. Diesbezüglich wird auf Ziffer B im Billigungsbeschluss verwiesen. Die „Übernahme“ des Vorhabens durch die jetzige Vorhabenträgerin München Allach S.à.r.l. spielt zudem für die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren keine Rolle. Die Bauherrin verpflichtete sich im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nach den anzuwendenden Verfahrensgrundsätzen 30 % als geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Weitere zehn Prozent sind für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu verwenden. Somit werden im Quartier von ca. 230 Wohneinheiten ca. 90 Wohneinheiten nach den Modellen Einkommensorientierte Förderung (EOF), München Model Miete (MMM) und Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB) errichtet.
1021	Sonstiges (Allgemein)	Ich kann nicht verstehen, dass man - auch wenn sie von betroffenen Bürgern kommen und deshalb natürlich subjektiv geprägt sind, Belange, die objektiv und für jede/n erkennbar hier verletzt werden , seien es der Umweltschutz, seien sie sozial, seien es die Abwälzung des Raums für Parkplätze oder die Kapazitäten für Schüler auf die Gemeinde Karlsfeld (Stichwort: interkommunale Rücksichtnahme), um nur	<u>Siehe auch Stellungnahme ID M1001 Seite 88/89</u> Die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren sind den gesetzlichen Anforderungen entsprechend in das Verfahren eingeflossen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es entspricht dem

		beispielhaft drei weitere zu nennen - derart vorsätzlich ignoriert werden. Es drängt sich der Eindruck auf, dass hier mit der Brechstange Wohnraum geschaffen werden soll und alle andere Belange rücksichtslos hintenan gestellt werden. Das ist schlimm. Und führt natürlich zu dem was medial als Politikverdrossenheit bezeichnet wird . Mit allen Risiken der Eskalation. Von Volksvertreterinnen und -vertretern darf man etwas anderes erwarten. Sie sind gemäß Artikel 31 der Gemeindeordnung zur gewissenhaften Erfüllung ihrer Amtspflichten und damit dem Gemeinwohl verpflichtet.	Wesen der Abwägung, dass unter Umständen bei der Entscheidung für einen Belang ein anderer Belang zurückgestellt werden muss. Die Landeshauptstadt München hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alle notwendigen Informationen fachlich richtig erhoben und vor deren Hintergrund eine gerechte Abwägung aller Belange durchgeführt. Der Einwand, dass Belange vorsätzlich ignoriert werden, ist unbegründet. Darüber hinaus sind die Angestellten der Landeshauptstadt München als Beamte und Tarifbeschäftigte im öffentlichen Dienst als Teil der Verwaltung in der Ausübung Ihrer Tätigkeit an Recht und Gesetz gebunden. Beamt*innen und Beschäftigte im Öffentlichen Dienst handeln nach Recht und Gesetz und dienen dem Wohl der Allgemeinheit.
1003 (1006)	Sonstiges	Ebenso ist es unzulässig, sich auf „Zusicherungen“ der Vorhabenträgerin zu verlassen, die Bauphase und den Baustellenverkehr „mit allen verkehrlichen Rahmenbedingungen abzustimmen“, während gleichzeitig eine Durchführungsverpflichtung innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes begründet werden soll: Dies lässt angesichts des Projektvolumens keinerlei Spielräume zu irgendeiner „Abstimmung“ oder Rücksichtnahme durch die Vorhabenträger und für die Infrastruktur ist die Stadt verantwortlich. „Zusicherungen“ sind an dieser Stelle fehl am Platz, rechtlich bedarf es einer umfassenden Würdigung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans und der verlässlichen Vorgabe von bauverkehrlichen Einschränkungen durch Bedingungen und Auflagen	Die Regelung des Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Landeshauptstadt München beauflagt. Das Verkehrsgutachten bezieht sich auf die prognostizierte Verkehrssituation mit der Realisierung des Vorhabens und kommt zum Ergebnis, dass der durch das Vorhaben ausgelöste Mehrverkehr zu keiner Verschlechterung der verkehrlichen Situation auf der Eversbuschstraße nach Errichtung des Bauvorhabens führt. Darüber hinaus wird diese bauliche Entwicklung dem Gebot des Flächensparens gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern und § 1 a BauGB besonders gerecht, da eine sehr gute ÖPNV-Erschließung und eine straßenmäßige Erschließung bereits vorhanden sind und die Fläche daher im Regionalplan auch als zur Siedlungsentwicklung geeignet dargestellt ist.
1003	Sonstiges	Ebenso absolut enttäuschend und unzulänglich ist der Umgang mit den (zutreffenden) Bedenken des KJR, dass der Bebauungsplan Maßnahmen zum Handlungsfeld Soziale	Die Landeshauptstadt München ist das höchste Verwaltungsorgan der Stadt. Sie trifft im Rahmen der ihr durch Gesetz und eigene Regelungen aufgegebenen Grenzen alle

		Aktivitäten/soziale Infrastruktur und Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppen vollkommen vermissen lasse und entsprechende Bedarfe gegeben und nicht abgedeckt seien. Die u.E. zutreffende Kritik an einem verfehlten Verständnis der sozialen Dynamiken und der klassistisch verzerrten „Planungsfigur“ hinter dem Bebauungsplan wird als „Anwurf“ und „nicht nachvollziehbar“ abgetan, ohne sich inhaltlich damit auseinanderzusetzen. Den ebenfalls sehr detailliert begründeten Bedenken, es fehle an einer kinder- und jugendfreundlichen Infrastruktur und kindgerechter Verkehrswegeplanung, insbesondere der Kritik an handfesten Gefahrenmomenten bei den Verkehrswegen und konkreten Verbesserungsvorschlägen, wird begründungslos entgegengesetzt, nichts davon sei eben vorgesehen. In allen vom KJR angeführten Punkten ist eine eindeutige Nachbesserung entlang der detaillierten Mängelliste des KJR indiziert. Die Beteiligung des KJR an einem solchen Planungsverfahren wird zur sinnfreien Förmelei und die Ausübung von Planungsermessen fehlerhaft, wenn Bedenken nicht ernstgenommen und konkrete Verbesserungsvorschläge nicht auch konkret geprüft werden.	kommunalpolitischen Entscheidungen in der Stadt und erteilt den städtischen Behörden die entsprechenden Aufträge. Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die gängigen Rechtsvorschriften bei einem Bebauungsplanverfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), die Bayerischen Bauordnung (BayBO) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG). Und im Rahmen dieser Gesetzte wird der Bebauungsplan aufgestellt. Eine Verordnung ist als Teil des „Münchner Stadtrechts“ eine gesetzliche Regelung, deren Grundlage staatliches Recht ist, also Landes- oder Bundesrecht. Die Landeshauptstadt München ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen an die Stadtratsbeschlüsse gebunden. Die sogenannte Münchener Mischung und der generelle Fokus auf einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, sowie familien- und altengerechtes Wohnen ist das zentrale Handlungsfeld der Münchener Wohnungspolitik. Zudem wird mittel- bis langfristig angestrebt, für Münchner*innen mit mittleren Einkommen insgesamt ein größeres Angebot an bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Dabei gilt vom Quartier bis zum Haus das Ziel einer größtmöglichen Sozialen „Münchner Mischung“ der unterschiedlichen Zielgruppen gem. dem Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028 Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen“ (vom 21.12.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705). Die Bauherrin verpflichtete sich im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nach den anzuwendenden Verfahrensgrundsätzen 30 % als geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

			Weitere zehn Prozent sind für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu verwenden. Somit werden im Quartier von ca. 230 Wohneinheiten ca. 90 Wohneinheiten nach den Modellen Einkommensorientierte Förderung (EOF), München Model Miete (MMM) und Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB) errichtet. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde das rechtlich Mögliche getan, eine im Handlungsfeld Soziale Aktivitäten und soziale Infrastruktur und Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppen durch ein räumliches Nebeneinander von verschiedenen Modellen des geförderten Wohnungsbaus mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen zu fördern. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind, um die Anlage von Gemeinschaftsräumen zu fördern, Überschreitungen der Geschossfläche für diesen Zweck zulässig. In den Projektplänen für das Vorhaben wurde dies auch genutzt. Diese Gemeinschaftsräume können für soziale Aktivitäten und als Begegnungsstätten genutzt werden. Im Rahmen der Festsetzungen wären auch weitergehende soziale Maßnahmen, wie Kinder- und Jugendarbeit möglich, dies lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu. Es ist dem Kreisjugendring unbenommen, hier in eigener Zuständigkeit und mit eigenständiger Finanzierung diesbezüglich auf die Vorhabenträgerin zuzugehen. Dies muss allerdings unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgen. Die Gemeinschaftsdachgärten stehen allen Bewohner*innen des Vorhabengebiets zur Verfügung. Sowohl die Gemeinschaftsdachgärten als auch die privaten Freiflächen dienen der privaten Freiflächenversorgung, gleichermaßen werden im Planungsgebiet ausreichend öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die im Planungsgebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen, private Freiflächen und Gemeinschaftsdachgärten dienen als multifunktionale Erholungsflächen für alle Einwohner*innen aller Altersstufen. Die öffentlichen Grünflächen stehen auch der Allgemeinheit zur Verfügung und gewährleisten ein Miteinander der engeren und weiteren Nachbarschaft.

			Kindgerechte Verkehrswegeplanung, wie ein Zebrastreifen, können nicht im Bebauungsplan, sondern erst im Vollzug der Straßenausbaumaßnahmen geregelt werden.
1016	Sonstiges	Auch sonst genügt Ihr Umgang mit den (zutreffenden) Bedenken des KJR nicht den Anforderungen an die Berücksichtigung von Bedenken bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. Gerade wenn Bedenken von einem anerkannten Verband sehr kritisch und besonders dringlich formuliert sind, muss man sie ernstnehmen und geforderte Maßnahmen prüfen. Hier wurde das vom KJR geäußerte Entsetzen über eine verfehlte und in vielerlei Hinsicht absolut defizitäre Planung als „Anwurf“ und „nicht nachvollziehbar“ abgetan, ohne sich inhaltlich damit auseinanderzusetzen. Den sehr detailliert begründeten Bedenken, es fehle an jeglicher kinder- und jugendfreundlicher Infrastruktur wurde ohne Begründung nur entgegengesetzt, nichts davon sei eben vorgesehen. Der Kritik am Fehlen kindgerechter Verkehrswegeplanung und sogar den Gefahrhinweisen zu den geplanten Verkehrswegen und konkreten Verbesserungsvorschlägen wurde nicht einmal geantwortet. In allen vom KJR angeführten Punkten ist jedoch eine deutliche Nachbesserung entlang der detaillierten Mängelliste des KJR indiziert.	Siehe auch Stellungnahme ID 1003 Seite 109/110
1003	Sonstiges	Zum Wechsel des Vorhabensträgers sei angemerkt, dass die ursprüngliche Planung einer „Hirmerei“ von Herrn Hirmer persönlich als „Lebenswerk“ und dezidiert soziales Wohnprojekt für die Mitarbeiter der alteingesessenen Fa. Hirmer beworben wurde; konkret versprach er „Wohnraum für kleine Geldbeutel“ und eine soziale Zwecksetzung in Anlehnung an die „Borstei“. Nichts davon ist übrig. Wie sich herausstellte, sollte er nur noch vorübergehend als Sympathieträger fungieren und erwirkte er unter Berufung auf seinen „guten Namen“ den Billigungsbeschluss, während erhebliche Anteile längst an die jetzigen Vorhabenträger übereignet waren - eine	Grundsätzlich liegt mit der München Allach S.à r.l. für das Vorhabengebiet eine Gesamtrechtsnachfolge vor und kein „klassischer“ Vorhabenträger-Wechsel im Sinne des § 12 Abs. 5 BauGB. Von der Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung (AG SoBoN) wurde der Sachverhalt in der Sitzung am 18.10.2023 zur Kenntnis genommen und zugestimmt. Die Vorhabenträgerin hat einen Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt München abgeschlossen, nach welchem sie sich auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Plans u.a. zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist

		internationale Immobiliengesellschaft mit Sitz in Luxemburg ohne jeden sozialen Anspruch. Umso mehr erstaunt es, dass die Landeshauptstadt nach dieser Erfahrung weiterhin „auf Vertrauensbasis“ an ein „Hirmerei“-Konzept zu günstigen Preisen vermieteter und nicht zum Verkauf stehender Wohnungen glaubt, ohne dies abzusichern: Es fehlt eine verbindliche Festlegung, dass der Wohnraumbestand gehalten und vollständig vermietet wird. Es sind geeignete Regelungen vorzusehen, dass eine Aufteilung in Eigentumswohnungen unterbleibt und der Vorhabenträger für zumindest einige Jahrzehnte keinen Verkauf vornehmen darf, damit dieses Quartier nicht zum Spekulationsobjekt verkommt. Auch muss sichergestellt sein, dass der Bebauungsplan seine Gültigkeit verliert, wenn und sobald der Durchführungsvertrag auch nur teilweise nicht eingehalten wird.	und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet hat. Voraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB ist unter anderem ein wirksamer Durchführungsvertrag. Das Gesetz regelt in § 12 Abs. 6 BauGB, dass die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben soll, sofern der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach § 12 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Für die Aufhebung eines Bebauungsplans geltend ebenfalls die Vorschriften des Baugesetzbuchs. Demnach ist auch für die Aufhebung ein Stadtratsbeschluss erforderlich. Das Gesetz sieht diese Möglichkeit jedoch als „ultima ratio“ an. Um daher die Einhaltung der Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag abzusichern sind seitens der Vorhabenträgerin gemäß § 24 des Durchführungsvertrages bereits vor Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entsprechende Sicherheiten beizubringen. Da der Durchführungsvertrag lediglich eine speziell geregelte Art des städtebaulichen Vertrages ist, können alle in § 11 Abs. 1 Satz 2 aufgeführten Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages auch Gegenstand eines Durchführungsvertrages sein. Im Durchführungsvertrag können demnach nur Regelungen getroffen werden, die im Zusammenhang mit den konkreten Vorhaben und der Erschließung stehen. Im bereits abgeschlossenen und notariell beurkundeten Vertrag ist ein solches Aufteilungsverbot nicht explizit enthalten. Da im Durchführungsvertrag nicht nur Pflichten der Vorhabenträgerin geregelt werden, sondern auch Rechte, kann ein solches Aufteilungsverbot auch im Nachhinein nicht mehr verlangt werden. Es werden im Vorhabengebiet jedoch nicht nur Eigentumswohnungen errichtet. Die Bauherrin verpflichtete sich im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nach den anzuwendenden Verfahrensgrundsätzen 30 % als geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Weitere zehn Prozent sind für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu verwenden. Somit werden im Quartier von ca. 232

			Wohneinheiten ca. 90 Wohneinheiten nach den Modellen Einkommensorientierte Förderung (EOF), München Model Miete (MMM) und Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB) errichtet. Im Durchführungsvertrag haben die LH München und die Vorhabenträgerin Regelungen zur Sicherung des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus getroffen.
M1032	Sonstiges	Des weiteren fordere ich eine Kostenübernahmezusicherung, und hiermit ist der Antrag gestellt, für die durch das Bauvorhaben entstehenden Schäden an meinem Haus, ebenso für den Fall, dass durch den erhöhten Grundwasserspiegel Wasser in mein Haus eindringen sollte.	Das Grundwassergutachten weist nach, dass durch das Bauvorhaben und seine Tiefbauten (Gemeinschaftstiefgarage) für die benachbarten Flurstücke keine Änderungen des Grundwasserstandes und -Ströme zu erwarten sind. Auch werden die sich südlich des Vorhabens befindlichen Sickerbecken und Dükeranlage in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Es wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Höhenkote 493,80 m über NHN durch die Gemeinschaftstiefgarage und durch Unterbauungen nicht unterschritten werden darf, um den Grundwasserstrom nicht zu behindern. Demnach ist mit keinem, durch das Planungsvorhaben ausgelösten Grundwasseraufstau sowie daraus resultierenden möglichen Schäden an nachbarlicher Bebauung zu rechnen. Die Bauweise des Bestandes in der Umgebung und eventuelle Grundwasserschäden, die unabhängig von der zur Rede stehenden Planung entstehen, können nicht beurteilt werden und sind nicht Gegenstand des Verfahrens.
M1032	Sonstiges	Hier soll aus Ermangelung an Wohnungen ein Bauvorhaben umgesetzt werden koste es was es wolle. Es ist aber nicht zielführend, wenn keiner der Parteien glücklich damit wird. Ich hoffe, ich konnte Ihnen mit meinen Gründen gegen dieses Bauvorhaben nochmals vor Augen führen, wie unrealistisch dieses ist. Es gibt andere Grundstücke, wo die Bebauung nicht so problematisch ist wie hier.	Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde der Siegerentwurf des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zu Grunde gelegt. In hoher städtebaulicher Qualität und unter Berücksichtigung aller zu berücksichtigten Belange wurde die Planung optimiert und abgewogen. Das Grundstück ist für die vorgeschlagene Bebauung insgesamt gut geeignet. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und des Stadtentwicklungsplanes wurde die Eignung bestätigt. Dass andere Grundstücke

			sich ebenfalls für eine Baurechtsschaffung eignen, spricht nicht gegen ein Planungsverfahren in diesem Umgriff. Vielmehr werden auch weitere geeignete Grundstücke in Zukunft einen Bauleitplanung zugeführt werden.
1016	Sonstiges	Der Vorhabenträger ist durch Auflagen und Bedingungen an das jetzt zugrunde gelegte Konzept für die Nutzung und eine Erhaltung im Sinne seiner hübschen Prospektversprechungen vertraglich zu binden. Es fehlt der Durchführungsvereinbarung eine verbindliche Festlegung, dass der Wohnraumbestand im Eigentum dieses Investors gehalten und vollständig vermietet wird. Es sind insbesondere geeignete Regelungen vorzusehen, dass eine Aufteilung in Eigentumswohnungen unterbleibt. Auch muss sichergestellt sein, dass der Bebauungsplan insgesamt und sofort seine Gültigkeit verliert, wenn und sobald vom Investor der Durchführungsvertrag auch nur teilweise nicht eingehalten wird. Nur so entsteht der Druck – vor allem wenn Sie sich Ihren Vertragspartner und die hinter dem Vorhabenträger stehenden Schachtelbeteiligungskonstruktionen in Niedrigsteuerländern einmal näher ansehen.	Die Vorhabenträgerin hat sich dazu bereit erklärt, einen Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt München abzuschließen, nach welchem sie sich auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet hat. Siehe auch Stellungnahme ID 1003 Seite 112/113
M1001 (1010) (1002)	Sonstiges (Bauvollzug)	Bauvollzug Sie verweisen immer wieder in den Unterlagen auf den Bauvollzug und die Verantwortung der Bauausführung durch den Bauträger. Man sieht heute bereits an mehreren Baustellen, dass zahlreiche osteuropäisch beteiligte Baufirmen im Unterauftrag sich nur im weitesten Sinne an Vorgaben halten. Wie stellen Sie sicher, dass Auflagen im Bauvorhaben und gängige Normen eingehalten werden? Wer kontrolliert die Baustellen im Interesse der öffentlichen Hand?	Die „öffentliche Hand“ ist bei der Vergabe von Aufträgen privater Investoren nicht beteiligt. Grundsätzlich liegt die Einhaltung entsprechender Vorschriften jedoch in der Verantwortung des Bauherrn und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
M1001 (1010)	Sonstiges/ FNP	FNP-2 Der Flächennutzungsplan wurde vor mindestens 10 Jahren unter den Auflagen damaliger Umweltrichtlinien geändert. Mittlerweile sind die erheblichen Auswirkungen auf unseren Lebensraum bekannt. Gerade Temperatur, Lärm und Klima führen inzwischen dazu, dass höchstrichterlich von	FNP 2 / FNP 3 Der Flächennutzungsplan sieht seit 1965 eine Wohnbaufläche im Bereich der Hirmerei vor. In den 90er Jahren wurde die Fläche zu Gunsten einer besseren Durchgrünung auf der Ost- und Südseite verkleinert und stellt seitdem Sondergrünflächen dar. Die südwestlich angrenzende Fläche wurde zu einer Ver- und

		Menschenrechtsverletzungen insbesondere von nachfolgenden Generationen ausgegangen wird. Wir bitten entsprechend darum alle Beteiligten am Verfahren, sowie die Unterlagen rechtssicher zu archivieren. Wir weisen auf die entsprechenden Urteile hin und auch auf die Tatsache, dass dieses Bauvorhaben ein weiterer Baustein für die klimatische Destabilisierung unserer Landeshauptstadt München ist. Wir beabsichtigen in diesem Punkt Beschwerde bei der europäischen Kommission einzulegen. Wir bitten Sie daher das Bauvorhaben insbesondere auf die aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse und gesetzlichen Vorgaben der EU prüfen und Risiken möglicher Rechtsverstöße erneut zu prüfen. Zusätzlich bitten wir um Bekanntgabe einer zuständigen Stelle für die zu erwartenden Rückfragen der europäischen Kommission. FNP-3 Der Flächennutzungsplan wurde offensichtlich gegenüber die Ursprungsplan geändert. Wir haben versucht den Vorgang nachzuvollziehen. Uns ist es jedoch nicht gelungen die Konformität dieser Änderung auf Basis der öffentlich zugänglichen Quellen nachzuvollziehen. Auch will sich uns nicht erschließen inwiefern hier die lokale Bevölkerung eingebunden war. Bitte stellen Sie uns den entsprechenden Beschluss zur Verfügung.	Entsorgungsfläche geändert für den Bau eines Sickerbeckens für den Allacher Tunnel von 1996. Hierbei handelte es sich um eine nachrichtliche Übernahme aus der Planfeststellung. Hierbei wurde die Bevölkerung im Zuge des § 3 Abs. 1-Verfahrens vom 27.11.1989 bis zum 08.01.1990 und im § 3 Abs. 2-Verfahrens vom 11.06.1993 bis zum 13.07.1993 beteiligt. Eine Änderung des FNP im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte nicht. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da die aktuelle Darstellung in ausreichender Schärfe einem Allgemeinen Wohngebiet WA entspricht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt München.
1003 (1016)	FNP	Der vorhabensbezogene Bebauungsplan in der vorgelegten Entwurfsfassung wäre mit dem Flächennutzungsplan (FNP) nicht vereinbar. Es trifft zu, dass der vorgesehene Bereich an einer Grenze zwischen mehreren planerischen Bereichen liegt und nach der Art der geographischen „Darstellung“ in einem FNP durch Schraffur keine „trennscharfen“ Linien zwischen diesen Bereichen bestehen. Dennoch ist ein	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt München. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da die aktuelle Darstellung in ausreichender Schärfe einem Allgemeinen Wohngebiet WA entspricht. Als sonstige Grünflächen dargestellt

		Widerspruch zum FNP eindeutig: Der FNP sieht (wie Sie schreiben) „in diesem Bereich größtenteils die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) bzw. sonstige Grünfläche (SG) vor und gibt entlang der Bahnlinie in Nord-Süd-Richtung eine „überregionale Grünverbindung“ verbindlich vor; die für den Bebauungsplan vorgesehene Fläche ist jedoch die inzwischen letzte und damit einzige „sonstige Grünfläche“, über die eine „Grünverbindung“ in Nord-Süd-Richtung überhaupt noch darstellbar ist. Dies gilt umso mehr, als durch die anstehende A99-Tunnelsanierung die derzeit ökologisch wertvoll genutzte Tunneloberfläche zwischen Allach-Ludwigsfeld und Feldmoching über mindestens die gesamte Bauzeit und bis zur Wiederaufforstung danach wegfallen wird. Wenn man einen FNP und sein planerisches Ansinnen ernstnimmt (und nur so können ökologische wie städtebauliche Zielsetzungen sinnvoll und im Einklang verfolgt werden!), ist es schlichtweg kein Argument, dass ein Planungsbereich „an der Grenze zwischen Bereichen“ liegt, denn Grünflächen und Grünzüge werden immer von den Rändern her eingeschränkt. Wer die Randbereiche nicht schützt, gibt den Schutz auf! Sobald damit noch dazu die letzten Verbindungsstücke einer „Grünverbindung“ drangegeben werden, gibt es keine „Grün-Verbindung“ mehr bzw. kann deren ökologischer Sinn nicht mehr erreicht werden, dann ist der FNP ohne Entscheidungs- oder Entwicklungsmöglichkeit schlichtweg an die geschaffenen Tatsachen anzupassen. So plant man doch nicht! Die Aussage, dass das Planungsgebiet „aus der Darstellung des FNP heraus entwickelt werden“ könne, ist falsch und unterläuft den Flächennutzungsplan mit einem „Trick“: Wer die Zielrichtung eines FNP-Gebietsausweises nicht berücksichtigt, kleinlich den dortigen Ausweis von Grünflächen bzw. Grünverbindungen „wegdiskutiert“ und insbesondere die nur vage Darstellung per Schraffur dafür „benutzt“, dass eine	werden Flächen, die eine abschirmende Funktion zwischen unverträglichen Nutzungsarten erfüllen sollen, wie dem hier vorliegenden Verkehrsbegleitgrün. Die Verschmälerung der SG wird durch die Schaffung von zwei öffentlichen Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kompensiert, die jedoch für die Darstellung als AG im FNP zu kleinteilig sind. Die Vernetzung der großen Landschaftsräume am Stadtrand mit den wichtigen innerstädtischen Freiräumen wird durch die Sicherung und Entwicklung der „Übergeordneten Grünbeziehungen“ erreicht. Ihre Größe und Orientierung richtet sich nach den örtlichen Erfordernissen und dem vorhandenen Biotopschutz-, Klimaausgleichs- und Erholungspotenzial. Die Darstellung ist nicht flächenscharf, es werden hier Zonen und Entwicklungsrichtungen markiert, innerhalb derer verschiedenartige Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Grünvernetzung notwendig sind. Die überregionale Grünverbindung entlang der Bahn auf sonstige Grünfläche (SG) liegt außerhalb des Planungsgebietes und bleibt weiterhin bestehen. Die Lärmschutzwand zwischen der Öffentlichen Grünflächen und der überregionalen Grünverbindung entlang der Bahn kann dazu führen, dass ein zu intensive Nutzung dieser ökologisch wertvollen Flächen verhindern wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt München.

		der absolut letzten „sonstigen Grünflächen“ für die Erweiterung des „Allgemeinen Wohngebiets“ drangegeben wird und eine überregionaler Grünzug überhaupt nicht mehr als „Verbindung“ existiert, verletzt sehr wohl den Flächennutzungsplan. Die Flächennutzungsplanung und integrierte Landschaftsplanung ist sehr wohl betroffen, wenn aus einem der letzten (und sehr sympathisch „extensiv“ genutzten) Pachtacker eines alteingesessenen und ökologisch sehr bemühten Bauern ein neuer Quartiersblock wird. Derzeit queren über diese Fläche täglich (bzw. nächtlich) zahlreiche Tiere, der von breitem Blühstreifen und Baumbestand v.a. entlang der Bahnlinie geprägte Bereich beherbergt unzählige Kleintiere und Insekten, ein Allacher Imker hält dort mehrere Völker: Diese Fläche verbindet den Allacher Forst mit dem Würmbereich und den Äckern auf Karlsfelder Seite – ein auf allen Seiten von 4,5m Lärmschutzwand umstandener Quartiers-Monoblock widerspricht eklatant und offensichtlich dem FNP-Konzept und dessen Vorgaben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2164 „Hirmerei“ unterläuft daher den Flächennutzungsplan und macht dessen Darstellungen obsolet. Das ist nicht zulässig.	
M1001 (1010) (1002)	Ordnungsgemäßes Verfahren	mit großem Interesse haben wir Ihre Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 et al. gelesen. Als Münchner Bürgerinitiative haben wir großes Interesse am Erhalt von Grünflächen und an der korrekten Einhaltung der aktuellen Baugesetzgebung. Wir senden diese Mail auch an GKAK e.V., der Ihnen bekannt sein dürfte. Von dort wird man evtl. auch noch auf Sie zukommen, da wir davon ausgehen, dass nicht jedem die Daten und Unterlagen über Ihr Portal zugänglich waren. Im Rahmen der Sichtung der Bauauslegung sind uns entsprechend folgende Punkte aufgefallen: • Verfügbarkeit Unterlagen im Internet Wir halten nach wie vor Ihre digitale Plattform unter	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2164 Hirmerei war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09. April mit 10. Mai 2024 im Internet auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online München“ veröffentlicht. Diese war unter folgender Adresse zu erreichen: https://bauleitplanung.muenchen.de. Die digitale Plattform hat umfangreiche Möglichkeiten geboten, alle notwendigen Informationen zum Verfahren einzusehen und Äußerungen abzugeben. Zusätzlich zur digitalen Plattform waren die genannten Unterlagen während des Veröffentlichungszeitraums beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28 b (Hochhaus), Erdgeschoss, Raum 071 (Auslegungsraum - barrierefreier Eingang an der Ostseite des Gebäudes, auf Blumenstraße 28 a),

		https://bauleitplanung.muenchen.de/plaene/muenchen für nicht geeignet einem durchschnittlich, nicht IT- affinem Bürger die Unterlagen verfügbar zu machen. Gerade für ältere MitbürgerInnen stellt diese Art von Auslegung ein Hindernis dar. *[Anmerkung der Verwaltung: die weiteren im Einwand aufgeführten Punkte wurden thematisch sortiert und an der entsprechenden Stelle behandelt unter der ID M1001]*	von Montag mit Freitag von 6 Uhr bis 18 Uhr öffentlich ausgelegt. Sie konnten ferner im Internet unter www.muenchen.de/auslegung eingesehen werden. Für Auskünfte zum Bebauungsplan standen Ihnen Mitarbeiter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung.
M1001 (1010) (1002)	Ordnungsgemäßes Verfahren	Parteiische Veröffentlichung Sie weisen direkt in Ihrer Veröffentlichungsseite https://stadt.muenchen.de/infos/bplan-2164.html darauf hin, dass „Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.“. Dies ist keineswegs der Fall, denn der eingetragene Verein GKAK/Karlsfeld hat unter https://gkak.de/fuer-unser-viertel/ sehr viele umwelt- und naturschutzbezogene Beschwerden veröffentlicht. Sie gehen auf diese Themen nur im Rahmen der schlecht zugänglichen Plattform in einem Detail-Bericht ein. Bei fairer, neutraler Auslegung unter Wahrung der Neutralitätspflicht hätte neben der Projektseite des Investors auch die Seite der direkt betroffenen Bürgerschaft an gleicher Stelle platziert werden müssen. Wir sehen hier eine Verletzung § 33 des BeamtStG und § 60 des BBG. Wir bitten darum das Verfahren auf Neutralität zu prüfen. Wir glauben nicht daran, dass Baugesuche großer Investoren mit den gegensätzlichen Themen von Bürgerinitiativen gleich behandelt und abgewogen werden. Wie stellen Sie die Neutralität von beurteilenden Sachbearbeitern und der Stadt München insgesamt sicher?	Bei den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen handelt es sich um Stellungnahmen, die während des Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt München eingehen. Vom Verein GKAK/Karlsfeld wurden weder während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14.05.2021 bis 15.06.2021; Erörterungsveranstaltung 27.05.2021) noch während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (09.04.2024 bis 10.05.2024) noch zu einem sonstigen Zeitpunkt Stellungnahmen und Einwände beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht. Informationen auf privaten Internetseiten gelten nicht als Stellungsnahmen und fließen nicht in das Verfahren mit ein. Wie oben bereits erwähnt gab es für den Zeitraum der Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine eigens für die Auslegung injizierte Internetseite vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Auf dieser werden weder Projektseiten von Investoren noch andere Internetseiten privater Dritter erwähnt. Beamt*innen und Beschäftigte im Öffentlichen Dienst handeln nach Recht und Gesetz und dienen dem Wohl der Allgemeinheit und behandeln aus diesem Grund die Interessen und Stellungnahmen von privaten Investoren und Bürgerinitiativen gleichberechtigt.

1003	Ordnungsgemäßes Verfahren	Weder die sog. frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit noch die durchgeführten Beteiligungsverfahren und Erörterungsverfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt. Die Beteiligung über digitale Formate mag zeitgemäß wirken, daneben muss aber auch Personen die Einbringung ihrer Bedenken ermöglicht werden, die dazu keinen Zugang haben. Insbesondere die Beschränkung der öffentlichen Erörterung auf einen „Chat“ im Rahmen einer „digitalen Veranstaltung“, der die Einbringung von Einwendungen noch während der Vorträge erforderte und nach Ende der Vorträge geschlossen wurde, dürfte einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten. Selbst IT-affine Menschen waren damit überfordert, die Formulierung komplexer oder rechtlicher Bedenken unter solchen Umständen ist nicht möglich. Dass es keine (null!) schriftlichen Äußerungen von Bürgern während der Darlegungszeit gab, ist ausschließlich darauf zurückzuführen, dass weder die Möglichkeit dazu noch eine insoweit zu beachtende Frist öffentlich bekannt gemacht wurde. Dies stellt einen schwerwiegenden Verstoß dar und hätte nachgeholt werden müssen. Die Stadt München wird sich auch nicht darauf berufen können, dass ihr der formelle Unterrichtungs- und Bekanntmachungsfehler nicht bekannt gewesen sei bzw. bei ordnungsgemäßem Vorgehen nicht mit schriftlichen Äußerungen zu rechnen gewesen sei: Bei einem derart umstrittenen Projekt, zu dem sogar mehrere Sondersitzungen des Bezirksausschusses und Sonder-Bürgerversammlungen im Stadtteil durchgeführt werden mussten, gegen das seit 2012 (!) durchgehend (!) erhebliche Widerstände von Bürgern und mehreren Bürgeriniativen bestanden und dem massive Bedenken selbst aus dem Bezirksausschuss entgegenschlagen, war mit schriftlichen Äußerungen zu rechnen bzw. hätte man schon aus dem Ausbleiben jeglicher Rückmeldung ableiten können, dass da etwas schiefgegangen war.	Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Im Gegensatz zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB schreibt das Gesetz keine ortsübliche Bekanntmachung (Amtsblatt) vor. Eine Unterrichtung in geeigneter Weise ist ausreichend. Die Bekanntmachung für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte dennoch ortsüblich im Amtsblatt Nr.13 vom 10.05.2021 (S.243) und enthielt u.a. Aussagen zur Darlegungsfrist, den Darlegungsorten sowie den Hinweis auf die öffentliche Erörterung am Donnerstag, 27. Mai 2021 um 19:00 Uhr, die aufgrund COVID-19-Pandemie als digitale Veranstaltung während der Unterrichtungsfrist stattfand. Informationen zum Ablauf der digitalen Erörterungsveranstaltung sowie eine Anleitung zur Teilnahme waren unter https://t1p.de/Hirmerei, weiterführende Informationen zur Planung unter www.muenchen.de/auslegung abrufbar. Allgemeine COVID-Hinweise sowie die Darlegungsstellen mit den Hinweisen zu Öffnungszeiten und Kontaktaufnahme waren benannt. Zusätzlich wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Rathausumschau sowie in der Presse (Süddeutsche Zeitung und Münchner Merkur) wie auch auf den Seiten der Landeshauptstadt München im Internet angekündigt. Es wurde daher auf ausreichende Weise informiert, eine persönliche Einladung muss darüber hinaus nicht erfolgen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dies kann durch schriftliche Äußerungen oder Äußerungen zur Niederschrift erfolgen. Gleichzeitig kann die

			Erörterung durch Einzelerörterungen oder im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung erfolgen. Auf die Möglichkeit der Einzelerörterungen wurde im Amtsblatt hingewiesen. Eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Erörterungsveranstaltung in Form einer Bürgerversammlung o.ä. besteht nicht. Auf Wunsch des betroffenen Bezirksausschusses soll eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden. Aufgrund der zur damaligen Zeit herrschenden COVID-19-Pandemie wurde in Abstimmung mit dem Bezirksausschussvorsitzenden des Bezirksausschusses 23 eine Erörterungsveranstaltung in digitalem Format durchgeführt Das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) erlaubte selbst für gesetzlich angeordnete Erörterungstermine eine Online-Konsultation. Ist die Durchführung eines Erörterungstermins – wie vorliegend – in das Ermessen der Behörde gestellt, konnten bei der Ermessensentscheidung auch geltende Beschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie und das Risiko der weiteren Ausbreitung des Virus berücksichtigt werden. Die Durchführung einer digitalen Erörterungsveranstaltung war aufgrund der damals geltenden Schutzmaßnahmen angemessen, um eine Verbreitung des COVID-19-Virus zu vermeiden, auch wenn im Rahmen des Einleitungsbeschlusses seitens des Bezirksausschusses ursprünglich eine Bürgerversammlung versprochen worden war. Die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden – wie im Amtsblatt angekündigt – ordnungsgemäß in den betroffenen Stellen (insbesondere im Auslegungsraum des Referates für Stadtplanung und Bauordnung), aber auch an weiteren Stellen ausgelegt Während der Erörterungsveranstaltung wurde zudem daraufhin gewiesen, dass Bürger*innen sich z. B. per E-Mail an das

			zuständige Planungsteam der Stadtplanung und auch an das Mobilitätsreferat wenden können. Die Unterlagen zum Verfahren lagen während des Veröffentlichungszeitraums beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung aus und konnten ferner im Internet unter www.muenchen.de/auslegung eingesehen werden Ein Verfahrensfehler liegt somit nicht vor.
1003	Ordnungsgemäßes Verfahren	Weiterhin wird moniert, dass die Ankündigung sowohl des digitalen Erörterungstermins als auch der Sitzungen des Stadtrats bzw. Bauausschusses zur „Hirmerei“ nicht rechtzeitig und wie vorgeschrieben veröffentlicht waren. Weiterhin wurden sowohl der Nachbargemeinde Karlsfeld als auch dem zuständigen Bezirksausschuss 23 die zur Beteiligung bzw. Abgabe deren Stellungnahmen erforderlichen Dokumente zunächst unvollständig übermittelt bzw. erst nachträglich während der bereits laufenden Stellungnahmefrist zur Verfügung gestellt, was einer ordnungsgemäßen Beteiligung ebenfalls entgegensteht. Die formellen Fehler können behoben werden, ohne Nachholung bzw. ordnungsgemäße Durchführung aller Verfahrensschritte führen sie zur Fehlerhaftigkeit und (aufgrund Verletzung des Demokratieprinzips) u.E. zur Nichtigkeit eines Bebauungsplans. Wir fordern auf, das Verfahren zu stoppen bzw. zurückzusetzen und unter Einhaltung der Vorschriften durchzuführen	Die Gemeinde Karlsfeld wurde als Trägerin öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß beteiligt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB sieht lediglich eine frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentliche unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung vor. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind seitens der Landeshauptstadt München die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und zur Begründung einzuholen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen wurden der Gemeinde Karlsfeld am 26.04.23 ordnungsgemäß zur Verfügung gestellt. Auch der Bezirksausschuss 23 wurde gemäß § 13 der Satzung für die Bezirksausschüsse ordnungsgemäß angehört. Die entsprechenden Unterlagen wurden dem Bezirksausschuss am 27.04.2023 zur Verfügung gestellt. Damit wurde sowohl der Bezirksausschuss ordnungsgemäß angehört als auch die Gemeinde Karlsfeld ordnungsgemäß beteiligt.
1016 (1003)	Ordnungsgemäßes Verfahren	Weiterhin wird moniert, dass die Ankündigung sowohl des digitalen Erörterungstermins als auch der Sitzungen des Stadtrats bzw. Bauausschusses zur „Hirmerei“ nicht rechtzeitig und wie vorgeschrieben veröffentlicht waren. Weiterhin wurden sowohl der Nachbargemeinde Karlsfeld als auch dem zuständigen Bezirksausschuss 23 die zur Beteiligung bzw. Abgabe deren Stellungnahmen erforderlichen Dokumente zunächst unvollständig übermittelt bzw. erst nachträglich während der bereits laufenden Stellungnahmefrist zur Verfügung	Siehe Stellungnahme ID 1003 Seite 122

		gestellt, was einer ordnungsgemäßen Beteiligung ebenfalls entgegensteht. Weder die sog. frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit noch die durchgeführten Beteiligungsverfahren und Erörterungsverfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt. Die Beteiligung über digitale Formate enthebt nicht davon, daneben auch Personen die Einbringung ihrer Bedenken zu ermöglichen, die dazu keinen Zugang haben. Insbesondere die Beschränkung der öffentlichen Erörterung auf einen „Chat" im Rahmen einer „digitalen Veranstaltung", der die Einbringung von Einwendungen noch während der Vorträge erforderte und nach Ende der Vorträge geschlossen wurde, war rechtswidrig. Selbst IT-affine Menschen waren damit überfordert, die Formulierung komplexer oder rechtlicher Bedenken unter solchen Umständen ist nicht möglich.	<u>Siehe Stellungnahme ID 1003 Seite 120-122</u>
M1001 (1010) (1002) (1003)	Lufthygiene	Lufthygiene Die Lufthygiene-Werte werden laut Gutachten an der TG-Einfahrt erheblich überschritten. Auch im Jahres-Mittelwert. Dies bedeutet im Umkehrschluss bei derzeit verschärften WHO-Richtlinien, dass für Menschen mit Wohnung in der Nähe der Zufahrten eine Gesundheitsgefährdung vorhanden ist: [Anmerkung der Verwaltung: bei den nachfolgend kursiv gedruckten Textpassagen handelt es sich um einen Auszug aus dem Billigungsbeschluss, der in der Stellungnahme zitiert wird]: *„Im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten treten z.T. hohe Luftschadstoffbelastungen auf. Die prognostizierten Jahresmittelwerte betragen hier maximal 45,7 ug/m3 NO2-, 19,3 ug/m3PM10 und 16,8 ug/m3PM2,5. Demnach kommt es zu einer Überschreitung des Jahresmittelgrenzwertes für NO2, wohingegen die Jahresmittelgrenzwerte für PM10 und PM2,5 eingehalten werden."*	Die Landeshauptstadt München ist im Rahmen der Bauleitplanung an die geltenden Gesetze und Verordnungen gebunden. Die maßgeblichen Grenzwerte der zulässigen Luftschadstoffbelastungen ergeben sich aus der 39. BImSchV. Diese Werte werden bei der Planung berücksichtigt. Der unmittelbare Ein- /Ausfahrtsbereich der Tiefgarage eignet sich nicht für einen dauerhaften Aufenthalt, sodass eine Dauerexposition für Betroffene hier nicht gegeben ist. Die Berechnungen haben gezeigt, dass an den Fassaden, die an die TG-Ein-/Ausfahrt unmittelbar angrenzen, die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV wieder zuverlässig eingehalten werden, sodass demnach für die Bewohner des Vorhabens keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Planfall – Nullfall) ermittelt. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden an allen untersuchten Immissionsorten auch nach Realisierung des Planvorhabens zuverlässig eingehalten. Planungstechnisch sind

		Die o.g. Werte sind entsprechend den aktuellen VGH-Urteilen gegenüber der Stadt München und evtl. auch gegenüber den Baufirmen einklagbar, bzw. sogar regresspflichtig. Wie wird dies angesichts neuer Urteilslagen abgesichert?	daher keine weitergehenden Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzer bzw. der unmittelbaren Nachbarschaft zu treffen.
M1001 (1010) (1002)	Lufthygiene/ Belüftung?	Luftschneisenwirkung Das Gebiet ist sichtbar entlang des Grünzuges von erheblicher Bedeutung für Klima und Temperaturen; das Gesamtgebiet wird jetzt schon als klimatisch ungünstiger als noch vor 10 Jahren bei der Studie 2014 ausgewiesen: [Anmerkung der Verwaltung: Die Aussagen wurden mit nachfolgend beschriebenen Grafiken untermauert (da die Urheber- und Bildrechte an den übersandten Grafiken unklar sind, können die Grafiken nicht in der vorliegenden Beschlussvorlage abgedruckt und im Ratsinformationssystem verbreitet werden)]: - Zwei Karten zur Luftschneisenwirkung Hier jetzt einen Bebauungseingriff in den Grünzug und direkt in die wichtigste Luftschneise für die westlichen Stadtbezirke bei Status „rot“ vorzunehmen widerspricht klar den städtebaulichen Vorschriften zum Menschen- und Klimaschutz der EU. Entsprechende Wechselwirkungen sind auch in STEP2040 ausgewiesen. Sollten Anwohner zu gesundheitlichen Schäden aufgrund Temperaturen kommen, so stellt sich die Frage nach der Verantwortung. Wer ist für Folgen aus einer potentiell falschen Bewertung verantwortlich?	Die Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse wurden in einem vertiefenden Klimagutachten vom 11.11.2022 fachlich untersucht, dabei wurden alle umweltrelevanten Einflüsse, die heranzuziehen waren, berücksichtigt. Negative gesundheitlichen Beeinträchtigung auch in der Nachbarschaft sind aufgrund des abgeschwächten Kaltluftvolumenstroms nicht zu erwarten, da dieser auch im Planfall weiterhin hoch ausgeprägt ist. Aus der Bewertungskarte Stadtklima im Rahmen der Stadtklimaanalyse 2014 (GEO-NET 2014) geht hervor, dass der unmittelbar angrenzende Siedlungsraum in der Ausgangssituation einer sehr günstigen bioklimatischen Situation unterliegt. Die Wohnbebauung im Planszenario kühlt sich in der Nacht weiterhin gut abund unterliegt einer günstigen bis sehr günstigen nächtlichen bioklimatischen Situation. Eine Verbesserung der strömungstechnischen Situation durch Lücken in der vorgesehenen geschlossenen Bauform ist nicht angemessen, da die geschlossene Bebauung wegen der hohen Lärmbelastung aus der Umgebung für die Lärmabschirmung erforderlich ist. Eine Verringerung der Bauhöhen oder der bebauten Fläche, um die genannten Auswirkungen zu vermeiden, ist nicht angemessen, hier sind die Belange der dringlichen Wohnraumschaffung in München und der vom Baugesetzbuch geforderte sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die effiziente Nutzung von Flächen höher zu gewichten. Im Bebauungsplan wurden so weit wie möglich Maßnahmen festgesetzt, die klimatisch positive Auswirkungen haben: durch die öffentlichen Grünflächen und die Lücken in der Unterbauung werden Großbaumpflanzungen ermöglicht, eine Dachbegrünung ist festgesetzt. EU Vorschriften

			werden, soweit diese auf nationaler Ebene anzuwenden sind, natürlich berücksichtigt.
M1001 (1010) (1002)	Baumbestand	Baumbestand Sie vernichten u.a. einen erhaltungswürdigen Baumbestand, speziell Berg-Ahorn. Wie wird adäquater Baumbestand wieder hergestellt. Auf den Ausgleichsflächen ist dies kaum möglich und der Baumbestand in der Quartieren ist nach den jetzigen Erfahrungen im Diamalt-Park nicht äquivalent, bzw. unter hohen Temperaturen und mangelnder Bewässerung kaum zu erhalten. Wie erhalten Sie die Baumbilanz?	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich insgesamt nur drei Bäume: die Ross-Kastanie an der Straßenkreuzung Eisolzrieder Straße/ Eversbuschstraße sowie zwei weitere Bäume, zu der nördlich liegenden Baumgruppe gehörig. Diese drei Bäume werden zum Erhalt festgesetzt und bleiben erhalten. Von dem insgesamt erfassten, vitalen Baumbestand (59 Exemplare), der außerhalb des Planungsgebiets liegt, können voraussichtlich alle Exemplare erhalten werden. Schutzgebiete, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nach vorliegendem Kenntnisstand sind keine Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten bekannt. Im Bereich des geplanten Wohngebietes stehen künftig öffentliche Grünflächen zur Begrünung und zur Bepflanzung zur Verfügung, die parkartig gestaltet und begrünt werden sollen. In den privaten Freiflächen (ohne Kindertageseinrichtung) wird eine ausreichende Begrünung von insgesamt 32 Bäumen (acht große Bäume und 24 mittelgroße und kleine Bäume) festgesetzt. Ergänzend wird textlich eine extensive Dachbegrünung sowie eine intensive Begrünung im Bereich von Gemeinschaftsdachterrassen festgesetzt. Der Innenhof wird nicht vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut. Es werden drei nicht von der Tiefgarage unterbaute Bereiche entstehen, in denen eine Begrünung durch die Pflanzung von großen, mittelgroßen und kleinen Bäumen möglich ist. Dies wird über eine entsprechende Festsetzung gesichert.
M1001 (1010) (1002)	Klima	Klimagutachten Sie verweisen in der Klimabewertung des Bauvorhabens auf das Klimagutachten, welches den Bauunterlagen beigefügt	Die Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse wurden in einem vertiefenden Klimagutachten vom 11.11.2022 fachlich untersucht, dabei wurden alle umweltrelevanten Einflüsse, soweit dies in angemessener Weise möglich ist, berücksichtigt.

		ist. Ihre Zusammenstellung/Antwort auf Rückfragen: [Anmerkung der Verwaltung: bei den nachfolgend kursiv gedruckten Textpassagen handelt es sich um einen Auszug aus dem Billigungsbeschluss, der in der Stellungnahme zitiert wird]: *„Ein Klimagutachten wurde für das Vorhaben der „Hirmerei“ erstellt.* *Für ein günstiges Kleinklima der „Hirmerei“ sind drei Tiefgaragenaussparungen vorgesehen, in denen große Bäume gepflanzt werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Mindestpflanzqualitäten und zur Pflanzung von mittleren und kleinen Bäumen getroffen sowie zur Begrünung, Fassadenbegrünung sowie zur Minimierung von befestigten Flächen.* *In den Innenhöfen ist eine intensive Bepflanzung vorgesehen. Die Festsetzungen zur Minimierung von befestigten Flächen, Baumpflanzungen und Begrünung wirken einer Aufheizung in den Sommermonaten entgegen.“* Diese Stellungnahme entspricht keineswegs der Bewertung des Klimagutachters. Im Gegenteil wird hier von Temperatur-Anstiegen von +3 Grad ausgegangen und einer Reduzierung der Kaltluftströme um 10%. Wir wollen hier aus dem Gutachten zitieren: [Anmerkung der Verwaltung: bei den nachfolgend kursiv gedruckten Textpassagen handelt es sich um einen Auszug aus dem vertiefenden Klimagutachten, der in der Stellungnahme zitiert wird]: *„Der Einfluss des geplanten Neubaus auf den KVS wird in Abb. 16 dargestellt. Dabei wird deutlich, dass der KVS hauptsächlich in nordwestliche Richtung gestört wird. Dabei werden großflächig Abnahmen des KVS erreicht, die prozentual*	Negative gesundheitlichen Beeinträchtigung auch in der Nachbarschaft sind aufgrund des abgeschwächten Kaltluftvolumenstroms nicht zu erwarten, da dieser auch im Planfall weiterhin hoch ausgeprägt ist. Insgesamt beschränken sich die klimaökologischen Auswirkungen des Planungsvorhabens zum größten Teil auf die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes. Hauptsächlich beeinflusste Bereiche sind die im Westen sowie Nordwesten an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnblöcke, da hier die bisherigen Kaltluftströmungen aus der überplanten Acker- bzw. Brachfläche vermindert werden. Ein nennenswerter negativer Einfluss auf die westlich und nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereiche erfolgt in Form eines abgeschwächten Kaltluftvolumenstroms (KVS). Trotz gradueller Reduzierung des KVS für die Wohnbebauung nördlich der Eisolzrieder Straße (> 10 %) wird diese im Planfall weiterhin von einem hoch ausgeprägten KVS durchlüftet. Es wird festgestellt, dass sich die Wohnbebauung im Planszenario in der Nacht weiterhin gut abkühlt und einer günstigen bis sehr günstigen nächtlichen bioklimatischen Situation unterliegt. Eine Verbesserung der strömungstechnischen Situation durch Lücken in der vorgesehenen geschlossenen Bauform ist nicht angemessen, da die geschlossene Bebauung wegen der hohen Lärmbelastung aus der Umgebung für die Lärmabschirmung erforderlich ist. Eine Verringerung der Bauhöhen oder der bebauten Fläche, um die genannten Auswirkungen zu vermeiden, ist nicht angemessen, hier sind die Belange der dringlichen Wohnraumschaffung in München und der vom Baugesetzbuch geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden und die effiziente Nutzung von Flächen höher zu gewichten. Im Bebauungsplan wurden so weit wie möglich Maßnahmen festgesetzt, die klimatisch positive Auswirkungen haben. Laut Klimagutachten unterliegen im Istzustand die Wohnblöcke rund um den Prinzenpark in der Gemeinde Karlsfeld, am Tage einer starken bis extremen Hitzebelastung. Aufgrund eines

		deutlich oberhalb des 10 %-Richtwertes der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 (VDI 2003) liegen. Dabei erreicht die Reduzierung im nördlichen Bereich der westlich angrenzenden Blockfläche punktuell Spitzenwerte bis zu 75 %. Insgesamt resultiert die Beeinträchtigung des KVS sowohl aus dem Bau der Gebäudekörper des Quartiers als auch aus der Installation der Lärmschutzwand. *Wie im vorherigen Teil beschrieben, hat das Planvorhaben einen großen Einfluss auf das Windfeld in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes. Darüber hinaus wirddurch das Bauvorhaben die Freifläche, auf der sich in der Ausgangssituation Kaltluft in der Nacht bildet, in ihrer klimatischen Bedeutung abgeschwächt. Das ist darauf zurückzuführen, dass durch den erhöhten Anteil an versiegelten Flächen sowie der Gebäudekörper die Kaltluftproduktion des Plangebietes stark reduziert worden ist und von diesen Flächen eine erhöhte Wärmeabgabe in der Nacht ausgeht. Hinzu kommt, dass neben den Gebäudekörpern auch die Lärmschutzwand den bodennahen Kaltluftstrom blockiert, der sich vor allem aus dem nördlichen Quartierspark Richtung Nord-Nordwest einstellen könnte. Aufgrund von Umströmungseffekten, verstärkt sich der KVS südwestlich des Plangebietes im Bereich des Wohnblocks, sowie direkt östlich des Plangebietes entlang der Bahntrasse."* Ihre Stellungnahme ist sichtlich parteiisch ausgelegt und schwächt die dramatischen Klimafolgen laut Gutachten ab. Wir bitte um eine Neubewertung. Wir gehen angesichts der zahlreichen Bauvorhaben und Quartiere sogar davon aus, dass jeglicher Kaltluftstrom von so tragender Bedeutung ist, dass selbst kleinste Veränderungen die Gesundheit von Menschen und die verbliebene Umwelt schädigen. Die Folgen werden gemäß Gutachten durch eine Modifikation der Bebauung kaum mehr zu kompensieren sein. Man geht hier	dichten Gebäudebestands, einem erhöhten Anteil an versiegelten Flächen sowie einem geringen Anteil an natürlicher Verschattung erreicht die PET in diesen Wohnbereichen Werte über 40 °C, was einer sehr starker bis extremen Wärmebelastung entspricht. Dies ist wahrscheinlich der Situation geschuldet, dass sich neue Baumpflanzungen in dem jungen Siedlungsbereich noch nicht flächendeckend entwickelt haben. Die bioklimatische Situation am Tage in diesen Wohnblöcken wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen des Planvorhabens nehmen in verschiedenen Aspekten Einfluss auf die PET, beschränken sich jedoch hauptsächlich auf das Plangebiet selbst. Das Gutachten zeigt weiterhin auf, dass baumbestandene Areale eine geringere Wärmebelastung (geringere PET-Werte) aufweisen. Für das Plangebiet werden daher explizit klimaökologische Maßnahmen ergriffen, insbesondere der Erhalt des vorhandenen Baumbestands sowie zusätzliche Baumneupflanzungen.

		von bis zu 40° in den Sommermonaten aus. Ein Spitzenwert für den Stadtrand von München mit Folgen wie sie im Straßburger Urteil zum Klimaschutz dargestellt werden. Wir bitte hier um eine Gutachten-bezogene Stellungnahme.	
M1001 (1010) (1002)	Emissionen	Emissionen / Bahn Die deutsche Bahn selbst weist auf Emissionen aus dem Bahnbetrieb hin: [Anmerkung der Verwaltung: bei den nachfolgend kursiv gedruckten Textpassagen handelt es sich um einen Auszug aus dem Billigungsbeschluss, der in der Stellungnahme zitiert wird]: *„Es werde darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Seite 43 von 171 Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstünden, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen seien erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen*." Sie verweisen auf „geeignete Schutzmaßnahmen" in Ihrer Stellungnahme. Diese können wir der Bauauslegung nicht entnehmen. Wo sind diese zu finden und wie stellen sie sicher, dass EMF-Strahlung jenseits der Grenzwerte nicht zu gesundheitsschädlichen Folgen führt. Wer trägt die Verantwortung falls sich die Annahmen als falsch heraus stellen, bzw. die Bauausführung nicht entsprechend abgeschirmt war?	Die sich aus dem Bahnverkehr ergebenden Lärmimmissionen wurden im Lärmschutzgutachten berücksichtigt. Erforderliche Schutzvorkehrungen für die Bewohner*innen wurden durch Festsetzungen im Bebauungsplan (aktive Maßnahmen z.B. Schallschutzwände sowie auch passive Maßnahmen z.B. Grundrissorientierung) getroffen. Relevante Einwirkungen auf sensible Geräte und Anlagen können ab einem Mindestabstand von bis zu 40 m zur Bahnstromanlage des zum Plangebiet nächstgelegenen Gleises ausgeschlossen werden. Die östliche Baugrenze des Vorhabens befindet sich in einem Abstand von bis zu 45 m Entfernung zur nächstgelegenen Oberleitung. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV zuverlässig eingehalten werden, sodass keine Festsetzungen bzw. keine Schutzmaßnahmen gegenüberelektrischen und magnetischen Feldern erforderlich sind. Zusätzlich zur digitalen Plattform war das Gutachten „Elektrische und magnetische Felder" während des Veröffentlichungszeitraums öffentlich ausgelegt. Sie konnten zu dem im Internet unter https:stadt.muenchen.de/infos/wohngebiet-hirmerei.html eingesehen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder der Bahnlinie München-Ingolstadt und der Mobilfunkanlage in der Wilhelm-Zwölfer-Straße wurden nicht festgestellt. Es bestehen keine Einschränkungen für die Planung. Bei den Erschütterungseinwirkungen, Einwirkungen aus sekundärem Luftschall und Einwirkungen der niederfrequenten elektrischen und magnetischen Felder, die von dem im Osten

			angrenzenden schienengebundenen Verkehr ausgehen, werden die geforderten Grenzwerte zuverlässig eingehalten.
BUND Naturschutz in Bayern e.V., ID: 1022		Die Kreisgruppe München des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. §63 Abs. 2 BNatSchG Stellung. Globalklima: In dem uns vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan fehlt die Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Globalklima. Begründung: § 2 (4) S. 1 i. V. m. Anlage 1 Nr. 2 lit. b) sublit. gg) BauGB erfordert, • die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) • und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels zu beschreiben. Diese Beschreibung „soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen“. Der BN fordert die quantitative Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen im Umweltbericht. Stadtklima: Laut vertiefendem Klimagutachten wird die geschlossene Bebauung eine „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ auf den Kaltluftvolumenstrom (KVS) haben, der insbesondere die Durchlüftung der Wohngebiete im Nordwesten betrifft. Das Gutachten stellt zur Verbesserung der Durchlüftung konkrete Maßnahmen vor, die allerdings im Bebauungsplan nicht übernommen wurden. Begründet wird dies u.a. mit dem	Globalklima / Stadtklima: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Energiekonzept erstellt, das verschiedene Energieversorgungslösungen untersucht und das Potenzial für Photovoltaikanlagen ermittelt hat. Es wurde eine Versorgungslösungen mit möglichst geringen THG-Emissionen für die weitere Umsetzungsphase konkretisiert. Eine quantitative Erfassung der THG-Emissionen ist nicht erfolgt, es wurden aber entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung der THG-Emissionen, insbesondere ein hoher Anteil an PV, herausgearbeitet und festgesetzt. Die Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse wurden in einem vertiefenden Klimagutachten vom 11.11.2022 fachlich untersucht, dabei wurden alle umweltrelevanten Einflüsse, soweit dies in angemessener Weise möglich ist, berücksichtigt. Negative gesundheitlichen Beeinträchtigung auch in der Nachbarschaft sind aufgrund des abgeschwächten Kaltluftvolumenstroms nicht zu erwarten, da dieser auch im Planfall weiterhin hoch ausgeprägt ist. Das Planungsgebiet wird sich auch nach der Überplanung weiterhin nachts gut abkühlen und eine bioklimatisch günstige Situation aufweisen. Aufgrund der durch den Klimawandel zu erwartenden Zunahme an Hitzeperioden und Starkregenereignissen ist eine klimasensible Entwicklung des Planungsgebiets angezeigt. Der Berücksichtigung der im Gutachten aufgezeigten Maßnahmen zur Durchgrünung und insbesondere des Erhalts und der Schaffung von Baumstandorten kommt daher eine hohe Bedeutung zu und trägt zur Klimaanpassung des Gebiets bei. Eine Verbesserung der strömungstechnischen Situation durch Lücken in der vorgesehenen geschlossenen Bauform ist nicht angemessen, da die geschlossene Bebauung wegen der hohen Lärmbelastung aus der Umgebung für die Lärmabschirmung erforderlich ist. Eine Verringerung der Bauhöhen oder der bebauten Fläche, um die genannten Auswirkungen zu vermeiden, ist

		dringenden Wohnraumbedarf. Wir weisen darauf hin, dass der fortschreitende und bereits spürbare Klimawandel eine Klimaanpassung unumgänglich macht. Die Anpassung an den Wärmeinseleffekt bildet die Grundlage für gesundes Wohnen und Leben in der Stadt. Des Weiteren wird die Reduzierung des KVS zwar als signifikant und teils deutlich über 10% festgestellt, aufgrund der guten Durchgrünung werden die angrenzenden Gebiete aber als bioklimatisch nicht belastet angesehen. Wir weisen darauf hin, dass hier auch die klimatische Situation in den kommenden Jahrzehnten mitberücksichtigt werden muss. Vor dem Hintergrund steigender Temperaturen ist eine Verschlechterung der Durchlüftung relativ unbelasteter Gebiete als kritisch und nicht nachhaltig anzusehen, da die Belastung durch Hitzewellen zunehmen wird. Der BN fordert daher die Umsetzung der vom Gutachten vorgeschlagenen Baulücken zur besseren Durchlüftung.	nicht angemessen, hier sind die Belange der dringlichen Wohnraumschaffung in München und der vom Baugesetzbuch geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden und die effiziente Nutzung von Flächen höher zu gewichten. Im Bebauungsplan wurden so weit wie möglich Maßnahmen festgesetzt, die klimatisch positive Auswirkungen haben.
		Anmerkung: Im Umweltbericht innerhalb des Textteils zum Bebauungsplan wird ein Erhalt von Baulücken derzeit als Ausgleichs-/Vermeidungsmaßnahme angegeben (S. 157, Textteil zum Bebauungsplan). Da die Stadt München sich gegen die Festsetzung dieser Maßnahmen entschieden hat, können Sie folglich auch nicht in der Bewertung des Umweltberichtes aufgeführt werden.	Ein Erhalt von Baulücken als Ausgleichs-/Vermeidungsmaßnahme ist nicht gegeben. Die entsprechende Textstelle im Umweltbericht ist angepasst worden.
		Regionalplanung: In der Erwiderung auf die Stellungnahme des BN vom 22.06.2021 wird der Zweck des Trenngrüns Nr. 63 in der Regionalplanung wie folgt beschrieben: „Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei einem Trenngrün um ein Symbol handelt, d.h. nicht die genaue Lage der zeichnerischen Darstellung ist entscheidend, sondern der bestehende Freiraum zwischen	Die Planung steht der Funktion des regionalen Trenngrüns Nr. 63 gemäß Regionalplan München (RP 14 B II Z 4.6.2) insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsgliederung nicht entgegen. Demnach ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nicht erforderlich, da ein solches nur bei einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung durchzuführen ist.

		aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten an sich. Das regionale Trenngrün Nr. 63 dient insbesondere der Gliederung der Siedlungslandschaft zwischen den Siedlungseinheiten und hat im vorliegenden Fall die Funktion das Zusammenwachsen von München-Allach und Karlsfeld zu vermeiden.“ (siehe S. 29, Textteil zum Bebauungsplan). Die Planung befindet sich an einer Position, die den dort befindlichen, bereits durch diverse Infrastrukturprojekte gestörten und fragmentierten Freiraum weiter verschmälert. Die Planung verschärft damit den vorhandenen Engpass und fördert das Zusammenwachsen von Allach und Karlsfeld. Der Definition folgend steht damit der Bebauungsplan im Widerspruch zur Regionalplanung. Der BN fordert deshalb die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens.	Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat am 05.05.2023 und 23.04.2024 eine positive Stellungnahme zu dem Vorhaben abgegeben. Das im Regionalplan dargestellte Trenngrün ist bereits im Bestand in vielfacher Hinsicht gestört: Die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung westlich der Eversbuschstraße bildet einen, nach Norden an Karlsfeld anbindenen Riegel in Nord-Südrichtung. Zudem bestehen Streusiedlungen im Bereich Silberstraße, Reschenbachstraße, Lippweg mit Bestandsschutz. Diese Bereiche weisen aufgrund der überwiegend lockeren Bebauung und des hohen Freiflächen- und Vegetationsanteils eine große Durchlässigkeit auf, sind jedoch dennoch als Siedlungsbereich wahrnehmbar. Somit bilden derzeit nur die Freiflächen südlich der A99 (Ökologische Vorrangflächen, derzeit teilweise landwirtschaftlich oder als Kleingärten genutzt), Abschnitte des Würmgrünzugs sowie die große Grünfläche über der Einhausung der A99 zwischen Otto-Warburg-Straße, Bahnlinie München-Ingolstadt und Eisenbahn-Nordring einen wirksamer Freiflächenverbund mit siedlungsstruktureller Zäsurwirkung. Dieser raumgliedernde Freiflächenkorridor wird durch die geplante, kompakte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Die Bebauung rückt an ihrem südöstlichen Rand maximal bis zu einer bestehenden Gehölzstruktur nördlich der Otto-Warburg-Straße vor. Am Südwestrand wird zusätzlich eine öffentliche Grünfläche situiert, die zusätzlichen Abstand zu den bestehenden Freiflächen (Sickerbecken Autobahn GmBH) definiert. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Wohnbebauung die Funktionalität des Trenngrüns nicht beeinträchtigt und somit kein Zielkonflikt zum Regionalplan besteht.
		Vogelschlag an Glasflächen: Der BN begrüßt die Berücksichtigung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen. Die Leitfäden hierzu wurden mittlerweile	Bezüglich der Aktualität bedanken wir uns für den Hinweis und haben die Satzungsbestimmung auf den aktuellen Stand angepasst. Dem Bebauungsplan liegt ein Vorhaben zugrunde, das

		aktualisiert bzw. neu erstellt. Wir empfehlen daher den Verweis in der Festsetzung zu aktualisieren. Zudem sollte aus der Festsetzung hervorgehen, dass die Maßnahmen zur Bewertung und Vermeidung von Vogelschlag unabhängig von dem empfohlenen Leitfaden nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft durchgeführt werden müssen. Beispielsweise könnte die Festsetzung wie folgt erweitert werden: „…und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß „Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.“ zu versehen. Grundsätzlich müssen die Maßnahmen dem aktuellen Stand der Wissenschaft entsprechen. Die Aktualität des verwendeten Leitfadens ist bei der Planung und der Bewertung von Maßnahmen zu prüfen.“ Empfehlenswert ist zudem die Durchführung einer Risikobewertung. Hier bietet sich der Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „LAG VSW Beschluss 21/01 (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagsrisikos an Glas“ an.	entsprechend dem Leitfaden durchzuführen ist. Da das Vorhaben entsprechend der Durchführungsfrist zeitnah zu errichten ist, wird das Vorhaben auch entsprechend dem aktuellen Stand der Wissenschaft errichtet. Für die Verwendung des jeweils aktuellen Leitfadens fehlt es an einer Rechtsgrundlage gemäß § 9 BauGB.Bei dem Areal handelt es sich nicht um einen hoch sensiblen Bereich, denn entlang der Eversbuschstraße konnten gemäß spezielle artenschutzrechtliche Prüfung keine Bruten oder Nester festgestellt werden. Flugrouten sind wenn dann entlang der Gehölzränder außerhalb des Bebauungsplanes anzunehmen. Die Empfehlung wurde gleichwohl an die Vorhabenträgerin und betreffend die Kindertageseinrichtung an die zuständige Fachdienststelle weitergegeben.
		Lichtverschmutzung: Der BN begrüßt die Festsetzungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung. Mittlerweile wurden diverse Leitfäden und Berichte mit Empfehlungen zur Lichtverschmutzung erstellt und auch im BNatSchG ist zeitnah mit Richtwerten zu rechnen. Wir bitten daher zu prüfen, ob auch sogenannte Amber-LEDs mit einer Farbtemperatur von 1700 bis 2200 K festgesetzt werden können. Diese sind insektenschonender im Vergleich zur festgesetzten Farbtemperatur von 3000 K.	Der Hinweis zu den Amber-LEDs mit einer Farbtemperatur von 1700 bis 2200 K wird zu Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin und BAU-G für den Bauvollzug weitergeleitet

		Eingriff und Ausgleich: Der BN begrüßt die ausführliche Darstellung der Eingriffsbilanzierung. Allerdings attestiert das Klimagutachten dem Gebiet eine „besondere klimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet für die westlich und nordwestlich angrenzenden Wohngebiete“ (siehe S. 14, Klimagutachten). Somit besitzt das Gebiet unseres Erachtens im Sinne des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) ebenfalls Eigenschaften der Kategorie III (siehe Liste 1c: "Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche", in "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", 2003). Auch wenn die Fläche als Ackerfläche aufgrund des relativ niedrigen naturschutzfachlichen Wertes zunächst der Kategorie I zuzuordnen ist, muss unseres Erachtens bei der Bestimmung des Kompensationsfaktors die nachgewiesene Bedeutung für das Schutzgut Klima (Stadtklima) hier entsprechend höher gewichtet und der aktuell verwendete Kompensationsfaktor angemessen erhöht werden. Mobilität: Der BN hält an seiner Forderung zu einer stärkeren Verringerung des Stellplatzschlüssels fest. Aufgrund der nahgelegenen S-Bahn-Station sowie der Busverbindung wäre eine ambitionierte Auslegung der Beschlüsse zur Mobilitätswende wünschenswert. Andernfalls sind die Ziele zur Mobilitätswende nur schwer umzusetzen. Des Weiteren fordert der BN, die Tiefgarage auf die Gebäudegrundflächen zu begrenzen, um den Eingriff in das Grundwasser und die unterirdische Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.	Bei unterschiedlicher Wertigkeit der Schutzgüter ist im Regelfall zu wählen, wo der Schwerpunkt der Schutzgüter liegt. Im vorliegenden Fall wurde nicht von einem Extremfall ausgegangen, bei denen ein Schutzgut von ganz besonderer Bedeutung ist, die anderen aber nicht, deshalb wurde insgesamt die Kathegorie I gewählt. Negative Beeinträchtigung auch in der Nachbarschaft sind aufgrund des abgeschwächten Kaltluftvolumenstroms nicht zu erwarten, da dieser auch im Planfall weiterhin hoch ausgeprägt ist. Das Planungsgebiet wird sich auch nach der Überplanung weiterhin nachts gut abkühlen und eine bioklimatisch günstige Situation aufweisen.Die Berücksichtigung der im Gutachten aufgezeigten Maßnahmen zur Durchgrünung und insbesondere des Erhalts und der Schaffung von Baumstandorten trägt zur Klimaanpassung des Gebiets und Verminderung des Eingriffes bei. Für das Vorhabengebiet wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, dass einen Mobilitätsfaktor von 0,7 vorsieht, begründet durch die S-Bahn nähe, ÖPNV-Anbindung und Mobilitätskonzept. Dieses sieht neben der Reduzierung von Pkw-Stellplätzen mehr Fahrradstellplätze (im Bebauungsplan festgesetzt) sowie Sharing-Angebote (wie z.B. Lastenräder, Car-Sharing u.ä.), die im Durchführungsvertrag verankert sind, vor. Eine weitere Reduzierung des Stellplatzschlüssels erscheint aufgrund der Stadtrandlage unverhältnismäßig. Eine Reduzierung der Tiefgarage auf die Gebäudegrundfläche erscheint nicht zielführend, da ansonsten die pflichtigen Stellplätze nicht unterzubringen wären. Das Grundwassergutachten weist nach, dass durch das Bauvorhaben und seine Tiefbauten (Gemeinschaftstiefgarage) für die benachbarten Flurstücke

			keine Änderungen des Grundwasserstandes und -Ströme zu erwarten sind. Es wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Höhenkote 493,80 m über NHN durch die Gemeinschaftstiefgarage und durch Unterbauungen nicht unterschritten werden darf, um den Grundwasserstrom nicht zu behindern. Die Landeshauptstadt München beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung. Im Rahmen dieses Beschlusses werden die Einwände gemäß § 3 Abs. 2 BauGB behandelt. Das Ergebnis wird nach Satzungsbeschluss all den Bürger*innen, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellung genommen haben, mitgeteilt. Zudem sind alle in öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse des Stadtrates im Ratsinformationssystem einsehbar. Die Abhandlung ihrer Stellungnahme können die Bürger*innen an der jeweiligen ID Nummer erkennen und zuordnen.

Anlage 5

Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 2

Erneute Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOEB) zum Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

Eversbuschstr. (östlich),

Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),

Otto-Warburg-Straße (nördlich)

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Gemeinde Karlsfeld: ID: M1030	Sehr geehrte Damen und Herren, In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir unter anwaltlicher Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung die Vertretung der Gemeinde Karlsfeld an. Namens und im Auftrag der Gemeinde Karlsfeld tragen wir zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 der Landeshauptstadt München für den Bereich Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) - Hirmerei folgende Stellungnahme vor: Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich zwischen der Bahnlinie München-Ingolstadt und dem Siedlungssplitter zwischen der Eversbuschstraße und der Würm auf einem derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstück. Geplant ist ein Baugebiet mit Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung. Ein gesonderter Vorhaben- und Erschließungsplan liegt nicht vor; dieser soll mit dem Bebauungsplan identisch sein. Die Gemeinde Karlsfeld wird durch den Bebauungsplan in ihren Rechten auf kommunale Selbstverwaltung und städtebauliche Planung berührt, da aufgrund des Bebauungsplans „Hirmerei“ mit erheblichen Auswirkungen auf das Gemeindegebiet von Karlsfeld zu rechnen ist. Einerseits wird die Gemeinde in ihren Rechten auf interkommunale Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB verletzt, da die schulische Betreuung der Kinder der in dem Baugebiet entstehenden Wohneinheiten aufgrund des Schulsprengels im Gemeindegebiet Karlsfeld erfolgen soll, hierfür jedoch keine Schulplätze zur Verfügung stehen. Weiter wird durch den von dem Vorhaben ausgelösten Verkehr und insbesondere den von dem Vorhaben ausgehenden Parkplatzdruck die Gemeinde Karlsfeld veranlasst, verkehrslenkende und parkraumregelnde Maßnahmen zu erlassen und durchzusetzen, da insbesondere die	Die Gemeinde Karlsfeld wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 nicht in ihren Rechten auf kommunale Selbstverwaltung und städtebauliche Planung berührt. Entgegen der Ansicht der Gemeinde Karlsfeld ist durch den Bebauungsplan nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Gemeindegebiet Karlsfeld zu rechnen und zwar weder im Hinblick auf die Grundschulversorgung noch bezüglich des zu erwartenden Verkehrs. Die Verwaltung nimmt hierzu unter Ziffer 1 (Schulversorgung) und unter Ziffer 2 (Verkehr) Stellung. Auch verstößt der Bebauungsplan nicht gegen das Zielanpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB. Hierzu nimmt die Verwaltung unter Ziffer 3 und 4 nachfolgend Stellung.

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Abwicklung des ruhenden Verkehrs durch das Vorhaben nicht sichergestellt ist. Darüber hinaus verstößt die Bauleitplanung gegen das Zielanpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB, da das Anbindegebot nach 3.3 BayLEP nicht eingehalten wird und das im Regionalplan München festgesetzte Trenngrün beeinträchtigt wird. Im Einzelnen:	
	1. Der Bereich des Bebauungsplans liegt im Schulsprengel der Gemeinde Karlsfeld, womit die schulische Betreuung der Grundschulkinder durch die Verbandsschule Karlsfeld zu erfolgen hat. Die Gemeinde Karlsfeld hat bereits in ihren vorangegangenen Stellungnahmen mitgeteilt, dass die schulische Betreuung derzeit durch die Verbandsgrundschule Karlsfeld nicht gewährleistet werden kann, da keine freien Kapazitäten bestehen. Bisher hat auf diese Einwendungen der Gemeinde Karlsfeld die Landeshauptstadt München lediglich pauschal geantwortet, dass die Verbandsgrundschule für die Versorgung zuständig sei. Dieses Vorgehen widerspricht dem Gebot der interkommunalen Abstimmung, da die Landeshauptstadt München von ihrer Bauleitplanung zulasten der Gemeinde Karlsfeld Gebrauch macht. Auch wenn die Verbandsschule von der Stadt München und der Gemeinde Karlsfeld gemeinsam betrieben wird, sind die Kosten, die für den Aus- und Umbau der Schule aufgrund der Planung erforderlich werden, nach der Satzung auch von der Gemeinde Karlsfeld zu tragen. Damit hat die Gemeinde Karlsfeld Kosten zu tragen, obwohl sie nicht durch vertragliche Regelungen wie der SoBoN durch den Planungsbegünstigten refinanzieren kann. Insoweit kommt erschwerend hinzu, dass die Landeshauptstadt München ohnehin davon ausgeht, dass die Betreuung künftig über die Grundschule Ludwigsfeld erfolgen kann, dies jedoch frühestens 2030 der Fall sein wird. Diese zeitliche Reihung führt dazu, dass zunächst die Gemeinde Karlsfeld verpflichtet wird, in die Grundschule zu investieren, wobei diese Investitionen anschließend verloren sind, wenn die Grundschule Ludwigsfeld die Betreuung ab 2030 oder später übernimmt. Im Sinne der kommunalen Abstimmung wäre es somit richtig, zunächst mit der Planung der Landeshauptstadt München für ein derart dimensioniertes	1. Die Grundschulversorgung kann zunächst an der Verbandsgrundschule in Karlsfeld und langfristig (nach Umsprengelung) an der geplanten Grundschule in der Siedlung Ludwigsfeld gesichert werden. Die im Gemeindegebiet der Gemeinde Karlsfeld auf einem Grundstück der Landeshauptstadt München gelegene Verbandsgrundschule Karlsfeld wird als staatliche Grundschule in Schulaufwandsträgerschaft des Schulverbands München Karlsfeld betrieben. Verbandsvorsitzender ist Herr Bürgermeister Kolbe (Karlsfeld), Stellvertreter Herr Stadtdirektor Scheifele (Landeshauptstadt München). Die Verbandsgrundschule Karlsfeld deckt mit dem Sprengel sowohl Bedarfe aus der Gemeinde Karlsfeld, als auch Bedarfe der Landeshauptstadt München ab. Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde Karlsfeld zur Abdeckung des Ganztagsanspruches ab 2026 im Schulsprengel der Verbandsschule Karlsfeld im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2164 (Schreiben vom 25.05.2023) hat das Referat für Bildung und Sport der Landeshauptstadt München am 05.10.2023 in einen gemeinsamen Termin mit der Gemeinde Karlsfeld, vertreten durch Herrn Bürgermeister Kolbe, und der Schulleiterin der Verbandsgrundschule Karlsfeld zu den Schulbedarfen und dem weiteren Vorgehen bezüglich der Verlängerung der Standzeit des bestehenden Pavillons das weitere Vorgehen geklärt. Im Vorfeld zu diesem Gesprächstermin wurden die prognostizierten Bedarfe der Gemeinde Karlsfeld und der Landeshauptstadt München ermittelt: Der Prognoseanstieg – speziell die Wohnbebauung betreffend – ergibt sich nach dem letzten Kenntnisstand aus den Münchener

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Wohnbauprojekt zuzuwarten, bis die schulische Versorgung dergestalt sichergestellt ist, dass nicht die Gemeinde Karlsfeld als Nachbargemeinde gezwungen wird, aufgrund der Planung der Landeshauptstadt München eigene unnütze Investitionen zu tätigen.	Wohnbaugebieten „Hirmerei“ und „Auf den Schrederwiesen“ mit insgesamt 322 geplanten Wohneinheiten, deren Bedarfe an der Verbandsgrundschule Karlsfeld gedeckt werden muss. Parallel dazu werden nach dem von der Gemeinde Karlsfeld letzten gemeldeten Stand auch in der Gemeinde Karlsfeld 321 neue Wohneinheiten entstehen, die ebenfalls an der Verbandsgrundschule Karlsfeld versorgt werden müssen. Somit ist davon auszugehen, dass der für die nächsten Jahre prognostizierte Bedarfsanstieg für die Verbandsgrundschule Karlsfeld in etwa gleichermaßen auf die Wohnbauaktivität in der Gemeinde Karlsfeld wie auch auf den Münchner Teil des Sprengels zurückgeht. Die Münchner Wohnbebauung der geplanten „Siedlung Ludwigsfeld“ springt erst ab 2030 an und wird durch den Neubau der 6-zügigen Grundschule in der Siedlung Ludwigsfeld abgedeckt. In Abstimmung mit der Gemeinde Karlsfeld wurden die künftigen Bedarfe der Gemeinde Karlsfeld und der Landeshauptstadt München abgeglichen. Beide Bedarfe können an der Verbandsgrundschule Karlsfeld mit dem derzeitig bereits bestehenden zwei-zügigen Pavillon in der Zukunft abgedeckt werden, bis die Grundschule in der Siedlung Ludwigsfeld fertig gestellt wird. Damit hätte die Verbandsgrundschule im Neubau und im Pavillon zwischenzeitlich insgesamt acht Züge Kapazität. Dem Referat für Bildung und Sport sind keine Mehrkosten bekannt, welche die Gemeinde Karlsfeld für Um- oder Anbauten an der Verbandsgrundschule Karlsfeld tragen müsste. Die Kosten für den Pavillon, der 2016 erstellt wurde, und für den Neubau des für sechs Züge ausgelegten Grundschulgebäudes der Verbandsschule Karlsfeld sind allein von der Landeshauptstadt München getragen worden. Zudem gehören das Grundstück und das Gebäude der Landeshauptstadt München. Der Schulverband ist Mieter des Pavillons und zahlt dementsprechend eine Miete an die Landeshauptstadt München. Die Kosten werden über die Verbandsumlage im Ergebnis sowohl von der Gemeinde Karlsfeld als auch der Landeshauptstadt München im Verhältnis der jeweiligen Schülerzahl getragen. Wie bereits ausgeführt sind dem Referat für Bildung und Sport keine Mehrkosten bekannt, welche die Gemeinde Karlsfeld für Um- oder Anbauten an der Verbandsgrundschule Karlsfeld tragen müsste. Die Verbandsgrundschule Karlsfeld wird sich in den nächsten Jahren auf volle sieben Züge entwickeln. Die Verbandsgrundschule Karlsfeld wird

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		voraussichtlich bereits im Schuljahr 2027/28 voll 7-zügig mit 28 Klassen sein. Die 28 Klassen bleiben dann etwa bis zum Schuljahr 2029/30 konstant. Ab etwa 2030/31 würde es dann zu acht Eingangsklassen an der Verbandsgrundschule Karlsfeld kommen. Es ist jedoch das Ziel, für das Schuljahr 2030/31 die neue Grundschule Ludwigsfeld in Betrieb zu nehmen. Es ist geplant, dafür einen neuen Schulsprengel zu bilden. Dieser soll nicht nur die Wohnbebauung in Ludwigsfeld, sondern auch Münchner Bestandsgebiete abdecken, die heute zum Sprengel der Verbandsgrundschule Karlsfeld gehören. Das Referat für Bildung und Sport geht davon aus, dass dadurch die Verbandsgrundschule Karlsfeld entsprechend entlastet werden kann. Dieses Vorgehen (Verlängerung der Standzeit der Pavillonanlage zur Sicherung der Schulversorgung der nächsten Jahre) wurde aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde Karlsfeld im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im oben genannten Termin am 05.10.2023 mit der Gemeinde Karlsfeld besprochen und von Seiten der Gemeinde Karlsfeld akzeptiert. Wie zuvor dargelegt kommt die Verlängerung der Standzeit der Pavillonanlage sowohl der Gemeinde Karlsfeld als auch der Landeshauptstadt München zugute, die Bedarfsanstiege verteilen sich fast gleich auf beide Gemeinden. Es fanden Abstimmungen mit der Gemeinde Karlsfeld hierzu statt. Dass die Gemeinde Karlsfeld eigene Wohnbauprojekte realisieren möchte und die hierdurch ausgelösten Bedarfe an der Verbandsgrundschule Karlsfeld decken möchte, gleichzeitig aber von der Landeshauptstadt München ein Zuwarten bzgl. des Vorhabens „Hirmerei“ fordert und einen Verstoß gegen das Gebot der interkommunalen Abstimmung vorwirft, mutet fremd an. Das in § 2 Abs. 2 BauGB normierte interkommunale Abstimmungsgebot verpflichtet benachbarte Gemeinden, ihre Bauleitpläne formell und materiell aufeinander abzustimmen. Dies bedeutet in formeller Hinsicht, dass die Nachbargemeinde – im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB – zu beteiligen ist, wenn ihre städtebaulichen Belange berührt sein können. Eine Beteiligung der Gemeinde Karlsfeld hat im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie erneut im

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Zudem fand ein Gesprächstermin im Oktober 2023 statt. Materiell-rechtlich besteht die Abstimmung darin, dass die Bauleitpläne oder – wenn in der zu beteiligenden Gemeinde insoweit keine Bauleitpläne vorhanden, auch nicht in der Aufstellung begriffen sind – die sich aus der Planungshoheit ergebenden städtebaulichen Belange der Nachbargemeinde in die Abwägung durch die planende Gemeinde einzustellen sind. Insofern stellt sich die Abstimmung i.S.d. § 2 Abs. 2 BauGB als eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7 BauGB dar. Für das gemeindenachbarliche Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 ist maßgeblich, inwieweit die Bauleitplanung der planenden Gemeinde Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde hat. Ob und inwieweit solche Auswirkungen durch die planende Gemeinde zu vermeiden sind, richtet sich nach Abwägungsgrundsätzen (§ 1 Abs. 7). Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der planenden Gemeinde darf in ihren Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden jedenfalls nicht rücksichtslos sein. Andererseits ist auch anerkannt, dass keine Gemeinde auf Grund von § 2 Abs. 2 BauGB dazu angehalten ist, ihre eigenen Interessen hinter die Belange der Nachbargemeinden zurückzustellen. Wie zuvor dargelegt wurden seitens der Landeshauptstadt München sowohl die prognostizierten Schulbedarfe der Gemeinde Karlsfeld als auch der Landeshauptstadt München ermittelt. Mit der Verlängerung der Standzeit der Pavillonanlage wurde ein Kompromiss gefunden, der beiden Gemeinden die zeitnahe Durchführung ihrer Planungen ermöglicht und so dem Wachstum und dringenden Wohnraumbedarf in beiden Gemeinden gerecht wird. Die Auswirkungen auf die Gemeinde Karlsfeld wurden daher umfassend berücksichtigt und im Rahmen einer gerechten Abwägung einer für beiden Gemeinden guten Lösung zugeführt. Eine Verletzung des Gebots der interkommunalen Abstimmung seitens der Landeshauptstadt München ist daher nicht ersichtlich.
	Erschwerend kommt hinzu, dass der Bebauungsplanentwurf in seiner Struktur so offen gestaltet ist, dass auf Grundlage der Planung nicht einmal prognostizierbar ist, wie viele Wohneinheiten tatsächlich realisiert werden	Der Inhalt der Planung, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, ist durch den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans nebst Durchführungsvertrag eindeutig

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	können. Weder der vorhabenbezogene Bebauungsplan noch der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisieren die zulässige bauliche Nutzung in einer geeigneten Art und Weise. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass das Gebiet weder einem Baugebiet nach der BauNVO entspricht (a), der Vorhaben- und Erschließungsplan weder hinsichtlich der Art noch des Maßes der baulichen Nutzung hinreichend konkretisiert ist (b), noch eine Bindung an die im Durchführungsvertrag konkretisierten Vorhaben geregelt ist (c).	festzustellen, so dass die Auswirkungen der Planung auf das Gemeindegebiet Karlsfeld aufgrund der empirischen Erhebungen und der demographischen Prognosen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung geprüft werden können. Nachfolgend wird zum Vorbringen der Gemeinde Karlsfeld unter Ziffer 1.a) bis 1.c) seitens der Verwaltung Stellung genommen.
	a) Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als einen Bereich, in dem Wohnen, Kindertageseinrichtungen, gastronomische Nutzung, Einzelhandel und sonstiges wohnverträgliches Gewerbe, im untergeordneten Maß sogar eine Mobilitätszentrale zulässig sind, ist nicht hinreichend bestimmt. Der Bebauungsplan lässt insoweit offen, wann gastronomische Nutzungen, Einzelhandel und sonstiges wohnverträgliches Gewerbe im untergeordneten Maß zulässig sein sollen. Nachdem Einzelhandel nicht weiter konkretisiert wird, wäre auch ein großflächiger Einzelhandel zulässig, da auch dieser angesichts der im Bebauungsplan zugelassenen Geschossfläche von mindestens 22.371 m² bzw. des Vielfachen hiervon je nach Grundstücksaufteilung ohne Weiteres untergeordnet wäre. Dementsprechend bleibt auch offen, welches qualitative und quantitative Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Nichtwohnnutzungen realisiert werden soll. Nachdem sich die Stadt bewusst dagegen entschieden hat, ein Gebiet nach der BauNVO festzusetzen, ist es ihre Aufgabe, das Gebiet hinsichtlich der Art der Nutzung hinreichend zu konkretisieren.	a) Die Art der baulichen Nutzung ist hinreichend bestimmt und konkret festgesetzt. Das im Durchführungsvertrag vereinbarte und im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegte Vorhaben darf hierbei eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten umfassen und damit einem Bedürfnis des Vorhabenträgers oder der Gemeinde nach einem nicht allzu starren planerischen Rahmen Rechnung tragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan setzen im vorliegenden Fall in einer Planurkunde das Vorhaben „Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung“ fest. Dem Satzungstext ist zu entnehmen, dass das wohnverträgliche Gewerbe jeweils nur in untergeordnetem Maß zulässig ist. Zudem sind gemäß § 2 des Satzungstextes die Kindertageseinrichtung nebst Außenspielfläche, die Mobilitätszentrale und die gastronomische Nutzung oder Einzelhandel verbindlich (ausschließlich zulässig) festgesetzt, und zwar in Größe und Lage. Dies verkennt die Gemeinde Karlsfeld vollständig. Die Kindertageseinrichtung ist sowohl in Größe (935m² GF) als auch Lage (Erdgeschoss, an die Außenspielfläche anschließend) verbindlich festgesetzt. Auch die Mobilitätszentrale ist konkret im Erdgeschoss im nördlichen zu den Innenhöfen orientierten Gebäudeteil verortet und mit mindestens 80m² GF verbindlich festgesetzt. Ferner ist die gastronomische Nutzung oder Einzelhandel verbindlich festgesetzt, sowohl in Lage (Erdgeschoss, im nordwestlichen zur öffentlichen Grünfläche orientierten Gebäudeteil) als auch Größe (mindestens 230m² GF). Durch diese verbindlichen Festsetzungen sind an

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		dieser Stelle keine anderen Nutzungen zulässig. Die Errichtung dieser verbindlich festgesetzten Nutzungen wiederum ist durch die Durchführungsverpflichtung im Durchführungsvertrag gesichert. Die Bezeichnung des Vorhabens als „Wohnen mit …“ setzt die ausschließliche Hauptnutzung „Wohnen“ fest. Wohnverträgliches Gewerbe ist daneben in untergeordnetem Maß zulässig, wobei es zutrifft, dass ein quantitatives Mischverhältnis zwischen Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe nicht explizit im Bebauungsplan geregelt ist. In § 2 Abs. 2, 3 und 4 der Satzung ist bereits wohnverträgliches Gewerbe mit insgesamt mindestens 1.245m² GF (5 % der zulässigen GF von 22.371m²) verbindlich festgesetzt. Konkretisiert wird dies durch die Projektpläne, die Anlage zum Durchführungsvertrag sind und insofern die Durchführungsverpflichtung weiter konkretisieren. Aus der Zusammenschau mit dem Durchführungsvertrag ist klar ersichtlich, wie viele qm GF Wohnnutzung entstehen, woraus sich wiederum eine Anzahl Wohneinheiten und die Auswirkungen auf die Gemeinde Karlsfeld ableiten lassen. Nicht zutreffend ist die Behauptung, im Vorhabengebiet sei auch ein großflächiger Einzelhandel zulässig. Dies ergibt sich bereits aus § 2 Abs. 1 lit. c) der Satzung, wonach nur „gastronomische Nutzung, Einzelhandel und sonstiges wohnverträgliches Gewerbe im untergeordneten Maß“ zulässig sind. Bei ca. 230 Wohneinheiten wäre bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht von einem „untergeordneten Maß“ auszugehen. Gemäß Baunutzungsverordnung ist ein großflächiger Einzelhandel zudem nur in einem Sonder- oder Kerngebiet zulässig, da ein solcher nicht per se als wohnverträglich einzustufen ist. Auch wenn vorliegend kein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt wurde, so darf dennoch der Schutzzweck der Baugebietstypen bei der Beurteilung herangezogen werden. Ein großflächiger Einzelhandel wäre bei der Größe des Vorhabengebietes, welches aufgrund seiner festgesetzten Nutzung in seiner Schutzbedürftigkeit einem allgemeinen Wohngebiet ähnlich ist, weder „untergeordnet“ noch im Hinblick auf die Hauptnutzung „Wohnen“ ein wohnverträgliches Gewerbe. Zudem ermöglicht die festgesetzte Bauraumtiefe keine für großflächigen Einzelhandel typische

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Baukörpergeometrien. Im Übrigen regelt der Durchführungsvertrag i.V.m. den Projektplänen den Umfang der vorgesehenen gewerblichen Einheit. Dass bei einer Grundstücksteilung ein Vielfaches an Geschossfläche zulässig wäre, ist nicht zutreffend (siehe Ausführungen unter 1.b) und führt auch nicht dazu, dass ein großflächiger Einzelhandel zulässig wäre.
	b) Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist rechtlich zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan zu unterscheiden. Grundsätzlich hat dabei die Beschreibung des beabsichtigten Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Detailliertheit über die abstrakten Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus zu gehen. (Fußnote 1) Insoweit wird im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht etwa allgemein irgendeine Bebauung des Plangebiets, sondern die Errichtung eines oder mehrerer konkreter Vorhaben zu regeln sein. (Fußnote 2) Zu konkretisieren ist dabei nicht nur die Art der baulichen Nutzung, sondern ebenfalls auch das Maß der baulichen Nutzung. (Fußnote 3) Diese Vorgaben verfehlt der Plan, indem er sowohl hinsichtlich der Art unbestimmte Vorgaben macht, als auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, welches eine erhebliche Bandbreite an möglichen Nutzungen in Bezug auf die Ausfüllung der Bauräume gibt. Hierbei ist bereits vollkommen unklar, ob sich die im Bebauungsplan festgesetzten GR und GF auf den Bauraum, das Baugrundstück oder das Bebauungsplangebiet beziehen sollen. Grundsätzlich gilt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Fußnote 4), dass sich die festgesetzte GR auf das Baugrundstück bezieht. Nachdem die geschlossene Bauweise festgesetzt wird, ist ebenfalls davon auszugehen, dass das Grundstück in mehrere Teile aufgeteilt wird, da die Festsetzung sonst nicht vollziehbar wäre. Damit wäre jedoch innerhalb der Baugrenzen die Ausnutzung der festgesetzten GR und GF in jedem einzelnen Baugrundstück möglich. Insoweit bildet den äußeren Rahmen die maximale Ausnutzbarkeit des festgesetzten Bauraums mit den maximalen Wandhöhen und den Vollgeschossfestsetzungen. Insoweit stellt sich jedoch auch die Abgrenzung der Wandhöhen im Plan nicht klar dar, da jedenfalls das nach der Planzeichenverordnung entsprechende	b) Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann in den Bebauungsplan „integriert“ werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan also in körperlicher Einheit in einer Planurkunde mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden. Allerdings muss sich dann aus Gründen der Normklarheit ergeben, dass die Planurkunde sowohl für den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt. Eine solche Klarheit ist durch § 1 Abs. 3 des Satzungstextes gewährleistet, denn dort ist klargestellt, dass der Plan der Landeshauptstadt München vom 07.11.2023 zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan i.S.d. § 12 Abs. 1 BauGB ist. Ferner muss der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) das Vorhaben so konkret beschreiben, dass danach die städtebaurechtliche Beurteilung i.S.d. § 30 Abs. 2 möglich ist. Ein Mindestinhalt wird vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Grundsätzlich erfordert aber der Vorhabenbezug, dass die Kubatur des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens jedenfalls in wesentlicher Hinsicht festgelegt wird. Daher genügt nicht immer allein die Festsetzung eines zulässigen Höchstmaßes der Nutzung, vielmehr müssen ausreichende Angaben gemacht werden, die die Identität des Vorhabens erkennbar machen. Das schließt nicht aus, dass das vereinbarte und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben trotzdem eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten umfasst und damit einem Bedürfnis des Vorhabenträgers oder der Gemeinde nach einem nicht allzu starren planerischen Rahmen Rechnung trägt. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben -und Erschließungsplan ist die Kubatur des Vorhabens durch die getroffenen Festsetzungen von Baugrenzen (sehr eng gezogene Bauräume), zwingenden Wandhöhen, geschlossener Bauweise und der GF- und GR-Festsetzung ausreichend konkret bestimmt. Entgegen den

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Maße von baulichen Nutzungen nicht verwendet wurde und für die verwendeten Planzeichen keine Planlegende angefertigt wurde. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 3.570 m² rechtlich unzulässig ist, da sie ebenfalls keinen Bezugspunkt für die Überschreitung nennt - also ob hier das Bebauungsplangebiet, das Baugrundstück oder die bebaubaren Grundstücksflächen maßgeblich sind. (Fußnote 5) Zudem steht sie in Konkurrenz mit der Festsetzung der privaten Grünfläche, die eine Bebauung oder Unterbauung ausschließt, da die Festsetzung der privaten Grünfläche bewirkt, dass diese Flächen nicht mehr als Bauland gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zu qualifizieren sind. Somit ist im Übrigen auch die Regelung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage unmöglich, da die Errichtung einer Tiefgarage bauplanungsrechtlich innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig ist.	Ausführungen der Gemeinde Karlsfeld ist daher Art (siehe Stellungnahme der Verwaltung unter 1.a)) und Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzte GF und GR bezieht sich nach § 19 bzw. 20 BauNVO auf das Baugrundstück. § 16 Abs. 5 BauNVO regelt zudem ausdrücklich, dass Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht nur für das Baugrundstück, sondern auch für das Baugebiet oder Teile des Baugebiets sowie für Grundstücksteile oder Teile baulicher Anlagen zulässig sind. Die im vorliegenden Fall getroffene GR- und GF-Festsetzung wurde gemäß Planzeichnung eindeutig nicht für den Bauraum getroffen. Ob vorliegend eine baugrundstücksbezogene oder eine baugebietsbezogene Festsetzung getroffen wurde, kann vorliegend jedoch dahinstehen, da jedenfalls vertraglich geregelt ist, dass sich das Baugebiet nicht über mehr als ein Buchgrundstück erstreckt, so dass das Baugrundstück (laut Rechtsprechung ist hierunter das Buchgrundstück zu verstehen) mit dem Baugebiet identisch ist. Etwaige spätere Teilungen führen nicht zur Vervielfachung der GR oder GF. Der Rückschluss der Gemeinde Karlsfeld, dass die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise den Schluss zulasse, dass das Grundstück in mehrere Teile aufgeteilt wird, da die Festsetzung sonst nicht vollziehbar wäre, ist nicht nachvollziehbar. Wie der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden kann, wurde die durchgehende Bebauung ohne Zwischenräume (geschlossene Bauweise) aus Gründen des Lärmschutzes festgesetzt. Die Wandhöhen und deren Abgrenzung sind im Planteil eindeutig und erkennbar festgesetzt. Entsprechende Planzeichen wurden verwendet. Diese sind der Planzeichenlegende der Landeshauptstadt München zu entnehmen, welche auf der Internetseite (Bauleitplanung Online) im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet mit veröffentlicht war und auf dieser Seite heruntergeladen werden konnte. In der Planzeichenlegende ist das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Höheentwicklung auf Seite III unter „Sonstiges“ zu finden. Die Nebenanlagen-Festsetzung bezieht sich nach § 19 BauNVO ersichtlich auf das gesamte Baugrundstück.

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Ausführungen der Gemeinde zur Festsetzung einer privaten Grünfläche sind gänzlich unverständlich. Die Gemeinde Karlsfeld verkennt, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 keinerlei private Grünflächen festgesetzt sind. Nördlich und südwestlich des Vorhabens sind öffentliche Grünflächen festgesetzt (erkennbar durch die dunkelgrüne Farbe). Ferner sind im Vorhabengebiet „Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung“ außerhalb des Bauraums (erkennbar an den blauen Linien) „begrünte Flächen auf Baugrundstücken“ hinweislich dargestellt, überlagert mit der Festsetzung „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ (erkennbar an den Punkten). Die entsprechenden Planzeichen sind der Planzeichenlegende zu entnehmen. Eine private Grünfläche wäre hingegen laut Planzeichenlegende der Landeshauptstadt München durch eine grün-weiße Schraffur dargestellt. Es liegt also keine Festsetzung einer privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB vor, es wurden vielmehr Festsetzungen zur Bepflanzung auf privatem Baugrundstück nach § 9 Abs. 1 S.1 Nr. 25 BauGB getroffen. Der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage ist im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Unterbauung mit einer Tiefgarage auf dem privaten Baugrundstück ist zulässig. Der ruhende Verkehr kann ordnungsgemäß über eine Tiefgarage abgewickelt werden.
	c) Eine Konkretisierung des Vorhabens erfolgt auch nicht durch den Durchführungsvertrag, da einerseits der Rechtsplan keine Bindung an den Durchführungsvertrag vorsieht (§ 12 Abs. 3a BauGB) und zudem der Durchführungsvertrag selbst das Vorhaben nicht hinreichend konkretisiert, da weder die Art der Nutzung noch das Maß der Nutzung durch die Pläne in den Regelungen des Vertrages verbindlich vorgegeben wird, noch dessen Durchführung durch den Vertrag gesichert wird. Eine Durchführungspflicht wäre jedoch konstitutiver Bestandteil eines Durchführungsvertrages. (Fußnote 6)	Soweit moniert wird, dass der Rechtsplan keine Bindung an den Durchführungsvertrag vorsehe gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, ist darauf hinzuweisen, dass beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 von § 12 Abs. 3a BauGB kein Gebrauch gemacht wurde. Nach § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB ist, wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Landeshauptstadt München hat in der Satzung weder ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt noch ein Baugebiet eigener Art „geschaffen“. Stattdessen wurde im Entwurf der Satzung (Plan- und Textteil) ein konkretes Vorhaben „Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung“ festgesetzt. Eine Satzungsbestimmung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, war daher gerade nicht zu treffen. Im rechtswirksam abgeschlossenen Durchführungsvertrag wird zudem das Vorhaben durch die als Anlage A2.1 bis A2.15 beigefügten Projektpläne konkretisiert. In § 2 i.V.m. § 22 des Durchführungsvertrags wurde die Durchführungsverpflichtung normiert, wonach sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet, wie es sich konkret aus § 2 des Vertrags (dort Verweis auf Entwurf des Planteils und Entwurf des Satzungstextes), aus den als Anlagen A2.1 bis A2.15 beigefügten Projektplänen und aus der Vorbemerkung ergibt.
	2. Weiter sind durch das Vorhaben erhebliche verkehrliche Auswirkungen auf das Gemeindegebiet von Karlsfeld zu erwarten. Diese Gefahr ergibt sich bereits schon daraus, dass sich Maß und Art der Nutzung durch den Bebauungsplan nicht in konkretisierbarer Weise ableiten lassen und sich für den Vorhabenträger ein erheblicher Gestaltungsspielraum bietet, der über das hinausgeht, was in den Gutachten als zulässige Nutzung angesetzt wurde. Weiter kann der ruhende Verkehr über eine Tiefgarage nicht abgewickelt werden, da eine solche bauplanungsrechtlich innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig ist. Die Festsetzung der privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bewirkt, dass die Fläche kein Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO ist und somit bebaubar ist. Selbst wenn der Bebauungsplan insoweit geändert würde, lässt sich der ruhende Verkehr durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht regeln, da der aufgrund des Mobilitätskonzepts festgesetzte Stellplatzschlüssel von 0,7 viel zu gering ist. Grundsätzlich wird die Einführung eines Mobilitätskonzepts seitens der Gemeinde Karlsfeld begrüßt, da es einen wichtigen Baustein für die Absenkung des	2. Entgegen dem Vortrag sind durch das Vorhaben keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen auf das Gemeindegebiet von Karlsfeld zu erwarten. Festzuhalten ist, dass sich Maß und Art der Nutzung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan bis auf wenig Spielraum konkretisiert ableiten lassen (siehe Ausführungen unter 1.a) und 1.b)), so dass sich die Anzahl der Wohneinheiten und demzufolge der ausgelöste Verkehr prognostizieren lassen. Ein erheblicher Gestaltungsspielraum besteht daher für die Vorhabenträgerin gerade nicht. Das Verkehrsgutachten beruht daher auf korrekt prognostizierten Zahlen. Weiter wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 keinerlei private Grünflächen festgesetzt (siehe Ausführungen zuvor unter Ziffer 1.b)). Es liegt also keine Festsetzung einer privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB vor, es wurden vielmehr Festsetzungen zur Bepflanzung auf privatem Baugrundstück nach § 9 Abs. 1 S.1 Nr. 25 BauGB getroffen. Der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage ist im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Unterbauung mit einer

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	motorisierten Individualverkehrs darstellt. Hierzu muss das Mobilitätskonzept jedoch hinreichend sicherstellen, dass die Mobilitätsmaßnahmen auch dauerhaft entsprechend des Konzepts umgesetzt werden. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da keine Regelung vorgesehen ist für den Fall, dass das Mobilitätskonzept vom Vorhabenträger bzw. der WEG, welche die Verpflichtungen zu übernehmen hat, nicht umgesetzt wird. Die hierfür vereinbarten Dienstbarkeiten stellen lediglich sicher, dass die hierbei vorgesehenen Flächen nicht anders genutzt werden können, sichern jedoch nicht den Betrieb der jeweiligen Car- und Bike-Sharing-Maßnahmen. Insoweit bedarf es auskömmlicher Sicherheiten zugunsten der Stadt München, die in dem Vertrag jedoch nicht vorgesehen wurden. Somit ist in der Abwägung davon auszugehen, dass das Mobilitätskonzept nicht dauerhaft umgesetzt wird und damit ein Mehrverkehr ausgelöst wird, der über das prognostizierte Maß hinausgeht und für den weder das Plangebiet selbst noch die umgebende Bebauung ausgelegt ist. Für den Fall, dass die Stadt München gedenkt, die Planung entsprechend anzupassen, ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung, wonach nur die notwendigen Stellplätze errichtet werden dürfen, bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Nach Art. 81 BayBO können i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB lediglich Anforderungen an einen Stellplatzschlüssel in der Beschaffenheit von Stellplätzen getroffen werden, jedoch nicht bauplanungsrechtliche Vorgaben für die maximale Anzahl von Stellplätzen. Somit wäre es nach dem Stand der derzeitigen Planung auch durchaus möglich, dass der Eigentümer das vorgesehene Mobilitätskonzept nicht annimmt und deutlich mehr als die von der Stadt München prognostizierten Stellplätze baut, was wiederum zur Folge hat, dass das Vorhaben noch mehr Verkehr anzieht als nach den Planungen vorgesehen ist. Der Mehrverkehr führt dazu, dass die ohnehin bereits überlastete Eversbuschstraße auch mit Parksuchverkehr belastet wird und sich der Parkdruck auf das Gemeindegebiet von Karlsfeld ausweiten wird. Damit wird die Gemeinde Karlsfeld faktisch dazu gezwungen, eigene verkehrsregelnde und beschränkende Maßnahmen zu treffen, die auf ihre Kosten überwacht und vollzogen werden müssen.	Tiefgarage auf dem privaten Baugrundstück ist selbstverständlich zulässig. Der ruhende Verkehr kann ordnungsgemäß über eine Tiefgarage abgewickelt werden. Für das Vorhabengebiet wurde ein für die Vorhabenträgerin verpflichtend umzusetzendes Mobilitätskonzept erstellt, das einen Mobilitätsfaktor von 0,7 vorsieht, begründet durch die S-Bahn-Nähe und ÖPNV-Anbindung. Das Mobilitätskonzept beinhaltet unterschiedliche Bausteine, die es ermöglichen, auch ohne eigenes Auto mobil zu sein. Die Bausteine sind einerseits in der Satzung festgesetzt als auch im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. So sind als Bausteine des Mobilitätskonzeptes u.a. mehr Fahrradstellplätze als laut Fahrradabstellplatzsatzung notwendig sowie eine Mobilitätszentrale in der Satzung festgesetzt. Sharing-Angebote (wie z.B. Car-Sharing, Lastenräder u.ä.) sind vertraglich geregelt. Die Vorhabenträgerin ist durch den Durchführungsvertrag schuldrechtlich zur Durchführung des Vorhabens, also dessen Errichtung (§ 22 des Durchführungsvertrags), als auch zur dauerhaften Umsetzung des Mobilitätskonzeptes (§ 13 des Durchführungsvertrags) verpflichtet. Hinzu kommen dingliche Sicherungen (Sicherung der Mobilitätsflächen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten), die eine anderweitige Nutzung der Mobilitätsflächen dauerhaft ausschließen. Damit ist eine ausreichende Basis für eine Abwägung der verkehrlichen Belange geschaffen, denn es darf unterstellt werden, dass die Vorhabenträgerin und deren etwaige Rechtsnachfolger sich vertragstreu verhalten. Anderenfalls wäre eine kooperative Bauleitplanung mit städtebaulichen Verträgen nach §§ 11 ff. BauGB gar nicht möglich. Auch können an die Sicherung des Mobilitätskonzeptes nicht höhere Anforderungen gestellt werden als an die Umsetzung des Vorhabens selbst. § 12 Abs. 1 BauGB fordert, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Wenn also für die Durchführung des gesamten Vorhabens ein schuldrechtlicher Vertrag ausreichend ist, kann an einzelne Bausteine des Vorhabens wie das Mobilitätskonzept keine höheren Anforderungen gestellt werden.

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Auch ist es nicht möglich, aber auch nicht erforderlich, sämtliche Verpflichtungen aus einem Durchführungsvertrag zusätzlich dinglich zu sichern, weil aktive Handlungsverpflichtungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können. Für die Abwägung der verkehrlichen Auswirkungen ist im Übrigen eine Prognose ausreichend, da diese nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden können. Nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG unterliegen Verkehrsprognosen nur eingeschränkter gerichtlicher Kontrolle. Sie sind lediglich daraufhin zu überprüfen, ob sie methodisch einwandfrei erarbeitet worden sind, nicht auf unrealistischen Annahmen beruhen und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden ist. Die zukünftige Verkehrsentwicklung ist prognostisch zu ermitteln. Als Basis können nur die im Zeitpunkt der Entscheidung verfügbaren Daten und Erkenntnisse dienen, die ein wirklichkeitsnahes Wahrscheinlichkeitsurteil ermöglichen. Insofern können auch für die Umsetzung eines Mobilitätskonzept keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden. Insbesondere darf für eine Verkehrsprognose ein vertragstreues Verhalten der Vorhabenträgerin und etwaiger Rechtsnachfolger unterstellt werden. Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 gemachte Verkehrsprognose ist daher nicht zu beanstanden. Ferner treffen die Ausführungen der Gemeinde Karlsfeld zur Art. 81 BayBO in der Form nicht zu. In § 9 Abs. 1 der Satzung ist eine Stellplatzbeschränkung für KFZ-Stellplätze geregelt. In § 9 Abs. 2 der Satzung ist die Zahl notwendigen Stellplätze (für Wohnen) im Sinne einer Stellplatzpflicht geregelt. Für Nichtwohnnutzungen gilt die Stellplatzpflicht gemäß Stellplatzsatzung, dies stellt § 9 Abs. 3 der Satzung klar. Die Landeshauptstadt München hat als Plangeber im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie vorliegend ein sogenanntes „Festsetzungserfindungsrecht“ und ist an den numerus clausus der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB nicht gebunden. Insoweit handelt es sich hier um zulässige Festsetzungen. Rein ergänzend wird ausgeführt, dass die getroffenen Festsetzungen auch nach § 9 BauGB und der BauNVO zulässig wären. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 Abs. 2 BayBO können örtliche Bauvorschriften in den

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Bebauungsplan aufgenommen werden, so dass gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO Regelungen über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Bebauungsplan geregelt werden können. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 BayBO erlaubt, die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von einer kommunalen Satzung im Bebauungsplan anders zu regeln. Laut Kommentarmeinung kann zwar nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO nur die Zahl der erforderlichen Stellplätze geregelt werden, also das Minimum, ein Verbot der Errichtung bzw. eine höchstzulässige Zahl von Stellplätzen lasse sich jedoch nicht auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO stützen. Insoweit deckt sich diese Kommentarmeinung mit den Ausführungen der Gemeinde Karlsfeld, dass nach Art. 81 BayBO nicht Vorgaben für die maximale Anzahl von Stellplätzen getroffen werden können. Stellplatzbeschränkungen sind jedoch gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig. Nach § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 getroffenen Festsetzungen in § 9 der Satzung sind daher zulässig. Gemäß den getroffenen Festsetzungen darf die Vorhabenträgerin daher nicht mehr KfZ-Stellplätze bauen als festgesetzt, zudem ist sie zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes im Durchführungsvertrag verpflichtet, so dass das Vorhaben entgegen der Ansicht der Gemeinde Karlsfeld nicht mehr Verkehr anziehen wird als nach den Planungen vorgesehen ist. Die Befürchtungen der Gemeinde Karlsfeld, dass die Vorhabenträgerin mehr Stellplätze baut als nach Bebauungsplan zulässig, in der Folge Mehrverkehr entsteht, welcher als weitere Folge die Eversbuschstraße auch mit Parksuchverkehr belastet und zu einer Ausweitung des Parkdrucks auf das Gemeindegebiet von Karlsfeld führt und im Ergebnis die Gemeinde Karlsfeld faktisch dazu zwingt, eigene verkehrsregelnde und beschränkende Maßnahmen zu treffen, die auf ihre Kosten überwacht und vollzogen werden müssten, können somit entkräftet werden und als haltlos bezeichnet werden. Die Gemeinde Karlsfeld wird daher durch den Bebauungsplan nicht in ihren Rechten auf kommunale Selbstverwaltung und städtebauliche

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Planung berührt, da aufgrund des Bebauungsplans „Hirmerei“ nicht mit erheblichen verkehrlichen Auswirkungen auf das Gemeindegebiet von Karlsfeld zu rechnen ist.
	3. Weiter widerspricht das Vorhaben dem Anbindegebot nach Nr. 3.3 des LEP, da es im Siedlungsansatz lediglich den Splitter innerhalb der Landeshauptstadt München, welcher als Außenbereich zu qualifizieren ist, vorfindet. Diese Siedlungseinheit stellt keine für diese Siedlungsentwicklung geeignete Siedlungseinheit dar, da nach der Rechtsprechung des BayVGH ein für die jeweils zu planende Siedlungsentwicklung qualitativ ebenbürtiger Siedlungsansatz bereits vorhanden sein muss.(Fußnote 7)	3. Es liegt kein Verstoß gegen § 1 Absatz 4 BauGB vor. Nach dieser Vorschrift, dem sogenannten Anpassungsgebot, sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das von der Gemeinde Karlsfeld zitierte Landesentwicklungsprogramm Bayern (BayLEP) legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind. Unter 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ ist im BayLEP als Grundsatz (G) die Vermeidung von Zersiedelung geregelt – das sog. Anbindegebot. Danach soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Als Ziel (Z) ist in Absatz 2 geregelt, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Hierbei handelt es sich nicht nur um einen bei der Abwägung zu berücksichtigenden Grundsatz der Raumordnung, sondern dem ausdrücklichen Willen des Normgebers entsprechend um ein verbindliches Ziel im Sinn von § 3 Absatz 1 Nummer 2 Raumordnungsgesetz (ROG) bzw. Art. 2 Nr. 2 und 3 Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLPlG), das gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bei der Bauleitplanung zu beachten ist. Das Anbindegebot soll die Funktionsfähigkeit der Freiräume erhalten. Die Landeshauptstadt München hat mit dem geplanten Vorhaben „Hirmerei“ der Bestimmung des Landesentwicklungsprogramms Bayern Rechnung getragen, wonach eine Zersiedlung der Landschaft verhindert und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Bereits der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung größtenteils ein Allgemeines Wohngebiet dar, das der weiteren Siedlungsentwicklung dienen soll. Das geplante Wohnbauvorhaben entspricht somit auch dem Entwicklungsgebot im Sinne § 8 Abs.2 BauGB. Auch bleibt die Funktionsfähigkeit der Freiräume erhalten:

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung westlich der Eversbuschstraße bildet einen, nach Norden an Karlsfeld anbindenden Riegel in Nord-Südrichtung. Zudem bestehen Streusiedlungen im Bereich Silberstraße, Reschenbachstraße, Lippweg mit Bestandsschutz. Diese Bereiche sind als Siedlungsbereich wahrnehmbar. Östlich der Bahn befinden sich Wohngebiete. Das geplante Vorhaben ist eine zur Anbindung geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Landesplanungsrechts und bindet in ausreichendem Maß an die östlich und westlich gelegenen Siedlungseinheiten / Baugebiete an, insbesondere ist das geplante Vorhaben auf allen Seiten von Verkehrswegen umschlossen und greift damit auf die vorhandenen Erschließungsanlagen (Eversbuschstraße, ÖPNV, Otto-Warburg-Straße) zurück. Eine Ungeeignetheit ergibt sich entgegen der Ansicht der Gemeinde Karlsfeld nicht daraus, dass das Vorhaben im Siedlungsansatz lediglich einen Splitter innerhalb der Landeshauptstadt München im Außenbereich vorfinden würde. Ob es sich bei Bebauung an der Eversbuschstraße um einen Siedlungssplitter handelt oder nicht, ist nicht maßgeblich, denn die Geeignetheit einer vorhandenen Siedlungseinheit zur Anbindung weiterer Siedlungsflächen beurteilt sich nicht nach den Kriterien des Bauplanungsrechts. Landesplanerisch steht vielmehr der Gesichtspunkt im Vordergrund, dass durch die Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen eine weitere Zersiedelung der Landschaft verhindert werden soll. Unter Siedlungsfläche ist dabei eine solche zu verstehen, die mindestens zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient (vgl. Begründung zu 3.3. (B) in BayLEP). Das vorhandene Siedlungsareal besteht unter anderem aus Wohnhäusern und dient damit mindestens dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen. Der Umstand, dass das geplante Vorhaben westlich und östlich im Verhältnis zur Siedlungsfläche, an die angebunden werden soll, durch die Eversbuschstraße und die Bahnlinie getrennt ist, führt nicht dazu, dass nicht mehr von einer Anbindung im Sinne der Landesplanung gesprochen werden kann. Verkehrsflächen kommt zwar im Rahmen der Bauleitplanung oftmals eine trennende Wirkung zu, das Anbindegebot der Landesplanung soll hingegen unter anderem den Neubau von Erschließungseinrichtungen

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		wie öffentlichen Straßen vermeiden, da diesen ebenfalls zersiedelnder Charakter zukommt. Gleichzeitig bleibt das Trenngrün Nr. 63 in seiner Funktion weiterhin erhalten (siehe nachfolgende Ausführungen unter 4.) Dementsprechend ist die Fläche im Regionalplan 14 (Karte 2 Siedlung und Versorgung) als Fläche, die zur Siedlungsentwicklung besonders geeignet ist (rote Schraffur), bzw. als bestehende Siedlungsfläche (orangefarbige Fläche) ausgewiesen: Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesbehörde hat am 29.11.2021 und am 05.05.2023 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eine positive Stellungnahme zu dem Vorhaben abgegeben und diese zudem im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB bestätigt (siehe Stellungnahme der Regierung von Oberbayern unten). Auch der regionale Planungsverband München hat in seinen Stellungnahmen vom 30.11.2021 und 24.05.2023 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mitgeteilt, dass keine regionalplanerischen Bedenken bestehen. Dies hat der regionale Planungsverband München erneut im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bestätigt (siehe Stellungnahme des regionalen Planungsverbands München unten).
	4. Ebenso widerspricht die Planung dem Regionalplan 14, der für den Bereich ein Trenngrün zwischen der Gemeinde Karlsfeld und der Landeshauptstadt München vorsieht.	4. Die Planung steht der Funktion des regionalen Trenngrüns Nr. 63 gemäß Regionalplan München (RP 14 B II Z 4.6.2) insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsgliederung nicht entgegen. Demnach ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nicht erforderlich, da ein solches nur bei einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung durchzuführen ist. Denn gemäß Z 4.6.2 des Regionalplans sind Planungen und Maßnahmen im Trenngrün im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion des Trenngrüns nicht entgegensteht. Eine entsprechende fachgutachterliche Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung kommt zu dem Ergebnis, dass die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzte

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Wohnbebauung die Funktionalität des Trenngrüns nicht beeinträchtigt und somit kein Zielkonflikt zum Regionalplan besteht. Die Regierung von Oberbayern als zuständige Höhere Landesplanungsbehörde ist im Übrigen in ihrer landesplanerischen Vorprüfung zum Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben nicht im Bereich des Regionalen Grünzugs Nr. 6 liegt und somit das Ziel B. II. 4.6.1 des Regionalplans München nicht betroffen ist. Gemäß Einschätzung der Regierung von Oberbayern liegt das Vorhaben aber im Bereich des regionalen Trenngrüns Nr. 63 gemäß Regionalplan München (RP 14 B II Z 4.6.2). Die Regierung von Oberbayern führte hierzu folgendes aus: „Grundsätzlich ist zu beachten, dass es sich bei der zeichnerischen Darstellung eines regionalen Trenngrüns um ein Symbol handelt, d.h. nicht die genaue Lage der zeichnerischen Darstellung ist entscheidend, sondern der bestehende Freiraum zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten an sich. Das regionale Trenngrün Nr. 63 dient insbesondere der Gliederung der Siedlungslandschaft zwischen den Siedlungseinheiten und hat im vorliegenden Fall die Funktion das Zusammenwachsen von München-Allach und Karlsfeld zu vermeiden. Gemäß RP 14 B II Z 4.6.2 sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion nicht entgegensteht.“ Die Planung steht der Funktion des regionalen Trenngrüns (insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsgliederung) nicht entgegen. Das im Regionalplan dargestellte Trenngrün ist bereits im Bestand in vielfacher Hinsicht gestört: Die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung westlich der Eversbuschstraße bildet einen, nach Norden an Karlsfeld anbindenden Riegel in Nord-Südrichtung. Zudem bestehen Streusiedlungen im Bereich Silberstraße, Reschenbachstraße, Lippweg mit Bestandsschutz. Diese Bereiche weisen aufgrund der überwiegend lockeren Bebauung und des hohen Freiflächen- und Vegetationsanteils eine große Durchlässigkeit auf, sind jedoch dennoch als Siedlungsbereich wahrnehmbar. Somit bilden derzeit nur die Freiflächen südlich der A99 (Ökologische Vorrangflächen, derzeit teilweise landwirtschaftlich oder als Kleingärten genutzt), Abschnitte des Würmgrünzugs sowie die große Grünfläche über der Einhausung der A99 zwischen Otto-Warburg-Straße, Bahnlinie München-Ingolstadt und Eisenbahn-Nordring einen wirksamen Freiflächenverbund mit siedlungsstruktureller Zäsurwirkung. Dieser

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		raumgliedernde Freiflächenkorridor wird durch die geplante, kompakte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Die Bebauung rückt an ihrem südöstlichen Rand maximal bis zu einer bestehenden Gehölzstruktur nördlich der Otto-Warburg-Straße vor. Am Südwestrand wird zusätzlich eine öffentliche Grünfläche situiert, die zusätzlichen Abstand zu den bestehenden Freiflächen (Sickerbecken Autobahn GmBH) definiert. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Wohnbebauung die Funktionalität des Trenngrüns nicht beeinträchtigt und somit kein Zielkonflikt zum Regionalplan besteht. Die Planung verstößt nicht gegen den Regionalplan und somit gegen das Zielanpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB. Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesbehörde hat am 29.11.2021 und am 05.05.2023 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eine positive Stellungnahme zu dem Vorhaben abgegeben und diese zudem im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB bestätigt (siehe Stellungnahme der Regierung von Oberbayern unten). Auch der regionale Planungsverband München hat in seinen Stellungnahmen vom 30.11.2021 und 24.05.2023 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mitgeteilt, dass keine regionalplanerischen Bedenken bestehen. Dies hat der regionale Planungsverband München erneut im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bestätigt (siehe Stellungnahme des regionalen Planungsverbands München unten).
	5. Zuletzt möchten wir darauf hinweisen, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in formeller Hinsicht fehlerhaft war, da die umweltbezogenen Stellungnahmen nicht mit ausgelegt wurden. Ausweislich der Sitzungsvorlage ist bekannt, dass es ein Verkehrsgutachten, ein Grundwassergutachten, artenschutzrechtliche Gutachten, Klimagutachten, hydrogeologisches Gutachten, schalltechnisches Gutachten sowie weitere schalltechnische Stellungnahmen, lufthygienische Untersuchungen usw. gibt. Keines dieser Gutachten lag jedoch öffentlich mit aus, obwohl der Begriff der	5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden war in keiner Weise in formeller Hinsicht fehlerhaft. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung ein. Der Wortlaut von § 4 Abs. 2 BauGB erwähnt weder umweltbezogene Stellungnahmen noch umweltbezogene Informationen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen ausschließlich zum Entwurf des Plans nebst Satzungstext und zur

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	umweltbezogenen Stellungnahmen nach dem Gesetz weit auszulegen ist und auch vorhandene Gutachten mit umfasst.(Fußnote 8) Fußnoten: (1) BVerwG, Beschluss vom 02.05.2018 - 4 BN 8/18 (2) BVerwG, Urteil vom 18.09.2003 - 4 CN 3/02 (3) BVerwG, Beschluss vom 02.05.2018 - 4 BN 7/18 (4) BVerwG, Beschluss vom 30.11.2000 - 4 BN 57.00 (5) BVerwG, Urteil vom 06.06.2002 - 4 CN 4.01; VGH München, Urteil vom 17.11.2021 – 1 N 20.1182; VGH München, Urteil vom 28.11.2023 – 1 N 20.2264 (6) BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 – 4 C 4.16 (7) BayVGH, Urteil vom 21.10.2014 – 1 N 11.1456 (8) VGH Mannheim, Urteil vom 20.09.2010 - 8 S 2801/08; OVG Bautzen, Urteil vom 09.03.2012 - 1 C 13/10	Begründung einzuholen. Hierzu zählt auch der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung nach § 2a BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 26.04.2023 mit 30.05.2023 unter Bereitstellung der vorgenannten Unterlagen auf einer Datenaustauschplattform. Den Trägern und Behörden wurden schriftlich bzw. per Email ein entsprechender Link zur Datenaustauschplattform zu Verfügung gestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden daher ordnungsgemäß nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sie wurden zudem gemäß § 3 Abs. 2 S.3 BauGB von der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB auf elektronischem Weg benachrichtigt und hatten Gelegenheit sich erneut zu äußern, was u.a. die Gemeinde Karlsfeld getan hat. Auch die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Gemäß § 3 Abs. 2 S.1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sind zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Gemäß § 3 Abs. 2. S.4 BauGB sind die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Das Gesetz unterscheidet demnach einerseits zwischen nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, welche im Internet zu veröffentlichen sind, und anderseits Arten umweltbezogener Informationen, welche verfügbar sind und zu welchen Angaben in der ortsüblichen Bekanntmachung zu machen sind.

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Im Münchner Amtsblatt Nr. 9 vom 28.03.2024 wurde auf Seite 221 die Beteiligung der Öffentlichkeit, also die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, betreffend den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 ortsüblich bekannt gemacht. Wie § 3 Abs. 2 S.4 BauGB vorschreibt wurden im Amtsblatt auf den Seiten 221 und 222 Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Aus der Regelung in § 3 Abs. 2 S.4 ergibt sich nach ständiger Rechtsprechung keine Pflicht, alle umweltbezogenen Informationen öffentlich auszulegen. Es ist ausreichend, dass diese bei der zuständigen Gemeinde verfügbar sind. Sie hätten bei der zuständigen, im Amtsblatt genannten Dienststelle eingesehen werden können und waren zudem auf der Internetseite der Landeshauptstadt München https://stadt.muenchen.de/infos/wohngebiet-hirmerei.html zur Verfügung gestellt und sind dort auch mindestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans einsehbar. Im Internet zu veröffentlichen bzw. öffentlichen auszulegen sind gemäß § 3 Abs. 2 S.1 und 2 BauGB hingegen die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Die Auswahl trifft also die Gemeinde, ihr ist ein Beurteilungsspielraum eingeräumt. Das von der Gemeinde Karlsfeld in ihrer Stellungnahme in Fußnote 8 zitierte Urteil des OVG Bautzen führt zwar aus, dass sich ausgehend von einem „europarechtskonformen“ bzw. richtlinienkonformen weiten Begriff der „Stellungnahmen“ i. S. v. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB die Auslegungspflicht nicht etwa auf verfahrensbezogene Äußerungen Dritter (etwa von Trägern öffentlicher Belange) im Verfahren der Planaufstellung beschränkt. Vielmehr kommen nach Ansicht des OVG Bautzen auch Gutachten und andere umweltbezogene Ausarbeitungen in Betracht, die eine Gemeinde in Vorbereitung ihrer Bauleitplanung hat erstellen lassen. Gleichzeitig führt das OVG Bautzen in dem von der Gemeinde Karlsfeld zitierten Urteil unter Randnummer 51 aus, dass es unter Berücksichtigung des Normzwecks von § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB und des im Gesetz ausdrücklich eingeräumten gemeindlichen Einschätzungsspielraums hinsichtlich der Auslegung wesentlicher umweltbezogener Stellungnahmen genügt, wenn in einem ausgelegten Entwurf des Umweltberichts oder in

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		anderen Teilen der Planbegründung alle wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bereits eingearbeitet und der Öffentlichkeit dadurch etwa in zusammengefasster Form zugänglich sind. Der von § 3 Abs. 2 S1. BauGB eingeräumte Beurteilungsspielraum ist also jedenfalls dann nicht überschritten, wenn zwar lediglich der Umweltbericht ausgelegt wird, in diesen aber sämtliche vorhandenen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen eingearbeitet sind. Die Landeshauptstadt München hat die Inhalte der Gutachten, welche laut Billigungsbeschluss vom 06.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11635), Begründung Ziffer 10.8 vorlagen, in der Begründung nebst Umweltbericht umfassend aufbereitet, eingearbeitet und zusammengefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nebst Umweltbericht wurde vom 09. April 2024 mit 10. Mai 2024 im Internet auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online München“ (unter der Adresse https://bauleitplanung.muenchen.de.) veröffentlicht. Zusätzlich wurden der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nebst Umweltbericht während des Veröffentlichungszeitraums beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28 b (Hochhaus), Erdgeschoss, Raum 071 öffentlich ausgelegt. Sie konnten ferner im Internet unter www.muenchen.de/auslegung eingesehen werden. Gleichzeitig wurden die dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht zugrunde gelegten und für das Bebauungsplanverfahren erarbeiten Gutachten auf der Internetseite der Landeshauptstadt München https://stadt.muenchen.de/infos/wohngebiet-hirmerei.html zur Verfügung gestellt und sind dort auch mindestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans einsehbar. Die Öffentlichkeit wurde demnach ordnungsgemäß und verfahrensfehlerfrei gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Die Autobahn Südbayern ID: M1029	Sehr geehrte Damen und Herren,	Die 20 m breite Trasse liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs. Entsprechend sind dort über den Bebauungsplan weder Festsetzungen getroffen noch Eingriffe geplant.

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	die Autobahn GmbH des Bundes, NL Südbayern, nimmt erneut zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2164 Stellung: In den ausgelegten Unterlagen wird auf Folgendes hingewiesen: [Anmerkung der Verwaltung: bei den nachfolgend kursiv gedruckten und eingerückten Textpassagen handelt es sich um Auszüge aus dem Billigungsbeschluss, welche die Autobahn GmbH in ihrer Stellungnahme zitiert, bei den fett gedruckten Textpassagen handelt es sich um die eigentliche Stellungnahme der Autobahn GmbH]: *Zwischen dem Planungsgebiet des Bebauungsplans und der Bahnlinie westlich des Planungsgebietes wird eine 20m breite Trasse freigehalten, um flexibel auf zukünftige verkehrliche Entwicklungen und Anforderungen reagieren zu können. Aktuell wird eine Freihaltung zu Gunsten einer potenziellen Rad- und Fußwegverbindung untersucht. Diese Verbindung soll im Rahmen des Nahmobilitätskonzepts für den 23. Stadtbezirk berücksichtigt werden. Eine Straßenplanung wird hier nach aktuellem Stand nicht angestrebt. Dazu wird aktuell von der zuständigen Fachdienststelle ein Beschlussentwurf erstellt.* Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung: **Bei der Ausarbeitung der Trasse sind die Planungen des Projekts „A 99 Nord - Sanierung Tunnel Allach und Temporäre Seitenstreifenfreigabe" zu berücksichtigen. Insbesondere das Kabelhaus 4, die entsprechenden Zuwegungen und Schächte.**	Eine Erweiterung des Planungsumgriffs um die „20 m-Freihaltetrasse“ war untersucht worden, war jedoch nicht zielführend, da vielmehr durch die „Nicht-Überplanung“ der Trasse flexibel reagiert werden kann. So wäre beispielsweise auch die dauerhafte Nutzung als Grün- und Erholungsfläche möglich. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als „Sonstige Grünflächen“ dargestellt ist, im Außenbereich liegt und kein Baurecht vorliegt, wird derzeit kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen. Die Hinweise, dass bei einer etwaigen Ausarbeitung der Trasse die Planungen des Projekts „A 99 Nord - Sanierung Tunnel Allach und Temporäre Seitenstreifenfreigabe" zu berücksichtigen seien, insbesondere das Kabelhaus 4, die entsprechenden Zuwegungen und Schächte, wurden an die zuständige Fachdienststelle weitergegeben.
	Es wird auf die vorangegangene Stellungnahme, insbesondere zum Austausch mit der Autobahn GmbH wie auch auf die Ausführungen zu Prognoseberechnungen in einer Verkehrsuntersuchung Bezug genommen. Die Planungen selbst zur Sanierung des Allacher Tunnels sind hingegen nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern liegen in der Verantwortung der Planfeststellungsbehörde. Nach Kenntnisstand der Landeshauptstadt München ergibt sich durch Sanierung mit Seitenstreifenfreigabe auf der A99 auch in den Berechnungen der Autobahn GmbH eine Abnahme der	Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Hirmerei berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben „Hirmerei“ selbst wie auch Vorhaben in der Umgebung als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell.

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	*Verkehrsmengen auf der Eversbuschstraße im Vergleich zu der Prognose ohne Sanierung mit Seitenstreifenfreigabe. Während der Bauzeit auf der A99 wird es großräumige Verkehrsverlagerungen geben (über B 471, A 8 Richtung Innenstadt). Für diesen Zeitraum wurden von der Autobahn GmbH auch Verlagerungen auf die Eversbuschstraße prognostiziert. Ein koordinierender Austausch mit der Autobahn GmbH findet statt. Im Rahmen der Beteiligung im Planfeststellungsverfahren hat die Landeshauptstadt München die Autobahn GmbH aufgefordert, ein bauzeitliches Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept zu entwickeln, um die Auswirkungen auf die Bewohner*innen der Stadt München so gering wie möglich zu halten.* Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung: **Abnahme Eversbuschstraße Prognose-Planfall: 400 KFZ/24h (zwischen Von-Kahr-Straße bis Ludwigsfelder Straße)** **Belastung Eversbuschstraße Bauzeit: bis zu 2900 Kfz/24h (zwischen Von-Kahr-Straße bis Ludwigsfelder Straße)** **Ein bauzeitliches Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept kann von der Autobahn GmbH nicht erbracht werden. Im Rahmen unserer Möglichkeiten werden wir rechtzeitig über den Baubeginn informieren.**	Im Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München sind immer auch die Bedarfe für den dringlichen Ausbau aus dem Bundesverkehrswegeplan abgebildet. Die im Bundesverkehrswegeplan als vordringlich eingestuften Bedarfe wie der 8-streifige Ausbau der A99 im Bereich des Allacher Tunnels, und somit auch die temporäre Seitenstreifenfreigabe, (somit der Prognose Planfall) sind im Verkehrsmodell und somit auch in den Gutachten berücksichtigt. Eine Mehrbelastung während der Bauzeit kann über den Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Sanierung des Allacher Tunnels an der A99 hat das Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München u.a. folgende Stellungnahme abgegeben: „Für die mit ca. acht Jahren angegebene Bauzeit, und den damit verbundenen (Teil-)Sperrungen des Tunnels werden erhebliche Verkehrsverlagerungen auf das städtische Hauptstraßennetz prognostiziert. Größere bauzeitliche Verkehrsverlagerungen auf das städtische Netz lehnt das Mobilitätsreferat ab. Die Autobahn GmbH wird aufgefordert, in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München ein bauzeitliches Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept zu entwickeln.“ Die Autobahn GmbH hat gemeinsam mit der Landeshauptstadt München und weiteren Stakeholdern begleitend zum Planfeststellungsverfahren, ein Bündel von Maßnahmenvorschlägen für ein Verkehrs- und Anwohnerschutzkonzept entwickelt. Es handelt sich um Maßnahmen in den Bereichen Individualverkehr (motorisiert und nichtmotorisiert), ÖPNV, Wirtschaft (inkl. Güterverkehr) und Kommunikation. Um die Maßnahmen hinsichtlich rechtlicher, zeitlicher und finanzieller Durchführbarkeit zu überprüfen, wurde durch die Allianz Mobile Zukunft München und Region (MZM; unter Beteiligung der Landeshauptstadt München) ein Gutachten an externe Planungsbüros vergeben. Zur Erstellung des Gutachtens gibt es Facharbeitsgruppen mit Vertretern der relevanten Stakeholder zu den Themen MIV, Wirtschaft, ÖPNV und Kommunikation. Mit den Ergebnissen des Gutachtens wird Mitte 2025 gerechnet.

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Die Autobahn GmbH des Bundes (Die Autobahn Südbayern) Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, nahm mit Schreiben vom 07.12.2021 und vom 25.05.2023 zusammengefasst wie folgt Stellung: *Der Bebauungsplan befände sich nördlich des Tunnels Allach an der BAB A 99 und liege innerhalb des Geltungsbereiches (100 m Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs.2 FStrG. Die Autobahn GmbH könne auf die Freihaltung verzichten, da zum einen andere Zwangspunkte näher zum Tunnel lägen und zum anderen noch keine konkrete Planung vorläge. Die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszone seien in der Planzeichnung dargestellt, mögen aber in der Legende noch entsprechend als solche der BAB A99 mit Verweis auf § 9 FStrG bezeichnet werden. Die Abstände gemäß § 9 FStrG müssten in die Planzeichnung aufgenommen werden Ein Plan mit Eintragung der 100-Meter-Linie werde zur weiteren Verwendung übergeben.* *<u>Stellungnahme:</u> Die gemäß §9 FStrG zur berücksichtigenden Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen. Die Legende der Planzeichnung wird mit der Kennzeichnung und nachrichtlichen Übernahme der Bauverbotszone sowie den Maßzahlen der Bauverbots- und Baubeschränkungszone an der BAB 99 gemäß § 9 FStrG ergänzt.* *Äußerung: Derzeit plane die Autobahn GmbH in diesem Streckenabschnitt die temporäre Seitenstreifenfreigabe und die Sanierung des Tunnels Allach. Für diese Maßnahme laufe das Planfeststellungsverfahren bei der Regierung von Oberbayern. Weiterhin sei der Streckenabschnitt im Bundesverkehrswegeplan für den 8- streifigen Ausbau in den vordringlichen Bedarf eingestuft. Diesbezüglich hätten noch keine Planungen begonnen. Die Autobahn GmbH plane die temporäre Seitenstreifenfreigabe vom AD München-Allach bis AD München-Feldmoching. Die Lärmemissionen für eine aktive TSF seien zu beachten.*	Die Landeshauptstadt München bedankt sich für die Klarstellung. Die Formulierung in der Stellungnahme im Billigungsbeschluss „Die Seitenstreifenfreigabe stellt nur eine temporäre Situation dar.“ ist tatsächlich unrichtig. Das Verkehrsgutachten wurde aufgrund der Klarstellung seitens der Autobahn GmbH eingehend im Hinblick auf die „Sanierung Tunnel Allach UND temporäre Seitenstreifenfreigabe AD M.-Allach bis AD M.-Feldmoching“ geprüft. Wie oben bereits dargestellt berücksichtigen die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Hirmerei auch Vorhaben in der Umgebung sowie die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die Landeshauptstadt München erstellten Verkehrsmodell. Die „Sanierung Tunnel Allach UND temporäre Seitenstreifenfreigabe AD M.-Allach bis AD M.-Feldmoching“, ist im Verkehrsmodell und somit auch in den Gutachten korrekt im Prognose-Nullfalls und im Prognose-Planfall berücksichtigt.

TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	<u>Stellungnahme:</u> Die Abwägung des Bebauungsplanes basiert auf der langfristigen Prognose für die Verkehrs- bzw. Verkehrslärmbelastung. Für diese wird die Situation nach Sanierung des Tunnels Allach angenommen. Die Seitenstreifenfreigabe stellt nur eine temporäre Situation dar. <u>Hier bedarf es einer Klarstellung:</u> **Bei dem Projekt der Autobahn GmbH handelt es sich um das Projekt „Sanierung Tunnel Allach UND temporäre Seitenstreifenfreigabe AD M.-Allach bis AD M.-Feldmoching". Die Aktivierung der Seitenstreifenfreigabe stellt den Prognoseplanfall dar und ist bei der Verkehrslärmbetrachtung zu beachten.** Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen	
Regierung von Oberbayern ID: M1024	Sehr geehrte Damen und Herren, die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu der o.g. Bauleitplanung mit dem Schreiben vom 05.05.2023 bereits eine positiv lautende Stellungnahme abgegeben. Mit Blick auf die aktuell vorliegende Fassung der Planungsunterlagen erscheint kein Anlass gegeben, vom Ergebnis der vorherigen landesplanerischen Überprüfung abzurücken. Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht daher nach wie vor als raumverträglich zu bewerten. Mit freundlichen Grüßen	Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Regionaler Planungsverband München ID: M1027	Sehr geehrte Damen und Herren, die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden. Mit freundlichen Grüßen	Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 6

Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

Eversbuschstr. (östlich),

Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),

Otto-Warburg-Straße (nördlich)

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Einreichendendaten	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
BV Nr. 20-26 / E 02190 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 23 - Allach-Untermenzing vom 16.07.2024	**Erhalt der Flächen des Planungsgebiets an der Eversbuschstraße (Hirmerei) als Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftschneise, Versickerungsfläche und Lebensraum für Vogelarten** Der Klimawandel und seine Folgen ist eine alltägliche Realität auch für uns geworden. Ob Hagel, sturm, Starkregen oder Hitzewellen, die Werte der letzten Jahre sowohl an Niederschlagsmengen als auch an Hitze- und Trockenperioden schlagen alle bisher dagewesenen Rekorde. Die Folgen sind Milliardenschäden, allein das letzte Hochwasser in Bayern Anfang Juni hat laut Versicherer 2 Milliarden Euro gekostet. Schuld daran sind … die anderen. Die den Regenwald abholzen oder gar den Klimawandel leugnen. Und wie schauts bei uns vor der Haustüre aus? Schlimmer als den Klimawandel zu leugnen ist, ihn zu erkennen aber nicht dementsprechend zu handeln. Die Temperatur in München ist laut Messstation an der LMU seit den 90er Jahren um 4 Grad gestiegen. Man erinnert sich, die Mitgliedsstaaten haben beim Pariser Abkommen unterzeichnet, die globale Erwärmung auf 1,5 Grad gegenüber der vorindustriellen Zeit zu begrenzen. Grund für die so starke Erwärmung Münchens sind der zunehmende Verkehr, die immer dichter werdende Bebauung und das Wegfallen von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten. Im Klimaschutzreferat wird bereits von der Notwendigkeit der Entsiegelung und des Straßenrückbaus gesprochen. Was sicher nicht passieren darf, ist die weitere Bebauung von Landschafts- und Grünflächen. Hierzu gehört auch das Planungsgebiet an der Eversbuschstraße kurz vor Karlsfeld. – sprich Hirmerei – Ich beantrage, diese Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftschneise, Versickerungsfläche und Lebensraum für zahlreiche Vogelarten zu erhalten und nicht zu bebauen.	Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeinde einen Bebauungsplan als Satzung. Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Bauleitplanung liegt demnach beim Stadtrat der Landeshauptstadt München. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Das Planungsgebiet an der Eversbuschstraße bietet die Möglichkeit, dringend benötigten Wohnraum in München zu schaffen und hat durch seine gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Nähe zum S-Bahnhof Karlsfeld) eine besondere Lagegunst, weshalb der Stadtrat der Landeshauptstadt München bereits im Rahmen mehrerer Beschlüsse die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2164 Hirmerei beschlossen hat. Planungsziele sind hierbei insbesondere die Schaffung eines Wohngebietes für ca. 230 Wohneinheiten mit einer integrierten Kindertagesstätte, die Schaffung von privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen mit intensiver Begrünung, die Begrenzung der Versiegelung und die Sicherstellung einer ausreichenden Grünausstattung für einen naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser, die Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Umsetzung des Klimafahrplans der Landeshauptstadt München.Eine Sicherung der Flächen ausschließlich als Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftschneise, Versickerungsfläche und als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten ist für diesen Bereich unter Berücksichtigung aller abwägungsrelevanten Umstände demnach nicht vorgesehen. Beim Bebauungsplanverfahren Nr. 2164 – Hirmerei – wurden die Auswirkungen der Planung auf die klimatischen Verhältnisse in einem vertiefenden Klimagutachten untersucht. Eine signifikante Abschwächung des Kaltluftvolumenstroms mit negativen gesundheitlichen Beeinträchtigungen auch in der Nachbarschaft ist demnach nicht zu erwarten, da der Kaltluftvolumenstrom auch im Planfall weiterhin hoch ausgeprägt ist. Die Wohnbebauung wird sich laut Gutachten in der Nacht weiterhin gut abkühlen und unterliegt einer günstigen bis sehr günstigen nächtlichen bioklimatischen Situation.

Einreichendendaten	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		Die nördlich und südlich des Baugebietes angeordneten, Öffentlichen Grünflächen werden mit Bäumen bepflanzt, die für Verdunstungskühle und Schatten sorgen. Auch wenn auf den Baugrundstücken mit der geplanten Bebauung Flächen versiegelt werden, wird mit der geplanten Durchgrünung und Pflanzung von Großbäumen in unterbaufreien Bereichen innerhalb der Wohnbauflächen dem Kleinklima Rechnung getragen. Mit der Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche und der Begrünung des Innenhofes und der Dachflächen werden neue Habitatstrukturen für Tiere der Siedlungsbereiche geschaffen. Die Versickerung des Baugrundstücks ist auf Privatgrund gewährleistet. Auf den Baugrundstücken sind zudem Retentionsflächen auf den Dachflächen des vierten bis sechsten Obergeschosses sowie der Tiefgaragendecke vorgesehen. Eine Versickerung ist weiterhin über die öffentlichen Grünflächen im Norden und Süden des Planungsgebiets sichergestellt. Die vorgenannten Planungsziele können im Rahmen des Bebauungsplans erfüllt werden. Die Flächen im Planungsgebiet bleiben trotz der geplanten Bebauung daher – wie in der Empfehlung gefordert – teilweise als Versickerungsfläche erhalten bzw. schaffen neue Habitatstrukturen für Tiere. Auch der Kaltluftvolumenstrom bleibt weiterhin hoch ausgeprägt.
BV Nr. 20-26 / E 02188 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 23 - Allach-Untermenzing vom 16.07.2024	**Grünflächen und ländlichen Charakter erhalten - Schutz aller Stadtgüterflächen, AG, ÖKO-Flächen vor Bebauung; Prüfung des Bauvorhabens "Hirmerei"** Ich beantrage für den 23. Bezirk den Schutz aller Stadtgüter-, AG, ÖKO-Flächen vor Bebauung entsprechend Bürgerentscheid „Grünflächen erhalten“ im Wortlaut und ausnahmslos. Allach-Untermenzing soll nicht als „Baureserveland“ und zur Planung durch Projekte wie die „Ideenwerkstatt/Baureferat“ verwendet werden. Der ländliche Charakter soll wie im Eingemeindungsvertrag von 1938 festgeschrieben erhalten werden. Die durch das Copernicus Programm/EU ermittelte Versiegelungsquote soll lokal nicht weiter ansteigen. Zudem sollen auch	Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten – München mit Bedacht gestalten“ wurde am 01.03.2023 in der Vollversammlung des Stadtrats behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08833). Der Stadtrat hat gemäß Art. 18a Abs. 14 S. 1 GO die Forderungen des Bürgerbegehrens mehrheitlich übernommen. Das Ziel des Bürgerbegehrens ist der dauerhafte Erhalt der Allgemeinen Grünflächen, die im Flächennutzungsplan (FNP) als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt sind, sowie aller öffentlichen Grünanlagen, die Teil der städtischen Grünanlagensatzung sind.

Einreichendendaten	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	die Rückmeldungen und Einsprüche des bestehenden Bauvorhabens „Hirmerei“ in Hinblick auf diese Aspekte geprüft werden. Für die Flurnummer 678, Gemarkung Allach beantrage ich darüber hinaus eine Aufwertung. Die Bürger des 23. Bezirks haben ein Anrecht auf ein klimatisch nicht schwieriges Umfeld speziell nach den aktuellen Maßstäben der europäischen Union und der EU-Vorgaben. Diese sollen ebenfalls in diesem Antrag beachtet werden.	Ökologische Vorrangflächen (OEKO) und die Sonstigen Grünflächen (SG) sind von dem Bürgerbegehren nicht betroffen. Dieses Bürgerbegehren findet im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 „Hirmerei“ keine Anwendung, denn der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplanumgriffs keine Allgemeine Grünfläche dar, sondern Allgemeine Wohngebiete (WA) und Sonstige Grünflächen (SG). Die Grundstücke im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing, die von den Stadtgütern München verwaltet oder verpachtet werden, sind nur von dem Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten – München mit Bedacht gestalten“ betroffen, wenn sie im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt sind. Größtenteils sind die Flurstücke, die von den Stadtgütern München verwaltet werden, jedoch als Landwirtschaftliche Nutzflächen (LW) im Flächennutzungsplan dargestellt und sind nicht von dem Bürgerbegehren betroffen. Der ländliche Charakter von Allach bleibt weiterhin erhalten. Der Bebauungsplan steht diesbezüglich nicht im Widerspruch. Der Bebauungsplan überplant den ländlich geprägten Bestand von Allach nicht, vielmehr schafft er Baurecht für eine Bebauung zwischen der Bahnlinie im Osten, dem Bahnhof Karlsfeld im Norden, der Otto-Warburg-Straße im Süden, mit einem eigenständigen Bebauungscharakter innerhalb von Allach. Das Bauvorhaben hat eine ausreichende Größe, um für sich selbst eine eigene Baustruktur zu prägen. Dies beeinträchtigt nicht die Qualität der schon bestehenden Baustrukturen in Allach und überplant diese auch nicht. Das Copernicus-Programm ist Teil des Raumfahrtprogramms der Europäischen Union und liefert lediglich Erdbeobachtungsdaten. Bedeutung werden diese Datenerhebungen im Rahmen der nachfolgend beschriebenen Wiederherstellungspläne und -maßnahmen erlangen. Der Umgang mit den Versiegelungsquoten wird auf EU-Ebene im Rahmen der Biodiversitätsstrategie für 2030 diskutiert. Im Zuge dessen trat im August 2024 die EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur (Renaturierungsgesetz) in Kraft. Darin werden die EU-Mitgliedsstaaten

Einreichendendaten	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		verpflichtet bis 2030 auf mindestens 20% der Land- und Meeresfläche der Europäischen Union Wiederherstellungsmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der städtischen Ökosystemgebiete sind die Mitgliedstaaten verpflichtet bis 2030 sicherzustellen, dass kein Nettoverlust an der nationalen Gesamtfläche städtischer Grünflächen gegenüber 2024 zu verzeichnen ist. Zur Umsetzung der Verordnung müssen die Mitgliedstaaten nationale Wiederherstellungspläne ausarbeiten und dafür zunächst die erforderlichen Wiederherstellungsmaßnahmen ermitteln. Die Mitgliedstaaten haben zwei Jahre Zeit, um einen ersten Entwurf ihres Plans vorzulegen. Der nationale Wiederherstellungsplan wird für die Bundesrepublik Deutschland federführend vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz erarbeitet. Eine unmittelbar geltende Verpflichtung für ein einzelnes Bebauungsplanverfahren auf nationaler Ebene legt die Verordnung jedoch nicht explizit fest. Auch legt das Copernicus-Programm den Städten keine unmittelbaren Pflichten auf. Bezugnehmend auf die Versiegelungsquote kann ausgeführt werden, dass die kompakte Bauform eine Unterbringung des dringend benötigten Wohnraums und gleichzeitig eine Minimierung der Versiegelung ermöglicht. Im Norden und Süden können so unterbaufrei öffentliche Grünflächen entstehen und im Innenhof ebenfalls unterbaufreie Bereiche für Großbaumpflanzungen. Diese vorgebrachten Aspekte werden gleichzeitig als Stellungnahme gewertet, die außerhalb des förmlichen Verfahrensschrittes nach § 3 Abs. 2 BauGB eingereicht wurde. Das Flurstück Nr. 678 (Gemarkung Allach) liegt nicht im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 – Hirmerei – und kann deshalb nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens behandelt werden. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für dieses Flurstück Allgemeine Grünflächen (AG) und Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Das o.g. Flurstück ist im Eigentum der Landeshauptstadt München und wird von den Stadtgütern München verwaltet. Die Fläche wird derzeit verpachtet und landwirtschaftlich genutzt. Langfristige Entwicklungen bspw. im

Einreichendendaten	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		Rahmen eines Strukturkonzepts sind für diese Fläche derzeit nicht angedacht.
BV Nr. Nr. 20-26 / E 02192 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 23 - Allach-Untermenzing vom 16.07.2024	**Erhalt des Gartenstadtcharakters im 23. Stadtbezirk östlich der Würm** Ich beantrage keine „Quartiere“, Bauten>Mehrfamilienhaus und größere Gewerbebauten im 23. Bezirk östlich der Würm im Rahmen der Bauleitplanung und anderer Verfahren über die bereits genehmigten Bauvorhaben hinaus zu genehmigen. Das Gebiet ist heute bereits durch Lärm, Verkehr, Temperatur und fehlende Infrastruktur hoffnungslos überlastet. Im Gebiet soll es auch keine weitere Förderung der Stadt München für solche Projekte mehr geben. Der Bezirk ist bereits durch die übermäßige Ansiedlung und das Wachstum zu sehr überfordert und belastet. Die ökologischen Vorgaben und die aktuelle Versiegelungsquote, sowie die Menschenrechte der Anwohner auf ein menschenwürdiges Leben stehen einer weiteren Bebauung entgegen. Ich beantrage unter diesen Aspekten auch die Siedlung „Hirmerei“ und andere Bauvorhaben im Rahmen der gerade abgeschlossenen Bürgerbefragung noch einmal unter diesen Aspekten von objektiver Stelle zu prüfen.	Die Ergebnisse der neuen Bevölkerungsprognose zeigen, dass sich die Landeshauptstadt München weiterhin in einer Wachstumsphase befindet und ein Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 um 14 Prozent auf dann voraussichtlich 1,81 Millionen zu erwarten ist. Die Stadt muss nicht nur Wohnraum erhalten, sondern auch neuen schaffen. Ein Teil der voraussichtlichen Neubautätigkeit mit Baurechtsschaffung wird neben einer angestrebten Innenentwicklung in den Stadtrandbezirken realisiert werden müssen, die noch über entsprechende Flächen verfügen. Der Stadtbezirk Allach-Untermenzing gehört zu den wachsenden Teilbereichen der Landeshauptstadt München. Die Prognose geht hier von einer Erhöhung der Einwohnerzahl um 11.043 Personen (30,7 Prozent) bis zum Jahr 2040 aus. Damit fällt die Entwicklung für den 23. Stadtbezirk im Vergleich zur gesamtstädtischen Prognose mit einem Zuwachs um rund 14 Prozent überdurchschnittlich aus. Mit einer prognostizierten Einwohnerdichte von unter 5.000 Einwohner/qm wird Allach-Untermenzing aber auch 2040 noch einer der am geringsten besiedelten Stadtbezirke sein. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde vom Stadtrat durch den Beschluss „Wohnungspolitische Handlungsprogramm ‚Wohnen in München VII‘ 2023-2028“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705 vom 21.12.2022) beauftragt, im Zeitraum 2023-2028 neues Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) für rund 27.000 Wohneinheiten (ca. 4.500 Wohneinheiten pro Jahr) zu schaffen. Zudem wird davon ausgegangen, dass im Zeitraum weitere 24.000 Wohneinheiten (ca. 4.000 Wohneinheiten pro Jahr) durch die Realisierung von bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB umgesetzt werden. Auch im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing sieht der Stadtentwicklungsplan 2040 (neu: STEP 2024) den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums vor.

Einreichendendaten	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Verantwortung des Freistaates Bayern und der Kommune, für angemessenen Wohnraum zu sorgen, ist außerdem in Art. 106 Abs. 2 Verfassung des Freistaates Bayern (BV) verankert. Gemäß Art. 106 Abs. 1 BV hat jeder Bewohner Bayerns Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Nach den oben dargelegten Zahlen zur Entwicklung des Wachstums der Stadt München kann dieses Recht nur durch die Realisierung weiterer Bauprojekte und die Schaffung neuen, bezahlbaren, zukunftsorientierten Wohnraums seitens der Kommune gesichert werden. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens, so auch bei der Hirmerei, werden die Auswirkungen auf die Umwelt geprüft. Es werden Fachgutachten erstellt und im Umweltbericht geprüft, ob die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter betroffen sind. Die unterschiedlichen Belange der betroffenen Schutzgüter werden im Laufe des Verfahrens sorgfältig und umfassend abgewogen. Daraus resultierend wurden unter anderem Festsetzungen u.a. zum Lärmschutz getroffen, um sicherzustellen, dass für die derzeitigen und zukünftigen Bewohner*innen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Das Recht der Anwohner*innen auf menschenwürdiges Leben steht einer weiteren Bebauung schon deshalb nicht entgegen, weil der Schutzbereich des Art. 1 Abs. 1 Grundgesetz nicht berührt ist. Die Anwohner*innen werden durch die Durchführung eines gesetzlich geregelten Bauleitplanverfahrens weder zum bloßen Objekt staatlichen Handelns gemacht, noch wird ihre Subjektqualität prinzipiell in Frage gestellt. Dass die Menschenrechte der Anwohner*innen auf ein menschenwürdiges Leben einer weiteren Bebauung entgegenstehen, ist abwegig.

B 3363

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2164
Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München - Ingolstadt (westlich),
Otto-Warburg-Straße (nördlich)

Heute, den siebten November

- 7. November 2023 -

erschienen gleichzeitig vor mir,

Dr. Christian Berringer,

Notar mit dem Amtssitz in München

an der Geschäftsstelle Karlsplatz 10/III, 80335 München:

1. [redacted],

und

[redacted],

beide geschäftsansässig in 80333 München, Theresienstraße 1,
je ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigte für die

München Allach S.à r.l.

mit dem Sitz in Grevenmacher, Luxembourg
eingetragen im Registre de Commerce et des sociétés Luxembourg unter B246107
(Postanschrift: 17 rue de Flaxweiler, 6776 Grevenmacher)

- im Folgenden: **„die Vorhabenträgerin"** -.

Die Vollmacht lag heute im Original vor und ist dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügt,

und

2. [redacted]

geschäftsansässig: Denisstraße 2, 80335 München,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

Landeshauptstadt München
(Postanschrift: Denisstr. 2, 80335 München)

aufgrund Vollmachten vom 24.10.2023 und 25.10.2023, die heute je im Original vorlagen und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügt sind.

- im Folgenden: „**Stadt**“ -.

Nach Angabe wird nicht auf fremde Rechnung gehandelt.

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3

Vorbemerkung 4
§ 1 Grundbuchstand 5
§ 1a Bezugsurkunde 7
§ 2 Anlass und Grundlagen des Vertrages 7
§ 2a Herstellungsmaßnahmen öffentliche Verkehrs- und öffentliche Grünflächen 9
§ 3 Flächenabtretungen 9
§ 4 Rückgabe übereigneter Flächen 10
§ 5 Auflassung der Abtretungsflächen 11
§ 6 Auflassungsvormerkungen für Abtretungsflächen 12
§ 7 (Rechtliche) Lastenfreiheit der Abtretungsflächen 13
§ 7a Sonderflächen 13
§ 8 Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen 14
§ 9 Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen 20
§ 10 Umbau und Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 27
§ 11 Herstellung der öffentlichen Grünflächen 29
§ 12 Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten / Widmung 29
§ 13 Mobilitätskonzept 30
§ 14 Integrierte Kindertageseinrichtung 39
§ 15 Ablöse Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur durch anteiligen Finanzierungsbeitrag 52
§ 16 Bereitstellung und Herstellung der Ausgleichsflächen, Pflege- und Entwicklungskonzept 53
§ 17 Artenschutz 55
§ 18 Gemeinschaftsdachgärten 56
§ 18a Errichtung, Nutzung und Betrieb von Solaranlagen 59
§ 19a Geförderter Wohnungsbau 59
§ 19b Preisgedämpfter Mietwohnungsbau 60
§ 19c Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau 61
§ 19d Übernahmeerklärung 71
§ 20 Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 72
§ 21 Kosten des Durchführungsvertrages 72
§ 22 Grundstücksneuordnung/Durchführungsverpflichtung 73
§ 23 Wohnungsbauzeitplan 75
§ 24 Sicherheiten 75
§ 25 Regelungen zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB 78
§ 26 Baugenehmigung vor Inkrafttreten 79
§ 27 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche 79
§ 28 Rücktrittsrecht 80
§ 29 Teilnichtigkeit 81
§ 30 Wechsel der Vorhabenträgerin / Weitergabepflicht 81
§ 31 Zustimmung des Stadtrates 83
§ 32 Bekanntmachung gem. § 55 Grundbuchordnung 83
§ 33 Vollzugsauftrag 83
§ 34 Rangverhältnisse der zugunsten der Stadt bestellten Rechte 84

§ 35 Hinweise 84
§ 36 Abschriften, Ausfertigungen 84
§ 37 Anlagenübersicht 85

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing gelegnenen Grundstückes Flst.Nr. 1385/1, 1385/2, 1385/3, 1385/9, 1385/10,1385/11, 1385/12, 1385/13, 1385/14, 1385/15, 1385/16, 1385/17, 1385/18 (Flst.Nr. nach amtlicher Vermessung der Abtretungsflächen, Vermessungsergebnis niedergelegt in den Fortführungsnachweisen 2781 01 bis 2781 04, **Anlage BU 0**), jeweils Gemarkung Allach. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine unversiegelte Fläche, die überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Die Gesamtfläche beträgt 21.966 m².

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat auf Antrag der Hirmer Allach GmbH & Co. KG vom 07.10.2020 hin mit Beschluss vom 10.03.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2164 für eine Teilfläche von 16.227 m² aus dem Grundstück Flst.Nr. 1385/1, 1385/2, 1385/3, 1385/9 und 1385/10 (Flst.Nr. zum Zeitpunkt des Beschlusses, vor amtlicher Vermessung der Abtretungsflächen), jeweils Gemarkung Allach, beschlossen. Die Hirmer Allach GmbH & Co. KG ist inzwischen aufgelöst und die Firma der Gesellschaft ist erloschen. Das Vermögen der Gesellschaft ist durch Übertragung aller sonstigen Kommanditbeteiligungen sowie Austritt der danach einzig verbleibenden Komplementärin auf die einzig verbleibende Gesellschafterin München Allach S.à r.l. übergegangen.

Geplant ist die Schaffung von Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung mit ca. 22.371 m² Geschossfläche. Dabei sollen ca. 230 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen (freifinanziert und gefördert) mit Tiefgarage, eine Kindertagesstätte und eine Ladeneinheit, ggf. mit einer gastronomischen Nutzung, entstehen sowie öffentliche Grünflächen. Grundlage des Vorhabens ist die Planung des Büros Palais Mai, München, mit Grabner Huber Lipp, Freising, die als Sieger aus dem von der Vorhabenträgerin im Jahre 2019 durchgeführten Wettbewerb hervorgegangen sind.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 umfasst neben der beschriebenen Vorhabenfläche zudem auf einer Fläche von ca. 3.999 m² die Eversbuschstraße im Bestand, anteilig mit den Flurstücken der Nrn. 1366/2 und 101/18 Gemarkung Allach, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden. Im

Zuge der Realisierung des Vorhabens ist ein Ausbau der Eversbuschstraße mit einem Parkstreifen, einem Baumgraben und einem Gehweg an deren Ostseite auf der Höhe der Vorhabenfläche vorgesehen. Ferner soll eine Verlängerung dieses Gehwegs nach Süden bis zur Anbindung an den vorhandenen Gehweg erfolgen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Grundbuchstand

(1) Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Allach, Blatt 6468, ist die Vorhabenträgerin Eigentümerin des dort vorgetragenen Grundstückes der Gemarkung Allach:

a) Grundbuchbeschrieb:

Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Grundbuchbeschrieb	Größe
5	1385/1	Nähe Eversbuschstraße, Landwirtschaftsfläche	10.551 m²
5	1385/2	Nähe Eversbuschstraße, Landwirtschaftsfläche	2.082 m²
5	1385/3	Nähe Eversbuschstraße, Landwirtschaftsfläche	1.919
5	1385/9	Nähe Eversbuschstraße, Landwirtschaftsfläche	995 m²
5	1385/10	Nähe Eversbuschstraße, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	2.006 m²
5	1385/11	Nähe Eversbuschstraße, Landwirtschaftsfläche,	1.843 m²
5	1385/12	Nähe Eversbuschstraße, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	824 m²
5	1385/13	Nähe Eversbuschstraße, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	273 m²
5	1385/14	Nähe Eversbuschstraße, Landwirtschaftsfläche	33 m²
5	1385/15	Nähe Eversbuschsstraße, Landwirtschaftsfläche	176 m²
5	1385/16	Nähe Eversbuschstraße, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	531 m²
5	1395/17	Nähe Eversbuschstraße, Landwirtschaftsfläche	696 m²
5	1385/18	Nähe Eversbuschstraße, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	37 m²

b) Das Grundstück ist in Abteilung II wie folgt belastet:

Lfd. Nr.	
[redacted]	

(2) Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Langwied, Blatt 2889, ist die Vorhabenträgerin Eigentümerin des dort vorgetragenen Grundstücks der Gemarkung Langwied

a) Grundbuchbeschrieb:

Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Grundbuchbeschrieb	Größe
3	2918/1	Schyrin, Landwirtschaftsfläche	5.010 m²

b) Das Grundstück ist in Abt. II und III unbelastet.

(3) Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Allach, Blatt 11325, ist die Stadt als Eigentümerin der folgenden Grundstücke der Gemarkung Allach eingetragen:

a) Grundbuchbeschrieb

Bestandsverzeichnis			
Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
1	101/18	Eversbuschstraße, Verkehrsfläche	4.958
2	369	Aubinger Feld, Landwirtschaftsfläche	7.711
3	1366/2	Eisolzrieder Straße, Verkehrsfläche	1.025

b) Die Grundstücke sind in Abt. II und III unbelastet.

§ 1a Bezugsurkunde

(1) Mit Urkunde des amtierenden Notars vom 03.11.2023, 06.11.2023 und 07.11.2023, Urk.Nr. B 3362 (nachstehend „**Bezugsurkunde**“ genannt) wurde eine Bezugsurkunde errichtet, mit der die mit dem Zusatz **„BU“** bezeichneten Anlagen dieses Durchführungsvertrages beurkundet wurden. Die Erschienenen nehmen gemäß § 13a Beurkundungsgesetz Bezug auf die Bezugsurkunde, die heute bei Beurkundung in Urschrift vorliegt und deren Inhalt den Erschienenen bekannt ist. Die Erschienenen hatten Gelegenheit zur Einsicht der Bezugsurkunde und verzichten auf das heutige Verlesen und die Beifügung der in Bezug genommenen Urkunde zu dieser Urkunde. Die Erschienenen wurden darüber belehrt, dass mit dieser Bezugnahme der Inhalt der bezeichneten Urkunde auch Inhalt der vorliegenden Urkunde wird.

(2) Die Vertragsbeteiligten genehmigen hiermit den gesamten Inhalt der Bezugsurkunde. Eine etwa erteilte Vollmacht wird hiermit bestätigt. Die im Folgenden mit dem Zusatz „**BU**“ genannten **Anlagen** sind solche der Bezugsurkunde.

§ 2 Anlass und Grundlagen des Vertrages

(1) Die Vorhabenträgerin als Eigentümerin des unter § 1 Abs. 1 genannten Grundstücks möchte diese mit einer Wohnanlage, in dem sich auch eine öffentliche Kindertageseinrichtung sowie eine Ladeneinheit, ggf. mit gastronomischer Nutzung, befinden wird, nebst Tiefgarage bebauen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat auf entsprechenden Antrag der Vorhabenträgerin (unter der ursprünglichen Firmierung) am 10.03.2021 beschlossen, für den Bereich Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München – Ingolstadt (westlich) und Otto-Warburg-Straße (nördlich) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 (nachfolgend „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ genannt) aufzustellen.

(2) Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes interessiert. Da die Planung verfahrensgemäß und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann, soll im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander dieser Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen werden. Die Vorhabenträgerin erklärt hiermit, dass aufgrund ihrer eigenen wirtschaftlichen Einschätzung die in diesem Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen, Lasten, Kosten und Bindungen angemessen im

Sinne des § 11 BauGB sind. Die Vorhabenträgerin erklärt ausdrücklich, dass ihr die (für stadtinterne Zwecke erstellte) sog. „SoBoN-Berechnung" mit Stand vom 31.10.2023, einschließlich der dieser zugrunde liegenden Anfangs- und Endwerte bekannt ist, nach welcher ihr knapp ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke verbleibt, und dass dies nichts an vorheriger Einschätzung ändert.

(3) Grundlage dieses Durchführungsvertrages ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2023. Der Planteil des Bebauungsplanentwurfs ist der Urkunde als **Anlage A 1** beigefügt; der Entwurf des Satzungstextes ist als **Anlage BU 1** Bestandteil der Bezugsurkunde. Der Plan ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB. Auf diese Anlagen sowie die Bezugsurkunde wird verwiesen, sie sind wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde.

(4) Gegenstand dieses Durchführungsvertrages ist das Vorhaben, wie es sich nach den von der Vorhabenträgerin gefertigten, diesem Vertrag als **Anlage A 2.1 bis 2.15** beigefügten, Projektplänen ergibt. Diese Anlage ist wesentlicher Bestandteil dieses Durchführungsvertrages.

(5) Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2164, denn einzelne Flächen liegen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans i.S.v. § 12 Abs. 4 BauGB

(6) Durch die Vereinbarungen in diesem Durchführungsvertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass sich die Stadt vertraglich nicht zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichten kann. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder einem anderen Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als dem Erwarteten.

(7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach Maßgabe der Bestimmungen in § 22 dieses Durchführungsvertrags.

§ 2a Herstellungsmaßnahmen öffentliche Verkehrs- und öffentliche Grünflächen

(1) Die öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß den Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch die Stadt (Baureferat) nach Maßgabe des § 10 hergestellt.

(2) Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände werden von der Vorhabenträgerin im Rahmen der Errichtung des Vorhabens hergestellt. Dies entspricht dem Wesen eines Vorhaben- und Erschließungsplans, dass die Erschließungsflächen/-anlagen durch die Vorhabenträgerin oder durch von ihr beauftragte Dritte hergestellt werden bzw. die entsprechenden Maßnahmen ausgeführt werden. Ferner übernimmt die Vorhabenträgerin selbst die Erstellung der Ausgleichsfläche auf dem in ihrem Eigentum befindlichen Fläche gem. § 1 Abs. 2.

§ 3 Flächenabtretungen

(1) Im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen Flächen, die nach den planerischen Festsetzungen als öffentlichen Zwecken dienende Flächen festgesetzt werden sollen, sich aber noch im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden. Diese Flächen sind im beiliegenden „Abtretungsflächenplan" (**Anlage A 3.1**) wie folgt markiert:

1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche — gelb
2. Öffentliche Grünflächen — grün

(2) Außerhalb des Umgriffs auf dem Grundstück Flst. Nr. 2918/1, Gemarkung Langwied, sollen Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich gem. § 1 a BauGB durchgeführt werden (vgl. Lageplan in der **Anlage A 3.2**).

(3) Die Vorhabenträgerin überträgt folgende, bereits vermessene Flächen von zusammen 6.156 m² - nachfolgend **„Abtretungsflächen"** genannt – und zwar im Einzelnen:

1.	**Für öffentliche Straßenverkehrsfläche**	**1.665 m²**
	Flst. Nr. 1385/12	824 m²
	Flst. Nr. 1385/13	273 m²
	Flst. Nr. 1385/16	531 m²
	Flst. Nr. 1385/18	37 m²

2.	**Für öffentliche Grünflächen**	**4.491 m²**
	Flst. Nr. 1385/11	1.843 m²
	Flst. Nr. 1385/14	33 m²
	Flst. Nr. 1385/3	1.919 m²
	Flst. Nr. 1385/17	696 m²

jeweils der Gemarkung Allach mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör unentgeltlich und kostenlos, soweit in diesem Durchführungsvertrag nicht anders geregelt, an die Stadt zum Alleineigentum.
Die nach diesem Absatz zu übertragenden Flächen ergeben sich aus den Fortführungsnachweisen Nr. 2781 01 bis Nr. 2781 04 Gemarkung Allach (**Anlage BU 0**) der Landeshauptstadt München (Kommunalreferat, GeodatenService), in welchen das Ergebnis der vor Vertragsschluss durchgeführten amtlichen Vermessung ausgewiesen ist (nachfolgend „Fortführungsnachweise"). Das dort jeweils dargestellte Messergebnis wird von den Parteien als richtig und ihrem Willen entsprechend anerkannt.

(4) Die Vorhabenträgerin überträgt das Grundstück Fl.Nr. 2918/1, Gemarkung Langwied mit einer Größe von 5.010 m² – nachfolgend **„Abtretungsfläche"** genannt - zum Zwecke der Herstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör unentgeltlich und kostenlos, soweit in diesem Durchführungsvertrag nicht anders geregelt, an die Stadt zum Alleineigentum.

§ 4 Rückgabe übereigneter Flächen

(1) Die Vorhabenträgerin kann verlangen, die zu dem in § 3 Abs. 1 und Abs. 3 jeweils Nr. 1 genannten Zweck übereigneten Flurstücke (öffentliche Straßenverkehrsfläche) inklusive etwaiger gezogener Nutzungen bzw. Verwendungen i. S. d. §§ 346 Abs. 1, 347 BGB – auf Kosten der Stadt wieder zurückzuerhalten, wenn die Stadt die Flurstücke nicht innerhalb der folgenden Frist für den vorgesehen Zweck verwendet.

Die Frist beträgt für die öffentliche Straßenverkehrsfläche 10 Jahre, ab vollständiger Bebauung des Planungsgebietes.

Für die Zeiträume, in denen die Stadt den jeweiligen Zweck ohne ihr Verschulden nicht fristgerecht erfüllen konnte (z. B. durch Rechtsbehelfe Dritter), verlängert sich die genannte Frist entsprechend.

(2) Im Übrigen gelten die Vorschriften über die Rückenteignung nach den §§ 102, 103 BauGB entsprechend. Für unentgeltlich abgetretene Grundstücksflächen erhält die Stadt keine Entschädigung/Zahlung, ausgenommen sind Werterhöhungen infolge städtischer Aufwendungen.

(3) Eine Rückgabe der Abtretungsflächen nach § 3 an die Vorhabenträgerin durch die Stadt scheidet aus, wenn die Flächen einmal für den vorgesehenen Zweck eingesetzt worden sind.

§ 5 Auflassung der Abtretungsflächen

(1) Die Abtretungsflächen nach § 3 Abs. 3 Ziffer 1 und Ziffer 2 dieses Durchführungsvertrags sind derzeit noch rechtlich vereinigt mit weiteren Flurstücken. Die Vorhabenträgerin **bewilligt** und **beantragt** hiermit die rechtliche Verselbstständigung der Abtretungsflächen.

(2) Die Parteien sind sich darüber **einig**, dass das Eigentum an den unter § 3 Abs. 3 Ziffer 1 und Ziffer 2 und § 3 Abs. 4 dieses Durchführungsvertrags bezeichneten Flurstücken auf die Stadt übergeht. Die Vorhabenträgerin **bewilligt** und die Stadt **beantragt** die Eintragung der Auflassung in das Grundbuch.

(3) Der Notar wird hiermit einseitig unwiderruflich angewiesen,

1. dem Grundbuchamt die Auflassung hinsichtlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemäß § 3 Abs. 3 Ziffer 1, die die Stadt selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte herstellt, dem Grundbuchamt erst dann zum Vollzug vorzulegen, wenn die Stadt (Kommunalreferat – RV) gegenüber dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass ihr die ordnungsgemäßen Bescheinigungen / Feststellungen gem. § 8 Abs. 4 lit. d) und - soweit erforderlich - § 9 Abs. 7 für diese Flächen vollständig vorliegen. Die jeweilige Verjährungsfrist des Übertragungsanspruchs beginnt mit Datum der vorgenannten Bestätigung.
2. dem Grundbuchamt die Auflassung hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen gemäß § 3 Absatz 3 Ziffer 2 und der Ausgleichsfläche nach § 3 Absatz 4, die die Vorhabenträgerin selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte herstellt, erst dann zum Vollzug vorzulegen, wenn die Stadt (Kommunalreferat – RV) dem Notar gegenüber schriftlich bestätigt hat, dass die jeweilige Abnahme der auf der jeweiligen Fläche zu erbringenden Herstellungsleistungen gemäß § 11 bzw. § 16 erfolgt ist. Die jeweilige Verjährungsfrist des

Übertragungsanspruchs beginnt mit der Abnahme der jeweils hergestellten Fläche.

Bis zum (jeweils) vorgenannten Zeitpunkt dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur im Auszug – ohne den Textteil der Auflassung – erteilt werden.

§ 6 Auflassungsvormerkungen für Abtretungsflächen

(1) Bestellung von Auflassungsvormerkungen

Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums an den Abtretungsflächen gemäß § 3

bewilligt

die Vorhabenträgerin und

beantragt

die Stadt

die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung (also je für die Straßenverkehrsfläche, für die öffentlichen Grünflächen und die Ausgleichsfläche) gemäß §§ 883, 885 BGB zugunsten der Stadt an den in § 3 bezeichneten Flurstücken.

Den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen.

(2) Löschung der Auflassungsvormerkungen und Pfandfreigabe an den Abtretungsflächen

Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

hiermit die Löschung der in vorstehendem Abs. 1 bezeichneten Auflassungsvormerkungen im Grundbuch, sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung der Abtretungsflächen von allen im Grundbuch - etwa zugunsten der Stadt - eingetragenen Rechte Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung der Abtretungsflächen im Grundbuch auf die Stadt, vorausgesetzt, dass die Rechte der Stadt durch keinerlei

Zwischeneintragung seit Eintragung der Vormerkung in irgendeiner Weise beeinträchtigt werden.

§ 7 (Rechtliche) Lastenfreiheit der Abtretungsflächen

(1) Die Vorhabenträgerin haftet für die Freiheit der Abtretungsflächen von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Rechten. Davon ausgenommen sind die Rechte, für welche die Stadt in diesem Durchführungsvertrag die Löschung bzw. Pfandfreistellung bewilligt und beantragt hat. Allen hierzu erforderlichen Erklärungen, insbesondere Löschungen, wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug durch die Vorhabenträgerin zugestimmt.

(2) Die Vorhabenträgerin haftet auch für die Freiheit der Abtretungsflächen von anderen, im Grundbuch nicht eingetragenen Rechten und Belastungen und für die Freiheit von privatrechtlichen Bindungen, Miet- und Pachtverhältnissen sowie für ungehinderten Besitzübergang. Dies gilt nicht für die Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten. Sie erklärt jedoch, von derartigen Belastungen keine Kenntnis zu haben.

§ 7a Sonderflächen

(1) Definition der Sonderflächen

Die nachfolgenden Regelungen gelten für die Abtretungs- und Außenspielflächen der integrierten Kindertageseinrichtung (im Folgenden auch Kita) sowie für sonstige Flächen, die die Stadt im Mit-/Gemeinschaftseigentum erwerben wird. Diese Flächen werden nachfolgend als „Sonderflächen" bezeichnet und sind in den **Anlagen A 4.1 und 4.2** übersichtshalber dargestellt.

(2) Beschaffenheit der Sonderflächen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Sonderflächen im Sinne von § 7a auf ihre Kosten in einem unfallsicheren Zustand und frei von allen die zukünftige, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung beeinträchtigenden Mängeln (z. B. Hohlräumen) an die Stadt zu übergeben. Bezüglich Kampfmittel, Altlasten und Freimachung geltend darüber hinaus die nachfolgenden Regelungen.

§ 8 Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen

(1) Definition Sonderflächen und Besitzübergang

Die Definition der Sonderflächen ergibt sich aus § 7a Abs. 1.

Sofern im nachfolgenden der Begriff „Besitzübergang" verwendet wird, ist damit sowohl der Übergang von Allein- als auch von Mitbesitz umfasst.

(2) Definition Kampfmittel sowie maßgeblicher Zeitpunkt für den aktuellen Stand der Technik

a) Kampfmittel im Sinne dieses Durchführungsvertrages sind gewahrsamlos gewordene, zur Kriegsführung bestimmte Gegenstände und Stoffe militärischer Herkunft und Teile solcher Gegenstände, die

aa) Explosivstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder aus Explosivstoffen oder dessen Rückständen bestehen,
bb) chemische Kampf-, Nebel-, Brand- oder Reizstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder
cc) Kriegswaffen oder wesentliche Teile von Kriegswaffen sind.

b) Soweit in den nachfolgenden Absätzen auf den „aktuellen Stand der Technik" oder die Geltung gesetzlicher Regelungen, behördlicher Vorgaben und bautechnischer Normen abgestellt wird, gilt derjenige Zeitpunkt, in dem die Abstimmung der gem. § 8 von der Vorhabenträgerin geschuldeten Maßnahmen mit der Stadt (Kommunalreferat – RV) erfolgt ist, jedoch nur soweit mit den Maßnahmen 12 Monate nach erfolgter Abstimmung mit der Stadt (Kommunalreferat – RV) begonnen worden ist, ansonsten der Zeitpunkt des Beginns der Maßnahmen.

(3) Beschaffenheit der Sonderflächen

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieses Durchführungsvertrages – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese

a) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf ihnen bzw.

b) im Falle der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. § 3 Abs. 3 Ziffer 1 zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten i.S.d. § 12 Abs. 2 nach dem aktuellen Stand der Technik frei von Kampfmitteln sind, soweit nicht mit der Stadt (Kommunalreferat – RV) ein abweichendes Räumziel vereinbart wird.

(4) Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung / -räumung

a) Die Vorhabenträgerin hat für die Sonderflächen des gesamten Planungsgebietes

aa) eine historisch-genetische Rekonstruktion zur Kampfmittelerkundung und Feststellung der Kampfmittelbelastung inklusive einer Gefährdungsabschätzung durchführen lassen (siehe Berichte gemäß nachfolgendem Absatz 5 lit. a))

und

bb) zusätzlich ein Kampfmittelräumkonzept für die Sonderflächen durch das Unternehmen Besel-KMB e.K. (gemäß untenstehender Berichte Abs. 5 lit. d) erstellt.

b) Die historisch-genetische Rekonstruktion zur Kampfmittelerkundung der Sonderflächen im Umgriff gem. lit. a) aa) hat Folgendes ergeben:

Die historisch-genetische Rekonstruktion hat für den Umgriff des Bebauungsplans einen begründeten Anfangsverdacht auf das Vorliegen von blindgegangener Abwurfmunition ergeben. Es besteht Handlungsbedarf für weitere Untersuchungen gemäß der Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung Arbeitshilfen zur Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes (nachfolgend „BFR-KMR“) insbesondere für die Erstellung eines Räumkonzepts.

Das Räumkonzept hat gemäß vorstehend lit. a) bb) Folgendes ergeben:

Auf Basis einer geophysikalischen Flächenerkundung und Nachsuche der ermittelten Störkörper, kann für 94 **%** der Fläche eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit erteilt werden.

Für rund 6 % der Fläche konnte aufgrund Permanentstörer in Form von Sparten

und dichter Vegetation keine Sondierung und ggf. Kampfmittelräumung erfolgen.

Hierbei handelt es sich nach erfolgter Vermessung um die Flächen mit den Flst.Nr. 1385/12, 1385/13, 1385/16 und 1385/18, je der Gemarkung Allach.

c) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Hinblick auf den festgestellten Kampfmittelverdacht gem. vorgenannten lit. a) aa) und lit. b) auf den Sonderflächen – soweit nicht schon geschehen; siehe vorgenannten lit. a) bb) und lit. b) – die jeweils erforderlichen Maßnahmen zu einer weitergehenden Kampfmittelerkundung und Feststellung der Kampfmittelbelastung – inklusive einer Gefährdungsabschätzung – sowie ggf. Kampfmittelräumung durch einen Sachverständigen nach den Empfehlungen des Kampfmittelräumkonzeptes gem. untenstehenden Abs. 5 lit. d) – ggf. in Abstimmung mit der Stadt (Kommunalreferat – RV und IS/SP) fortgeführtes Kampfmittelräumkonzept- und eine Orientierung an den BFR-KMR in der jeweils gültigen Fassung baubegleitend durchführen zu lassen. Die Stadt übernimmt die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, weshalb die vorgenannten Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Stadt (Baureferat – Tiefbau) vorzunehmen sind.
Sollte über das Räumziel keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt (Kommunalreferat – RV und IS/SP) ein Bestimmungsrecht gem. §§ 315 ff. BGB. Sofern sich die Lage der einzelnen Flächen noch ändert, so bezieht sich diese Verpflichtung jeweils auf die geänderten Flächen.

d) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt (Kommunalreferat – RV) die vertragsgemäße Vornahme der unter lit. c) genannten Maßnahmen an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch Vorlage einer Bescheinigung eines Sachverständigen (Kampfmittelfreigabebescheinigung), der einen Befähigungsschein gem. § 20 SprengG besitzt, unverzüglich nachzuweisen und von dieser eine Bestätigung einzuholen, dass die Kampfmittelfreiheit entsprechend der vereinbarten Räumziele erreicht ist (Räumungsbestätigung).

e) Ab Eingang des jeweiligen Nachweises der Vorhabenträgerin ist die Stadt (Kommunalreferat – RV) zur unverzüglichen Erteilung der Bestätigung im vorstehenden Sinne verpflichtet; ein Verzug tritt hierbei jedoch nicht vor Ablauf einer Frist von zwei Monaten ein.

f) Sofern bei der Kampfmittelräumung belasteter Boden anfällt, ist dieser entsprechend den Vorgaben des § 9 Abs. 4 und Abs. 6 zu entsorgen.

g) Die Vorhabenträgerin hat für die Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes eine Kampfmittelnachsuche durchführen lassen (siehe Berichte gemäß nachfolgendem Absatz 5 lit. e).
Dabei kann eine Kampfmittelfreiheit auf etwa 85 % des Flurstücks 2981/1 Langwied bescheinigt werden, im Bereich der Sparten eingeschränkt für die Aushubtiefe während des Einbaus der Leitungen. Die verbleibenden Teilflächen im Nordosten des Geländes mit dichter Vegetation sind in Anbetracht der derzeitigen sowie der geplanten Nutzung als betretungssicher einzustufen. Eine Rodung des Areals zur Durchführung weiterer Erkundungsmaßnahmen ist als nicht verhältnismäßig anzusehen, solange das Flurstück als Ausgleichsfläche genutzt wird.

(5) Vorhandene Gutachten

Der Stadt sind folgende Gutachten bekannt:

a) Besel-KMB e.K., Schwaigangerstr. 12, 82441 Ohlstadt: Luftbildauswertung, Eversbuschstraße Fl. Nr.: 1385/1, 2, 3, 9 und 10 Gemarkung Allach vom 29.01.2021 im Auftrag der Grundbaulabor München GmbH, Lilienthalallee 7, 80807 München, 14 Seiten.
b) Besel-KMB e.K., Schwaigangerstr. 12, 82441 Ohlstadt: Kampfmitteluntersuchungsbericht im Zusammenhang mit der Kampfmittelnachsuche an der Eversbuschstraße in München, M-E1385 – BV „Hirmerei“ vom 08.04.2022 im Auftrag der Hirmer Allach GmbH & Co. KG, Herrschinger Straße 10, 82346 Andechs, 3 Seiten, 1 Anlage.
c) Besel-KMB e.K., Schwaigangerstr. 12, 82441 Ohlstadt: Kampfmitteluntersuchungsbericht im Zusammenhang mit der Radaruntersuchung an der Eversbuschstraße (Bereich 4) in München vom 07.08.2023, im Auftrag der München Allach S.à r.l. 17, rue de Flaxweiler, L-6776 Grevenmacher, 7 Seiten, 1 Anlage
d) Besel-KMB e.K., Schwaigangerstr. 12, 82441 Ohlstadt: Räumkonzept, Kampfmittelbewertung durch Räumung und Dokumentation laut Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR) der Phase C vom 03.04.2023 im Auftrag der Hirmer Allach GmbH & Co. KG, Herrschinger Straße 10, 82346 Andechs, 14 Seiten
e) Besel-KMB e.K., Schwaigangerstr. 12, 82441 Ohlstadt: Kampfmitteluntersu-

chungsbericht im Zusammenhang mit der Kampfmittelnachsuche auf dem Flurstück 2918/1, Gemk. Langwied vom 02.05.2023, im Auftrag der München Allach S.à r.l. 17, rue de Flaxweiler, L-6776 Grevenmacher, 3 Seiten, 1 Anlage

Die Stadt bestätigt, diese Gutachten rechtzeitig vor Vertragsabschluss erhalten und von ihrem Inhalt Kenntnis genommen zu haben.

(6) Verfüllung

Zur Kampfmittelräumung gehört auch die Wiederverfüllung auf das ursprüngliche Geländeniveau, soweit dies im Hinblick auf die auf den Flächen vorzunehmenden Herstellungs- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich ist. Letzteres stimmt die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Baureferat / Referat für Bildung und Sport) rechtzeitig vor Beginn der Kampfmittelräumung ab. Sollte darüber keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt ein Bestimmungsrecht gem. §§ 315 ff. BGB.

Soweit eine Verfüllung von Baugruben bzw. Wiederherstellung auf den Sonderflächen geschuldet ist, ist die Beschaffenheit gem. § 9 Abs. 3 zu gewährleisten und sicherzustellen, dass eine Kontamination mit Stoffen im Sinne des § 9 Abs. 2 ausgeschlossen ist, der Untergrund im Hinblick auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte künftige Nutzung tragfähig und zur Vermeidung von Staunässe entsprechend durchlässig ist.

(7) Regelung für den Fall der privatrechtlichen Inanspruchnahme der Stadt nach Abnahme der Sonderflächen

Im Falle der Geltendmachung von privatrechtlichen gesetzlichen Ansprüchen Dritter wegen Kampfmitteln, die zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Sonderflächen bereits vorhanden waren, hat die Vorhabenträgerin die Stadt von diesen Ansprüchen freizustellen.

Die Vertragsparteien verpflichten sich zu unverzüglicher gegenseitiger Information in diesem Zusammenhang, insbesondere über behördliche oder gerichtliche Verfahren.

(8) Kostentragung

Die Kosten der Maßnahmen dieses § 8 trägt die Vorhabenträgerin, sofern nicht der

Freistaat Bayern die Kosten der Kampfmittelbeseitigung trägt. Zu diesen Kosten gehören ggf. auch die anfallenden Kosten für die Entsorgung des belasteten Bodens gem. vorstehendem Abs. 4 lit. f).

(9) Verjährung

Die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche der Stadt verjähren, abweichend von dem gesetzlich geregelten Verjährungszeitraum in drei Jahren ab dem jeweiligen Besitzübergang.

(10) Forderungsabtretung

Die Vorhabenträgerin tritt hiermit aufschiebend bedingt auf den jeweiligen Besitzübergang sicherungshalber sämtliche – bestehende oder zukünftige – Ansprüche, die ihr aus Planungs-, Bau- und Bauüberwachungsaufträgen im Zusammenhang mit den Sonderflächen zustehen (insbesondere Mängelrechte nebst Nebenrechten, v.a. Sicherheiten) an die dies annehmende Stadt ab. Soweit eine Abtretung unzulässig ist, ermächtigt die Vorhabenträgerin die Stadt, die Mängelrechte im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Stadt, geltend zu machen. Die Stadt wird diese Abtretung bzw. die Ermächtigung den von den Ansprüchen betroffenen Dritten erst anzeigen, wenn die Vorhabenträgerin mit der Erfüllung ihrer Verpflichtungen in Verzug ist und trotz angemessener Nachfristsetzung ihren Verpflichtungen nicht nachkommt. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Vorhabenträgerin ermächtigt und verpflichtet, diese Ansprüche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend zu machen. Die Ermächtigung ist auflösend bedingt durch den jeweiligen Eintritt der Verjährung der die Sonderflächen betreffenden Ansprüche der Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin aus dem Durchführungsvertrag. Die Vorhabenträgerin übernimmt keine Haftung für den Bestand und die Durchsetzbarkeit der in diesem Absatz genannten Ansprüche. Durch die Regelungen dieses Absatzes werden die Ansprüche der Stadt gegen die Vorhabenträgerin im Zusammenhang mit den Sonderflächen aus diesem Durchführungsvertrag nicht berührt; die Stadt muss insbesondere nicht zunächst gegen Dritte vorgehen, bevor sie Ansprüche gegen die Vorhabenträgerin geltend machen kann. Sollte die Stadt Ansprüche gegen die Vorhandenträgerin erfolgreich geltend gemacht haben, ist sie verpflichtet, die abgetretenen Ansprüche insoweit an die Vorhabenträgerin rückabzutreten.

§ 9 Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen

(1) Definition der Sonderflächen

Die Definition ergibt sich aus § 7a Abs. 1.

Sofern im nachfolgenden der Begriff „Besitzübergang" verwendet wird, ist damit sowohl der Übergang von Allein- als auch Mitbesitz umfasst.

(2) Definition Altlasten sowie maßgeblicher Zeitpunkt für den Stand der Technik u.a.

Als Altlasten i. S. dieses Durchführungsvertrages werden neben Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) auch Abfälle gem. dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie Schadstoffbelastungen der aufstehenden oder in das Erdreich eingebrachten Gebäude und Gebäudeteile (inklusive Bauschutt) verstanden.

Die Regelung des § 8 Abs. 2 lit. b) gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass für die Abstimmung die Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz) zuständig ist.

(3) Beschaffenheit hinsichtlich Altlasten

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieses Durchführungsvertrags – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf ihnen nach dem aktuellen Stand der Technik in dem Ausmaß frei von Altlasten i.S.d. unter Abs. 2 enthaltenen Definition sind, soweit dies jeweils für die ordnungsgemäße, gefahrlose und bebauungsplankonforme Herstellung, Ausgestaltung und künftige Nutzung der jeweiligen Fläche und zum Schutz des Grundwassers sowie der Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer erforderlich ist. Abweichend hiervon ist maßgeblicher Zeitpunkt bei Teilmaßnahmen zur Sicherung bzw. Überdeckung, die erst im Zuge der Herstellungs-/Erschließungsmaßnahmen erfolgen können, der jeweilige Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten i.S.d. § 12 Abs 1. Bei der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. § 3 Abs. 3 Ziffer 1 ist ebenfalls maßgeblicher Zeitpunkt für deren Beschaffenheit, der jeweilige Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten i. S. d. § 12 Abs. 2.

Hinsichtlich der Beschaffenheit von Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand wird

auf nachfolgenden Abs. 5 lit. a) dd) verwiesen.

(4) Freimachungspflicht

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, soweit nicht nachfolgend in diesem Absatz anderweitig geregelt, bedingungs- und entschädigungslos die Sonderflächen von allen mit dem Grundstück verbundenen sowie von allen beweglichen Objekten/Anlagen, also etwa vorhandenen Bauwerken einschließlich Fundamenten, Tanks, Leitungen usw. zur Erreichung der vereinbarten Beschaffenheit nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen freizumachen. Von der Freimachungspflicht ausgenommen sind die Erdanker gemäß Abs. 9 lit. b). Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. § 3 Abs. 3 Ziffer 1 ist im Rahmen der Hochbaumaßnahme mit der Freimachung zu beginnen.

b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, bei der Freimachung alle einschlägigen gesetzlichen Regelungen, behördlichen Vorgaben und bautechnische Normen, die eine ordnungsgemäße bebauungsplankonforme Herstellung und künftige gefahrlose Nutzung sicherstellen, zu beachten. Bei Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine vermeidbaren Beeinträchtigungen der Bäume einschließlich ihres Wurzelwerkes erfolgen.

c) Sofern bei der Freimachung belasteter Boden anfällt, hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz), diesen ordnungsgemäß entsorgen zu lassen bzw. – falls möglich – einer Verwertung zuführen zu lassen.

d) Der Stadt sind folgende – ohne dass dies zwingend eine abschließende Aufzählung erstellter Gutachten darstellt – Gutachten bekannt:

aa) Grundbaulabor München GmbH [redacted] Lilienthalallee 7, 80807 München: Geotechnisches Gutachten – Voruntersuchung gemäß DIN 4020 – 1. Aktualisierung zum Bauvorhaben Wohnbebauung „Hirmerei“ mit Tiefgarage, Eversbuschstraße, 80999 München vom 15.12.2021 im Auftrag der Hirmer Allach GmbH & Co. KG, Herrschinger Straße 10, 82346 Andechs, 29 Seiten, 8 Anlagen.

bb) Grundbaulabor München GmbH [redacted] Lilienthalallee 7, 80807 München: Bericht zur orientierenden Beurteilung der Altlastensituation, Projekt-Nr.: P12617, Vorgangs-Nr: 203971. 1. 1. -HW, Objekt Ausgleichsfläche Langwied Pollenwiesenweg, 81249 München, Flurnummer 2918/1 Gemarkung Langwied, vom 02.06.2023 im Auftrag der München Allach S.à r.l., 17 Rue de Flaxweiler, 6776 Grevenmacher Luxembourg, 11 Seiten, 4 Anlagen.

Gemäß dem vorgenannten Gutachten und Bericht ergeben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten. Geringfügige Verunreinigungen im Bereich Z 1.1 wurden im Oberboden nachgewiesen gem. Abs. 4 lit. d) aa).

(5) Sanierung

Gemäß Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz wurden auf den Sonderflächen keine Altlasten ermittelt. Folglich besteht kein Altlastenverdacht.

a) Solange keine ordnungsgemäße Sanierungsbestätigung i.S.d. Abs. 7 lit. a) bezüglich aller Sonderflächen bei der Stadt (Kommunalreferat – RV) vorliegt, gilt zusätzlich Folgendes:

aa) Ist die Stadt aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften oder aufgrund der Geltendmachung von privatrechtlichen Ansprüchen wegen Altlasten, die zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Sonderflächen bereits vorhanden waren, zu deren Sanierung verpflichtet, so hat die Vorhabenträgerin die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Dies beinhaltet die Erforschung, Überwachung und Beseitigung von Altlasten in Abstimmung mit der Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz) nach dem aktuellen Stand der Technik fachmännisch in dem Umfang zu sanieren, wie dies i.S.d. in Abs. 3 vereinbarten Beschaffenheit erforderlich ist.

bb) Maßgeblich sind hierbei insbesondere das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen und der Mustererlass der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren in der jeweils aktuellen Fassung.

cc) Bei der künftigen Ausgleichsfläche gem. § 3 Abs. 2 und Abs. 4 sind die vorgenannten Maßnahmen unter Berücksichtigung der Ziele des Entwicklungs- und Pflegekonzepts in Abstimmung mit der Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz – Untere Naturschutzbehörde) durchzuführen. Sofern nicht alle Altlasten sicher beseitigt werden können, erhält die Stadt (Kommunalreferat – RV) ein Bestimmungsrecht gem. §§ 315 ff. BGB, erforderlichenfalls durch Einschaltung eines Sachverständigen.

dd) Bei der künftigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. § 3 Abs. 1 Ziffer 1, Abs. 3 Ziffer 1 mit dem zu erhaltenden Baumbestand sind die vorgenannten Maßnahmen in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz (Abt. III und IV) – erforderlichenfalls zusätzlich mit dem Baureferat – Gartenbau – und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Grünplanung – durchzuführen.

ee) Den Beginn der Sanierung hat die Vorhabenträgerin der Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz) jeweils zwei Wochen vorab anzuzeigen. Die Arbeiten sind von einem fachkundigen Gutachter überwachen und dokumentieren zu lassen.

ff) Den belasteten Bodenaushub bzw. die belastete Bausubstanz hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz) ordnungsgemäß entsorgen zu lassen bzw. – falls möglich – einer Verwertung zuführen zu lassen.

b) Die Vorhabenträgerin und die Stadt verpflichten sich in Bezug auf mögliche Altlasten zu unverzüglicher gegenseitiger Information über sämtliche behördliche und gerichtliche Verfahrenshandlungen und Entscheidungen betreffend derjenigen Sonderflächen, die an die Stadt übergehen.

c) Die Ansprüche der Stadt aus lit. a) und lit. b) bestehen unbeschadet des Vorliegens eines Negativattests nach Abs. 7 lit. a).

d) Sollte sich die Lage der Flächen ändern, so beziehen sich die oben genannten Verpflichtungen jeweils auf die geänderten Flächen.

(6) Verfüllung

Zur Freimachung und Sanierung gehört auch die Wiederverfüllung auf das ursprüngliche Geländeniveau, soweit dies im Hinblick auf die auf den Flächen vorzunehmenden Herstellungs- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich ist. Letzteres stimmt die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Baureferat / Referat für Bildung und Sport) rechtzeitig vor Beginn der Freimachung ab. Sollte darüber keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt ein Bestimmungsrecht gem. §§ 315 ff. BGB.

Soweit eine Verfüllung von Baugruben bzw. Wiederherstellung auf den Sonderflächen geschuldet ist, ist die Beschaffenheit gem. Abs. 3 sicherzustellen und zu gewährleisten, dass eine Kontamination mit Stoffen im Sinne der Definition unter vorstehendem Abs. 2 ausgeschlossen ist und der Untergrund im Hinblick auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte künftige Nutzung tragfähig und zur Vermeidung von Staunässe entsprechend durchlässig ist.

(7) Sanierungsbestätigung und Freimachungsnachweis

a) Sanierungsbestätigung:
Sollten künftig Maßnahmen nach Abs. 5 erforderlich sein, hat die Vorhabenträgerin den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen der Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz) durch ein Gutachten (Sanierungsdokumentation) unverzüglich nach der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen bzw. im Falle der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. § 3 Abs. 1 Ziffer 1, Abs. 3 Ziffer 1 unverzüglich nachzuweisen und unmittelbar nachfolgend eine Sanierungsbestätigung durch die Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz) einzuholen. Abweichend hiervon hat die Vorhabenträgerin bei Maßnahmen zur Sicherung bzw. Überdeckung, die erst im Zuge der Herstellungs-/Erschließungsmaßnahmen erfolgen können, die Sanierungsdokumentation erst unmittelbar nach Durchführung der Sicherung bzw. Überdeckung vorzulegen bzw. die Sanierungsbestätigung einzuholen. Sofern keine Maßnahmen hinsichtlich bestimmter oder aller Sonderflächen erforderlich sind, hat die Vorhabenträgerin bezüglich dieser Flächen ein Negativattest für den fehlenden Altlastenverdacht bei der Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz) einzuholen. Bei der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. § 3 Abs. 1 Ziffer 1, Abs. 3 Ziffer 1 gilt Folgendes: Die Vorhabenträgerin hat die Sanierungsbestätigung und/oder das Negativattest – im Falle der Sanierungsbestätigung nach

durchgeführter Sanierung – unverzüglich bei der Stadt (Kommunalreferat – RV) vorzulegen.

Derzeit sind keine Maßnahmen hinsichtlich bestimmter oder aller Sonderflächen erforderlich, weshalb die Stadt (Kommunalreferat – RV) bestätigt, dass sie ein Negativattest (im oben genannten Sinn) des Referats für Klima- und Umweltschutz vom 29.08.2023 für die Flurstücke mit den Flst. Nr. 1385/1, 1385/2, 1385/3, 1385/9, 1385/10 je Gemarkung Allach (Flst. Nr. zum Zeitpunkt Negativattest; nach amtlicher Vermessung der Abtretungsflächen haben sich daraus folgende Flst. ergeben: Flst. Nr. 1385/1, 1385/2, 1385/3, 1385/9, 1385/10, 1385/11, 1385/12, 1385/13, 1385/14, 1385/15, 1385/16, 1385/17, 1385/18, Vermessungsergebnis niedergelegt in den Fortführungsnachweisen 2781 01 bis 2781 04, **Anlage BU 0**) und das Flurstück mit der Flst. Nr. 2918/1, Gemarkung Langwied, erhalten hat.

b) Freimachungsnachweis:
Soweit erforderlich hat die Vorhabenträgerin den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen nach Abs. 4 lit. a) und b) bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen der Stadt (Kommunalreferat – RV) durch eine Dokumentation der Freimachung nachzuweisen und eine Bestätigung der Stadt (Kommunalreferat – RV) einzuholen, dass die Freimachung als ordnungsgemäß erbracht von der Stadt anerkannt wird (Freimachungsbestätigung). Abweichend gilt für die öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 3 Abs. 3 Ziffer 1 Folgendes: Der ordnungsgemäße Zustand nach Abs. 4 lit. a) und b) ist von der Stadt (Kommunalreferat – RV) und der Vorhabenträgerin im Wege einer Begehung innerhalb von sechs Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Vorhabenträgerin, die unverzüglich nach der Freimachung zu erfolgen hat, durch ein von beiden Seiten unterzeichnetes Protokoll festzustellen (Feststellung des ordnungsgemäßen Zustands), soweit dies im Rahmen einer Inaugenscheinnahme möglich ist.

c) Für die jeweilige Nachweispflicht nach lit. a) und lit. b) gilt § 8 Abs. 4 lit. e) (Erteilung der Bestätigung durch Stadt) entsprechend.

(8) <u>Ansprüche Dritter und Forderungsabtretungen</u>

§ 8 Abs. 7 (Regelung für den Fall der privatrechtlichen Inanspruchnahme der Stadt nach Besitzübergang) und § 8 Abs. 10 (Forderungsabtretung) gelten entsprechend.

(9) Zeitraum bis zum Besitzübergang/zur Abnahme der Sonderflächen

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bezüglich der Sonderflächen, in dem Zeitraum bis zu deren Besitzübergang gem. § 12 an die Stadt keinerlei bodenverändernde Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen, Aufschüttungen und keinen Bodenaustausch vorzunehmen. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen nach den §§ 8 und 9 und zur vertragsgemäßen Herstellung des Vorhabens erforderlich sind. Im Falle von Zwischenlagerungen sind diese Flächen so zu schützen, dass eine Kontamination des Untergrundes ausgeschlossen ist.

b) Zur Absicherung der Baugrubenumschließung für die Errichtung des Vorhabens wird die Einbringung von Erdankern in den Abtretungsflächen erforderlich. Lage und Anzahl können derzeit noch nicht abschließend festgelegt werden. Die Stadt stimmt der Einbringung und dauerhaften Belassung der Erdanker (nach Fertigstellung des Bauvorhabens in entspanntem Zustand) in den Abtretungsflächen bereits jetzt grundsätzlich zu; das Einbringen der Anker muss in einer Tiefe von mindestens zwei Metern unter GOK erfolgen, so dass die zukünftige Nutzung auf dieser Fläche nicht beeinträchtigt wird. Die Einzelheiten im Hinblick auf die Einbringung der Erdanker werden im Rahmen des Bauvollzugs geregelt; dabei ist insbesondere vor dem Einbringen eine Abstimmung mit dem Baureferat hinsichtlich der Lage (Verortung und Tiefe) durchzuführen. Sonstige technische Einbauten, z. B. für die Errichtung der Gebäude notwendige Verbaue (Spundwände, Berliner Verbau, Holzausfachung etc.) sind zu entfernen. Hinsichtlich einer etwaigen Entgeltlichkeit gilt das zum Zeitpunkt des Vollzuges gültige Satzungsrecht.

(10) Kostentragung

Die Kosten der nach diesem § 9 durchzuführenden Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

(11) Verjährung

Für die Verjährung der gesetzlichen Gewährleistungsansprüche der Stadt gilt § 8 Abs. 9 entsprechend.

§ 10 Umbau und Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

(1) Die Realisierung des Vorhabens erfordert Baumaßnahmen an der Eversbuschstraße zwischen der Otto-Warburg-Straße und der nördlichen Grenze des Bebauungsplanumgriffs. Durch das Vorhaben werden folgende Maßnahmen ausgelöst:
- Umbau/ Herstellung der Eversbuschstraße zwischen Hausnummer 247 und nördlicher Grenze des Bebauungsplanumgriffs,
- die Herstellung des östlichen Gehwegs zwischen Otto-Warburg-Straße und südlicher Grenze des Vorhabens
- Errichtung einer neuen bzw. Verlegung/Anpassung der bestehenden Bushaltestellen.

Die vorgenannten Maßnahmen einschließlich erforderlicher Anpassungsmaßnahmen werden von der Stadt im Rahmen ihres autonomen Bauprogramms auf Kosten der Vorhabenträgerin durchgeführt auf Basis der anliegenden vorläufigen Straßenplanung (**Anlage A 5a**). Die später tatsächlich durchzuführenden Maßnahmen können erst nach entsprechendem Beschluss des Mobilitätsreferates sowie der daraus resultierenden Ausbauplanung des Baureferates festgelegt werden. Der Beginn der Maßnahmen setzt voraus, dass die Hochbaumaßnahmen einschließlich der Arbeiten auf den dazugehörigen privaten Freiflächen abgeschlossen sind. Die Vorhabenträgerin setzt daher die Stadt (Baureferat – Tiefbau) rechtzeitig über ihre Planungen und zeitlichen Abfolgen ihrer Baumaßnahmen (Rahmenterminplan zum Projektablauf) in Kenntnis und gibt spätere Änderungen hierzu rechtzeitig bekannt. Klargestellt wird, dass notwendige Provisorien (z. B. zur Nutzungsaufnahme) in der Verantwortung der Vorhabenträgerin liegen.

(2) Die Eversbuschstraße ist zwischen Otto-Warburg-Straße und nördlichem Ende des Bebauungsplanumgriffs noch nicht erstmalig ordnungsgemäß hergestellt. Für diesen Bereich (nördlich von Hausnummer 243 bis zum Ende des Bebauungsplanumgriffs) übernimmt die Vorhabenträgerin die anteiligen Kosten, die auf ihr Grundstück im Rahmen des Erschließungsbeitragsrecht ohne Berücksichtigung des Gemeindeanteils entfallen.

Die Vorhabenträgerin leistet für die erstmalige Herstellung des vorgenannten Bereichs der Eversbuschstraße den von ihr zu tragenden Kostenanteil in Höhe von [redacted]) als Ablöse nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB. Mit der vollständigen Bezahlung des Ablösebetrags durch die Vorhabenträgerin ist die Erschließungsbeitragspflicht für das Grundstück im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Eversbuschstraße abgegolten. Weitere Ansprüche der Stadt bestehen dahingehend nicht.

Der Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Zugang der schriftlichen Zahlungsaufforderung durch die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40VS) bei der Vorhabenträgerin zur Zahlung fällig. Die Zahlungsaufforderung ergeht frühestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

(3) Aufgrund einer Rechtsänderung können seit 2021 für den Bereich von der Otto-Warburg-Straße einschließlich der Front von Hausnummer 243 keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden. Die Kosten für die hier durchzuführenden Umbaumaßnahmen sind vollständig von der Vorhabenträgerin zu übernehmen. Nach bisheriger Planung wäre die Errichtung des östlichen Gehwegs südlich des Vorhabens nicht ohne baulichen Eingriff auf der Westseite der Eversbuschstraße in die bestehenden Parkbuchten möglich. Gegebenenfalls könnten sich hier noch Änderungen ergeben, jedoch frühestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplans. Bis zur Unterzeichnung dieses Durchführungsvertrages können daher keine abschließenden Kosten für die genannten Maßnahmen ermittelt werden. Die Vertragsparteien vereinbaren daher bezogen auf die derzeit vorliegende vorläufige Straßenplanung (siehe **Anlage A 5a**) eine Besicherung anhand aktueller Erfahrungswerte. Die vorläufigen Projektkosten inkl. Verwaltungskosten werden aktuell auf [redacted] geschätzt; die Höhe der Kostenschätzung stellt keine Obergrenze der tatsächlichen finanziellen Aufwendungen dar. Die Stadt ist berechtigt, von der Vorhabenträgerin Abschlagszahlungen in Tranchen von [redacted] in Rechnung zu stellen. Damit verbunden ist eine entsprechende Freigabe der Besicherung, wobei der jeweils verbleibende Sicherheitsbetrag der Höhe nach den restlichen Baukosten entsprechen muss (vgl. § 24). Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden die tatsächlichen Kosten nach Aufmaß abgerechnet. Dabei wird eine Spitzabrechnung durch die Stadt (Baureferat) erstellt und den Abschlagszahlungen der Vorhabenträgerin gegenübergestellt. Ergibt sich eine Überzahlung, wird diese an die Vorhabenträgerin zurückgezahlt; andernfalls wird die Restforderung der Vorhabenträgerin in Rechnung gestellt. Die Stadt (Baureferat) übermittelt der Vorhabenträgerin auf Wunsch die erforderlichen Rechnungen und Belege. Die Zahlung durch die Vorhabenträgerin erfolgt binnen vier Wochen ab Zahlungsaufforderung an die Stadt.
Verwaltungskosten werden der Vorhabenträgerin mit der Schlussrechnung nach Abnahme der gesamten Maßnahmen in Rechnung gestellt. Die Verwaltungskosten betragen nach den städtischen Vorschriften 10,7 % der Nettobausumme.

§ 11 Herstellung der öffentlichen Grünflächen

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Grünflächen einschließlich Lärmschutzmaßnahmen sowie gegebenenfalls notwendiger Beleuchtung und Entwässerung auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt (Baureferat) zu planen und herzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher in Konkretisierung dieser Verpflichtungen, bis spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Vertrag zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen (Erschließungsvertrag) gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB für die öffentlichen Grünflächen einschließlich Lärmschutzmaßnahmen mit der Stadt zu den bei ihr üblichen Bedingungen abzuschließen. Klargestellt wird, dass der in der **Anlage A 2.7** enthaltene Entwurf des Freiflächengestaltungsplans hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen nur beispielhaft ist. Die Objektplanung erfolgt nach Abschluss des o. g. Vertrags mit der Stadt (Baureferat – Gartenbau).

(2) Bei der Herstellung der öffentlichen Grünflächen ist dafür Sorge zu tragen, dass bei der Nutzungsaufnahme der ersten Wohneinheiten eine ausreichende Grünversorgung und die darauf bezogene Benutzungs- und Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Die Gesamtherstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich Lärmschutzmaßnahmen ist mit Fertigstellung aller Hochbauten einschließlich ihrer Außenanlagen abzuschließen - unabhängig hiervon jedoch spätestens 7 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(3) Die Stadt (Baureferat) bestimmt die konkreten Anforderungen an die Erschließungsanlagen und die Herstellungspflicht gem. §§ 315 ff. BGB nach billigem Ermessen. Maßstab für die Bestimmung sind insbesondere die von der Stadt üblicherweise für die Herstellung derartiger Anlagen beachteten Standards.

§ 12 Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten / Widmung

(1) Besitz, Nutzen und Lasten an den in § 3 Abs. 1 Ziffer 2, Abs. 2, Abs. 3 Ziffer 2 und Abs 4 bezeichneten Abtretungsflächen für die öffentlichen Grünflächen und die Ausgleichsfläche Langwied, die Gefahren aller Art sowie die mit diesen Flächen verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht gehen jeweils mit Abnahme und Übernahme der herzustellenden Anlagen durch die Stadt (Baureferat), auf die Stadt über. Die Abnahme

erfolgt nach Abschluss der Herstellungsmaßnahmen und ist von der Vorhabenträgerin schriftlich bei der Stadt (Baureferat) zu beantragen. Voraussetzung für die Abnahme ist das Vorliegen der städtischen Bestätigungen nach den § 8 Abs. 4 lit. d) und – soweit erforderlich – § 9 Abs. 7 bei der Stadt (Baureferat).

(2) Besitz, Nutzen und Lasten an der in § 3 Abs. 1 Ziffer 1 und Abs. 3 Ziffer 1 bezeichneten Abtretungsfläche für die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die Gefahren aller Art sowie die mit dieser Fläche verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht gehen mit dem Eingang der schriftlichen Mitteilung der Stadt (Kommunalreferat – RV) bei der Vorhabenträgerin, dass der Stadt (Kommunalreferat – RV) die städtischen Bestätigungen/Feststellungen gem. § 8 Abs. 4 lit. d) und – soweit erforderlich – gem. § 9 Abs. 7 vollständig vorliegen, und die Hochbaumaßnahmen einschließlich Fassaden und Außenanlagen – soweit für die Herstellung dieser noch Schwerlastverkehr erforderlich ist – fertiggestellt sind, auf die Stadt über.

(3) Die Vorhabenträgerin stimmt bereits heute für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich der Widmung der abzutretenden und herzustellenden Straßenverkehrsfläche zu.

(4) Die Vertragsparteien verzichten auf die anteilige Erstattung bereits vorausgezahlter Grundstückslasten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren usw.).

§ 13 Mobilitätskonzept

(1) Die Stadt und die Vorhabenträgerin verfolgen das Ziel der Verbesserung der Mobilität im Planungsumgriff des Vorhabens (nachfolgend auch „Quartier" genannt) bei gleichzeitiger Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Dies soll durch die Umsetzung eines Mobilitätskonzepts (**Anlage BU 3a**) realisiert werden. Damit einher geht die Absenkung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen Mobilitätsfaktor („MF") 0,7 pro Wohneinheit im Sinne der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPlS) und deren Anlage 1 in der Fassung vom 03.01.2008 sowie die Anhebung des Schlüssels für den Nachweis von Fahrradabstellplätzen auf 1 Fahrradabstellplatz pro 28,75 m² Wohnfläche im Sinne der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) und deren An-

lage, gültig seit 01.10.2020. Gleichzeitig sollen – zur Erreichung dieses Ziels – Maßnahmen zur Verbesserung der Mobilität umgesetzt werden.

(2) Herstellungsverpflichtung

a) Zur Erreichung des gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgten Ziels der Reduzierung des MIV-Anteils sind Mobilitätsangebote notwendig. Angebotsbausteine hierfür sind insbesondere das Carsharing, das Bikesharing, Lastenräder, -pedelecs oder Fahrradanhänger sowie die weiteren nachstehend beschriebenen Angebote.

b) Durch die Reduzierung der Stellplatzanzahl für den Wohnungsbau nach Maßgabe des § 9 Abs. 2 der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich ein Flächengewinn. Ein Teil dieses Flächengewinns, und zwar eine Fläche von 155 m², ermittelt durch Ansatz von Flächengewinn von 775 m² x 0,2, ist als notwendige Abstellfläche für die Unterbringung der Bausteine des Mobilitätskonzepts (= nachfolgend „Mobilitätsfläche" genannt) gemäß den nachfolgenden Regelungen vorzuhalten und entsprechend zu bestücken.

c) Die Beteiligten verpflichten sich, die Bausteine des Mobilitätskonzepts nach Maßgabe der folgenden Abs. 3 bis 5 dieses Vertrags umzusetzen.

(3) Carsharing

a) Ca. 50% der Mobilitätsfläche gemäß vorstehendem Abs. 2 lit. b), hier eine Fläche von 75 m², ist für Carsharing Angebote bereitzustellen. Dies ergibt bei einem Ansatz von 12,5 m² pro Carsharing-Stellplatz eine Anzahl von 6 Kfz-Abstellplätzen, die in der Tiefgarage des Baugebiets untergebracht werden.
Die Flächen für Carsharing-Stellplätze werden auf die unter vorstehenden Abs. 2 lit. b) dieses Vertrags genannte Mobilitätsfläche angerechnet. Die Stellplätze für Carsharing können auch auf den Nachweis der nach Maßgabe des Art. 47 BayBO in Verbindung mit § 9 der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in der zum Zeitpunkt des Antrags auf Baugenehmigung bzw. des Freistellungsantrags geltenden Fassung notwendigen Stellplätze angerechnet werden. Die Carsharing-Stellplätze sind als Einzelstellplätze in unmittelbarer Nähe zu dem die jeweilige Tiefgarage erschließenden Treppenhaus barrierefrei und mit der obengenannten Mindestgröße von

12,5 m² in der ersten Tiefgaragenebene zu verorten. Unwesentliche Abweichungen hiervon bedürfen keiner Abstimmung, wesentliche Abweichungen sind mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission und dem Mobilitätsreferat abzustimmen.

b) Für die Bestückung der in der Tiefgarage vorgesehenen Carsharing-Flächen mit den entsprechenden Fahrzeugen ist durch die Vorhabenträgerin bzw. deren Rechtsnachfolger, also z.B. die jeweiligen Eigentümer bzw. Wohnungseigentümergemeinschaften alles Erforderliche, soweit zumutbar, dafür zu tun, dass – nach Wahl der Vorhabenträgerin bzw. deren Rechtsnachfolger – mit einem oder ggf. mehreren geeigneten Carsharing-Anbietern ein Vertrag oder mehrere Verträge abgeschlossen werden, der/die eine kontinuierliche Bereitstellung von Carsharing-Fahrzeugen sicherstellt/sicherstellen. Bei Nutzungsaufnahme der Gebäude muss ein Angebot von mindestens 50 % der gemäß vorstehendem lit. a) vorgesehenen Carsharing-Fahrzeuge zur Verfügung stehen, das in den folgenden Jahren sukzessive aufgestockt werden soll. Von diesem Ziel kann in der Umsetzung in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, Mobilitätsreferat abgewichen werden, wenn entweder seitens der Carsharing-Anbieter ein abweichender Besatz vorgesehen wird oder wenn durch die Dokumentation (s. nachfolgenden Absatz 6) eine andere Bestückung als erforderlich und sinnvoll erkannt wird. Die Stadt wird sich um kurzfristige Abstimmung bemühen.
Sollte es der Vorhabenträgerin bzw. ihren Rechtsnachfolgern trotz nachweislicher Bemühungen nicht gelingen, bis zum Ablauf von jeweils 6 Monaten ab Anzeige der Nutzungsaufnahme des Gebäudes mit einem Carsharing-Anbieter einen entsprechenden Vertrag abzuschließen, werden die Vorhabenträgerin bzw. ihre Rechtsnachfolger von ihrer Verpflichtung gemäß diesem Absatz, nach schriftlicher Anzeige gegenüber dem Mobilitätsreferat, frei. Entsprechendes gilt, wenn einer der vorbezeichneten Verträge mit den Carsharing-Anbietern endet, und es der Vorhabenträgerin bzw. ihren Rechtsnachfolgern trotz nachweislicher Bemühungen nicht gelingt, binnen 6 Monaten nach Vertragsende eine Nachfolgevereinbarung zu vereinbaren. In diesen Fällen hat die Stadt jeweils binnen weiterer 12 Monate das Recht, für den Betrieb dieser Stellplätze einen geeigneten Carsharing-Betreiber zu suchen bzw. durch diese Carsharing-Betreiber zu den von den Carsharing-Anbietern unterbreiteten marktüblichen Konditionen anmieten (= „Anmietrecht“) zu lassen, welches bei Fristablauf erlischt. Auf Abs. 6 lit. c) betreffend die Vermietung durch die Vorhabenträgerin wird ergänzend verwiesen.

c) Der gemäß den Nutzungsbedingungen der Carsharing-Anbieter legitimierte Personenkreis ist zur Benutzung des Carsharing-Angebots auf den entsprechenden Mobilitätsflächen berechtigt.

(4) Lastenräder, -pedelecs, -anhänger, o.ä.

Mindestens 25% der Mobilitätsfläche gemäß vorstehendem Abs. 2 lit. b), hier eine Fläche von insgesamt 40 m², sind für fahrradbasierte Angebote für Lasten- und Personentransporte für die Bewohner*innen des Gebäudes in der Mobilitätszentrale gemäß Bebauungsplan angemessen nutzbar bereitzustellen. Die Flächen sind mit entsprechenden Fahrzeugen, gegebenenfalls durch beauftragte Dritte auszustatten, wobei für ein Angebot je 6 -12m² zur Verfügung zu stellen sind. Hierzu kommen sämtliche Sharing-Angebote für muskelbetriebene oder elektrobasierte Fahrzeuge oder Fahrzeugergänzungen in Betracht, die eine Alternative zum Auto darstellen und insbesondere für Transporte dienen, also insbesondere Lastenfahrräder, Lastenpedelecs/E-Trikes, Fahrradanhänger mit entsprechendem Zubehör. Diese Angebote sind auf Flächen der Mobilitätszentrale nachzuweisen.

Ausnahmen können nur einzelfallbezogen erfolgen und bedürfen der Zustimmung der Lokalbaukommission und des Mobilitätsreferats im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Die Flächen für diese Angebote sind gesondert nachzuweisen und können nicht auf den notwendigen, in der Satzung des Bebauungsplans (§ 10) festgesetzten Flächen für Fahrradabstellanlagen nachgewiesen werden. Die Angebote sind leicht zugänglich, verkehrssicher und vornehmlich ebenerdig, eingangsnah und wettergeschützt gem. Art. 46 Abs. 2 BayBO und der Fahrradabstellplatzsatzung (FaBS) der Landeshauptstadt München, vorbehaltlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, anzuordnen. Zudem ist zu gewährleisten, dass diese von den künftigen Bewohner*innen im Vorhabengebiet ggf. gegen angemessenes Entgelt zur Verfügung stehen und einfach zu benutzen sind. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 10 der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(5) Sonstige Angebote

Die restlichen 25 % der Mobilitätsfläche gemäß vorstehendem Abs. 2 lit. b), hier Flächen von insgesamt 40 m², sollen für weitere Mobilitätsbausteine in Ergänzung der Flächen im vorstehenden Abs. 4 in der Mobilitätszentrale zur Verfügung stehen. Da-

bei sind diese Flächen als Anhaltswert zu verstehen und abhängig von dem jeweiligen Baustein auszunutzen. Dies hängt maßgeblich von den gewählten Bausteinen ab. Als Bausteine kommen dabei in Betracht:

- Angebote für Gemeinschaftsfahrräder, -E-Bikes, -Pedelecs, Trolleys und o.ä.
- Fahrradservice (Reparaturraum bzw. Fahrradservicestation zur Selbstreparatur, ausgestattet mit entsprechendem Werkzeug, professioneller Fahrradreparaturservice)
- Gemeinschaftslösungen für Lieferungen. Hier sind technische Anlagen bzw. personalbesetzte Räume („Concierge“) möglich, die eine zentrale Annahme von Paketen, Lebensmittelboxen, Obst- und Gemüsekisten o.ä. für das Bau- oder das gesamte Quartier ermöglichen.
- Weitere, ähnlich gelagerte Bausteine zur sinnvollen Ergänzung des Gesamtkonzepts

Der Nachweis der jeweils gewählten Alternative mit Umsetzung und Ausstattung muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission und Mobilitätsreferat erfolgen.

(6) Dokumentation, Erfahrungsberichte, anderweitige Nutzung

a) Dokumentation

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt (Mobilitätsreferat) binnen sechs Monaten nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes mit Wohnungen im Vorhabengebiet, eine Dokumentation unter Berücksichtigung der Baugenehmigungslage mit folgenden Inhalten zu übersenden (digital und in Papier):

- → Plan mit Lage und Maßen aller Mobilitätsteilflächen, die zusammen genommen die Mobilitätsfläche gemäß vorstehendem Abs. 2 lit. b) (155 m²) ergeben.
- → Darstellung der Mobilitätsangebote gemäß vorstehenden Abs. 3 bis 5, mit denen die Mobilitätsfläche belegt ist.
- → Beschreibung der für den Betrieb der Mobilitätsflächen getroffenen Vereinbarungen mit Dienstleistern, Vertragsparteien, Vertragslaufzeit, Zahl der vertragsgegenständlichen Fortbewegungsmittel, aufgegliedert nach Typen
- → Anzahl der Wohneinheiten im Vorhabengebiet
- → Anzahl der für die Wohneinheiten als notwendige Stellplätze genehmigten

Kfz-Stellplätze

→ Lageplan der Tiefgarage mit Markierung der für die Wohnungen bestehenden Kfz-Stellplätze

b) Erfahrungsberichte, Statistik

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die künftigen Eigentümer*innen /Wohnungseigentümergemeinschaften des Tiefgaragengebäudes zu verpflichten, die Mobilitätsfläche zu bewirtschaften, insbesondere etwaige Dienstleistungsverträge hierzu als Vertragspartner*innen abzuschließen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die künftigen Eigentümer*innen / Wohnungseigentümergemeinschaften zu verpflichten, an die Stadt vier Erfahrungsberichte mit Nutzungsnachweis zum Mobilitätsstatus im Bebauungsplangebiet mit folgenden Inhalten zu übersenden (schriftlich und digital):

→ Aktueller Umfang der Sharing-Angebote im vorangehenden Oktober des Berichtsjahres
→ Aktuelle Inanspruchnahme der Sharing-Angebote im vorangehenden Oktober des Berichtsjahres durch Vorlage anonymisierter Buchungsanzahl gemäß den vom Berichtspflichtigen beim Vertragspartner eingeholten und/oder eigenem Datenmaterial
→ Beschreibung der aktuellen Kommunikations- und Informationsdienste gemäß Abs. 7
→ Darstellung mit Flächenangabe der Mobilitätsangebote gemäß vorstehendem Abs. 3 bis 5, mit denen die Mobilitätsfläche belegt ist
→ Beschreibung der für den Betrieb der Mobilitätsflächen aktuell bestehenden Vereinbarungen mit Dienstleistern, Vertragsparteien, Vertragslaufzeit, Zahl der vertragsgegenständlichen Fortbewegungsmittel, aufgegliedert nach Typen
→ Zahl der insgesamten Ein- und Ausfahrten an den Schranken zu und von den den Wohnungen zugeordneten Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage im vorangehenden Oktober des Berichtsjahres

Die vier Erfahrungsberichte sind vor Ablauf des Dezembers in dem ersten, vierten, siebten und zehnten Jahr nach dem Jahr der Stadt zu übermitteln, in dem der Stadt die Dokumentation nach vorstehendem lit. a) übermittelt wurde.

c) Anderweitige Nutzung von Carsharing-Fläche

Wenn bzw. so lange Flächen nicht an einen oder mehrere Carsharing-Anbieter vermietet sind oder solange die Stadt ihr Anmietrecht nach vorstehendem Abs. 3 lit. b) nicht ausübt oder wenn Flächen nach dem jeweiligen Ergebnis der Erfahrungsberichte gemäß vorstehendem Abs. 3 lit. b) nicht bzw. nicht vollständig für das Mobilitätskonzept benötigt werden, können diese temporär durch die Vorhabenträgerin bzw. deren Rechtsnachfolger nach Abs. 3 lit. b) anderweitig belegt werden. Dies kann z.B. bei Carsharing-Flächen vor deren Vollauslastung durch Carsharing-Fahrzeuge der Fall sein. In diesem Fall können die nicht benötigten Carsharing-Plätze unter der Voraussetzung einer kurzfristigen Kündigungsmöglichkeit (Kündigungsfrist von maximal einen Monat zum Monatsende) vermietet werden.

Sollte sich bei den späteren Erfahrungsberichten herausstellen, dass bestimmte Flächen/Stellplätze auch langfristig nicht benötigt werden, ist auch eine langfristige Vermietung oder eine Veräußerung der Flächen/Stellplätze an Eigentümer*innen der Grundstücke im Vorhabengebiet oder an Dritte möglich. Die endgültige Entscheidung, ob diese Voraussetzung erfüllt ist, liegt bei der Stadt (Mobilitätsreferat mit Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission). Die Beurteilung, ob eine Veräußerung in Frage kommt, wird u.a. auf Grundlage der folgenden Kriterien getroffen:

- → Auslastung der vorhandenen Sharing-Angebote
- → Model-Split des Gesamtquartiers (Ziel: 80% Umweltverbund, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr)

(7) Kommunikations- und Informationsdienste

Die Bewohner*innen der Gebäude im Vorhabengebiet müssen in geeigneter Art und Weise über die angebotenen Mobilitätsbausteine informiert werden.

(8) Sicherheiten

Die für die Mobilitätsfläche gem. vorstehendem Abs. 2 lit. b) i.V.m. Abs. 3 bis 5 vorgesehenen Flächen sind zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belasten und zu unterhalten. Die Mobilitätsfläche dient dem Personenkreis, der zur Nutzung

einer Wohnung der Wohnanlage, in welchem sich die Mobilitätsfläche befindet, berechtigt ist und den von diesem Personenkreis ermächtigten Personen (im Folgenden beschränkter Personenkreis).

(9) Inhalt der Dienstbarkeit

1. Der Eigentümer des belasteten Grundbesitzes und von ihm berechtigte Dritte dürfen die in den **Anlagen A 5b und A 5c** rot schraffierten Flächen ausschließlich für die in nachfolgenden lit. a) – b) genannten Mobilitätszwecke nutzen:

a) Die in **Anlage A 5b** rot schraffierten Flächen von insgesamt 75 m² dienen der Nutzung für **Carsharing Angebote** (d.h. die organisierte gemeinschaftliche Nutzung von PKWs). Die Dienstbarkeit lastet am gesamten Grundstück.

b) Die in **Anlage A 5c** rot schraffierte Fläche dient der Nutzung für **weitere Mobilitätszwecke** (z.B. Angebote für Gemeinschaftsfahrräder, E-Bikes usw.; Fahrradservice; fahrradbasierte Angebote für Lasten- und Personentransporte; Gemeinschaftslösungen für Lieferungen z.B. in Form einer zentralen Paketannahmestelle), d.h. sämtlicher Nutzungen die geeignet sind, eine Verbesserung der Mobilitätssituation auf und in der Umgebung des dienenden Grundstückes herbeizuführen.

2. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung der unter Ziff. 1 lit. a) und b) genannten Flächen obliegen dem jeweiligen Eigentümer.

3. Der Eigentümer hat einen Anspruch auf Verlegung des Ausübungsbereichs auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle. Eine besondere Beschwer braucht er hierfür nicht darzulegen.

(10) Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche

Die Vorhabenträgerin

bewilligt

und die Stadt

beantragt

die Eintragung **einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit** zu Gunsten der

Stadt mit dem sich aus Abs. 9 Ziffer 1 lit. a) und b), Ziffern 2 und 3 ergebenden Inhalt an dem rechtlich vereinigten Grundstück, bestehend aus den Flst.Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/9, 1385/10 und 1385/15 der Gemarkung Allach.

Den vorgenannten dinglichen Rechten dürfen endgültig nur Rechte der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen.

Für den Eintragungstext im Grundbuch wird folgende stichwortartige Formulierung zur Beschreibung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorgeschlagen:

„Benutzungsbeschränkung (Mobilitätszwecke)"

(11) Ergänzende schuldrechtliche Regelungen

Die Eigentümerin verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.
Die LHM verpflichtet sich, die Löschung der Dienstbarkeit zu bewilligen, sollte sich zukünftig herausstellen, dass die Dienstbarkeitsflächen (oder Teile hiervon) für die Mobilitätszwecke langfristig nicht mehr benötigt werden.
Eine temporäre anderweitige Nutzung der Dienstbarkeitsflächen durch die Vorhabenträgerin (bzw. einen von dieser benannten Dritten) ist zudem bei Vorliegen der Voraussetzungen der Absätze 4, 5 oder 6c dieses Durchführungsvertrages stets gestattet.
Die getroffenen Regelungen unter Abs. 9 Ziffer 1 lit. a) und b) und Ziffern 2 und 3 gelten auch schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Eigentümer des mit diesem Recht belasteten Grundstück dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen. Eine etwaige Unwirksamkeit der dinglichen Rechte lässt die schuldrechtliche Wirksamkeit unberührt.

Die Herstellung und Nutzung der Mobilitätsfläche erfolgt für die Stadt kostenlos und unentgeltlich.

§ 14 Integrierte Kindertageseinrichtung

(1) Herstellungsverpflichtung/Stellplätze/Ursächlichkeit

a) Gemäß dem Bebauungsplanentwurf ist eine in die Wohnbebauung im Erdgeschoss zulässige integrierte Kindertageseinrichtung (nachfolgend auch „Kita") mit Außenspielfläche festgesetzt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Zuge ihrer Baumaßnahmen auf der vorgesehenen Fläche in Abstimmung mit der Stadt (Referat für Bildung und Sport) eine mängelfreie, öffentlich anerkennungsfähige bzw. genehmigungsfähige Kindertageseinrichtung zu errichten und zwar:

Auf dem Flurstück Flst. Nr. 1385/1, Gemarkung Allach, (in **Anlage A 5:** mit Signatur Kita bezeichnetes Gebäude sowie grün = zugehörige Außenspielfläche dargestellt) für 2 Kinderkrippen- und 2 Kindergartengruppen mit einer Geschossfläche (GF) im Umfang von ca. 935 m² samt zugehöriger, unmittelbar anschließender Außenspielfläche im Umfang von ca. 740 m² sowie die nach Art 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in der zum Zeitpunkt des Antrags auf Baugenehmigung bzw. des Freistellungsantrags geltenden Fassung notwendigen Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage (derzeit 3 Stellplätze). Ein Stellplatz muss hierbei barrierefrei sein inklusive barrierefreiem Zugang.

Die Bereitstellung der Tiefgaragenstellplätze hat in unmittelbarer Nähe zur Kindertageseinrichtung zu erfolgen. Es muss gewährleistet werden, dass ein direkter barrierefreier Zugang zur Kindertageseinrichtung in der Tiefgarage vorhanden ist.

Die Kindertageseinrichtung ist zeitgleich mit dem Bauvorhaben zu errichten. Die Parteien stellen klar, dass sich die Flurstücksbezeichnungen aufgrund möglicher späterer Grundstücksänderungen (Teilung, Verschmelzung, etc.) noch ändern können. Die Lage der Kindertageseinrichtung bleibt hiervon unberührt.

b) Die Kindertageseinrichtung dient der Unterbringung von 24 Kinderkrippen- und 50 Kindergartenplätzen, insgesamt also 74 Plätze. Die zu errichtende GF dieser Einrichtung beträgt ca. 935 m²; die zu errichtende Außenspielfläche beträgt ca. 740 m². Von den Plätzen dienen 68 Plätze (21 Kinderkrippen- und 47 Kindergartenplätze) der Befriedigung des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten Bedarfs; im Übrigen dienen die 6 Plätze der Deckung des Umgebungsbedarfs. Deshalb dienen von der Kita 849 m² GF dem planungsursächlichen Bedarf und 86 m² GF dem Umgebungsbedarf, von der Außenspielfläche 680 m² dem

planungsursächlichen Bedarf und 60 m² dem Umgebungsbedarf.

(2) Übertragungsverpflichtung und Höhe des Miteigentumsanteils

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kindertageseinrichtung im Teileigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verbunden mit dem entsprechenden Miteigentumsanteil am Baugrundstück und verbunden mit einem dauerhaften Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche, nach Fertigstellung der Maßnahme auf die Stadt zum Alleineigentum zu übertragen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die für die Kindertageseinrichtung gemäß Art 47. BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in der zum Zeitpunkt der Stellung des Antrags auf Baugenehmigung bzw. des Freistellungsantrags geltenden Fassung notwendigen Stellplätze (insgesamt derzeit 3 Stellplätze) der Stadt zum Alleineigentum in Form eines Teileigentums nach dem WEG verbunden mit dem entsprechenden Miteigentumsanteil am Baugrundstück in der zu errichtenden Gemeinschaftstiefgarage lastenfrei entsprechend den Vorgaben des § 7 zu übertragen.

Hierzu bildet die Vorhabenträgerin für die Kindertageseinrichtung sowie für die Tiefgaragenstellplätze einen Miteigentumsanteil an dem künftigen Baugrundstück (d.h. an dem im Bebauungsplanentwurf mit der Signatur „Kita" bezeichneten Gebäude einschließlich der Außenspielfläche und den dazu gehörenden privaten Grünflächen).

Die Größe des Miteigentumsanteils errechnet sich aus dem Verhältnis der Netto-Raumfläche (NRF gemäß DIN 277, Fassung 2016) der Kindertageseinrichtung (ohne etwaige Kellerflächen) zur gesamten Wohnfläche der Wohnungen und, soweit vorhanden, weiterer Netto-Grundflächen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen, (jeweils ohne etwaige Kellerflächen) der betroffenen Wohnanlage (Eigentumsanlage, in der sich die Kindertageseinrichtung befindet). Die Wohnflächen und Grundflächen werden nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) – wobei die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen jeweils zu einem Viertel den Wohnflächen der Wohnungen anzurechnen sind – definiert. Mit dem so bestimmten Miteigentumsanteil wird auch das Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche und das jeweilige Sondereigentum für die erforderlichen Stellplätze (in der Gemeinschaftstiefgarage) verbunden. Die

Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Sondernutzungsrecht als Inhalt des Teileigentums im Grundbuch eintragen zu lassen.

b) Hinsichtlich der Lastenfreiheit der Teileigentumseinheit gelten § 7 und § 7a.

c) Die Parteien vereinbaren, die Einigung zur Übertragung des vorgenannten Teileigentums an der Kindertageseinrichtung samt Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche sowie Teileigentums an den Tiefgaragenstellplätzen (Auflassung) im separat zu vereinbarenden Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag zu erklären. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des noch abzuschließenden Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrags die Vorschriften des Bauträgervertragsrechts, insbesondere die Gewährleistungsvorschriften des BGB, Anwendung finden.

(3) Auflassungsvormerkung Teileigentum

a) Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Bildung und Übertragung des Teileigentums an der Kindertageseinrichtung mit entsprechendem Miteigentumsanteil am Baugrundstück sowie verbunden mit den Sondernutzungsrechten an der Außenspielfläche und auf Bildung und Übertragung des Teileigentums an den notwendigen Stellplätzen in der Tiefgarage je mit entsprechenden Miteigentumsanteilen am Baugrundstück

bewilligt

die Vorhabenträgerin

und beantragt

die Stadt

die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß §§ 883, 885 BGB zugunsten der Stadt an dem in § 14 Abs. 1 lit.a) bezeichnetem Flurstück Flst.Nr. 1385/1, Gemarkung Allach. Der Vormerkung dürfen endgültig nur Rechte der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen.

b) Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

die auflassungsvormerkungsfreie Abschreibung etwaiger nach einer Neuvermessung der Baufelder neu gebildeten, von der Auflassungsvormerkung nicht betroffenen Flurstücke. Die Abschreibung bezieht sich nur auf die nach diesem § 14 zur Eintragung vorgesehene Auflassungsvormerkung. Der Notar wird bevollmächtigt, diese Pfandfreigabeerklärung nach Vorliegen des Messungsergebnisses nach Abstimmung mit der Stadt dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen und die neu gebildeten Grundstücke – auch in einer Eigenurkunde - grundbuchmäßig zu bezeichnen.

c) Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

hiermit die Löschung der vorgenannten Vormerkung im Grundbuch sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung des jeweiligen Teileigentums von allen im Grundbuch etwa zugunsten der Stadt eingetragenen Rechten Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung des Teil-/Sondereigentums im Grundbuch auf die Stadt, vorausgesetzt, dass die Rechte der Stadt durch keinerlei Zwischeneintragung seit Eintragung der Vormerkungen im weitesten Sinne beeinträchtigt werden.

d) Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

nach Abstimmung der Teilungserklärung bei Bildung des WEG-Grundbuchblatts die Pfandfreigabe jener Einheiten, die nicht der Kindertageseinrichtung und nicht den zugehörigen Stellplätzen zu dienen bestimmt sind, von der zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung. Der Notar wird ermächtigt, den nicht betroffenen Grundbesitz in Abstimmung mit der Stadt in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen.

e) Vollzugsmitteilung wird für alle Beteiligten an den Notar erbeten.

(4) Planungsursächlichkeit / Entschädigung

Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind sich darüber einig, dass die vorbezeichneten Sondereigentumseinheiten (einschließlich der Teileigentumseinheiten wegen der Stellplätze), soweit sie dem ursächlichen Bedarf zugeordnet sind, kostenlos, unentgeltlich und lastenfrei nach Maßgabe des § 7 und § 7a an die Stadt übertragen werden. Im Übrigen gilt Folgendes:

a) Grundsätze der Entschädigung

aa) Entschädigung für die Grundbuchbelastung Teileigentum als sonstiger Vermögensnachteil i.S.v. § 93 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Vorhabenträgerin hat durch die Übertragung der Kita mit einer Geschossfläche von ca. 935 m² die Stadt als Teileigentümerin in „ihrem" (WEG) -Grundbuch zu dulden. Diese Grundbuchbelastung stellt einen sonstigen Vermögensnachteil i.S.v. § 93 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dar.

Der Entschädigungsbetrag für diese Grundbuchbelastung errechnet sich nach folgender Formel:

(m² nichtursächliche GF der integrierten Einrichtung / m² Gesamt-GF Gebäude) x (m² Grundfläche des Gebäudes, welches die integrierte Einrichtung enthält) x [redacted] = (Entschädigung) €

bb) Entschädigung für das Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche

Der Bodenwert für die Außenspielfläche wird vom städtischen Bewertungsamt auf Basis der vormaligen Qualität ermittelt. Der angemessene Bodenwert beträgt hierbei [redacted]. Da der Stadt jedoch nur ein Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche bestellt wird, ist der Bodenwert der vormaligen Qualität um einen Abschlag i.H.v. 80 % zu mindern.

Der Entschädigungsbetrag für das Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche errechnet sich nach folgender Formel:

[nicht ursächliche Fläche] m² x € /m² (Außenspielfläche) = € [...] x 0,20 (bei Abschlag i.H.v. 80%) = (Entschädigung) €

*Als Qualitätsstichtag gilt hier der 12.11.2019 (Tag vor Abgabe der Grundzustimmung). Die vormalige Qualität ist Bauerwartungslandwert.

b) Konkrete Berechnung für den vorliegenden Fall

Die Flächen für den nicht ursächlichen Bedarf gem. Abs. 1 lit b) werden von der Stadt (Kommunalreferat – RV) nach den vorgenannten Grundsätzen wie folgt entschädigt:
Der Entschädigungsbetrag beläuft sich auf [redacted] für die Grundbuchbelastung, auf [redacted] € für das Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche, insgesamt somit auf

[redacted] €

und errechnet sich wie folgt:

Grundbuchbelastung:

(86 m² nicht ursächliche GF der integrierten Einrichtung/ 6.831,6 m² GesamtGF Gebäude) x (1.734,4 m² Grundfläche des Gebäudes, welches die integrierte Einrichtung enthält) x [redacted] € = [redacted] (Entschädigung) €

Außenspielfläche:
60 m² x [redacted] €/m² (Außenspielfläche) = [redacted] € x 0,2 (bei Abschlag i.H.v. 80%) = [redacted] (Entschädigung) €

c) Der unter lit. a) bb) genannte **angemessene Bodenwert** zur Berechnung der Entschädigung für das Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche (nichtursächlicher Anteil) ergibt sich aus dem Entschädigungsgutachten des städtischen Bewertungsamts vom 13.03.2023. Aufgrund nach Erstellung des Gutachtens bekannt gewordener veränderter Annahmen hat die Stadt Bedenken hinsichtlich der Grundlagen für die Ermittlung des angemessenen Bodenwertes. Vor diesem Hintergrund wurde eine Neubewertung angestrebt. Der Preisstichtag wird auf den heutigen Tag, der Qualitätsstichtag auf den 12.11.2019 (Tag vor Abgabe der Grundzustimmung) festgelegt. Die Parteien vereinbaren daher, dass für den Fall, dass das Bewertungsamt zu einer abweichenden Bewertung des angemessenen Bodenwertes und damit zu einer abweichenden Entschädigung gelangt, der dann

sich aufgrund dieser Neubewertung ergebende Entschädigungsbetrag maßgeblich ist. Der finale Entschädigungsbetrag wird im noch abzuschließenden Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag entsprechend angepasst.

d) Sollten sich die Geschossfläche der Kita und/oder die Außenspielfläche im Rahmen der Bauausführung in einem vom Referat für Bildung und Sport genehmigten Umfang ändern, und/oder die Geschossfläche und/oder die Grundfläche des Gebäudes, welches die Kindertageseinrichtung enthält, ändern, erfolgt eine Anpassung der Entschädigung in dem noch abzuschließenden Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag, jedoch nur bei einer Abweichung von jeweils mehr als +/- 10 m² von den genannten Flächengrößen. An der in vorstehendem Abs. 1 lit. b) dargestellten Verteilung der Plätze in ursächlich und nicht ursächlich ändert sich durch eine Änderung der Geschossfläche nichts.

e) Der vorgenannte Entschädigungsbetrag gem. Abs. 4 wird mit der Zahlungsrate gemäß Abs. 8 lit. a) Nr. 1, jedoch nicht vor Eintragung der Auflassungsvormerkung fällig.

(5) Abstimmung der Teilungserklärung und Bestimmungsrechte

a) Lage, Ausmaß und Inhalt des Teileigentums bzw. des Sondernutzungsrechts bestimmen die Vertragsparteien einvernehmlich, soweit es nicht bereits gemäß den vorstehenden Absätzen festgelegt ist. Kann eine solche Einigung nicht erzielt werden, werden sie durch die Stadt (Kommunalreferat – RV und Referat für Bildung und Sport) gemäß § 315 Abs. 1 BGB bestimmt. Dies gilt auch für die Bestimmung des Miteigentumsanteils und des Kostenschlüssels, der für die Aufteilung der Kosten des Gemeinschaftseigentums gilt. Im Übrigen ist die Teilungserklärung einschließlich der Umlagefähigkeit bestimmter Kosten mit der Stadt (Kommunalreferat – RV und Referat für Bildung und Sport) vor Beurkundung abzustimmen. Für die Abstimmung und Prüfung der Teilungserklärung sind der Stadt (Kommunalreferat – RV und Referat für Bildung und Sport) vor Beurkundung der Teilungserklärung insbesondere folgende Unterlagen vollständig zur Verfügung zu stellen: Aufteilungspläne, Lagepläne, Berechnung bzw. Übersicht zur Ermittlung aller Miteigentumsanteile und sämtliche in der Teilungserklärung in Bezug genommene Anlagen. Die Vorhabenträgerin und die Stadt beabsichtigen – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht – ab Vorliegen der vollständigen Unterlagen die Abstimmung und Prüfung der Teilungserklärung innerhalb von 6 Monaten abzuschließen.

b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in die Teilungserklärung aufzunehmen, dass der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit „Kindertageseinrichtung" (einschließlich Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche)

- ohne Änderung des formellen Beschriebs und ohne Zustimmung der übrigen (Mit-)Eigentümer berechtigt ist, diese Teileigentumseinheit für andere wohnverträgliche Gemeinbedarfszwecke zu nutzen und diese auch hierzu auf eigene Kosten in den Innenräumen (mit Ausnahme tragender Wände) und im Bereich der Außenspielflächen umzubauen, sofern dies öffentlich-rechtlich zulässig ist und
- ohne Änderung des formellen Beschriebs und ohne Zustimmung der übrigen (Mit-) Eigentümer berechtigt ist, vom jeweiligen Freiflächenplan, soweit öffentlich-rechtlich zulässig, abzuweichen und die Außenspielfläche nach pädagogischen Gesichtspunkten frei zu gestalten.

c) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daneben, in der Teilungserklärung aufzunehmen, dass der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit „Kindertageseinrichtung" (einschließlich Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche) nicht berechtigt ist, die Dachgärten zu nutzen und daher an den Kosten für die Dachgärten nicht beteiligt wird.

(6) <u>Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag</u>

Für die konkrete Ausgestaltung und den Erwerb der Kindertageseinrichtung sowie der zugehörigen Stellplätze ist spätestens vor Beginn der Baumaßnahmen an der Kindertageseinrichtung ein Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag mit der Stadt (Kommunalreferat – RV und Referat für Bildung und Sport) abzuschließen, der u. a. die Qualitätsvorgaben der Stadt und Baustandards, das zum Zeitpunkt des tatsächlichen Beginns der Planung gültige Raumprogramm und die zum Zeitpunkt der Planung aktuellen Planungshinweise enthält. Hinsichtlich der Ausführungsverpflichtungen ist für die Stadt das Referat für Bildung und Sport zuständig und verhandelt mit der Vorhabenträgerin den entsprechenden Teil des Vertrags. Hinsichtlich der grundstücksrechtlichen Regelungen, insbesondere des Teileigentumserwerbs, ist für die Stadt das Kommunalreferat – RV zuständig. Im Zuge der Planung sind das Raumprogramm, die Planungshinweise, Qualitätsvorgaben der Stadt und Baustandards in einem Raumbuch umzusetzen. Sollte über den Ausführungsteil des Ausführungs- und

Teileigentumserwerbsvertrag keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff. BGB. Die Einrichtung und Ausstattung der Kindertageseinrichtung sind allein Sache der Stadt (Referat für Bildung und Sport).

(7) Herstellungskosten

Da die Vorhabenträgerin gemäß § 15 durch die Zahlung des Finanzierungsbeitrags die Herstellungskosten für die planungsursächliche soziale Infrastruktur ablöst, werden ihr von der Stadt die Kosten der Planung und Herstellung der Kita einschließlich Außenspielfläche und Stellplätzen und zwar jeweils die Bau- und Baunebenkosten (KG 200-700 DIN 276, Fassung nach einvernehmlicher Abstimmung in dem abzuschließenden Ausführungs- und Teileigentumsvertrag) der Kita einschließlich Außenspielfläche mit Lärmschutzwand und vorgenannte Stellplätze auf Basis des abgestimmten Raumbuchs im Stand Entwurfsplanung inkl. Qualitätsvorgaben erstattet. Das durch die Stadt an die Vorhabenträgerin zu entrichtende Entgelt wird in dem Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag einvernehmlich und abschließend festgelegt. Für die Festlegung des Entgelts werden anhand einer von der Stadt zu liefernden Projektbeschreibung inklusive Qualitätsvorgaben die voraussichtlichen Herstellungskosten (Planungs- und Baukosten entsprechend KG 200 bis 700, ohne Zuschläge, DIN 276, Fassung nach einvernehmlicher Abstimmung in dem nach Abs. 6 abzuschließenden Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag) der Kindertageseinrichtung einschließlich der Außenanlagen ermittelt. Sollte über die Kosten im Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt (Kommunalreferat – RV, Referat für Bildung und Sport) ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff. BGB. Für die Stellplätze in einer Tiefgarage erstattet die Stadt Herstellungskosten i. H. v. pauscha[redacted] pro Stellplatz. Nachträgliche Änderungen und zusätzliche Leistungen, die das Referat für Bildung und Sport verlangt, sind gesondert zu vergüten. In Bezug auf die anerkannten Regeln der Technik umfassen die vereinbarten Herstellungskosten den Stand der Technik zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahme.

(8) Zahlungskonditionen, Sicherheiten und Abnahme

a) Das von der Stadt insgesamt zu zahlende Entgelt für die Kindertageseinrichtung ist in folgenden Raten zur Zahlung fällig, jedoch nicht vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder dem Erlöschen der Rücktrittsrechte nach

diesem Vertrag und nicht vor dem Abschluss des Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrags:

1. 30 % bei Beginn der Erdarbeiten,
2. 30 % nach Rohbaufertigstellung,
3. 15 % nach Fertigstellung der Rohinstallation einschließlich Innenputz ohne Beiputzarbeiten,
4. 10 % nach Fertigstellung der Schreiner- und Glaserarbeiten ohne Bereitstellung der Türblätter,
5. 10 % nach Bezugsfertigkeit,
6. 5 % nach vollständiger Fertigstellung.

b) Für das Erreichen des jeweiligen Bautenstandes nach vorstehendem lit. a) Ziffer 1-6 ist ausschließlich der Bautenstand des an die Stadt zu übereignenden Teileigentums maßgebend. Alle Raten sind jeweils vier Wochen nach Eingang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung der Vorhabenträgerin unter Vorlage einer schriftlichen Bautenstandsbescheinigung des Bauleiters bei der Stadt (Kommunalreferat - RV, mit Kopie für das Referat für Bildung und Sport) zur Zahlung fällig. Näheres hierzu regelt der Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag.

c) Der Stadt ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge von Änderungen oder Ergänzungen des Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrags um mehr als 10 Prozent, ist der Stadt bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 Prozent des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten. Die Sicherheitsleistung kann durch Einbehalt dergestalt erbracht werden, dass die Stadt die Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält. Alternativ ist es der Vorhabenträgerin überlassen, die Sicherheit durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines im Geltungsbereich des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers zu leisten.

d) Die Sicherheit ist nach Abnahme aller vertraglichen Leistungen zurückzugewähren, wenn der Sicherungsfall bis dahin nicht eingetreten ist. Im Fall von Teilabnahmen ist die letzte Abnahme vertraglicher Leistungen maßgeblich.

Der Sicherungsfall ist eingetreten, wenn vom Sicherungszweck erfasste Ansprüche, also solche

- wegen wesentlicher Mängel oder
- Ansprüche aus Verzug mit der rechtzeitigen Herstellung des Werks,

entstanden sind.

Bestehen bei der Abnahme wesentliche Mängel und/oder Ansprüche aus Verzug mit der rechtzeitigen Herstellung des Werks, kann die Sicherheit bis zur Erfüllung dieser Ansprüche zurückbehalten werden. Dabei dürfen betragsmäßig ein solcher Einbehalt der Sicherheit wegen Mängeln und von der Stadt zusätzlich nach § 641 Abs. 3 BGB vorgenommene Einbehalte von der Vergütung zusammengerechnet nicht höher sein als die nach § 641 Abs. 3 BGB zulässige Gesamthöhe des Einbehalts. Wird die danach zulässige Höhe der (zusammengerechneten) Einbehalte überschritten, so hat die Vorhabenträgerin einen Anspruch auf Austausch der Sicherheit gegen eine der Höhe nach entsprechend reduzierte Sicherheit oder auf anteilige Freigabe der Sicherheit durch Erklärung der Stadt. Die Stadt kann diesen Anspruch nach Wahl der Vorhabenträgerin ganz oder teilweise durch Auszahlung der Vergütung erfüllen.

e) Durch die vorstehenden Bestimmungen werden etwaige sonstige Rechte und Ansprüche der Stadt, insbesondere wegen Verzugs, einschließlich etwaiger Zurückbehaltungsrechte, nicht berührt; Beweislasten werden nicht verändert.

f) Die Stadt ist ab Bezugsfertigkeit zur Teilabnahme des Sondereigentums berechtigt.

(9) Frist zur Herstellung

Die Kindertageseinrichtung ist zeitgleich mit den übrigen Neubauvorhaben in dem Baugebiet so rechtzeitig zu errichten, dass sie spätestens bezugsfähig ist, sobald 50 % der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche Wohnen bezugsfertig erstellt ist, wobei der verbindliche Fertigstellungstermin im Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag festgelegt werden wird.

(10) Fälligkeit der Eigentumsumschreibung

Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übertragung des Teileigentums an der

Kindertageseinrichtung samt Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche sowie des Teileigentums an den Tiefgaragenstellplätzen (Vollzugs der Eigentumsumschreibung) an die Stadt wird mit Zahlung der Rate nach Abs. 8 lit. a) Nr. 6 fällig.

(11) Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang

Besitz, Nutzen und Lasten der bezugsfertigen Einrichtung gehen am ersten des Monats über, der auf die

- Abnahme der Kindertageseinrichtung durch die Stadt (Referat für Bildung und Sport) und
- vollständigen Zahlung der Raten nach vorstehenden Abs. 8 lit. a) Nr. 1-5 für den Fall, dass die Stadt von ihrer Berechtigung Gebrauch macht, die Abnahme ab Bezugsfertigkeit zu verlangen, im Übrigen auf die vollständige Zahlung der Raten nach vorstehendem Abs. 8 lit. a) Nr. 1-6 durch die Stadt

folgt.

Voraussetzung für die Abnahme ist jeweils das Vorliegen der städtischen Bestätigungen nach den § 8 Abs. 4 lit. d) und – soweit erforderlich – § 9 Abs. 7 bezüglich der Außenspielfläche und sonstiger Flächen, die für die Kindertageseinrichtung im Gemeinschaftseigentum erworben werden, bei der Stadt (Referat für Bildung und Sport). Die Schlüsselübergabe erfolgt zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt (Referat für Bildung und Sport) Zug um Zug mit Zahlung der bis dahin fälligen Raten gem. Abs. 8 lit. a).

(12) Zu beachtende Bestimmungen

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Regierung von Oberbayern für die Kindertageseinrichtung die Zustimmung zu einem zuwendungsunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn noch erteilen muss. Damit die in einem späteren Bewilligungsbescheid aufzunehmenden Bedingungen durch die Stadt eingehalten werden können, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, bei der Errichtung der Kindertageseinrichtung die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K) sowie die zusätzlichen Nebenbestimmungen zum Bewilligungsbescheid der Regierung von Oberbayern (ZuN-Best-ROB) in der jeweils zum Zeitpunkt der Vergabe (der Baumaßnahme Kindertageseinrichtung) – soweit eine Vergabe nicht erforderlich ist, zum Zeitpunkt der Errichtung – in der jeweils

gültigen Fassung zu beachten. Bezüglich der Handhabung der VOB-Stelle der Regierung von Oberbayern muss sich die Vorhabenträgerin mit der Regierung von Oberbayern ins Benehmen setzen. Die Verantwortung für die Geltendmachung etwaiger Befreiungstatbestände von vorgenannten Bestimmungen liegt bei der Vorhabenträgerin.

Es wird im Hinblick auf etwaige Verletzungen dieser Verpflichtungen darauf hingewiesen, dass der Stadt insofern ein Schaden in Höhe von derzeit ca. 37 % des einschlägigen Kostenhöchstwerts nach der Richtlinie über die Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich (Zuweisungsrichtlinie – FAZR) oder der nach dem Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag geschuldeten Summe (falls diese niedriger sein sollte) zuzüglich etwaiger Zinsforderungen des Freistaats Bayern entstehen kann. Die Stadt ist verpflichtet, sich hinsichtlich der Einlegung etwaiger Rechtsbehelfe gegen die Bescheide des Freistaats Bayern rechtzeitig mit der Vorhabenträgerin abzustimmen und gegebenenfalls fristwahrend Rechtsbehelfe einzulegen. Die Kostentragung für die Rechtsbehelfe bestimmt sich danach, wer den Grund für die entsprechenden Bescheide – ggf. anteilig – zu vertreten hat bzw. verursacht hat. Die Stadt ist nicht verpflichtet, auf eigene Kosten Rechtsbehelfe gegen die entsprechenden Bescheide des Freistaats Bayern einzulegen.

Die jeweils derzeitige Fassung der ANBest-K (Stand: 01.01.2023) ist in **Anlage BU 2.1**, die ZuN-Best-ROB (Stand: 01.01.2023) ist in **Anlage BU 2.2** niedergelegt.

(13) Makler- und Bauträgerverordnung MaBV

Die Stadt hat gegenüber der Vorhabenträgerin gemäß § 7 Abs. 2 MaBV in gesonderter Urkunde vom 7. November 2023, Urk.Nr. B 3361 des amtierenden Notars auf die Anwendung der Bestimmungen der MaBV verzichtet, die der Bezugsurkunde als **Anlage BU 3** beigefügt ist und mit diesem Durchführungsvertrag abgeschlossen wird.

§ 15 Ablöse Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur durch anteiligen Finanzierungsbeitrag

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von vier Wochen nach einer schriftlichen Anforderung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40VS), die jedoch erst nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergehen kann, einen Betrag von

[redacted]

an die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40VS) zu leisten.

(2) Dieser Betrag dient als Finanzierungsbeitrag zur Errichtung oder Erweiterung der sozialen Infrastruktur, nämlich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten integrierten Kindertageseinrichtung.

Mit der Leistung des vorgenannten Beitrags macht die Vorhabenträgerin von der in den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 festgelegten Möglichkeit Gebrauch, die Verpflichtung zur Übernahme der Herstellungskosten für die ursächliche soziale Infrastruktur durch einen anteiligen Finanzierungsbeitrag in Höhe von [redacted] € pro m² Geschossfläche (GF) bezogen auf das neu geschaffene Wohnbaurecht im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzulösen.

(3) Der unter Abs. 1 genannte Betrag beruht auf der Annahme eines neu geschaffenen Wohnbaurechts innerhalb des Plangebiets in Höhe von 21.126 m² Geschossfläche (GF). Sollten die endgültigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um mehr als 100 m² von diesem Wert abweichen, vereinbaren die Vertragsparteien eine Neuberechnung auf folgender Grundlage:
Der oben genannte Betrag ist um [redacted] € für jeden Quadratmeter Wohnbaugeschossfläche, der von der o.g. Zahl abweicht, entsprechend zu kürzen oder zu erhöhen.

§ 16 Bereitstellung und Herstellung der Ausgleichsflächen, Pflege- und Entwicklungskonzept

(1) Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans und des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wird ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 5.564 m² ausgelöst. Von der Vorhabenträgerin kann eine Teilfläche von 5.010 m² durch die von ihr bereitgestellte Ausgleichsfläche auf dem Flst. Nr. 2918/1, Gemarkung Langwied, (in **Anlage A 6.1** rot umrandet) nachgewiesen werden. Der restliche Ausgleichsflächenbedarf von 554 m² kann von der Vorhabenträgerin weder im Planungsgebiet noch im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbebauungsplan nachgewiesen werden. Aufgrund der naturschutzfachlichen Eignung wird der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von 554 m² daher im Rahmen einer durch die Stadt bereitgestellten Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 369/0, Gemarkung Allach, (in **Anlage A 6.2** gelb umrandet) im 23. Stadtbezirk realisiert. Die Gesamtgröße der Fläche des Flst. Nr. 369/0, Gemarkung Allach, beträgt 7.711 m².

(2) Zur Herstellung, Entwicklung und langfristigen Pflege der Ausgleichsfläche auf dem Flst. Nr. 369/0, Gemarkung Allach, (in **Anlage A 6.2** gelb umrandet) wurde im Einvernehmen mit der Stadt ein Pflege- und Entwicklungskonzept vom 25.10.2023 (**Anlage BU 4**) erarbeitet, das entsprechend durch die Stadt umzusetzen ist. Hierfür zahlt die Vorhabenträgerin jeweils für die Bereitstellung, Herstellung, Entwicklungspflege und das Monitoring der Ausgleichsfläche sowie für die dazugehörigen Nebenkosten einen Kostenbeitrag an die Stadt.

a) Der Kostenbeitrag für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen beträgt 200 % des Verkehrswerts der Flächen. Der Verkehrswert wird, für beide Vertragsparteien i. S. eines Leistungsbestimmungsrechts verbindlich, vom städtischen Bewertungsamt ermittelt. Als maßgeblicher Qualitäts- und Preisstichtag wird der Tag der Erstellung des Bewertungsgutachtens festgelegt. Maßgebliche Qualität ist also „landwirtschaftliche Fläche". Laut Gutachten vom 26.05.2023 beläuft sich der Verkehrswert auf [redacted]. In Abhängigkeit des benötigten Flächenbedarfs von 554 m² verpflichtet sich die Vorhabenträgerin [redacted] an die Stadt zu zahlen.

Der Kostenbeitrag wird innerhalb von vier Wochen nach Eingang einer schriftlichen Aufforderung durch die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40 VS) zur Zahlung fällig. Die Zahlungsaufforderung ergeht jedoch erst nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

b) Die Kosten für Herstellung, Entwicklungspflege und das Monitoring belaufen sich auf gerundet [redacted]. Mit diesem Kostenbeitrag wird ein unmittelbarer Beitrag zur Verbesserung und Aufwertung der Artenvielfalt, des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes der Ausgleichsfläche geleistet. In Abhängigkeit des benötigten Flächenbedarfs von 554 m² verpflichtet sich die Vorhabenträgerin [redacted] an die Stadt zu zahlen.

Der Kostenbeitrag wird innerhalb von vier Wochen nach Eingang einer schriftlichen Aufforderung durch die Stadt (Stadtgüter München, Kommunalreferat – SGM) zur Zahlung fällig. Die Zahlungsaufforderung ergeht jedoch erst nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(3) Zur Herstellung, Entwicklung und langfristigen Pflege der durch die Vorhabenträgerin bereitgestellten Ausgleichsflächen auf dem Flst. Nr. 2918/1, Gemarkung Langwied (in **Anlage A 6.1** rot umrandet) wurde im Einvernehmen mit der Stadt ein Pflege- und Entwicklungskonzept vom 03.08.2023 erarbeitet (**Anlage BU 5**), dass entsprechend durch die Vorhabenträgerin weiterzuentwickeln und umzusetzen ist.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Ausgleichsfläche auf dem Flst. Nr. 2918/1, Gemarkung Langwied, (in **Anlage A 6.1** rot umrandet), für die besondere Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt sind, mit Umsetzung des Vorhabens gemäß dem in Abs. 3 genannten Pflege- und Entwicklungskonzept auf ihre Kosten herzustellen, die zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen und bis zur Abnahme der Flächen durch die Stadt auf ihre Kosten zu erhalten. Die Abnahme der Flächen erfolgt auf Antrag der Vorhabenträgerin durch die Stadt (Stadtgüter München – Kommunalreferat – SGM und Baureferat – Gartenbau). Voraussetzung für die Abnahme ist das Vorliegen der städtischen Bestätigung nach § 8 Abs. 4 lit. d) (Kampfmittelfreigabebescheinigung) sowie – soweit erforderlich - § 9 Abs. 7 (Freimachungsnachweis/Sanierungsbestätigung).

(4) In Konkretisierung ihrer Verpflichtungen aus vorstehendem Abs. 3 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Ausführungsvertrag mit der Stadt (Baureferat, Verwaltung und Recht – VR1) zu den bei der Stadt üblichen Standards zu schließen.

(5) Die langfristige Entwicklungspflege einschließlich begleitender Funktionskontrolle der

Ausgleichsfläche auf der Flst. Nr. 2918/1, Gemarkung Langwied, werden nach Abschluss der zweijährigen Entwicklungspflege durch die Stadt (Stadtgüter München, Kommunalreferat – SGM) für 23 Jahre übernommen.

Als Entgelt für die langfristige Entwicklungspflege sowie begleitende Funktionskontrolle leistet die Vorhabenträgerin einen kapitalisierten Beitrag von einmalig [redacted] als Ablöse binnen vier Wochen nach Aufforderung durch die Stadt (Stadtgüter München, Kommunalreferat – SGM), jedoch nicht vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 17 Artenschutz

(1) Auf die Beschränkungen des allgemeinen Artenschutzes, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen gem. § 39 BNatSchG sowie des Abbruchs von Gebäude(teilen) mit Brutplätzen von Vögeln wird hingewiesen.

(2) Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Schreiber, Neu-Ulm vom 29.10.2021 – **Anlage BU 6** – wurde die Betroffenheit von streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet untersucht. Um eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der in der saP dargestellten Vermeidungsmaßnahmen auf eigene Kosten. Dies sind nach der vorgenannten saP insbesondere folgende Maßnahmen:

a) Gehölzschnitt und allgemeiner Artenschutz
Gehölze dürfen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel entfernt werden (01. März bis 30. September).
Der Baubeginn hat vor oder nach der Hauptbrutzeit (=vor April oder nach Juli) zu erfolgen, damit durch die entsprechenden Störungen in den östlich und südlich angrenzenden Gehölzen keine Nester mit Eiern oder noch nicht flügge gewordenen Jungvögeln verlassen werden.

b) Wechselkröte
Im Baufeld, insbesondere in Baugruben, aber auch auf stark befahrenen und dann verdichteten Flächen, ist zu vermeiden, dass zwischen April und August Pfützen oder ähnliche Wasserkörper entstehen, da diese von vagabundierenden

Wechselkröten als Laichplatz angenommen werden.
Sollten dennoch, beispielsweise nach Starkregenereignissen, Laich oder Kaulquappen festgestellt werden, ist umgehend eine geeignete Umweltbaubegleitung zu beauftragen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren, um zusammen mit der Bauherrenschaft und dem Baustellenverantwortlichen die geeigneten Maßnahmen durchzuführen (z.B. Absammeln von Laich oder Kaulquappen oder das Ein- oder Auszäunen mit einem amphibiensicheren Zaun).

c) Vogelschlag
Es wird auf § 21 Abs. 1 der Satzung verwiesen. Bei den neuen Gebäuden sind großflächige, transparente Glas-Elemente grundsätzlich zu vermeiden. Anderenfalls müssen nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze, Gitter oder halbtransparente Ausführungen von Glas (Milchglas, Glasbaustein oder farbiges Glas) in ausreichend engem Abstand angebracht werden. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) und das so genannte „Vogelschutzglas" sind nicht geeignet.

§ 18 Gemeinschaftsdachgärten

(1) Bezeichnung der Gemeinschaftsdachgärten

a) Im Bebauungsplanentwurf sind im Eigentum der Vorhabenträgerin stehende Dachflächen (mit „fGDG" gekennzeichnet und grün schraffiert) festgesetzt, die zum Zwecke baulich zu erschließender und nach nachfolgendem Abs. 6 und nach § 22 [Grundstücksneuordnung / Durchführungsverpflichtung] herzustellender gemeinschaftlich genutzter Dachgärten zugunsten eines beschränkten Personenkreises auf Dauer zu belassen und zu unterhalten sind (im Folgenden „Gemeinschaftsdachgarten"). Es handelt sich dabei um folgende in **Anlage A 7** farblich grün schraffiert dargestellten und mit Nummern 1 bis 3 bezeichneten Dachflächen:

1. Gemeinschaftsdachgarten Nr. 1 mit einer Fläche von 510 m²
2. Gemeinschaftsdachgarten Nr. 2 mit einer Fläche von 340 m²
3. Gemeinschaftsdachgarten Nr. 3 mit einer Fläche von 436 m²

b) Die Gemeinschaftsdachgärten dienen dem Personenkreis, der zur Nutzung einer

Wohnung in dem Gebäude, auf welchem sich die Gemeinschaftsdachgärten befinden, berechtigt ist und den von diesem Personenkreis ermächtigten Personen (im Folgenden beschränkter Personenkreis).

(2) Inhalt der Dienstbarkeit / Reallast

1. Der Eigentümer des Grundstücks darf die in der **Anlage A 7** farblich grün schraffiert dargestellten und mit Nummern 1 bis 3 bezeichneten Dachflächen, die in vorstehenden Abs. 1 lit. a) jeweils genannten Gemeinschaftsdachgärten, ausschließlich als Gemeinschaftsdachgärten für den in Abs. 1 lit. b) genannten beschränkten Personenkreis verwenden.

   Der Eigentümer des belasteten Grundbesitzes hat sämtliche Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und den Zugang zum Gemeinschaftsdachgarten, seine Begehung und zweckentsprechende Nutzung verhindern; hiervon ausgenommen sind vorübergehende Sperrungen aus technischen Gründen (z. B. zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Daches) sowie zur Verkehrssicherung im jeweils erforderlichen Umfang.

2. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung des jeweiligen Gemeinschaftsdachgartens obliegt dem Eigentümer des belasteten Grundbesitzes.

3. Die Benutzung wird unwiderruflich und abgesehen von vorstehender Nr. 1 Unterabsatz 2 unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen entgegenstehenden Nutzungs- und Mietrechten gestattet.

(3) Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche

bewilligt

die Vorhabenträgerin und

beantragt

die Stadt

die Eintragung **einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit** zu Gunsten der Stadt mit dem sich aus Abs. 2 Ziffer 1 und 3 i.V.m. Abs. 1 lit. b) ergebenden Inhalt an dem rechtlich vereinigten Grundstück, bestehend aus den Flst.Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/9, 1385/10 und 1385/15 der Gemarkung Allach

sowie

die Eintragung **einer Reallast** zu Gunsten der Stadt an dem eben genannten Grundstück, mit dem sich aus Abs. 2 Ziffer 2 ergebenden Inhalt zur Sicherung der Unterhaltsverpflichtung der vorstehend bewilligten Dienstbarkeit.

Den vorgenannten dinglichen Rechten dürfen endgültig nur Rechte der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen.

(4) Die getroffenen Regelungen unter Abs. 2 gelten überdies schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Eigentümer im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen. Eine etwaige Unwirksamkeit der dinglichen Rechte lässt die schuldrechtliche Wirkung unberührt.

(5) Die Bestellung und Ausübung der Dienstbarkeit und Bestellung der Reallast sowie die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen erfolgt für die Stadt kostenlos und unentgeltlich.

(6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in ihrem Eigentum stehenden Flächen gemäß vorstehendem Abs. 1 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere entsprechend der in §§ 7 und 8 des Entwurfs des Satzungstextes **Anlage BU 1** zugelassenen Form als Kombination zwischen intensiver Dachbegrünung und Belagsflächen) herzustellen.

Sollten sich die im Entwurf des Bebauungsplans zu den Gemeinschaftsdachgärten vorgesehenen Festsetzungen und /oder diese betreffende andere Festsetzungen aus anderen Gründen, als dass sie unangemessen zu Lasten einer Vertragspartei abgewogen worden wäre bzw. wären, als unwirksam herausstellen, gilt Abs. 4 entsprechend. Die Verpflichtung zur Herstellung der Flächen gemäß den in vorstehendem Unterabsatz 1 genannten Festsetzungen gilt schuldrechtlich auch dann, wenn sich diese Festsetzungen aus anderen Gründen, als dass sie unangemessen zu Lasten einer Vertragspartei abgewogen worden wären, als unwirksam herausstellen sollten.

(7) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Grünplanung) die ordnungsgemäße Funktion der Gemeinschaftsdachgärten spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes in Form einer dokumentierten

schriftlichen Bestätigung (inkl. Fotodokumentation) der fachgerechten Ausführung durch das zuständige Büro für Landschaftsplanung nachweisen.

§ 18a Errichtung, Nutzung und Betrieb von Solaranlagen

Gemäß § 22 der Satzung zum Bebauungsplan ist die Installation von Photovoltaikpaneelen auf Dächern der Gebäude in dem künftigen Baugebiet des Bebauungsplans zwingend vorgeschrieben.

Im Hinblick auf diese Festsetzung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für sich und ihre Rechtsnachfolger diese festgesetzten Anlagen zu errichten, zu betreiben und zu nutzen bzw. durch Dritte errichten, betreiben und nutzen zu lassen. Rechtsvorschriften des Energierechts bleiben unberührt.

§ 19a Geförderter Wohnungsbau

(1) Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in der Fassung vom 26.07.2017 sind **30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts** von insgesamt 21.126 m², d. h. in diesem Fall eine Geschossfläche von 6.338 m², für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden (Förderquote).

(2) Zur Erfüllung dieser Förderquote hat die Vorhabenträgerin entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 („Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung") ein Wahlrecht unter drei Alternativen, die in der beiliegenden Übersicht (**Anlage BU 7**) als Varianten A, B, und C bezeichnet sind.

(3) Es wird darauf hingewiesen, dass bzgl. der jeweiligen Programmmodalitäten jeweils die Beschlusslage bzw. die geltenden Förderbestimmungen oder Programmrichtlinien zum Zeitpunkt der fördertechnischen Prüfung der gebundenen Wohnungen (= zeitnah zur Baueingabe) zu Grunde gelegt wird (siehe auch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 09249).

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau, an dem die Stadt ein Wohnungsbelegungsrecht erhält. Die dinglichen Sicherungen sind in § 19c [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau] geregelt, sämtliche sonstigen Ein-

zelheiten zur Förderquote sind in den „Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“ geregelt, die diesem Durchführungsvertrag als **Anlage BU 8** nebst **Unteranlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1** beigefügt und wesentlicher Bestandteil dieses Durchführungsvertrages sind und mit diesem Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Hierin finden sich u. a. Aussagen zur gewählten Alternative, zur gebundenen Geschossfläche, zu den technischen Voraussetzungen, zu Bindungsfristen, zu Belegungs- und Vermietungsmodalitäten sowie zum Verkaufspreis im Ankaufsfall.

§ 19b Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

(1) Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 sind, zusätzlich zur Förderquote gemäß § 19a [Geförderter Wohnungsbau], **10 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts** von insgesamt 21.126 m², d. h. in diesem Fall eine Geschossfläche von 2.113 m² für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu Gunsten von Haushalten zu verwenden, deren Einkommen über den Einkommensgrenzen der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderprogramme liegen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Realisierung des vorstehend genannten preisgedämpften Mietwohnungsbaus, für den ein Wohnungsbelegungsrecht eingetragen wird. Die entsprechenden dinglichen Sicherungen sind in § 19c [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau], sämtliche sonstigen Einzelheiten hierzu sind in den „Vereinbarungen zur Realisierung des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus“ geregelt, die diesem Durchführungsvertrag als **Anlage BU 9** nebst **Unteranlagen BU 9.1 bis 9.3** beigefügt und wesentlicher Bestandteil dieses Durchführungsvertrages sind und mit diesem Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Hierin finden sich u. a. Regelungen zur gebundenen Geschossfläche, Regelungen zu den technischen Voraussetzungen, zur Bindungsfrist, zu Belegungs- und Vermietungsmodalitäten und zu Vertragsstrafen.

§ 19c Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau

(1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt

a) Gebundene Mietwohnungen – EOF

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) gemäß § 19a [Geförderter Wohnungsbau] i.V.m. §§ 2 und 4 der **Anlage BU 8 nebst Unteranlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1** gebundenen Mietwohnungen für einen Zeitraum von **25 (fünfundzwanzig) Jahren** (Bindungszeit), beginnend mit der Bezugsfertigkeit der zuletzt zu belegenden Wirtschaftseinheit i.S.d. Nr. 19.1 WFB (2023) iVm § 2 Abs. 2 der II. BV (Zweite Berechnungsverordnung), nur an von der Stadt (Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration) benannte Mieterhaushalte zu vermieten.

Zur Sicherung des Wohnungsbelegungsrechts an den gebundenen Mietwohnungen nach der Einkommensorientierten Förderung (EOF)

bewilligt

die Vorhabenträgerin und

beantragt

die Stadt die Eintragung einer

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB

an dem rechtlich vereinigten Grundstück, bestehend aus den Flst.Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/9, 1385/10 und 1385/15 der Gemarkung Allach

im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

*„**Belegungsrecht EOF der Landeshauptstadt München** in der Weise, dass die dort entstehenden Wohnungen mit Bestandteilen mit einer gesamten Geschossfläche von **4.225 m²** (= im Rahmen der EOF geförderte Miet-*

wohnungen) nur von Personen bewohnt werden dürfen, die vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, benannt wurden. Lastet diese Dienstbarkeit am gesamten Grundstück, so steht der Landeshauptstadt München das Recht zur Bestimmung der Lage dieser solchermaßen gebundenen Geschossfläche zu; mit Ausübung des Bestimmungsrechts ist das Belegungsrecht auf die bestimmten Wohnungen beschränkt. Lastet diese Dienstbarkeit infolge Freigabe durch die Landeshauptstadt München nur noch an einzelnen Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten, so beschränkt sich das Belegungsrecht auf diese belasteten Einheiten."

b) Gebundene Mietwohnungen – München Modell-Miete

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Umfang der Förderquote gemäß § 19a [Geförderter Wohnungsbau] i.V.m. §§ 2 und 5 der **Anlage BU 8 nebst Unteranlage BU 8.2 mit BU 8.2.1** im Rahmen des kommunalen Förderprogramms München Modell-Miete gebundenen Mietwohnungen für einen Zeitraum von **30 (dreißig) Jahren** (Bindungszeit), beginnend mit der Bezugsfertigkeit der zuletzt zu belegenden Wirtschaftseinheit i.S.d. Nr. 19.1 WFB (2023) iVm § 2 Abs. 2 der II. BV (Zweite Berechnungsverordnung), nur an Mieterhaushalte mit dem entsprechenden von der Stadt (Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration) ausgestellten Berechtigungsschein zu vermieten.

Zur Sicherung des Wohnungsbelegungsrechts an den gebundenen Mietwohnungen nach dem kommunalen Förderprogramm München Modell-Miete

bewilligt

die Vorhabenträgerin und

beantragt

die Stadt die Eintragung einer

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB

an dem rechtlich vereinigten Grundstück, bestehend aus den Flst.Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/9, 1385/10 und 1385/15 der Gemarkung Allach

im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

*"**Belegungsrecht München Modell der Landeshauptstadt München** in der Weise, dass die dort entstehenden Wohnungen mit Bestandteilen mit einer gesamten Geschossfläche von **2.113 m²** (= im Rahmen des München Modell geförderte Mietwohnungen) nur von Personen bewohnt werden dürfen, die vor Abschluss eines Mietvertrages eine schriftliche Bescheinigung „München Modell" des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration vorlegen, wonach der Haushalt des Mieters die Voraussetzungen für eine Wohnung in diesem Förderprogramm erfüllt. Lastet diese Dienstbarkeit am gesamten Grundstück, so steht der Landeshauptstadt München das Recht zur Bestimmung der Lage dieser solchermaßen gebundenen Geschossfläche zu; mit Ausübung des Bestimmungsrechts ist das Belegungsrecht auf die bestimmten Wohnungen beschränkt. Lastet diese Dienstbarkeit infolge Freigabe durch die Landeshauptstadt München nur noch an einzelnen Wohnungs- und/ oder Teileigentumseinheiten, so beschränkt sich das Belegungsrecht auf diese belasteten Einheiten."*

c) Gebundene Mietwohnungen – Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Umfang gemäß § 19b [Preisgedämpfter Mietwohnungsbau] dieses Vertrages i.V.m. §§ 2 und 4 der **Anlage BU 9 nebst Unteranlagen BU 9.1 bis 9.3** gebundenen preisgedämpften Mietwohnungen für einen Zeitraum von **30 (dreißig) Jahren** (Bindungszeit), beginnend mit der Bezugsfertigkeit der zuletzt zu belegenden Wirtschaftseinheit i.S.d. Nr. 19.1 WFB (2023) iVm § 2 Abs. 2 der II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) analog, nur an Mieterhaushalte zu vermieten, die berechtigt im Sinne des preisgedämpften Mietwohnungsbaus sind.

Die Vorhabenträgerin räumt der Stadt ein Wohnungsbelegungsrecht ein, nach der die Mietwohnungen im preisgedämpften Mietwohnungsbau nur von berechtigten Haushalten bewohnt werden dürfen.

Zur Sicherung des Wohnungsbelegungsrechts an den gebundenen Mietwohnungen im preisgedämpften Mietwohnungsbau

bewilligt

die Vorhabenträgerin und

beantragt

die Stadt die Eintragung einer

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB

an dem rechtlich vereinigten Grundstück, bestehend aus den Flst.Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/9, 1385/10 und 1385/15 der Gemarkung Allach

im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

*„**Wohnungsbelegungsrecht (PMB) zugunsten der Landeshauptstadt München** an den gebundenen Wohnungen in der Weise, dass die dort entstehenden Wohnungen mit Bestandteilen mit einer gesamten Geschossfläche von **2.113 m²** (= im Rahmen des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus zu errichtende Mietwohnungen) nur von Personen bewohnt werden dürfen, die vor Abschluss eines Mietvertrages eine Berechtigung gemäß den kommunalen Vorgaben zum Preisgedämpften Mietwohnungsbau erfüllen. Lastet diese Dienstbarkeit am gesamten Grundstück, so steht der Landeshauptstadt München das Recht zur Bestimmung der Lage dieser solchermaßen gebundenen Geschossfläche zu; mit Ausübung des Bestimmungsrechts ist das Wohnungsbelegungsrecht auf die bestimmten Wohnungen beschränkt. Lastet diese Dienstbarkeit infolge Freigabe durch die Landeshauptstadt München nur noch an einzelnen Wohnungs- und/ oder Teileigentumseinheiten, so beschränkt sich das Belegungsrecht auf diese belasteten Einheiten.“*

d) Den vorgenannten dinglichen Rechten gemäß lit. a) bis c) dürfen endgültig nur Rechte der Stadt oder Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen. Die einzutragende Rangstelle für die Dienstbarkeiten ergibt sich aus § 34 [Rangverhältnisse der bestellten Belastungen].

e) Nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen der jeweiligen Wirtschaftseinheit i.S.d. § 2 Abs. 2 der II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) erlischt das Recht

- nach lit. a) (Einkommensorientierte Förderung) nach 25 (fünfundzwanzig) Jahren,
- nach lit. b) (München Modell-Miete) nach 30 (dreißig) Jahren
- nach lit. c) (Preisgedämpfter Mietwohnungsbau) nach 30 (dreißig) Jahren.

Die Stadt verpflichtet sich hiermit bereits heute, den jeweiligen Fristbeginn zur Berechnung der Frist auf schriftliche Anforderung der Vorhabenträgerin bzw. deren Rechtsnachfolger jeweils zu bestätigen und nach dem jeweiligen Ablauf der Frist bezüglich der vorstehend genannten Rechte auf Anforderung Löschungsbewilligungen abzugeben.

f) Im Fortgang des weiteren Planungsprozesses, spätestens vor Baubeginn bzw. zum Zeitpunkt der Förderantragstellung werden die gebundenen Wohnungen hinsichtlich genauer Lage, Wohnungszuschnitten und Wohnungsnummern noch im Einvernehmen zwischen Stadt und der Vorhabenträgerin konkretisiert. Kann ein Einvernehmen nicht erzielt werden, so steht der Landeshauptstadt München das Recht zur Bestimmung der Lage dieser solchermaßen gebundenen Geschossfläche zu. Mit erzieltem Einvernehmen bzw. mit Ausübung des Bestimmungsrechts ist das Belegungsrecht auf die bestimmten Wohnungen beschränkt.

g) Teillöschung nach Neuvermessung

Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

die Freigabe der nach einer etwaigen Vermessung neu gebildeten Grundstücke die von den in vorstehend lit. a), b) und c) genannten Rechten nicht betroffen sind.

Der Notar wird bevollmächtigt, die neu gebildeten Grundstücke nach Vermessung und Vorliegen des Fortführungsnachweises – auch in einer Eigenurkunde – grundbuchmäßig zu bezeichnen und nach Abstimmung mit der Stadt den Antrag auf Vollzug der Freigabe der von der Dienstbarkeit nicht betroffenen Grundstücke beim

Grundbuchamt zu stellen.

h) Erfolgt nach Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit/-en gemäß vorstehend lit. a) bis c) eine Aufteilung nach dem WEG (bezüglich des geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbaus nach den jeweils geltenden Vorgaben in den Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau (vgl. **Anlage BU 8 nebst Unteranlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1**, § 2 Abs. 5) bzw. preisgedämpften Mietwohnungsbau (vgl. **Anlage BU 9 nebst Unteranlagen BU 9.1 bis 9.3**, § 4 Abs. 15), so verpflichtet sich die Stadt ausdrücklich, auf Anforderung der Vorhabenträgerin nach grundbuchtauglicher Bestimmung der für die im Rahmen der EOF, des München Modells bzw. des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus bereit gestellten Mietwohnungen unverzüglich die entschädigungslose Freigabe der ebenfalls belasteten, aber nicht im Rahmen der EOF, des München Modells bzw. des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus gebundenen Wohnungseigentumseinheiten von den vorgenannten Rechten zu erklären.

i) Die in lit. a) bis c) getroffenen Regelungen gelten im Übrigen schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass die Vorhabenträgerin dafür haftet, dass ihre Rechtsnachfolger in die Verpflichtung vollumfänglich eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

(2) Auflassungsvormerkungen

a) Eintragung Auflassungsvormerkungen

Zur Sicherung der nach Maßgabe von § 6 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau **(Anlage BU 8** i.V. m. § 1 Abs. 2 der angebotenen Kaufverträge **(Anlage BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1)** bedingten Ansprüche der Stadt auf Eigentumsverschaffung

bewilligt

die Vorhabenträgerin und

beantragt

die Stadt

die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung gemäß §§ 883, 885 BGB zugunsten der Stadt an dem rechtlich vereinigten Grundstück, bestehend aus den Flst.Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/9, 1385/10 und 1385/15, der Gemarkung Allach.

aa) EOF:

und zwar auf Übertragung von (Teil-)Fläche/-n, Miteigentumsanteilen (Bruchteilen) oder noch zu bildendem Sondereigentum hinsichtlich des in **Unteranlage BU 8.1** angebotenen Kaufvertrages (EOF **4.225** m² GF).

bb) München Modell-Miete:

und zwar auf Übertragung von (Teil-)Fläche/-n, Miteigentumsanteilen (Bruchteilen) oder noch zu bildendem Sondereigentum hinsichtlich des in **Unteranlage BU 8.2** angebotenen Kaufvertrages (München Modell-Miete **2.113** m² GF).

Den Auflassungsvormerkungen dürfen nur zugunsten der Stadt oder Stadtwerke München GmbH eingetragene Rechte im Rang gleichstehen oder vorgehen. Die einzutragende Rangstelle ergibt sich im Übrigen aus § 34 [Rangverhältnisse der bestellten Belastungen].

b) Teillöschung nach Neuvermessung

Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

die Teillöschung der nach einer etwaigen Vermessung der Baufelder neu gebildeten, von der/den Auflassungsvormerkung/en der Stadt nicht betroffenen Flurstücke.

Der Notar wird bevollmächtigt, die neu gebildeten Grundstücke nach Vermessung

und Vorliegen des Fortführungsnachweises – auch in einer Eigenurkunde – grundbuchmäßig zu bezeichnen und nach Abstimmung mit der Stadt den Antrag auf Vollzug der Freigabe der von der/den Auflassungsvormerkung/en nicht betroffenen Grundstücke beim Grundbuchamt zu stellen.

c) Freigabe nach Beschränkung des Wahlrechts

Beschränkt sich das Wahlrecht der Stadt nach Maßgabe von § 1 Abs. 3 der angebotenen Kaufverträge (siehe **Unteranlagen BU 8.1 und BU 8.2**) auf von der Vorhabenträgerin bestimmtes Wohnungs- und Teileigentum, so ist die Stadt insoweit verpflichtet, die zu ihren Gunsten eingetragene Auflassungsvormerkung auf die von der Vorhabenträgerin benannten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu beschränken.

d) Freigabe nach Erfüllung der Verpflichtungen aus den Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

bereits jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkungen gemäß lit. a).

Der Notar wird angewiesen, von dieser Löschungsbewilligung erst dann und nur insoweit Gebrauch zu machen, wenn der jeweilige zur Errichtung des geförderten Wohnungsbaus und Erstbelegung verpflichtete Vorhabenträgerin den Nachweis über die Erfüllung der Verpflichtungen aus den §§ 2 i.V.m. § 3 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau (**Anlage BU 8**) erbracht hat, und die Stadt dies bestätigt hat. Bis dahin sind beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen nur im Auszug ohne diesen Unterabsatz zu erteilen.

(3) Grundschuldbestellung zur Sicherung der Vertragsstrafen des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine sofort vollstreckbare Sicherungsgrundschuld zu Gunsten der Stadt in Höhe von [redacted] in Abteilung III des Grundbuches an dem rechtlich vereinigten Grundstück, bestehend aus den Flst.Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/9, 1385/10 und 1385/15, der Gemarkung Allach, im Grundbuch eintragen zu lassen.

Mit der Grundschuld wird bezweckt, die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin nach §§ 3 Abs. (3), 4 Abs. (5), (6), (8) und (11) der Vereinbarungen zur Realisierung von preisgedämpftem Mietwohnungsbau (**Anlage BU 9**) zu besichern.

b) Hierzu bestellt die Vorhabenträgerin zugunsten der Stadt an dem rechtlich vereinigten Grundstück, bestehend aus den Flst.Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/9, 1385/10 und 1385/15, der Gemarkung Allach, im Grundbuch eine

Grundschuld ohne Brief

in Höhe von [redacted].

Die Stadt verpflichtet sich, für die Grundschuld auf Anfordern des jeweiligen Eigentümers nach Ablauf der Bindungsdauer von 30 Jahren eine Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form abzugeben.

c) Wegen des Grundschuldkapitals unterwirft sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in den belasteten Grundbesitz in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer zulässig ist.

d) Der Grundschuld dürfen nur zugunsten der Stadt oder Stadtwerke München GmbH eingetragene Rechte im Rang gleichstehen oder vorgehen sowie die zur Absicherung der Fördermittel zu Gunsten der Landesbodenkreditanstalt eingetragenen Grundschuld(en).
Die Parteien vereinbaren hierzu als Ausnahme, dass zukünftige Grundpfandrechte, die zur Finanzierung von Planungs- und Herstellungskosten und/oder des

Grunderwerbs an den Grundstücken gemäß vorstehendem § 1 Absatz 1 Ziffer 1.1 und/oder Ziffer 1.2 bestellt werden, der Grundschuld im Rang vorgehen oder gleichstehen dürfen. Dieser Rangrücktritt wird erklärt, wenn die finanzierende Bank dies bestätigt. Ein solcher Vor-/Gleichrang wird ebenso für zukünftige Käufer*innen und deren finanzierende Banken und Versicherungen in Aussicht gestellt und zwar im Zusammenhang mit der Zustimmung zu Kaufverträgen durch die Stadt, die den Verkauf von (Teil-)Flächen oder von Wohnungseigentumseinheiten des preisgedämpften Mietwohnungsbaus zum Inhalt haben, soweit diese Banken und Versicherungen ihren Sitz in Deutschland oder Österreich haben und aus Sicht der Stadt kein berechtigter Grund besteht, an der Zuverlässigkeit der Bank bzw. Versicherung zu zweifeln (beispielsweise keine Sanktionen, BaFin Regulierung).
Die einzutragende Rangstelle ergibt sich aus § 34 [Rangverhältnisse der bestellten Belastungen].

e) In Erfüllung der vorstehend genannten Verpflichtungen

bewilligt

die Vorhabenträgerin und

beantragt

die Stadt im Grundbuch einzutragen:

- Die Grundschuld mit dem in vorgenannten lit. a), b) und d) angegebenen Inhalt und
- die Unterwerfungserklärung gemäß vorgenanntem lit. c).

f) Wegen des dinglichen Anspruchs kann die vollstreckbare Ausfertigung auf Nachweis der Kündigungserklärung, ohne dass es des Ablaufs der Kündigungsfrist bedarf, erteilt werden. Im Übrigen wird auf den Nachweis der Tatsachen verzichtet, die das Entstehen und die Fälligkeit der Grundschuld oder ihrer schuldrechtlichen Ansprüche bedingen. Die Stadt ist daher berechtigt, auf ihren einseitigen Antrag und ohne den Nachweis der weiteren die Fälligkeit der Grundschuld bedingenden Tatsachen, sich eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten der Vorhabenträgerin erteilen zu lassen.

g) Die Stadt **bewilligt** und die Vorhabenträgerin **beantragt** die Teillöschung der nach einer etwaigen Neuvermessung der Baufelder neu gebildeten, von der Grundschuldbestellung nicht betroffenen Flurstücke. Der Notar wird bevollmächtigt, den nicht betroffenen Grundbesitz nach Vermessung und Vorliegen des Fortführungsnachweises – auch in einer Eigenurkunde – in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen und nach Abstimmung mit der Stadt den Antrag auf Vollzug der Freigabe der von der Grundschuld nicht betroffenen Grundstücke beim Grundbuchamt zu stellen. Klargestellt wird, dass Grundstücksteile, die sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden (siehe **Anlage A1**), nicht betroffen sind, und dass diese Grundstücksteile demgemäß nach Vermessung und nach Abstimmung mit der Stadt durch den Notar freigegeben werden dürfen.

h) Erfolgt nach Eintragung der vorgenannten Grundschuld an dem in lit. b) genannten Grundstück eine Aufteilung nach dem WEG, so verpflichtet sich die Stadt auf Anforderung der Vorhabenträgerin, unverzüglich ihre Rechte auf die betroffenen Wohnungen – unter Berücksichtigung des nachfolgenden Satzes –zu beschränken und alle übrigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten von der Grundschuld entschädigungslos freizugeben. Die Höhe der Grundschuld ist hierbei auf die mit den betroffenen Wohnungen jeweils verbundenen Wohnungseigentums- und Teileigentumseinheiten entsprechend aufzuteilen.

§ 19d Übernahmeerklärung

Zugunsten der Stadt werden in § 19c Auflassungsvormerkungen am Grundstück der Vorhabenträgerin bestellt. Diese dienen der Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Eigentumsverschaffung nach Maßgabe von § 6 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau (vgl. § 19a). Auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin werden Finanzierungsgrundpfandrechte für die Vorhabenträgerin oder ihrer Rechtsnachfolger erforderlich. Die Möglichkeit eines Rangrücktritts der Stadt zu Gunsten dieser finanzierenden Kreditinstitute besteht nicht. Vor diesem Hintergrund erklärt sich die Stadt bereit, eine Übernahmeerklärung gegenüber dem jeweiligen, aus dem Grundpfandrecht berechtigten Kreditinstitut zu vereinbaren, und zwar für den Fall, dass der Gläubiger des Finanzierungsgrundpfandrechts die Zwangsvollstreckung betreibt und die Stadt von ihrer Auflassungsvormerkung Gebrauch macht. Die Stadt wird sich in der Übernahmeerklärung verpflichten, von der Stadt geschuldete Gegenleistungen für den vormerkungsgesicherten Anspruch nicht an den Eigentümer

bzw. den Schuldner, sondern an den Gläubiger des Finanzierungsgrundpfandrechts zu zahlen. Eine derartige Übernahmeerklärung ist nicht erforderlich, wenn das jeweilige Kreditinstitut darauf verzichtet.

§ 20 Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

(1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das sind insbesondere die Planungskosten, die Kosten notwendiger Gutachten (u.a. Bodenaufbau, Altlasten/Kampfmittel, Hydrogeologie, Verkehrsentwicklung, Immissionen, Lufthygiene bzw. Klima, Brandschutz) sowie der Umweltverträglichkeitsstudie, des Pflege- und Entwicklungskonzepts und des Wettbewerbs. Verwaltungskosten der Stadt sind nicht zu ersetzen.

(2) Bei der Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie damit sämtliche Kosten dieser „Vorplanung" auf eigenes Risiko erbringt bzw. erbracht hat.

§ 21 Kosten des Durchführungsvertrages

(1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Durchführungsvertrags sowie seines Vollzugs, einschließlich der Bezugsurkunde, sofern nachstehend nichts anderes vereinbart ist. Zu den genannten Kosten gehören insbesondere die für den Vollzug anfallenden Notarkosten, die Verkehrssteuern – einschließlich Grunderwerbsteuern – sowie Kosten (einschließlich Kosten der eigenen anwaltschaftlichen Vertretung) der amtlichen Vermessung und Vermarkung, der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschung etwaiger dinglicher Rechte (z.B. Dienstbarkeiten), der Aufteilung nach dem WEG und Auflassung von Sonder- und Teileigentum nach dem WEG samt Vollzug, außerdem die Kosten der Lastenfreistellung, sowie die Kosten, die sich aus den Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem und preisgedämpften Wohnungsbau sowie alle Kosten der Folgeverträge aus diesem Vertrag.

(2) <u>Ausnahmen:</u>

a) Für das Grundstücksgeschäft gemäß § 14 und seinen Vollzug gilt hiervon eine Ausnahme insoweit, als die Grunderwerbsteuer sowie die Notar- und Grundbuchkosten im Rahmen des Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrags zwischen

der Vorhabenträgerin und der Stadt nach dem Verhältnis von planungsursächlicher Geschossfläche zu der nicht ursächlichen Geschossfläche an der Gesamtfläche für die integrierte Kindertageseinrichtung aufgeteilt werden.

b) Die Vertragsparteien erstatten sich die Anteile entsprechend. Die Stadt erstattet den ihr aus dem Finanzausgleich zustehenden Anteil der Grunderwerbsteuer in Höhe von 8/21, soweit die Grunderwerbsteuer auf den ursächlichen Anteil entfällt.

c) Der Notar wird die Kostenaufschlüsselung in seiner Rechnung darstellen.

(3) Die Stadt wird den ihr aus dem Finanzausgleich zustehenden Anteil der Steuern für die in § 3 Abs. 3 Ziff. 1 und Ziff. 2 sowie Abs. 4 vereinbarten Flächenabtretungen in Höhe von 8/21 der gezahlten Grunderwerbssteuer an die Vorhabenträgerin zurückerstatten.

(4) Eine Erstattung nach dem vorstehenden Abs. 3 erfolgt nur nach Vorlage des Zahlungsnachweises samt einer Kopie des bestandskräftigen und endgültigen Grunderwerbssteuerbescheides durch die Vorhabenträgerin. Gleiches gilt für eine Erstattung nach dem vorstehenden Abs. 2, jedoch erst nach Abschluss des Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrages. Diese Unterlagen sind an das Kommunalreferat der Stadt (Kommunalreferat – RV) zu senden, dass die Rückerstattung veranlassen wird. Die Vorhabenträgerin hat den Steuerbescheid unmittelbar nach Erhalt dem Kommunalreferat der Stadt (Kommunalreferat – RV) zur Prüfung vorzulegen. Wird der Bescheid aufgrund verspäteter Zuleitung durch die Vorhabenträgerin bestandskräftig und ist dieser fehlerhaft, scheidet eine Rückerstattung insoweit aus, als sich die Fehlerhaftigkeit zuungunsten der Stadt auswirkt.

§ 22 Grundstücksneuordnung/Durchführungsverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin gewährleistet, dass sich im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses das im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehene Baugebiet nicht über mehr als ein Buchgrundstück erstreckt.

(2) Eine spätere Teilung des neu gebildeten Grundstücks ist hinsichtlich der Rechtsfolgen mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission) abzuklären. Auf § 19 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des in § 2, in den als **Anlage A 2.1 bis 2.15** beigefügten Projektplänen sowie in der Vorbemerkung beschriebenen Vorhabens binnen fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie nach den Maßgaben dieses Vertrages. Abweichungen sind im Rahmen des bauordnungsrechtlich Zulässigen möglich; dies gilt insbesondere für die Änderung von Grundrissen. Um diese Zielvorgabe zu gewährleisten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für das zu realisierende Bauvorhaben, sofern dieses einer Genehmigungspflicht unterliegt, einen fachgerechten und vollständigen Freistellungsantrag oder Antrag auf Baugenehmigung (keine bloße Teilbaugenehmigung) innerhalb einer Frist von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu stellen.
Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Satz 1 genannten Frist durchgeführt wird. Der Vorhabenträgerin ist ferner bekannt, dass sie hieraus gemäß § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten kann.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wahrung der vorgenannten Antragsfrist, diesen Antrag – insbesondere hinsichtlich seiner Vollständigkeit – mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission) abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen.

(5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, den Bauantrag/die Bauanträge nicht zurückzunehmen und nach Bestandskraft der (jeweils) erteilten Baugenehmigung so unverzüglich mit dem Vorhaben zu beginnen, dass es innerhalb der in Abs. 3 genannten Frist fertiggestellt ist. Davon unbeschadet bleiben abweichende Bauverpflichtungen, die im Rahmen der Konkretisierung der Verpflichtung zur Förderung des Wohnungsbaus vereinbart werden.

(6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fertigstellung der Bebauung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40VS) anzuzeigen bzw. in geeigneter Weise nachzuweisen.

(7) Sofern sich bei der Realisierung des Bauvorhabens Verzögerungen ergeben, welche die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat (z.B. im Falle von Nachbarklagen gegen

den Bauantrag/die Bauanträge oder von Normenkontrollanträge gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan), werden sich die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40VS) und die Vorhabenträgerin über eine angemessene Verlängerung der genannten Fristen verständigen.

§ 23 Wohnungsbauzeitplan

(1) Die Vorhabenträgerin geht derzeit hinsichtlich der Erfüllung der Bauverpflichtung vom Jahr 2027 (ausgehend von einem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Jahre 2024) aus.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40VS) jährlich mitzuteilen, ob und gegebenenfalls wie sich der Zeitplan (Fertigstellung im Jahr 2027) geändert hat. Die erstmalige Mitteilung erfolgt innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(2) Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass erhebliche Abweichungen zu einer Unterversorgung des Planungsgebietes mit sozialer Infrastruktur führen können.

§ 24 Sicherheiten

(1) Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Durchführungsvertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche verpflichtet sich die Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Beginn der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB, geeignete Sicherheiten in einer Gesamthöhe von [redacted] beizubringen.

(2) Zulässige Sicherheiten sind:

1. Verpfändung von (Spar-)Einlagen;

2. selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§ 770 BGB, § 771 BGB); unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners bleiben von dem Verzicht der Aufrechenbarkeit unberührt.

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

b) Die Bürgschaft kann von inländischen Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsversicherungen als Geschäftszweige betreiben, gestellt werden.

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

(3) Die Sicherheitsleistung setzt sich wie folgt zusammen:

Sicherheitsleistungen				
Gemäß §§	Zweck	Flächen-größe in m²	Euro/m²	Betrag
§ 8	Kampfmittelfreimessung /-räumung auf den Sonderflächen (Bereiche 1 und 2)			[redacted]
§ 9	Freimachung auf den Sonderflächen			
	Grundwassermessstelle			
	E.ON Leitungstrasse			
§ 2a i.V.m. § 10 Abs. 2	Herstellung öffentliche Straßenverkehrsfläche			
§ 2a i.V.m. § 10 Abs. 3	Umbaumaßnahmen öffentliche Straßenverkehrsfläche			
§ 2a i.V.m. § 11	Herstellung öffentliche Grünflächen	4.491	[redacted]	
§ 2a i.V.m. § 11	Herstellung Lärmschutzwände auf öffentlichen Grünflächen (Nord und Süd)			
§ 15	Finanzierungsbeitrag soziale Infrastruktur			
§ 16 Abs. 2	Ausgleichsfläche Stadtgüter (Flst. Nr. 369/0, Gemarkung Allach)			
	Bereitstellung (200% von)	554	[redacted]	[redacted]

	Herstellung, Entwicklungspflege, Monitoring	554	[redacted]	[redacted]
§ 16 Abs. 3 und 5	Ausgleichsfläche Vorhabenträgerin (Flst. Nr. 2918/1, Gemarkung Langwied)			
	Herstellung, 2-jährige Entwicklungspflege	5.010	[redacted]	
	Langfristige Entwicklungspflege, Monitoring	5.010	[redacted]	
	Gesamtsumme			

Die Höhe der jeweiligen Sicherheit stellt keine Obergrenze der finanziellen Aufwendungen dar, sofern in diesem Vertrag nicht anderes bestimmt ist.
Die Stadt wird die Sicherheitsleistungen nach Erfüllung der jeweiligen Verpflichtungen in der jeweils zugeordneten Höhe freigeben.

(4) Die Stadt darf die gewährte Sicherheit nur insoweit geltend machen, als die Vorhabenträgerin eine oder mehrere der in diesem Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen, die ggf. durch weitere Erschließungs- / Ausführungsverträge weiter konkretisiert wurden bzw. werden,

1. nicht vertragsgemäß, insbesondere nicht innerhalb der vereinbarten Fristen, erfüllt hat;
2. die Stadt die Vorhabenträgerin mit angemessener Fristsetzung zur Erfüllung der entsprechenden Verpflichtung aufgefordert und
3. die Vorhabenträgerin auch nach Ablauf der Nachfrist die entsprechende Verpflichtung nach wie vor nicht vertragsgemäß erfüllt hat.

Die Stadt darf die Sicherheit nicht an Dritte abtreten.

(5) Nach Durchführung der vorbezeichneten Maßnahmen und Abnahme durch die Stadt bzw. nach Bezahlung der geschuldeten Geldleistungen steht der Vorhabenträgerin jeweils ein Anspruch auf Freigabe des jeweiligen Sicherungsbetrages zu. Soweit in den Verträgen zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung Sicherheitsleistungen zur Mängelbeseitigung gefordert werden, ist deren Stellung weitere Freigabevoraussetzung. Soweit Herstellungsmaßnahmen in funktionellen Abschnitten von angemessener Größe durchgeführt werden, steht der Vorhabenträgerin ein Anspruch auf Freigabe eines entsprechenden Teilbetrages zu. Die Stadt wird auf Antrag und Kosten der Vorhabenträgerin und nach erfolgter entsprechender Abnahme bzw. nach Vorlage von Bestätigungen gemäß § 8 Abs. 4 lit. d) und/oder § 9 Abs. 7 jeweils eine entsprechende Freigabe erteilen. Die Bemessung von angemessenen Tranchen für

Teilfreigaben erfolgt unter gleichzeitiger Berücksichtigung der jeweils noch nicht erfüllten, besicherten Verpflichtungen.

(6) Ein Austausch von Sicherheiten ist – vorbehaltlich abweichender Regelungen in diesem Durchführungsvertrag – seitens der Vorhabenträgerin möglich, wenn und soweit diese in gleicher Weise werthaltig sind und die Vorhabenträgerin die Kosten trägt. Die Freigabe der hinterlegten Sicherheit erfolgt Zug um Zug mit Vorlage der neuen Sicherheitsleistung. Nach Abschluss des vorliegenden Vertrags kann eine bereits beigebrachte Sicherheit durch eine sofort vollstreckbare Buchgrundschuld zu Gunsten der Stadt ausgetauscht werden, Zug um Zug mit Eintragung der Grundschuld im Grundbuch, sofern die Stadt das Sicherungsobjekt für geeignet und ausreichend werthaltig erachtet. Bei Zweifel über die Werthaltigkeit ist diese durch ein Gutachten des städtischen Bewertungsamts nachzuweisen; die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.

§ 25 Regelungen zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

(1) Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 erst dann nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird, wenn

1. dieser Durchführungsvertrag rechtswirksam abgeschlossen wurde,
2. die Sicherheiten nach § 24 gestellt worden sind
3. die Auflassungsvormerkungen nach
   - § 6 (Auflassungsvormerkungen Abtretungsflächen),
   - § 14 (integrierte Kindertageseinrichtung)
   - § 19a (geförderter Wohnungsbau) in Verbindung mit **Anlage BU 8** [Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau] und in Verbindung mit § 19c Abs. 2
4. die dinglichen Rechte nach
   - § 13 (Mobilitätskonzept),
   - § 18 (Gemeinschaftsdachgärten),
   - § 19a (geförderter Wohnungsbau) in Verbindung mit **Anlage BU 8** [Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau] sowie in Verbindung mit § 19c Abs. 1 lit. a) und b),
   - § 19b (preisgedämpfter Mietwohnungsbau) in Verbindung mit (**Anlage BU 9)** [Vereinbarungen zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus]

sowie in Verbindung mit § 19c Abs. 1 lit. c) und

5. Die Grundschuld nach
   - § 19c (Preisgedämpfter Mietwohnungsbau) in Verbindung mit **Anlage BU 9** [Vereinbarungen zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus]

jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder eine Bestätigung des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt unwiderruflich gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis – Markentabelle – keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.

(2) Die Stadt wird durch dieses Einverständnis nicht gebunden.

§ 26 Baugenehmigung vor Inkrafttreten

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

§ 27 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche

(1) Die Vorhabenträgerin erklärt für sich, dass sie für den Fall, dass durch gerichtliche, rechtskräftige Entscheidung 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.

(2) Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend machen.

(3) Den Parteien ist bewusst, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans teilweise die Orientierungswerte der BauNVO gemäß § 17 BauNVO überschreiten. Sie gehen übereinstimmend davon aus, dass die Überschreitung der Ori-

entierungswerte ausreichend begründet ist. Sollte sich dies als unzutreffend herausstellen, wird die Vorhabenträgerin keinerlei Forderung gegen die Stadt erheben, die sich auf diese Unzulässigkeit begründet.

§ 28 Rücktrittsrecht

(1) Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Durchführungsvertrag berechtigt, sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von 18 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen worden ist. Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt der Vorhabenträgerin ist mit eingeschriebenem Brief gegenüber dem Kommunalreferat (Kommunalreferat-RV) zu erklären. Für den Rücktritt der Stadt genügt eine entsprechende Erklärung gegenüber dem amtierenden Notar, der insoweit Empfangsbevollmächtigter der Vorhabenträgerin ist.

(2) Im Falle des Rücktritts der Vorhabenträgerin nach Abs. 1 bleibt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Tragung der Kosten der amtlichen Vermessung gem. § 3 Abs. 3 sowie der Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 20, der Kosten für etwaige Bewertungsgutachten gem. § 24 Abs. 6 und die Kosten des Durchführungsvertrages gem. § 21 bestehen.

(3) Die Vorhabenträgerin und die Stadt verpflichten sich im Sinne des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB bei wesentlichen Änderungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlage A 1**) entsprechende Anpassungen des Vertrags vorzunehmen.

(4) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen ist.

§ 29 Teilnichtigkeit

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

(2) Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

§ 30 Wechsel der Vorhabenträgerin / Weitergabepflicht

(1) Im Falle des Wechsels der Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die in diesem Durchführungsvertrag, in der Vereinbarung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau (**Anlage BU 8**) und in der Vereinbarung zur Realisierung von preisgedämpften Wohnungsbau (**Anlage BU 9**) vereinbarten Pflichten einschließlich der Stellung der Sicherheiten gemäß § 24 mit Weitergabeverpflichtung vollumfänglich und formgerecht auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen – hinsichtlich der vormerkungsgesicherten Verpflichtung aufschiebend bedingt durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch – mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet. Mit Ausnahme der Verpflichtungen des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus und der schuldrechtlichen Verpflichtung aus § 13 und § 18 gilt dies nicht für Verkauf und Übertragung von Wohnungs- und Teileigentumseinheiten an Enderwerber; in diesem Fall verbleiben die Verpflichtungen bei der Vorhabenträgerin.

(2) Die Weitergabe der Verpflichtungen hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der neue Vorhabenträger

a) die vertraglichen Verpflichtungen dieses Durchführungsvertrages in einer gesonderten Erklärung/Vereinbarung gegenüber der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40VS) als eigene Verpflichtung übernommen hat, hinsichtlich der vormerkungsgesicherten Verpflichtungen gem. § 3 [Flächenabtretungen] i.V.m. § 6 [Auflassungsvormerkungen für Abtretungsflächen], § 14 [Integrierte

Kindertageseinrichtungen/Herstellung und Teileigentumserwerb] und § 19c [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau] i.V.m. BU 8 [Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Mietwohnungsbau] aufschiebend bedingt durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch – übernommen und – soweit einschlägig – das jeweilige Kaufangebot nach § 1 Abs. 2 der jeweiligen **Unteranlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1** im eigenen Namen gleichlautend wiederholt hat,

b) entsprechende Sicherheitsleistungen gemäß § 24 geleistet hat und

c) die Stadt dieser Übernahme schriftlich zugestimmt hat.

(3) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung muss durch die Vorhabenträgerin schriftlich mit umfassender Auskunft über die Übertragungsregelungen, die mit dem Dritten getroffen werden, bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40VS) beantragt werden. Insbesondere ist der der Übertragung des Eigentums zugrunde liegende Vertrag vorzulegen. Vorstehende Regelungen finden auch Anwendung auf Teilverkäufe / dem teilweisen Übergang von Eigentum. In diesen Fällen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, ihre einzelnen Verpflichtungen den jeweiligen Erwerbern eindeutig zuzuordnen. Über die Zustimmung der Stadt entscheidet der Stadtrat durch Beschluss. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in § 23 Abs. 1 festgelegten Frist gefährdet ist.

(4) Abs. 2 lit. b) gilt nicht, soweit und solange das Verhältnis des übernehmenden Dritten zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Abs. 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erfüllt; in diesem Fall stundet die Stadt die Sicherheitsleistung unentgeltlich und auflösend bedingt durch den Eintritt des Falles, dass der übernehmende Dritte im Verhältnis zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Abs. 1 GWB nicht mehr erfüllt. Für Abs. 2 lit. a) gilt Satz 1 Hs. 1 dieses Abs. 4 entsprechend, soweit und solange an den betroffenen Grundstücken keine Grundpfandrechte bestellt sind oder bestellt werden sollen. Abs. 2 lit. d) gilt in jedem Fall – auch wenn der Dritte gegenüber der Stadt die Voraussetzungen des § 108 Abs. 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erfüllt; er hat hinsichtlich der Übernahme der

Verpflichtungen aus dem Sozialen Bindungsvertrag entsprechende Auflassungsvormerkungen zu Gunsten der Stadt zu bestellen.

§ 31 Zustimmung des Stadtrates

(1) Der wirksame Abschluss dieses Durchführungsvertrags bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Stadt (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung), die von der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeholt wird.

(2) Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der Durchführungsvertrag (aus Datenschutzgründen werden alle personenbezogenen Daten geschwärzt) mit allen Anlagen in öffentlicher Sitzung des Stadtrats dargestellt und öffentlich ausgelegt werden kann. Dies gilt ausdrücklich auch für die dauerhafte Veröffentlichung auf den Internetseiten der Stadt. Berechtigte Ansprüche der Vorhabenträgerin i.S.d. Art 52 Abs. 2 Satz 1 GO, die eine Befassung in nicht öffentlicher Sitzung begründen könnten, liegen nicht vor.

§ 32 Bekanntmachung gem. § 55 Grundbuchordnung

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

§ 33 Vollzugsauftrag

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt:

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

vorher die Zustimmung der Vertragsbeteiligten einholen.

Vollzugsnachrichten werden für den Notar und die Vertragsparteien an den Notar erbeten.

§ 34 Rangverhältnisse der zugunsten der Stadt bestellten Rechte

Die in diesem Durchführungsvertrag einschließlich der Vereinbarung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau und der Vereinbarung zur Realisierung von preisgedämpften Mietwohnungsbau zugunsten der Stadt bestellten bzw. zu bestellenden Rechte erhalten in der nachfolgenden Reihenfolge folgenden Rang untereinander:

- 1. Rangstelle: Dienstbarkeiten gemäß §§ 13, 18 und 19c und diese im Gleichrang untereinander;
- 2. Rangstelle: Die Auflassungsvormerkungen gemäß §§ 6, 14 und § 19c und diese im Gleichrang untereinander;
- 3. Rangstelle: Die Reallasten gemäß § 18
- 4. Rangstelle: Die Grundschuld nach § 19c

Die Vorhabenträgerin stimmt allen zur Verschaffung der jeweils endgültigen Rangstelle zweckdienlichen Erklärungen, insbesondere Rangrücktritten von Grundpfandrechtsgläubigern, mit Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu.

§ 35 Hinweise

Der Notar hat auf Folgendes hingewiesen:

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

2. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann erst erfolgen, wenn die Bescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbssteuer vorliegt und Genehmigungen erteilt wurden.

§ 36 Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde, der Bezugsurkunde und ggf. der Nachtragsurkunde einschließlich aller Anlagen und Beilagen erhalten

- die Stadt zwei Kopierexemplare, drei Abschriften sowie ein elektronisches Exemplar (pdf an **rv-v.kom@muenchen.de** und **plan.ha2-40vs@muenchen.de**) und nach grundbuchamtlichem Vollzug drei Ausfertigungen mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes;
- die Vorhabenträgerin eine Ausfertigung und eine pdf;
- das Grundbuchamt München und die Genehmigungsbehörde nach dem Grundstücksverkehrsgesetz je eine beglaubigte Abschrift;
  sowie
- der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München;
- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle;
  und
- GSK Rechtsanwälte, Herr Rechtsanwalt Dr. Butt;

je eine Abschrift.

§ 37 Anlagenübersicht

Bestandteil dieses Durchführungsvertrages sind folgende Anlagen:

A 1	Entwurf des Planteils des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
A 2.1 bis 2.15	Projektpläne
A 3.1	Lageplan Abtretungsflächen innerhalb Umgriff
A 3.2	Lageplan Abtretungsflächen außerhalb Umgriff
A 4.1	Lageplan Sonderflächen innerhalb Umgriff
A 4.2	Lageplan Sonderflächen außerhalb Umgriff
A 5a	Vorläufiger Entwurf Straßenplanung
A 5b	Ausübungsbereich Dienstbarkeit Carsharing
A 5c	Ausübungsbereich Dienstbarkeit sonstige Angebote
A 5	Lageplan Kindertageseinrichtung
A 6.1	Lageplan Ausgleichsfläche Flst. Nr. 2918/1, Gemarkung Langwied

A 6.2	Lageplan Ausgleichsfläche Teilfläche aus Flst. Nr. 369/0, Gemarkung Allach
A 7	Lageplan festgesetzte Gemeinschaftsdachgärten

Folgende Anlagen sind in der Bezugsurkunde **BU** (vgl. § 1 Abs. 3) enthalten:

BU 0	Fortführungsnachweise 2781 01, 2781 02, 2781 03 und 2781 04 jeweils Gemarkung Allach
BU 1	Entwurf des Satzungstextes
BU 2.1	ANBestK
BU 2.2	ZUN-Best-ROB
BU 3a	Mobilitätskonzept
BU 3	MaBV Verzicht
BU 4	PEK Ausgleichsfläche Fl. Nr. 369/0 Gemarkung Allach
BU 5	PEK Ausgleichsfläche Fl. Nr. 2918/1 Gemarkung Langwied
BU 6	saP
BU 7	SoBoN Varianten
BU 8	Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau (inkl. Anlagen)
BU 9	Vereinbarungen zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus (inkl. Anlagen)

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

[redacted]

DR. CHRISTIAN BERRINGER · NOTAR IN MÜNCHEN

[redacted]

Anlage A 1

Ergänzung zur Zeichenerklärung:

A) Festsetzung

FS — Freischankfläche

fGDG — festgesetzte Gemeinschaftsdachgärten

Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz (siehe Satzung)

B) Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

40 m — Bauverbotszone
§ 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG)

100 m — Baubeschränkungszone
§ 9 (2) Fernstraßengesetz (FStrG)

Entwurf
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
der Landeshauptstadt München

Bereich:
Eversbuschstraße (östlich),
Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Otto-Warburg-Straße (nördlich)

- Hirmerei -

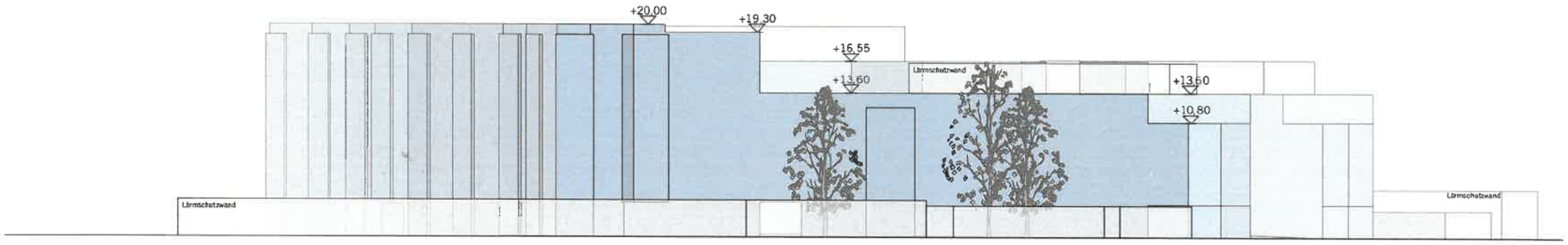
HA II / 43P
HA II / 43V
HA II / 52

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

am 07.11.2023

gez.

Anlage A 2.1



PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE

WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN

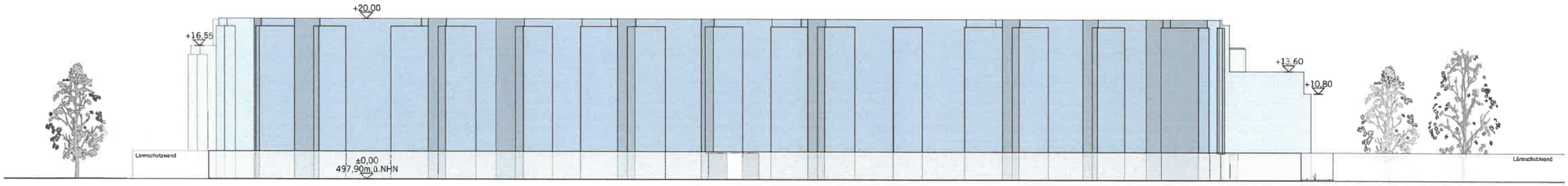
Ansicht Nord

PROJEKTPLAN
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M	1:500	DATUM	14.04.23	GEZ.		FORMAT	DIN A3

© PALAIS MAI / LHM

Anlage A 2.2

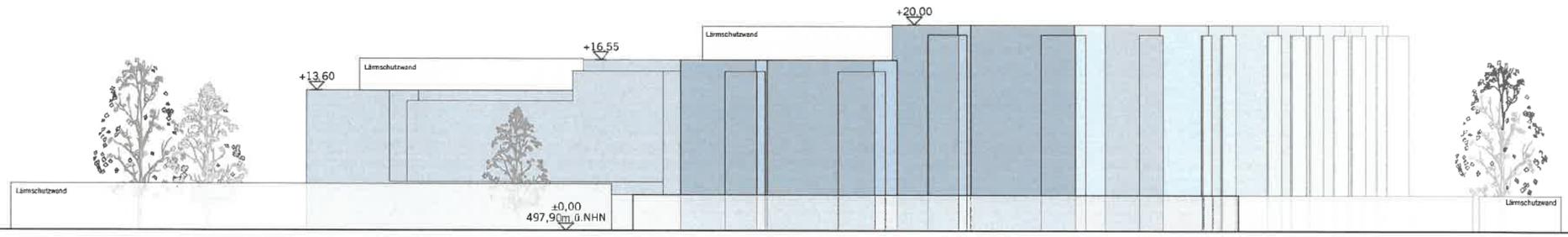


PALAIS MAI **GOETHESTRASSE 21** **80336 MUENCHEN** **PALAISMAI.DE**	**WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"** **EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN** Ansicht Ost **PROJEKTPLAN** zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M | 1:500	DATUM | 14.04.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A3

© PALAIS MAI / LHM

Anlage A 2.3



PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE

WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN

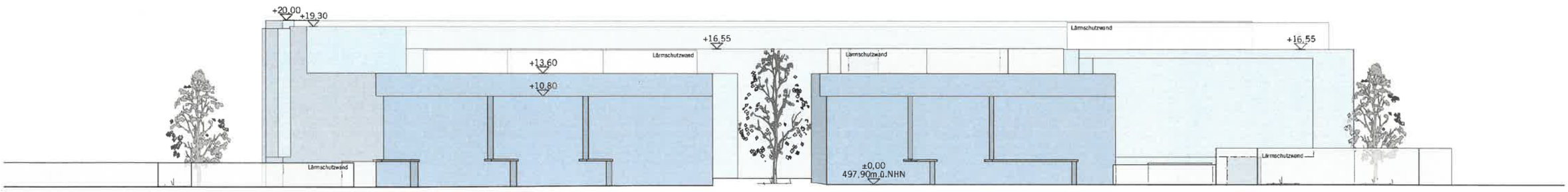
Ansicht Süd

PROJEKTPLAN
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M | 1:500	DATUM | 14.04.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A3

© PALAIS MAI / LHM

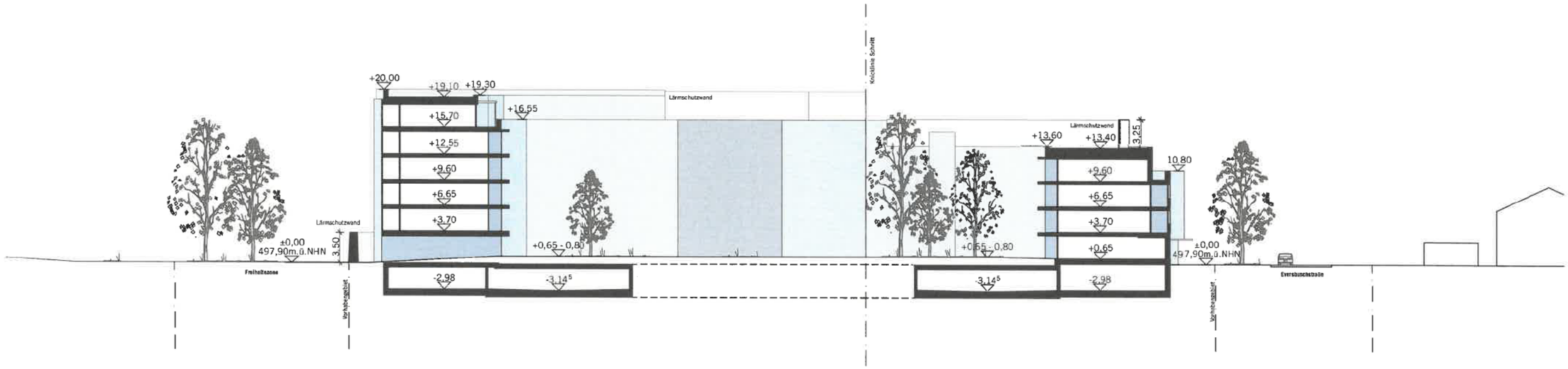
Anlage A 2.4



PALAIS MAI **GOETHESTRASSE 21** **80336 MUENCHEN** **PALAISMAI.DE**	**WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"** **EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN**				
	Ansicht West **PROJEKTPLAN** zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164				
	M | 1:500	DATUM | 14.04.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A3	

© PALAIS MAI / LHM

Anlage A 2.5



PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE

WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN

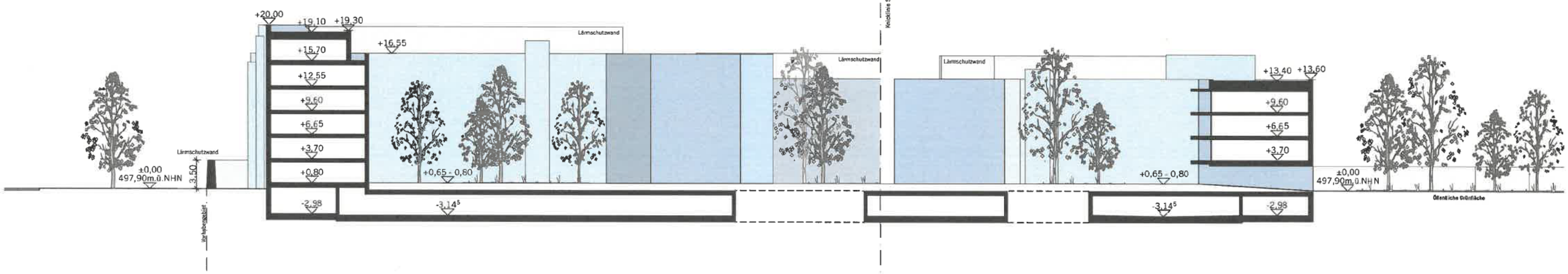
Schnitt A-A

PROJEKTPLAN
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M | 1:500	DATUM | 14.04.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A3

© PALAIS MAI / LHM

Anlage A 2.6



PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE

WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN

Schnitt B-B

PROJEKTPLAN
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M | 1:500	DATUM | 14.04.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A3

© PALAIS MAI / LHM

Legende

Allgemeines

- Umgriff Bruttobauland
- Planungshöhe GHL
- Bestandshöhe
- Feuerwehrzufahrt
- Umgriff Untergeschoss

Sparten allwärme (nachrichtlich)

- Abwasser
- Regenwasser
- Mischwasser

Der Anschluss, die Grundleitungen und die Kabel erfolgen nach Angaben HLS und ELT.

Oberflächen

- Betonplatten, div. Oberflächen, Kreuzfuge
- Betonplatten, polygonal
- Betonplatten, polygonal, Trittplatten m. Rasenfuge
- Betonplatten, Reihenverband
- Farbasphalt, Rennstrecke KiTa
- EPDM
- Fallschutz, Sand
- Spielsand

Ausstattung

- Lärmschutzwand, bspw. Betonfertigteile
- Lärmschutzwand, begrünter Erdwall
- Sitzbank
- Einfriedung neu, Stabgitterzaun, H 1,4 m
- Pollerleuchte LED, Leuchtpunkthöhe 1 m (Gewerk ELT)
- Mastleuchte LED, Leuchtpunkthöhe x m (Gewerk ELT)

Vegetation

- Heckenpflanzung
- Kleinsträucher und Bodendecker
- Staudenpflanzung
- Liegewiese, Gebrauchsrasen
- Strauchpflanzung
- spielverträgliche Sträucherpflanzung
- Spielbrenne, Strauchpflanzung, Trampelpfade m. Kiesmulchung
- Schotterrasen
- Kletterpflanzen
- Baum Bestand
- Baum Planung

SPIELPLATZFLÄCHENBILANZ

PRIVATE SPIELFLÄCHEN

Flächenbedarf gem. § 5 der Freiflächengestaltungssatzung

Spielfläche je 25 m2 Wohnfläche	1,5 m2	(min. 60 m2)
davon je 60 m2 Spielfläche	1 x Sandspielbereich	(min. 4 m2)
	1 x ortsfestes Spielgerät	
	1 x ortsfeste Sitzgelegenheit	

Wohnfläche

Wohnfläche (Stand 14.01.2022)	16.120 m2

-> Bedarf Hirmerei

Spielfläche	970 m2
davon Sandspielbereiche	min. 60 m2
ortsfeste Spielgeräte	min. 19 St.
ortsfeste Sitzgelegenheiten	min. 19 St.

ÖFFENTLICHE SPIELFLÄCHEN

Flächenbedarf

Kleinkinder (0-5 Jahre)	0,75 m2 / Bewohner	in der Regel durch priv. Spielangebote innerhalb der Baugebiete abgedeckt
Schulkinder (6-11 Jahre)	0,75 m2 / Bewohner	

Bewohner

Bewohner (Stand 14.01.2022)	559

-> Bedarf Hirmerei

Schulkinder (6-11 Jahre)	420 m2

Pflanzliste Neupflanzungen

	Kürzel	Bot. Name	Dt. Name	Anzahl öffentlich	Anzahl privat	Anmerkung / Qualität
Bäume						
1. WO						
	Ac. pl.	Acer platanoides	Spitzahorn	3	-	4xv, mB, 20-25
	Ca. ov	Carya ovata	Hickorynuss	-	1	4xv, mB, 20-25
	Ce. li.	Cedrus libani	Libanonzeder	2	-	4xv, mB, 20-25
	Po. tr.	Populus tremula	Zitterpappel	-	2	4xv, mB, 20-25
	Sa. el.	Salix alba 'Liempde'	Silberweide 'Liempde'	6	2	4xv, mB, 20-25
	Ze. se.	Zelkova serrata	Zelkove	-	3	4xv, mB, 20-25
				Σ 11	8	
2. WO						
	Ac. ca. 'E.'	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'	4	-	3xv, mB, 16-20
	Ac. op.	Acer opalus	Italienischer Ahorn	-	1	3xv, mB, 16-20
	Ce. oc.	Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum	3	-	3xv, mB, 16-20
	Fr. ox.	Fraxinus ornus	Blumenesche	-	2	3xv, mB, 16-20
	Gy. di.	Gymnocladus dioica	Geweihbaum	-	1	3xv, mB, 16-20
	Os. ca.	Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	6	2	3xv, mB, 16-20
	Po. sl.	Populus simonii	Birkenpappel	-	1	3xv, mB, 16-20
	Pt. t.	Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss	1	-	3xv, mB, 16-20
	Ul. 'Co.'	Ulmus 'Columella'	Ulme 'Columella'	-	6	3xv, mB, 16-20
				Σ 16	13	
3. WO						
	Am. ar.	Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baumfelsenbirne 'Robin Hill'	-	1	3xv, mB, 16-20
	Gl. tr. 'R.'	Gleditsia triacanthos 'Ruby Lace'	Lederhülsenbaum 'Ruby Lace'	4	-	3xv, mB, 16-20
	Al. gl. 'I.'	Alnus glutinosa 'Imperialis'	Bambus-Erle	4	-	3xv, mB, 16-20
	Ma. ko.	Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie	-	4	3xv, mB, 16-20
	Pr. ye.	Prunus x yedoensis	Tokio-Kirsche	6	2	3xv, mB, 16-20
	Py. sa.	Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne	5	-	3xv, mB, 16-20
				Σ 19	7	

Index	Datum	Änderungen

Art des Bauvorhabens
Wohnbebauung "Hirmerei"
Eversbuschstraße München

Ort des Bauvorhabens
Eversbuschstraße,
D - 80999 München Allach

Landschaftsarchitekt:
grabner huber lipp
landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb
Gutenbergstraße 11
D - 85354 Freising
buero@grabner-huber-lipp.de

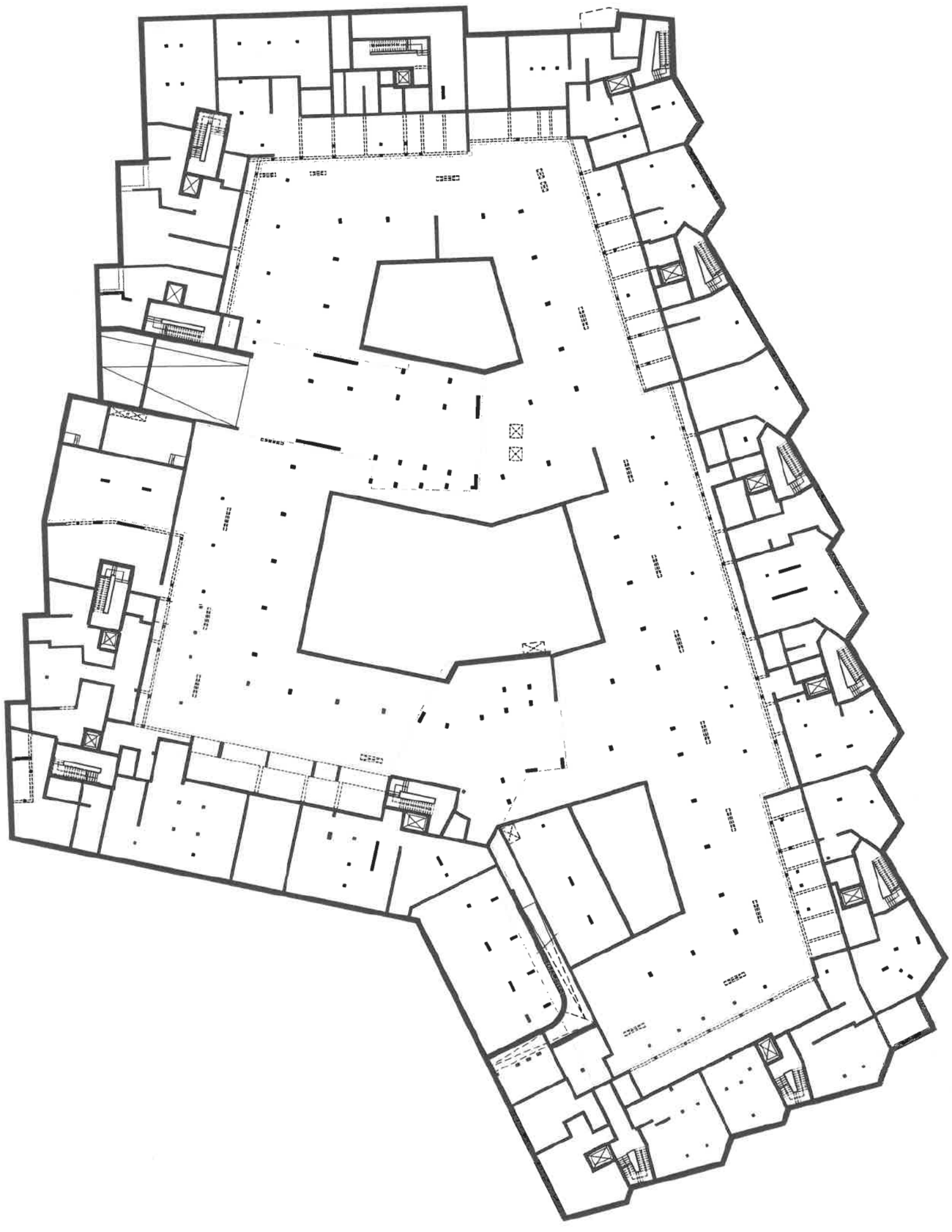
Architekt:
Palais Mai GmbH
Goethestraße 21
80336 München
architekten@palaismai.de

- Abbildung Hochbau nachrichtlich -

Entwurf Projektplan - Gestaltung öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen

Planbezeichnung	Lageplan Außenanlagen EG
Plannr. intern	183AH_3_210
gezeichnet	[redacted]
Datum	16.10.2023
Maßstab	1:500 @ 89 x 52 cm

© ghl und Palais Mai / LHM



PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE

WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN

Grundriss UG

PROJEKTPLAN
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

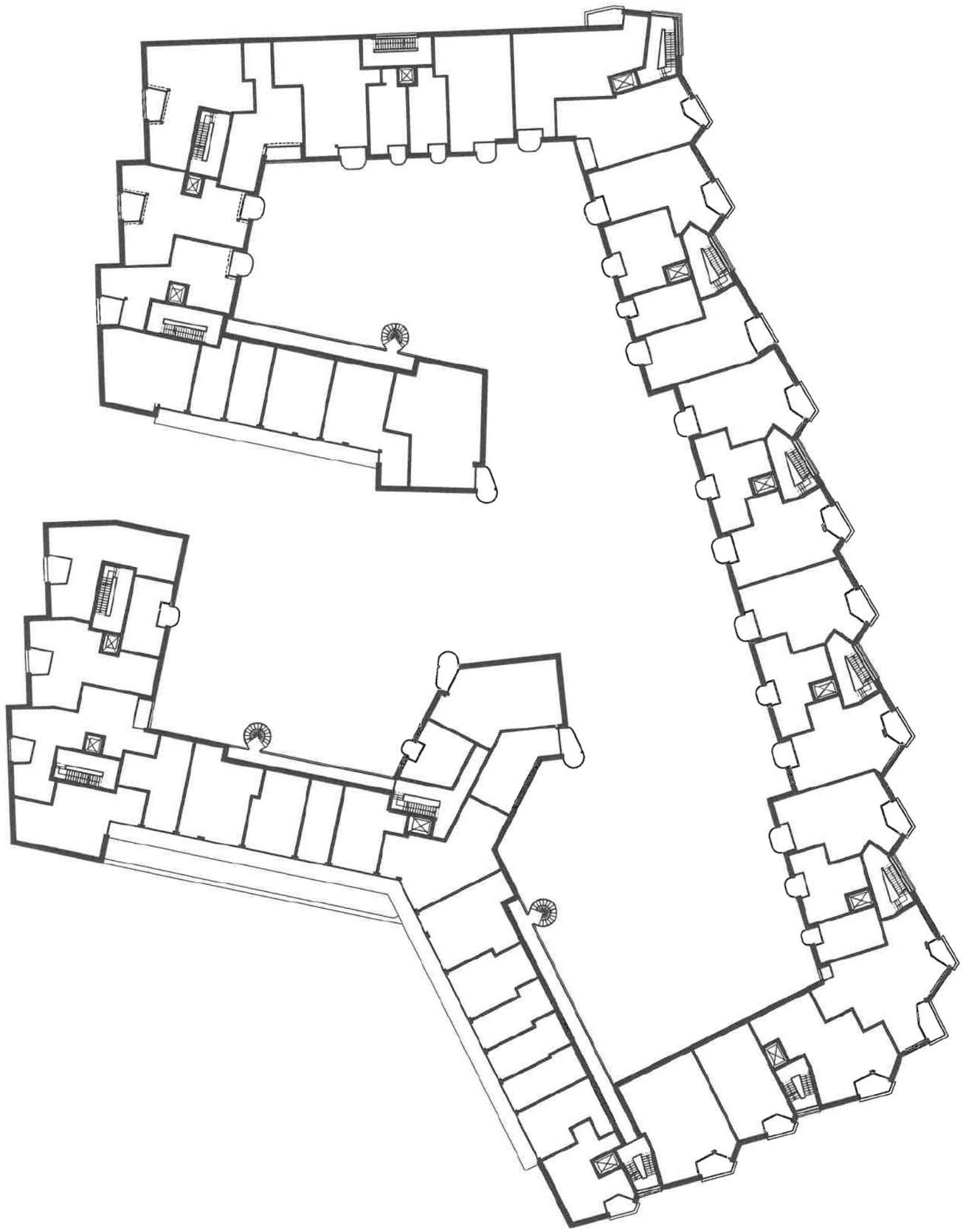
M | 1:500	DATUM | 14.04.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A3

© PALAIS MAI / LHM

Anlage A 2.9

PALAIS MAI **GOETHESTRASSE 21** **80336 MUENCHEN** **PALAISMAI.DE**	**WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"** **EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN**				
	Grundriss EG **PROJEKTPLAN** zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164				
	M | 1:500	DATUM | 14.04.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A3	

© PALAIS MAI / LHM



PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE

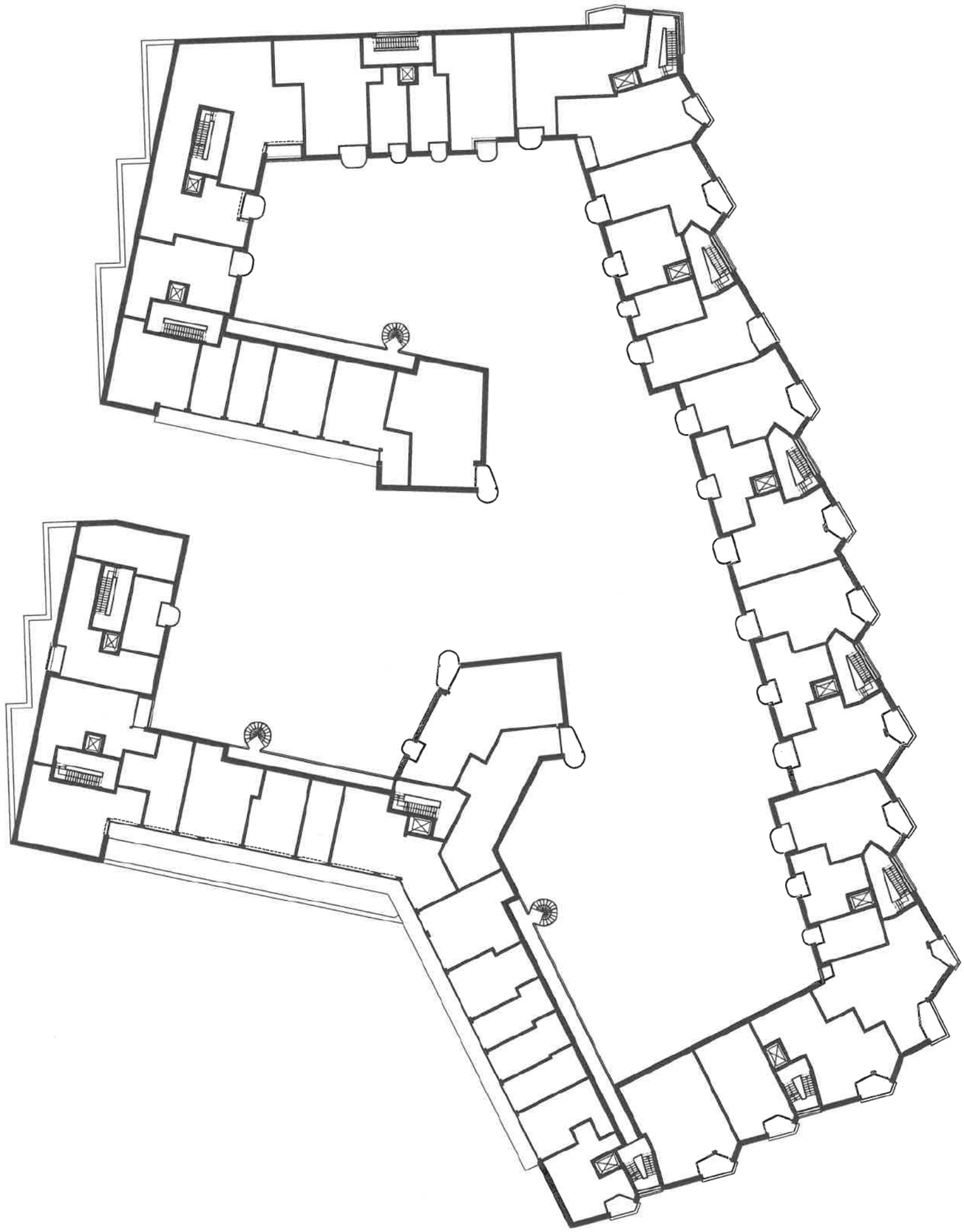
WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN

Grundriss Regelgeschoss (1.OG - 2.OG)

PROJEKTPLAN
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M | 1:500	DATUM | 14.04.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A3

© PALAIS MAI / LHM



PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE

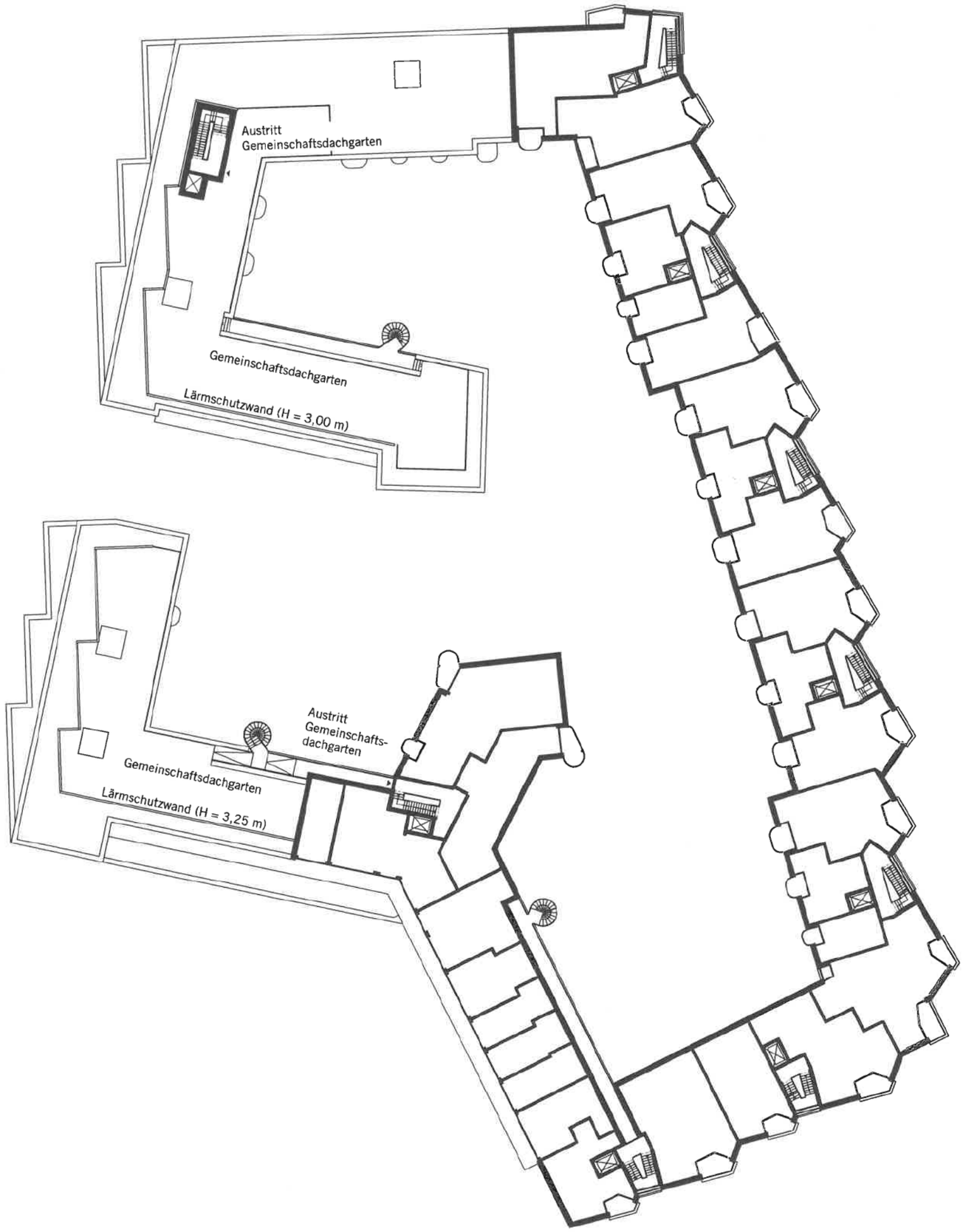
WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN

Grundriss 3.OG

PROJEKTPLAN
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M | 1:500	DATUM | 14.04.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A3

© PALAIS MAI / LHM



PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE

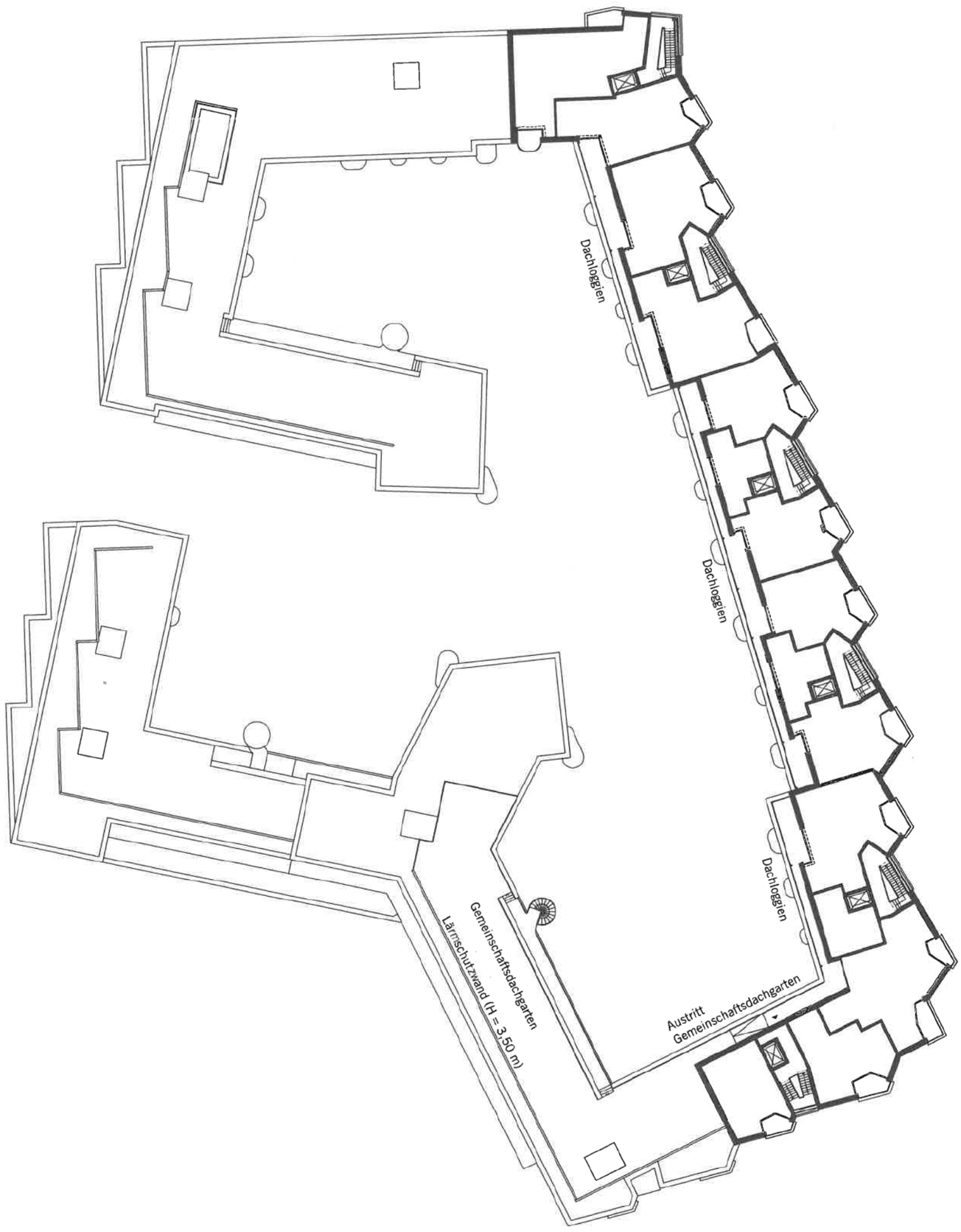
WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN

Grundriss 4.OG

PROJEKTPLAN
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M | 1:500	DATUM | 14.04.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A3

© PALAIS MAI / LHM



PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE

WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN

Grundriss 5.OG

PROJEKTPLAN
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M | 1:500	DATUM | 14.04.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A3

© PALAIS MAI / LHM

Dachflächen

Dachflächen ges.	4096 m2
Gemeinschaftsdachgärten	1286 m2
private Dachflächen	94 m2
extensive Dachbegrünung	2578 m2

Gemeinschaftsdachgärten und private Dachflächen
(jeweils mind. 60 % intensiv begrünt)

		SOLL	IST
Gemeinschaftsdachgärten	1286 m2	772 m2	772 m2
Private Dachflächen	94 m2	56 m2	56 m2

Legende

Allgemeines

Gemeinschaftsdachgärten
zu mind. 60% intensiv zu begrünen, mind. 60 cm Aufbau

Private Dachfläche
zu mind. 60% intensiv zu begrünen, mind. 60 cm Aufbau

Oberflächen

Betonplatten

Kiesstreifen

Lüftungsöffnung

Vegetation

intensive Dachbegrünung (mind. 60 cm Aufbau)

Gebrauchsrasen (mind. 20 cm Aufbau)

Extensive Dachbegrünung (mind. 20 cm Aufbau)

Kletterpflanzen

Ausstattung

Lärmschutzwand, Betonfertigteile

Index	Datum	Änderungen

Art des Bauvorhabens
Wohnbebauung "Hirmerei"
Eversbuschstraße München

Ort des Bauvorhabens
Eversbuschstraße,
D - 80999 München Allach

Landschaftsarchitekt:

grabner huber lipp
landschaftsarchitekten und stadtplaner
partnerschaft mbb

Gutenbergstraße 11
D - 85354 Freising

buero@grabner-huber-lipp.de

Architekt:

Palais Mai GmbH
[redacted]
Goethestraße 21
80336 München

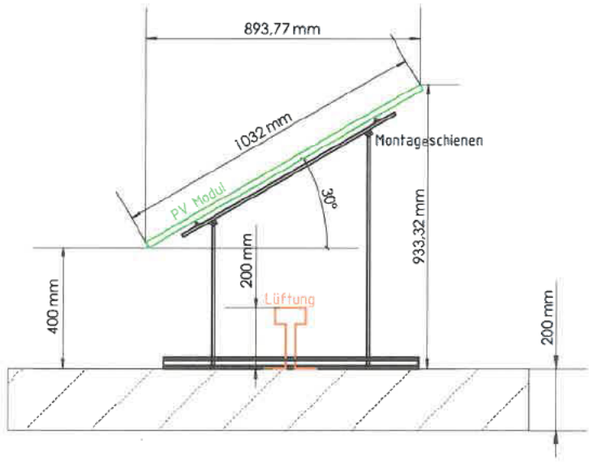
architekten@palaismai.de

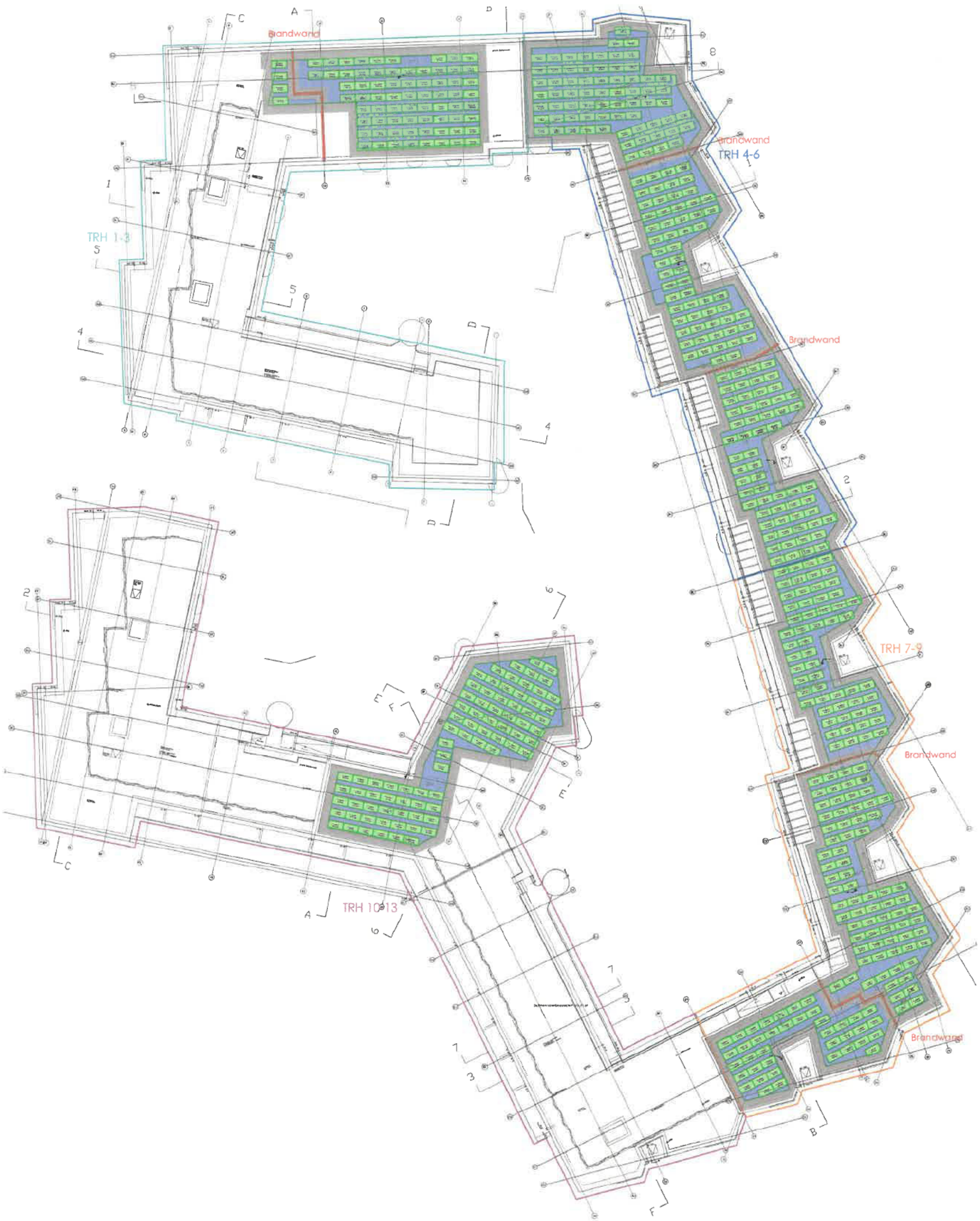
- Abbildung Hochbau nachrichtlich -

Entwurf Projektplan - Gestaltung öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen

Planbezeichnung	**Dachaufsicht**
Plannr. intern	183AH_2_211
gezeichnet	[redacted]
Datum	15.09.2022
Maßstab	1:500 @ 42 x 59,4 cm

© ghl und PALAIS MAI / LHM





© allwärme GmbH / LHM

Index	Datum	Name	Änderung	Datum 12.09.2022	Maßstab:
a	08.11.2022	[redacted]	Die Brandwand wurde hinzugefügt	Gez. [redacted]	
				Gepr.	

Dieser Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers weder veröffentlicht, vervielfältigt, geändert noch für ein anderes als auf dem Plankopf ausgewiesenes Vorhaben genutzt werden.

allwärme GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Feringastrasse 10a
85774 Unterföhring
Tel. (089) 43 77 84 - 0
Fax (089) 43 77 84 - 40

Projekt: 21-372 / Hirmerei Allach
Eversbuschstraße/ Otto-Warburg-Straße

Projekt Nr.: 21-372

Planinhalt: PV/Dachfläche

Zeichnungs-Nr.: 0001

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
Lageplan Abtretungsflächen innerhalb Umgriff

Anlage A 3.1

Legende:

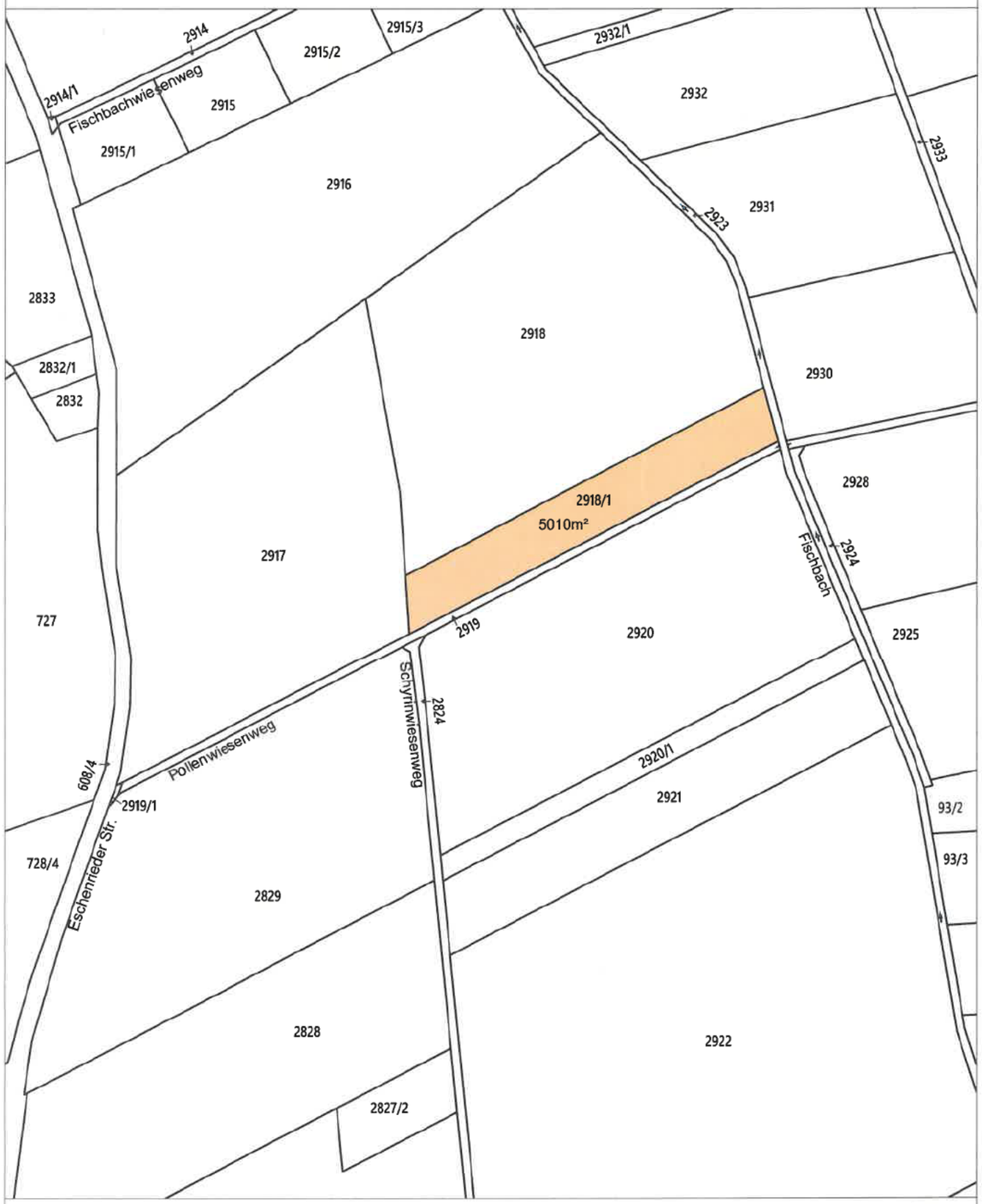
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grundstücksgrenze
- 1385/1 Flurstücksnummer
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche

N

ohne Maßstab
233-2023_SBV_STGK
PlanG 30.10.2023
Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
Lageplan Abtretungsfläche außerhalb Umgriff

Anlage A 3.2



Legende:

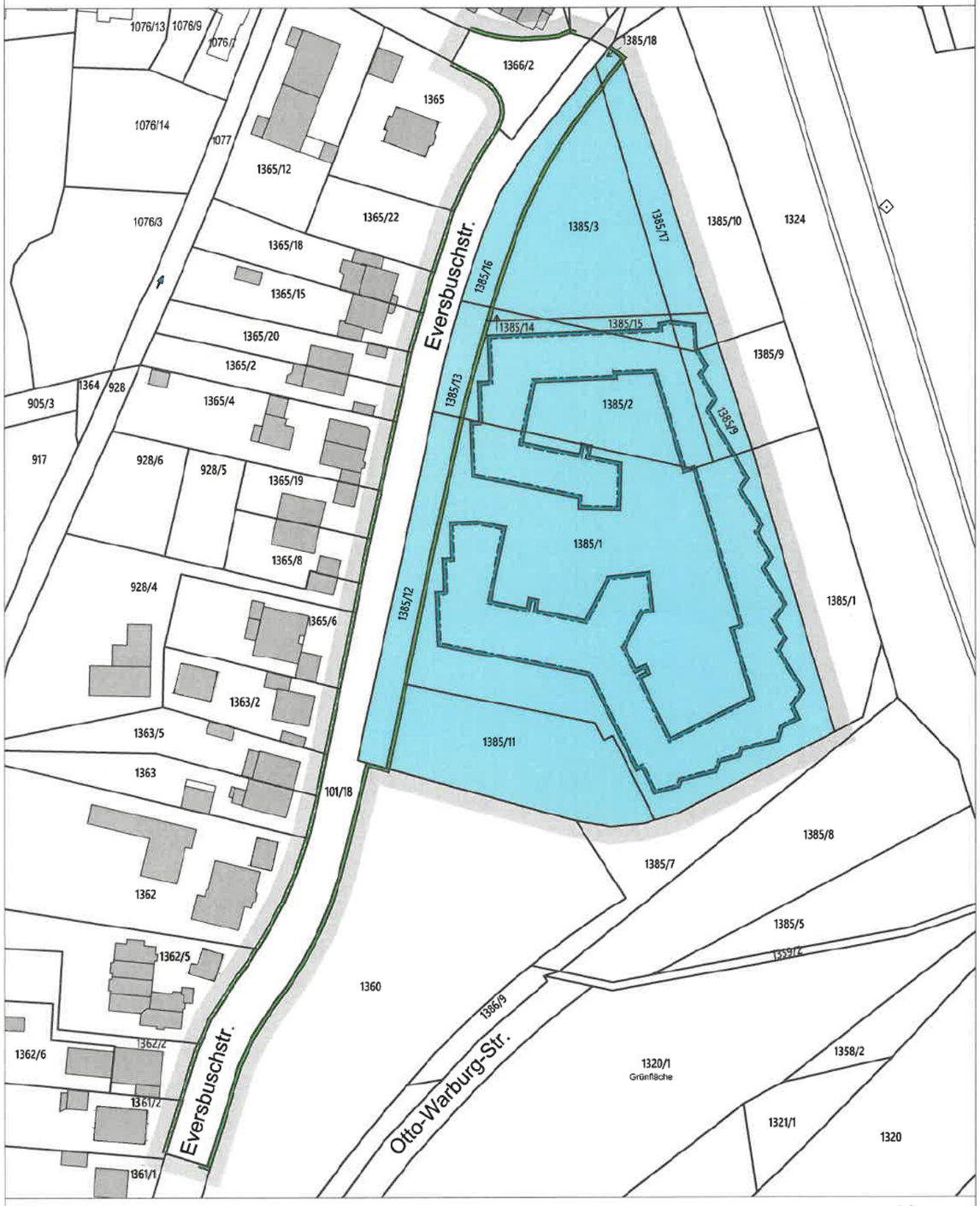
Grundstücksgrenze	Abtretungsfläche außerhalb Umgriff
2920/1 Flurstücksnummer	

N

ohne Maßstab
233-2023_SBV_STGK
PlanG 25.10.2023
Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
Lageplan Sonderflächen innerhalb Umgriff

Anlage A 4.1



Legende:

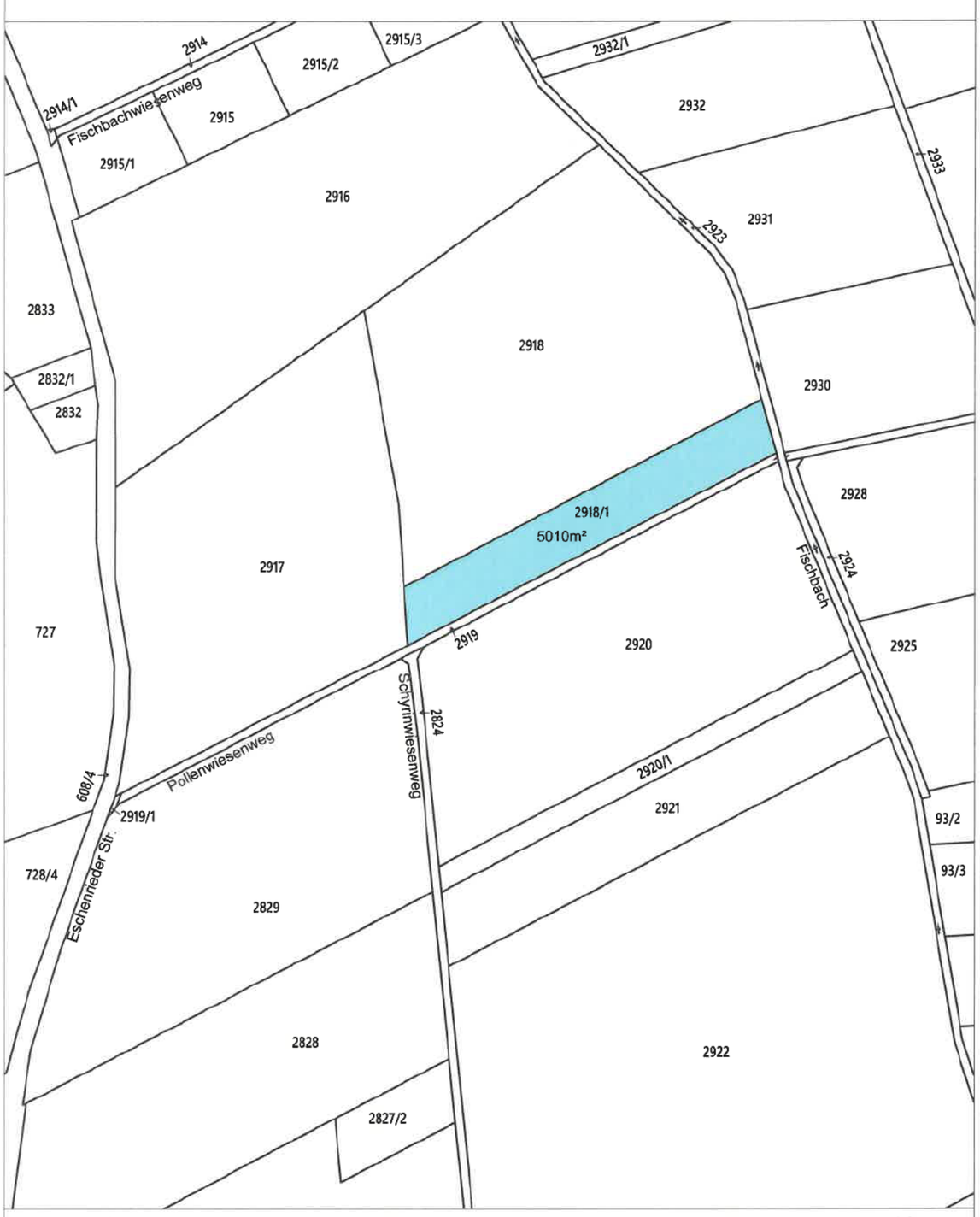
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grundstücksgrenze
- 1385/1 Flurstücksnummer
- Sonderflächen

N

ohne Maßstab
233-2023_SBV_STGK
PlanG 25.10.2023
Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
Lageplan Sonderfläche außerhalb Umgriff

Anlage A 4.2



Legende:

—o—	Grundstücksgrenze
2920/1	Flurstücksnummer
	Sonderflächen

N

ohne Maßstab
233-2023_SBV_STGK
PlanG 25.10.2023
Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
Lageplan Kindertageseinrichtung

Anlage A 5

Legende:

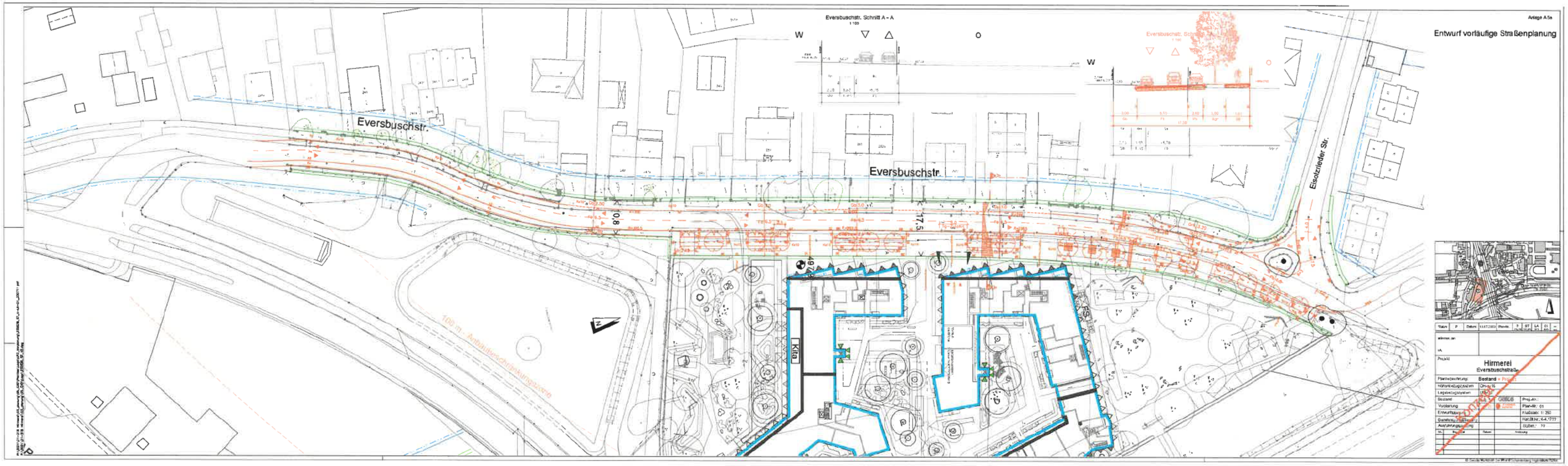
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grundstücksgrenze
- 1385/1 Flurstücksnummer
- Kita — integrierte Kindertageseinrichtung
- Freispielfläche nach Festsetzung im Plan

N

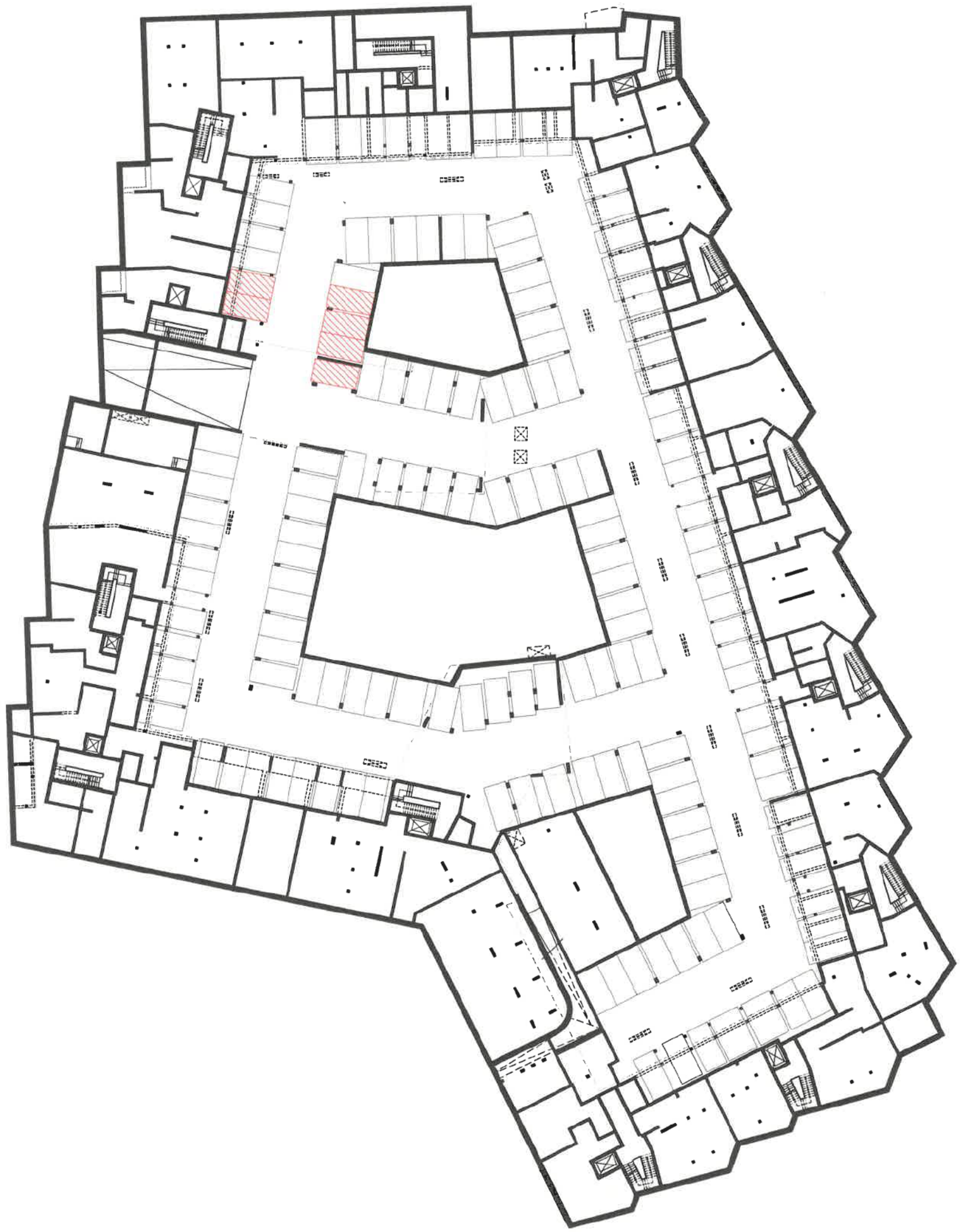
ohne Maßstab
233-2023_SBV_STGK
PlanG 25.10.2023
Quelle: KR-GSM-BO

Anlage A5a

Entwurf vorläufige Straßenplanung



Ausübungsbereich Dienstbarkeit Carsharing



MOBILITÄTSFLÄCHE
6 STELLPLÄTZE CARSHARING

PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE

WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN

Grundriss UG

MOBILITÄTSKONZEPT
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M | 1:500	DATUM | 14.04.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A3

© Palais Mai / LHM

Ausübungsbereich sonstige Angebote

MOBILITÄTSFLÄCHE MINDESTENS 80m²

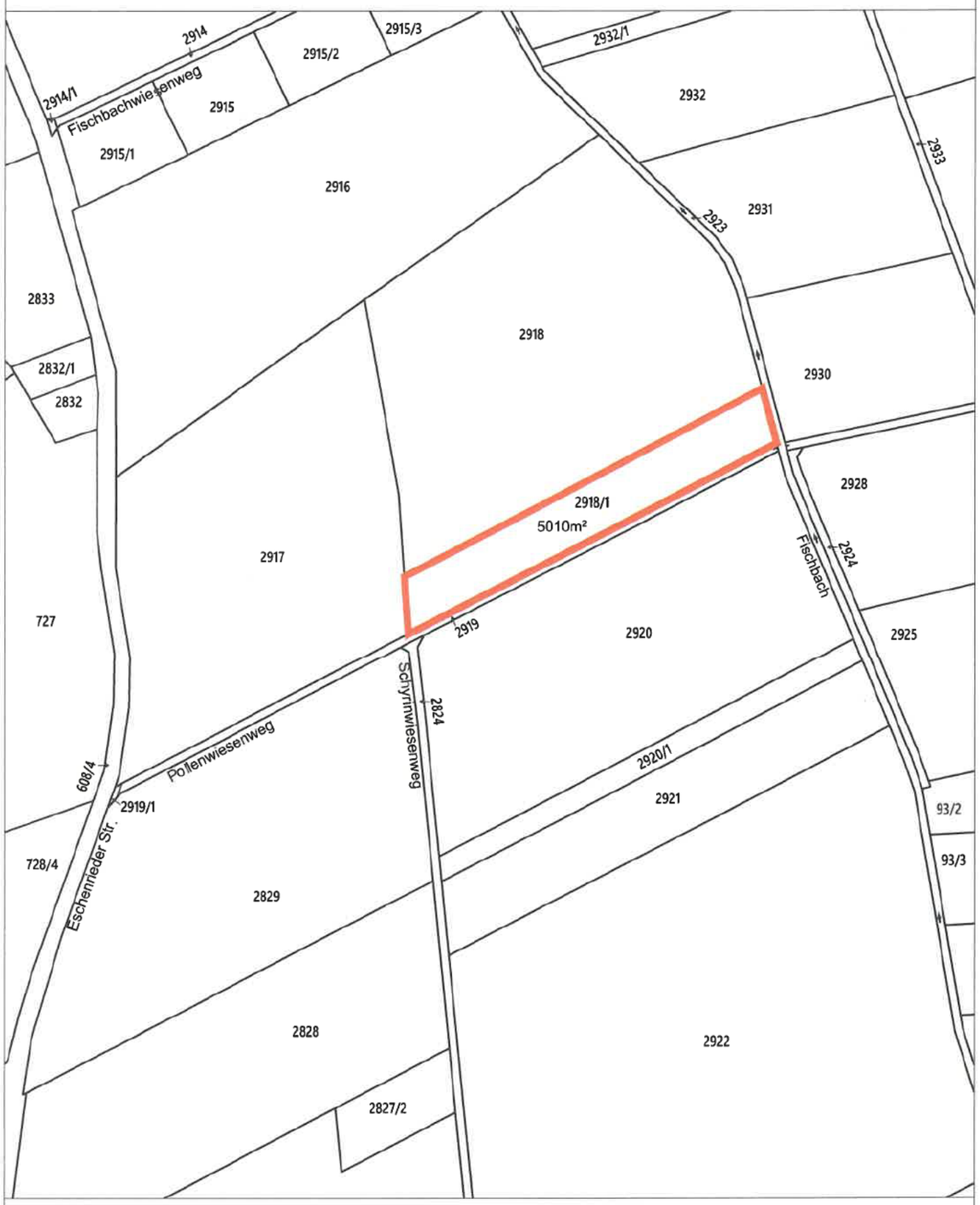
PALAIS MAI **GOETHESTRASSE 21** **80336 MUENCHEN** **PALAISMAI.DE**	**WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"** **EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN** Grundriss EG **MOBILITÄTSKONZEPT** zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M	1:500	DATUM	14.04.23	GEZ.		FORMAT	DIN A3

© Palais Mai / LHM

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
Lageplan Ausgleichsfläche Flst. Nr. 2918/1 Gemarkung Langwied

Anlage A 6.1



Legende:

—o—	Grundstücksgrenze
2918/1	Flurstücksnummer
	Ausgleichsfläche Flst. Nr. 2918/1 Gemarkung Langwied

N

ohne Maßstab
233-2023_SBV_STGK
PlanG 25.10.2023
Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

Anlage A 6.2

Lageplan Ausgleichsfläche Teilfläche aus Flst. Nr. 369/0 Gemarkung Allach

Legende:

- Grundstücksgrenze
- 367/4 Flurstücksnummer
- Ausgleichsfläche Teilfläche aus Flst. Nr. 369/0 Gemarkung Allach

N

ohne Maßstab

233-2023_SBV_STGK

PlanG 25.10.2023

Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
Lageplan festgesetzte Gemeinschaftsdachgärten

Anlage A 7

Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grundstücksgrenze
- 1385/1 Flurstücksnummer
- festgesetzte Gemeinschaftsdachgärten

N

ohne Maßstab
233-2023_SBV_STGK
PlanG 25.10.2023
Quelle: KR-GSM-BO

Beglaubigte Abschrift

Vollmacht

In Sachen

München Allach S.à r.l., mit dem Sitz in Luxemburg, 17, rue de Flaxweiler, 6776 Grevenmacher, eingetragen unter der Registernummer B246107, vertreten durch die Geschäftsführer [redacted] und [redacted]

werden hiermit von uns

- [redacted] Empira Asset Management GmbH, geschäftsansässig in 80333 München, Theresienstraße 1
- [redacted], Empira Asset Management GmbH, geschäftsansässig in 80333 München, Theresienstraße 1
- [redacted], Empira Asset Management GmbH, geschäftsansässig in 80333 München, Theresienstraße 1

wegen **Projekt Hirmerei, Eversbuschstraße, München,**
(Flst.Nr. 1385/1, 1385/2, 1385/3, 1385/9 und 1385/10, Gemarkung Allach)

jeweils bevollmächtigt, zu zweit – also zwei von den vorgenannten drei Personen gemeinsam - folgende projektbezogene Handlungen, die im Rahmen der Entwicklung und Umsetzung des oben genannten Vorhabens notwendig sind, vorzunehmen:

Beurkundung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2164 nebst allen Anlagen mit allen Vereinbarungen und Erklärungen, die damit im Zusammenhang stehen, Ergänzungen und Nachträge, insbesondere die Messungsanerkennung- und Auflassung zu beurkunden.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, die Verhandlungen zu Vorstehendem zu führen, den Vertrag abzuschließen, Verfügungen über Grundbesitz zu treffen und Eintragungen in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und den Grundbesitz, soweit notwendig, dinglich der Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen Eintragungsbewilligungen und -anträge abzugeben.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Erteilung von Untervollmachten ist gestattet.

Die Vollmacht ist jederzeit widerruflich.

Soweit die Bevollmächtigten bisher schon für den Voll-machtgeber gehandelt hat, werden diese Handlungen vor-behaltlos genehmigt.

Vollmachtgeber:

Grevenmacher, den 23. ~~November~~ OKTOBER 2023

[redacted]

BEGLAUBIGUNGSVERMERK UND VERTRETUNGSBESCHEINIGUNG

Ich die unterzeichnende Notarin Martine SCHAEFFER mit dem Amtssitz in Luxemburg, beglaubige hiermit, dass die Unterschriften auf dieser Vollmacht die echten Unterschriften von folgenden Personen sind:

[redacted] geboren am [redacted]
geschäftsansässig 17, rue de Flaxweiler, L-6776 Grevenmacher,

und

[redacted], geboren am [redacted]
geschäftsansässig 17, rue de Flaxweiler, L-6776 Grevenmacher,

der Notarin von Person bekannt

Aufgrund der Einsichtnahme in das Handelsregister von Luxemburg vom 17. Oktober 2023 bescheinige ich hiermit des Weiteren, dass

i. die **München Allach S.à r.l.** im Handelsregister unter der B246107 eingetragen ist,

ii. [redacted] im Handelsregister unter der Handelsregisternummer B246107 als Geschäftsführer der **München Allach S.à r.l.** eingetragen und in dieser Eigenschaft berechtigt ist, die **München Allach S.à r.l.** zu vertreten.

iii. [redacted] im Handelsregister unter der Handelsregisternummer B246107 als Geschäftsführer der **München Allach S.à r.l.** eingetragen und in dieser Eigenschaft berechtigt ist, die **München Allach S.à r.l.** zu vertreten.

Luxemburg, 23. OKTOBER 2023

[redacted]

Martine SCHAEFFER, Notar · LUXEMBURG ·

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires étrangères
et européennes

APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Pays: Grand-Duché de Luxembourg
   Le présent acte public
2. a été signé par SCHAEFFER, Martine
3. agissant en qualité de Notaire
4. est revêtu du sceau/timbre de Office notarial
   Attesté
5. à Luxembourg 6. le MERCREDI 25 OCTOBRE 2023
7. par Ministère des Affaires étrangères et européennes
8. sous no. V-20231024-491886
9. Sceau / timbre 10. Signature

[redacted]

Vorstehende Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift überein.

München, den 7. November 2023

[redacted]

Beglaubigte Abschrift

Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

[redacted]
Recht und Verwaltung

24.10.2022

Vollmacht
zur Vertretung der Landeshauptstadt München
für den Bereich Recht und Verwaltung

Ich erteile hiermit aufgrund der mir von Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter am 04.05.2020 erteilten Vollmacht, welche durch Beschluss der Vollversammlung vom 29.09.2021 aktualisiert und ergänzt wurde,

[redacted]

Vollmacht

1. für die Landeshauptstadt München in Immobilienangelegenheiten Erklärungen zur Ausübung und Nichtausübung (Negativatteste) von gesetzlichen Vorkaufsrechten abzugeben und Abwendungserklärungen anzunehmen.

2. städtebauliche Verträge inkl. Durchführungsverträge nach dem BauGB einschließlich der damit zusammenhängenden Grundstückserklärungen für die Landeshauptstadt München zu schließen und hierfür Erklärungen für die Landeshauptstadt München abzugeben. Dies umfasst im Rahmen dieser Verträge bzw. Erklärungen auch folgende übertragene Angelegenheiten gemäß Art. 37 Abs. 2 GO i.V.m. § 23 Satz 1 Nr. 9 GeschO:

   Erwerb von grundstücksbezogenen Rechten, insbesondere von Eigentum, an nach dem Bebauungsplanentwurf (Entwurf des Billigungsbeschlusses)

   - festzusetzenden Gemeinbedarfseinrichtungen und -flächen, insbesondere für Kindertages- und Jugendeinrichtungen, Alten- und Servicezentren sowie Nachbarschaftstreffs;

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-[redacted]
Telefax: 089 233-[redacted]

- festzusetzenden Grundschulen;
- festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung);

- festzusetzenden öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen;

- festzusetzenden überörtlichen Wegeverbindungen.

Die obigen Festlegungen gelten auch für den Erwerb von baulich integrierten, festzusetzenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie den Erwerb bei (Erschließungs-) Anlagen.

Diese Vollmacht ist nur gültig in Verbindung mit einer für die jeweilige Beurkundung ausgestellten Vollmacht für einen städtebaulichen Vertrag für ein in der Vollmacht benanntes Baugebiet.

[redacted]

Vorstehende Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift überein.

München, den 7. November 2023

[redacted]

Beglaubigte Abschrift

Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Landeshauptstadt München, Kommunalreferat,
Denisstraße 2, 80335 München

[redacted]
Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Städtebauliche Verträge und Umlegungen
Team 2

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-[redacted]
Telefax: 089 233-[redacted]
Zimmer: [redacted]

[redacted]

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
			25.10.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
Eversbuschstr. (östlich), Bahnlinie München – Ingoldstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich)

Grundvereinbarung zwischen der München Allach S.á.r.L. mit dem Sitz in Grevenmacher, Luxembourg (17 rue de Flaxweiler, 6776 Grevenmacher) und der Landeshauptstadt München

Vollmacht

Sie werden bevollmächtigt und beauftragt, die Landeshauptstadt München bei der Beurkundung der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2164 stehenden Grundvereinbarung der München Allach S.á.r.L. zu vertreten und alle damit zusammenhängenden sachentsprechenden Erklärungen, Anträge und Bewilligungen abzugeben, insbesondere hierzu auch weitere Nachträge abzuschließen.

Diese Vollmacht schließt die Abgabe aller erforderlichen Erklärungen zum Vollzug der Vereinbarung mit ein.

[redacted]

Landeshauptstadt München

BAYERN · NÜRNBERG · LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

Vorstehende Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift überein.

München, den 7. November 2023

[redacted]

DR. CHRISTIAN BERRINGER · NOTAR IN MÜNCHEN

B 3362

UrkNr. B 3362 /2023

Bezugsurkunde

Am dritten, sechsten, siebten November
zweitausenddreiundzwanzig

-3., 6. und 7. November 2023-,
erscheint vor mir,
Dr. Christian Berringer,
Notar in München,
an der Geschäftsstelle Karlsplatz 10, 80335 München:

[redacted]
geboren am [redacted]
geschäftsansässig an der Notarstelle des amtierenden Notars, Karlsplatz 10/III, 80335 München,
mir, Notar, persönlich bekannt.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

I.

In Vorbereitung einer Grundvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt München (Stadt) und der München Allach S.à r.l., mit dem Sitz in Luxembourg, (Planungsbegünstigte) baten die Vertragsteile um Beurkundung dieser Bezugsurkunde.

Dieser Bezugsurkunde sind folgende Anlagen beigefügt:

		Bezeichnung
Anlage	BU 0	Fortführungsnachweise 2781 01, 2781 02, 2781 03 und 2781 04 jeweils Gemarkung Allach
Anlage	BU 1	Entwurf Satzungstext
Anlage	BU 2.1	ANBest-K
Anlage	BU 2.2	ZUN-Best-ROB Stand 01.01.2023
Anlage	BU 3	MaBV Verzicht
Anlage	BU 3 a	Wohnstandortbasiertes Mobilitätskonzept
Anlage	BU 4	PEK Ausgleichsfläche Fl.Nr. 369/0 Gemarkung Allach
Anlage	BU 5	PEK Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2918/1 Gemarkung Langwied
Anlage	BU 6	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Anlage	BU 7	SoBoN Varianten
Anlage	BU 8	Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau (incl. Unteranlagen 8.1, 8.1.1, 8.2, 8.2.1)
Anlage	BU 9	Vereinbarungen zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus (incl. Unteranlagen 9.1, 9.2 und 9.3)

II.

Die Kostentragung dieser Urkunde richtet sich nach den Bestimmungen der noch abzuschließenden Grundvereinbarung.

III.

Die unter Abschnitt I genannten Anlagen sind wesentliche Bestandteile dieser Urkunde, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist. Sie wurden vorgelesen, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

Soweit sie Pläne, Bilder oder Zeichnungen enthalten, wurden diese zur Durchsicht vorgelegt, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

Soweit sie Bilanzen, Inventare, Nachlassverzeichnisse oder sonstige Bestandsverzeichnisse über Sachen, Rechte und Rechtsverhältnisse über Sachen, Rechte und Rechtsverhältnisse enthalten, wurden diese zur Kenntnisnahme vorgelegt und auf jeder Seite unterzeichnet, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist. Auf Verlesung wurde insoweit verzichtet.

Anlage BU 3 ist informatorisch beigefügt. Sie wurde nicht verlesen.

IV.

Von dieser Urkunde erhalten:
- Stadt und Planungsbegünstigte je eine beglaubigte und eine einfache Abschrift,
- die sonstigen in dem noch abzuschließenden Vertrag aufgeführten Stellen auf Anforderung eine entsprechende Abschrift.

Nach Maßgabe der obigen Ausführungen

vom Notar vorgelesen,
von dem Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

[redacted]

DR. CHRISTIAN BERNINGER · NOTAR IN MÜNCHEN

Anlage BU0

Fortführungsnachweise 2781 01, 2781 03 und 2781 04 jeweils Gemarkung Allach

Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat
GeodatenService
Denisstraße 2
80335 München

Fortführungsnachweis 2781 01

Gemarkung Allach

Zerlegung

Bisheriger Nachweis

Flurstück 1385/1 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	13218 m²

Neuer Nachweis

Flurstück 1385/1 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	10551 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche

Flurstück 1385/11 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	1843 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche

Flurstück 1385/12 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	824 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche Verkehrsfläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

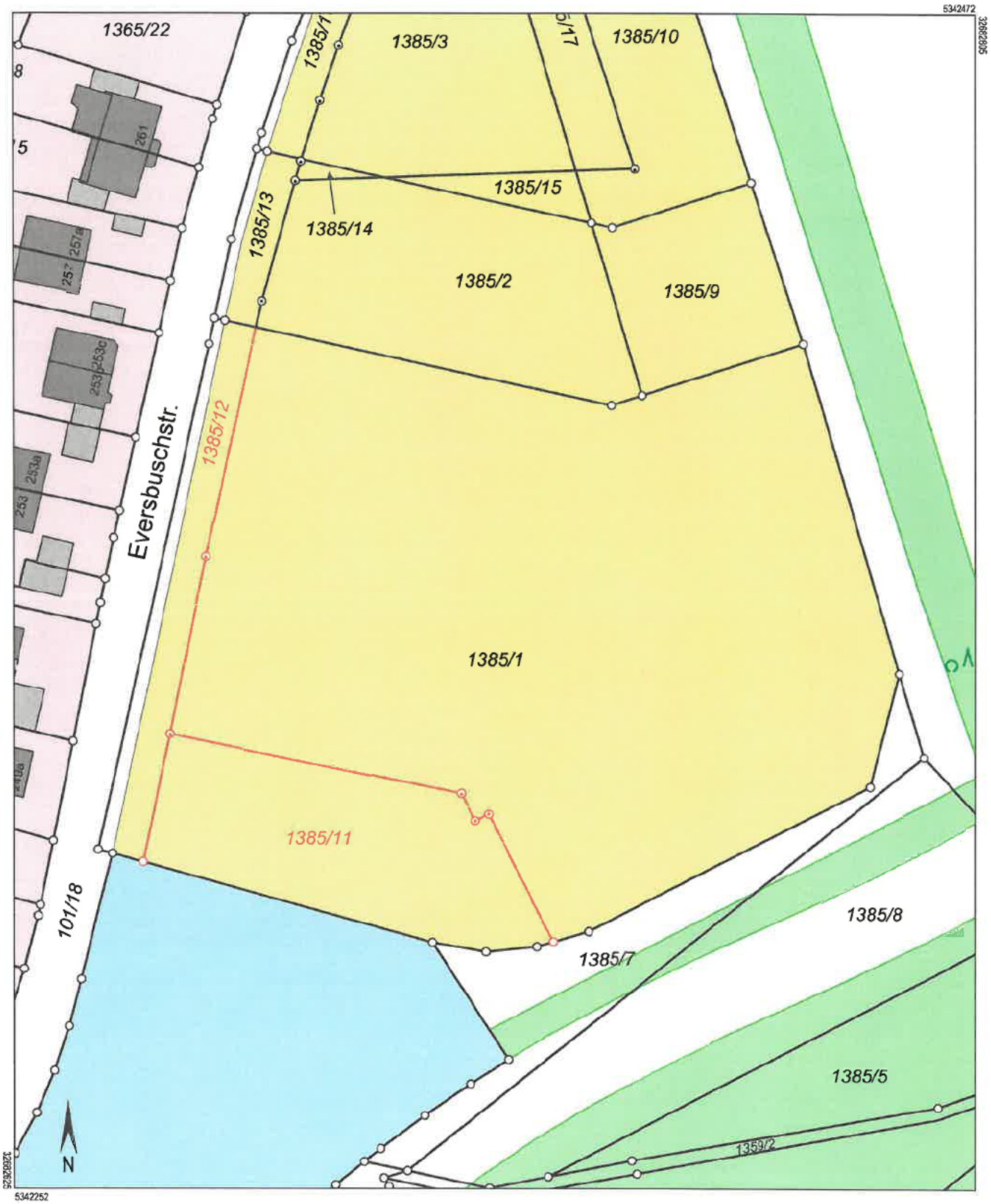
Flurstück 1385/1 Gemarkung Allach

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht München Grundbuchbezirk Allach Grundbuchblatt 6468 Laufende Nummer 4
Eigentümer:	München Allach S.à r.l. 17, rue de Flaxweiler 6776 Grevenmacher LUXEMBURG

Fortführungsnachweis 2781 01

Gemarkung Allach

Darstellung in der Flurkarte



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat
GeodatenService
Denisstraße 2
80335 München

Fortführungsnachweis 2781 02

Gemarkung Allach

Zerlegung

Bisheriger Nachweis

Flurstück 1385/2 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	2388 m²

Neuer Nachweis

Flurstück 1385/2 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	2082 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche

Flurstück 1385/13 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	273 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche Verkehrsfläche

Flurstück 1385/14 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	33 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

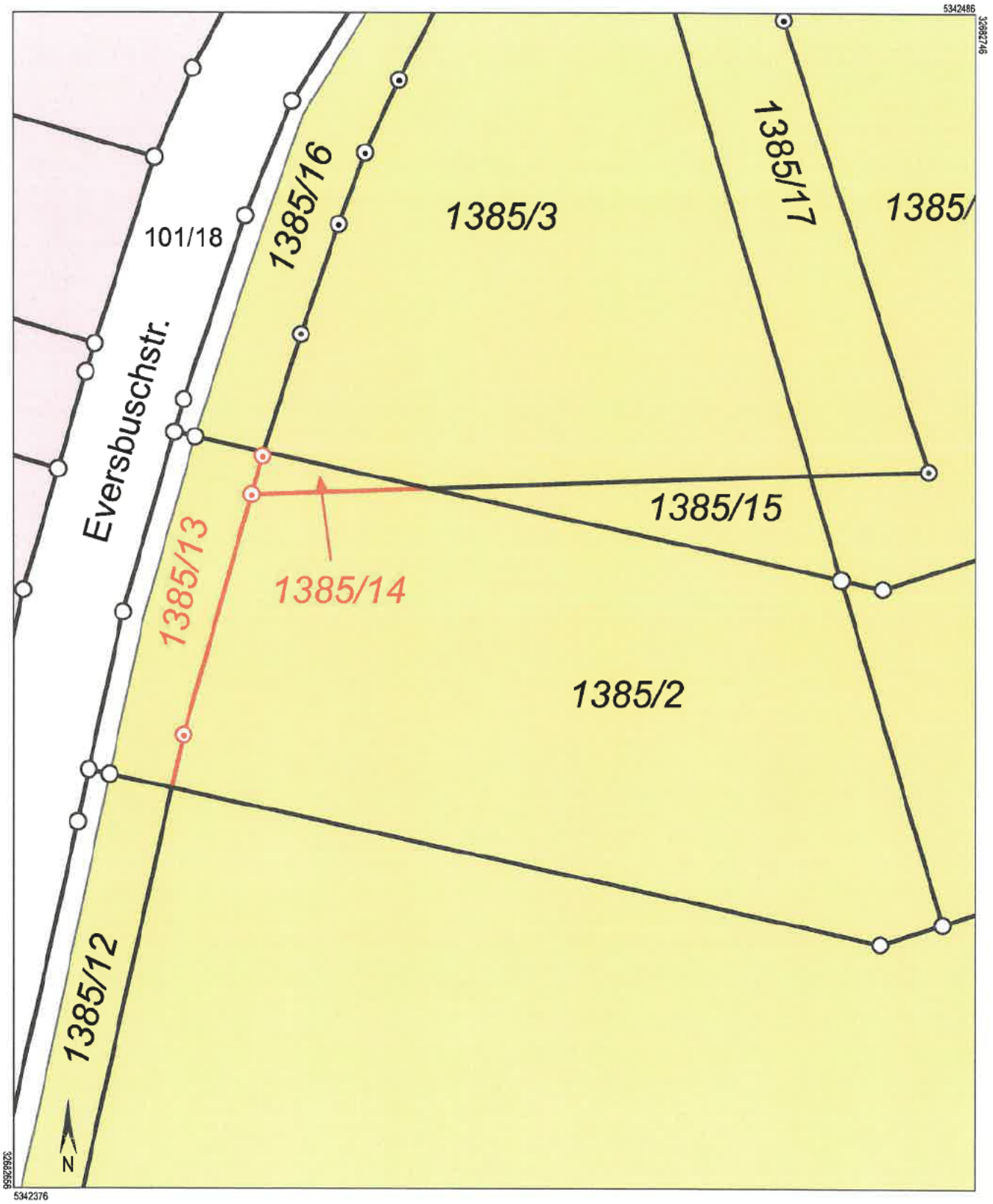
Flurstück 1385/2 Gemarkung Allach

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht München Grundbuchbezirk Allach Grundbuchblatt 6468 Laufende Nummer 4
Eigentümer:	München Allach S.à r.l. 17, rue de Flaxweiler 6776 Grevenmacher LUXEMBURG

Fortführungsnachweis 2781 02

Gemarkung Allach

Darstellung in der Flurkarte



Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat
GeodatenService
Denisstraße 2
80335 München

Fortführungsnachweis 2781 03

Gemarkung Allach

Zerlegung

Bisheriger Nachweis

Flurstück 1385/3 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	2626 m²

Neuer Nachweis

Flurstück 1385/3 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	1919 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche

Flurstück 1385/15 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	176 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche

Flurstück 1385/16 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	531 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche Verkehrsfläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

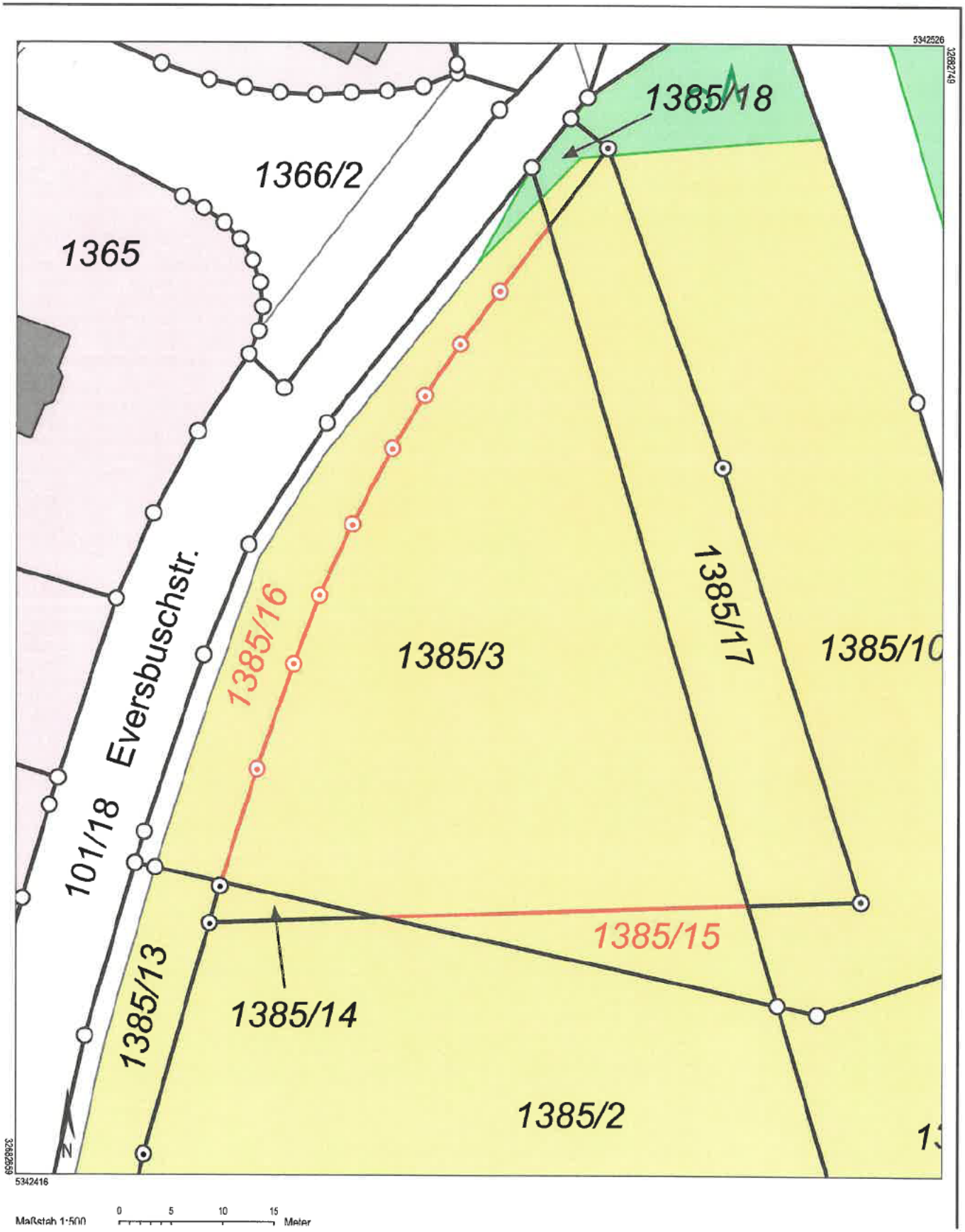
Flurstück 1385/3 Gemarkung Allach

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht München Grundbuchbezirk Allach Grundbuchblatt 6468 Laufende Nummer 4
Eigentümer:	München Allach S.à r.l. 17, rue de Flaxweiler 6776 Grevenmacher LUXEMBURG

Fortführungsnachweis 2781 03

Gemarkung Allach

Darstellung in der Flurkarte



Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat
GeodatenService
Denisstraße 2
80335 München

Fortführungsnachweis 2781 04

Gemarkung Allach

Zerlegung

Bisheriger Nachweis

Flurstück 1385/10 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	2739 m²

Neuer Nachweis

Flurstück 1385/10 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	2006 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche Waldfläche

Flurstück 1385/17 Gemarkung Allach

Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	696 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche

Flurstück 1385/18 Gemarkung Allach

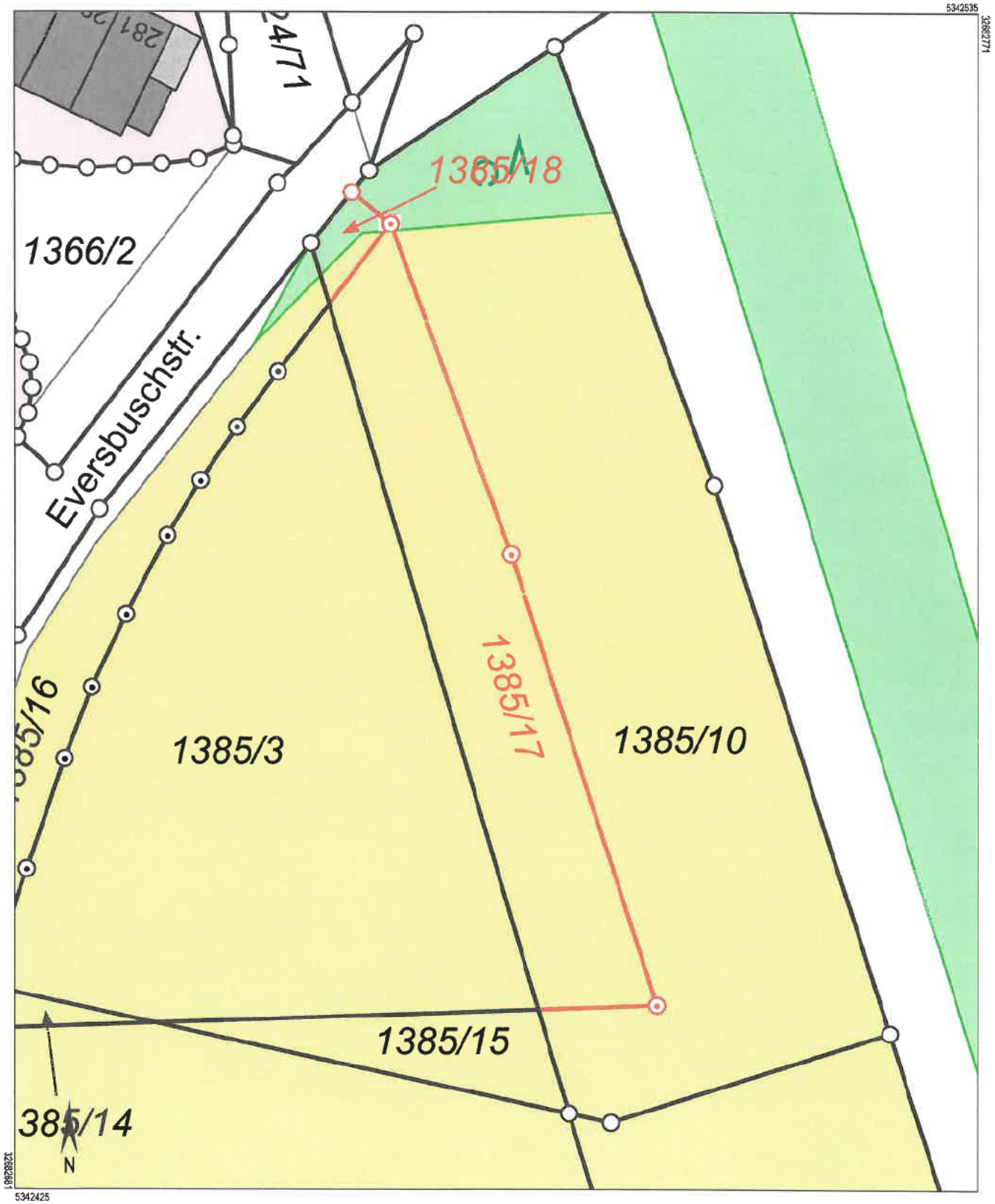
Lage:	Nähe Eversbuschstraße
Fläche:	37 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche Waldfläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Flurstück 1385/10 Gemarkung Allach

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht München Grundbuchbezirk Allach Grundbuchblatt 6468 Laufende Nummer 4
Eigentümer:	München Allach S.à r.l. 17, rue de Flaxweiler 6776 Grevenmacher LUXEMBURG

Darstellung in der Flurkarte



Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Anlage BU 1

Entwurf Satzungstext

Entwurf Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
der Landeshauptstadt München

Eversbuschstraße (östlich),
Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Otto-Warburg-Straße (nördlich)

„Hirmerei"

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 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. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 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 (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

(1) Für den Bereich Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.

(2) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom ....., angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am ..... und diesem Satzungstext.

(3) Der Plan der Landeshauptstadt München vom ..... ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 Abs. 1 BauGB.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

(1) Im Bereich des Vorhabengebiets sind folgende Nutzungen zulässig.

a) Wohnen
b) Kindertageseinrichtung
c) gastronomische Nutzung, Einzelhandel und sonstiges wohnverträgliches Gewerbe jeweils in untergeordnetem Maß
d) Mobilitätszentrale

(2) Im südlichen Gebäudeteil an der Eversbuschstraße ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von 935 m² ausschließlich eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen als Gemeinbedarfseinrichtung zulässig.
Die dazugehörige Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 740 m² im, im Plan

hinweislich gekennzeichneten Bereich, in unmittelbarem Anschluss an die Kindertageseinrichtung anzuordnen.

(3) Im nordwestlichen zur öffentlichen Grünfläche orientierten Gebäudeteil ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 230 m² ausschließlich eine gastronomische Nutzung oder Einzelhandel zulässig.

(4) Im nördlichen zu den Innenhöfen orientierten Gebäudeteil ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 80m² ausschließlich eine Mobilitätszentrale (inklusive Paketstation) zulässig.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

(1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(2) Die gemäß Plan zulässige Geschossfläche darf durch folgende Nutzungen um insgesamt bis zu 7 % überschritten werden:

a) Abstellräume für Kinderwägen, Fahrräder und Mobilitätshilfen, wenn diese im Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in den Baukörper integriert sind
b) Gemeinschaftsräume
c) Rampe der Gemeinschaftstiefgarage sowie der Fahrradrampe
d) Müllaufstellflächen
e) aus Brandschutzgründen erforderliche zweite Treppenräume
f) zusätzliche bauliche Maßnahmen an Treppenräumen, die aus Brandschutzgründen erforderlich sind (Vorraum, Sicherheitstreppenhaus)
g) für die Feuerwehr notwendige Durchfahrten
h) Durchgänge.

(3) Die gemäß Plan zulässige Grundfläche (GR) darf für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 3.570 m² überschritten werden.

(4) Für Maßnahmen zur Erhöhung des Gebäude-Energiestandards EH 55 auf EH 40 darf die gemäß Plan zulässige Grundfläche um bis zu 210 m² und die gemäß Plan zulässige Geschossfläche um bis zu 500 m² überschritten werden.

(5) Bei Wohnungen, deren Fassaden im Bereich der Festsetzung durch Planzeichen „Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz“ liegen, darf die zulässige Geschossfläche um bis zu 6 m² je Wohnung durch verglaste, nicht beheizbare oder thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien überschritten werden.

§ 4
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Bebauung ist durchgehend und ohne Zwischenräume in geschlossener Bauweise mit den im Plan festgesetzten Wandhöhen zu errichten. Ausgenommen davon sind im Erdgeschoss die planlich festgesetzten Durchgänge im Bauraum.

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist durch untergeordnete Vorbauten in den Obergeschossen (z. B. Balkone, Erker, Vordächer) um maximal 1,5 m zulässig.

(3) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten im Erdgeschoss (z. B. Terrassen, Erker, Lichtschächte) ist nur entlang der Eversbuschstraße, sowie südlich der Bebauung und östlich entlang der Bahn und unter den in Absatz 2 zugelassenen Vorbauten um maximal 1,5 m zulässig. In den übrigen Bereichen ist eine maximale Überschreitung für oben genannte Vorbauten um 0,6 m zulässig.

(4) Die Überschreitung darf für untergeordnete Vorbauten jeweils eine Länge von 7,0 m auf maximal 36 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dabei sind polygonal geführte Gebäudeseiten in ihrer Gesamtlänge zu sehen.

(5) Abweichend von Absatz 4 darf im nördlichen Bauraum mit einer zwingend festgesetzten Wandhöhe von 13,6 m die südliche Baugrenze, die zur Hofeinfahrt orientiert ist, ab dem 1. Obergeschoss auf einer Länge von maximal 25,2 m um maximal 0,9 m für die Ausbildung eines Balkonbandes überschritten werden.

(6) In der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche für Kindertageseinrichtungen dürfen die Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 260 m² überschritten werden.

§ 5
Höhenentwicklung

(1) Die im Plan festgesetzten Wandhöhen in Metern beziehen sich auf die Höhenkote 497,90 m über NHN (2016).

(2) Die als zwingend festgesetzten Wandhöhen dürfen in Bereichen von Dachflächen, die der Freizeit und Erholung dienen, zum Zwecke der Absturzsicherung um maximal 1,2 m überschritten werden. Geländer bzw. Absturzsicherungen sind straßenseitig mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Gebäudes zurückzusetzen.

(3) Abweichend von der planlich zwingend festgesetzten Wandhöhe von 20,0 m darf diese zum Innenhof um maximal 70 cm unterschritten werden. Auf der Ostseite und Süd-Ostseite des Bauraumteils, in dem eine maximal 6-geschossige Bebauung zulässig ist, darf die zwingend festgesetzte Wandhöhe in Teilen um maximal 1,0 m unterschritten werden, bis zu einer maximalen Entfernung von 5,0 m von der festgesetzten östlichen und süd-östlichen Baugrenze, solange eine von der Vorderkante der Fassade zurückgesetzte Attika durchgehend in der Höhe der zwingend festgesetzten Wandhöhe von 20,0 m errichtet wird.

(4) Lärmschutzwände (LSW) auf dem Dach dürfen die als zwingend festgesetzten Wandhöhen um das gemäß § 19 Abs. 7 festgesetzte Maß überschreiten.
An der Eversbuschstraße sind diese um das Maß ihrer festgesetzten Wandhöhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen, alle weiteren Lärmschutzwände sind mindestens 2 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken.

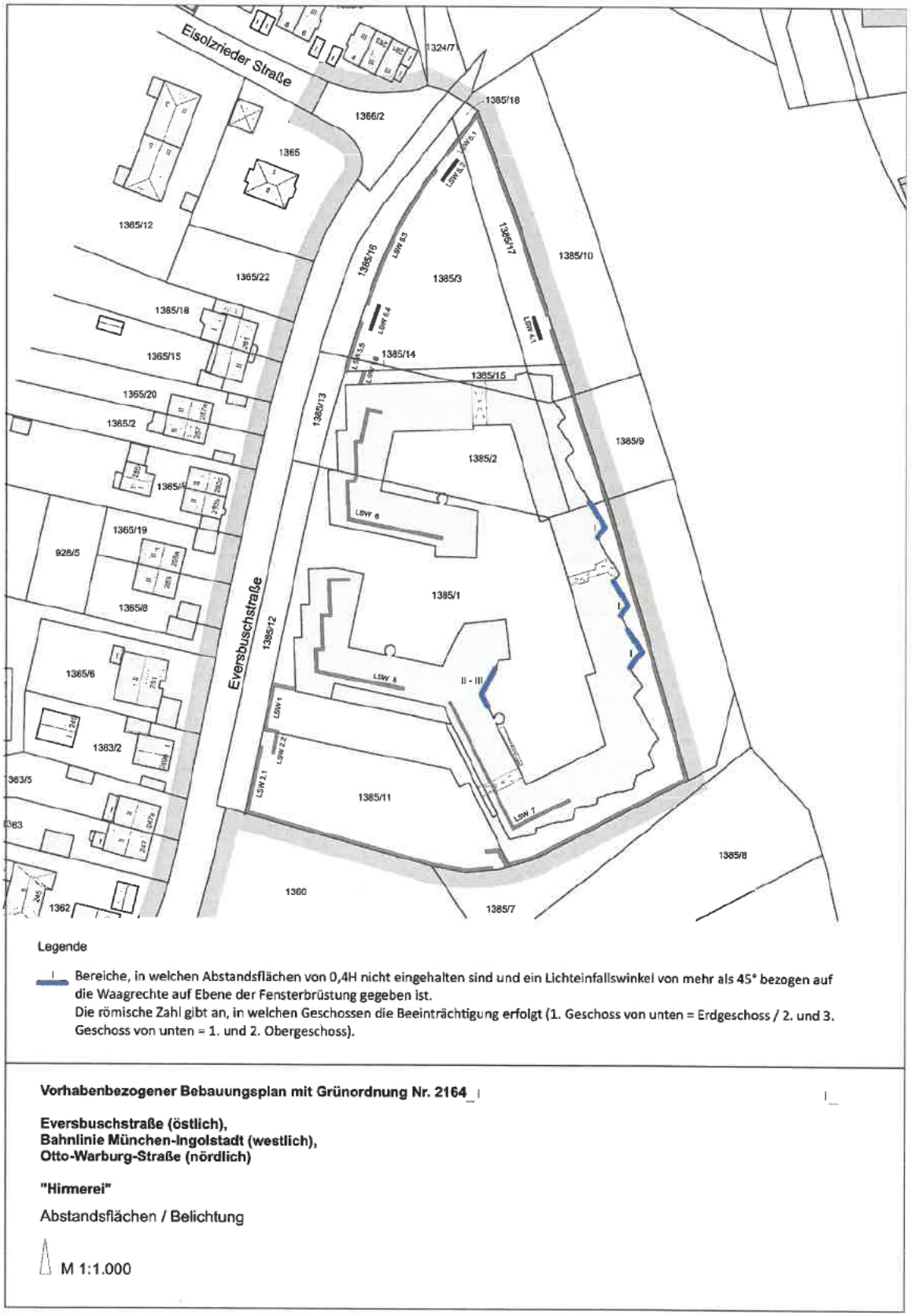
(5) Solange die festgesetzten Wandhöhen durchgängig längs der Baugrenzen errichtet werden, dürfen untergeordnete Bauteile auch eine geringere Wandhöhe aufweisen.

§ 6
Abstandsflächen / Belichtung

(1) Es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

(2) Aufenthaltsräume müssen über mindestens ein Fenster belichtet sein, wobei
a) zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45 Grad oder
b) vor ihm eine Abstandsflächentiefe von mindestens 0,4 H einzuhalten ist.

(3) Abweichend von Absatz 2 gilt ausnahmsweise für die Bereiche, die in nachfolgender Abbildung 1 als Bestandteil dieser Satzungsbestimmung gekennzeichnet sind, Folgendes:
Bei mindestens einem Fenster eines Aufenthaltsraumes jeder Wohnung muss
a) zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45 Grad oder
b) vor ihm eine Abstandsflächentiefe von mindestens 0,4 H eingehalten sein.



Legende

Bereiche, in welchen Abstandsflächen von 0,4H nicht eingehalten sind und ein Lichteinfallswinkel von mehr als 45° bezogen auf die Waagrechte auf Ebene der Fensterbrüstung gegeben ist.
Die römische Zahl gibt an, in welchen Geschossen die Beeinträchtigung erfolgt (1. Geschoss von unten = Erdgeschoss / 2. und 3. Geschoss von unten = 1. und 2. Obergeschoss).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

Eversbuschstraße (östlich),
Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Otto-Warburg-Straße (nördlich)

"Himmerei"

Abstandsflächen / Belichtung

M 1:1.000

Abb. 1: Bereiche mit Abstandsflächen < 0,4H und Lichteinfallswinkel von mehr als 45°
© bgsm Architekten Stadtplaner PartG m.b.B. / Landeshauptstadt München

§ 7
Dachform und Dachaufbauten

(1) Es sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 5 Grad zulässig.

(2) Technische Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten sind ausgenommen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen (z. B. Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser) sowie ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Geschosse in Zusammenhang stehen.

(3) Technische Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten sind ausgenommen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur bis zu einer Höhe von 3,50 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses und bis zu einer Grundfläche von maximal 10 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Ausgenommen hiervon ist das Treppenhaus entlang der Eversbuschstraße im nord-westlichen Gebäudeteil mit einer festgesetzten Wandhöhe von 13,60 m.

(4) Die einzelnen technische Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten sind baulich in Einheiten zusammenzufassen und anzuordnen. Je Treppenhaus ist maximal ein Bereich mit Dachaufbauten, verbunden mit dem Treppenhaus, zulässig. Technische Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten, ausgenommen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind vollständig seitlich einzuhausen.

(5) Die Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und in den Bereichen der im Plan festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten nach § 8 unter Einhaltung der Rahmenbedingungen nach § 8 Abs. 2. Bei extensiver Dachbegrünung beträgt die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke 20 cm ohne Dränschicht.
Ausgenommen von Satz 1 sind die Gebäudeteile mit einer zwingend festgesetzten Wandhöhe von 5,0 m sowie die mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 10,8 m.

(6) Abweichend von Absatz 5 sind Dachflächen, welche direkt an Wohnungen angrenzen und über diese erschlossen werden, je Wohnung auf mindestens 60 % ihrer Fläche als Dachgärten intensiv zu begrünen (Sträucher, Stauden, Nutzpflanzen) und mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von 60 cm ohne Dränschicht zu versehen. Darüber hinaus ist anstelle einer Begrünung auf höchstens 40 % der Dachgartenfläche, jedoch maximal 18 m² je Wohnung, eine Belagsfläche zulässig.
Die wohnungsbezogenen Dachgärten dürfen eine Größe von maximal 45 m² nicht überschreiten.

(7) Dachloggien, die im östlichen Bauraum zum Innenhof orientiert liegen, mit einer zwingend festgesetzten Wandhöhe von 16,55 m, sind von Absatz 5 und 6 ausgenommen.

(8) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination ist flächenmäßig übereinander (d. h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen ist) anzuordnen.

(9) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen eine Höhe von 1,4 m über den zwingend festgesetzten Wandhöhen nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.

(10) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Satellitenempfangsanlagen müssen mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen.

§ 8
Gemeinschaftsdachgärten

(1) Die festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten (fGDG) sind barrierefrei zugänglich herzustellen.

(2) Innerhalb der im Plan festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten (fGDG) ist auf mindestens 60 % der Fläche eines Gemeinschaftsdachgartens eine intensive Begrünung (Sträucher, Stauden, Nutzpflanzen) mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm ohne Dränschicht vorzusehen. Darüber hinaus ist anstelle einer Begrünung auf höchstens 40 % der Fläche des jeweiligen Gemeinschaftsdachgartens eine Belagsfläche zulässig.

(3) Innerhalb der im Plan festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten (fGDG) ist pro Treppenhaus, das einen Gemeinschaftsdachgarten erschließt, ein Abstellraum von bis zu 10 m² auf dem Dach zulässig. Der Abstellraum darf die im Plan als zwingend festgesetzte Wandhöhe um bis zu 3,50 m überschreiten. Diese Abstellräume müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt werden.

§ 9
Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze, Zu- und Ausfahrt und Unterbauungen

(1) Im Baugebiet ist maximal die Errichtung der sich aus den Absätzen 2, 3 und 5 ergebende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zulässig. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (StPlS) in der jeweils geltenden Fassung unberührt.

(2) Von den nach Art. 47 BayBO i. V. m. § 2 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 und Anlage 1 Nr. 1 der StPlS in der seit dem 03.01.2008 geltenden Fassung je Baugebiet für Wohnen notwendigen Stellplätze müssen jeweils 70 % real hergestellt werden. Abweichungen im Sinne des § 2 Abs. 2 der StPlS, insbesondere in Zusammenhang mit Mobilitätskonzepten, bleiben davon unberührt. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Menschen mit Behinderung.

(3) Für Nichtwohnnutzungen im Sinne des Art. 47 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 BayBO i.V.m. § 2 Abs. 1 und Anlage 1 Nrn. 2 bis 11 der Stellplatzsatzung bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung unberührt.

(4) Stellplätze nach den Absätzen 1 bis 3 sind nur in der Gemeinschaftstiefgarage zulässig.

(5) Abweichend von den Regelungen der Absätze 1 bis 3 sind weitere Stellplätze für Menschen mit Behinderung zulässig, wenn sich hierfür ein abweichender Bedarf ergibt.

(6) Von der im Plan festgesetzten Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage darf geringfügig abgewichen werden, soweit die Größe der jeweiligen Aussparungen in diesen Flächen unverändert bleibt, nachbarliche Interessen sowie öffentliche Belange gewahrt werden und die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen unter Maßgabe der Festsetzungen in § 17 umgesetzt werden können.

(7) Die Tiefgaragenzu- und ausfahrt sowie Zu- und Ausgänge der Gemeinschaftstiefgarage sind in das Gebäude zu integrieren.

(8) Die Decke der Gemeinschaftstiefgarage und Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, sind außerhalb von Gebäuden und der Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage um mindestens 0,60 m unter Oberkante Gelände abzusenken und in entsprechender Höhe mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Für die Pflanzung von großen Bäumen ist auf einer Fläche von mindestens 10 m² eine Überdeckung von mindestens 1,50 m mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu gewährleisten, bei mittelgroßen Bäumen von 1,10 m, bei kleinen Bäumen von 0,80 m.

(9) Die Höhenkote 493,80 m über NHN (2016) darf durch die Gemeinschaftstiefgarage und durch Unterbauungen nicht unterschritten werden. Ausgenommen hiervon sind punktuelle Unterbauungen für Aufzugsunterfahrten und für eine Trafostation.

(10) Öffnungen für die natürliche und maschinelle Zu- und Abluft der Gemeinschaftstiefgarage sind außerhalb von Gebäuden als ebenerdige Gitter mit einem maximalen freien Lüftungsquerschnitt der Gitter von jeweils 2 m² (Nettofläche) oder integriert in Freiraumelemente bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Ein Ausströmen von Gasen aus diesen Öffnungen ist bei maschineller Lüftung durch geeignete technische Mittel (z. B. Klappen) zu verhindern.
Sie sind nur außerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche für die Kindertageseinrichtung zulässig.

§ 10
Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, -rampe und Freischankfläche

(1) Im Baugebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur im Gebäude integriert oder unterirdisch zulässig.

(2) Ausgenommen von Absatz 1 sind
a) oberirdische Nebenanlagen für die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung bis 30 m² (h = 3 m)
b) oberirdische Nebenanlagen gemäß Artikel 7 BayBO (Kinderspielplätze)
c) die planlich festgesetzte Fahrradrampe
d) oberirdische Fahrradabstellplätze gemäß der Absätze 5 bis 7.

(3) Im planlich festgesetzten Bereich „FS“ ist eine zur gastronomischen Nutzung zugehörige Freischankfläche zulässig.

(4) Im Baugebiet ist in Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) in der seit dem 01.10.2020 geltenden Fassung für Wohnnutzungen ein Fahrradabstellplatz je 28,75 m² Gesamtwohnfläche herzustellen. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in der ab 01.10.2020 geltenden Fassung unberührt.

(5) Die gemäß Absatz 4 notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb des Bauraumes oder in der Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen. Mindestens 10 % der Fahrradabstellplätze sind im Erdgeschoss nachzuweisen.

(6) Weitere, über die Vorgaben nach Absatz 4 hinausgehende Fahrradabstellplätze sind außerhalb von Gebäuden nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Hauseingängen in untergeordneter Anzahl (maximal 4 Fahrradabstellplätze je Hauszugang) ebenerdig zulässig, sofern die Gestaltung der Vorgärten bzw. angrenzenden zu begrünenden Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(7) Die Fahrradabstellplätze der gastronomischen Nutzung bzw. des Einzelhandels sowie der Kindertageseinrichtung dürfen vollumfänglich oberirdisch, außerhalb des Bauraums nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen angeordnet werden.

(8) Die Zugänge zu allen Fahrradabstellplätzen müssen verkehrssicher und barrierefrei sein, Rampen müssen als befahrbare Rampen mit einer maximalen Neigung von 6 % hergestellt werden. Sollte die Einrichtung von befahrbaren Rampen mit einer Neigung von maximal 6 % nicht möglich sein, kann die Neigung auf maximal 10 % erhöht werden.

§ 11
Einfriedungen und Einzäunungen

(1) Einfriedungen und Einzäunungen auf den Baugrundstücken sind ausgeschlossen.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind bei Wohnungsgärten nach § 17 Abs. 5 mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune mit Gartentor bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Diese Einfriedungen sind nur offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

(3) Abweichend von Absatz 1 sind mit Hecken hinterpflanzte Einzäunungen im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Diese Einfriedungen sind nur offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm zulässig.

(4) In den öffentlichen Grünflächen sind Ballfangzäune für Ballsportplätze nicht zulässig.

§ 12
Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig:

a) zur Anhebung der einzelnen Hofbereiche auf ein einheitliches Niveau bis maximal 0,85 m bezogen auf die Höhenkote 497,90 m über NHN (2016),
b) in der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung,
c) zur kleinflächigen Modellierung für Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 3 BayBO auf den privaten Freiflächen,
d) maximal 0,50 m zur Anhebung und Gestaltung von Freiflächen im Bereich von mittelgroßen Bäumen auf der Decke der Gemeinschaftstiefgarage,

e) maximal 0,30 m zur Gestaltung der privaten Freiflächen oder sofern sie der Versickerung von Regenwasser dienen.

§ 13
Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur orientiert zur Eversbuschstraße sowie zu den Innenhöfen
a) innerhalb des Bauraums,
b) an der Stätte der Leistung,
c) im Bereich des Erdgeschosses
zulässig.

(2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.

(3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Einzelwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(4) Freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen sind nicht zulässig.

(5) Werbeanlagen in einer Größe ab 5 m² sind vor und an Fassaden nicht zulässig.

(6) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.

(7) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen frei zu halten.

§ 14
Grünordnung allgemein

(1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge, Zufahrten und Fahrradabstellplätze sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

(2) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche in geringem Maße abgewichen werden, soweit die Abweichungen mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

(4) Die Mindestpflanzgrößen für Bäume betragen:

a) für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m): 25 – 30 cm Stammumfang
b) für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20 m): 20 – 25 cm Stammumfang
c) für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m): 18 - 20 cm Stammumfang

(5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine spartenfreie, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzungen von

mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m².
Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

(6) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit dies funktional möglich ist, sind Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Feuerwehrzufahrten in begrünten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.

(7) Die nicht transparenten Teile der Lärmschutzwände LSW 1, 2.1, 2.3, 3.2, 4.2, 5.1, 5.3 und 5.5 sind einseitig an der innenliegenden, den öffentlichen Grünflächen bzw. den privaten Freiflächen zugewandten Seite flächendeckend mit hochwüchsigen, ausdauernden und standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Lärmschutzwände LSW 2.1, 2.3, 3.2 und 4.2 sind zudem an der außenliegenden, den öffentlichen Grünflächen bzw. den privaten Freiflächen abgewandten Seite mit einer Nassansaat zu begrünen.
Die Sätze 1 und 2 gelten auch für die Lärmschutzwand LSW 3.1, soweit diese nicht gemäß § 19 Abs. 10 transparent ausgeführt wird.
Die Lärmschutzwände LSW 6, 7 und 8 auf dem Dach sind, soweit sie nicht gemäß § 19 Abs. 10 transparent ausgeführt werden, an der innenliegenden, dem Gemeinschaftsdachgarten zugewandten Seite im Bereich der intensiven Dachbegrünung flächendeckend mit hochwüchsigen, ausdauernden und standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 15
Grünordnung in öffentlichen Grünflächen

Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen der öffentlichen Grünflächen sind mit Wegen zu gestalten, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesenflächen zu begrünen. Kinderspielplätze sind zu integrieren.

§ 16
Grünordnung in öffentlichen Straßenverkehrsflächen

(1) In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 18 Bäume einreihig östlich der Fahrbahn zu pflanzen. Der Regelabstand der Bäume beträgt 8-10m. Der Baumgraben bzw. der Baumabstand darf durch Bushaltestellen, Tiefgaragenein- und ausfahrten und Aufstellflächen für Wertstoffcontainer unterbrochen werden

(2) Die Regelbreite des Baumgrabens beträgt 3,0 m.

§ 17
Grünordnung auf dem Baugrundstück

(1) Die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen auf dem Baugrundstück, ausgenommen die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung sowie die Wohnungsgärten gemäß Absatz 5, sind als mit Wegen und Gemeinschaftsgärten gestaltete, private Freiflächen herzustellen. Sie sind mit Laubbäumen, Stauden, Rasen, Wiesenflächen und Sträuchern zu bepflanzen.

(2) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.

(3) Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen müssen die großen Laubbäume einen Anteil von mindestens 25 % haben. Der Anteil an kleinen Bäumen darf höchstens 25 % betragen.

(4) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen haben durch große, mittelgroße und kleine Bäume zu erfolgen. Der Abstand der Stämme der Bäume zur nächsten realisierten Gebäudefassade darf dabei jedoch 5,5 m nicht unterschreiten. Der Stamm muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Kante der nächsten Unterbauung einhalten.

(5) Wohnungsgärten sind im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Wohnungsgärten östlich zwischen Gebäude und der Grenze des Baugebietes und süd-östlich zwischen öffentlicher Grünfläche, Gebäude und Grenze des Baugebietes.

(6) Die seitlichen Einhausungen der technischen Anlagen auf den Dächern und Dachaufbauten gemäß § 7 Abs. 4 sind flächendeckend mit ausdauernden heimischen Kletterpflanzen zu begrünen.

(7) Die nach Art 7. Abs. 3 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind im Baugebiet nachzuweisen.

§ 18
Entwässerung auf dem Baugrundstück

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf dem Baugrundstück ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens auf dem Baugrundstück zu versickern, z. B. in privaten Freiflächen, Sickermulden oder Versickerungsgräben.
Ausgenommen davon sind Bereiche mit Altlasten. In beengten Bereichen ist eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig.

§ 19
Immissionsschutz

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Kapitel 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

(2)

a) An Fassaden mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts, (in Abbildung 2 rot dargestellt), sind lüftungstechnisch notwendige öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume unzulässig.

b) Dies gilt nicht, wenn der schutzbedürftige Raum über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.

c) Abweichend von a) und b) ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann, die Anordnung von lüftungstechnisch

notwendigen „öffenbaren“ Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia, Schallschutzerker) nachgewiesen werden kann, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen öffenbaren Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

d) Abweichend von c) sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 65/60 dB(A) tags nachts ausnahmsweise auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume (teilöffenbare Kastenfenster, Schallschutzloggien [nicht schutzbedürftige Aufenthaltsräume als Vorsatzkonstruktion] o. Ä.) zulässig , die im geöffneten Zustand einen mittleren Innenpegel ($L_{A,m}$) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen, wenn die in a) bis c) genannten Maßnahmen (z. B. aus baulichen Gründen) nicht möglich sind.

e) Ausnahmsweise zulässig sind z. B. in Eckbereichen die in c) und d) genannten Schutzmaßnahmen auch bei Wohnungen, bei denen weniger als die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. In jedem Fall ist wenigstens ein Fenster eines schutzbedürftigen Raumes je Wohnung lärmabgewandt (Beurteilungspegel durch Verkehrslärm tags/nachts ≤ 59/49 dB(A)) zu orientieren.

(3) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht überschritten wird (in Abbildung 2 grün dargestellt) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

(4) Ausnahmsweise sind Wohnungen mit mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum, der über Fenster an einer Gebäudeseite mit Beurteilungspegel durch Verkehrslärm < 65/60 dbA Tag/Nacht belüftet wird, zulässig (in Abbildung 2 blau dargestellt).

(5) Die Anordnung von Außenwohn- und schützenswerten Freibereichen (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen o. Ä.) ist nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche, in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches) eingehalten wird oder durch Schallschutzkonstruktionen (z. B. Wände, Wälle, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmungen usw.) nicht überschritten wird.

(6) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Büroräumen (Büro-, Verwaltungsräume etc.), die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) tags überschritten wird, zusätzlich zu einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Fenster, Wände, Dach) fensterunabhängige (mechanische) Belüftungseinrichtungen erforderlich. Ausnahmen sind zulässig, sofern eine Belüftung der Räume über ein Fenster an einer dem Lärm abgewandten

Gebäudeseite möglich ist und ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) tags nicht überschritten wird.

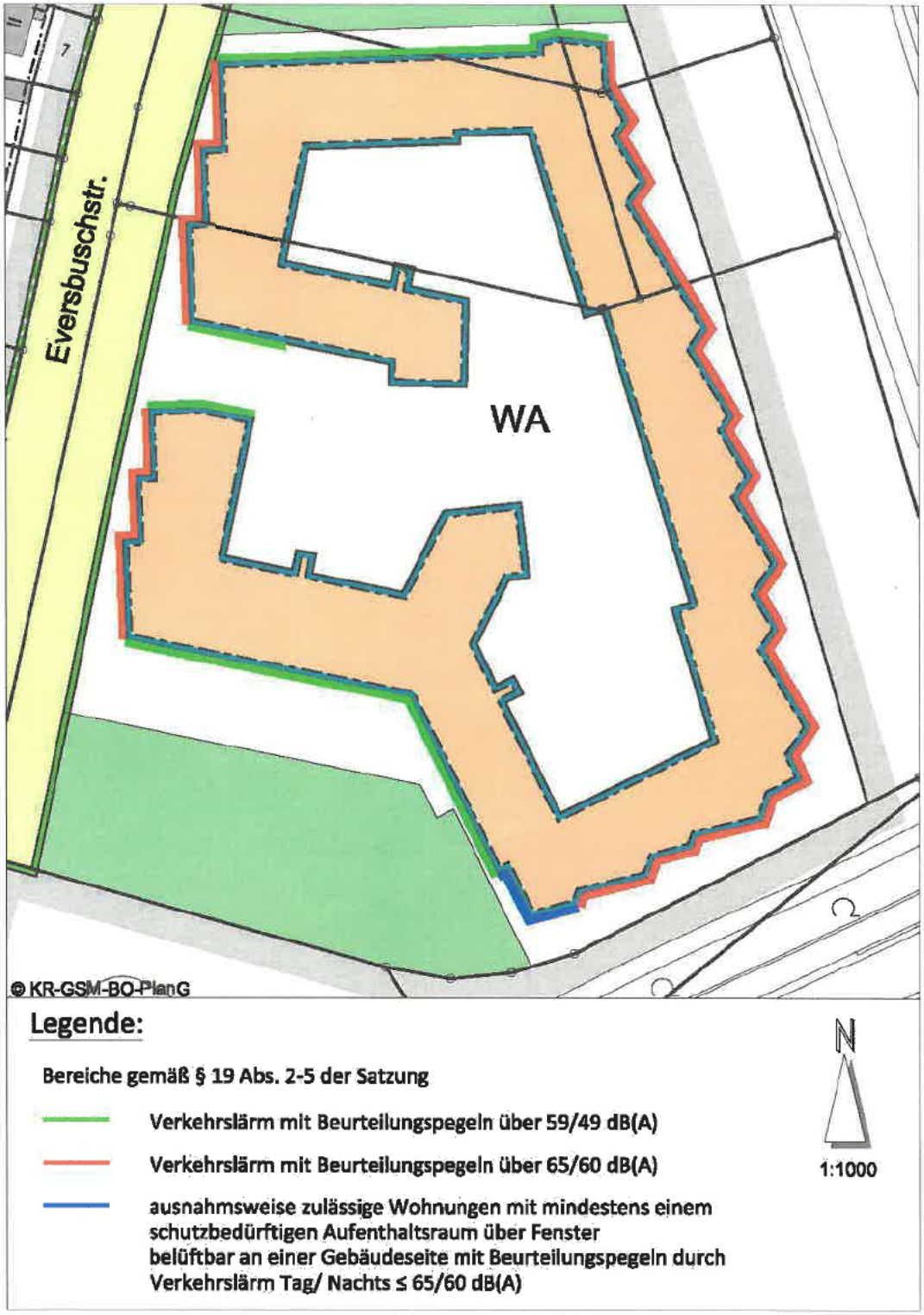


Abb. 2: Bereiche gemäß § 19 Abs. 2-5 der Satzung © Landeshauptstadt München

(7) Es sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände durchgehend und ohne Zwischenräume mit den festgesetzten Höhen und Längen zu errichten. Die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände (LSW 1- LSW 8) können als Schallschutzanlagen aus Wänden, Wällen oder Kombinationen erstellt werden, solange diese den Bestimmungen gemäß Abs. 7-13 entsprechen. Die Schalldämmung muss mindestens R_W = 24 dB betragen:

LSW 1:	Höhe h = 2,5 m über Gelände;
LSW 2.1:	Höhe h = 4,5 m über Gelände;
LSW 2.2:	Höhe h = 2,5 m über Gelände;
LSW 2.3:	Höhe h = 4,5 m über Gelände;
LSW 3.1:	Höhe h = 3,5 m über Gelände;
LSW 3.2:	Höhe h = 3,5 m über Gelände;
LSW 4.1:	Höhe h = 3,5 m über Gelände;
LSW 4.2:	Höhe h = 3,5 m über Gelände;
LSW 5.1:	Höhe h = 3,0 m über Gelände;
LSW 5.2	Höhe h = 3,0 m über Gelände;
LSW 5.3:	Höhe h = 3,0 m über Gelände;
LSW 5.4:	Höhe h = 3,0 m über Gelände;
LSW 5.5:	Höhe h = 3,0 m über Gelände;
LSW 5.6	Höhe h = 3,0 m über Gelände;
LSW 6:	Höhe h = 3,0 m über Dachoberkante;
LSW 7:	Höhe h = 3,5 m über Dachoberkante;
LSW 8:	Höhe h = 3,25 m über Dachoberkante;

(8) Die Lärmschutzwände LSW 1, 3.2, 4.1 und 4.2 sind straßen- bzw. bahnseitig absorbierend für die erste und zweite Reflexion (DRV1 bzw. DRV2 ≥ 4 dB Absorbtionsverlust für Reflexionen an der Oberfläche der Schallschutzanlage) zu errichten.

(9) Die Lärmschutzwände LSW 2.1, 2.2 und 2.3 sowie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5,5 und 5.6 sind mit einem Gesamt-Reflexionsverlust für die erste und zweite Reflexion von DRV1 bzw. DRV2 ≥ 2 dB auszuführen (gemäß Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen Ausgabe 2019 bzw. RLS-19).

(10) Die Lärmschutzwände LSW 3.1, LSW 6, LSW 7 und LSW 8 können für eine bessere Belichtung der dahinter liegenden Räume und Flächen als transparente Wände (DRV1 bzw. DRV2 ≥ 0,5 dB Absorptionsverlust für Reflexionen an der Oberfläche der Schallschutzanlage) ausgeführt werden.

(11) Öffnungen in den aktiven Lärmschutzmaßnahmen dürfen eine maximale Öffnungsbreite von 5 m nicht überschreiten. Zudem sind hinter den Öffnungen ebenfalls aktive Schallschutzmaßnahmen gleicher Höhe und gleicher Ausgestaltung vorzusehen. Zufahrten im Bereich der LSW 2.2, LSW 5.2, LSW 5.4 für Pflegefahrzeuge und den Sandaustausch der Kita sind als öffenbare Schallschutzelemente vorzusehen. Schallschutzelemente müssen im geschlossenen Zustand mindestens ein Schalldämmmaß von R_W = 24 dB betragen.

(12) Die Lärmschutzwände (LSW 1, 2.1, 2.2, 5.1-5.6) an der Eversbuschstraße, im Norden und Süden sind in den Bereichen der Zugänge zu den öffentlichen Grünflächen, auf jeweils einer Länge von mindestens 5,0 m bis maximal 15,0 m, mit einem transparenten Anteil (D_{refl} = 0,5 dB Absorptionsverlust für Reflexionen an der Oberfläche der Schallschutzanlage) auszuführen.

Insgesamt muss der transparente Anteil der Lärmschutzwände gemäß Satz 1 30% betragen.

(13) Von der Lage und Höhe der festgesetzten Schallschutzanlagen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind sowie ein ausreichender Schallschutz (Verkehrslärm-Beurteilungspegel ≤ 59 dB(A) tagsüber auf den dahinter liegenden öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Freiflächen gewährleistet wird.

(14) Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude zu integrieren. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden (auf einer Fläche von mindestens 200 m²) und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,7$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R}$ = 25 dB aufzuweisen. Bei der Errichtung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

(15) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen zur Freischankfläche einen Mindestabstand von 15 m einhalten. Dies gilt nicht, wenn mit baulichen oder betrieblichen Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden.

(16) Ebenerdige, freie Anlieferungen sowie Verladetätigkeiten (Be-/ Entladungen, Rangieren etc.) für gewerbliche Nutzungen sind ausgeschlossen. Anlieferungen für gewerbliche Nutzungen sind nur innerhalb der Tiefgarage zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Anlieferung für die Kindertageseinrichtung.

(17) In Bereichen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind innenliegende Vorsatzschalen vor Brettsperrholzwänden nur nicht kraftschlüssig zulässig.

(18) Bei einer anderweitigen Realisierung der Gebäude als in konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) sind im Vorhabengebiet schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass die vorgegebenen Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gemäß DIN 4150-2 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 für Allgemeine Wohngebiete und TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom August 1998 eingehalten werden.

§ 20
Schutz vor Luftschadstoffbelastungen

Im Vorhabengebiet ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern in einem Abstand von bis zu 3 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern diese Räume nachweislich frei von Luftschadstoffen be- und entlüftet werden können (z. B. ein Fenster an einer anderen Seite oder hinterlüftete Vorbauten).

§ 21
Maßnahmen zum Artenschutz

(1) In dem Baugebiet ist bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern zur Minimierung der Kollisionsgefahr eine den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasung (wie z. B. reflexionsarme Verglasungen und/oder Gestaltungen)

zu wählen. Zusammenhängende Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu versehen.

(2) Beleuchtungsanlagen sind auf den, für den jeweils zulässigen Verkehr, erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßgaben möglichst insektenschonend zu errichten und zu betreiben: Als Leuchtmittel sind ausschließlich solche mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3000 Kelvin) zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschlossene Lampengehäuse mit einer Oberflächentemperatur bis maximal 60° C zulässig. Streulicht ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind Leuchten nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten. Zusätzlich ist die Leuchtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen. Beleuchtungsdauer und Intensität sind zu minimieren, soweit dies die Anforderungen an die Sicherheit des jeweils zulässigen Verkehrs ermöglichen.

§ 22
Nutzung von Photovoltaik

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf mindestens 47,5 % der Gesamtnettodachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Erzeugung von elektrischem Strom zu errichten, wobei eine Nettomodulfläche von 900 m² nicht unterschritten werden darf.

(2) Die Flächenansätze gemäß Absatz 1 sind wie folgt zu bemessen: Die Gesamtnettodachfläche ergibt sich aus der projizierten Fläche des Daches ab Attikainnenkanten oder Außenkanten von etwaigen baulichen Aufbauten.

Zum Flächenansatz gemäß Absatz 1 gegenüber der Gesamtnettodachfläche dürfen

a) die projizierten Modulflächen (Draufsicht),
b) die technisch notwendigen Abstandsflächen zu Attika und baulichen Aufbauten,
c) die notwendigen Wartungsflächen der Anlagen sowie
d) technisch notwendige Flächen für haustechnische Anlagenbauteile, die der Energieeffizienz des Gebäudes dienen hinzugerechnet werden.

(3) Von den Flächen kann in der Lage, jedoch nicht in der Mindestgröße der Anlage geringfügig abgewichen werden.

§ 23
Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Anlage BU 2.1

ANBest-K

VV-BayHO: Anlage 3 zu Art. 44 BayHO (ANBest-K)(VV Nr. 5.1 zu Art. 44 BayHO)

Anlage 3 zu Art. 44 BayHO (ANBest-K)
(VV Nr. 5.1 zu Art. 44 BayHO)

Allgemeine Nebenbestimmungen
für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften
(ANBest-K)

Die ANBest-K enthalten Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des Art. 36 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes sowie notwendige Erläuterungen. Die Nebenbestimmungen sind als Bestandteil des Zuwendungsbescheides verbindlich, soweit dort nicht ausdrücklich etwas Anderes bestimmt ist.

Inhaltsübersicht

1. Anforderung und Verwendung der Zuwendung
2. Nachträgliche Änderung der Ausgaben oder der Finanzierung
3. Vergabe von Aufträgen
4. Zur Erfüllung des Zuwendungszwecks beschaffte Gegenstände
5. Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers
6. Nachweis der Verwendung
7. Prüfung der Verwendung
8. Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

1. Anforderung und Verwendung der Zuwendung

1.1

Die Zuwendung darf nur zur Erfüllung des im Zuwendungsbescheid bestimmten Zwecks verwendet werden. Die Zuwendung ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden.

1.2

Alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Einnahmen (insbesondere Zuwendungen, Leistungen Dritter) und der Eigenanteil des Zuwendungsempfängers sind als Deckungsmittel für alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Ausgaben einzusetzen. Der Finanzierungsplan (aufgegliederte Berechnung der mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Ausgaben mit einer Übersicht über die beabsichtigte Finanzierung) bzw. die diesem beigefügte Kostengliederung ist hinsichtlich des Gesamtergebnisses verbindlich. Die einzelnen Ausgabeansätze dürfen um bis zu 20 v.H. überschritten werden, soweit die Überschreitung durch entsprechende Einsparungen bei anderen Einzelansätzen der zuwendungsfähigen Ausgaben ausgeglichen werden kann und hierdurch der Zuwendungszweck nicht beeinträchtigt wird. Beruht die Überschreitung eines Ausgabeansatzes auf behördlichen Bedingungen oder Auflagen, insbesondere im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens, sind innerhalb des Gesamtergebnisses des Finanzierungsplans auch weitergehende Abweichungen zulässig. Einzelansätze sind die Ausgabegruppen des kommunalen Haushaltsrechts, soweit nicht eine fachbezogene Kostengliederung bestimmt ist. Im Übrigen sind Überschreitungen zulässig, soweit sie der Zuwendungsempfänger voll aus eigenen Mitteln trägt. Die Sätze 2 bis 4 finden bei Festbetragsfinanzierung keine Anwendung.

1.3

Soweit im Zuwendungsbescheid keine festen Auszahlungstermine festgelegt sind, darf die Zuwendung nur insoweit und nicht eher angefordert werden, als sie innerhalb von drei Monaten nach der Auszahlung für fällige Zahlungen benötigt wird; bei Baumaßnahmen ist der Baufortschritt zu berücksichtigen. Die Anforderung jedes Teilbetrages erfolgt mit dem Formblatt nach Muster 3 zu Art. 44 BayHO. Im Übrigen dürfen die Zuwendungen wie folgt in Anspruch genommen werden:

1.3.1

bei Anteil- oder Festbetragsfinanzierung[1] jeweils anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln[2] des Zuwendungsempfängers,

1.3.2

bei Fehlbedarfsfinanzierung[1], wenn die vorgesehenen eigenen und sonstigen Mittel[2] des Zuwendungsempfängers verbraucht sind. Wird ein zu deckender Fehlbedarf anteilig durch mehrere Zuwendungsgeber finanziert, so darf die Zuwendung jeweils nur anteilig mit den Zuwendungen der anderen Zuwendungsgeber angefordert werden.

1.4

Soweit die Zuwendung für Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen bestimmt ist, kann sie bei Anteil- oder Festbetragsfinanzierung entsprechend dem Baufortschritt nach einem von der Bewilligungsstelle im Bewilligungsbescheid bestimmten Schlüssel angefordert werden. Eine vorbehaltene Schlussrate kann erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises bzw. der Verwendungsbestätigung angefordert werden. Nr. 1.3 Satz 2 gilt entsprechend.

1.5

Zahlungen vor Empfang der Gegenleistung dürfen aus der Zuwendung nur vereinbart oder bewirkt werden, soweit dies allgemein üblich oder durch besondere Umstände gerechtfertigt ist.

1.6

Die Bewilligungsbehörde behält sich vor, den Zuwendungsbescheid mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen, wenn sich herausstellt, dass der Zuwendungszweck nicht zu erreichen ist.

2. Nachträgliche Änderung der Ausgaben oder der Finanzierung

2.1

Ermäßigen sich nach der Bewilligung die in dem Finanzierungsplan veranschlagten zuwendungsfähigen Ausgaben, erhöhen sich die Deckungsmittel oder treten neue Deckungsmittel (z.B. Investitionszulagen) – ausgenommen Spenden – hinzu, so wird die Zuwendung ermäßigt

2.1.1

bei Anteilfinanzierung[3] anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln des Zuwendungsempfängers,

2.1.2

bei Fehlbedarfsfinanzierung[3] um den vollen in Betracht kommenden Betrag; wird derselbe Zuwendungszweck sowohl vom Freistaat Bayern als auch vom Bund und/oder einem anderen Land durch Fehlbedarfsfinanzierung gefördert, wird Nr. 2.1.1 sinngemäß angewendet.

2.2

Die Höhe der Zuwendung wird, sofern sie im Zuwendungsbescheid vorläufig festgesetzt wurde, durch den Schlussbescheid im zutreffenden Umfang endgültig festgesetzt, im Übrigen ggf. durch Rücknahme oder Widerruf (Art. 48, 49 BayVwVfG) korrigiert.

2.3

Erhöht sich bei Maßnahmen, deren Finanzierung sich über mehrere Jahre erstreckt, nach der Bewilligung im Bewilligungszeitraum die Finanzkraft des Zuwendungsempfängers, so kann die Zuwendung insoweit ermäßigt werden, als die Finanzkraft bei der Festsetzung der Höhe der Zuwendung berücksichtigt wurde; eine Erhöhung der Finanzkraft, die nur das Jahr nach der Bewilligung betrifft, bleibt unberücksichtigt.

3. Vergabe von Aufträgen

Direktaufträge sind nur zulässig nach Maßgabe der für Kommunen geltenden Vergabegrundsätze, die das Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration im Einvernehmen mit dem für Finanzen zuständigen Staatsministerium auf Grund des § 31 Abs. 2 KommHV-Kameralistik und § 30 Abs. 2 KommHV-Doppik bekannt gegeben hat, sowie gegebenenfalls weitergehender Bestimmungen, die den Zuwendungsempfänger zur Anwendung von Vergabevorschriften verpflichten (z. B. Teil 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen – GWB).

4. Zur Erfüllung des Zuwendungszwecks beschaffte Gegenstände

Gegenstände, die zur Erfüllung des Zuwendungszwecks erworben oder hergestellt werden, sind für den Zuwendungszweck zu verwenden und sorgfältig zu behandeln. Der Zuwendungsempfänger darf über sie vor Ablauf der im Zuwendungsbescheid festgelegten zeitlichen Bindung nicht anderweitig verfügen.

5. Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, unverzüglich der Bewilligungsbehörde anzuzeigen, wenn

5.1

er nach Vorlage des Finanzierungsplans – auch nach Vorlage des Verwendungsnachweises – weitere Zuwendungen für denselben Zweck bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält oder wenn er – ggf. weitere – Mittel von Dritten erhält,

5.2

der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen,

5.3

sich herausstellt, dass der Zuwendungszweck nicht oder mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist,

5.4

die abgerufenen oder ausgezahlten Beträge nicht innerhalb von zwei Monaten verbraucht werden können,

5.5

Gegenstände nicht mehr entsprechend dem Zuwendungszweck verwendet oder nicht mehr benötigt werden.

6. Nachweis der Verwendung

6.1

Die Verwendung der Zuwendung ist, wenn im Einzelfall nicht etwas Anderes bestimmt ist, innerhalb von einem Jahr nach Erfüllung des Zuwendungszwecks, spätestens jedoch ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraums der Bewilligungsbehörde nachzuweisen (Verwendungsnachweis, Verwendungsbestätigung, VV Nr. 10.2, 10.3 zu Art. 44 BayHO). Dabei ist bei Baumaßnahmen der Zuwendungszweck regelmäßig bereits erfüllt, wenn der Bau in seinen wesentlichen Teilen in Benutzung genommen werden kann. Kann innerhalb dieser Frist eine Maßnahme nicht abgerechnet werden, so ist ein vorläufiger Verwendungsnachweis zu erstellen. Die danach anfallenden Kosten sind gesondert nachzuweisen, sofern die Schlussrate auf Grund des vorläufigen Verwendungsnachweises nicht oder nur unter Vorbehalt ausbezahlt wurde. Der Verwendungsnachweis bzw. der vorläufige Verwendungsnachweis gilt ggf. gleichzeitig als Antrag auf Auszahlung der abschließenden Zuwendung.

6.1.1

Der Verwendungsnachweis (sowie der gegebenenfalls erforderliche vorläufige Verwendungsnachweis) besteht aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis. Soweit im Zuwendungsbescheid oder

in besonderen Nebenbestimmungen nichts Anderes bestimmt ist, ist das **Formblatt nach** Muster 4 zu Art. 44 BayHO zu verwenden.

6.1.2

In dem Sachbericht sind die Verwendung der Zuwendung sowie das erzielte Ergebnis kurz darzustellen. Dem Sachbericht sind die Berichte der von dem Zuwendungsempfänger beteiligten technischen Dienststellen beizufügen.

6.1.3

In dem zahlenmäßigen Nachweis sind alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Einnahmen (Zuwendungen, Leistungen Dritter und eigene Mittel) und Ausgaben entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplans auszuweisen. Soweit der Zuwendungsempfänger die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes hat, dürfen nur die Entgelte (Preis ohne Umsatzsteuer) berücksichtigt werden.

6.1.4

Zudem ist dem zahlenmäßigen Nachweis eine Einzelaufstellung beizufügen, in der, unterteilt entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplans, alle Einnahmen und Ausgaben in zeitlicher Folge und voneinander getrennt ausgewiesen sind. Aus der Einzelaufstellung müssen Tag, Empfänger/Einzahler sowie Grund und Einzelbetrag jeder Zahlung ersichtlich sein.

6.1.5

Mit dem Nachweis sind die Einnahme- und Ausgabebelege über die Einzelzahlungen und die Verträge über die Vergabe von Aufträgen vorzulegen. Satz 1 gilt nicht, sofern auf die Vorlage von Belegen verzichtet wurde (einfacher Verwendungsnachweis).

6.2

Sofern im Zuwendungsbescheid eine Verwendungsbestätigung ohne Vorlage von Belegen zugelassen ist, ist dafür das **Formblatt nach Muster 4a zu Art. 44 BayHO** zu verwenden, soweit im Zuwendungsbescheid oder in besonderen Nebenbestimmungen nichts anderes bestimmt ist.

6.3

Werden Baumaßnahmen gefördert, muss der Zuwendungsempfänger für jede Baumaßnahme eine Baurechnung führen (siehe dazu Anlage 4b zu den VV zu Art. 44 BayHO – **Baufachliche Nebenbestimmungen – NBest-Bau**).

6.4

Der Zuwendungsempfänger hat die Belege (Einnahme- und Ausgabebelege) über die Einzelzahlungen, die Verträge über die Vergabe von Aufträgen, alle sonstigen mit der Förderung zusammenhängenden Unterlagen sowie im Fall des Nachweises bzw. der Bestätigung der Verwendung auf elektronischem Wege eine Ausfertigung des Verwendungsnachweises bzw. der Verwendungsbestätigung fünf Jahre nach ihrer Vorlage aufzubewahren, sofern nicht nach anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist. Zur Aufbewahrung können auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den dafür geltenden Regelungen des kommunalen Haushaltsrechts entsprechen. Insbesondere muss die originalgetreue Wiedergabe der gespeicherten Daten innerhalb der Aufbewahrungsfristen auch mit den geänderten oder neuen Verfahren oder durch ein anderes System auch dann gewährleistet sein, wenn automatisierte Verfahren, in denen Bücher und Belege gespeichert sind, geändert oder abgelöst werden.

6.5

Darf der Zuwendungsempfänger zur Erfüllung des Zuwendungszwecks Mittel an Dritte weiterleiten, hat er die von den empfangenden Stellen ihm gegenüber zu erbringenden Verwendungs- und Zwischennachweise oder Verwendungsbestätigungen entsprechend VV Nr. 11 zu Art. 44 BayHO zu prüfen und den Prüfvermerk

dem Verwendungs- oder Zwischennachweis nach Nr. 6.1 oder der Verwendungsbestätigung nach Nr. 6.2 beizufügen. Auf Anforderung der Bewilligungsbehörde sind die Verwendungsnachweise und -bestätigungen der Letztempfänger vorzulegen.

7. Prüfung der Verwendung

7.1

Die Bewilligungsbehörde ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen. In den Fällen der Nr. 6.5 sind diese Rechte der Bewilligungsbehörde auch dem Dritten gegenüber auszubedingen.

7.2

Der Oberste Rechnungshof ist berechtigt, bei den Zuwendungsempfängern zu prüfen (Art. 91 BayHO).

8. Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

8.1

Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrensrecht (Art. 43, 48, 49 BayVwVfG) oder anderen Rechtsvorschriften mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen worden oder sonst unwirksam geworden ist.

8.2

Nr. 8.1 gilt insbesondere, wenn

8.2.1

die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,

8.2.2

die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird,

8.2.3

eine auflösende Bedingung eingetreten ist,

8.2.4

die in einem Schlussbescheid endgültig festgesetzte Höhe einer unter Vorbehalt bewilligten Zuwendung hinter dem bereits ausgezahlten Zuwendungsbetrag zurückbleibt.

8.3

Ein Widerruf mit Wirkung für die Vergangenheit kommt auch in Betracht, soweit der Zuwendungsempfänger

8.3.1

die Zuwendung nicht alsbald nach Auszahlung für fällige Zahlungen verwendet oder

8.3.2

Auflagen nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt, insbesondere den vorgeschriebenen Verwendungsnachweis nicht rechtzeitig vorlegt sowie Mitteilungspflichten (Nr. 5) nicht rechtzeitig nachkommt.

8.4

Der Erstattungsanspruch ist mit drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich nach Maßgabe des Art. 49a Abs. 3 BayVwVfG zu verzinsen.

8.5

Werden Zuwendungen nicht alsbald nach der Auszahlung zur Erfüllung des Zuwendungszwecks verwendet und wird der Zuwendungsbescheid nicht zurückgenommen oder widerrufen, so können für die Zeit von der Auszahlung bis zur zweckentsprechenden Verwendung ebenfalls Zinsen in Höhe von drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich verlangt werden. Entsprechendes gilt, soweit eine Leistung in Anspruch genommen wird, obwohl andere Mittel anteilig oder vorrangig einzusetzen sind (Art. 49a Abs. 4 Satz 2 BayVwVfG).

---

[1] **[Amtl. Anm.:]** Die in Betracht kommende Finanzierungsart wird im Zuwendungsbescheid bestimmt.

[2] **[Amtl. Anm.:]** z.B. Anliegerbeiträge

[3] **[Amtl. Anm.:]** Die in Betracht kommende Finanzierungsart wird im Zuwendungsbescheid bestimmt.

Anlage BU 2.2

ZUN-Best-ROB Stand 01.01.2023

Stand 01.01.2023

Zusätzliche Nebenbestimmungen zum Zuweisungsbescheid der Regierung von Oberbayern (ZuNBest-ROB)

Die ZuNBest-ROB enthalten zusätzlich zu den ANBest-K Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des Art. 36 BayVwVfG sowie notwendige Erläuterungen. Die Nebenbestimmungen sind als Bestandteil des Zuweisungsbescheides verbindlich, soweit dort nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

1.) Auflagen bei der Auftragsvergabe im Rahmen von Zuwendungen

Jeweils Nr. 3 der der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) und der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K) enthält Auflagen für die Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zuwendungszwecks. Darüber hinaus können gesonderte Regelungen im Zuwendungsbescheid den Zuwendungsempfänger zur Beachtung von Vergabeauflagen verpflichten. Zudem können im Fall einer Förderung durch mehrere Zuwendungsgeber andere Nebenbestimmungen (zum Beispiel des Bundes) Anwendung finden (VV Nr. 1.4.3 zu Art. 44 BayHO), die weitergehende Auflagen vorsehen. Verstößt der Zuwendungsempfänger gegen die für ihn geltenden Vergabeauflagen, so kann die Bewilligungsbehörde gemäß Art. 49 Abs. 2a Satz 1 Nr. 2 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes den Zuwendungsbescheid ganz oder teilweise widerrufen und die Zuwendung insoweit zurückfordern.

1.a) Verstoß gegen die Auflagen nach Nr. 3 ANBest-K bzw. Nr. 3 ANBest-P bei Bewilligungen vor dem 1. Januar 2023

Bei einem Verstoß gegen die Auflage in Nr. 3 ANBest-K bzw. ANBest-P kann der Zuweisungsbescheid widerrufen werden. Bei Verstößen, die in ständiger Verwaltungsübung als förderschädlich angesehen werden, kommt eine solche Folge in der Regel in Betracht. Grundlage für die ständige Verwaltungsübung ist die Richtlinie zur Rückforderung von Zuwendungen bei schweren Vergabeverstößen (Rückforderungsrichtlinie – RZVR). Bei allen Vergabeverstößen sind die feststellbaren vermeidbaren Mehrausgaben wegen Nichtbeachtung oder fehlerhafter Anwendung der Vergabegrundsätze in entsprechender Höhe aus der Förderung herauszunehmen. Bei schweren Vergabeverstößen sind im Regelfall förderrechtliche Konsequenzen dergestalt zu ziehen, dass die Ausgaben für die jeweilige Auftragseinheit (zum Beispiel Teillos oder Fachlos), bei der der Verstoß ermittelt wurde, von der Förderung ausgeschlossen werden. Würde der Ausschluss der jeweiligen Auftragseinheit, etwa weil VOB-widrig nicht in Teillosen oder nur in großen Teillosen vergeben wurde, zu einem völligen oder sehr weitgehenden Förderausschluss für die Gesamtmaßnahme und damit zu einer erheblichen Härte für den Zuwendungsempfänger führen, kann der Kürzungsbetrag auf 20 bis 25 % der Gesamtzuwendung beschränkt werden. Es handelt sich hierbei um einen Rahmen, der bei Vorliegen besonderer Gründe sowohl über- als auch unterschritten werden kann.

Schwere und damit förderschädliche Vergabeverstöße liegen insbesondere vor:

a) bei Direktaufträgen, Freihändigen Vergaben oder Verhandlungsvergaben ohne die dafür notwendigen vergaberechtlichen Voraussetzungen,

b) bei einer ungerechtfertigten Einschränkung des Wettbewerbs (zum Beispiel lokale Begrenzung des Bieterkreises) sowie vorsätzliches oder fahrlässiges Unterlassen einer vergaberechtlich erforderlichen europaweiten Bekanntmachung,

c) bei Übergehen oder Ausscheiden des wirtschaftlichsten Angebots durch grob vergaberechtswidrige Wertung,

d) bei vorsätzlichen Verstößen gegen Grundsätze nach § 2 Abs. 1 und 2 VOB/A, § 2 Abs. 1 und 2 der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) oder § 97 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB),

e) bei Vergabe an einen Generalübernehmer, sofern dies nicht zugelassen ist, oder

f) bei fehlender oder fehlerhafter Dokumentation mit der Folge, dass die ordnungsgemäße Durchführung des Vergabeverfahrens nicht nachgewiesen werden kann.

Bei Vorliegen dieser Tatbestände wird im Regelfall und soweit nicht die Umstände des Einzelfalls eine mildere Beurteilung erfordern (alle Umstände und Gesichtspunkte, auch etwaige Entlastungsmomente, sind in die Beurteilung einzubeziehen), förderrechtlich wie oben dargestellt verfahren.

1.b) Verstoß gegen die Auflagen nach Nr. 3 ANBest-K bzw. Nr. 3 ANBest-P in der ab 1. Januar 2023 jeweils geltenden Fassung.

Ab 1. Januar 2023 wird in der jeweils geltenden Fassung der allgemeinen Nebenbestimmungen (ANBest-P, ANBest-K) dem Zuwendungsempfänger grundsätzlich lediglich auferlegt, Aufträge an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen zu vergeben. Soweit die Beachtung weitergehender Vergabebestimmungen nicht ausdrücklich zur Auflage gemacht wird, ist ein Verstoß gegen die Auflagen in den Nrn. 3 der Allgemeinen Nebenbestimmungen (ANBest-P, ANBest-K) in der Regel als schwerer Vergabeverstoß zu werten.

Im Geltungsbereich ANBest-K ist die Zuwendung mit der Auflage verbunden, dass ein **Direktauftrag** nur nach Maßgabe der für die Kommunen geltenden Vergabegrundsätze vergeben werden darf. Ein Verstoß hiergegen ist als **schwerer Vergabeverstoß** zu werten.

Ein Verstoß gegen die für **nichtkommunale Zuwendungsempfänger** geltenden Vergabeauflagenkann nur darauf beruhen, dass

a) ein Direktauftrag oberhalb der zulässigen Wertgrenze vergeben wurde oder ungerechtfertigter Weise nicht mindestens drei geeignete Unternehmen zur Angebotsabgabe aufgefordert wurden,

b) ein Auftrag an einen Generalübernehmer vergeben worden ist,

c) die Vergabe nicht nach den in Nr. 3 der Allgemeinen Nebenbestimmungen (ANBest-P, ANBest-K) festgehaltenen wettbewerblichen Gesichtspunkten oder wirtschaftlichen Bedingungen erfolgt ist, oder

d) mangels entsprechender Dokumentation die ordnungsgemäße Vergabe nicht nachgewiesen werden kann.

Derartige Verstöße würden in Fällen der Nr. 1a) als schwere Vergabeverstöße gewertet, sodass auch hier nichts anderes gelten kann.

1.c) Informationen zur Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich können unter folgendem Link abgerufen werden:

https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_73_I_2325/True

1.d) Wenn der Zuweisungsempfänger **Zuweisungen für Baukostenzuschüsse** bewilligt erhält, die er an einen anderen Bauträger leistet, hat er den Bauträger zu verpflichten, Aufträge nur unter Beachtung von Nr. 3 ANBest-K bzw. ANBest-P zu vergeben.

2.) Bei Zuweisungen zu **Sporthallenböden bzw. Freisportböden** ist der Nachweis der Gütesicherung bei der Herstellung der zum Einbau vorgesehenen Sportböden erforderlich.

2.1) Der Nachweis kann erbracht werden

- durch eine Bestätigung eines der unter Nr. 2.2 genannten Prüfinstitute, aus der hervorgeht, dass die Produktion des angebotenen Sportbodens aufgrund eines mit dem Prüfinstitut abgeschlossenen Vertrages laufend überwacht wird und der Sportboden die Anforderungen der DIN 18 032 Teil 2 bzw. 18 035 Teil 6 erfüllt (die Grundlage dieses Vertrages bilden die vom Bayer. Staatsministerium für Unterricht und Kultus anerkannten Güte- und Prüfbestimmungen vom 11.05.1989, die den Prüfinstituten vorliegen),

- durch ein RAL-Gütezeichen mit der dazugehörenden Bestätigung des überwachenden Instituts bzw. des Güteausschusses,

- durch ein DIN CERTCO-Zertifikat mit der dazugehörenden Bestätigung des überwachenden Instituts.

2.2) Die in Nr. 2.1 genannten Bestätigungen können von folgenden Prüfinstituten, die für die Güteüberwachung anerkannt sind, ausgestellt werden:

- Forschungs- und Materialprüfanstalt für das Bauwesen (Otto-Graf-Institut), Pfaffenwaldring 4, 70569 Stuttgart

- Süddeutsches Kunststoffzentrum, Frankfurter Straße 15 - 17, 97082 Würzburg

- Institut für Sportbodentechnik (Dipl.-Phys. B. Härting), Freiburger Allee 28, 04416 Markt Kleeberg (nicht zu verwechseln mit dem Institut für Sportbodentechnik, Dipl.-Ing. Kolizus, Baserdinger Straße 40, CH-8253 Diessenhofen, welches Gütesicherungsüberprüfungen nur bis 1997 durchführte)

- Institut für Sportstättenprüfung GmbH, Südstr. 1a, 49196 Bad Laer

- IST Institut für Sportbodentechnik, Dipl.-Ing. Hans-Jörg Kolitzus, Hauptstr. 34, 8264 Eschenz/Schweiz

- DIN CERTCO Gesellschaft für Konformitätsbewertung mbH, Alboinstr. 56, 12103 Berlin

2.3) Der Nachweis einer Gütesicherung muss vor Vergabe eines Auftrages in Form eines Erstprüfungszeugnisses mit lückenlosen Regelprüfungsvermerken gem. Nr. 2.1, Spiegelstrich 1, 2 oder 3 vorliegen und ist dem Verwendungsnachweis beizufügen.

3.) Bei Zuweisungen zu **Kunstrasenspielfeldern** hat der Aufbau des Sportplatzes der DIN 18035 Teil 7 zu entsprechen. Die Haltbarkeit von Kunstrasenspielfeldern wird von der regelmäßigen und sachgerechten Pflege, abhängig von der Nutzungsintensität, beeinflusst. Sofern nicht ein gesonderter Wartungsvertrag mit dem jeweiligen Kunststoffbelaghersteller abgeschlossen ist, ist den Pflegeempfehlungen der ausführenden Firmen zu folgen. Bedingung für die Förderung einer Generalsanierung der Anlage vor Ablauf der Zweckbindungsfrist ist die Bestätigung einer einschlägigen Fachfirma, wonach die Maßnahme nicht aufgrund mangelnder Pflege und Wartung veranlasst ist.

Anlage BU 3

MaBV Verzicht

B 3361

UrkNr. B 3361 /2023

Vereinbarung

Heute, den siebten November
zweitausenddreiundzwanzig

- 7. November 2023 -
erscheinen gleichzeitig vor mir,

Dr. Christian Berringer,
Notar in München,
an der Geschäftsstelle Karlsplatz 10, 80335 München:

1. [redacted]
und
[redacted]
geschäftsansässig: Theresienstraße 1, 80333 München,
je ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die München Allach S.à r.l., mit dem Sitz in Luxemburg, eingetragen im Registre de Commerce et des sociés Luxembourg unter B246101
(Postanschrift: 17 rue de Flaxweiler, 6776 Grevenmacher)
aufgrund Vollmacht.
Die Vollmacht lag bei Beurkundung im Original vor, hiervon wird eine beglaubigte Abschrift als Anlage zu dieser Urkunde genommen. Der Notar beglaubigt hiermit

die Übereinstimmung der Abschrift mit der ihm vorliegenden Urschrift.

2. [redacted],
geschäftsansässig: Denisstraße 2, 80335 München,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die Landeshauptstadt München
(im Folgenden: Stadt) aufgrund Vollmacht vom 24.10.2023 und 25.10.2023, die je im Original vorlagen und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügt sind. Der Notar beglaubigt hiermit die Übereinstimmung der Abschrift mit der ihm vorliegenden Urschrift.

Die Vertragsteile erklären für eigene Rechnung zu handeln.

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

I.
Vorbemerkung

Die München Allach S.à r.l. mit dem Sitz in Luxemburg und die Stadt beabsichtigen, die im Eigentum der München Allach S.à r.l. mit dem Sitz in Luxemburg stehenden Grundstücke des Amtsgerichts München

- Flst.Nr. 1385/1 zu 10.551 qm der Gemarkung Allach
- Flst.Nr. 1385/11 zu 1843 qm der Gemarkung Allach
- Flst.Nr. 1385/12 zu 824 qm der Gemarkung Allach

- Flst.Nr. 1385/2 zu 2082 qm der Gemarkung Allach
- Flst.Nr. 1385/13 zu 273 qm der Gemarkung Allach
- Flst.Nr. 1385/14 zu 33 qm der Gemarkung Allach
- Flst.Nr. 1385/3 zu 1919 qm der Gemarkung Allach
- Flst.Nr. 1385/15 zu 176 qm der Gemarkung Allach
- Flst.Nr. 1385/16 zu 531 qm der Gemarkung Allach
- Flst.Nr. 1385/9 zu 995 qm der Gemarkung Allach
- Flst.Nr. 1385/10 zu 2006 qm der Gemarkung Allach
- Flst.Nr. 1385/17 zu 696 qm der Gemarkung Allach
- Flst.Nr. 1385/18 zu 37 qm der Gemarkung Allach

neu zu ordnen und zu bebauen.

Im Zuge dessen wird für diese Planungsgebiete der Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2164 Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München - Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) erlassen. Die München Allach S.à r.l., mit dem Sitz in Luxemburg, und die Stadt werden zu gesonderter Urkunde am heutigen Tage im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander einen Durchführungsvertrag schließen.

Grundlage dieser Vereinbarung ist der Entwurf des vorbezeichneten Bebauungsplanes.

In diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die München Allach S.à r.l. mit dem Sitz in Luxemburg auch zur Erbringung von Bauleistungen.

II.
Verzicht auf die Anwendung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die Stadt als juristische Person des öffentlichen Rechts verzichtet in Ansehung des vorbezeichneten Durchführungsvertrages mit Bauverpflichtung gem. § 7 Abs. 2 MaBV auf die Anwendung der in § 7 Abs. 1 S. 1 MaBV genannten Bestimmungen.

Der Notar hat über die Sicherungsfunktion der §§ 3,7 MaBV und die aus deren Ausschluss folgende Risiken belehrt.

III.
Sonstiges, Kosten

Von dieser Urkunde erhalten die Vertragsteile jeweils eine Ausfertigung. Eine beglaubigte Abschrift ist dem Durchführungsvertrag zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2164 Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München - Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) beizufügen und mit dieser auszufertigen.

Die Kosten dieser Urkunde trägt die München Allach S.à r.l. mit dem Sitz in Luxemburg.

Vorgelesen vom Notar,

von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

DR. CHRISTIAN BERRINGER · NOTAR IN MÜNCHEN ·

[redacted]

Vollmacht

In Sachen

München Allach S.à r.l., mit dem Sitz in Luxemburg, 17, rue de Flaxweiler, 6776 Grevenmacher, eingetragen unter der Registernummer B246107, vertreten durch die Geschäftsführer [redacted] und [redacted]

werden hiermit von uns

- [redacted] Empira Asset Management GmbH, geschäftsansässig in 80333 München, Theresienstraße 1
- [redacted], Empira Asset Management GmbH, geschäftsansässig in 80333 München, Theresienstraße 1
- [redacted] Empira Asset Management GmbH, geschäftsansässig in 80333 München, Theresienstraße 1

wegen **Projekt Hirmerei, Eversbuschstraße, München,**
(Flst.Nr. 1385/1, 1385/2, 1385/3, 1385/9 und 1385/10, Gemarkung Allach)

jeweils bevollmächtigt, zu zweit – also zwei von den vorgenannten drei Personen gemeinsam - folgende projektbezogene Handlungen, die im Rahmen der Entwicklung und Umsetzung des oben genannten Vorhabens notwendig sind, vorzunehmen:

Beurkundung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2164 nebst allen Anlagen mit allen Vereinbarungen und Erklärungen, die damit im Zusammenhang stehen, Ergänzungen und Nachträge, insbesondere die Messungsanerkennung- und Auflassung zu beurkunden.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, die Verhandlungen zu Vorstehendem zu führen, den Vertrag abzuschließen, Verfügungen über Grundbesitz zu treffen und Eintragungen in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und den Grundbesitz, soweit notwendig, dinglich der Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen Eintragungsbewilligungen und -anträge abzugeben.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Erteilung von Untervollmachten ist gestattet.

Die Vollmacht ist jederzeit widerruflich.

Soweit die Bevollmächtigten bisher schon für den Voll-machtgeber gehandelt hat, werden diese Handlungen vor-behaltlos genehmigt.

Vollmachtgeber:

Grevenmacher, den 23. ~~November~~ OKTOBER 2023

[redacted]

[redacted]

BEGLAUBIGUNGSVERMERK UND VERTRETUNGSBESCHEINIGUNG

Ich die unterzeichnende Notarin Martine SCHAEFFER mit dem Amtssitz in Luxemburg, beglaubige hiermit, dass die Unterschriften auf dieser Vollmacht die echten Unterschriften von folgenden Personen sind:

[redacted], geboren am [redacted]
geschäftsansässig 17, rue de Flaxweiler, L-6776 Grevenmacher,

und

[redacted], geboren am [redacted]
geschäftsansässig 17, rue de Flaxweiler, L-6776 Grevenmacher,

der Notarin von Person bekannt

Aufgrund der Einsichtnahme in das Handelsregister von Luxemburg vom 17. Oktober 2023 bescheinige ich hiermit des Weiteren, dass

i. die **München Allach S.à r.l.** im Handelsregister unter der B246107 eingetragen ist,

ii. [redacted] im Handelsregister unter der Handelsregisternummer B246107 als Geschäftsführer der **München Allach S.à r.l.** eingetragen und in dieser Eigenschaft berechtigt ist, die **München Allach S.à r.l.** zu vertreten.

iii. [redacted] im Handelsregister unter der Handelsregisternummer B246107 als Geschäftsführer der **München Allach S.à r.l.** eingetragen und in dieser Eigenschaft berechtigt ist, die **München Allach S.à r.l.** zu vertreten.

Luxemburg, 23. OKTOBER 2023

[redacted]

Martine SCHAEFFER, Notar · LUXEMBURG

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires étrangères
et européennes

APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Pays: Grand-Duché de Luxembourg
Le présent acte public
2. a été signé par SCHAEFFER, Martine
3. agissant en qualité de Notaire
4. est revêtu du sceau/timbre de Office notarial
Attesté
5. à Luxembourg 6. le MERCREDI 25 OCTOBRE 2023
7. par Ministère des Affaires étrangères et européennes
8. sous no. V-20231024-491886
9. Sceau / timbre 10. Signature

[redacted]

[redacted] Préposé du Bureau des Passeports, Visas et Légalisations

Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

[redacted]
Recht und Verwaltung

24.10.2022

Vollmacht
zur Vertretung der Landeshauptstadt München
für den Bereich Recht und Verwaltung

Ich erteile hiermit aufgrund der mir von Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter am 04.05.2020 erteilten Vollmacht, welche durch Beschluss der Vollversammlung vom 29.09.2021 aktualisiert und ergänzt wurde,

[redacted]

Vollmacht

1. für die Landeshauptstadt München in Immobilienangelegenheiten Erklärungen zur Ausübung und Nichtausübung (Negativatteste) von gesetzlichen Vorkaufsrechten abzugeben und Abwendungserklärungen anzunehmen.

2. städtebauliche Verträge inkl. Durchführungsverträge nach dem BauGB einschließlich der damit zusammenhängenden Grundstückserklärungen für die Landeshauptstadt München zu schließen und hierfür Erklärungen für die Landeshauptstadt München abzugeben. Dies umfasst im Rahmen dieser Verträge bzw. Erklärungen auch folgende übertragene Angelegenheiten gemäß Art. 37 Abs. 2 GO i.V.m. § 23 Satz 1 Nr. 9 GeschO:

   Erwerb von grundstücksbezogenen Rechten, insbesondere von Eigentum, an nach dem Bebauungsplanentwurf (Entwurf des Billigungsbeschlusses)

   - festzusetzenden Gemeinbedarfseinrichtungen und -flächen, insbesondere für Kindertages- und Jugendeinrichtungen, Alten- und Servicezentren sowie Nachbarschaftstreffs;

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-[redacted]
Telefax: 089 233[redacted]

- festzusetzenden Grundschulen;
- festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung);

- festzusetzenden öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen;

- festzusetzenden überörtlichen Wegeverbindungen.

Die obigen Festlegungen gelten auch für den Erwerb von baulich integrierten, festzusetzenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie den Erwerb bei (Erschließungs-) Anlagen.

Diese Vollmacht ist nur gültig in Verbindung mit einer für die jeweilige Beurkundung ausgestellten Vollmacht für einen städtebaulichen Vertrag für ein in der Vollmacht benanntes Baugebiet.

[redacted]

Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Landeshauptstadt München, Kommunalreferat,
Denisstraße 2, 80335 München

[redacted]
Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Städtebauliche Verträge und Umlegungen
Team 2

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-[redacted]
Telefax: 089 233-[redacted]
Zimmer: [redacted]

[redacted]

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
			25.10.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
Eversbuschstr. (östlich), Bahnlinie München – Ingoldstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich)

Grundvereinbarung zwischen der München Allach S.á.r.L. mit dem Sitz in Grevenmacher, Luxembourg (17 rue de Flaxweiler, 6776 Grevenmacher) und der Landeshauptstadt München

Vollmacht

Sie werden bevollmächtigt und beauftragt, die Landeshauptstadt München bei der Beurkundung der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2164 stehenden Grundvereinbarung der München Allach S.á.r.L. zu vertreten und alle damit zusammenhängenden sachentsprechenden Erklärungen, Anträge und Bewilligungen abzugeben, insbesondere hierzu auch weitere Nachträge abzuschließen.

Diese Vollmacht schließt die Abgabe aller erforderlichen Erklärungen zum Vollzug der Vereinbarung mit ein.

[redacted]

Landeshauptstadt München

Anlage 3 a

Wohnstandortbasiertes Mobilitätskonzept

Anlage BU 3a

stattbau münchen

stattbau münchen

Über uns
stattbau münchen GmbH

Foto: stattbau münchen

Beratung und Information

- von Kommunen, öffentlichen wie privaten Akteuren der Wohnungswirtschaft

Öffentlichkeitsarbeit

- Konzipieren und Moderieren von Beteiligungsprozessen und begleitender Öffentlichkeitsarbeit

Prozessmanagement

- Analyse, Leitbild, Zieldefinition
- Organisation, Koordination, Steuerung

Vernetzung

- Vermittlung zwischen div. Akteuren und Interessen
- Förderungen von Netzwerken und Synergien

Mobilitätskonzept?

Auf der **Grundlage** eines umfassenden, intakten und differenzierten **öffentlichen Nahverkehrssystems** soll

durch ein **quartiers- oder gebäudebezogenes Angebot** an neuen Mobilitätselementen, die die Nutzung des privaten Pkw entbehrlich machen,

der **Modal-Split** zugunsten des Umweltverbundes verbessert und damit auch der **Stellplatzbedarf** reduziert werden können.

Mobilitätskonzept?

Öffentliche Elemente

- ÖPNV
- Weitere ergänzende Anbieter z.B. Bikesharing auf öffentlichen Grund
- Oder auf privatem Grund

Private Elemente

- Vom Bauerherren initiierte Elemente, geschlossener Nutzerkreis

Halböffentlich

- Bauherr als Initiator, der Nutzerkreis ist aber offen

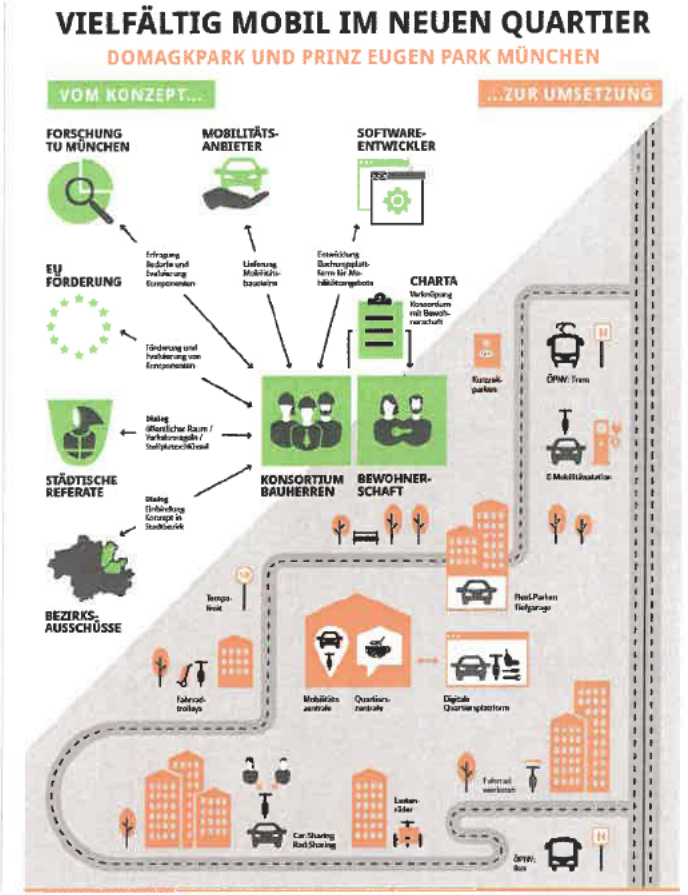
Mobilitätskonzept?

Vorhabenbezogene Konzepte

- Bauherr als Initiator
- Öffentliche Elemente, insbesondere ÖPNV als Ausgangspunkt
- Reichweite: das eigene Vorhaben, u.U. unmittelbares Umfeld

Quartiersbezogene Konzepte

- Öffentliche Elemente, insbesondere ÖPNV als Ausgangspunkt
- Weiterentwicklung der Öffentlichen Elemente
- Stärkere Verknüpfung privater und öffentlicher Elemente
- Zusammenarbeit zwischen Bauherren und mit der Stadt
- Reichweite: das Quartier und angrenzende Quartiere



Grafik [redacted]

stattbau münchen

Grundlagen

Grundlagen

- Wohnort als Mittelpunkt unseres Lebens
- Lebensumbruch und Neuorientierung bei Umzug

- Städtebauliches Gefüge nutzen
- Öffentlicher Nahverkehr als Rückgrat
- Zielgruppenspezifisch agieren
- Heterogenität der Akteure in der Wohnungswirtschaft berücksichtigen

Abb.: stattbau münchen

Abhängigkeiten

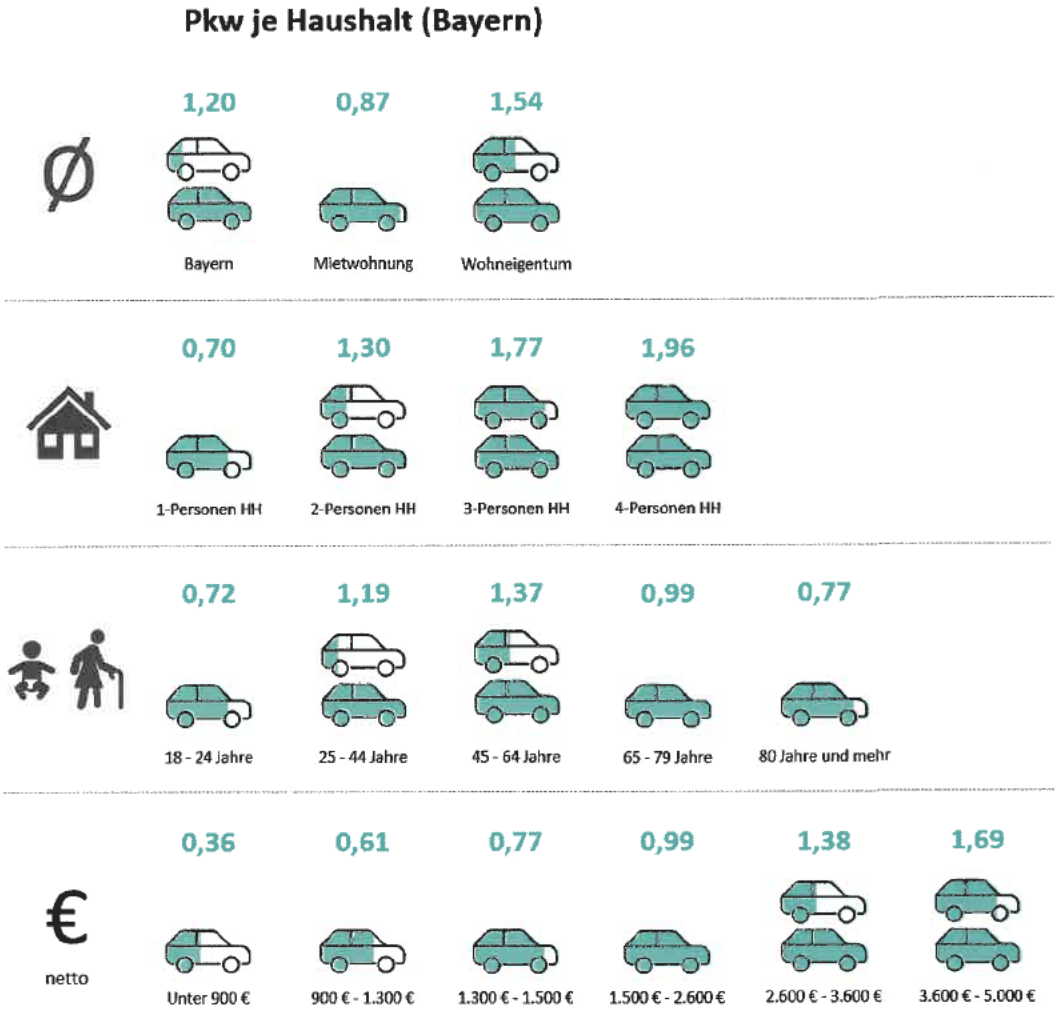


Abb.: stattbau münchen
Datengrundlage: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik

Zielsetzungen

- Kurze Wege im Quartier
- Aktive Mobilität im Fokus
- Alternative Elemente etablieren
- Verschiedene Verkehrsmittel teilen
- Parkraum effizient nutzen
- Aufenthaltsqualität steigern

Abb.: stattbau münchen

Erfolgsfaktoren

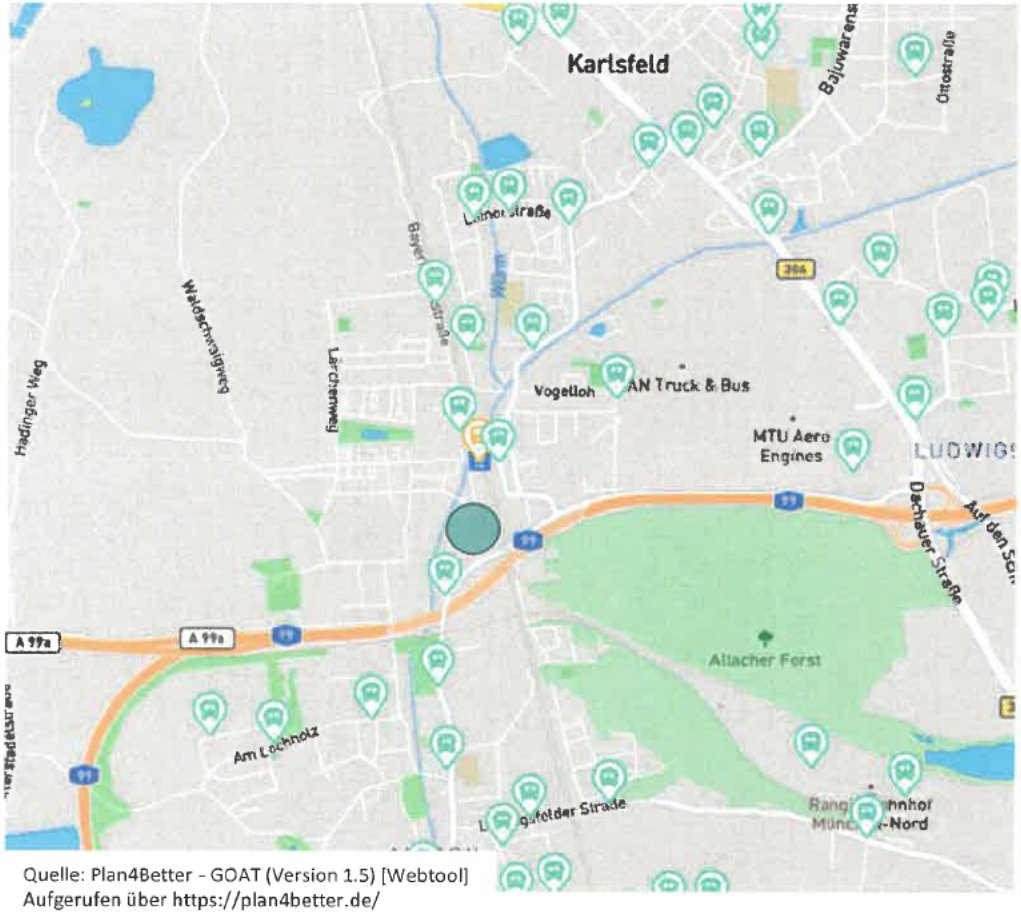
- Gute Anbindung an den ÖPNV
- Ausgebautes Radwegenetz
- Gute Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen, Arbeitsort, Schule etc.
- Kurze Wege zu Naherholung und Freizeit

- Kommunikation und Information sind das A und O, Angebote müssen getestet und erlebt werden können!
- Buchung so einfach wie möglich
- Wartung und Bereitstellung

stattbau münchen

Analyse

Analyse
ÖPNV



Quelle: Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]
Aufgerufen über https://plan4better.de/

- S-Bahn in unmittelbarer Nähe
- Gute Busanbindung in alle Richtungen

LEGENDE

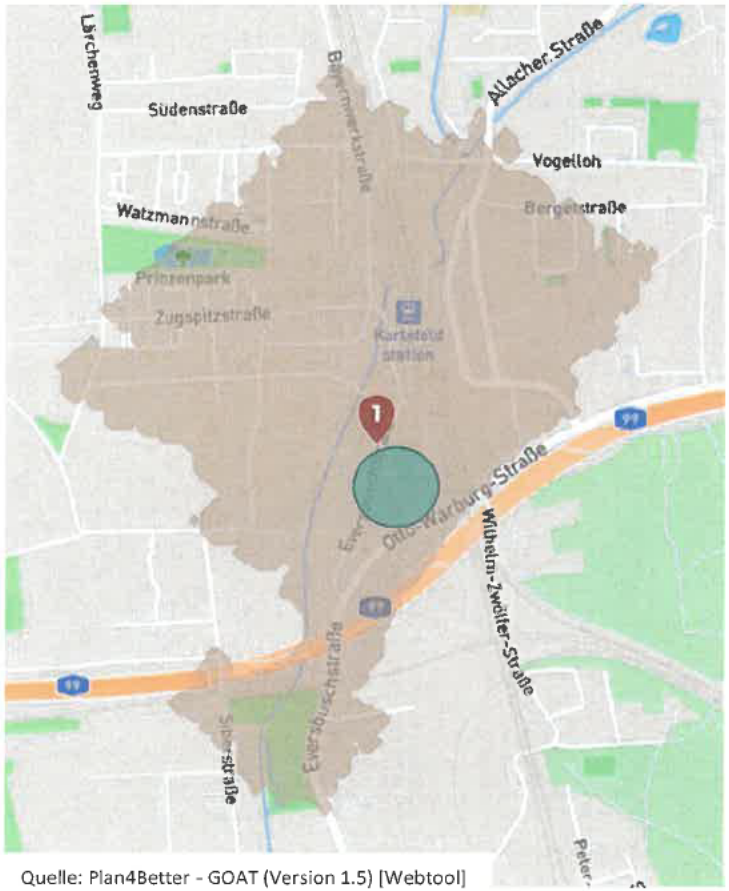
Point of Interest

Bushaltestelle

Bahnhof

Vorhabenstandort

Analyse
Erreichbarkeiten

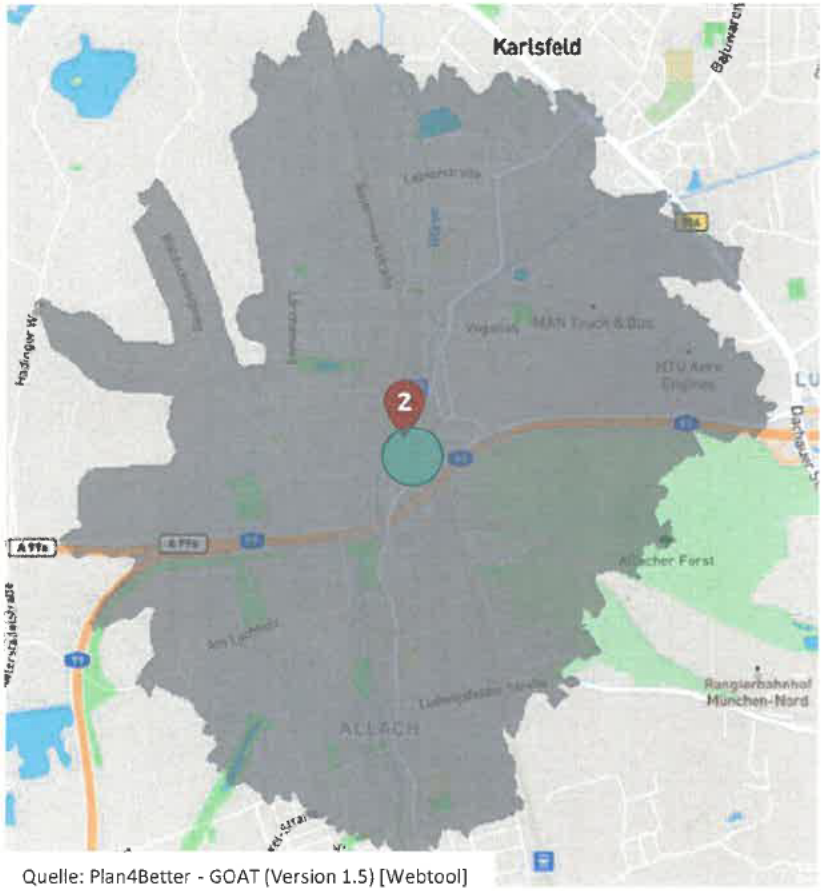


Quelle: Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]
Aufgerufen über https://plan4better.de/

10-Minuten-Isochrone zu Fuß

Vorhabenstandort

Analyse
Erreichbarkeiten

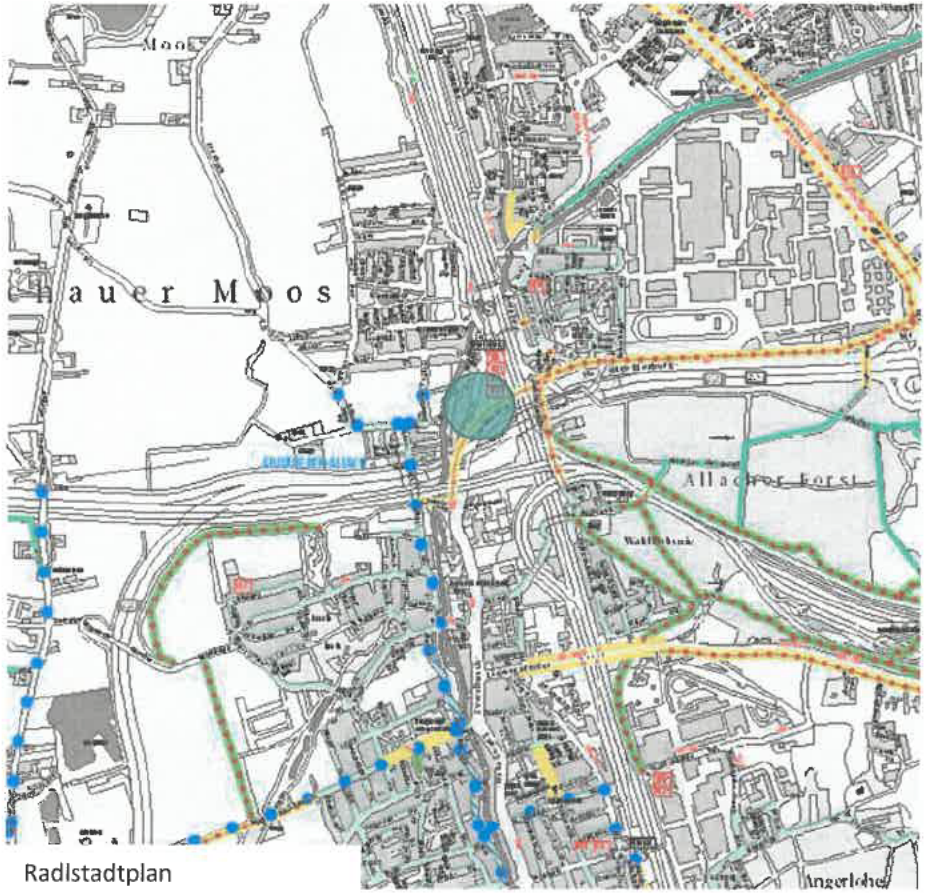


Quelle: Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]
Aufgerufen über https://plan4better.de/

10-Minuten-Isochrone per Rad

Vorhabenstandort

Analyse
Radverkehr



Radlstadtplan

Quelle: Landeshauptstadt München

Gute Anbindung an Fahrradwege zu Alltags- und Ausflugszielen

Legende

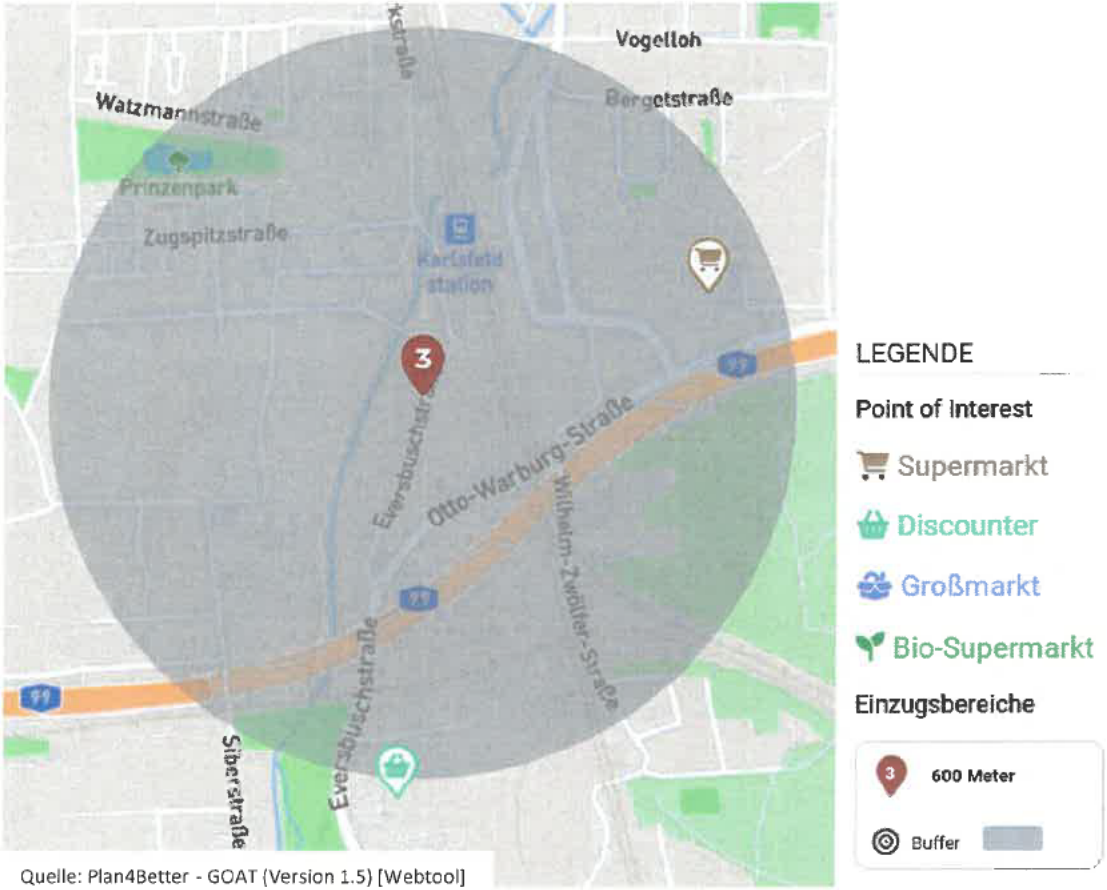
- Ausgeschildertes Radlnetz
- Fahrradstraße
- Geöffnete Einbahnstraße / Fahrradstraße
- Fußgängerzone

Gemeinsame Rad- und Fußwege

- oberirdisch
- Unterführung
- Einrichtungsradweg im Grünbereich
- Zweirichtungsradweg im Grünbereich
- Einrichtungsradweg im Straßenbereich
- Zweirichtungsradweg im Straßenbereich
- Luftpumpe
- Servicestation incl. Luftpumpe
- Hauptstrassen
- Verkehrsberuhigter Bereich / Tempo-30-Zone

Vorhabenstandort

Analyse
Nahversorgung



Quelle: Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]
Aufgerufen über https://plan4better.de/

Die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote befinden sich in einer Entfernung von ca. 460 m (Edeka) und 600 m (Netto) Luftlinie.

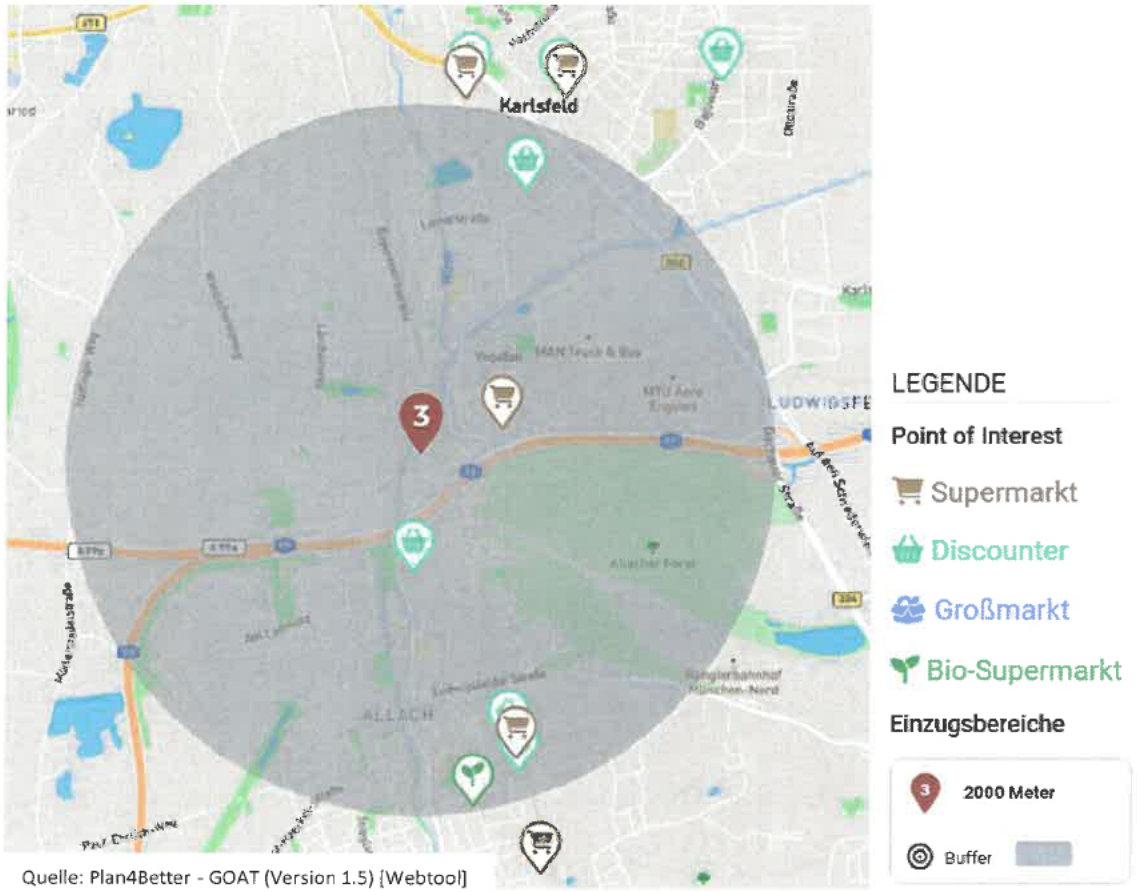
Wie die Isochronen bereits gezeigt haben, braucht man zu Fuß ca. 10 Minuten, mit dem Rad ca. 3-5 Minuten zum Edeka. Ähnlich verhält es sich mit der Distanz zum Netto.

Analyse
Nahversorgung

Ergänzend wird im Nord-Westen des Vorhabens selbst eine Gastronomieeinheit inkl. Außenbestuhlung umgesetzt. Dies könnte beispielsweise ein Café oder Bäcker sein. Einzelheiten stehen allerdings noch nicht fest.

Quelle: Palais Mai (Stand 12.08.2022)

Analyse
Nahversorgung



Quelle: Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]
Aufgerufen über https://plan4better.de/

Versorgungsschwerpunkte in Karlsfeld und Allach liegen in ca. 2 km Entfernung.

Mit dem Fahrrad dauert es ca. 10 Minuten zu zahlreichen großen Supermärkten an der Georg-Reismüller-Straße südlich vom Vorhabenstandort in Allach-Untermenzing oder an der Münchner Straße nördlich vom Vorhabenstandort in Karlsfeld.

stattbau münchen

Konzepterstellung

Erste Überlegungen

stattbau münchen GmbH | Hirmerei I 14.04.2022, Änderung der Grundlagenpläne 30.11.2022, redaktionell überarbeitet 03.11.2023

Themenfeld Mobilität
Mind Map

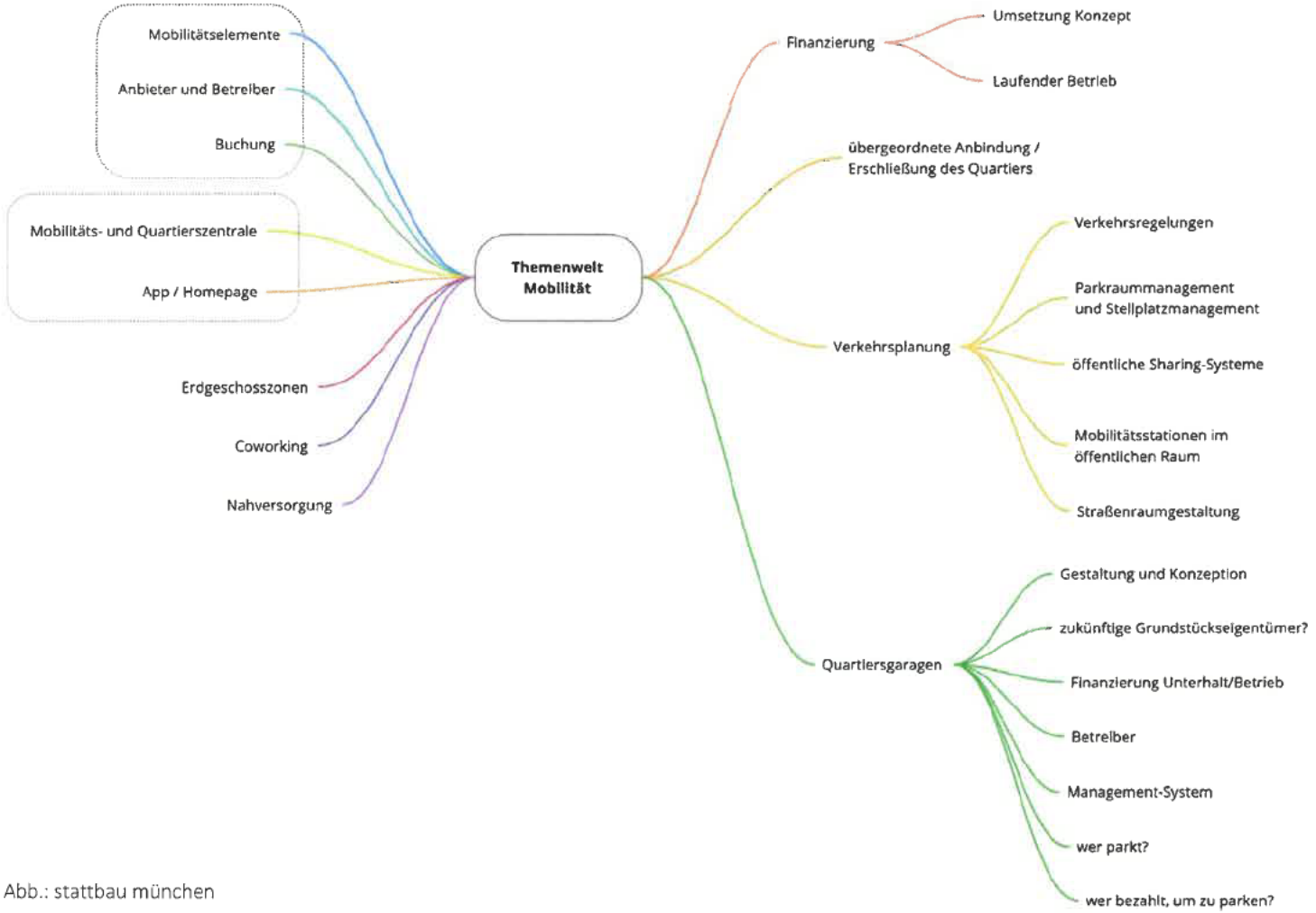


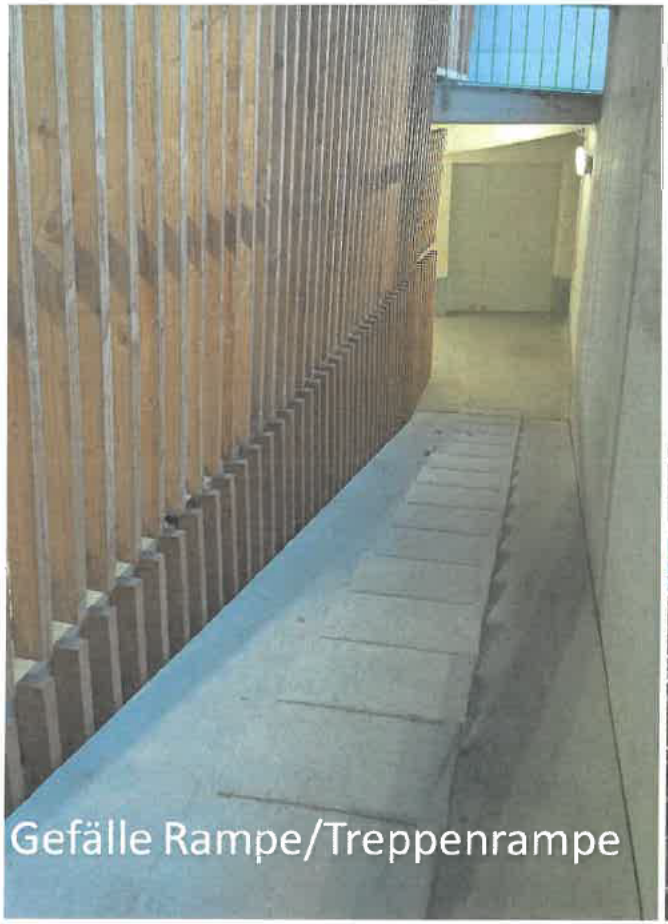
Abb.: stattbau münchen

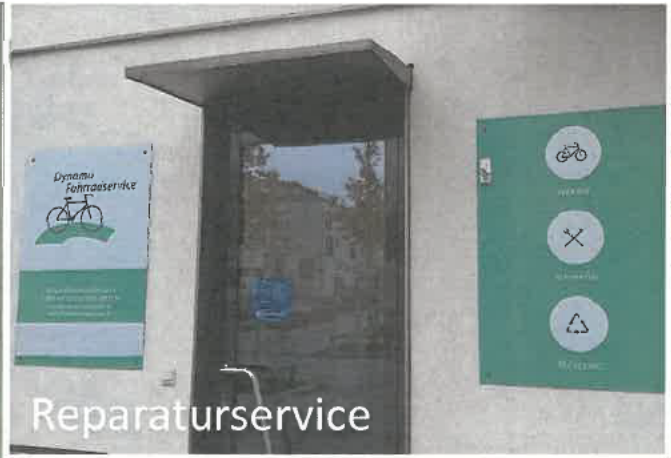
Mobilitätselemente

Abb.: stattbau münchen

stattbau münchen

Mobilitätselemente


Gefälle Rampe/Treppenrampe



Reparaturservice

Mobilitätsstation

Fahrradgarage

Übertragbare ÖPNV-Karten

Fotos: stattbau münchen

stattbau münchen

Mobilitätselemente

Foto: stattbau münchen

Info-Board

Foto: stattbau münchen

Trolley

stattbau münchen

Mobilitätselemente
Flexibilisierung von Stellplätzen

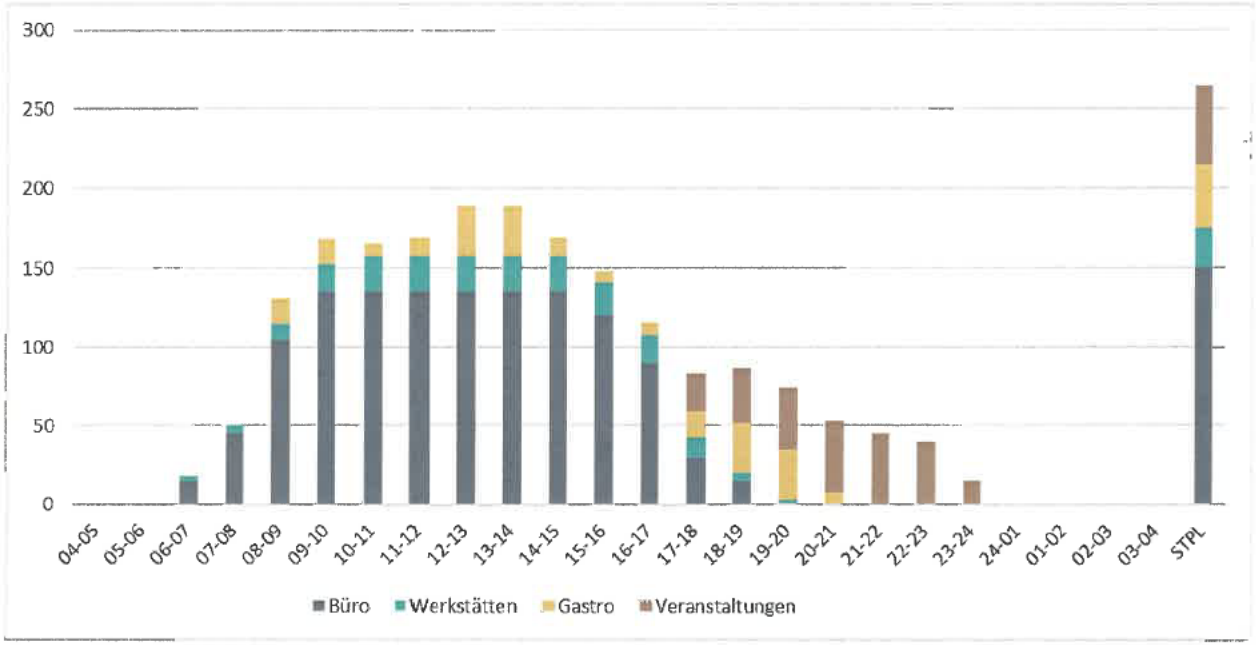
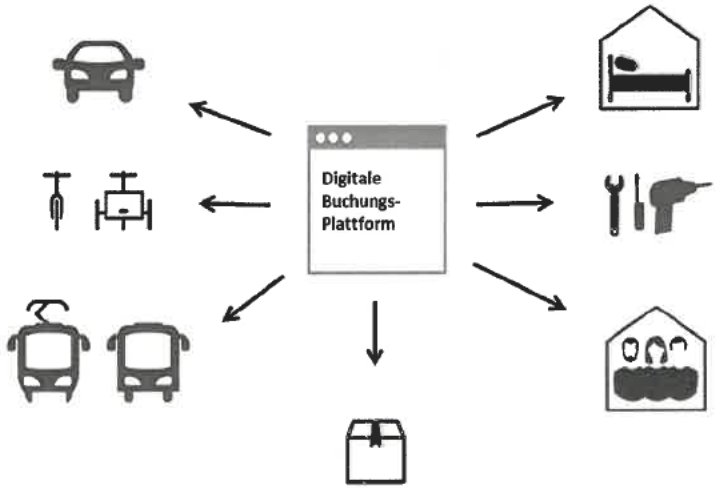


Abb.: stattbau münchen

Abb.: stattbau münchen

Mobilitätselemente

Zentral, dezentral und digital unterstützt



Fotos und Abb.: stattbau münchen

stattbau münchen

Konzepterstellung

Konkretisierung

stattbau münchen GmbH | Hirmerei I 14.04.2022, Änderung der Grundlagenpläne 30.11.2022, redaktionell überarbeitet 03.11.2023

stattbau münchen

Berechnungen
Ansatz Mobilitätsfaktor (MF) 0,7

Formblatt

Berechnung Pkw-Stellplätze

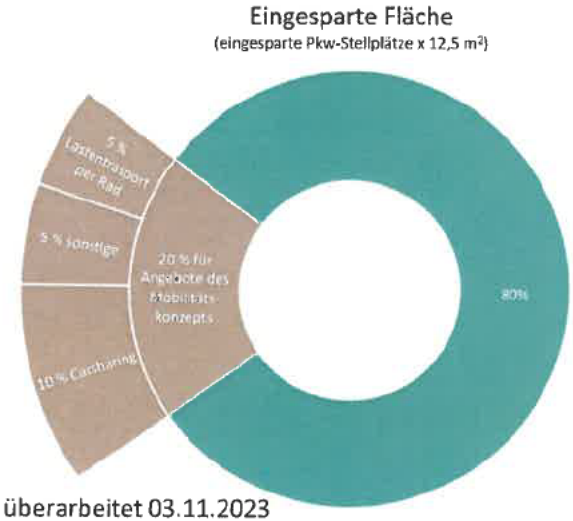
	Anzahl WE	Förderart	Richtwert (/WE)	Anzahl notwendiger Pkw-Stellplätze (N)	MF	Anzahl zu errichtender Pkw-Stellplätze	Anzahl eingesparter Pkw-Stellplätze	Flächen-gewinn
	141	FF	1,0	141				
	20	KMB	1,0	20				
	23	MM	0,8	18				
	46	EOF	0,6	28				
Summe (gerundet)	230			207	0,7	145	62	775

Berechnung Radabstellplätze

Gesamtwohn-fläche (in qm)	MF	Richtwert (1/qm)	Anzahl zu errichtender Radabstellplätze
15.807	1	40	395
	0,8	30	527
	0,7	28,75	550
	0,6	27,5	575
	0,5	26,25	602
	0,4	25	632
	0,3	23,75	666

Berechnung Mobi-Elemente
bei MF < 0,8

	Abstellfläche Sharing-Angebote gesamt (in qm)	**davon** Anzahl Carsharing-Stellplätze (mind. 1)	**davon** Abstellfläche fahrradbasierter Lastentransporte (in qm)	**davon** Abstellfläche sonstiger Sharing-Angebote (in qm)
20% des Flächengewinns	155	6	38,8	38,8

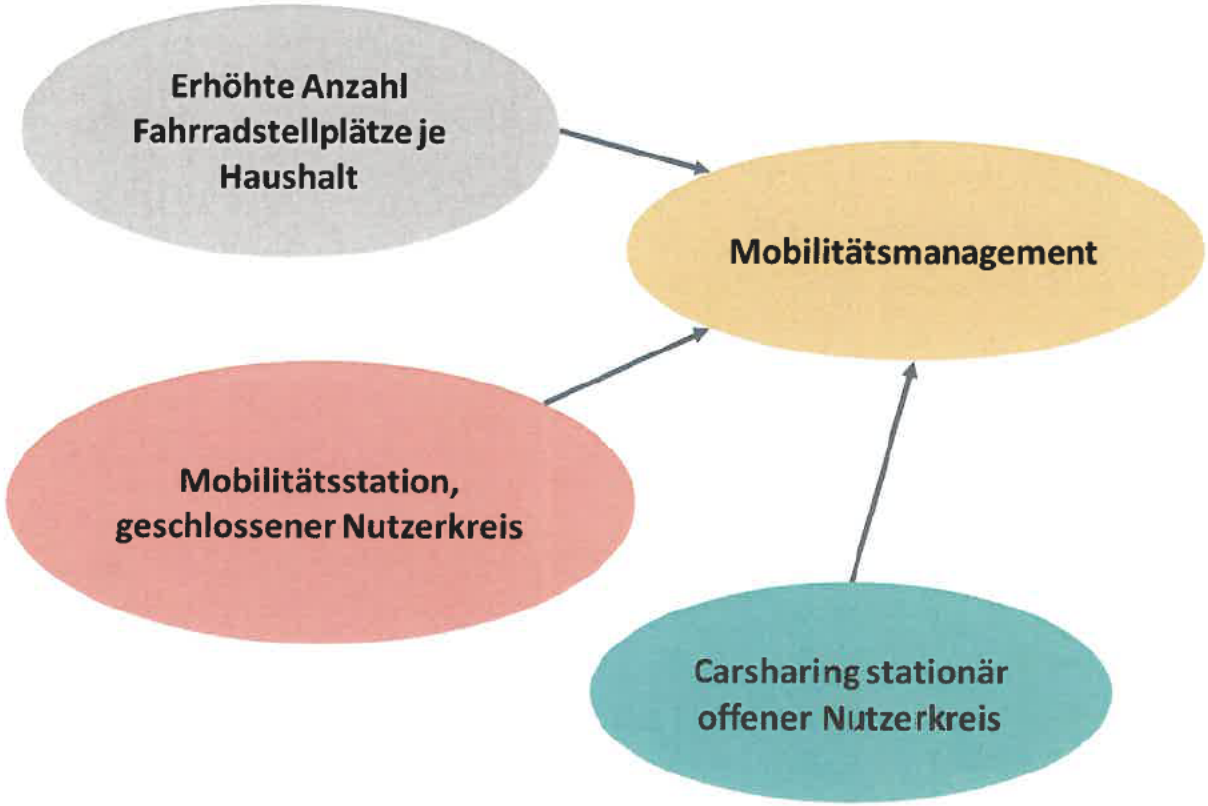


Datengrundlage: Palais Mai (Stand 31.03.2022)

Abb.: stattbau münchen

stattbau münchen

System wohnstandortbezogener Mobilitätsfaktor < 0,8



Nächste Schritte

Nächste Schritte:

- Festlegung Mobilitätselemente
- Identifikation von Flächen für das Mobilitätskonzept
- Konzeptionierung von Betrieb und Bereitstellung

Quelle: Palais Mai (Stand 12.08.2022)

Stellplätze

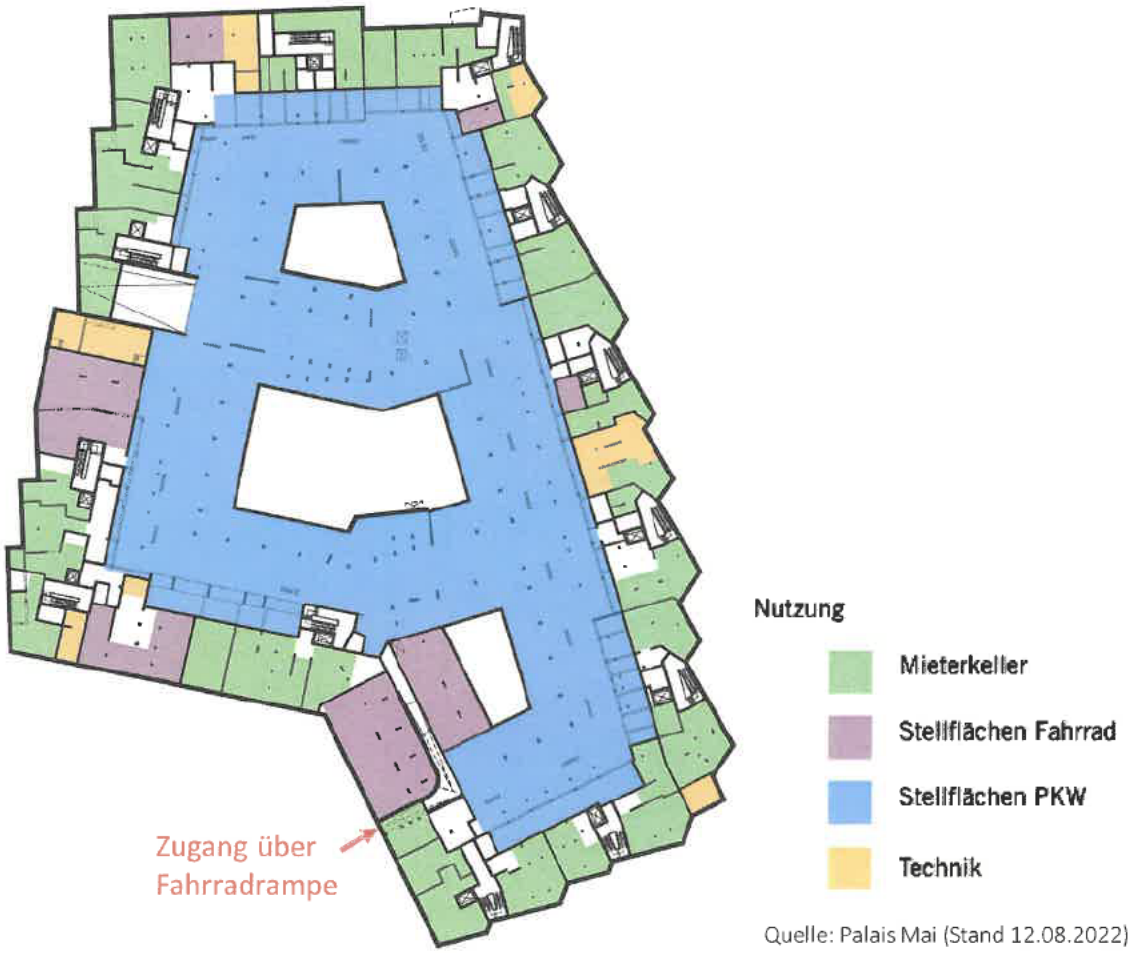
Die aktuellen Planungen erfüllen alle Erfordernisse bzgl. der Stellplatz-Anzahl.

Im UG stehen 158 Pkw-Stellplätze zur Verfügung
(145 Wohnen + 3 KiTa + 10 Gastronomische Nutzung notwendig). Davon sind 6 für Carsharing vorzusehen.

Ebenso stehen 568 Fahrradabstellplätze zur Verfügung.
Davon 498 im UG, 50 neben der Mobilitätszentrale sowie 20 im Außenbereich (überdacht).
(550 Wohnen + 8 KiTa + 10 Gastronomische Nutzung notwendig)

Datengrundlage: Palais Mai (Stand 06.04.2022)

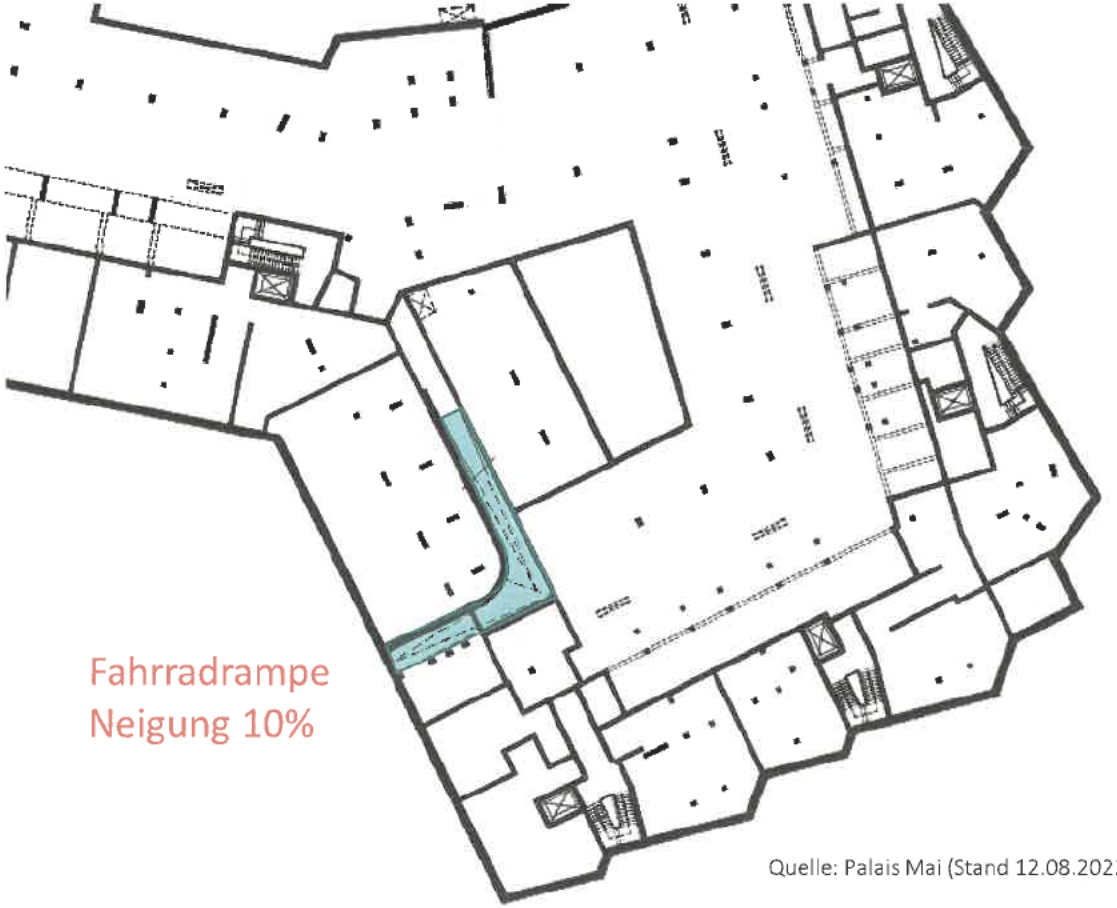
Fahrradabstellplätze UG



Quelle: Palais Mai (Stand 12.08.2022)

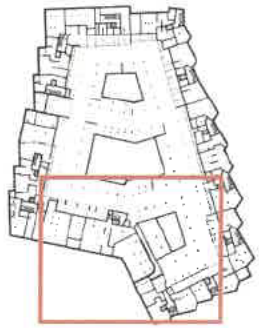
Die Fahrradabstellplätze im UG sind über mehrere Abstellräume verteilt.

Fahrradabstellplätze UG



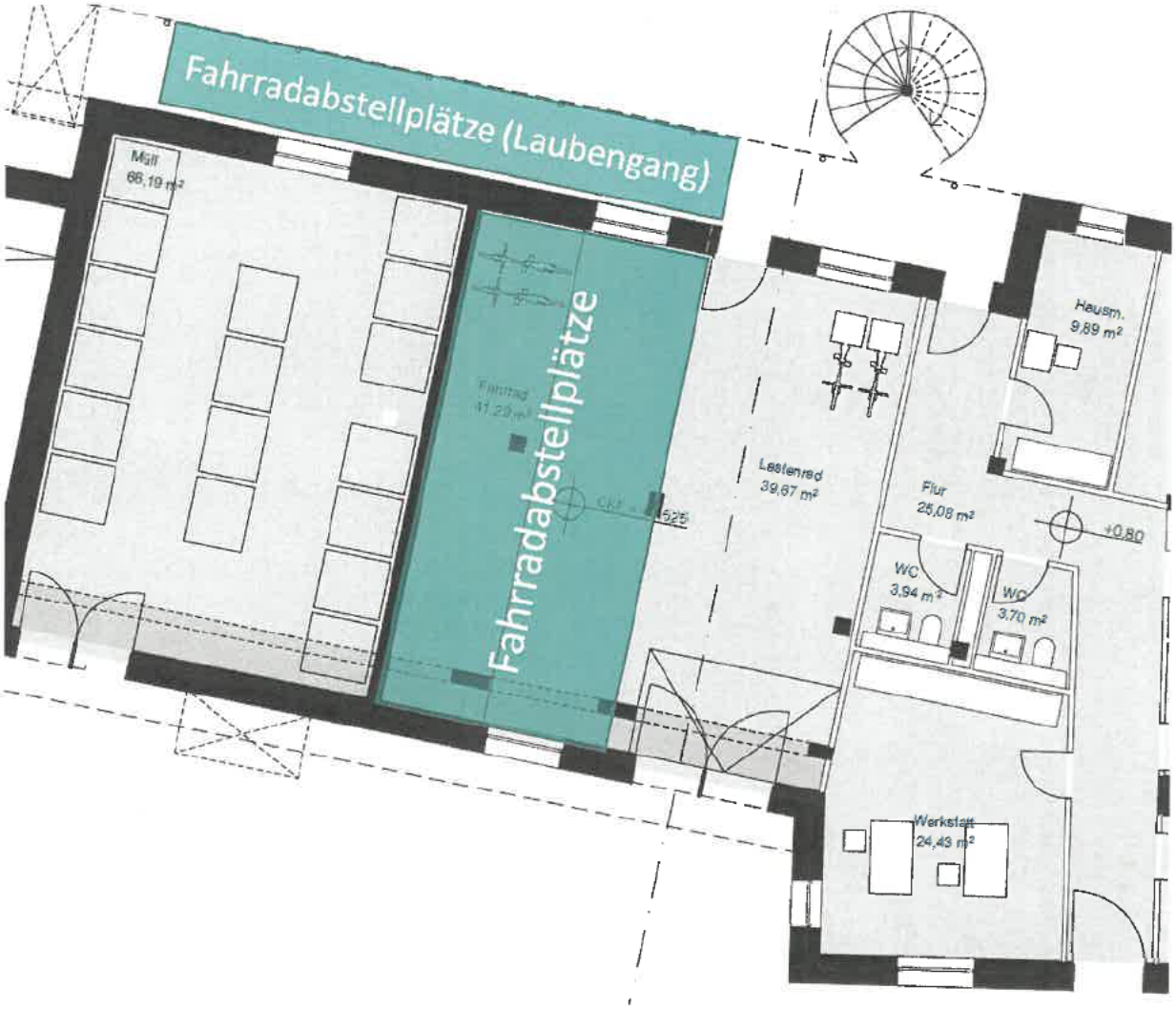
Quelle: Palais Mai (Stand 12.08.2022)

Die Fahrradabstellplätze im UG sind über eine 10 % geneigte Rampe zu erreichen.



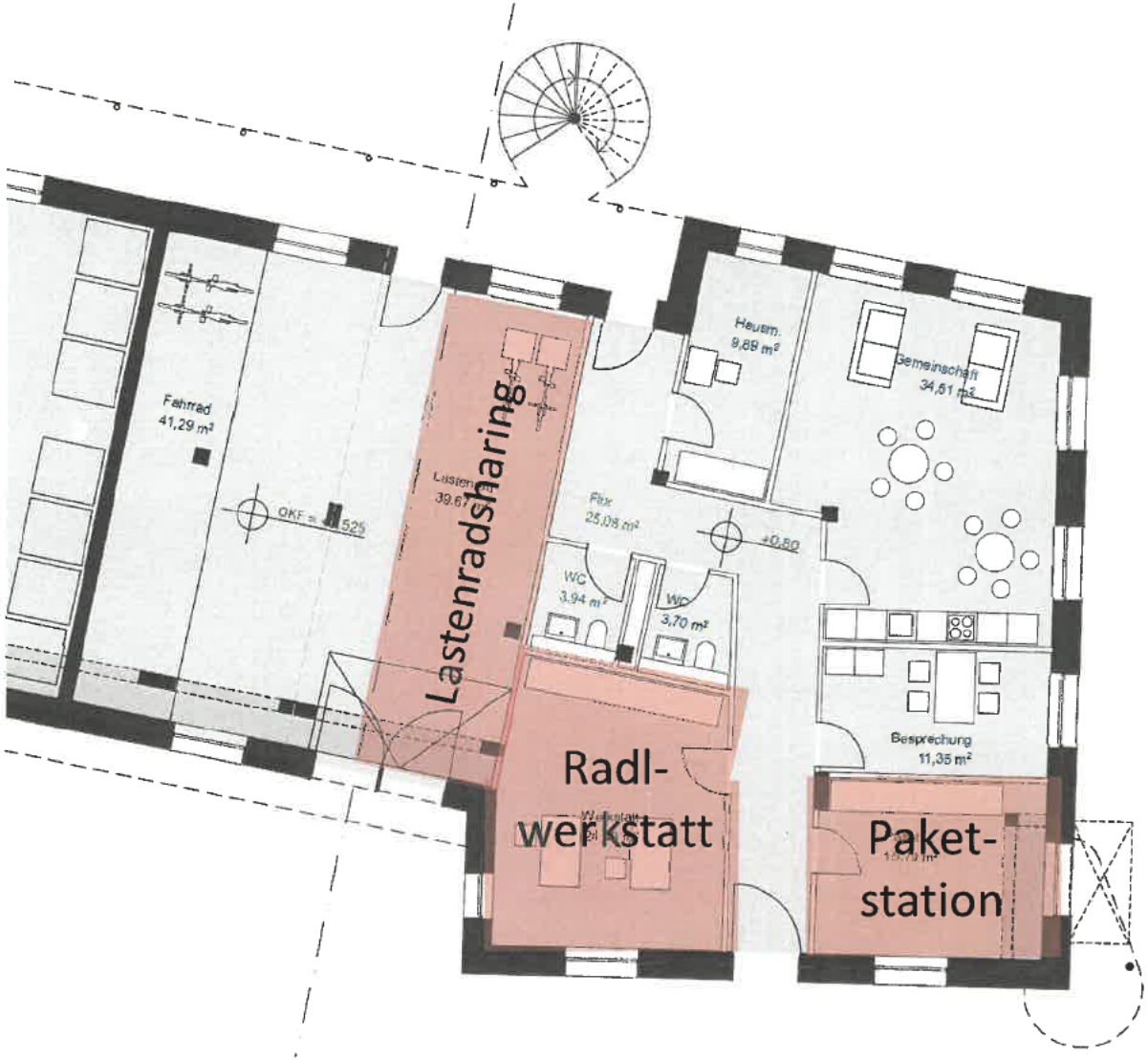
stattbau münchen

Fahrradabstellplätze Mobilitätszentrale



Quelle: Palais Mai (Stand 12.08.2022)

Mobilitätszentrale



Die Mobilitätszentrale im Erdgeschoss umfasst nach aktuellen Planungen ca. 80 qm und beherbergt neben dem Lastenradsharing auch eine Paketstation sowie eine Fahrradreparaturmöglichkeit

Quelle: Palais Mai (Stand 12.08.2022)

Mobilitätselemente

Je nach angestrebtem Mobilitätsfaktor werden die Flächen für die Mobilitätselemente nach dem Formblatt berechnet.

Bei einem Mobilitätsfaktor von 0,7 müssen 6 Stellplätze für stationäres Carsharing reserviert werden, 38,8 qm für fahrradbasierten Lastentransport zur Verfügung stehen und 38,8 qm zusätzlich mit Angeboten belegt werden.

Die Carsharing-Stellplätze werden im UG in der Nähe der Rampe verortet.

Die 78 qm werden in der Mobilitätszentrale nachgewiesen. Folgende Elemente stehen dort zur Verfügung:

- Sharing E-Lastenräder
- Fahrradreparaturwerkstatt
- Paketbox

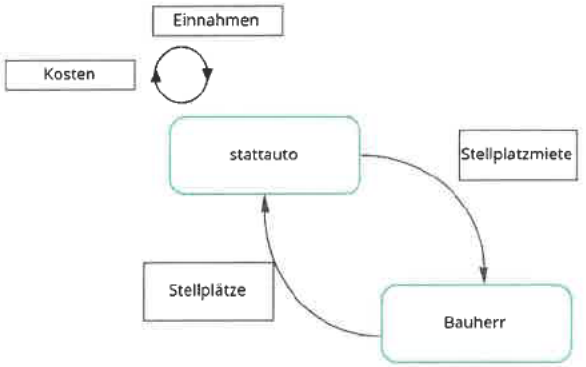
Datengrundlage: Palais Mai (Stand 31.03.2022)

Betriebsmodelle
Modell stattauto

Ein externer Betreiber übernimmt alle Komponenten. Neben der Anschaffung der Pkw betreibt der Anbieter die Buchungs- und Abrechnungsplattform und kümmert sich um Wartung, den laufenden Betrieb, Vertragsabschlüsse etc. Er übernimmt damit alle Risiken und erhält im Gegenzug alle Einnahmen.

Um die aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendige Anzahl an Nutzer:innen zu erreichen, muss die Station für alle bei dem Carsharing-Betreiber angemeldeten Nutzer:innen zugänglich sein – z.B. mithilfe eines Tiefgaragenschlüssels, welcher ebenfalls im Tresor hinterlegt ist. Das bedeutet, die Fahrzeuge stehen nicht exklusiv den Bewohner:innen des Vorhabens zur Verfügung. Für sie sollen dafür gesonderte Konditionen gelten.

Die weiteren Modalitäten gestalten sich je nach Anbieter und Projekt unterschiedlich und sind Gegenstand der individuellen Verhandlungen. Für die genutzten Stellplätze zahlt der Carsharing-Betreiber in der Regel eine (je nach Projekt u.U. gegenüber der ortsüblichen geminderte) Miete.



Beispiel stattauto

Betriebsmodelle
Modell stattauto

Einmalkosten für die Zugangskontrolle, z.B. einen Schlüsseltresor, zahlt u.U. der Bauherr. Die Situierung der Sharing-Pkw und des Zugangssystems (z.B. Tresor) muss frühzeitig mit dem Carsharing-Anbieter abgestimmt werden, damit die technischen Voraussetzungen, wie beispielsweise eine Funkverbindung oder WLAN, gegeben sind und die Station für die Nutzer:innen gut zu erreichen ist.

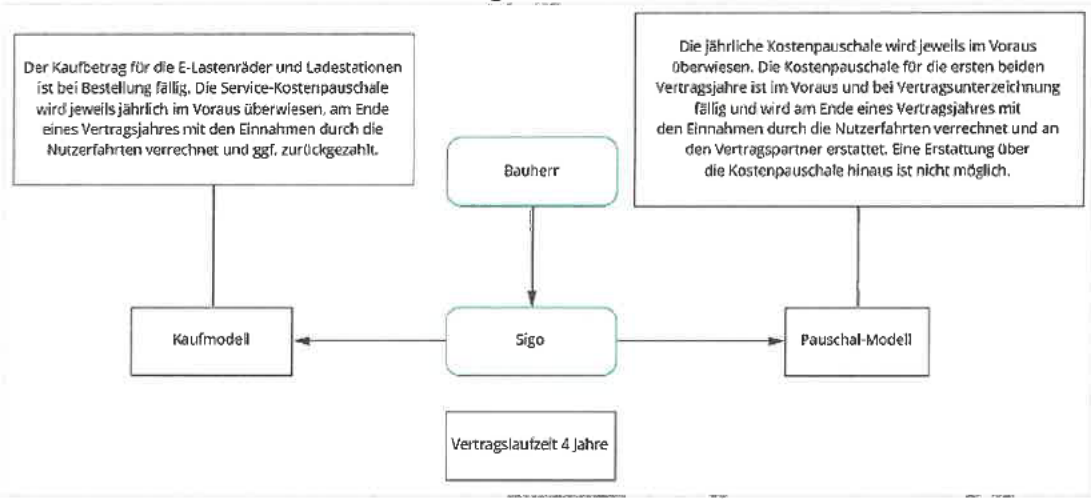
Die Einbindung von Zweirädern in das System ist möglich.

Modell Fa. Bergfreund
Foto: stattbau münchen

Betriebsmodelle
Modell „Leasing“

Durch ein Leasing-Modell wird ein Fahrzeug zur Verfügung gestellt. Ein entsprechender Anbieter übernimmt die Anschaffung, Wartung und den Betrieb des Fahrzeugs, außerdem wird die Buchungs- und Abrechnungsplattform zur Verfügung gestellt. Dafür erhält der Auftraggeber die Einnahmen aus dem Sharing (bzw. diese werden mit den Kosten verrechnet). Bei diesem Modell kann der Auftraggeber entscheiden, wie groß der Nutzerkreis sein soll.

Alternativ sind die Fahrzeuge auch zu erwerben. Dadurch verringert sich dann der monatliche Beitrag.



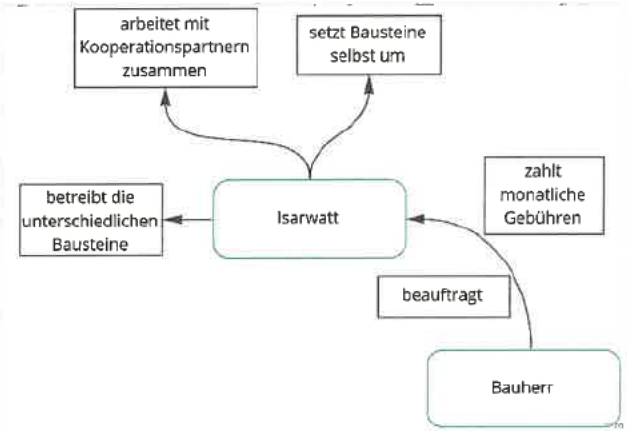
stattbau münchen

Betriebsmodelle
Modell „Dienstleister“

Der Bauherr beauftragt einen Dienstleister mit der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Hierfür zahlt er monatliche Gebühren.

Die Sharing-Fahrzeuge und sonstige gemeinschaftlich zu nutzende Gegenstände werden vom Dienstleister gewartet, buchbar und abrechenbar gemacht.

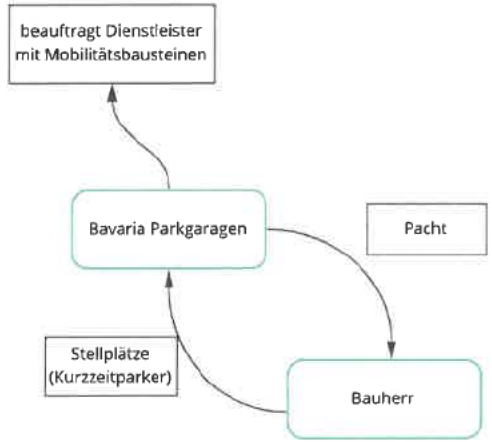
Die Fahrzeuge werden vom Bauherren erworben. Der Dienstleister nutzt eine umfassende digitale Plattform



Beispiel Isarwatt

Betriebsmodelle
Modell „Garagenbetreiber“

Der Bauherr übergibt die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes dem Parkgaragenbetreiber. Der zahlt eine Pacht an den Bauherren. Damit hat er den gesamten betriebswirtschaftlichen Einfluss auf die Garage, d.h. er nimmt Stellplatzgebühren ein und schafft damit die Grundlage einer Finanzierung der Bausteine des Mobilitätskonzeptes.



Beispiel Bavaria Parkgaragen GmbH

stattbau münchen

Anlage BU 4

PEK Ausgleichsfläche Fl.Nr. 369/0
Gemarkung Allach

Pflege- und Entwicklungsplan

für ein naturschutzrechtliches Ausgleichskonzept
für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
auf einer Teilfläche von Flurstück 369, Gemarkung Allach

Erläuterungsbericht

Stand 25.10.2023

Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH

Auftraggeber:
Hirmer Allach GmbH & Co. KG
Herrschinger Str. 10
82346 Andechs

Auftragnehmer:
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

BearbeiterInnen:
[redacted]

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS DER PLANUNG 3
2. PLANGRUNDLAGEN UND QUELLEN 3
3. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN 4
3.1. LAGE UND ALLGEMEINE GEBIETSBESCHREIBUNG 4
3.2. NATURRÄUMLICHE SITUATION 5
3.3. BODEN UND TOPOGRAPHIE 5
3.4. WASSERHAUSHALT 6
3.5. KLIMA 6
3.6. SCHUTZGEBIETE 6
3.7. ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM 7
3.8. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN 7
4. IST-ZUSTAND 8
5. EINSCHÄTZUNG DER FLÄCHE 9
6. AUSGLEICHSKONZEPT 10
7. BEWERTUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHME 11
8. PFLEGEMAßNAHMEN FÜR DIE FLACHLAND-MÄHWIESE 11
9. KONTROLLE UND MONITORING 12
10. BILDERDOKUMENTATION 12

Anlagen:

Übersichtsplan Ausgleichsflächen (Stand 25.10.2023)
Bestandsplan (Stand 25.10.2023)
Pflege- und Entwicklungsplan (Stand 25.10.2023)

1. Anlass der Planung

Für das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 „Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) „Hirmerei"" im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing plant die Vorhabenträgerin Hirmer Allach GmbH & Co. KG den Neubau einer Wohnbebauung einschließlich der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Grünflächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 17.05.2022 durch das Büro bgsm Architekten Stadtplaner ermittelt und dargestellt. Es wird ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von ca. 5.564 m² ermittelt.

Als Teil des Ausgleichsbedarfs für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 soll eine geeignete Teilfläche des Flurstücks Nr. 369, Gemarkung Allach herangezogen werden. Das Flurstück besteht vollständig aus Ackerfläche und nimmt eine Gesamtfläche von 7.711 m² ein.

Das Ausgleichskonzept wird in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" bewertet.

Der vorliegende Pflege- und Entwicklungsplan deckt den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf für das Vorhaben aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 von ca. 554 m² ab.

2. Plangrundlagen und Quellen

Folgende Plangrundlagen liegen dem Ausgleichskonzept zu Grunde:

- Digitales Orthophoto 40cm (DOP40) (digital), Bayerische Vermessungsverwaltung (Oktober 2023), www.geodaten.bayern.de, Lizenz: https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40, CC BY 4.0
- Liegenschaftskataster (ALKIS) der Gemarkung Allach (digital), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Mai 2022), erworben am 24.05.2022
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2164 „Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) „Hirmerei"" – bgsm Architekten Stadtplaner (17.05.2022)

Als Bewertungsgrundlage dient:

- Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Januar 2003)

Quellen:

- OpenStreetMap (digital), www. openstreetmap.org, Lizenz: https://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/, ODbL CC 2.0
- Eigene Bestandserhebungen Dragomir Stadtplanung GmbH (Geländebegehung am 20.05.2022)
- FIN-Web - raumbezogene Umweltdaten zum Naturschutz vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (digital)
- Bayern-Atlas (digitales Geoportal, zur Verfügung gestellt vom Bayerischen Staatsministerium)
- Umwelt-Atlas Bayern vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (digital)
- ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landeshauptstadt München, LfU, 2004)

- Klimaausblick für München, Climate Service Center Germany (GERICS) (2021)
- Sturm et al. „Grünlandtypen – Erkennen – Nutzen – Schützen", Quelle & Meyer Verlag GmbH & Co, Wiebelsheim (2018)
- FFH - Lebensraumtyp 6510 – Magere Flachland-Mähwiesen, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
- Karten der Stadtklimaanalyse Landeshauptstadt München, LHM Referat für Gesundheit und Umwelt, Juli 2014
- Landschaftspflegerischer Begleitplan – Erläuterungsbericht: Bundesautobahn A 99 „Autobahnring München", Nordschnitt Streckenteilabschnitt Langwied-Allach mit Spange Eschenried km 97+650 bis km 102+010 (Textur vom 30.04.1991 zu den Planfeststellungsunterlagen vom 30.12.1982)

3. Allgemeine Grundlagen

3.1. Lage und allgemeine Gebietsbeschreibung

Das Flurstück 369 liegt in der Gemarkung Allach, etwa 200 m westlich des Siedlungsbereichs Allachs im 23. Stadtbezirk Münchens. Um das Flurstück erstrecken sich weitläufig weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ca. 900 m östlich des Grundstückes befindet sich die Würm, ca. 750 m westlich der Baggersee eines Kieswerks und etwa 1,9 km derselben Richtung der Luß- und der Langwieder See (s. Abb. 1).

Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Lage des Flurstücks 369 im Stadtgebiet (rot umrandet), Gemarkung Allach, Datenquelle Karte: OpenStreetMap - www. openstreetmap.org, Lizenz: https://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/, ODbL CC 2.0 (Stand 10.10.2023)

Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 7.711 m² und wird aktuell vollständig als Ackerfläche genutzt. Westlich des Flurstücks 369 parallel zur alten Kiestrasse grenzt das Flurstück 510/18 an, auf dem sich ein wegbegleitender Grünstreifen mit einer Baumreihe befindet. Daran wiederum grenzt ein geschotterter Fuß- und Radweg an, der zwischen der Ausgleichsfläche und dem kartierten Biotop Nr. M-0052-001 verläuft. Die westlich an den Fuß- und Radweg angrenzende Kiestrasse ist ein bewachsener Wall, der mit halboffenen Kiesflächen und Totholzhaufen durchsetzt ist. Auf dem Wall befinden sich vereinzelte Sträucher und Bäume. Südlich des Flurstücks 369 befinden sich Kleingärten, die durch verschiedenen Heckenpflanzungen eingefriedet sind (s. Abb. 2). Zwischen den Kleingärten und dem Acker liegt das Flurstück 350,

das ausschließlich aus einer Rasenfläche besteht, die zum Zeitpunkt der Begehung gemäht war und augenscheinlich als Zugang zu den Kleingartengrundstücken genutzt wird.

Als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 wird die westliche Teilfläche des Flurstücks 369 herangezogen.

Abbildung 2: Für das vorliegende Ausgleichskonzept benötigte Teilfläche (Gelb hinterlegt) des Flurstücks Nr. 369 (rot umrandet) der Gemarkung Allach mit angrenzender Kiestrasse (rote Schraffur), Luftbildquelle: BVV (Stand 10.10.2023), www.geodaten.bayern.de, Lizenz: https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40, CC BY 4.0

3.2. Naturräumliche Situation

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland mit Isar-Inn-Schotterplatten" (nach Ssymank) sowie im Westen der Naturraum-Einheit „Münchner Schotterebene" nach Meynen / Schmithüsen. Die Menzinger Schotterzunge befindet sich zwischen der Mooslandschaft im Westen und der Würmaue im Osten. Der typische Charakter des Naturraums Münchner Schotterebene ist eine weitgehend flache Landschaft, welche von Süd nach Nord leicht abfällt (nach Informationen aus dem ABSP Bayern, Stadt München).

Als potenziell natürliche Vegetation im Gebiet wird in FIN-Web ein Waldgersten-Buchenwald mit Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald angezeigt.

3.3. Boden und Topographie

In der Münchner Schotterebene befinden sich die mittel- bis tiefgründigen Schotterverwitterungsböden im Süden der Stadt, da dort die fluvioglazialen karbonatreichen Schotter der Würmeiszeit, die Niederterrassenschotter, die Bodenbildung beeinflusst haben. Im Spätglazial wurden die nach Norden ausdünnenden Schotterzungen auf die Niederterrassenschotter aufgeschüttet. Von Süd nach Nord nimmt in der Münchner Ebene der

Humusgehalt der flachgründiger werdenden Böden zu (nach Informationen aus dem ABSP Bayern, Stadt München).

Der vorherrschende Bodentyp für das Untersuchungsgebiet ist nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Maßstab 1:25.000) fast ausschließlich (Acker-)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Der höchste Punkt des Flurstücks 369 liegt süd-westlich mit 507,60 m ü. NN, der tiefste Punkt liegt nord-östlich mit 506,60 m ü. NN, das Flurstück weist keine bewegte Topographie auf.

Im östlichen Teil des Flurstücks liegt das Bodendenkmal D-1-7834-0088 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung".

Das Flurstück ist nach Auskunft des RKU nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet und es liegen keine Hinweise auf eine kontaminationsrelevante Nutzung vor.

3.4. Wasserhaushalt

Es liegen keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet und es handelt sich nicht um ein Überschwemmungs- oder Hochwassergebiet.

Der nach Norden flachgründiger werdende Boden wird in der Hinweiskarte zu hohen Grundwasserständen auch im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche als potenziell von hohen Grundwasserständen betroffen eingestuft. Gemäß dem ABSP Bayern herrscht ein sehr hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers im Untersuchungsgebiet.

In ca. 1,5 km Luftlinie in nord-westlicher Richtung befindet sich die Wasserstand-Messstelle Nr. 16127 Allach 289A, welche bei einer Geländehöhe von 502,50 m ü. NN einen mittleren Wasserstand seit 1938 bei 498,86 m ü. NN und am 30.05.2022 einen Flurabstand von 4,23 m u. Geländeoberkante verzeichnet hat. In ca. 2,2 km Luftlinie in süd-östlicher Richtung befindet sich die Wasserstand-Messstelle Nr. 16710 Obermenzing Q 2, welche bei einer Geländehöhe von 515,93 m ü. NN einen mittleren Wasserstand seit 2009 bei 509,33 m ü. NN und am 30.05.2022 einen Flurabstand von 7,41 m u. Geländeoberkante verzeichnet hat.

Gemittelt ergibt sich für das Untersuchungsgebiet mit einer durchschnittlichen Höhe von 507,10 m ü. NN ein Flurabstand von ca. 5 m u. Geländeoberkante.

3.5. Klima

Das langjährige Jahresmittel liegt für München und die angrenzenden Landkreise bei 8,3 °C mit einer im mittleren Jahresverlauf geringsten monatlichen Jahresmitteltemperatur im Januar von -0,9 °C und der höchsten im Juli bei 17,6 °C.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme beträgt 958,7 mm. Die geringsten Niederschläge treten im Februar mit einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von 49,4 mm auf, die höchsten im Juni mit durchschnittlich 124,8 mm.

Gemäß der Karte 10 der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München sind die Grün- und Freiflächen im Umkreis der Ausgleichsfläche hohe Kaltluftlieferanten mit einem hohem Volumenstrom, das Flurstück 369 befindet sich nicht in einer Kaltluftleitbahn. Nachts nimmt die Lufttemperatur in 2 m über Grund bis zum frühen Morgen -5 bis -6 °C ab, weshalb die nächtliche Abkühlung als hoch eingewertet wird (Karte 4). Gemäß der Karte 11 kommt dem Gebiet eine mittlere bioklimatische Bedeutung zu.

3.6. Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen nicht im Bereich der Ausgleichsfläche und deren näherer Umgebung.

Westlich an die geplante Ausgleichsfläche angrenzend befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. M-0052-001 „Reichsautobahntrasse westlich Allach". Im Biotop sind zu 30 % basenreicher Magerrasen, zu 10 % magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, zu 5 % wärmeliebende Ruderalfluren, zu 5 % Rohboden und zu 5 % trockene Initialvegetation verzeichnet.

Durch die Herstellung der Ausgleichsfläche können die bestehenden Strukturen des Biotops Nr. M-0052-001 erweitert und gestärkt werden.

3.7. Arten- und Biotopschutzprogramm

Gem. Karte N (Natur- und stadträumliche Gliederung) liegt der Münchener Stadtbezirk Allach innerhalb der Menzinger Schotterebene, die zu den Schotterfluren der Münchener Ebene gehört.

Die ökologischen Bodenfunktionen der Fläche sind gem. Karte R 1 als Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion ausgewiesen. Gem. Karte R 2 befindet sich das Flurstück im Bereich mit sehr hohem Kontaminationsrisikos des Grundwassers.

In der Karte A 3 mit den Zielen und Maßnahmen ist für den Bereich, in dem das Flurstück 369 liegt, eine Ausdehnung und Entwicklung von Trockenstandorten vorgesehen. Seltene Arten, wie u.a. Wechselkröte, Steinschmätzer, Heidelerche, Flussregenpfeifer, Blauflügelige Ödlandschrecke und Idas-Bläuling sollen dabei gefördert werden. Weiterhin wird die Förderung von extensiv genutztem Grünland genannt.

Im Textteil des ABSP sind unter Arten und Lebensräume für den Nutzungstyp Acker folgende für die Fläche des Flurstückes 369 passende Ziele genannt:

#1: Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland bzw. Förderung des ökologischen Landbaus insbesondere auf Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion sowie auf Böden mit hohem Grundwasserkontaminationsrisiko
#3: Erwerb von Äckern auf sehr trockenen Standorten als Vorratsflächen für die Kompensation von Eingriffen in Trockenbiotope (Ökokonto Ausgleichsmaßnahmen)
#4: Erhalt bzw. Neuschaffung von Kleinstrukturen auf Ackerflächen (Brachen, Wiesenwege, Raine, Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume)

Als Maßnahmen werden genannt:

- Biotoppflegemaßnahmen zur Sicherung wertvoller Magerstandorte, z.B. Entbuschungsmaßnahmen
- Standort- und fachgerechte Bodenbewirtschaftung durch witterungs- und standortangepasste Bodenbearbeitung und einen reduzierten, bedarfs- sowie zeitangepassten Pflanzenschutz und Düngemitteleinsatz
- Entwicklung von Pflegekonzepten für Mahd bzw. Beweidungsflächen; Förderung extensiver Schafbeweidung (keinesfalls Pferchung)

3.8. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der Erläuterungsbericht zum Planfeststellungsverfahren der Bundesautobahn A 99 „Autobahnring München" vom 30.04.1991 beschreibt vor allem die westlich des Flurstücks 369 gelegene Kiestrasse, die damals entwickelt wurde, wie im Textteil des landschaftspflegerischen Begleitplans vorgesehen. Diese wird als Sekundär-Heide bezeichnet mit dem Entwicklungsziel zu einem übergeordneten Vernetzungskorridor zu werden, indem im Umfeld der Kiestrasse neue Lebensräume entwickelt bzw. verbleibende Teillebensräume gestärkt werden sollen.

4. Ist-Zustand

Der aktuelle Zustand der geplanten Ausgleichsfläche wurde bei einer Begehung am 20.05.2022 bewertet. Zu diesem Zeitpunkt wurde das Flurstück intensiv ackerbaulich genutzt, vermutlich für den Anbau von Sonnenblumen (s. Abb. 3). Am südlichen Randbereich, zwischen den Kleingartengrundstücken und dem Flurstück 369 befindet sich ein intensiv gepflegter Rasenstreifen. Zwischen dem westlich vorhandenen Fuß- und Radweg und dem Flurstück Nr. 369 befindet sich ein wegbegleitender Grünstreifen mit vereinzelten Bäumen. Hier kommen Feld-Ahorn (Acer campestre), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) und Winter-Linde (Tilia cordata) vor. Der Grünstreifen weist einen hohen Grasanteil aus Gewöhnlichem Knaulgras (Dactylis glomerata), Glatt-Hafer (Arrhenatherum elatius), Flaumigem Wiesenhafer (Avenula pubescens), Einährigem Rispengras (Poa annua) und Taube Trespe (Bromus sterilis) auf.

Eine kennzeichnende Art des intensiv gepflegten Rasenstreifens ist insbesondere Weiß-Klee (Trifolium repens) mit einem sehr hohen Deckungsgrad. Häufige Arten des wegbegleitenden Grünstreifens waren Spitz- (Plantago lanceolata) und Breit-Wegerich (Plantago major) sowie Löwenzahn (Taraxacum officinale). Untergeordnet konnten Gräser festgestellt werden, die auf Grund der Mahd nicht näher bestimmt werden konnten.

Weitere Arten des Graswegs und des Grünstreifens:

- Große Brennnessel (*Urtica dioica*)
- Wilde Brombeere (Rubus fruticosus)
- Echtes Labkraut (*Gallium verum*)
- Gemeine Schafgabe (*Achillea millefolium*)
- Rotklee (*Trifolium pratense*)
- Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*)
- Gewöhnliche Goldrute (*Solidago virgaurea*)
- Gemeiner Odermennig (*Agrimonia eupatoria*)
- Acker-Minze (*Mentha arvensis*)
- Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*)
- Königskerze (*Verbascum spec.*)
- Jakobs-Greiskraut (*Jacobaea vulgaris*)
- Kriechendes Fingerkraut o. Gewöhnliches Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla repens* o. *Potentilla verna*)
- Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*)
- Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gänseblümchen (*Bellis perennis*)
- Quendel-Ehrenpreis (*Veronica serpyllifolia*)
- Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*)
- Klatschmohn (*Papaver rhoeas*)
- Stinkender Storchenschnabel (*Geranium robertianum*)
- Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*)
- Acker-Vergissmeinnicht (*Myosotis arvensis*)
- Feld-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*)
- Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*)

Viele der vorgefundenen Arten lassen darauf schließen, dass es sich um einen nährstoffreichen Boden handelt.

Abbildung 3: Blick auf Flurstück 369 in Richtung Norden, im Westen Randvegetation
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

Abbildung 4: Grasweg zwischen Flurstück Nr. 369 und südlich gelegenen Kleingärten
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

Abbildung 5: Vegetation des Grünstreifens westlich des Flurstücks Nr. 369
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

Abbildung 6: Grünstreifen westlich des Flurstücks Nr. 369
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

5. Einschätzung der Fläche

Die Fläche kann in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" dem Biotoptyp „Acker" zugeordnet werden. Aufgrund der intensiven Nutzung weist die Fläche eine sehr geringe Artenvielfalt auf (s. Kapitel 4). Für Bodenbrüter ist die Fläche auf Grund der westlich und südlich angrenzenden Gehölzstrukturen ungeeignet.

Durch die Extensivierung der Nutzung und Entwicklung von artenreichen Grünflächen durch Neuansaat kann die ökologische Bedeutung des Gebietes deutlich erhöht werden. Eine naturschutzfachliche Aufwertung ist somit möglich und sinnvoll. An das Flurstück 369 grenzt im Westen die Kiestrasse an. Es ist zu empfehlen, die linearen Strukturen der Kiestrasse zu ergänzen bzw. zu erweitern. Dadurch können auch die Ziele des ABSPs für Arten und Lebensräume unterstützt werden.

Weiterhin ist das Flurstück Nr. 369 als Ausgleichsfläche geeignet, da sie sich im selben Naturraum (Münchner Schotterebene), wie der Eingriffsort befindet.

Die Fläche ist gem. ABSP als Fläche mit geringer Ertragsfunktion ausgewiesen. Dadurch ist sie gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" vorrangig als Ausgleichsfläche zu nutzen.

6. Ausgleichskonzept

Im Folgenden wird das geplante Zielbiotop beschrieben. Die genaue Lage der Biotopfläche kann der zeichnerischen Darstellung des Pflege- und Entwicklungskonzepts entnommen werden. Anschließend erfolgt eine Bewertung der geplanten Aufwertungsmaßnahmen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Die Ausgleichsfläche soll vorrangig als extensives Grünland angelegt werden.

Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte

Auf einer Fläche von ca. 554 m² soll eine artenreiche Extensivwiese mittlerer Standorte (FFH- LRT 6510) entwickelt werden. Die Vegetation in den Randbereichen des Ackers deutet darauf hin, dass von (trockenen bis) mittleren Standortverhältnissen auszugehen ist.

Kennzeichnende Arten sollen z.B. Gewöhnliche Schafgabe (Achillea millefolium agg.), Gewöhnliches Ruchgras (Anthoxanthum odoratum agg.), Zittergras (Briza media), Weiche Trespe (Bromus hordeaceus), Wiesen-Glockenblume (Campanula patula), Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea), Wilde Möhre (Daucus carota), Rot-Schwingel (Festuca rubra agg.), Flaumiger Wiesenhafer (Helictotrichon pubescens), Witwenblume (Knautia arvensis), Acker- Margerite (Leucanthemum vulgare), Pastinak (Pastinaca sativa), Scharfer Hahnenfuß (Ranunculus acris), Knolliger Hahnenfuß (Ranunculus bulbosus), Wiesen-Salbei (Salvia pratensis), Kleiner Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis), Gras-Sternmiere (Stellaria graminea), Wiesen-Bocksbart (Tragopogon pratensis), Feld-Klee (Trifolium campestre), Wiesen-Goldhafer (Trisetum flavescens) und Gamander-Ehrenpreis (Veronica chamaedrys) sein.

Hinweis: Es ist regionales Saatgut bzw. Wiesendrusch mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu verwenden. Innerhalb eines repräsentativen, ca. 3 x 10 m Flachland-Mähwiesenstreifens müssen mindestens 25 krautigen Wiesen-Arten, davon 12 der oben genannten Arten vorkommen.

Abbildung 7 : Plan des Pflege- und Entwicklungsplanes als Anlage zum Erläuterungsbericht, Datenquelle Luftbild: BVV (Stand 10.10.2023), www.geodaten.bayern.de, Lizenz: https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40, CC BY 4.0

7. Bewertung der Ausgleichsmaßnahme

Eine Bewertung der Maßnahme erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Januar 2003).

Nach dem Leitfaden kommt eine anrechenbare Aufwertung dann in Betracht, wenn eine Verbesserung des Ausgangszustands (siehe Listen 1a bis 1c im Leitfaden) um eine Wertstufe erfolgen kann. Abweichend davon kann der Ausgleich durch Wertverbesserung innerhalb einer Kategorie erreicht werden. In diesem Fall verringert sich die anrechenbare Ausgleichsfläche. Ebenso erhöht sich die anrechenbare Ausgleichsfläche, wenn der Ausgleich durch Wertverbesserung um mehrere Kategorien erreicht wird.

Die bestehende Ackerfläche kann als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert) klassifiziert werden. Als Zielbiotop soll eine Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte hergestellt werden.

Der Biotoptyp Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte kann als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, oberer Wert) eingeordnet werden. Dem Ziel des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) zur Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland wird damit entsprochen.

Der Ausgleichsbedarf von ca. 554 m² ist auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 369, Gemarkung Allach zu erbringen und kann gemäß untenstehender Tabelle erzielt werden.

Ausgangsbiotop	Kat.	Zielbiotop	Kat.	Grundfläche in m²	Faktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche in m²
Acker	1	Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte	2	Ca. 554	1,0	Ca. 554
Grundfläche				Ca. 554		
Erbrachter Ausgleich						Ca. 554

8. Pflegemaßnahmen für die Flachland-Mähwiese

Die Wiese ist extensiv zu pflegen. Dafür soll sie in den ersten zehn Jahren dreimal jährlich gemäht werden. Die Mahdintensität kann über die Monitorings nach Bedarf angepasst werde. Die erste Mahd soll im Mai durchgeführt werden, die zweite im Juli, die dritte im September/ Oktober.

Das Schnittgut ist abzufahren. Je Jahr ist alternierend bei der Mahd jeweils eine Fläche von 10% der Gesamtfläche, stehen zu lassen. Die Fläche wird bei der nächsten Mahd wieder mitgemäht und ein anderer Altgrasstreifen wird belassen. Langfristig kann, je nach Entwicklung und Wüchsigkeit der Fläche, das Mahdregime angepasst werden, dies ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Allgemein gilt: Innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche ist die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln unzulässig. Abweichungen vom Pflegekonzept sind vorab mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

9. Kontrolle und Monitoring

Das strukturelle Monitoring/ Pflegekontrolle soll jährlich im Zeitraum der Entwicklungspflege (3. bis 20. Jahr), somit mit einer Dauer von 18 Jahren, durchgeführt werden, um den aktuellen Zustand bzw. die Entwicklung der Fläche zu ermitteln. Ein zusätzliches Monitoring der Zielarten soll im 5., 10., 15. und 20. Jahr stattfinden. Der zuständigen Naturschutzbehörde ist darüber jeweils eine kurze Dokumentation vorzulegen.

10. Bilderdokumentation

Alle Bilder wurden am 20.05.2022 aufgenommen.

Blick auf die Untersuchte Fläche in Richtung Süden
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

Wall der Kiestrasse westlich an das Flurstück Nr. 369 angrenzend
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

Rad- und Fußweg zwischen Kiestrasse und Flurstück Nr. 369, Blick Richtung Süden
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

Blick in Richtung Osten auf das Flurstück Nr. 369 von Grasweg südlich ebendieses Flurstücks aus
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

Bepflanzung des Ackers, des das Flurstück Nr. 369 gänzlich einnimmt
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

Blick auf die untersuchte Fläche in Richtung Südosten mit Vegetation des Grünstreifens entlang des Fußwegs im Westen
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

Im Osten an die Flurstücke Nr. 369 und 371 angrenzendes Rapsfeld
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

Höher gewachsene Wiese mit Rosensträuchern, südwestlich an das Flurstück Nr. 369 angrenzend
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

Übersicht
Ausgleichsflächen

LH München
Bebauungsplan Nr. 2164
"Hirmerei"
Pflege- und Entwicklungs-konzept

N
0 10 20 30 40
M 1 : 1.000 (DIN A3) 25.10.23

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

Kartengrundlage: DOP40, BVV 2023, Lizenz: https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40, CC BY 4.0. ALKIS, LDBV 2022, Lizenz: erworben am 24.05.2022

BESTANDSPLAN

Umgrenzung Flurstück Nr. 369, Gemarkung Allach, ca. 7.711 m²

Ackerfläche, ca. 554 m², Kategorie I*

Kartiertes Biotop Nr. M-0052-001

* Bewertung in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 2. erweiterte Auflage, Januar 2003

Für genauere Ausführungen wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.

LH München
Bebauungsplan Nr. 2164
"Hirmerei"
Pflege- und Entwicklungskonzept

N
0 10 20 30 40
M 1 : 1.000 (DIN A3) 25.10.23

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Kartengrundlage: DOP40, BVV 2023, Lizenz: https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40, CC BY 4.0. ALKIS, LDBV 2022, Lizenz: erworben am 24.05.2022

PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSPLAN

Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte

Sonstiges

Umgrenzung Flurstück Nr. 369, Gemarkung Allach, ca. 7.711 m²

Untersuchungsgebiet BP 2164

Kartiertes Biotop Nr. M-0052-001

* Bewertung in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 2. erweiterte Auflage, Januar 2003

Für genauere Ausführungen wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.

Kartengrundlage: DOP40, BVV 2023, Lizenz: https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40, CC BY 4.0. ALKIS, LDBV 2022, Lizenz: erworben am 24.05.2022

DRAGOMIR STADTPLANUNG

PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSPLAN

Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte

Sonstiges

Umgrenzung Flurstück Nr. 369, Gemarkung Allach, ca. 7.711 m²

Untersuchungsgebiet BP 2164

Kartiertes Biotop Nr. M-0052-001

* Bewertung in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 2. erweiterte Auflage, Januar 2003

Für genauere Ausführungen wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Kartengrundlage: DOP40, BVV 2023, Lizenz: https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40, CC BY 4.0. ALKIS, LDBV 2022, Lizenz: erworben am 24.05.2022

Anlage BU 5

PEK Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2918/1
Gemarkung Langwied

Pflege- und Entwicklungskonzept

Externe Ausgleichsfläche Langwied Bebauungsplan 2164

Auftraggeber

München Allach S.à.r.l.
17 Rue de Flaxweiler
6776 Grevenmacher
Luxemburg

Auftragnehmer

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7
84163 Marklkofen

Bearbeitung

[redacted]

Marklkofen, 03.08.2023

Inhalt

Planverzeichnis 2
1 Anlass 3
2 Maßnahmenumgriff, Eigentumsverhältnisse, Trägerschaft 3
3 Planerische Grundlagen 4
4 Bestand und Bewertung 5
5 Gefährdungen und Belastungen 5
6 Ziele und Maßnahmen 5
7 Monitoring 6

Planverzeichnis

P1 Bestand
P2 Entwicklungsziele, Herstellungsmaßnahmen
P3 Entwicklungspflege und Monitoring

1 Anlass

Auf Grundlage des Bebauungsplans 2164 soll in München-Allach ein Wohngebiet entwickelt werden. Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Aufgrund des Mangels geeigneter Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen externe Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 2918/1, Gemarkung Langwied, zugewiesen und entwickelt werden.

2 Maßnahmenumgriff, Eigentumsverhältnisse, Trägerschaft

Die 0,50 ha große Fläche liegt im Aubinger Moos nordöstlich von Lochhausen und grenzt an den Fischbach an. Die Fläche ergänzt bestehende Ausgleichsflächen des stadteigenen Ökokontos „Eschenrieder Moos". Die Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Hirmerei Allach S.Á.R.L. und sollen nach Herstellung an die Landeshauptstadt München übertragen werden.

Datenquelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de, Lizenz: https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de; Änderungen vorgenommen
Datenquelle ÖFK: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, Lizenz: CC BY 4.0

3 Planerische Grundlagen

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Bebauungsplanung

- Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft mit Nutzungsbeschränkung; Regionaler Grünzug
- Bebauungsplan Nr. 2164 (in Aufstellung)

Gutachten und andere Planungsgrundlagen

- OHNES & SCHWAHN 2004: Landschaftsplanerische und naturschutzfachliche Entwicklungskonzeption für das Pilotprojekt „Eschenrieder Moos" mit 1. Münchner Ökokonto

Naturschutz

- Geologie/Boden: Niedermoor, degradiert
- Naturraum: Münchner Ebene
- Potenziell natürliche Vegetation: Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
- Biotopkartierung:
  keine kartierten Biotope auf der Fläche und im näheren Umfeld
- Ziele ABSP Stadt München (2004):
  - Erhalt bzw. Regeneration von Böden mit hohem Potenzial zur Entwicklung von Feuchtgebietslebensräumen zu Standorten für Seggenriede, Nasswiesen, Hochstaudenfluren u. ä.
  - Regionale Entwicklungsschwerpunkte für die vorrangige Regeneration von Feuchtlebensräumen:
    - Erhalt, Pflege und Optimierung der Mooslandschaft im Münchner Westen als Kerngebiet mit überregionaler Bedeutung für Arten von Feuchtlebensräumen;
    - Erhalt bzw. Verbesserung des Niedermoorcharakters der Landschaft durch weitgehende Regeneration des natürlichen Wasser-, Mineral- und Nährstoffhaushaltes; Optimierung des Mikroreliefs der Landschaft durch Anlage von Mulden und Senken;
    - Erhalt, Verbesserung bzw. Regenerierung der Grabensysteme, insbesondere der Quellbäche, als Lebensräume seltener Artvorkommen wie Kriechender Sellerie, Helm-Azurjungfer, Moor-Federkiemenschnecke; Sicherung bzw. Verbesserung der Gewässergüte durch Anlage von extensiv genutzten Pufferstreifen; regelmäßige Mahd zur Gewährleistung von ausreichend besonnten Grabenabschnitten;
    - Erhalt, Pflege und Entwicklung typischer Niedermoorlebensräume wie Streu- und Nasswiesen, Hochstaudenfluren und Seggenriede auf geeigneten Standorten;
    - Umwandlung von Acker in Grünland bzw. vorrangige Förderung einer extensiven Grünlandnutzung mit differenziertem Mahdregime insbesondere für bodenbrütende Vogelarten wie Kiebitz;
    - Extensivierung der teichwirtschaftlichen Nutzung der Weiherkette in der Moosschwaige, Erhalt und Förderung der Verlandungsvegetation;
    - Umwandlung nicht standortheimischer Baum- und Strauchvegetation auf den anmoorigen, feuchten Böden in der Moosschwaige in standortheimische Waldgesellschaften; Freistellung von Streuwiesen-Restflächen; Belassen von Höhlenbäumen, Tot- und Altholz;
    - bevorzugte Anlage von Klein- und Stillgewässern zur Förderung von Kamm-Molch, Laubfrosch und Ringelnatter.
    - Weitere gezielte Umsetzung des bestehenden Pflege- und Entwicklungsplans.
- Schutzgebiete:
  Im Planungsgebiet sind keine naturschutzrechtlichen oder andere Schutzgebiete vorhanden.

4 Bestand und Bewertung

Die Fläche wurde bis vor Kurzem intensiv ackerbaulich genutzt und liegt mittlerweile brach (s. Plan 1). Am nordöstlichen Rand befindet sich ein größerer Mähguthaufen. Die Fläche ist als wertvolle Arrondierungsfläche zu den umliegenden, bereits renaturierten Wiesenflächen mit Wiesenbrütervorkommen des Münchner Ökokontos zu werten. Im Vergleich zu umliegenden Flächen ist der Standort eher trocken.

5 Gefährdungen und Belastungen

Die erheblichste Belastung des Naturhaushalts durch nicht standortgemäße, ackerbauliche Nutzung eines Niedermoorstandorts mit der Folge von Entwässerung, oxidativem Torfabbau und Nähr- und Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser ist mittlerweile weggefallen. Nach wie vor ist jedoch aufgrund fehlender, gezielter Wiedervernässung der natürliche Bodenwasserhaushalt nicht wiederhergestellt. Problematisch sind auch die zunehmenden Stickstoffdepositionen zu bewerten.

Weitere Belastungen ergeben sich aus Störungen durch Erholungsbetrieb. Die angrenzenden Flurwege werden v.a. von der Lochhauser Bevölkerung für Erholungszwecke genutzt. Problematisch sind dabei v.a. die Störungen von Brutvögeln durch freilaufende Hunde und die Kontaminierung von Grünlandfutter durch Hundekot zu bewerten.

6 Ziele und Maßnahmen

Entwicklungsziel
Artenreiches Extensivgrünland (BNT G214) mit Übergängen zu artenreichen seggen- oder binsenreiche Feuchtwiesen (BNT G222)

Herstellungsmaßnahmen (s. Plan P2):

M1 Entwicklung Feuchtgrünland:
Pflügen, Eggen, Ansaat durch Mähgutübertragung oder Heudruschausbringung aus benachbarten, artenreichen Wiesenbeständen in zwei Arbeitsgängen: Juni und September

M2 Pflanzung Rubus-Gebüsch:
Gewinnung und Pflanzung von Ablegern aus benachbarten Beständen als Betretungsbarriere im Bereich einer Wegemündung (v.a. Mensch, Hund)

M3 Anlegen einer Feuchtmulde im Anschluss an westlich angrenzende Mulde:
Ansaat wie M1

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (s. Plan P3):
In den ersten zwei Entwicklungsjahren:

- Schröpfschnitte bei Bedarf mit Abfuhr des Mähguts
- Neophytenbekämpfung bei Bedarf

Langfristige Entwicklungspflege (25 Jahre):

- zweimalige Mahd/Jahr jeweils mit Mähgutabfuhr:
  1. Mahd ab 01.07., zweite Mahd ab 15.09.;
  Belassung von Säumen/Grasstreifen auf ca. 15% der Gesamtfläche auf jährlich wechselnden Teilflächen (Mindestbreite 3 m); Schnitthöhe min. 10 cm; kein Walzen
- Mahd eines wegbegleitenden Streifens von ca. m Breite grundsätzlich erst im September
- Mahd/Entbuschung der Geländemulde bei Bedarf und Maßgabe des Monitorings
- generell keine Düngung und Einsatz von PSM

Die Maßnahme ist möglichst in Pflegemanagement der städtischen Ökokontoflächen zu integrieren!

7 Monitoring

Die erfolgreiche Umsetzung des Pflegemodells setzt die Durchführung einer begleitenden Funktionskontrolle voraus. Nur so kann kontinuierlich die reale Entwicklung mit den Entwicklungszielen verglichen werden. Die Pflegestrategie ist entsprechend den Ergebnissen des Monitorings flexibel anzupassen.

Vorzusehen ist eine jährliche Pflegekontrolle mit Erfassung von Stör- und Problemarten (Fallopia, Solidago etc.) und Bewertung der strukturellen Entwicklung. Das Pflegemanagement ist auf Basis der Erfassungsergebnisse ggfs. anzupassen.

Datenquelle Flurkarte: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung
Datenquelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de, Lizenz: https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de; Änderungen vorgenommen

Strukturtypen/Bestand

Ackerbrache

Umgriff PEK; FL.Nr. 2918/1, Gmkg. Langwied

Pflege- und Entwicklungskonzept Externe Ausgleichsfläche Langwied zum Bebauungsplan Nr. 2164

Plannr./inhalt **P1 Bestand**

Gemeldete Ökoflächen im Umfeld

Datenquelle Luftbild: wie neben;
Datenquelle ÖFK: Bayerisches Landesamt für Umwelt - www.lfu.bayern.de, Lizenz: CC BY 4.0

Planstand	03/08/2023
Maßstab	1 : 1.000; Plotformat DIN A3
Auftraggeber	München Allach S.à.r.l. 17 Rue de Flaxweiler 6776 Grevenmacher Luxemburg
Bearbeitung	[redacted]

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508

Datenquelle Flurkarte: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung
Datenquelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de, Lizenz: https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de; Änderungen vorgenommen

Entwicklungsziel: G214 Artenreiches Extensivgrünland mit Übergängen zu:
G222 Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiesen

Herstellungsmaßnahmen

M1 — M1 Entwicklung Feuchtgrünland: Pflügen, Eggen, Walzen, Ansaat durch Mähgutübertragung oder Heudruschausbringung aus benachbarten, artenreichen Wiesenbeständen in zwei Arbeitsgängen: Juni und September

M2 — M2 Pflanzung Rubus-Gebüsch mit Ablegern aus benachbarten Beständen

M3 — M3 Anlegen einer Feuchtmulde im Anschluss an westlich angrenzende Mulde; Ansaat wie M1

Umgriff PEK; FL.Nr. 2918/1, Gmkg. Langwied

Pflege- und Entwicklungskonzept Externe Ausgleichsfläche Langwied zum Bebauungsplan Nr. 2164

Plannr./inhalt **P2 Entwicklungsziele Herstellungsmaßnahmen**

Planstand	03/08/2023
Maßstab	1 : 1.000; Plotformat DIN A3
Auftraggeber	München Allach S.à.r.l. 17 Rue de Flaxweiler 6776 Grevenmacher Luxemburg
Bearbeitung	[redacted]

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508

Datenquelle Flurkarte: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung
Datenquelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de, Lizenz: https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de; Änderungen vorgenommen

Entwicklungspflege:

In den ersten zwei Entwicklungsjahren:
- Schröpfschnitte bei Bedarf mit Abfuhr des Mähguts
- Neophytenbekämpfung bei Bedarf

Langfristige Entwicklungspflege:

- zweimalige Mahd/Jahr jeweils mit Mähgutabfuhr: 1. Mahd ab 01.07, zweite Mahd ab 15.09.; Belassung von Säumen/Grasstreifen auf ca. 15% der Gesamtfläche auf jährlich wechselnden Teilflächen (Mindestbreite 3 m)
- Mahd eines wegbegleitenden Streifens von ca. 3 m Breite grundsätzlich erst im September
- Mahd/Entbuschung Mulde bei Bedarf und Maßgabe des Monitorings
- generell keine Düngung und Einsatz von PSM

Monitoring

jährliche Pflegekontrolle mit Erfassung Stör- und Problemarten (Fallopia, Solidago etc.) und Bewertung der strukturellen Entwicklung; ggfs. Hinweise zur Anpassung der Entwicklungspflege

Maßnahme möglichst in Pflegemanagement der städtischen Ökokontoflächen zu integrieren!

Pflege- und Entwicklungskonzept Externe Ausgleichsfläche Langwied zum Bebauungsplan Nr. 2164

Plannr./inhalt **P3 Entwicklungspflege und Monitoring**

Planstand	03/08/2023
Maßstab	1 : 1.000; Plotformat DIN A3
Auftraggeber	München Allach S.à.r.l. 17 Rue de Flaxweiler 6776 Grevenmacher Luxemburg
Bearbeitung	[redacted]

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508

Anlage BU 6

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Landeshauptstadt München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung
Nr. 2164
Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich)

Naturschutzfachliches Gutachten
zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
(Artenschutzbeitrag)

als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde
zur
speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Auftraggeber:
Planwerkstatt Karlstetter, Markkofen

Bearbeitung:
Dipl.-Biol. Ralf Schreiber

BIO - BÜRO SCHREIBER
Dipl.-Biol.
Ralf Schreiber
Washingtonallee 33
89231 Neu-Ulm
Tel. 0731 / 72 90 651
Fax 032/123 928 946
mobil 0163 / 71 69 073
bio.buero@gmx.de
www.bio-buero-schreiber.de

29.10.2021

Inhalt

1 AUSGANGSSITUATION 3
2 GRUNDLAGEN 5
2.1 Vorgaben der Naturschutzbehörden 5
2.2 Vorhandene Daten 6
3 DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN 8
4 ERGEBNISSE 9
4.1 Strukturen (Abb. 3) 9
4.2 Arten 10
4.2.1 Fledermäuse und übrige Säugetiere 10
4.2.2 Kriechtiere (Reptilien) 10
4.2.3 Lurche (Amphibien) 10
4.2.4 Fische, Schnecken und Muscheln 11
4.2.5 Käfer 11
4.2.6 Tag- und Nachtfalter, Libellen 11
4.2.7 Gefäßpflanzen 11
4.2.8 Vögel nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie 11
4.2.9 Weitere Artengruppen 12
4.2.10 Umgebung 12
5 WIRKUNG DES VORHABENS 13
5.1 Konflikt Überbauung (Flächenentzug und Arbeiten selber) 13
5.2 Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung 13
5.3 Konflikt Veränderung abiotischer Faktoren 13
5.4 Konflikt Störung / Emissionen 14
5.5 Konflikt Kollisionswirkung (Vogelschlag) 14
5.6 Vorbelastungen aus Artenschutz-Sicht 14
6 PRÜFUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE 15
6.1 Schädigungsverbot Individuen – Art. 44 (1) 1 BNatSchG 15
6.2 Störungsverbot – Art. 44 (1) 2 BNatSchG 15
6.3 Schädigungsverbot Habitate – Art. 44 (1) 3 BNatSchG 15
7 MAßNAHMEN 16
7.1 Vermeidungsmaßnahmen 16
7.2 CEF-Maßnahme (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) 16
8 ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG – GUTACHTLICHES FAZIT 17
9 LITERATUR 17

1 AUSGANGSSITUATION

Die Hirmer Allach GmbH & Co. KG plant im Dreieck zwischen Eversbuschstraße, Bahnlinie und Otto-Warburg-Straße (Abb. 1) den Bau von Wohnungen einschließlich der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Grünflächen. Die Gesamtfläche ist ca. 2,3 ha groß; mit Gebäuden überbaut werden ca. 1,26 ha, die ca. 0,4 ha großen öffentlichen Grünflächen werden später in das Eigentum der Landeshauptstadt München übergehen.

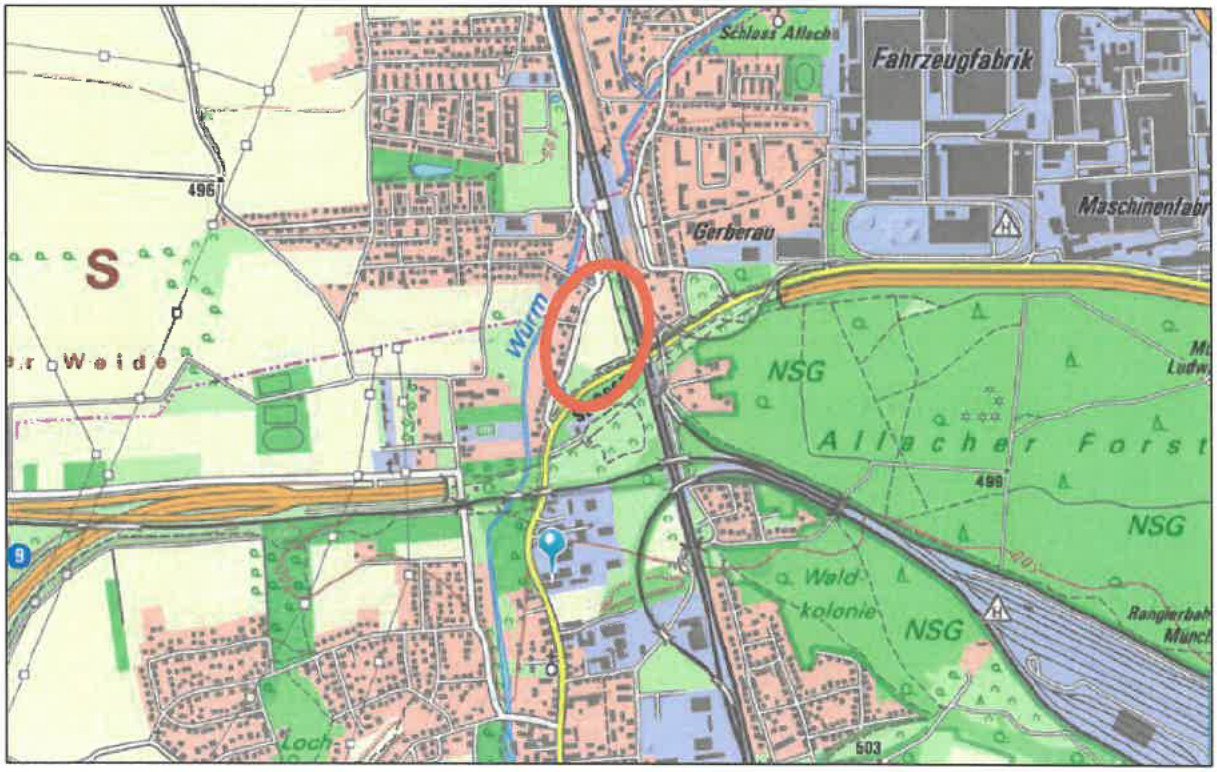


Abb. 1: Lage des überplanten Grundstücks.
Datenquelle Top. Karte: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de, Lizenz: https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de; Kreis ergänzt

Da zu erwarten war, dass im Bereich des überplanten Gebiets nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten vorkommen, müssen Beeinträchtigungen dieser Arten bzw. Veränderungen der Lebensräume durch die Planungen – auch wenn diese außerhalb des überplanten Bereichs wirken – geprüft werden.

Im Folgenden werden deshalb

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, national streng geschützte Arten*[1]), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,

  sowie

[1] Bisher liegt jedoch noch keine entsprechende Verordnung des Bundesumweltministeriums nach § 54 Abs. 2 BNatSchG vor, d. h. dieser Teil entfällt.

- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG geprüft.

Damit kann dieser Text als sog „Artenschutzbeitrag“ der Naturschutzbehörde als Grundlage zur Prüfung des gesamten speziellen Artenschutzrechts nach § 44 BNatSchG dienen.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Vorgaben der Naturschutzbehörden

Von der unteren Naturschutzbehörde (uNB) der Stadt München wurde in einer Relevanzprüfung vom 14.11.2018 folgender Untersuchungsbedarf gefordert (z. T. gekürzt, letzte Spalte: *eigene Anmerkungen aufgrund der Ergebnisse der Habitatanalyse*):

Tab. 1: Ursprüngliche Relevanzprüfung der uNB vom 14.11.2018.

Erfassung von Biotop- / Nutzungstypen und Habitatstrukturen ...	Kartierung der vorhandenen Vegetationsstrukturen ... einschließlich der nachstehend genannten Erfassungen von Habitatstrukturen für die zu untersuchenden Artengruppen, ...	... Habitaterfassung an Bäumen im unbelaubten Zustand. ...	*Habitatanalyse Ende März 2021 durchgeführt; Ergebnisse s. u.*
Floristische Kartierung	...		
Fledermäuse	Habitaterfassung (Höhlungen, Risse, Spalten) an den vorhandenen Bäumen und Gebäuden. Die nachfolgende Erfassung ist nur bei vorhandenem Habitatpotenzial erforderlich: ...	... In der ASK ist ein Fledermausfund an der Eversbuschstraße enthalten.	*entfällt, da es nur außerhalb des überplanten Bereichs einen einzigen Höhlenbaum gibt*
Vögel	Habitaterfassung und Eignungsanalyse der Bestandsbäume (Höhlen und Horste) Revierkartierung 5 Begehungen von März bis Juli zu geeigneten Tageszeiten,	saP-relevante Arten sind gemäß Münchner Abschichtungsliste des Referats für Gesundheit und Umwelt zu ermitteln. Es ist mit Vorkommen von Bodenbrütern und Gehölzbrütern zu rechnen.	*Bodenbrüter können wg. des „engen" offenen Bereichs nicht vorkommen*
Reptilien	Habitaterfassung punktgenaue Erfassung der Individuen und Entwicklungsstadien 5 Begehungen der relevanten Lebensraumstrukturen von April bis Oktober bei geeigneter Witterung und zu geeigneter Tageszeit, angrenzende Bereiche mit Habitaten ebenfalls auf Vorkommen untersuchen	Entlang der Bahnlinie und an weiteren Orten in der Nähe sind der uNB Zauneidechsenvorkommen bekannt. ... Die Untersuchung benachbarter Habitate ist zur Einschätzung der Vernetzungsituation und wegen der möglichen Verschattung durch Gebäude im Planungsgebiet erforderlich.	*In die potenziellen Habitate wird nicht eingegriffen, Vernetzungen sind unwahrscheinlich, Verschattungen sind nicht zu erwarten*
Tagfalter	Habitaterfassung Die nachfolgende Erfassung ist nur bei vorhandenem Habitatpotenzial erforderlich: ...	Diverse Tagfaltervorkommen sind in der ASK erfasst. Die Untersuchung ... [s.o.].	*Eine Vernetzung ist nicht vorhanden, Verschattungen sind nicht zu erwarten*

Heuschrecken	Habitaterfassung Die nachfolgende Erfassung ist nur bei vorhandenem Habitatpotenzial erforderlich: ...	Schütter bewachsene Flächen und magere Säume sind vorhanden, die als Habitat für seltene und bedrohte Arten geeignet sind. Die Untersuchung ... [s.o.].	*Eine Vernetzung ist nicht vorhanden, Verschattungen sind nicht zu erwarten*

Da die geplante Bebauung nach Erstellung dieser Liste erheblich reduziert und weitgehend deutlich von Gehölzbeständen und Bahnbiotopen abgerückt wurde, hatte sich die Eingriffsschwere bzw. das Konfliktpotenzial erheblich reduziert, sodass die meisten in Bezug zu den ursprünglichen Bebauungskonzepten vorgesehenen Kartierungen so nicht mehr erforderlich waren (vgl. letzte Spalte in Tab. 1). Deshalb wurde – wiederum in Abstimmung mit der uNB – insbesondere eine Brutvogelkartierung mit drei Begehungen zwischen Ende April und Ende Juni 2021 durchgeführt, ergänzt um die Suche nach weiteren, zwar nur sehr theoretisch vorkommenden, aber nicht grundsätzlich auszuschließenden Arten (s. Kap. 3).

2.2 Vorhandene Daten

Eine Auswertung der Datenbank „Artenschutzkartierung" (ASK) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) ergab diverse Datensätze im Umfeld des überplanten Gebiets (Abb. 2).

Der naheliegendste ist der ASK-Punkt 7734-0978 „80999 München, Eversbuschstr., Doppelhaushälfte" [Anm.: leider ohne Hausnr., noch dazu sicher falsch platziert, da auf Straße!]:

- Fledermäuse (unbestimmt), 8.8.2002, [redacted] 70 Ind., Zählung Steinbach, hinter Wandverkleidung auf Südseite
- Dto., 00.06.2005, [redacted], 50 Ind.;
  Tel. Anfrage am 16.6.06: Tiere nicht da, davor jedoch jedes Jahr ab Juni, zwischen 50 und 75 Tiere

Da die Daten schon 16 bzw. fast 20 Jahre alt sind, können sie nicht mehr verwertet werden. Sie hätten für die Planung auch keine Relevanz.

Die übrigen Punkte bzw. Flächen sind ebenfalls veraltet, die entsprechenden Habitate haben sich teilweise stark verändert (z. B. der Punkt südlich der Otto-Warburg-Straße) und stellen aktuell sicher keine geeigneten Habitate für die damals gefundenen Arten dar. Artenschutzrelevant sind nur die Zauneidechsen-Funde an den Bahndämmen.

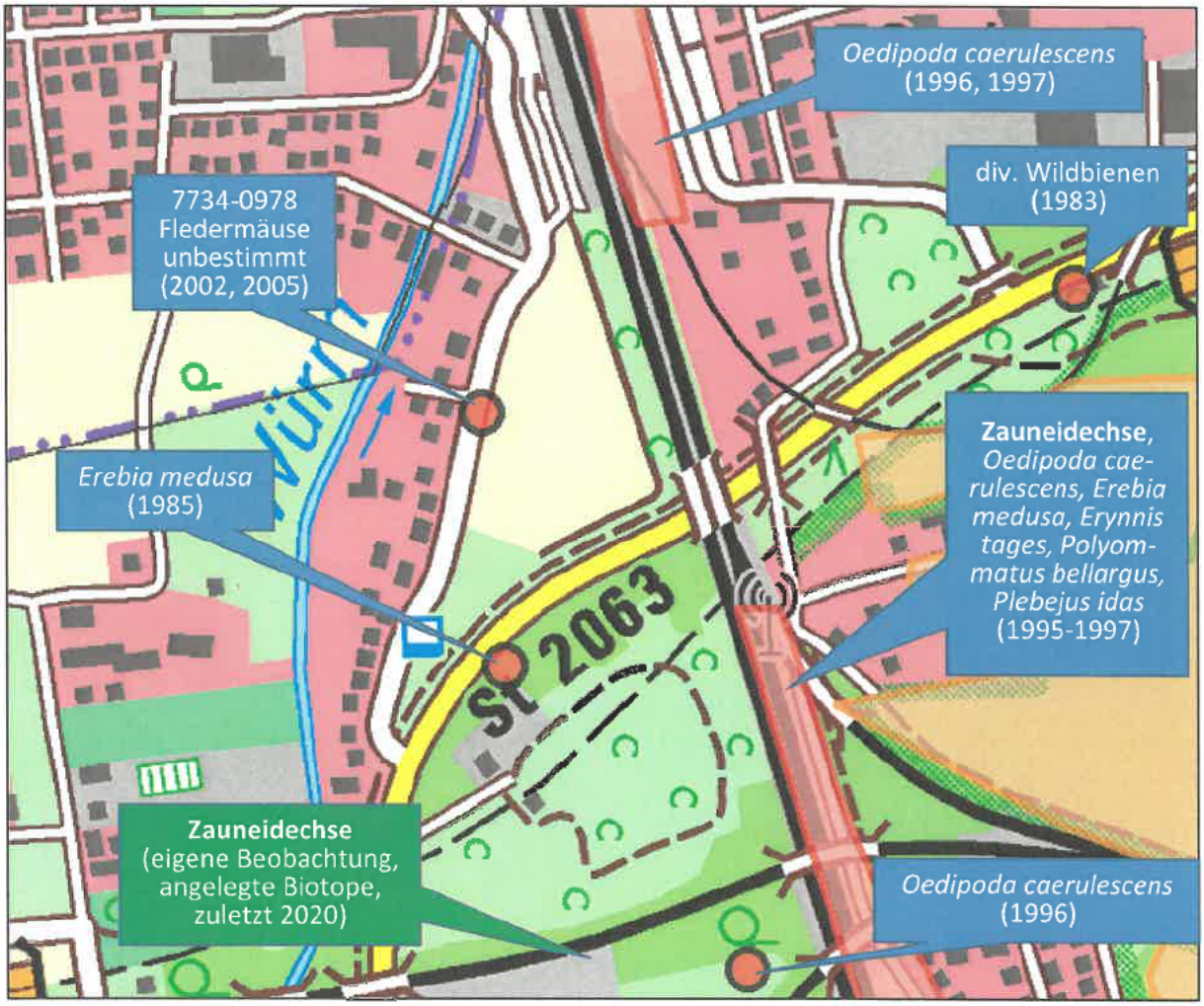


Abb. 2: ASK-Daten im Umfeld des überplanten Gebiets.
Karten-Hintergrund: FIN-Web des LfU unter Nutzung der Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Textfelder ergänzt.

3 DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN

Zur Erfassung relevanter Strukturen wurde das überplante Grundstück bzw. primär das Umfeld desselben am 23.03.2021 mittags (6°C, stark bewölkt, windstill) begangen. Dabei wurden alle potenziellen Lebensräume entlang der Grenzen und im unmittelbaren Umfeld erfasst.

Danach wurden die Ränder, insbesondere die Bahnböschung und der Rand des Regenversickerbeckens, nochmals begangen am
- 28.04.2021 (morgens, ab 8°C, sonnig, leicht windig)
- 20.05.2021 (morgens, ab 11°C, sonnig - leicht bewölkt, leicht windig),
- 16.06.2020 (morgens, ab 19°C, sonnig, fast windstill),

um speziell nach Vögeln und Reptilien (Zauneidechse) sowie eventuellen Raupenfutterpflanzen von Schmetterlingen zu suchen.

4 ERGEBNISSE

4.1 Strukturen (Abb. 3)

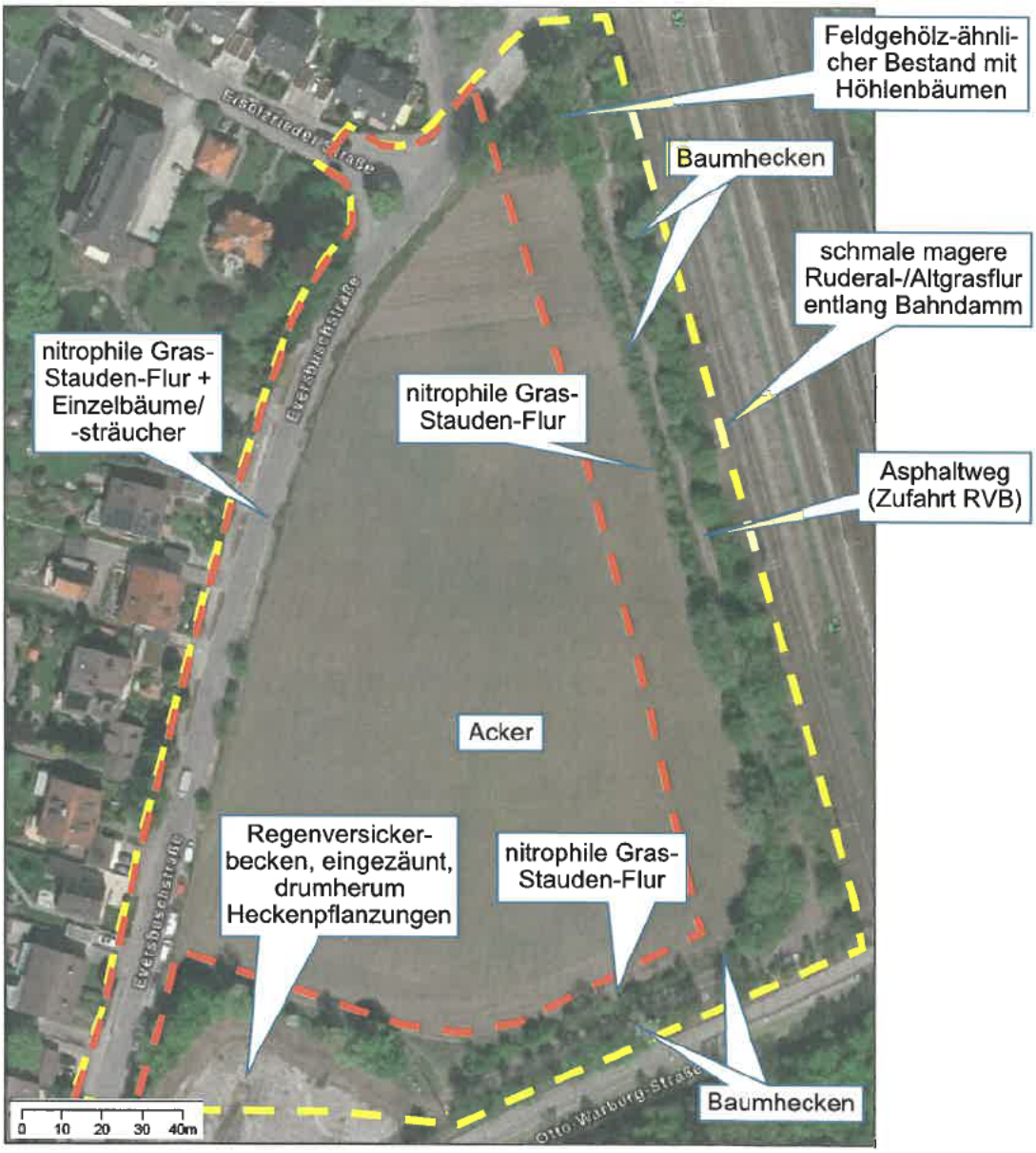


Abb. 3: Relevante Strukturen.
Rot: Geltungsbereich des B-Plans; gelb: Wirkraum (UG)
Datenquelle Luftbild-Hintergrund: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de, Lizenz: https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de; Textfelder und Linien ergänzt.

Das überplante Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich und konventionell-intensiv als Acker genutzt. Am Nordrand, weitgehend außerhalb, hat sich durch Sukzession ein kleinerer Gehölzbestand mit vitalen und erhaltenswerten Bäumen entwickelt. Südlich und östlich grenzen – ebenfalls außerhalb – Baumhecken, Gehölzsukzessionen und Altgras- und Ruderalfluren an, die entlang des Ackerrands nitrophytisch ausgeprägt sind bis hin zu reinen Brennnessel-Fluren. Entlang der Bahnlinie München-Ingolstadt, die auch von der S-Bahn genutzt wird, hat sich – hinter den

Baumhecken – auf einem schmalen Streifen eine magere, artenreiche Altgrasflur entwickelt. Aufgrund relativ starker Verschattung und trennender Nutzungen ist sie jedoch derzeit nur sehr eingeschränkt – wie im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) München beschrieben bzw. gefordert – als überörtlich wirksamer Vernetzungskorridor wirksam.

Im nahen Umfeld befinden sich Straßen, die Bahnlinie München-Ingolstadt mit S-Bahn-Gleisen, Wohngebäude mit Gärten, der Park&Ride-Platz am S-Bahnhof Karlsfeld sowie ein großes Regenversickerbecken.

Im weiteren Umgriff gibt es zahlreiche naturnahe Landschaftsstrukturen mit zum Teil hohem ökologischen Wert, die aber aufgrund ihrer Unzugänglichkeit bzw. schwierigen Erreichbarkeit kaum oder gar nicht mit dem überplanten Gebiet vernetzt sind.

4.2 Arten

4.2.1 Fledermäuse und übrige Säugetiere

Die Offenfläche und die Gehölze sind grundsätzlich Jagdhabitate; letztere auch Leitlinien für Fledermäuse. Nur in dem (erhalten bleibenden) Gehölz ganz im Norden gibt es 1-2 Höhlenbäume, also potenzielle Quartiere; die Bäume bleiben erhalten, insofern sind diese nicht betroffen. Flugrouten sind wenn, dann entlang der Gehölzränder anzunehmen; diese sind durch die Bebauung nicht betroffen.

Vorkommen anderer relevanter Säuger-Arten, von der Haselmaus bis zu solchen mit sehr großen Flächenansprüchen bzw. Arten, die unregelmäßig während Wanderungen auftreten (z. B. Luchs, Wildkatze, Wolf), sind hier unwahrscheinlich, und wenn doch, dann sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bebauung mit Sicherheit auszuschließen.

4.2.2 Kriechtiere (Reptilien)

Entlang der Bahnlinie konnten bei den beiden Begehungen im Frühjahr 2021 erstaunlicherweise keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Offenbar ist der Rand des Bahndamms durch die Bäume im Westen, deren Kronen meist über die magere Böschung ragen, doch zu stark verschattet. (Insofern sind auch keine Maßnahmen wie ein Reptilienschutzzaun o.ä. um die Baustelle erforderlich.)

Eine gute, durchgehende und ungestörte bzw. ununterbrochene Verbindung bzw. Vernetzung zu bekannten Vorkommen im Umfeld, darunter eigenen Nachweisen im Süden (vgl. Abb. 2), ist nicht vorhanden. Auch eine mögliche Verschattung durch Gebäude im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten.

Auch am bzw. um das Regenversickerbecken (innen nur am 20.05.2020 begangen, da eingezäunt und nicht ohne weiteres zugänglich) waren keine Zauneidechsen nachweisbar.

Mit Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Reptilien-Arten ist nicht zu rechnen, d. h. eine Betroffenheit aller relevanten Arten dieser Artengruppe kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

4.2.3 Lurche (Amphibien)

Wenn überhaupt, kommen Amphibien im überplanten Bereich nur im Landlebensraum vor. Rein theoretisch könnte insbesondere die Wechselkröte hier vorhanden sein, da sie nicht weit weg im MAN-Gelände einen sehr guten Laichplatz hat. Deren

allgemeines Lebensrisiko ist sowohl allgemein im Siedlungsbereich (Autos, Katzen, Mähroboter etc.) als auch durch die landwirtschaftliche Nutzung der überplanten Fläche aber schon sehr hoch; durch die Bebauung würde es vorübergehend nur unwesentlich erhöht.

Insgesamt können verbotstatbeständliche Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

4.2.4 Fische, Schnecken und Muscheln

Relevante Fisch-, Schnecken- und Muschel-Arten sind nicht betroffen, da keine Gewässer bzw. Feuchtgebiete berührt werden. Insofern sind verbotstatbeständliche Betroffenheiten aller Arten dieser drei Artengruppen sicher auszuschließen.

4.2.5 Käfer

Selbst wenn in einem der Bäume mit Höhlen nördlich des überplanten Bereichs relevante Arten (z. B. der in München vorhandene Juchtenkäfer) vorkämen, wären sie nicht betroffen, da diese Bäume erhalten werden. Damit sind verbotstatbeständliche Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

4.2.6 Tag- und Nachtfalter, Libellen

Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers oder anderer Schmetterlingsarten können mangels geeigneter Raupenfutterpflanzen ausgeschlossen werden.

Äußerst theoretisch könnten Großlibellen-Imagines auf der Fläche rasten oder nach Nahrung suchen. Sie könnte aber bei Störungen davonfliegen.

Vorkommen und damit verbotstatbeständliche Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppen sind sicher auszuschließen.

4.2.7 Gefäßpflanzen

Im überplanten Bereich gibt es keine geeigneten Wuchsorte für streng geschützte Gefäßpflanzen, d. h. Vorkommen und verbotstatbeständliche Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe sind sicher auszuschließen.

4.2.8 Vögel nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Aufgrund der Strukturen war mit Vorkommen von Gehölzbrütern zu rechnen. Nachgewiesen wurden bei drei Begehungen zwischen Ende April und Ende Juni 2021 nur kommune, ungefährdete Arten; Ausnahme waren Stare, die seit Kurzem auf der bundesdeutschen Roten Liste stehen und von den Häuern im Westen in die Ackerflächen ein- und meist auch nur darüberflogen (Tab. 2).

Tab. 2: Nachgewiesene Vogelarten

Art	RL By	RL D	Status	Bemerkung
Amsel	-	-	C	brütete in dichterem Gebüsch an der Bahn
Blaumeise	-	-	N	
Buchfink	-	-	B	an der Bahn
Buntspecht	-	-	N	
Eichelhäher	-	-	N	im Herbst
Elster	-	-	N	altes Nest in Gehölzen an der Bahn
Gartenbaumläufer	-	-	A	
Grünfink	-	-	B	an der Bahn
Grünspecht	-	-	(N)	nördlich außerhalb

Art	RL By	RL D	Status	Bemerkung
Kohlmeise	-	-	N	
Mönchsgrasmücke	-	-	B	an der Bahn
Rabenkrähe	-	-	N	altes Nest am Ostrand des Ackers
Ringeltaube	-	-	N	
Rotkehlchen	-	-	A(?)	nur Ende März zu hören
Star	-	3	N	
Turmfalke	-	-	N/Ü	
Zilpzalp	-	-	B	an der Bahn

RL BW: Rote Liste Vögel Bayern (RUDOLPH et al. 2016):
- = nicht gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste
RL D: Rote Liste Vögel Deutschland (RYSLAVY et al. 2021); dto.
Status: A = möglicherweise brütend, B = wahrscheinlich brütend, C = sicher brütend, N = nur Nahrungsgast, Ü = Überflug; () = außerhalb

Bruten (und ein altes Rabenvogel-Nest) gab es nur in den Baumhecken auf der West- und Südseite, außerhalb des überplanten Bereichs, ebenso waren dort Ende März einige alte kleine, nur einmal genutzte Freibrüter-Nester vorhanden. Entlang der Eversbuschstraße waren keine Nester bzw. Bruten festzustellen.

In der überplanten Ackerfläche waren bereits Ende März Nahrungsgäste zu beobachten. Offenlandbrüter wie die Feldlerche waren nicht vorhanden. Sie können auch ausgeschlossen werden, da die Fläche zu klein und zu stark von aufragenden Störelementen, so genannten „Kulissen“, umgeben ist, die solche Vögel meiden.

4.2.9 Weitere Artengruppen

Das überplante Areal weist keine schütter bewachsenen Flächen und mageren Säume auf, die als Habitat für seltene und bedrohte Tagfalter- oder Heuschrecken-Arten geeignet sind. Bei einer Begehung des Regenversickerbeckens im Sommer vor ca. fünf Jahren konnten dort beispielsweise keine Ödlandschrecken gefunden werden

Im näheren (andere Bahnseite) und weiteren Umfeld sind in der ASK diverse Nachweise solcher Arten vorhanden (u. a. die Blauflügelige Ödlandschrecke *Oedipoda caerulescens* und der Idas-Bläuling *Plebejus idas*, allerdings sind diese wiederum veraltet (Jahre 1985-1997). Zur Vernetzungssituation und einer möglichen Verschattung siehe Reptilien.

4.2.10 Umgebung

In den umliegenden Flächen sind Vorkommen natur- bzw. artenschutzrelevanter Arten möglich. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass sie durch das Bauvorhaben erheblich gestört werden (können) oder dass Vernetzungslinien gestört oder unterbrochen werden.

5 WIRKUNG DES VORHABENS

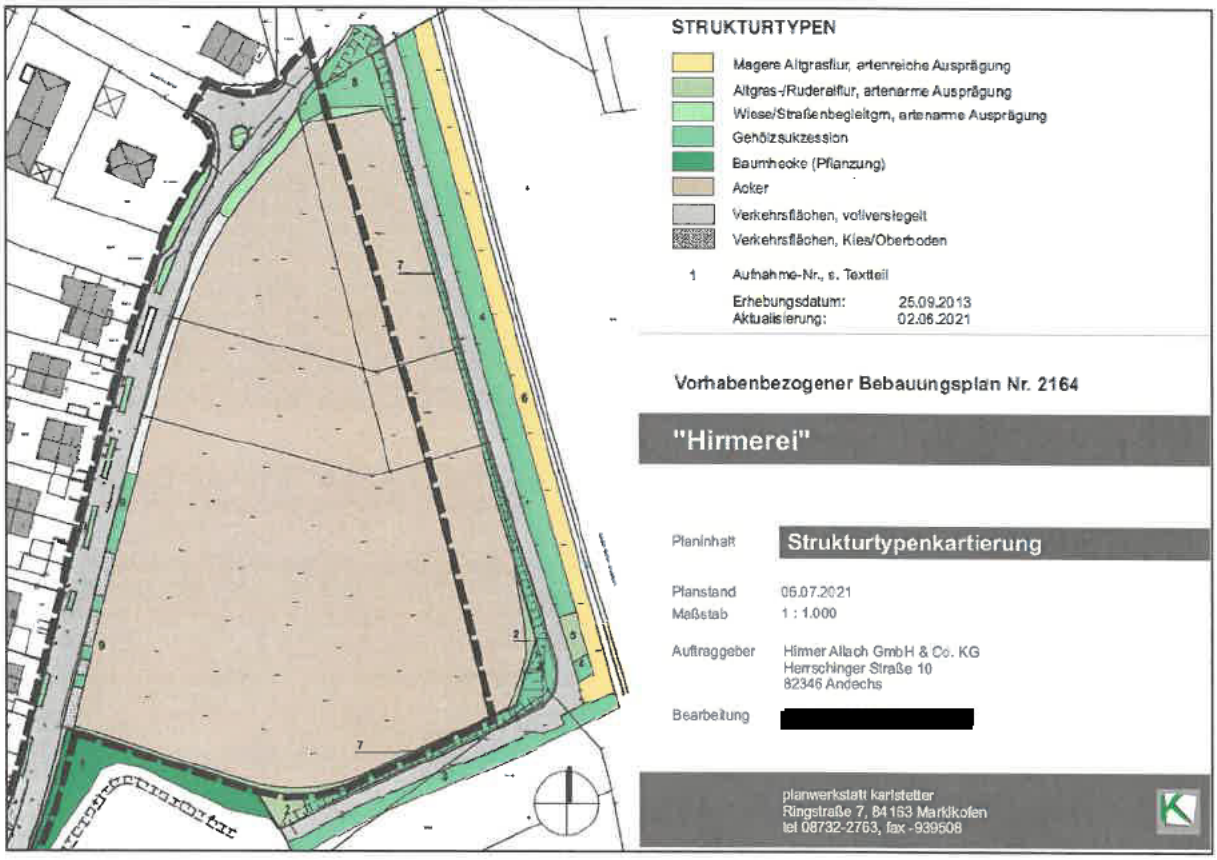


Abb. 4: Strukturtypenkartierung
Quelle: planwerkstatt karlstetter, Stand 5.7.2021.

Wie aus Abb. 4 ersichtlich ist, wird ausschließlich Ackerfläche beplant. Für die zu erwartenden Störungen und Effekte „nach außen“ wurde als Wirkraum die überplante Fläche sowie ein Umfeld von bis zu 50 m definiert; Ausnahme waren die beiden Straßen, die jeweils als Grenzen im Westen und Süden genommen wurden (vgl. Abb. 3).

5.1 Konflikt Überbauung (Flächenentzug und Arbeiten selber)

Durch die Überbauung und weitgehende Versiegelung der überplanten Flächen verschwinden (Teil-) Lebensräume streng geschützter Arten, durch die Baumaßnahmen können Tiere gestört, verletzt oder getötet werden.

5.2 Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung

Durch die Baumaßnahmen werden (Teil-) Lebensräume von Arten entfernt bzw. so verändert, dass sie von diesen Arten hinterher nicht mehr nutzbar sind.

5.3 Konflikt Veränderung abiotischer Faktoren

Der anstehende Boden wird abgedeckt und versiegelt oder abgegraben.

5.4 Konflikt Störung / Emissionen

Durch Baumaßnahmen und Betrieb werden unmittelbar benachbart lebende oder vorbeiwandernde Arten durch Schall, Licht, Bewegungen, Erschütterungen o. ä. gestört. Insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-Rhythmus mancher Tiere auswirken. Auch könnten am Anfang Tiere aus derart gestörten, „unangenehmen" Lebensräumen abwandern, was möglicherweise dazu führt, dass diese beim Überqueren der angrenzenden Straßen zusätzlich durch den Verkehr gefährdet sind.

5.5 Konflikt Kollisionswirkung (Vogelschlag)

Heutige Bauwerke werden oft „transparent" und mit viel Glas ausgeführt. Allerdings stellen Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel, (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas und Ähnliches latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das oft auch noch die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen, dagegenfliegen und sich in aller Regel das Genick brechen.

5.6 Vorbelastungen aus Artenschutz-Sicht

Die Fläche wird konventionell-intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Von den Wohngebieten im Umfeld sowie von den Straßen und der Bahnlinie gehen allgemeine Störungen aus. Streunende Hauskatzen sind weitere Vorbelastungen aus Sicht des Artenschutzes, vereinzelt wurden auf dem Zufahrtsweg zum Regenversickerbecken auch Spaziergänger mit frei laufenden Hunden beobachtet.

6 PRÜFUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE

Letztlich können – wenn überhaupt – nur Vögel betroffen sein, und zwar in den Gehölzen um das Baufeld herum und in den vereinzelten Gehölzen an der Eversbuschstraße.

6.1 Schädigungsverbot Individuen – Art. 44 (1) 1 BNatSchG

Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 14.9.2011 zur Ortsumgehung Freiberg (BVERWG 2011) hat sich diese Vorgabe so verschärft, dass jetzt tatsächlich auf praktisch jedes Individuum zu achten ist. D.h. der sog. „Zugriffstatbestand" wird bereits dann erfüllt, wenn „einzelne Tiere" durch eine Maßnahme getötet werden (können) – sofern dies nicht im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos dieser Arten stattfindet (sog. Colbitz-Urteil, BVERWG 2014).

Durch die in Kap. 7.1 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass Vogelarten durch die Bauarbeiten zu Schaden kommen.

6.2 Störungsverbot – Art. 44 (1) 2 BNatSchG

Nicht jede störende Handlung löst das Störungsverbot aus, sondern nur erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand der „lokalen Population" verschlechtern. Der Erhaltungszustand verschlechtert sich immer dann, wenn sich Größe oder Fortpflanzungserfolg der „lokalen Population" signifikant und nachhaltig verringern. (vgl. LANA 2009)

Hausbau und Erschließungsarbeiten können dazu führen, dass einzelne Vögel im Umfeld, insbesondere in den Gehölzen entlang der Bahn, gestört werden und abwandern. Dass sich dies auf die gesamten lokalen Populationen (in der weiteren Umgebung) auswirkt, ist aber unwahrscheinlich.

6.3 Schädigungsverbot Habitate – Art. 44 (1) 3 BNatSchG

Beim Schädigungsverbot von Habitaten ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von nicht standorttreuen Tierarten, die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln, außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen den Artenschutz. Das gilt jedoch nicht für Vogelarten, die zwar ihre Nester, nicht aber ihre Brutreviere regelmäßig wechseln; ein Verstoß läge dann vor, wenn dieses Revier aufgegeben würde. Bei standorttreuen Tierarten, die regelmäßig zu einer Lebensstätte zurückkehren, ist diese auch dann geschützt, wenn sie gerade nicht bewohnt wird. (vgl. LANA 2009)

Für Vögel waren in den betroffenen, zu entfernenden Bäumen an der Eversbuschstraße keine dauerhaft bzw. regelmäßig nutzbaren Nester vorhanden.

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Habitate sind weder in der überplanten noch in den umliegenden Flächen vorhanden.

7 MAßNAHMEN

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Sollten Gehölze entfernt werden (v. a. an der Eversbuschstraße), dürfen sie nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel entfernt werden. Am einfachsten ist es, den in § 39 (5) BNatSchG angegebenen Zeitraum von Oktober bis Februar zu nutzen.

Der Baubeginn sollte vor oder nach der Hauptbrutzeit (= vor April oder nach Juli) erfolgen, damit durch die entsprechenden Störungen in den östlich und südlich angrenzenden Gehölzen keine Nester mit Eiern oder noch nicht flügge Jungvögel verlassen werden.

Im Baufeld, insbesondere in Baugruben, aber auch auf stark befahrenen und dann verdichteten Flächen, ist darauf zu achten, dass zwischen April und August keine Pfützen oder ähnliche Wasserkörper entstehen, da diese gern von vagabundierenden Wechselkröten als Laichplatz angenommen werden.

Sollte dies nicht funktionieren, beispielsweise nach Starkregenereignissen, und dann doch Laich oder Kaulquappen festgestellt werden, muss mit einer mehrtägigen oder auch mehrfache Unterbrechung des Baustellenbetriebs gerechnet werden. In diesem Fall ist umgehend eine geeignete Umweltbaubegleitung zu beauftragen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren, um zusammen mit der Bauherrenschaft und dem Baustellenverantwortlichen die geeigneten Maßnahmen (in dem Fall nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen, beispielsweise das Absammeln von Laich oder Kaulquappen oder das Ein- oder Auszäunen mit einem amphibiensicherer Zaun.

Bei den neuen Gebäuden sind großflächige, transparente Glas-Elemente entweder grundsätzlich zu vermeiden, oder es müssen nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand angebracht werden (vgl. BAYLFU 2019). Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas sind oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) sind nicht geeignet, und auch so genanntes „Vogelschutzglas" ist nicht automatisch wirksam!

7.2 CEF-Maßnahme (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität[2])

Derzeit sind keine derartigen Maßnahmen erforderlich.

[2] „CEF" ist die Abkürzung für den englischen Begriff „continued ecological functionality", auf Deutsch „ununterbrochene ökologische Funktionsweise"; CEF-Maßnahmen werden auch als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen" bezeichnet.

8 Abschließende Bewertung – Gutachtliches Fazit

Durch die Bebauung des Ackers im Dreieck Eversbuschstraße – Otto-Warburg-Straße – Bahn im Nordosten der Landeshauptstadt München ist in Verbindung mit den üblichen Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verletzt werden. Weder die Verluste von Teillebensräumen für die potenziell vorkommenden Vogel-Arten noch die beim Bau auftretenden Störungen auf der überplanten Fläche werden als so gravierend eingestuft, dass die Verbotstatbestände erreicht werden.

9 Literatur

BayLfU (Hrsg., 2019): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. - UmweltWissen 106; pdf, 10 S.; Augsburg.

BVerwG = Bundesverwaltungsgericht (2011): Urteil vom 14.9.2011 zur Ortsumgehung Freiberg (9 A 12.10).

BVerwG = Bundesverwaltungsgericht (2014): Urteil vom 8.1.2014 zum Neubau der Bundesautobahn A 14 im Abschnitt B 189 nördlich Colbitz bis Dolle/ L 29 einschließlich Streckenabschnitt 1.2N (VKE 1.3/1.2N) (9 A 4.13).

KOM = Europäische Kommission (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG.

LANA = Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. – pdf, 26 S.

Rudolph B.-U., J. Schwandner & H.-J. Fünfstück (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns. Stand 2016. - Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg; pdf, 30 S.

Ryslavy, T., H.-G. Bauer, B. Gerlach, O. Hüppop, J. Stahmer, P. Südbeck & C. Sudfeldt (2021): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 6. Fassung, 30. September 2020. – Berichte zum Vogelschutz 57 (2020 [erschienen 2021]): 13-112.

Anlage BU 7

SoBoN Varianten

Anlage

SoBoN 2017 (mit angepassten Grundstückswertansätzen) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote und des zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbaus

	Förderquote		Zusätzlicher Mietwohnungsbau	Keine Bindungen
Anteil:	20%	10%	10%	60%
Wert incl. Erschl.	375 € je qm GF	675 € je qm GF	ohne gesonderten Wertansatz	Verkehrswert

Auswahlmöglichkeit unter:

Variante A — Investor*in baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritte/n weiter

Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Mietwohnungen – EOF oder München Modell-Miete	preisgedämpfter Mietwohnungsbau PMB	Eigentum / Miete freifinanziert
Bindung: 25 Jahre	Bindung: 25 Jahre (EOF) 30 Jahre (MM-Miete)	Bindung: 30 Jahre	

Variante B — Investor*in baut selbst oder gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritte/n weiter

Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigenwohnraum - staatliche Förderung	preisgedämpfter Mietwohnungsbau -PMB	Eigentum / Miete freifinanziert
Bindung: 25 Jahre	Bindung: 40 Jahre	Bindung: 30 Jahre	

Variante C — Investor*in verkauft (schuldbefreiend) an Stadt oder einen von der Stadt benannte/n Dritte/n

Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigenwohnraum - staatliche Förderung	preisgedämpfter Mietwohnungsbau -PMB	Eigentum / Miete freifinanziert
Bindung wie städtische Grundstücke: 40 Jahre	Bindung: 40 Jahre	Bindung: 30 Jahre	

Stand: Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung SoBoN 2017 i.V.m. SoBoN 2021 (Angepasste Grundstückswertansätze)

Die verschiedenen Fördermodelle (Förderquote) unterliegen jeweils Einkommensgrenzen (siehe hierzu die Stadtratsbeschlüsse zu „Wohnen in München VI" vom 15.11.2016 und „Verlängerung Wohnen in München VI bis 31.12.2022" vom 19.01.2022).

Anlage BU 8

Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau (incl. Unteranlagen 8.1, 8.1.1, 8.2, 8.2.1)

Anlage BU 8 zum § 19a des Durchführungsvertrages zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164, Bereich Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) – „Hirmerei“

„Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt I - Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau 3
§ 1 Vorbemerkung 3
§ 2 Verpflichtung zur Errichtung der Förderquote und ordnungsgemäße Erstbelegung 3
§ 3 Technische Fördervoraussetzungen 5
Abschnitt II – Sicherungen zugunsten der Stadt 5
§ 4 Gebundene Mietwohnungen – EOF 6
§ 5 Gebundene Mietwohnungen – München Modell-Miete 6
§ 6 Ankaufsrecht, Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages 9
§ 7 Abwendungsrecht 10
§ 8 Umfang der Annahme, Annahmebedingungen 10
§ 9 Fehlen der Annahmebedingungen 11
§ 10 Bindungswirkung 11

Anlagenverzeichnis

Anlage BU 8.1	Angebotener Kaufvertrag [EOF]
Anlage BU 8.1.1	Lageskizze (Kaufangebot EOF)
Anlage BU 8.2	Angebotener Kaufvertrag [München Modell-Miete]
Anlage BU 8.2.1	Lageskizze (Kaufangebot München Modell-Miete)

Abschnitt I - Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

§ 1 Vorbemerkung

(1) Die Landeshauptstadt München (nachfolgend auch „**Stadt**" genannt) stellt für den Bereich Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) – „Hirmerei" (nachfolgend „**Bebauungsplan Nr. 2164**" oder „**Bebauungsplan**") auf. Dieser Bebauungsplan löst Kosten und Lasten bei der Stadt aus.

(2) Nach Maßgabe der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2017 sowie des Stadtratsbeschlusses vom 21.12.2022 „Wohnen in München VII – Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2023 – 2028" werden die Vorhabenträgerin an den Kosten und Lasten einer verbindlichen städtebaulichen Planung, mit der eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung verbunden ist, angemessen beteiligt. Eine dieser kostenrelevanten Bindungen ist die Verpflichtung, einen Anteil von bis zu 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den preisgünstigen geförderten Wohnungsbau zugunsten bestimmter Einkommensgruppen zu verwenden.

(3) Nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialegerechten Bodennutzung vom 26.07.2017 steht der Vorhabenträgerin ein Wahlrecht unter drei Varianten zu, mit denen er seine Verpflichtung erfüllen kann, die Förderquote zu erbringen (vgl. Anlage BU 7).

Die ***München Allach S.à.r.l.*** (im Folgenden „**Vorhabenträgerin**" genannt) hat sich – vorbehaltlich des nachfolgenden Absatzes – für **Variante A** entschieden.

Die Vertragsbeteiligten sind sich einig, dass im Zuge des weiteren Verfahrens noch ein Wechsel der Variante auf Wunsch der Vorhabenträgerin möglich ist. Hierfür ist ein Nachtrag in der ggf. gesetzlich vorgeschriebenen Form zu schließen.

(4) Es besteht unter den Vertragsparteien Einigkeit, dass die Stadt mit den nachfolgenden Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen auf Schaffung von Baurecht für die im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke eingehen kann.

§ 2 Verpflichtung zur Errichtung der Förderquote und ordnungsgemäße Erstbelegung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im künftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2164 innerhalb der in § 22 [Grundstücksneuordnung/Bauverpflichtung] der Durchführungsvertrag genannten Fertigstellungsfrist eine Förderquote von insgesamt

ca. 4.225 m² GF als Mietwohnungen im Rahmen des staatlichen Programms der Einkommensorientierten Förderung - EOF (Art. 1 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz - BayWoFG)

und

ca. 2.113 m² GF als Mietwohnungen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms München Modell-Miete

bezugsfertig zu errichten und eine bestimmungsgemäße Erstbelegung vorzunehmen, vgl. dazu §§ 4 und 5. Davon unberührt bleibt die Pflicht zur ordnungsgemäßen (Folge-)Belegung während der gesamten Bindungsdauer nach §§ 4 und 5.

(2) Verzögert sich die Errichtung aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat oder wird die Fertigstellungsfrist im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträgerin verlängert, so verlängert sich die Fertigstellungsfrist um diese Zeit der Verzögerung bzw. einvernehmlichen Verlängerung. Alle übrigen Fristen dieses Vertrages, die auf diese Fertigstellungsfrist Bezug nehmen, verlängern sich bei einem Nichtvertretenmüssen der Vorhabenträgerin bzw. der einvernehmlichen Verlängerung in entsprechender Weise.

(3) Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans i.V.m. den zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans geltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In diesem Fall gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2164 i.V.m. § 20 BauNVO (2021).

(4) Diese Mietwohnungen i.S.d. Art. 1 BayWoFG vom 10.04.2007 sind entsprechend den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen in der zum Zeitpunkt der Prüfung der technischen Fördervoraussetzungen (siehe § 3) geltenden Fassung zu errichten, dass sie förderungsfähig sind.

Die Grundstücke sind hinsichtlich dieser Flächen im Finanzierungsplan des Förderantrags mit einem Wertansatz von 375,00 €/m² Geschossfläche (GF) für die geförderten Mietwohnungen - EOF (erschließungsbeitragsfrei) und von 675,00 €/m² GF für die geförderte Mietwohnungen im Rahmen des München Modell-Miete (erschließungsbeitragsfrei) einzusetzen.

Sollten sich die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages geltenden staatlichen Förderungsbestimmungen für den Wohnungsbau ändern oder entfallen, so bleiben die Vereinbarungen zur Höhe der Grundstückswerte voll gültig.

(5) Soweit eine Aufteilung nach dem WEG innerhalb der Bindungsdauer erfolgt, sind die Wohnungen im Fördermodell EOF zu einer Sondereigentumseinheit im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne zusammenzufassen, vgl. Ziffer 9.1 WFB 2023 und die Wohnungen im Fördermodell München Modell- Miete einzeln aufteilbar. Dabei müssen die einzelnen Wohnungen im München Modell-Miete im Förderantrag zusammengefasst werden und zum Gegenstand einer Förderentscheidung gemacht werden. Hiervon kann nur in begründeten Einzelfällen und mit Zustimmung der Bewilligungsstelle (Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-13) abgewichen werden.

(6) Der Verkauf von geförderten EOF- und München Modell-Miete-Wohnungen an einen Dritten ist nur in folgender Form möglich: Es gilt, dass eine Veräußerung nur im Verbund der geförderten Wirtschaftseinheiten, die Gegenstand eines Förderbescheids waren, möglich ist. Für den Fall der Veräußerung von geförderten EOF- und München Modell-Miete-Wohnungen vor Erteilung eines Förderbescheides gilt: Die Bildung einer Wirtschaftseinheit ist im Vorfeld mit der Bewilligungsstelle (Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/13) festzulegen.

Bei der Festlegung einer sinnvollen Wirtschaftseinheit ist darauf zu achten, dass sämtliche

Wohnungen eines Hauses (Hauseingang) zu einer Einheit zusammengefasst werden. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z. B. Nießbrauch, Erbbaurecht gleich, soweit hierdurch die Sicherungen und die in diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen nicht eingeschränkt werden und die grundbuchrechtlichen Sicherungen in ein ggf. anzulegendes Erbbaurechtsgrundbuch übernommen werden.

(7) Für den Fall des Verkaufs der unbebauten Vertragsfläche (= einer Fläche, auf der geförderte Mietwohnungen (EOF / MM-Miete) errichtet werden sollen) an Dritte (siehe § 30 [Weitergabepflicht] des Durchführungsvertrages) wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich der jeweils gültige Grundstückswertansatz für die Flächen der Förderquote in den Förderanträgen anerkannt wird. Es werden dabei jeweils die Beschlusslage bzw. die geltenden Föderbestimmungen oder Programmrichtlinien zum Zeitpunkt der fördertechnischen Prüfung der gebundnen Wohnungen, die zeitnah zur Baueingabe zu erfolgen hat, zu Grunde gelegt, derzeit 375,-€/m²GF Wohnen (EOF) und 675,-€/m² Wohnen (München Modell-Miete). Abweichungen sind – ohne dass im Förderverfahren ein anderer Förderwert anerkannt wird – gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III unaufgefordert offen zu legen und zu begründen. Eine Ablehnung des Förderantrages ist möglich.

(8) Sollten sich die bei Abschluss dieses Vertrages geltenden staatlichen und / oder kommunalen Förderbestimmungen für den Wohnungsbau ändern, so sind die Vereinbarungen für die auf dieser Grundlage vergünstigten Wohnungen so umzudeuten oder zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck zur Unterbringung von Wohnungssuchenden in den unteren und mittleren Einkommensgruppen soweit wie möglich erreicht wird.

§ 3 Technische Fördervoraussetzungen

(1) Die zu errichtenden Mietwohnungen sind entsprechend den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023) in der zum Zeitpunkt der Prüfung der technischen Fördervoraussetzungen geltenden Fassung und/oder den Vorgaben der Stadt so herzustellen, dass sie den förderrechtlichen und fördertechnischen Anforderungen entsprechen. Dies gilt auch für die Fälle, in denen keine Fördermittel des jeweiligen Programms in Anspruch genommen werden. Um schon im Vorfeld einer Förderschädlichkeit entgegenzuwirken, sollte die Planungsbegünstige möglichst frühzeitig ein Beratungsgespräch und Abstimmungen mit der zuständigen technischen Abteilung (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 31, 80331, HA III/2) durchführen.

(2) Merkblätter mit den genauen Inhalten der vorzulegenden Unterlagen für Mietwohnungen können bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 31, 80331 München) angefordert werden oder sind im Internet verfügbar.

(3) Der Baubeginn ist der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/10 und III/13, 80331 München) anzuzeigen.

Abschnitt II – Sicherungen zugunsten der Stadt

§ 4 Gebundene Mietwohnungen – EOF

(1) Die Planungsbegünstige räumt der Stadt ein Wohnungsbelegungsrecht für die Dauer von **25 (fünfundzwanzig)** Jahren (Bindungszeit), beginnend nach der Bezugsfertigkeit der zuletzt zu belegenden Wirtschaftseinheit i.S.d. Nr. 19.1 WFB (2023) i.V.m § 2 Abs. 2 der II.BV (Zweite Berechnungsverordnung), ein. Auf die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Absicherung des Belegungsrechts bzgl. der EOF-Wohnungen gemäß § 19c Abs. 1 lit. a) [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau] des Durchführungsvertrages wird Bezug genommen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass ein ggf. erteilter Bewilligungsbescheid zur Gewährung von EOF-Fördermitteln die oben genannte Verpflichtung zur Bestellung einer Dienstbarkeit zur Absicherung des Belegungsrechts ebenfalls einfordert. Hierbei handelt es sich um dieselbe Verpflichtung.

(2) Auch bei einer vorzeitigen Rückzahlung der Förderdarlehen umfasst die Belegungsbindung die volle Bindungsdauer.

(3) Die Modalitäten zur Belegung der hier gebundenen Mietwohnungen im Einzelnen ergeben sich aus dem Bewilligungsbescheid für EOF-Fördermittel. Dieser enthält ebenfalls zwingende Vorgaben (etwa zur Miethöhe und zu Mietanpassungen) für die zu einem späteren Zeitpunkt abzuschließenden Mietverträge.

Zur Finanzierung der Errichtung der Förderquote sollen Fördermittel rechtzeitig vor Baubeginn bei der Bewilligungsstelle der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III/13) beantragt werden.

Sollten Fördermittel nicht in Anspruch genommen werden, gelten die Förderbestimmungen (insbesondere Höhe der Eingangsmiete der EOF-Wohnungen) der zum Zeitpunkt der fördertechnischen Prüfung geltenden Beschlusslage des Stadtrates bzw. die geltenden Verwaltungsvorgaben (= zeitnah zur Baueingabe) (siehe auch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 09249). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ggf. ein Nachtrag zu diesem Vertrag zur Regelung dieser zwingenden Vorgaben zu schließen ist.

(4) Die Prüfung und Überwachung von Verstößen gegen die Belegungsbindung erfolgt durch die Stadt (Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration).

(5) Der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III) ist auf Verlangen jederzeit Auskunft zu den sich aus den vorstehenden Verpflichtungen ergebenden Sachverhalten zu geben.

§ 5 Gebundene Mietwohnungen – München Modell-Miete

(1) Die Planungsbegünstige räumt der Stadt ein Wohnungsbelegungsrecht für die Dauer von **30 (dreißig) Jahren**, beginnend nach der Bezugsfertigkeit der zuletzt zu belegenden Wirtschaftseinheit i.S.d. Nr. 19.1 WFB (2023) i.V.m § 2 Abs. 2 der II.BV (Zweite Berechnungsverordnung) (Bindungszeit), ein. Auf die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Absicherung des Belegungsrechts bzgl. der München Modell-Mietwohnungen der

Förderquote gemäß § 19c Abs. 1 lit. b) [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau] des Durchführungsvertrages wird Bezug genommen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass ein ggf. erteilter Bewilligungsbescheid zur Gewährung von München Modell-Fördermitteln die oben genannte Verpflichtung zur Bestellung einer Dienstbarkeit zur Absicherung des Belegungsrechts ebenfalls einfordert. Hierbei handelt es sich um dieselbe Verpflichtung.

(2) Wenn es der Vorhabenträgerin trotz nachgewiesener Bemühungen nicht gelingt, bei der Erst- oder Neuvermietung berechtigte Mieterhaushalte zu finden, gilt Folgendes:

Nach 3-monatigem Leerstand einer Mietwohnung aus der Förderquote kann an einen nicht wohnberechtigten Haushalt ohne die Bindungen des Vertrages vermietet werden. Die Bindung der Mietwohnung aus der Förderquote verlängert sich dann um die Dauer der nicht vertragsgemäßen Bindung. Bei einer Neuvermietung ist wieder an wohnberechtigte Haushalte zu vermieten. Dabei bleibt hinsichtlich der Regelungen zur Miethöhe die Zeit der Vermietung an einen nicht berechtigten Haushalt außer Betracht.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin für die Dauer der Bindungszeit wie folgt:

(3.1) Die Festlegung der Erstvermietungsmiete erfolgt erst bei Beantragung der Förderung im München Modell-Miete im Förderbescheid unter Beachtung der dann aktuellen Bestimmungen, zeitnah zum Baubeginn, wobei die Eingangsmiete innerhalb des im wohnungspolitischen Handlungsprogramms festgelegten Rahmens jeweils mit Gültigkeit für alle Förderfälle eines Jahres festgelegt wird.

Die festgelegte Eingangsmiete (netto/kalt) darf in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindexes für Deutschland (VPI) ((Indexwert neu: Indexwert alt) x 100 - 100 = prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu" der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt" der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.

Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.

(3.2) Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sofern die Erstvermietungsmiete nicht unterschritten wird.

(3.3) Bei Neuvermietungen darf höchstens die Miete (netto/kalt) verlangt werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten zum Zeitpunkt der Neuvermietung maximal ergeben hätte.

(3.4) Vor Abschluss eines Mietvertrages ist vom jeweiligen Mieter eine schriftliche Bescheinigung

„München Modell" der Stadt (Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration) einzuholen, wonach der Haushalt des Mieters die Voraussetzungen für eine Wohnung in diesem Förderprogramm erfüllt.

(3.5) Jede Vermietung ist innerhalb von 3 (drei) Monaten nach Bezug der Wohnung unter Vorlage einer Kopie des Mietvertrages, der Bescheinigung gemäß vorstehender Ziffer 3.4 und der amtlichen Meldebestätigung des Kreisverwaltungsreferates der STADT (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1) schriftlich anzuzeigen.

(3.6) Auf den Abschluss von Staffelmietverträgen (§ 557 a BGB) ist zu verzichten.

(3.7) Eine Selbstnutzung der Mietwohnungen ist zu unterlassen.

(3.8) Die auf der Vertragsfläche zu errichtenden Mietwohnungen im München Modell-Miete können nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt werden. Der Verkauf dieser Mietwohnungen an einen Dritten ist nur in der Form möglich, dass sämtliche Wohnungen *innerhalb der Bindungsdauer*, die Gegenstand einer Förderentscheidung werden, im Verbund verkauft werden können. Der Verkauf einzelner Wohnungen aus einem solchen Verbund ist grundsätzlich nicht möglich. Nur in besonders begründeteten Einzelfällen kann hiervon nach Zustimmung der Bewilligungsstelle (Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-13) abgewichen werden.

(3.9) In den Mietverträgen ist folgende Bestimmung aufzunehmen:

„Mieterhöhungen

Das Mietobjekt unterliegt mit einer Bindungszeit von 30 (dreißig) Jahren dem Förderprogramm München Modell-Miete. Der Erstbezug der Wohnung erfolgte zum (Datum ist vom Vermieter einzufügen). Der Vermieter verpflichtet sich, entsprechend den Bestimmungen des Förderprogramms München Modell-Miete für einen Zeitraum von 5 Jahren ab dem Erstbezug die Miete nicht zu erhöhen. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindexes für Deutschland (VPI) ((Indexwert neu: Indexwert alt) x 100 - 100 = prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu" der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt" der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.

Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.

Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachge-

holt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen".

(3.10) Die vorgenannten Verpflichtungen sind auch bei einem Mieterwechsel einzuhalten.

(3.11) Der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1) ist auf Verlangen jederzeit Auskunft zu den sich aus den vorstehenden Verpflichtungen ergebenden Sachverhalten zu geben.

(3.12) Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass es sich bei den unter vorstehenden Ziffern 3.1 bis 3.3 genannten Verpflichtungen zur Miethöhe und den Mietanpassungen um Regelungen handelt, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der jeweiligen Mietparteien gelten. Im Falle eines Verstoßes gegen die vorgenannten Verpflichtungen erhalten die Mieterhaushalte deshalb eigene direkte Forderungsrechte gegen den Vermieter, die neben den Rechten der STADT geltend gemacht werden können.

(4) Die zulässige Eingangsmiete und weitere Konkretisierungen zum Vollzug (bspw. zur Vorlage notwendiger Unterlagen an das Sozialreferat der Stadt, zu Mitteilungspflichten hinsichtlich Fertigstellung und Wohnungsvergabe, zur Prüfung hinsichtlich der Miethöhe) ergeben sich aus dem Bewilligungsbescheid für München Modell-Fördermittel.

Zur Finanzierung der Errichtung der Förderquote sollen Fördermittel rechtzeitig vor Baubeginn bei der Bewilligungsstelle der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III/13) beantragt werden.

Sollten Fördermittel nicht in Anspruch genommen werden, gelten die Förderbestimmungen (insbesondere Höhe der Eingangsmiete der München Modell-Wohnungen) der zum Zeitpunkt der fördertechnischen Prüfung geltenden Beschlusslage des Stadtrates bzw. die geltenden Verwaltungsvorgaben (= zeitnah zur Baueingabe) (siehe auch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 09249). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ggf. ein Nachtrag zu diesem Vertrag zur Regelung dieser zwingenden Vorgaben zu schließen ist.

§ 6 Ankaufsrecht, Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages

(1) Zur Sicherung der in §§ 2 - 3 dieses Vertrages näher bezeichneten Verpflichtung zur Realisierung der Förderquote und zur bestimmungsgemäßen Erstbelegungen räumt die Vorhabenträgerin der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München, das Recht zum Erwerb nach Maßgabe der in den **Anlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1** (Angebote auf Abschluss je eines Kaufvertrages) näher ausgeführten Kaufvertragsangebote ein und verpflichtet sich, den jeweiligen Vertragsgegenstand zu den Bedingungen des jeweiligen angebotenen Kaufvertrages an die Stadt zu übertragen. Die Annahme durch die Stadt ist jeweils bedingt lediglich durch den Eintritt der in § 10 Abs. 1 definierten Annahmebedingungen (bedingtes Ankaufsrecht).

(2) Der bedingte Anspruch der Stadt auf Übertragung des Eigentums wird mit Auflassungsvormerkungen siehe § 19c Abs. 2 [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und

preisgedämpften Mietwohnungsbau] des Durchführungsvertrages gesichert. Die Grundstücksflächen, auf denen die gebundenen Wohnungen errichtet werden sollen und auf die sich das jeweilige Ankaufsrecht bezieht, ist in den **Anlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1** näher beschrieben. Die Vorhabenträgerin bietet der Stadt zur Erleichterung der Abwicklung bereits hiermit den Abschluss der in den **Anlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1** niedergelegten Kaufverträge an.

§ 7 Abwendungsrecht

Die Stadt verpflichtet sich, die Vorhabenträgerin vor Annahme des Angebots unter Androhung des Ankaufs eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung zu setzen, damit diese die Möglichkeit erhält, innerhalb dieser Frist ihren Pflichten nachzukommen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Vorhabenträgerin nicht mehr berechtigt, ihre Pflichten aus §§ 2 und 3 dieser Vereinbarung sowie zur bestimmungsgemäßen Erstbelegung zu erfüllen.

Soweit ein in den Anlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1 enthaltener, angebotener Kaufvertrag vollzogen ist, gelten die von der Vorhabenträgerin übernommenen Pflichten insoweit als erfüllt.

§ 8 Umfang der Annahme, Annahmebedingungen

(1) Das jeweilige Angebot auf Abschluss des Kaufvertrags kann von der Stadt jeweils, nach Wahl der Stadt,

(i) für von der Stadt in der Annahmeerklärung näher bezeichnete (Teil-) Flächen,

(ii) für einen von der Stadt in der Annahmeerklärung bezifferten Miteigentumsanteil (Bruchteil) oder

(iii) für eine oder mehrere von der Stadt in der Annahmeerklärung bezeichnete Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten

durch notarielle Annahmeerklärung gegenüber der Vorhabenträgerin oder deren Rechtsnachfolger angenommen werden,

wenn (das Nachfolgende: die „**Annahmebedingungen**") nicht innerhalb der in § 2 genannten Frist auf der für die Förderquote gebundenen Fläche geförderte Mietwohnungen mit einer Geschossfläche von **4.225 m²** nach dem Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung – EOF (Förderquote) bzw. mit einer Geschossfläche von **2.113 m²** im Rahmen des städtischen Förderprogramms München Modell-Miete (Förderquote) entsprechend den Anforderungen aus § 2 i.V.m. § 3 dieses Vertrages bezugsfertig errichtet werden oder zwar bezugsfertig errichtet werden, aber nicht bestimmungsgemäß erstbelegt werden.

(2) Nimmt die Stadt das Angebot für Teilflächen (Abs. 1. Alt. (i)) an, so soll die Stadt die kleinstmögliche, selbständig bebaubare Teilfläche bestimmen, die die Realisierung der im jeweiligen Fördermodell gebundenen Geschossfläche auch unter Berücksichtigung bauplanungs- (§ 19 BauGB) und bauordnungsrechtlicher Vorgaben und der ggf. zur Erfüllung dieser Vorgaben von der Vorhabenträgerin angebotener Dienstbarkeiten noch ermöglicht. Hat die Vorhabenträgerin der Stadt nicht innerhalb von zwölf Monaten nach einer solchen Annahme die

aufgrund einer etwaigen Teilung der Bauquartiere zur Sicherung der Erschließung erforderlichen Dienstbarkeiten im Rang vor Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuchs eingeräumt (Eintragung im Grundbuch), so ist die Stadt zur Annahme des Angebots hinsichtlich weiterer Teilflächen bis hin zum gesamten Grundstück berechtigt.

Nimmt die Stadt das Angebot für Miteigentumsanteile (Abs. 1 Alt. (ii)) an, so soll die Stadt den kleinstmöglichen Miteigentumsbruchteil an der Gesamtfläche bestimmen, der die Realisierung der im jeweiligen Fördermodell gebundenen Geschoßfläche nach einer Aufteilung nach dem WEG noch ermöglicht. Hat die Vorhabenträgerin der Stadt nicht innerhalb von zwölf Monaten nach einer solchen Annahme Sondereigentum an Wohnungen mit einer Geschossfläche im Umfang der für die jeweilige Förderquote gebundenen Geschossfläche frei von Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuchs eingeräumt (Eintragung im Grundbuch), so ist die Stadt zur Annahme des Angebots hinsichtlich weiterer Miteigentumsbruchteile bis hin zum gesamten Grundstück berechtigt

(3) Das vorgenannte gilt auch gegenüber einem späteren Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin, soweit dieser die Fläche oder Teile der Fläche der Förderquote unter den Voraussetzungen des § 30 [Weitergabepflicht] des Durchführungsvertrages erworben hat.

(4) Die Stadt kann das jeweilige Angebot nicht mehr annehmen, wenn die Vorhabenträgerin aus der Verpflichtung entlassen ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Vertragsflächen (Abs. 1 Alt (i)) oder die Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten (Abs. 1 Alt (iii)) oder im Fall von Abs. 1 Alt (ii) der entsprechend am Grundbesitz begründete Miteigentumsanteil an die Stadt, einem von der Stadt benannten Dritten oder von der Vorhabenträgerin benannten und von der Stadt bestätigten Dritter veräußert werden, welcher alle Verpflichtungen dieses Vertrages gegenüber der Stadt rechtswirksam übernimmt.

§ 9 Fehlen der Annahmebedingungen

Der die Annahme beurkundende Notar hat nicht zu prüfen, ob diese Voraussetzungen gegeben sind. Es wird klargestellt, dass für den Fall, dass die Annahmebedingungen nicht vorliegen, ein wirksamer Kaufvertrag nicht zustande kommt. Es wird weiter klargestellt, dass nicht dieses Angebot, sondern die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem dann geschlossenen Kaufvertrag unter der Bedingung steht, dass die Voraussetzungen nach dem vorstehenden § 10 vorliegen.

§ 10 Bindungswirkung

(1) Die Angebote auf Abschluss des jeweiligen Kaufvertrags (**Anlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1**) bestehen für den Zeitraum bis zum Ablauf von zwölf Monaten über die in § 2 Abs. 1 genannte Fertigstellungsfrist hinaus, soweit die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung nach § 2 i.V.m. § 3 noch nicht erfüllt hat.

(2) Mit bezugsfertiger Errichtung und bestimmungsgemäßer Erstbelegung der Wohnungen der Förderquote erlischt das entsprechende Kaufangebot (vgl. § 19c Abs. 2 lit. d) [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau des Durchführungsvertrages).

(3) Zur rechtzeitigen Annahme des Angebotes genügt es, wenn die Annahme zu notariellem Protokoll vor Erlöschen des Angebotes beurkundet ist. Eines Zugangs der Annahmeerklärung bedarf es zum Zustandekommen des Vertrages nicht. Der die Annahme beurkundende Notar wird jedoch gebeten, Käufer und Verkäufer unverzüglich eine beglaubigte Abschrift der Annahmeurkunde zu übersenden.

– Ende der Anlage BU 8 –

Anlage BU 8.1 zu den
Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung 2164

Text des angebotenen Kaufvertrags – EOF (4.225 m² Geschossfläche)

Der in § 6 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau in **Anlage BU 8** angebotene Kaufvertrag hat – betreffend die im Baugebiet BPlan 2164 zu realisierende EOF Förderquote – folgenden Wortlaut:

§ 1
Verkauf der für die Förderquote gebundenen Fläche/n bzw. des Wohnungseigentums

(1) Die Firma **München Allach S.à.r.l.** (nachstehend „**Verkäuferin**" genannt) hat nach § 2 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau die Verpflichtung übernommen, auf der/den in der **Anlage BU 8** näher bezeichneten Teilfläche/n sozial gebundenen Wohnraum zu errichten.

(2) Die Verkäuferin verkauft vor diesem Hintergrund der Stadt (nachfolgend auch „**Käuferin**" genannt) zum Alleineigentum / zur Alleinberechtigung, nach Wahl der Stadt, aus dem Grundbesitz das rechtlich vereinigte Grundstück, bestehend aus den Flst.Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/9, 1385/10 und 1385/15, der Gemarkung Allach, gebucht im Grundbuch für Allach **Blatt 6468**,

(i) eine von der Stadt in der Annahmeerklärung näher bezeichnete geometrisch erst noch zu vermessende (Teil-) Fläche/-n, welche den Vorgaben des § 8 Abs. 2 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau genügt,

(ii) einen von der Stadt in der Annahmeerklärung bezifferten Miteigentumsanteil (Bruchteil), welcher den Vorgaben des § 8 Abs. 2 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau genügt.,

(iii) eine oder mehrere von der Stadt in der Annahmeerklärung bezeichnete Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten, vgl. § 1 Abs. 5.

Vermittelt der (durch den Umfang der Annahme bestimmte) Vertragsgegenstand der Käuferin eine Geschossfläche (oder die Möglichkeit zur Realisierung einer Geschossfläche) von mehr als **4.225 m²**, so findet ein Ausgleich der Mehrgeschoßfläche nach Maßgabe von § 2 Abs. 1 statt.

(3) Die Verkäuferin ist berechtigt zu verlangen, dass das Wahlrecht der Stadt nach vorstehendem Absatz auf einzelne, von der Verkäuferin bezeichnete, Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten beschränkt ist, wenn die Verkäuferin

(i) dass von der Auflassungsvormerkung betroffene Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt hat und die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen ist,

(ii) die von der Verkäuferin bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten den Bedingungen der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau entsprechen und

(iii) der Rohbau des betreffenden Bauvorhabens nach Maßgabe der MaBV fertiggestellt ist.

Die Verkäuferin wird im Rahmen von Abs. 3 nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB bestimmen, welche von ihr erstellten Wohnungseigentumseinheiten Kaufgegenstand werden. Die Verkäuferin ist berechtigt, ihr Bestimmungsrecht so auszuüben, dass die zu verkaufenden Einheiten den Einheiten entsprechen, hinsichtlich derer gemäß § 3 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau eine Bestätigung der Förderfähigkeit durch die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) vorliegt.

(4) Hat die Stadt ihr Leistungsbestimmungsrecht hinsichtlich der Wohnungen ausgeübt, die nach Maßgabe der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau dem Belegungsrecht unterfallen, so beschränkt sich das Auswahlrecht der Verkäuferin auf diese Wohnungen. Sollte die Verkäuferin von diesem Bestimmungsrecht nicht innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt durch schriftliche Benennung gegenüber der Stadt Gebrauch gemacht haben, ist die Stadt nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB zur Bestimmung insoweit berechtigt, als die VERKÄUFERIN von ihrem Bestimmungsrecht nicht Gebrauch gemacht hat. Die Aufforderung zur Bestimmung kann dabei erst nach Annahme des Angebotes erfolgen.

Hat die Stadt ihr Leistungsbestimmungsrecht hinsichtlich der Wohnungen ausgeübt, die nach Maßgabe der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau dem Belegungsrecht unterfallen, so beschränkt sich das Auswahlrecht der Verkäuferin auf diese Wohnungen.

(5) Verkäuferin und Käuferin verpflichten sich bei der Ausübung des Bestimmungsrechts die Wohnungseigentumseinheiten, die den wie oben beschriebenen Umfang der vertraglichen Verpflichtung erfüllen, möglichst so wählen, dass die geschuldete Geschossfläche erreicht wird. Hierbei wird jedoch eine Abweichung von 5 % nach oben oder unten als noch vertragsgemäß vereinbart.

(6) Die Käuferin kann von der Verkäuferin im Falle der Annahme des Kaufvertragsangebotes nach Abs. 2 Alternative (ii) verlangen, im Rahmen der Teilungserklärung entsprechende Miteigentumsanteile für die Stadt am Vertragsbesitz zu bilden, verbunden mit dem Wohnungseigentum an den Wohnungen, die anstelle der nicht oder nicht vollständig erbrachten Förderquote als Kaufgegenstand benannt wurde, soweit dies für die Durchführung des Kaufvertrages notwendig sein sollte.

(7) Sofern aus funktionalen Gründen Dienstbarkeiten (z.B. Über- und Unterbaurechte, Zuwegungen u.ä.) zu bestellen sind, erklärt sich die Stadt zur Übernahme entsprechender dinglicher Rechte bereit.

§ 2
Kaufpreis/Erstattungsbetrag

(1) Der Kaufpreis für die unter vorstehendem § 1 genannte/n (alternativen) Vertragsgegenstände beträgt in unbebautem Zustand

[redacted]

[redacted].

Der Kaufpreis ist so berechnet, dass auf der Vertragsfläche Wohngebäude (oder die Möglichkeit zu ihrer Errichtung) mit einer Geschossfläche von ca. **4.225 m²** vermittelt wird und

zwar mit einem Grundstückswertansatz von [redacted] Geschossfläche für **4.225 m² GF (EOF, Förderquote)** (erschließungsbeitragsfrei).

Vermittelt der (durch den Umfang der Annahme bestimmte) Vertragsgegenstand der Käuferin eine höhere Geschossfläche, so ist das übersteigende Maß (soweit nicht im Einvernehmen der Vertragsteile einer der beiden Bindungsvarianten unterworfen) mit dem durch das Bewertungsamt der Landeshauptstadt München nach billigem Ermessen festzulegenden höheren Verkehrswert je m² Geschossfläche zu vergüten; zu bewerten ist die im Bebauungsplan festgesetzte Qualität (Art der baulichen Nutzung) zum Zeitpunkt der Annahme des Angebots (Preisstichtag). Die Kosten des Gutachtens trägt die Verkäuferin.

(2) Ist die Geschossfläche des durch den Umfang der Annahme bestimmten Vertragsgegenstands nach bestandskräftiger Baugenehmigung höher oder niedriger, ändert sich der Kaufpreis um jeweils [redacted] m² GF (siehe Absatz 1), im Übrigen um den vom Bewertungsamt des Landeshauptstadt München festgelegten Preis.

(3) Soweit für die Förderquote gebundene Flächen bereits bebaut sind, erstattet die Stadt der Verkäuferin neben den jeweiligen Grundstückskosten gemäß Abs. 2 die nachgewiesenen anteiligen Baukosten, die hier nicht bezifferbar sind.

(4) Können sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe der zu erstattenden Kosten der Erstellung einigen, wird diese durch einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestimmt. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, bestimmt diesen auf Antrag einer Partei die IHK für München und Oberbayern. Die Kosten des Sachverständigen trägt die Verkäuferin.

(5) Im Übrigen trägt auch in diesem Fall die Käuferin alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, die für künftige Maßnahmen durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, gleichgültig, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die von den Versorgungsunternehmen verlangten Geldleistungen für angebotene Leistungen (z.B. Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und dgl.). Letztere sind mit den Baukosten zu verrechnen.

§ 3
Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist innerhalb von zwei (2) Wochen nach Mitteilung des Notars, dass

a) das Angebot rechtswirksam angenommen wurde,

b) die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist,

c) die Lastenfreistellung gesichert ist und

d) nur im Falle des Erwerbs von Wohnungseigentum: die jeweils betroffene Wohnungseigentumseinheit fertiggestellt ist (Bezugsfertigkeit), dies wird von der Stadt selbst geprüft;

zur Zahlung fällig.

§ 4
Verpflichtung zur Auflassung, Vermessung

(1) Die Vertragsteile verpflichten sich, unverzüglich nach Annahme des Kaufangebotes die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen und alle zum Vollzug erforderlichen Erklärungen in einer Nachtragsurkunde abzugeben. Im Falle des Ankaufs von Wohnungseigentumseinheiten (§ 1 Abs. 2 Alt. iii) ist das Vorliegen der Teilungserklärung weitere Voraussetzung für die Erklärung der Auflassung.

(2) Die Stadt ist berechtigt, jeweils Einzelvollzug bezüglich jeder gekauften Wohnungseigentumseinheit zu verlangen.

(3) Der Vermessungsantrag wird, soweit erforderlich, von der Stadt gestellt. Die Vermessungskosten trägt die VERKÄUFERIN.

§ 5
Besitz, Nutzen und Lasten

(1) Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere alle öffentlichen Lasten (z.B. Steuern und Abgaben) sowie die Gefahr zufälligen Untergangs und zufälliger Verschlechterung gehen ab dem auf die Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten auf die KÄUFERIN über.

(2) Rückstände an öffentlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren bestehen nach Versicherung nicht bzw. werden von der Verkäuferin bis zum vereinbarten Stichtag übernommen.

(3) Für die Kosten der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Regelung in § 2. Für alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Erschließungskosten im weitesten Sinne trägt die Verkäuferin die Kosten soweit diese zum Zeitpunkt der Übergabe bereits durchgeführt sind. Alle übrigen derartigen Kosten trägt die KÄUFERIN.

§ 6
Haftung für Rechts- und Sachmängel

(1) Die Verkäuferin ist verpflichtet, der Stadt ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen und dafür zu sorgen, dass der Vertragsgegenstand frei von allen Rückständen von öffentlichen Lasten und von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind, soweit sie nicht ausdrücklich übernommen werden.

(2) Ansprüche der Stadt wegen Sachmängeln aller Art sind im Übrigen ausgeschlossen, insbesondere bezüglich Bodenbeschaffenheit, richtiges Flächenmaß, Ausnützungsmöglichkeit und Bebaubarkeit sowie für Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten.

Die Verkäuferin versichert jedoch, dass ihr vom Bestehen derartiger Dienstbarkeiten oder verborgener Mängel nichts bekannt istund verpflichtet sich zur unverzüglichen Freistellung von allen nicht übernommenen Belastungen.

(3) Zwingende gesetzliche Bestimmungen gehen diesem Haftungsausschluss vor. Dies gilt insbesondere, soweit in dieser Urkunde Garantien abgegeben werden.

(4) Unbenommen bleibt die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten haben, sowie für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die eines gesetzlichen Vertreters

oder Erfüllungsgehilfen gleich.

(5) Die Beteiligten ermächtigen den Notar zur Einholung und Entgegennahme aller geeigneten Löschungs- und Freigabeerklärungen, stimmen diesen und etwaigen Rücktritten hinter die zur Sicherung der Übereignungsfläche/-n eingetragene/-n Vormerkung/en zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.

§ 7
Kosten des Kaufvertrages und für die Abwicklung notwendiger Nachtragsurkunden

Die Verkäuferin zahlt sämtliche in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag und seinem Vollzug anfallenden Kosten insbesondere also sämtliche anfallenden Steuern, eventuell anfallenden Kosten der anwaltschaftlichen Vertretung, Kosten der amtlichen Vermessung und Vermarkung, Kosten der Messungsanerkennung und Auflassung, Kosten der Bestellung und Eintragung, der Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten, Kosten der Aufteilung nach dem WEG und Auflassung der Wohnungseigentumseinheiten samt Vollzug (Nachtragsurkunden) sowie die Kosten der Lastenfreistellung.

§ 8
Beauftragung und Ermächtigung des Notars

(1) Der die Annahme beurkundende Notar wird beauftragt, alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, Negativzeugnisse und Erklärungen hinsichtlich der Lastenfreistellung einzuholen und in Empfang zu nehmen.

Sie sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

(2) Sofern die Genehmigungen ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wird bereits heute von allen Beteiligten auf die Einlegung möglicher Rechtsmittel verzichtet. Die Zustellung hat auch nur in diesen Fällen an den die Annahme beurkundenden Notar zu erfolgen, sonst dagegen an die Beteiligten.

(3) Der die Annahme beurkundende Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieses Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge – auch teilweise und eingeschränkt – zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, ohne Beschränkung auf § 15 GBO.

§ 9
Wirksamkeitsklausel

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

(2) Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben

Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

§ 10
Abschriften

Nach Annahme erhalten:

a) das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - und der Gutachterausschuss je eine einfache Abschrift mit beglaubigter Abschrift der Annahmeurkunde.

b) die Vertragsteile je eine beglaubigte Abschrift der Annahmeurkunde.

§ 11
Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

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

- Ende der Anlage BU 8.1 -

BU 8.1.1.

PALAIS MAI **GOETHESTRASSE 21** **80336 MUENCHEN** **PALAISMAI.DE**	**WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"** **EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN**		
	GF EOF **LAGE GF EOF** zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164		
	M |	DATUM | 03.11.23	GEZ. | FORMAT | DIN A4

Anlage BU 8.2 zu den
Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung 2164

Text des angebotenen Kaufvertrags – München Modell (2.113 m² Geschossfläche)

Der in § 6 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau in **Anlage BU 8** angebotene Kaufvertrag hat – betreffend die im Baugebiet des Bebauungsplans 2164 zu realisierende München Modell Förderquote – folgenden Wortlaut:

§ 1
Verkauf der für die Förderquote gebundenen Fläche/n bzw. des Wohnungseigentums

(1) Die Firma **München Allach S.à.r.l.** (nachstehend „**Verkäuferin**" genannt) hat nach § 2 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau die Verpflichtung übernommen, auf der/den in der **Anlage BU 8** näher bezeichneten Teilfläche/n sozial gebundenen Wohnraum zu errichten.

(2) Die Verkäuferin verkauft vor diesem Hintergrund der Stadt (nachfolgend auch „**Käuferin**" genannt) zum Alleineigentum / zur Alleinberechtigung, nach Wahl der Stadt, aus dem Grundbesitz das rechtlich vereinigte Grundstück, bestehend aus den Flst.Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/9, 1385/10 und 1385/15, der Gemarkung Allach, gebucht im Grundbuch für Allach **Blatt 6468**,

(i) eine von der Stadt in der Annahmeerklärung näher bezeichnete geometrisch erst noch zu vermessende (Teil-) Fläche/-n, welche den Vorgaben des § 8 Abs. 2 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau genügt,

(ii) einen von der Stadt in der Annahmeerklärung bezifferten Miteigentumsanteil (Bruchteil), welcher den Vorgaben des § 8 Abs. 2 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau genügt.,

(iii) eine oder mehrere von der Stadt in der Annahmeerklärung bezeichnete Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten, vgl. § 1 Abs. 5.

Vermittelt der (durch den Umfang der Annahme bestimmte) Vertragsgegenstand der Käuferin eine Geschossfläche (oder die Möglichkeit zur Realisierung einer Geschossfläche) von mehr als **2.113 m²**, so findet ein Ausgleich der Mehrgeschoßfläche nach Maßgabe von § 2 Abs. 1 statt.

(3) Die Verkäuferin ist berechtigt zu verlangen, dass das Wahlrecht der Stadt nach vorstehendem Absatz auf einzelne, von der Verkäuferin bezeichnete, Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten beschränkt ist, wenn die Verkäuferin

(i) dass von der Auflassungsvormerkung betroffene Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt hat und die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen ist,

(ii) die von der Verkäuferin bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten den Bedingungen der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau entsprechen und

(iii) der Rohbau des betreffenden Bauvorhabens nach Maßgabe der MaBV fertiggestellt ist.

Die Verkäuferin wird im Rahmen von Abs. 3 nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB (Leistungsbestimmungsrecht) bestimmen, welche von ihr erstellten Wohnungseigentumseinheiten Kaufgegenstand werden. Die Verkäuferin ist berechtigt, ihr Bestimmungsrecht so auszuüben, dass die zu verkaufenden Einheiten den Einheiten entsprechen, hinsichtlich derer gemäß § 3 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau eine Bestätigung der Förderfähigkeit durch die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) vorliegt.

(4) Sollte die Verkäuferin von diesem Bestimmungsrecht nicht innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt durch schriftliche Benennung gegenüber der Stadt Gebrauch gemacht haben, ist die Stadt nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB zur Bestimmung insoweit berechtigt, als die Verkäuferin von ihrem Bestimmungsrecht nicht Gebrauch gemacht hat. Die Aufforderung zur Bestimmung kann dabei erst nach Annahme des Angebotes erfolgen.

Hat die Stadt ihr Leistungsbestimmungsrecht hinsichtlich der Wohnungen ausgeübt, die nach Maßgabe der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau dem Belegungsrecht unterfallen, so beschränkt sich das Auswahlrecht der Verkäuferin auf diese Wohnungen.

(5) Verkäuferin und Käuferin verpflichten sich bei der Ausübung des Bestimmungsrechts die Wohnungseigentumseinheiten, die den wie oben beschriebenen Umfang der vertraglichen Verpflichtung erfüllen, möglichst so wählen, dass die geschuldete Geschossfläche erreicht wird. Hierbei wird jedoch eine Abweichung von 5 % nach oben oder unten als noch vertragsgemäß vereinbart.

(6) Die Käuferin kann von der Verkäuferin im Falle der Annahme des Kaufvertragsangebotes nach Abs. 2 Alternative (ii) verlangen, im Rahmen der Teilungserklärung entsprechende Miteigentumsanteile für die Stadt am Vertragsbesitz zu bilden, verbunden mit dem Wohnungseigentum an den Wohnungen, die anstelle der nicht oder nicht vollständig erbrachten Förderquote als Kaufgegenstand benannt wurde, soweit dies für die Durchführung des Kaufvertrages notwendig sein sollte.

(7) Sofern aus funktionalen Gründen Dienstbarkeiten (z.B. Über- und Unterbaurechte, Zuwegungen u.ä.) zu bestellen sind, erklärt sich die Stadt zur Übernahme entsprechender dinglicher Rechte bereit.

§ 2
Kaufpreis/Erstattungsbetrag

(1) Der Kaufpreis für die unter vorstehendem § 1 genannte/n (alternativen) Vertragsgegenstände beträgt in unbebautem Zustand

[redacted]

Der Kaufpreis ist so berechnet, dass auf der Vertragsfläche Wohngebäude (oder die Möglichkeit zu ihrer Errichtung) mit einer Geschossfläche von ca. **2.113 m²** vermittelt wird und zwar mit einem Grundstückswertansatz von [redacted] [redacted]² Geschossfläche für **2.113 m²**

GF (München Modell, Förderquote) (erschließungsbeitragsfrei).

Vermittelt der (durch den Umfang der Annahme bestimmte) Vertragsgegenstand der Käuferin eine höhere Geschossfläche, so ist das übersteigende Maß (soweit nicht im Einvernehmen der Vertragsteile einer der beiden Bindungsvarianten unterworfen) mit dem durch das Bewertungsamt der Landeshauptstadt München nach billigem Ermessen festzulegenden höheren Verkehrswert je m² Geschossfläche zu vergüten; zu bewerten ist die im Bebauungsplan festgesetzte Qualität (Art der baulichen Nutzung) zum Zeitpunkt der Annahme des Angebots (Preisstichtag). Die Kosten des Gutachtens trägt die Verkäuferin.

(2) Ist die Geschossfläche des durch den Umfang der Annahme bestimmten Vertragsgegenstands nach bestandskräftiger Baugenehmigung höher oder niedriger, ändert sich der Kaufpreis um jeweils [redacted] m² GF (siehe Absatz 1), im Übrigen um den vom Bewertungsamt des Landeshauptstadt München festgelegten Preis.

(3) Soweit für die Förderquote gebundene Flächen bereits bebaut sind, erstattet die Stadt der Verkäuferin neben den jeweiligen Grundstückskosten gemäß Abs. 2 die nachgewiesenen anteiligen Baukosten, die hier nicht bezifferbar sind.

(4) Können sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe der zu erstattenden Kosten der Erstellung einigen, wird diese durch einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestimmt. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, bestimmt diesen auf Antrag einer Partei die IHK für München und Oberbayern. Die Kosten des Sachverständigen trägt die Verkäuferin.

(5) Im Übrigen trägt auch in diesem Fall die Käuferin alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, die für künftige Maßnahmen durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, gleichgültig, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die von den Versorgungsunternehmen verlangten Geldleistungen für angebotene Leistungen (z.B. Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und dgl.). Letztere sind mit den Baukosten zu verrechnen.

§ 3
Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist innerhalb von zwei (2) Wochen nach Mitteilung des Notars, dass

a) das Angebot rechtswirksam angenommen wurde,

b) die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist,

c) die Lastenfreistellung gesichert ist und

d) nur im Falle des Erwerbs von Wohnungseigentum: die jeweils betroffene Wohnungseigentumseinheit fertiggestellt ist (Bezugsfertigkeit), dies wird von der Stadt selbst geprüft;

zur Zahlung fällig.

§ 4
Verpflichtung zur Auflassung, Vermessung

(1) Die Vertragsteile verpflichten sich, unverzüglich nach Annahme des Kaufangebotes die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen und alle zum Vollzug erforderlichen Erklärungen

in einer Nachtragsurkunde abzugeben. Im Falle des Ankaufs von Wohnungseigentumseinheiten (§ 1 Abs. 2 Alt. iii) ist das Vorliegen der Teilungserklärung weitere Voraussetzung für die Erklärung der Auflassung.

(2) Die Stadt ist berechtigt, jeweils Einzelvollzug bezüglich jeder gekauften Wohnungseigentumseinheit zu verlangen.

(3) Der Vermessungsantrag wird, soweit erforderlich, von der Stadt gestellt. Die Vermessungskosten trägt die VERKÄUFERIN.

§ 5
Besitz, Nutzen und Lasten

(1) Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere alle öffentlichen Lasten (z.B. Steuern und Abgaben) sowie die Gefahr zufälligen Untergangs und zufälliger Verschlechterung gehen ab dem auf die Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten auf die KÄUFERIN über.

(2) Rückstände an öffentlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren bestehen nach Versicherung nicht bzw. werden von der Verkäuferin bis zum vereinbarten Stichtag übernommen.

(3) Für die Kosten der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Regelung in § 2. Für alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Erschließungskosten im weitesten Sinne trägt die Verkäuferin die Kosten soweit diese zum Zeitpunkt der Übergabe bereits durchgeführt sind. Alle übrigen derartigen Kosten trägt die KÄUFERIN.

§ 6
Haftung für Rechts- und Sachmängel

(1) Die Verkäuferin ist verpflichtet, der Stadt ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen und dafür zu sorgen, dass der Vertragsgegenstand frei von allen Rückständen von öffentlichen Lasten und von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind, soweit sie nicht ausdrücklich übernommen werden.

(2) Ansprüche der Stadt wegen Sachmängeln aller Art sind im Übrigen ausgeschlossen, insbesondere bezüglich Bodenbeschaffenheit, richtiges Flächenmaß, Ausnützungsmöglichkeit und Bebaubarkeit sowie für Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten.

Die Verkäuferin versichert jedoch, dass ihr vom Bestehen derartiger Dienstbarkeiten oder verborgener Mängel nichts bekannt ist und verpflichtet sich zur unverzüglichen Freistellung von allen nicht übernommenen Belastungen.

(3) Zwingende gesetzliche Bestimmungen gehen diesem Haftungsausschluss vor. Dies gilt insbesondere, soweit in dieser Urkunde Garantien abgegeben werden.

(4) Unbenommen bleibt die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten haben, sowie für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

(5) Die Beteiligten ermächtigen den Notar zur Einholung und Entgegennahme aller geeigneten Löschungs- und Freigabeerklärungen, stimmen diesen und etwaigen Rücktritten hinter die

zur Sicherung der Übereignungsfläche/-n eingetragene/-n Vormerkung/en zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.

§ 7
Kosten des Kaufvertrages und für die Abwicklung notwendiger Nachtragsurkunden

Die Verkäuferin zahlt sämtliche in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag und seinem Vollzug anfallenden Kosten insbesondere also sämtliche anfallenden Steuern, eventuell anfallenden Kosten der anwaltschaftlichen Vertretung, Kosten der amtlichen Vermessung und Vermarkung, Kosten der Messungsanerkennung und Auflassung, Kosten der Bestellung und Eintragung, der Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten, Kosten der Aufteilung nach dem WEG und Auflassung der Wohnungseigentumseinheiten samt Vollzug (Nachtragsurkunden) sowie die Kosten der Lastenfreistellung.

§ 8
Beauftragung und Ermächtigung des Notars

(1) Der die Annahme beurkundende Notar wird beauftragt, alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, Negativzeugnisse und Erklärungen hinsichtlich der Lastenfreistellung einzuholen und in Empfang zu nehmen.

Sie sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

(2) Sofern die Genehmigungen ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wird bereits heute von allen Beteiligten auf die Einlegung möglicher Rechtsmittel verzichtet. Die Zustellung hat auch nur in diesen Fällen an den die Annahme beurkundenden Notar zu erfolgen, sonst dagegen an die Beteiligten.

(3) Der die Annahme beurkundende Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieses Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge – auch teilweise und eingeschränkt – zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, ohne Beschränkung auf § 15 GBO.

§ 9
Wirksamkeitsklausel

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

(2) Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

§ 10
Abschriften

Nach Annahme erhalten:

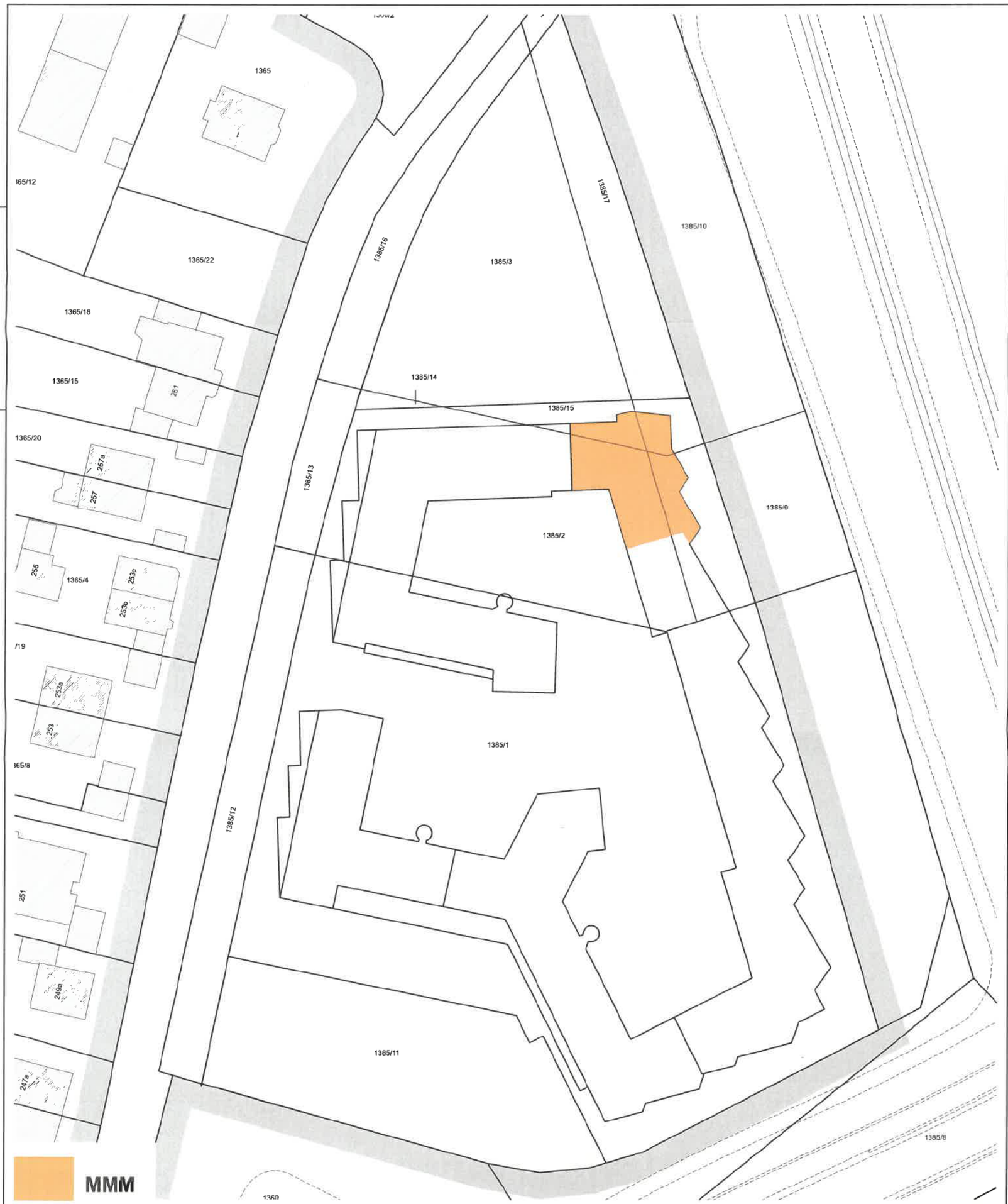
a) das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - und der Gutachterausschuss je eine einfache Abschrift mit beglaubigter Abschrift der Annahmeurkunde.

b) die Vertragsteile je eine beglaubigte Abschrift der Annahmeurkunde.

§ 11
Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

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

- Ende der Anlage BU 8.2 -



PALAIS MAI **GOETHESTRASSE 21** **80336 MUENCHEN** **PALAISMAI.DE**	**WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"** **EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN**
	GF MMM **LAGE GF MMM** zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M	DATUM	GEZ.	FORMAT
	03.11.23		DIN A4

Anlage BU 9

Vereinbarungen zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus (incl. Unteranlagen 9.1, 9.2 und 9.3)

Anlage BU 9 zu § 19b des Durchführungsvertrages
zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164, Bereich Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) – „Hirmerei“

„Vereinbarungen zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus“

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt I 3
Verpflichtung zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus 3
§ 1 Vorbemerkung 3
§ 2 Verpflichtung zur Errichtung des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus und ordnungsgemäße Erstbelegung 3
§ 3 Technische Voraussetzungen für den preisgedämpften Mietwohnungsbau 4
§ 4 Gebundene Mietwohnungen – Preisgedämpfter Mietwohnungsbau 5
Abschnitt II 8
Sicherungen zugunsten der Stadt 8
§ 5 Erfüllung der Verpflichtungen aus dem preisgedämpften Mietwohnungsbau 8
§ 6 Vertragsverstoß, Vertragsstrafe 8
§ 7 Weitergabepflicht 9
§ 8 Salvatorische Klausel 10

Anlagenverzeichnis

Anlage 9.1 Lageskizze (Lage des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus)
Anlage 9.2 Berechnungsbeispiel Haushaltsnettoeinkommen
Anlage 9.3 Muster: Bestätigung Haushaltsnettoeinkommen

Abschnitt I

Verpflichtung zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus

§ 1 Vorbemerkung

(1) Die Landeshauptstadt München (nachfolgend auch „**Stadt**" genannt) stellt für den Bereich **Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) – „Hirmerei"** (nachfolgend „**Bebauungsplan Nr. 2164**" oder „**Bebauungsplan**") auf.

Dieser Bebauungsplan löst Kosten und Lasten i. S. v. § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bei der Stadt aus bzw. macht Regelungen i. S. v. § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele erforderlich.

(2) Nach Maßgabe der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2017 sowie des Stadtratsbeschlusses vom 21.12.2022 „Wohnen in München VII – Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2023 – 2028" – wird die Vorhabenträgerin an den Kosten und Lasten einer verbindlichen städtebaulichen Planung, mit der eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung verbunden ist, angemessen beteiligt. Eine dieser kostenrelevanten Bindungen ist die Verpflichtung, einen Anteil von 10 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu verwenden.

(3) Zur Regelung dieser Verpflichtung wird der nachfolgende Vertrag geschlossen.

(4) Es besteht unter den Vertragsparteien Einigkeit, dass die Stadt mit den nachfolgenden Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen auf Schaffung von Baurecht für die im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke eingehen kann.

§ 2 Verpflichtung zur Errichtung des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus und ordnungsgemäße Erstbelegung

(1) Die Firma ***München Allach S.àr.l*** (im Folgenden „**Vorhabenträgerin**" genannt) verpflichtet sich, im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2164 innerhalb der in § 22 [Grundstücksneuordnung/Bauverpflichtung] des Durchführungsvertrages genannten Fertigstellungsfrist insgesamt

ca. 2.113 m² GF als Mietwohnungen im preisgedämpften Mietwohnungsbau

nach Maßgabe der in dieser Vereinbarung näher ausgeführten Vorgaben bezugsfertig zu errichten und eine bestimmungsgemäße Erstbelegung vorzunehmen, vgl. dazu § 4. Davon unberührt bleibt die Pflicht zur ordnungsgemäßen (Folge-)Belegung während der gesamten Bindungsdauer nach § 4.

Eine Förderung mit staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderungsmitteln erfolgt nicht.

(2) Verzögert sich die Errichtung aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat oder wird die Fertigstellungsfrist im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträgerin verlängert, so verlängert sich die Fertigstellungsfrist um diese Zeit der Verzögerung bzw. einvernehmlichen Verlängerung. Alle übrigen Fristen dieses Vertrages, die auf diese Fertigstellungsfrist Bezug nehmen, verlängern sich bei einem

Nichtvertretenmüssen der Vorhabenträgerin bzw. der einvernehmlichen Verlängerung in entsprechender Weise.

(3) Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans i.V.m. den zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans geltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In diesem Fall gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2164 i.V.m. § 20 BauNVO (2021).

§ 3 Technische Voraussetzungen für den preisgedämpften Mietwohnungsbau

(1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III) Unterlagen zur Prüfung und Bestätigung der technischen Voraussetzungen zum Nachweis des preisgedämpften Mietwohnungsbaus vorzulegen, bevor entsprechende Anträge (z.B. Bauanträge, Anträge auf vereinfachte Verfahren gemäß Art. 59 BayBO) bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission) eingereicht werden. Folgende Unterlagen sind von der Vorhabenträgerin insbesondere vorzulegen:

- Berechnung und grafische Darstellung der GF gemäß § 2 Abs. 3 dieses Vertrages mit Gliederung nach den verschiedenen Nutzungen und Wohnbauarten (sog. „Bonus-Geschossfläche“ sowie Nicht-Wohnnutzungen bleiben dabei unberücksichtigt)
- Wohnflächenübersichten gegliedert nach Wohnbauarten (ggf. mit Ergänzung von Flächen von Nichtwohnnutzungen), jeweils mit Angabe der Wohnungsnummer sowie für den preisgedämpften Mietwohnungsbau mit Angabe der Wohnfläche und der vorgesehenen Haushaltsgröße (Personenzahl)
- Nachvollziehbare Wohnflächenberechnungen nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, folgende Wohnflächenobergrenzen einzuhalten:

- 1 Person bis 60 m²
- 2 Personen bis 75 m²
- 3 Personen bis 90 m²
- 4 Personen bis 105 m²
- 5 Personen bis 120 m².

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen oder im Falle einer rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplanten Wohnung kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen.

(3) Im Rahmen der zum Zeitpunkt der Prüfung der technischen Voraussetzungen geltenden städtischen Bestimmungen für den preisgedämpften Mietwohnungsbau sind die zuvor genannten Unterlagen nach Weisung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung - PLAN HA III zu tektieren, soweit dies zum Erreichen der technischen Voraussetzungen notwendig und möglich ist. Hierbei ist die zum Zeitpunkt der fördertechnischen Prüfung geltende Beschlusslage des Stadtrates bzw. die geltenden Verwaltungsvorgaben (= zeitnah zur Baueingabe) zu beachten (siehe auch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 09249 iVm mit dem aktuell geltenden Wohnungspolitischen Handlungsprogramm (WiM). Wird der Bauantrag der Vorhabenträgerin bis zum 30.09.2024 gestellt, finden die zum Zeitpunkt des Abschlusses

dieses Vertrages geltenden technischen Voraussetzungen Anwendung.

§ 4 Gebundene Mietwohnungen – Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

(1) Auf die Dauer von **30 (dreißig) Jahren** beginnend mit der Bezugsfertigkeit der zuletzt zu bindenden Wirtschaftseinheit i.S.d. Nr. 19.1 WFB (2023) i.V.m § 2 Abs. 2 der II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) analog verpflichtet sich die Vorhabenträgerin hinsichtlich der in § 2 im Umfang beschriebenen Mietwohnungen, die folgenden Vorgaben des preisgedämpften Mietwohnungsbaus nach dem unter § 1 dieses Vertrages genannten Stadtratsbeschluss einzuhalten.

Die Vorhabenträgerin räumt der Stadt ein Wohnungsbelegungsrecht für die Dauer von **30 (dreißig) Jahren** ein, nach der die Mietwohnungen im preisgedämpften Mietwohnungsbau nur von Haushalten genutzt werden dürfen, die berechtigt im Sinne des preisgedämpften Mietwohnungsbaus sind. Auf die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsbelegungsrecht), wird verwiesen (siehe § 19c Abs. 1 lit. c) [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau] des Durchführungsvertrages).

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die festgesetzte Erstvermietungsmiete für alle Wohnungen im preisgedämpften Mietwohnungsbau einheitlich in Höhe von **14,50 € je m² Wohnfläche netto kalt** einzuhalten. Dies gilt unabhängig von Größe und Lage der jeweiligen Mietwohnung.

Die gesondert festzusetzende Miete für den zu einer Mietwohnung gehörenden Stellplatz (z.B. in einer Tiefgarage) muss sich im marktüblichen Rahmen halten. Dies wird als gegeben betrachtet, wenn für die im preisgedämpften Mietwohnungsbau gebundenen Mietwohnungen maximal die Stellplatzmiete, für die nicht gebundenen Mietwohnungen im selben Vorhaben vereinnahmt wird.

(3) Mietanpassungen sind im preisgedämpften Mietwohnungsbau nach den gesetzlichen Bestimmungen möglich, d.h. in München auf Basis des qualifizierten Münchner Mietspiegels.

(4) Staffelmietverträge nach § 557a BGB sind ausgeschlossen.

(5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in den ersten 20 (zwanzig) Jahren der Bindungsdauer auf Eigenbedarfskündigungen zu verzichten. Für Eigenbedarfskündigungen nach Ablauf einer Bindungsdauer von 20 (zwanzig) Jahren gelten die Regelungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB i.V.m. § 573c BGB.

(6) In den Mietverträgen mit den Mieterhaushalten ist folgende Bestimmung aufzunehmen:

> „***Bindungen gemäß dem preisgedämpften Mietwohnungsbau***
>
> *Das Mietobjekt unterliegt mit einer Bindungsdauer von 30 (dreißig) Jahren dem preisgedämpften Mietwohnungsbau nach dem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 zur „Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) und Neufassung/Anpassung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2006". Der Erstbezug der Wohnung erfolgte am (Datum ist vom Vermieter einzufügen). Der Vermieter verpflichtet sich, entsprechend den Bestimmungen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus eine Erstvermietungsmiete einheitlich in Höhe von 14,50 € je m² Wohnfläche netto kalt einzuhalten. Dies gilt unabhängig von Größe und Lage der jeweiligen*

Mietwohnung. Mietanpassungen sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen erlaubt. Staffelmietverträge nach § 557a BGB sind ausgeschlossen. In den ersten 20 (zwanzig) Jahren der Bindungsdauer ist auf Eigenbedarfskündigungen zu verzichten. Für Eigenbedarfskündigungen nach Ablauf einer Bindungsdauer von 20 (zwanzig) Jahren gelten die Regelungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB i.V.m. § 573c BGB."

(7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei einem Mieterwechsel während der Bindungsdauer höchstens die Miete (netto, kalt) zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten (siehe Absatz (3)) bis zum Vertragsabschluss durch den neuen Mieterhaushalt ergeben hätte.

(8) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Bindungen aus Absatz 1 bis 7 bei einem Mieterwechsel einzuhalten.

(9) Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass es sich bei den Verpflichtungen nach den Absätzen 1 bis 8 um Regelungen handelt, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der jeweiligen Mietparteien der preisgedämpften Mietwohnungen gelten und diesen deshalb im Falle eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen nach den Absätzen 1 bis 8 eigene direkte Forderungsrechte gegen die Vermieterin / den Vermieter verschaffen, die neben den Rechten der STADT geltend gemacht werden können.

(10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Eigennutzung der Mietwohnungen – vorbehaltlich der Regelung von Absatz 5 – zu unterlassen.

(11) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Mietwohnungen nur an Mieterhaushalte zu überlassen, die nachweisen, dass ihre Mietbelastung (monatliche Nettokaltmiete zuzüglich Stellplatzmiete) mindestens 30 % des gesamten monatlichen Haushaltsnettoeinkommens (nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben) beträgt (vgl. hierzu **Anlagen BU 9.2 und BU 9.3**).

Das höchstzulässige monatliche Haushaltsnettoeinkommen berechnet sich wie folgt:

Die Wohnfläche in m² der jeweiligen Mietwohnung (maßgeblich ist die Wohnfläche laut Mietvertrag) ist mit der zum Zeitpunkt der Vermietung höchstzulässigen Miete je m² Wohnfläche (siehe § 4 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3) zu multiplizieren (= Summe (1)). Im Anschluss daran ist zu der Summe (1) die marktübliche Stellplatzmiete gemäß § 4 Abs. 2 zu addieren (= Summe (2)). Das höchstzulässige monatliche Haushaltsnettoeinkommen ergibt sich, indem man die Summe (2) mit 100 multipliziert und den sich ergebenen Betrag im Anschluss durch 30 dividiert. Der sich aus dieser Berechnung ergebende Betrag ist sodann auf eine volle Zahl zu runden. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.

Zur Plausibilisierung des Rechenweges können bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-10) Berechnungsbeispiele angefordert werden.

(12) Für die Bemessung des Haushaltsnettoeinkommens sind geeignete, bei Wohnungsneuvermietungen übliche Einkommensnachweise zu Grunde zu legen, die von den Mieterhaushalten an die Vorhabenträgerin zu übergeben sind (z.B. Lohn- und Gehaltsabrechnungen, Steuerbescheide).

Die Vorhabenträgerin muss mit entsprechenden Nachweisen dokumentieren, dass der jeweilige Mieterhaushalt das höchstzulässige monatliche Haushaltsnettoeinkommen gemäß Absatz (11) sowie die Wohnflächenobergrenzen gemäß § 3 Abs. 2 dieses Vertrages einhält. Die von den Mieterhaushalten vorzulegenden Nachweise sind von der

Vorhabenträgerin für den Zeitraum von einem Jahr ab dem Beginn des jeweiligen Mietverhältnisses aufzubewahren und im Anschluss an diesen Zeitraum zu vernichten. Dabei sind die Vorgaben der gesetzlichen Datenschutzregeln durch die Vorhabenträgerin einzuhalten.

(13) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die ordnungsgemäße Belegung der Mietwohnungen gemäß Absatz (11) und (12) innerhalb einer Frist von 3 (drei) Monaten nach dem Abschluss der Erstvermietung der STADT (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/ 1) schriftlich nachzuweisen.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung im preisgedämpften Mietwohnungsbau ist durch die Vorhabenträgerin mit einer Wohnungsbelegungsliste zu führen. Ein Muster einer Wohnungsbelegungsliste kann bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-10) angefordert werden.

Dabei sind die datenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten, beispielsweise evtl. erforderliche Streichungen vorzunehmen. Bei Neuvermietungen während der Bindungsdauer ist die Belegung gemäß Absatz (11) und Absatz (12) entsprechend nachzuweisen.

(14) Die Vorhabenträgerin hat auf schriftliche Anfrage, die ihr innerhalb der Aufbewahrungsfrist der Nachweise gemäß Absatz (12) zugegangen sein muss, der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-10) die Nachweise der Mieterhaushalte gemäß Absatz (12) innerhalb einer angemessenen Frist vorzulegen. Hierdurch behält sich die Stadt ihr Recht vor, die Belegung der Mietwohnungen durch einen berechtigten Personenkreis zu überprüfen. Damit die Vorhabenträgerin ihrerseits berechtigt ist, die entsprechende Nachweise der Mieterhaushalte aufzubewahren und an die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-10) weiter zu geben, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin folgende Bestimmung in die Mietverträge aufzunehmen:

> *„**Aufbewahrung von Daten durch die Vermieterin** **sowie** **Weitergabe von Daten an die Landeshauptstadt München***
>
> *Der Mieterhaushalt hat zum Nachweis der Berechtigung, eine Mietwohnung im preisgedämpften Mietwohnungsbau beziehen zu dürfen, der [Name der Vorhabenträgerin] entsprechende Unterlagen vorzulegen (Einkommensnachweise aller Haushaltsmitglieder des Mieterhaushalts, abgeschlossener Mietvertrag, Meldebescheinigungen für alle Haushaltsmitglieder des Mieterhaushalts).*
>
> *Der Mieterhaushalt erteilt hiermit das Einverständnis, dass die zur Prüfung der Berechtigung zum Bezug einer Mietwohnung im preisgedämpften Mietwohnungsbau vorgelegten Unterlagen im Sinne von vorstehenden Absatz 1 von der [Name der Vorhabenträgerin] für den Zeitraum von einem Jahr ab Beginn des Mietverhältnisses aufbewahrt werden dürfen und innerhalb dieses Zeitraums an die Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-10) zur Prüfung der Berechtigung des Mieterhaushalts zum Bezug der Mietwohnung im preisgedämpften Mietwohnungsbaus weiter gegeben werden dürfen. Die datenschutzrechtliche Einwilligung kann der Mieterhaushalt ohne für ihn nachteilige Folgen verweigern bzw. jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen.“*

(15) Die im preisgedämpften Mietwohnungsbau zu errichtenden Mietwohnungen können

nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und vorbehaltlich der formgerechten Weitergabe (siehe § 7 dieses Vertrages) der Bindungen für den preisgedämpften Mietwohnungsbau weiter veräußert werden. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z. B. Nießbrauch, Erbbaurecht gleich.

(16) Der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1) ist während der Bindungsdauer auf Verlangen jederzeit Auskunft zu den sich aus den vorstehenden Verpflichtungen ergebenden Sachverhalten zu geben.

Abschnitt II

Sicherungen zugunsten der Stadt

§ 5 Erfüllung der Verpflichtungen aus dem preisgedämpften Mietwohnungsbau

(1) Verstößt die Vorhabenträgerin gegen die Verpflichtungen nach §§ 3 Absatz (3), 4 Absatz (5), (6), (8) und (11) aus diesem Vertrag kann die STADT verlangen, dass das verpflichtungswidrige Verhalten abgestellt wird.

(2) Das Recht der STADT, eine Vertragsstrafe gemäß § 6 zu verlangen, bleibt von dem Erfüllungsverlangen unberührt.

§ 6 Vertragsverstoß, Vertragsstrafe

(1) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre vertraglichen Verpflichtungen nach §§ 3 Absatz (3), 4 Absatz (5), (6), (8) und (11) aus diesem Vertrag nicht oder nicht in gehöriger Weise, so kann die Stadt innerhalb von 3 (drei) Jahren, nachdem sie von der Pflichtverletzung Kenntnis erlangt hat, neben der Erfüllung der Verpflichtungen entsprechend dem nachfolgenden Verfahren und unter Berücksichtigung billigen Ermessens eine Vertragsstrafe verlangen.

(2) Die Stadt muss der Vorhabenträgerin zunächst schriftlich den Verstoß darlegen und unter Androhung der Vertragsstrafe eine Frist von 3 (drei) Monaten zum Monatsende zur Beseitigung des vertragswidrigen Zustands setzen. Das Recht der Stadt zur Geltendmachung der Vertragsstrafe verlängert sich um die eingeräumte Frist.

(3) Die Stadt kann nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Nachfrist nach Absatz 2 für jede Pflichtverletzung eine Vertragsstrafe verlangen, und zwar im Einzelnen bei Verstoß gegen folgende Bestimmungen wie folgt:

(3.1) bei Verstößen gegen § 3 Absatz (3) wird eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 5.000,00 EUR (i.W. fünftausend Euro) je durch einen Verstoß betroffener Wohnung je angefangenem Verzugsjahr fällig,

(3.2) bei Verstößen gemäß § 4 Absatz (5) wird eine Vertragsstrafe von bis zu 1.000,00 EUR (i.W. eintausend Euro) je durch einen Verstoß betroffener Wohnung je angefangenem Verzugsjahr fällig,

(3.3) bei Verstößen gegen § 4 Absatz (6) bzw. Absatz (8) wird eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 1.000,00 EUR (i.W. eintausend Euro) je durch einen Verstoß betroffener Wohnung je angefangenem Verzugsjahr fällig,

(3.4) bei Verstößen gemäß § 4 Absatz (11) wird eine Vertragsstrafe von bis zu 5.000,00 EUR (i.W. fünftausend Euro) je durch einen Verstoß betroffener Wohnung je angefangenem Verzugsjahr fällig.

(4) Die genaue Höhe der Vertragsstrafe nach Absatz (3) wird unter Berücksichtigung des Einzelfalls, insbesondere der Schwere des Verstoßes, und des Grades des Verschuldens nach pflichtgemäßem Ermessen durch die Stadt ermittelt. Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, so werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.

(5) Geforderte Vertragsstrafen sind ab Geltendmachung i.S.d. § 288 Abs. 1 BGB zu verzinsen.

(6) Die Vorhabenträgerin hat die Vertragsstrafe innerhalb eines Monats ab Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung durch die STADT zu zahlen.

(7) Dauert der Vertragsverstoß an, so wird die Vertragsstrafe, ohne weitere Erinnerung als jährlicher Strafzins solange erhoben, bis das vertragswidrige Verhalten eingestellt bzw. die Verpflichtung erfüllt ist, längstens jedoch auf die Dauer von drei Jahren im Einzelfall. Jedes angefangene Verzugsjahr zählt im Hinblick auf die Fälligkeit der Vertragsstrafe voll.

Sollte der jeweilige Vertragsverstoß faktisch nicht eingestellt werden können, so wird der Vorhabenträgerin die Möglichkeit eröffnet, darzulegen, wie die jeweils bestehende Verpflichtung durch eine möglichst adäquate und äquivalente Verpflichtung ersetzt werden kann. Der Stadt bleibt es vorbehalten der Darlegung zu folgen oder anderweitige Möglichkeiten für adäquate Verpflichtungen zu formulieren. Sollte aus Sicht der STADT keine adäquate und äquivalente Verpflichtung bestehen, besteht der Vertragsverstoß fort. Eine möglichst adäquate Verpflichtung läge z.B. vor, wenn bei einer Fehlbelegung sich entweder die Bindungszeit verlängert oder eine angemessene Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt wird.

(8) Die Stadt kann die in diesem Vertrag vereinbarten Vertragsstrafen unter Berücksichtigung von anderen nach diesem Vertrag verwirkten oder bereits geleisteten Vertragsstrafenzahlungen nur bis zu einem Gesamthöchstbetrag von 50 % des SoBoN-Endwertes für den preisgedämpften Mietwohnungsbau verlangen. Im Falle einer Vertragsstrafenfälligkeit ist die Stadt unter Berücksichtigung billigen Ermessens berechtigt, den Verkehrswert auf Kosten der Vorhabenträgerin zu ermitteln.

(9) Bei Interessenidentität kann die Stadt eine geleistete Vertragsstrafe auf einen Schadensersatzanspruch anrechnen.

(10) Die Absätze (1) bis (9) gelten auch gegenüber einem späteren Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin, soweit dieser die Verpflichtungen der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag übernommen hat.

(11) Auf die sofort vollstreckbare Sicherungsgrundschuld zu Gunsten der Stadt zur Sicherung der Vertragsstrafen (siehe § 19c [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den preisgedämpften Mietwohnungsbau] des Durchfürhungsvertrages) wird verwiesen.

(12) Die Prüfung und Überwachung von Verstößen gegen die Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfolgt durch die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III).

§ 7 Weitergabepflicht

Auf die Weitergabepflicht in § 30 des Durchführungsvertrages wird verwiesen.

§ 8 Salvatorische Klausel

Auf die salvatorische Klausel in § 29 des Durchführungsvertrages wird verwiesen.

- Ende der Anlage BU 9 -

PALAIS MAI **GOETHESTRASSE 21** **80336 MUENCHEN** **PALAISMAI.DE**	**WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"** **EVERSBUSCHSTRAßE MÜNCHEN**			
	GF PMB **LAGE UND GRÖSSE GF PMB** zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164			
	M |	DATUM | 31.10.23	GEZ. |	FORMAT | DIN A4

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
HA III/10

Preisgedämpfter Mietwohnungsbau
Berechnungsbeispiele zur Ermittlung des maximal zulässigen Haushaltsnettoeinkommens
SoBoN 2017

	Rechnungs-schritt 1	Rechnungs-schritt 2	Rechnungs-schritt 3	Rechnungs-schritt 4	Rechnungs-schritt 5	Rechnungs-schritt 6	Rechnungs-schritt 7
Wohnungsgrößen	**Wohnfläche in m²** (gem. Mietvertrag)	**höchst-zulässige Miete/m²** Wohnfläche gem. § 4 Abs.2 iVm Abs.3	**Miete für Wohnfläche** (1.x2.Spalte)	zzgl. Marktübliche **Stellplatz-miete** gem. § 4 Abs. 2/Monat	**Summe** (Miete Wohnraum + Miete Stellplatz)	höchst-zulässiges monatliche Haushalts-netto-einkommen	Rundung von 6. auf vollen Betrag (fünf oder mehr aufrunden/sonst abrunden)
1 Person (bis 60 m²)	55	14,50 €	797,50 €	95,00 €	892,50 €	2.975,00 €	2.975,00 €
1 Person (bis 60 m²)	52,5	14,50 €	761,25 €	115,00 €	876,25 €	2.920,83 €	2.921,00 €
2 Personen (bis 75 m²)	74,5	14,50 €	1.080,25 €	80,00 €	1.160,25 €	3.867,50 €	3.868,00 €
2 Personen (bis 75 m²)	70,4	14,50 €	1.020,80 €	85,00 €	1.105,80 €	3.686,00 €	3.686,00 €
3 Personen (bis 90 m²)	75,35	14,50 €	1.092,58 €	120,00 €	1.212,58 €	4.041,92 €	4.042,00 €
3 Personen (bis 90 m²)	80,30	14,50 €	1.164,35 €	100,00 €	1.264,35 €	4.214,50 €	4.215,00 €
4 Personen (bis 105 m²)	98,2	14,50 €	1.423,90 €	100,00 €	1.523,90 €	5.079,67 €	5.080,00 €
4 Personen (bis 105 m²)	103	14,50 €	1.493,50 €	110,00 €	1.603,50 €	5.345,00 €	5.345,00 €
5 Personen (bis 120 m²)	116,7	14,50 €	1.692,15 €	90,00 €	1.782,15 €	5.940,50 €	5.941,00 €
5 Personen (bis 120 m²)	112	14,50 €	1.624,00 €	95,00 €	1.719,00 €	5.730,00 €	5.730,00 €

Alle Werte dienen ausschließlich einer Veranschaulichung; es ergibt sich keine Referenz in Bezug auf konkrete Objekte.

Bestätigung des Mietinteressenten über das monatliche Haushaltsnettoeinkommens im Sinne des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus (PMB)

Zum künftigen Miethaushalt zählen folgende Personen:

1. _____, geb. _____
2. _____, geb. _____
3. _____, geb. _____
4. _____, geb. _____
5. _____, geb. _____

Hiermit bestätige ich, dass ich/wir vor Bezug einer Wohnung im Preisgedämpften Mietwohnungsbau über folgendes monatliches Haushaltsnettoeinkommen verfüge/n:

_____ **€**

Zu berücksichtigen sind hierzu folgende Einkünfte aller Haushaltangehöriger:

- Lohn/Gehalt
- Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit
- Rente/Pension
- Weihnachtsgeld, 13./14. Monatsgehalt, Urlaubsgeld
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Einnahmen aus Vermögen (Zinsen, Dividenden)
- Unterhaltszahlungen
- BAföG, Stipendien
- Sonderzahlungen (Abfindungen, Bonuszahlungen u. Ä.)
- Öffentliche Zahlungen (Wohngeld, Elterngeld, Arbeitslosengeld u. Ä.)
- Einnahmen aus Nebenerwerbstätigkeit

Bei Einkünften aus Gewerbebetrieb oder selbstständiger Arbeit ist der Monatsdurchschnitt (1/12 der Jahreseinkünfte) gemäß der letzten Einkommensteuererklärung zugrunde zu legen.
Eigenständige Einkünfte von Kindern und Jugendlichen wie (Halb-) Waisenrenten oder Einkünfte aus eigener Erwerbstätigkeit (z. B. Zeitung austragen, Nachhilfe geben) sind ebenso zu berücksichtigen.

Die entsprechenden Haupteinnahmen sind mittels Nachweisen (z.B. Lohnsteuerbescheinigung, Gehaltsnachweise (bis zu 3 Monate), Einkommensteuerbescheid, Depotauszug, Verwaltungsakte) zu belegen.

Ich versichere die wahrheitsgemäße Angabe der entsprechenden Einnahmen.
Mir ist bewusst, dass meine*r Vermieter*in ein Sonderkündigungsrecht zusteht, sofern meine Angaben nicht der Wahrheit entsprechen.

_____ _____

Datum Unterschrift

Charta für das Quartier Hirmerei in Allach-Untermenzing

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2164

Das Planungsgebiet befindet sich im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing am nordwestlichen Stadtrand Münchens, östlich der Eversbuschstraße, nördlich der Otto-Warburg-Straße und westlich der Bahnlinie München-Ingolstadt.

Auf dem ca. 1,6 ha großen Grundstück soll ein lebendiges und attraktives Quartier mit 230 Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen - freifinanziert und gefördert - mit einer Gemeinschaftstiefgarage, einer Kindertagesstätte, einer quartiersbelebenden Ladeneinheit mit eigener Identität entstehen. Damit soll ein signifikanter und nachhaltiger Beitrag zur Lösung des Wohnungsmangels geleistet werden.

Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs wurde im September 2019 der Entwurf von Palais Mai und Grabner Huber Lipp, einstimmig von der internationalen Jury als Sieger gekürt.

Die Jury überzeugte, dass die von Palais Mai vorgeschlagene Bebauung durch die ansteigende Höhenentwicklung, von den dreigeschossigen Eingangsbauten an der Eversbuschstraße bis zur sechsgeschossigen Bebauung im Osten, einen Übergang von der Bestandsbebauung zur neuen Entwicklung erlaubt. Durch die kompakte Bauform kann die Anzahl an Wohnungen bei einer geringen Flächenversiegelung geschaffen werden.

Durch die entstehenden Wohnhöfe wird zwar eine zusammenhängende Grünanlage geschaffen, jedoch gleichzeitig auch kleinteiligere Rückzugsräume ermöglicht. Zudem soll es private Gärten und damit eine gute Mischung an öffentlichen und privaten Flächen geben.

Durch die ringförmig angeordnete Tiefgarage ist es außerdem möglich, auch große Bäume in den Innenhöfen zu pflanzen. Durch eine Vielzahl von geplanten Grundrissen ergeben sich Wohnungen für unterschiedlichste Personengruppen. Mit dem Entwurf entsteht somit ein modernes, nachhaltiges und lebendiges Quartier.

Durch die Form des Gebäudes soll ein neuer gemeinsamer Raum für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner aber auch für die Nachbarinnen und Nachbarn entstehen. Beispielhaft dafür steht die Borstei, die ebenfalls am Rande der damaligen Stadt, unmittelbar neben Eisenbahngleisen, Gasometern und Trambahnwerkstätten, errichtet wurde. In dieser Tradition sieht sich das vorgeschlagene Projekt: ein großes Gefüge verschiedener Raumsituationen, Qualitäten und Angebote.

Die Bebauung umgreift in nahezu gleicher Höhe den Ort. Verschiedene Rücksetzungen erzeugen eine differenzierte Kontur. Die resultierende Form schafft ein Hofgefüge im Inneren. Im Osten wird die Form durch ein sechstes Geschoss stärker akzentuiert und entspricht so der Position am weiten Stadtraum der Bahnlinie.

Im Westen, zu den benachbarten Häusern der Eversbuschstraße, schaffen dreigeschossige Anbauten einen vertrauten Maßstab, markieren die Hauseingänge und schaffen gleichermaßen Adressen, Orte der Nachbarschaft und der Hausgemeinschaft.

Deckblatt Abb. 1: Übersicht Vorhabengebiet, ohne Maßstab

Quelle: Lageplan Außenanlagen EG © PALAIS MAI / grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb / LHM

An einer Stelle öffnet sich die Gebäudeform zur Eversbuschstraße hin und bindet sich so zusätzlich in die Nachbarschaft ein, ohne den Innenraum zu stark zugänglich zu machen. Ein einzelner großer Gebäudekomplex umschließt dabei drei ineinander übergehende, räumlich spannende Innenhöfe. Im Norden und im südlichen Teil des Grundstücks entstehen öffentliche Grünflächen.

Im Inneren der Höfe ermöglichen reduzierte Unterbauungen eine Bepflanzung mit großen Bäumen und bieten so Sichtschutz für das Gegenüber und Schatten für den Aufenthalt. Dieses Angebot an Freiräumen wird durch die zahlreichen gemeinschaftlichen Dachgärten ergänzt.

Im Quartier soll ein lebendiger und zukunftsfähiger Wohnort entstehen, der seinen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leistet, die Lebensqualität der Bewohner erhöht und soziale Integration fördert.

Die Vorhabenträgerin orientiert sich dabei - auch über die Vorgaben der Bauleitplanung hinaus - an den UN-Vorgaben für verantwortungsvolles Investieren (UN PRI), den Vorgaben des European Green Deals und der EU- Offenlegungs- und Taxonomie-Verordnungen. Sie möchte somit ihren Teil zu einer Gesellschaft beitragen, die auf erneuerbaren Ressourcen basiert, nachhaltige Mobilitätskonzepte fördert, soziale Gerechtigkeit, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie unterstützt und eine hohe Lebensqualität, Integration und Gemeinschaft für alle Bewohner bietet.

Die vorliegende Charta hat das Ziel, Klimaschutz und ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit von Anfang an als integralen Bestandteil des Planungsprozesses sicherzustellen. Dabei dient diese Charta als Leitfaden für alle an der Entwicklung und Planung fachlich Beteiligten.

Die Schwerpunkte dieser Charta sind gegliedert in die Themenfelder:

- Klimaschutz
- Nachhaltiges Bauen
- Mobilitätswende
- Soziales Miteinander

Dabei haben einige Maßnahmen Effekte auf mehrere Themenfelder. Um Dopplungen zu vermeiden sind sie jedoch jeweils nur einmal aufgeführt.

Viele dieser Maßnahmen und Anstrengungen sind durch die Festsetzungen in Satzung und Planzeichnung zum Bebauungsplan oder Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert. Andere sind solchen Sicherungen nicht zugänglich, werden jedoch durch die Planungsbegünstigte im Sinne des Gesamterfolgs der Entwicklung freiwillig umgesetzt.

Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bis zum Jahr 2035 möchte die Landeshauptstadt München klimaneutral werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein „Klimafahrplan“ erarbeitet, mit dem auch neue Quartiere in den Bereichen Mobilität, Stadtklima und Energie gestaltet werden sollen.

Klimagutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Klimagutachten erstellt, welches die klimaökologischen Auswirkungen des Vorhabens untersucht.

Ausgehend von der derzeitigen klimatischen Situation im Bereich des Planungsgebiets wurde für den Planfall des realisierten Vorhabens in einem digitalen Strömungsmodell der Kalt- und Warmluftaustausch am Tag und in der Nacht zwischen dem Vorhabengebiet und dem Umfeld simuliert.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Bebauung nördlich des Vorhabengebietes von einem abgeschwächten Kaltluftstrom betroffen ist, in kleinen Teilen auch in erheblichem Maße.

Insgesamt zeigt sich aber, dass die angrenzende Wohnbebauung im Planszenario in der Nacht weiterhin gut abkühlen kann und einer günstigen bis sehr günstigen nächtlichen bioklimatischen Situation unterliegt.

Nachfolgende Maßnahmen tragen im Vorhabengebiet zur Schaffung eines hohen thermischen Komforts und damit einer klimaökologischen Aufwertung bei:

- Hofbebauung - Aufrechterhaltung des Luftaustausches durch verringerten Strömungswiderstand (Festsetzung von Baugrenzen in Planzeichnung);
- anteilige Verschattung der Gebäude und somit Verringerung der bodennahen Temperaturen durch Baumpflanzungen (§§ 14 - 17 der Satzung);
- großflächige Dachbegrünung, um Wärmeverluste zu vermindern (§ 8 Abs. 2 der Satzung und § 18 des Durchführungsvertrages);
- helle Fassadenfarbe begünstigt die Reflexion des Sonnenlichtes, Fassade bleibt somit kühler;
- Durchgrünung des Quartiers durch Neuanpflanzungen von Bäumen (§§ 14 und 17 der Satzung).

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen für eine klimawirksame Gestaltung mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft, z. B. Festsetzungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 4 der Satzung), Oberflächengestaltung (§ 14 Abs. 6 der Satzung), Grünflächen und zu Baumpflanzungen (§§ 8, 14, 15 und 17 der Satzung).

Insgesamt werden voraussichtlich im gesamten Planungsgebiet auf den Baugrundstücken, den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen ca. 95 neue Bäume gepflanzt. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (§ 16 Abs. 1 der Satzung) und der Allgemeinen Wohngebiete (§ 17 Abs. 2 der Satzung) sind die Baumpflanzungen durch Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit §§ 3 und 11 des Durchführungsvertrags zur Abtretung von Flächen für die Errichtung sowie zur Herstellung zweier öffentlicher Grünflächen. In den öffentlichen Grünflächen wird durch das Baureferat im Rahmen der Begleitung der Ausführung eine angemessene Bepflanzung und Baumerhalt sichergestellt (§ 2a des Durchführungsvertrags).

Versickerungskonzept

Entwässerung nach dem Schwammstadtprinzip

Das Schwammstadtprinzip zielt darauf ab, die Auswirkungen von Überflutungen zu minimieren, die Grundwasserneubildung zu fördern und die Belastung der Kanalisation zu reduzieren. Es trägt auch zur Schaffung von grünen und lebenswerten Stadträumen bei, indem es die Biodiversität fördert und das Stadtklima verbessert.

Aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrads von ca. 66% kann das Niederschlagswasser lediglich in den unterbaufreien Bereichen versickert werden.

Das Versickerungskonzept des Quartiers wurde so naturnah wie möglich ausgelegt und sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser über Retentionsboxen auf den Dachflächen des 3. bis 5. Obergeschosses sowie auf der Tiefgaragendecke zurückzuhalten.

Dabei dient es der Bewässerung der darüberliegenden Vegetationsschichten und ermöglicht gleichzeitig eine Verdunstung, welche für das Mikroklima förderlich ist. Überschüssiges Wasser wird in Rigolen abgeleitet.

Für das Grundstück wurde weiterhin ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 100-jährliches Regenereignis erstellt, nach welchem die Retentionsboxen und Rigolen dimensioniert wurden.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an der Eversbuschstraße sind so dimensioniert, dass eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer über einen straßenbegleitenden Baumgraben direkt oberflächig erfolgen kann. Die konkrete Konzeption der Ausführung wird durch das Baureferat bestimmt.

In den öffentlichen Grünflächen erfolgt die Versickerung voraussichtlich direkt über die belebte Oberbodenschicht. Die Entscheidung über die Art der genauen Ausführung obliegt jedoch auch hier dem Baureferat.

Eine in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen des Quartiers möglichst geringe Versiegelung wird erreicht, durch die in der Planzeichnung sowie § 3 Abs. 3 und 4 der Satzung geregelte maximale Grundfläche sowie Festsetzungen zur Entwässerung (§ 18 der Satzung). Über diese Festlegung hinaus strebt die Vorhabenträgerin auf Ebene der Hochbauplanung, soweit in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen möglich, eine weitere Reduzierung der Versiegelung an.

Die Unterbauung durch eine Gemeinschaftstiefgarage wird durch die verbindliche Umsetzung eines Mobilitätskonzepts mit der daraus resultierenden Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze wesentlich verringert. Neben der Reduzierung des Oberflächenabflusses stehen somit auch mehr Flächen für die Versickerung und hochwertige Vegetationsbestände zur Verfügung.

Besonderer Wert wird auf Großbaumpflanzungen in den Innenhofbereichen gelegt, da diese für eine angemessenes Kleinklima wichtig sind. Gesichert werden die Baumpflanzungen in den Innenhöfen durch Planzeichen sowie § 17 Abs. 1 bis 4 der Satzung. Entsprechende Rahmenbedingungen wie z.B. unterbaufreie Bereiche (Festsetzung in der Planzeichnung) und

ausreichender Dachaufbau auf Tiefgaragen im Bereich von Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 8 der Satzung) sind ebenfalls per Festsetzungen sichergestellt.

Dachbegrünung

Über die aufgeführten Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses hinaus wird durch flächendeckende Dachbegrünung mit Substratschicht eine wesentliche Drosslung des Abflusses und somit eine Verkleinerung der zur Versickerung notwendigen Fläche erreicht.

Auf allen Dächern ist daher eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschicht von 20 cm festgesetzt (§ 7 Abs. 5 der Satzung).

Im Bereich von Gemeinschaftsdachgärten und privat genutzten Dachgärten sind auch intensive Dachbegrünungen (Sträucher, Stauden, Nutzpflanzen) mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm festgesetzt (§ 7 Abs. 6 sowie 8 Abs. 2 der Satzung und § 18 des Durchführungsvertrages). Diese zusätzlichen Vegetationsbestände sorgen mit zusätzlicher Verdunstung und ihrer Luftfilterfunktion ebenfalls für eine Verbesserung des Kleinklimas.

Nachhaltiges Bauen

Das Vorhaben kann insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Festlegungen zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen:

- Festlegungen einer kompakten Bauweise, die eine Minimierung der Außenwandflächen begünstigt (§ 4 Abs. 1 der Satzung);
- Festsetzung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts (§ 7Abs.8 und 9 der Satzung);
- Mobilitätskonzept mit reduziertem Stellplatzschlüssel für motorisierten Individualverkehr und Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellmöglichkeiten (§ 9 Abs. 2 und § 10 Abs. 4 der Satzung).

Die Vorhabenträgerin unterstützt die Ziele des European Green Deal und ist der nachhaltigen Verringerung der CO_2-Emissionen verpflichtet. Ein positiver Beitrag für das Umweltziel Klimaschutz wird für das Projekt dezidiert angestrebt. Grundlagen für den wichtigen Teilaspekt „Klimaschutz“ dieser Charta bilden vor allem die spezifischen Fonds-Vorgaben, die eine Taxonomie-Konformität (mit wesentlichem Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“) spätestens zur Inbetriebnahme der Immobilie vorsieht.

Als einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz strebt die Vorhabenträgerin eine Unterschreitung des Primärenergiebedarfs des Gebäudes um mindestens 10 % unterhalb des GEG-2023- Standards an.

Der in der Hirmerei berechnete spez. Primärenergiebedarf (IST) beträgt 31,22 kWh/(m²a). Gegenübergestellt mit dem spez. Primärenergiebedarf SOLL von 34,99 kWh/(m²a) ergibt sich eine Unterschreitung 10,77%. Die Vorgabe ist somit erfüllt.

Weiterhin strebt die Vorhabenträgerin folgende Leistungen nach Fertigstellung des Gebäudes an:

- Prüfen der Luftdichtheit des Gebäudes (Blower Door Test nach DIN EN 13829 bzw. EN ISO 9972)
- Thermografiemessung (nach DIN EN 13187 bzw. ISO 6781)
- Berechnung des Treibhausgaspotenzials (GWP) nach ISO 14040 über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes hinweg

Weitere Anforderungen, in Anlehnung an die EU-Taxonomie- Verordnung, sind:

Nachhaltiger Schutz von Wasserressourcen

Bei der Ausstattung der Wohnungen und der Gastronomiefläche werden folgende maximale Durchflussmengen nicht überschritten, um einen nachhaltigen Umgang mit Wasserressourcen zu gewährleisten:

- Wasserhähne an Handwaschbecken und Spülarmaturen: 6 l/min,
- Duschen: 8 l/min,
- Toiletten: Spülvolumen von ≤ 6 l/Spülung und ein durchschnittliches Spülvolumen von ≤ 3,5 l/Spülung,
- Urinale: 2 Liter/Becken/Stunde,
- Spülurinale: ≤ 1 l/Spülung.

Zum Schutz der Wasserressourcen während der Bauzeit, wird bei der Vergabe der Bauleistungen auf die Einhaltung der Wasserschutz- und Wasserhaushaltsgesetze geachtet und die ausführenden Unternehmer dazu angehalten, einen Wassernutzungs- und -schutzplan zu erstellen und durch eine Qualitätssicherung nachzuhalten.

Wandel zur Kreislaufwirtschaft

Mindestens 70% (nach Gewicht) der auf der Baustelle anfallenden nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle werden für die Wiederverwendung aufbereitet oder dem Recycling oder einer anderen stofflichen Verwertung zugeführt werden. Diese Vorgabe wird durch eine entsprechende Vereinbarung in den Bauverträgen sowie der Erstellung einer Abfallbilanz gesichert.

Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung

Bei der Erstellung des Bauvorhabens werden gesichert nur bau- und chemikalienrechtlich zugelassene Produkte eingesetzt/eingebaut (CE-Kennzeichnung) sowie Bauteile und Materialien, die weniger als 0,06 mg Formaldehyd pro m³ Material oder Bauteil und weniger als 0,001 mg anderer krebserregender flüchtiger organischer Verbindungen (sog. „VOCs“) der Kategorien 1A und 1B pro m³ Material oder Bauteil emittieren. Die Sicherung dieser Vorgabe erfolgt durch die Vereinbarung der unternehmensinternen Materialrichtlinie, die Nachweisführung über eine Unternehmererklärung sowie ggf. Messungen nach Baufertigstellung.

Im Bereich der städtisch getragenen Kindertageseinrichtung werden die seitens des RBS zur Verfügung gestellten Materialrichtlinien, Baustandards etc. verbindlich angewendet.

Schutz von Ökosystemen und Erwerb von naturnahen Ausgleichsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt.

Es wurden mit dem Bebauungsplan Maßnahmen zum Artenschutz getroffen, um Vogelschlag zu verhindern und nur insektenfreundliche Leuchtmittel im Vorhabengebiet zuzulassen (§ 21 der Satzung).

Darüber hinaus wurden Flächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich mit einer Gesamtgröße von rd. 5.010 m² angekauft und nach einer entsprechenden naturschutzfachlichen Entwicklung an die Stadt München übereignet (§ 16 Durchführungsvertrag).

Über die Festsetzung von Baumpflanzungen bzw. deren Erhalt hinaus sind die privaten Freiflächen mit Stauden, Rasen- und Wiesenflächen sowie Sträuchern zu bepflanzen. Hier wird bei der Auswahl besonderes Augenmerk auf die Förderung von Biodiversität und Klima-Resilienz gelegt (§ 17 Abs. 1 der Satzung).

Energiekonzept

Grundlage für die in dieser Charta zum Thema Energie und Nachhaltigkeit zusammengefassten Ziele und Maßnahmen ist ein im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitetes Energiekonzept.

Für dieses wurden verschiedene Varianten einer möglichst fossilfreien Wärmeversorgungslösung untersucht. Insbesondere die oberflächennahe geothermische Grundwassernutzung in Kombination mit einem hohen Solarisierungsgrad zeigte sich für das Plangebiet als besonders vorteilhaft.

Als Grundlage wurden anfangs neun Varianten, in der weiteren Bearbeitung dann nur noch drei Varianten vertiefend betrachtet:

1. Grundwasserwärmepumpe in Kombination mit einem mit Biogas betriebenen Blockheizkraftwerk (BHKW)
2. Grundwasserwärmepumpe für Heizung in Kombination mit einem Festbrennstoffkessel mit Biomasse für die Warmwasserbereitung
3. Fernwärme

Die Variante 1 wurde von Bauherrenseite aufgrund der Möglichkeit der Grundwassernutzung sowie der günstigen Lagerungsbedingungen als die aussichtsreichste Variante eingeschätzt. Der Anschluss des Vorhabengebietes an das Fernwärmenetz wurde von der SWM aufgrund der großen Entfernung zu bestehenden Fernwärme-Leitungen abgelehnt.

Auch die solarthermische Nutzung wurde im Rahmen der Variantenbetrachtung näher beleuchtet. Aufgrund der Tatsache, dass die thermische Nutzung gegenüber der photovoltaischen Nutzung den Nachteil besitzt, dass sie bei größtmöglicher Speicherung im Sommer einen grundsätzlich viel zu hohen Ertrag liefert und im Winter die Deckung des Bedarfs nicht ausreichend sicherstellen kann, wurde die solarthermische Nutzung ausgeschlossen.

Um eine erneuerbare und klimafreundliche Wärme- und Brauchwasserversorgung zu garantieren, erfolgt die Wärmeerzeugung mit einem mit Biogas betriebenem Blockheizkraftwerk für die Warmwasserversorgung und Stromerzeugung, sowie einer grundwasserbetriebenen Wärmepumpenanlage für die Beheizung des Gebäudes.

Für Wartungs- und Störungszwecke soll zusätzlich ein Gaskessel installiert werden. Die gasbetriebenen Anlagenteile sollen so gewählt werden, dass diese zu einem späteren Zeitpunkt auf Wasserstoff umrüstbar sind. Es ist ein Blockheizkraftwerk mit einer Leistung 80 kW thermisch und 50 kW elektrisch vorgesehen.

Für die Wärmepumpenanlage sind je zwei Saug- und Schluckbrunnen mit insgesamt vier Inneneinheiten und Pufferspeichern geplant.

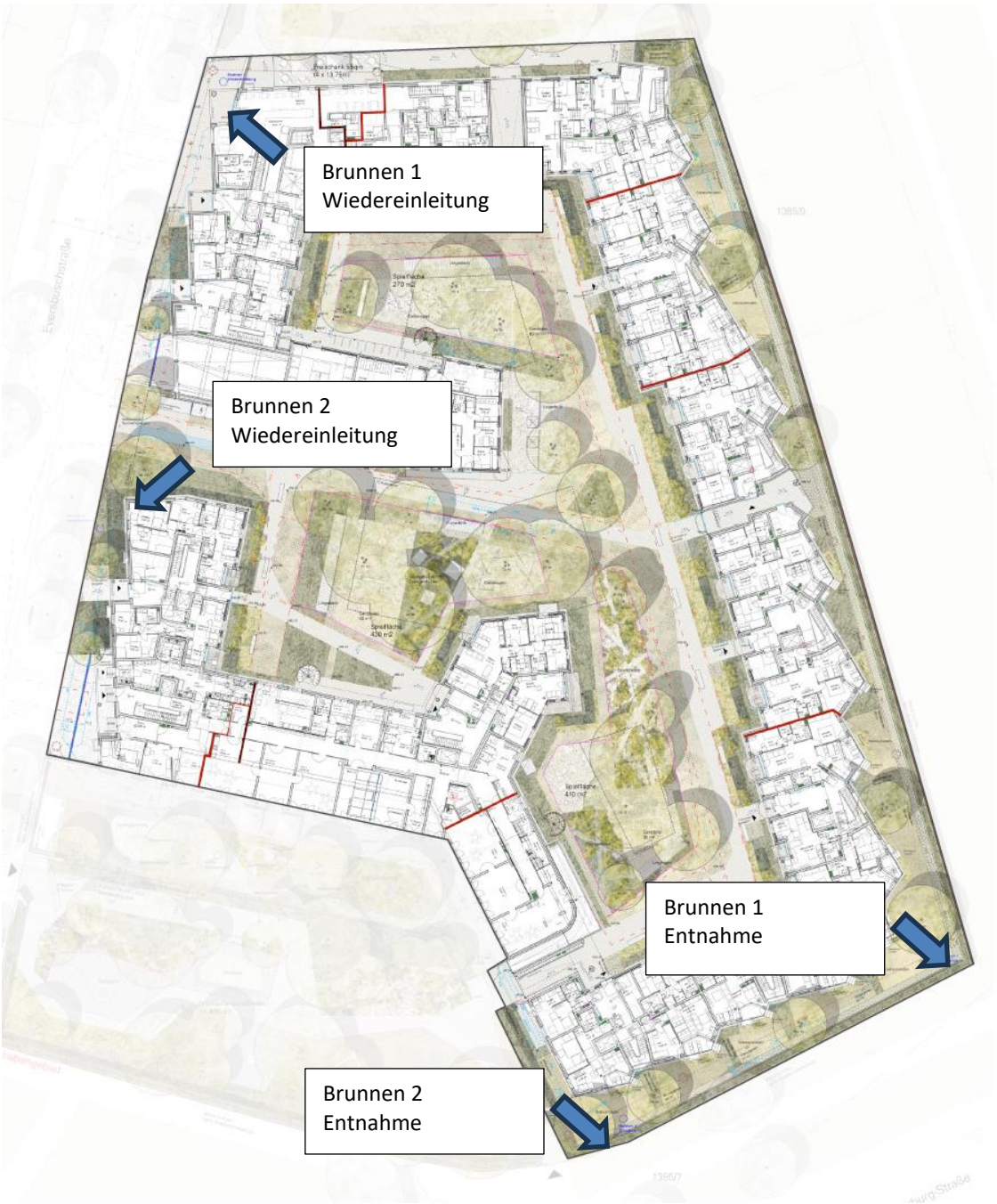


Abb. 3: Verortung Saug- und Schluckbrunnen, ohne Maßstab

Quelle: Grundriss EG mit Außenanlagen © PALAIS MAI / grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb mit Ergänzungen durch Empira Asset Management GmbH / LHM

Voruntersuchungen des Planungsgebiets, insbesondere Pumpversuche, haben gezeigt, dass ein entsprechendes Konzept mit den Grundwasserverhältnissen im Planungsgebiet möglich ist.

Es wird angestrebt, einen möglichst hohen Anteil des für die Wärmepumpen notwendigen Stroms über Photovoltaikanlagen im Gebiet zu decken. Die übrigen Bedarfe sollen perspektivisch aus erneuerbaren Quellen aus dem allgemeinen Stromnetz bezogen werden.

Photovoltaik

Darüber hinaus wird für das Gesamtkonzept auch ein möglichst hoher Solarisierungsgrad angestrebt. Die Dachflächen, die nicht zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind, sollen mit Photovoltaikmodulen in Kombination mit einem Gründach bestückt werden.

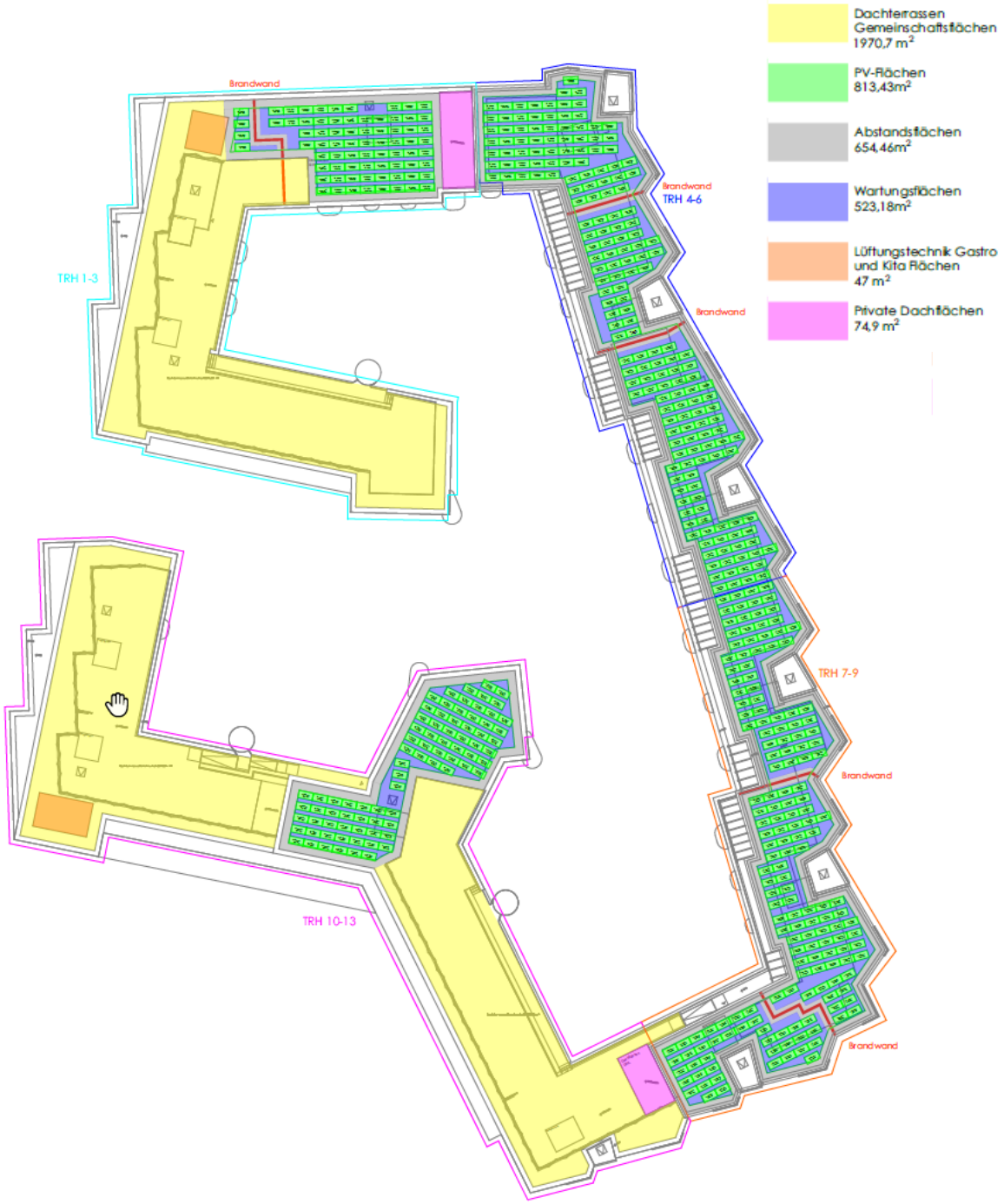


Abb. 4: Photovoltaikflächen auf Dächern, ohne Maßstab
Quelle: PV Dachfläche © Allwärme GmbH / LHM

Die Vorhabenträgerin hat die Grundsatzentscheidung getroffen, dass generell bei allen Entwicklungen die Planungen eine maximal technisch mögliche Nutzung von PV-Anlagen vor Ort sicherstellen sollen.

Die Gesamtfläche des Daches mit rd. 4.000 m² soll nach Abzug der:

- Technisch notwendigen Abstandsflächen inkl. Brandwandabstände,
- für den Freiflächennachweis verpflichtend erforderliche Gemeinschaftsdachgartenflächen,
- Wartungsflächen und
- Flächen für technische Aufbauten und private Gärten

mit einer maximal möglichen Fläche an Photovoltaik-Modulen ausgestattet werden.

Die Dachflächen werden somit, soweit diese nicht durch andere notwendige Dachaufbauten oder Dachgärten bereits in Anspruch genommen werden oder durch höhere Gebäudeteile verschattet sind, auf mindestens 47,5 % der Gesamtnettodachfläche mit Photovoltaikmodulen in einer Größenordnung von mind. 900 m² Modulfläche versehen.

Die Errichtung der Anlage wird durch die Festsetzung im § 22 der Satzung des Bebauungsplans und der Betrieb dieser Anlagen ist durch § 18a Durchführungsvertrag gesichert.

Energetischer Gebäudestandard

Die Vorhabenträgerin strebt an, die Gebäude signifikant unterhalb des Energiestandards EH 55 zu entwickeln. Der Energiestandard soll hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um mindestens 10% unterschritten werden mit dem geplanten Ziel, die Gebäude im Energiestandard EH 40 (KFW), zu errichten. Da es sich bei EH-40 (KFW) um einen ambitionierten Standard handelt, kann eine endgültige Entscheidung erst auf Ebene der konkreten Hochbauplanung getroffen werden.

Der Bebauungsplan sieht entsprechende Festsetzungen vor, um die Rahmenbedingungen für einen solchen Energiestandard zu verbessern (§ 3 Abs. 4 der Satzung).

Mobilitätswende

Grundlage für die in dieser Charta zum Thema Mobilität zusammengefassten Ziele und Maßnahmen, ist ein im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitetes Mobilitätskonzept, in dem zunächst Lage und Anbindung des Quartiers an ÖPNV, Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen analysiert wurden. Darauf aufbauend wurden geeignete Mobilitätsbausteine festgelegt, um das politische Ziel der Mobilitätswende zu unterstützen.

ÖPNV-Anbindung

Die Hirmerei weist durch ihre unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof Karlsfeld und die gute Busanbindung in alle Richtungen eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz auf.

Der S-Bahnhof Karlsfeld liegt rd. 300 m entfernt und ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Auf dieser Strecke verkehrt die S2 Richtung Erding bzw. Petershausen und Altomünster. Bis zum Ostbahnhof bzw. bis Dachau besteht in der Hauptverkehrszeit ein 10-Minuten-Takt.

Eine neue Haltestelle der Buslinie 160 soll nach den aktuellen Plänen des Mobilitäts- und des Baureferates unmittelbar am Quartier entstehen.

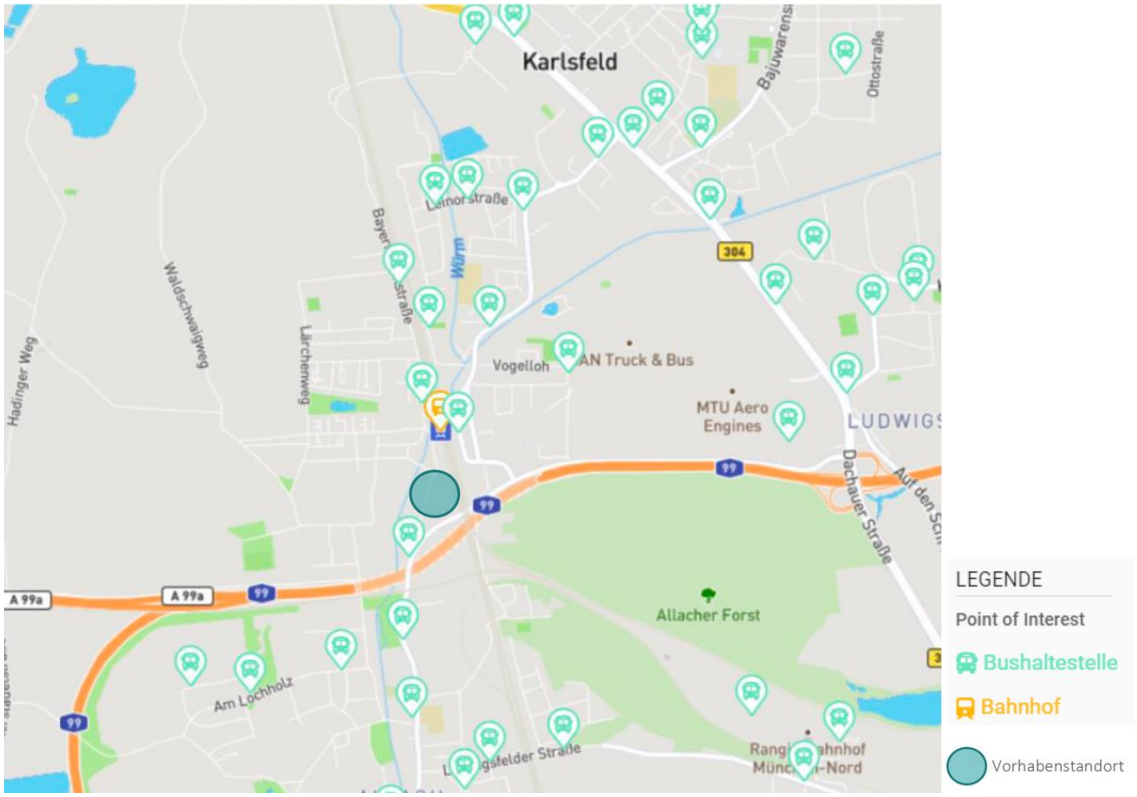


Abb. 5: Analyse ÖPNV, ohne Maßstab

Quelle: Mobilitätskonzept Hirmerei (Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]Aufgerufen über https://plan4better.de/)

© stattbau münchen / LHM

Anbindung Nahversorgung

Die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote befinden sich in einer Entfernung von ca. 460 m (Edeka) und 600 m (Netto) Luftlinie und sind zu Fuß in ca. 10 Minuten und mit dem Fahrrad in 3 bis 5 Minuten erreichbar.

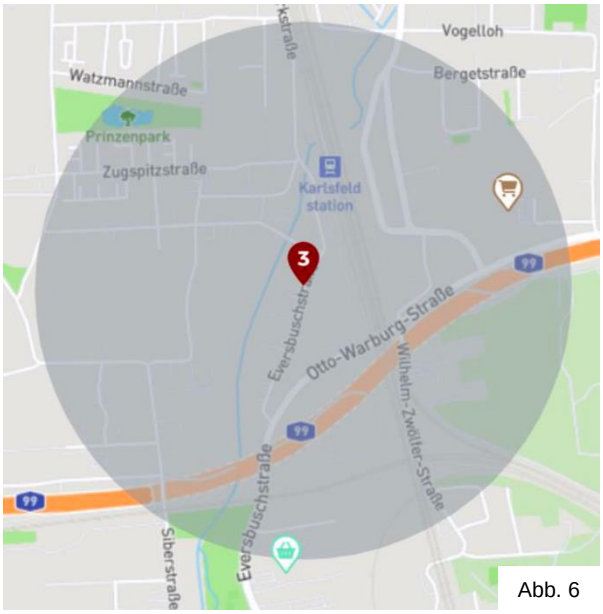


Abb. 6

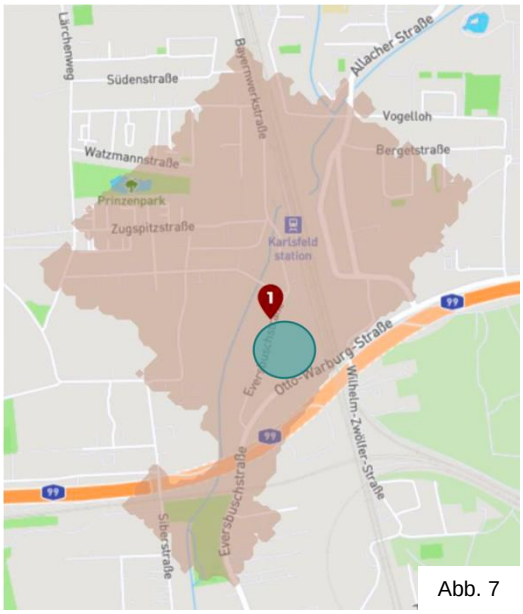


Abb. 7

Abb. 6: 600 m Radius Supermärkte, ohne Maßstab
Quelle: Mobilitätskonzept Hirmerei (Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]Aufgerufen über https://plan4better.de/)
© stattbau münchen / LHM

Abb. 7: 10-Minuten-Isochrone Fußgänger, ohne Maßstab
Quelle: Mobilitätskonzept Hirmerei (Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]Aufgerufen über https://plan4better.de/)
© stattbau münchen / LHM

Die Versorgungsschwerpunkte mit zahlreichen großen Supermärkten in Karlsfeld an der Münchner Straße und Allach an der Georg-Reismüller Straße liegen in ca. 2 km Entfernung.

Ergänzend wird im Nord-Westen des Vorhabens selbst eine Gastronomieeinheit inkl. Außenbestuhlung umgesetzt, in der eine Bäckerei oder ein Café eröffnet werden können. Dies wird das Angebot für die zukünftigen Bewohner*Innen im Quartier und der angrenzenden Wohngebiete ergänzen.

In Verbindung mit weiteren Nichtwohnnutzungen wie Mobilitätszentrale, Gemeinschaftsraum etc. sowie der im Quartier vorgesehenen sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtung), Carsharing- und Lastenradangebote sowie großzügige Park- und Spielflächen führen diese Nutzungen auch zu einer Belebung des Quartiers. Begegnungen und soziale Interaktion können so in unmittelbarer Entfernung, direkt im Quartier entstehen.

Anbindung des Radverkehrs

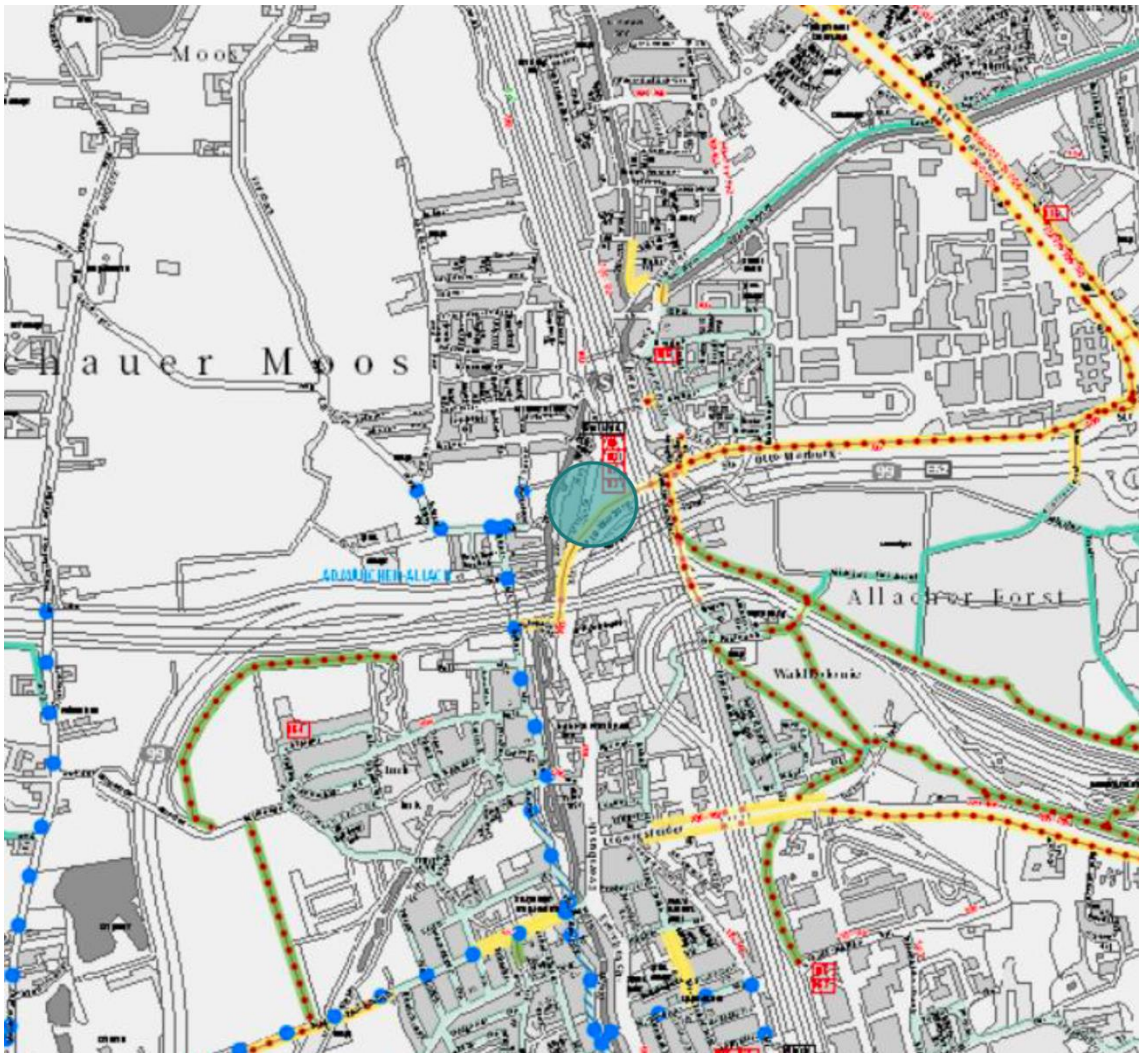


Abb. 8: Analyse Radverkehr, ohne Maßstab
Quelle: Mobilitätskonzept Hirmerei Radlstadtplan mit Ergänzung durch stattbau © LHM

Die Lage des Vorhabens weist eine gute Anbindung an Fahrradwegen zu Alltags- und Ausflugszielen in Richtung Norden (Karlsfeld) sowie nach Süden (Ortsmitte Allach) auf.

Mobilitätskonzept

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Die Entwicklung neuer Quartiere bietet eine günstige Gelegenheit, das Mobilitätsverhalten jedes Einzelnen durch passende Angebote in eine nachhaltige Richtung zu lenken.

Ziel der Neubau-Entwicklung ist es, die private Pkw-Nutzung zu reduzieren und somit eine nachhaltig positive Entwicklung zu fördern.

Die günstige Lage des Vorhabengebietes im Stadtgebiet sowie die gute Anbindung an den ÖPNV bieten für die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes wichtige Voraussetzungen. Die Reduzierung der privaten Pkw-Nutzung wird durch den gezielten Einsatz von Mobilitätselementen ermöglicht.

Grundlage für die Berechnung der notwendigen Pkw-Stellplätze bildet die Satzung der

Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPlS) . Sie zeigt die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf, im Zusammenhang mit einer möglichen Reduzierung, auf Grundlage der Parameter des Bebauungsplans. Die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze errechnet sich gemäß StPlS aus der Anzahl der Wohneinheiten sowie aus der Art des geförderten Wohnraums.

STELLPLATZBEDARF PKW WOHNEN	Anzahl Wohneinheiten	Faktor lt. Stellplatzsatzung	Anzahl Stellplätze
Wohneinheiten Freifinanziert	141 Stk.	1,0	141,0 Stk.
Wohneinheiten EOF	46 Stk.	0,6	27,6 Stk.
Wohneinheiten MMM	23 Stk.	0,8	18,4 Stk.
Wohneinheiten PMB	20 Stk.	1,0	20,0 Stk.
Zwischensumme Stellplätze Wohnen lt. Stellplatzsatzung			**207 Stk.**
MOBILITÄTSFAKTOR WOHNEN		**0,7**	
SUMME STELLPLÄTZE PKW WOHNEN SOLL		**144,9 Stk.**	
STELLPLATZBEDARF PKW SONSTIGE			
Kita 1 Stellplatz je 30 Kinder	74 K.	2,5 Stk.	
Gastronomische Nutzung 1 Stellplatz je 10 m^2 Gastraum	100 m^2	10,0 Stk.	
Freischankfläche	enthalten in Gastraum		
SUMME STELLPLÄTZE PKW SONSTIGE SOLL		**13,0 Stk.**	
SUMME STELLPLÄTZE PKW SOLL		**158 Stk.**	
SUMME STELLPLÄTZE PKW IST	inkl. 6 Stp. Car-Sharing	**158 Stk.**	

Abb. 9: Pkw-Stellplatzberechnung
Quelle: Stellplatzberechnung © Palais Mai / LHM

Für die „Hirmerei“ wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das eine Stellplatzreduzierung anhand von Mobilitätsbausteinen begründet und mit entsprechenden Mobilitätsangeboten kompensiert. Im Mobilitätskonzept wird, entsprechend den vorgesehenen alternativen Mobilitätsangeboten, ein Mobilitätsfaktor für Wohnen von 0,7 ermittelt. Die notwendige Stellplatzanzahl nach StPlS wird mit diesem multipliziert, um die tatsächlich notwendige Anzahl der Stellplätze zu erhalten.

Von den gemäß StPlS 207 notwendigen Pkw-Stellplätzen werden 62 Pkw-Stellplätze aufgrund des Mobilitätskonzeptes im Vorhabengebiet reduziert. Es werden demnach 145 Pkw-Stellplätze für das Wohnen errichtet. Darüber hinaus sind weitere drei Stellplätze für die Kindertageseinrichtung und zehn Pkw-Stellplätze für die gastronomische Nutzung vorgesehen. Insgesamt werden in der Gemeinschaftstiefgarage nach derzeitiger Planung 158 PKW-Stellplätze errichtet.

Die Reduzierung der gemäß Mobilitätskonzept errechneten Kfz-Stellplätze wird im Bebauungsplan durch § 9 Abs. 2 und durch § 13 im Durchführungsvertrag sichergestellt. Die sich daraus ergebende höhere Anzahl an Fahrradabstellplätzen wird im Bebauungsplan § 10 Abs. 4 festgesetzt.

Grundlage für die Berechnung der notwendigen Fahrradabstellplätze im Planungsgebiet bildet die Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München. Gemäß dieser sind in der „Hirmerei“ 395 Fahrradabstellplätze zu errichten.

Der Flächengewinn für das Vorhabengebiet durch die Pkw-Stellplatzreduzierung beträgt 775 m². Auf diesen werden die nach Mobilitätskonzept mehr zu errichtenden Fahrradabstellplätze nachgewiesen, so dass sich die Anzahl der Fahrradabstellplätze für das Wohnen sich von 395 auf 550 Stellplätze erhöht. Dazu kommen acht weitere Stellplätze für die Kindertageseinrichtung und zehn für die gastronomische Nutzung, die ebenerdig den Nutzungen zugeordnet werden.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass mindestens 10 % der Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss nachzuweisen sind (§ 10 Abs. 5 der Satzung). Die weiteren Fahrradabstellanlagen werden im Untergeschoss untergebracht und sind über eine Fahrradrampe zugänglich. Insgesamt stehen im Vorhabengebiet nach derzeitiger Planung 568 Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

Verkehrsmittel teilen, sog. „Sharing“-Angebote

Um alternative Mobilitätsformen zu stärken, macht es Sinn, Fahrzeuge und Zubehör zum gemeinschaftlichen Gebrauch anzubieten. Sharing-Modelle ermöglichen die Teilhabe ohne eine oft teure private Anschaffung.

Über den Durchführungsvertrag und einer Dienstbarkeit werden sechs Car-Sharing Stellplätze im UG dauerhaft in ihrer Nutzung gesichert (§ 13 Durchführungsvertrag). Der Betrieb der Carsharing-Angebote ist über einen externen Betreiber geplant. Hierzu wurden bereits im Vorfeld Gespräche geführt und ein „Letter of Intent“ vereinbart. Ab dem Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme sind zunächst zwei bis drei Carsharing-Fahrzeuge geplant, die je nach Auslastungsquote sukzessive auf sechs Stück aufgestockt werden.

Wie alle Tiefgaragen-Stellplätze im Quartier, werden auch die Car-Sharing-Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur mindestens nach GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) ausgestattet.

Eine besondere Rolle bei der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs kommt der Nutzung des Fahrrades zu. Im vorliegenden Projekt garantieren die überdurchschnittlich hohe Anzahl an Fahrradabstellplätzen und deren Verteilung im gesamten Quartier eine komfortable Nutzung des eigenen Fahrrades. Auch Lastenräder, -anhänger und ähnlich dimensionierten Elemente können die leicht nutzbare und verkehrssichere Fahrradrampe nutzen oder die Stellplätze im Erdgeschoss nutzen. Darüber hinaus strebt der Vorhabenträger an, für 5 - 10 % der notwendigen Fahrradabstellplätze eine entsprechende Lademöglichkeit vorzusehen.

Die im Durchführungsvertrag gesicherte Mobilitätszentrale im Erdgeschoss, stellt auf rd. 80 m² ausleihbare Lastenräder, eine ausgestattete Fahrradwerkstatt sowie eine Paketstation zur Verfügung (§ 13 Durchführungsvertrag). Weitere Angebote zum gemeinsamen Gebrauch innerhalb der Bewohnerschaft (z.B. Leitern, Kleingeräte, Gemeinschaftswaschmaschinen) werden geprüft und ergänzt.

Damit die Angebote wahr- und angenommen werden, ist insbesondere hier auf eine gute Erreichbarkeit und sichtbare Unterbringung zu achten. Durch einfache Buchungssysteme und gut organisierte Wartung und Bereitstellung, wird die Attraktivität dieser Angebote gestärkt und die die Hemmschwelle gesenkt.

Angesichts der dynamischen Entwicklung technischer Mobilitätslösungen und der Veränderung des Alltags und der Lebensumstände müssen Mobilitätsbausteine während der Nutzung der

Gebäude möglicherweise angepasst oder modernisiert werden. Daher ist im Durchführungsvertrag ein Monitoring in bestimmten Abständen festgelegt, dass die Wirksamkeit der vorgenannten Angebote analysiert und ggf. Handlungsbedarf identifiziert (§ 13 Durchführungsvertrag).

Soziales Miteinander

Wohnformen und Nutzungen

Die Vorhabenträgerin strebt an, alle Wohnungen langfristig als Mietwohnungen im eigenen Bestand zu halten.

Auf Basis der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 entspricht der Anteil an geförderten Wohnungen 40%, davon 20% nach dem Modell „Einkommensorientierte Förderung (EoF)“ und je 10% nach den Modellen „Preisgedämpfter Mietwohnungsbau“ und „München Modell Miete (MMM)“. Die Errichtung des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus wird über die §§ 19 a-c des Durchführungsvertrags gesichert.

Zur Förderung einer Gemeinschaft ohne Ausgrenzung und einer sozialen Durchmischung des Quartiers, werden ca. 20% der geförderten Wohnungen frei im Quartier verteilt.

Begegnungen und Gemeinschaft

Die öffentlichen Grünflächen im Norden und im Süden des Quartiers sind für Jeden zugänglich und bieten allen Nutzern eine lärmgeschützte Erholungsfläche und einen identitätsstiftenden Begegnungsraum. Die umgebenden Lärmschutzwände bieten ausreichende Transparenz und Öffnung zur Erkennbarkeit der Erholungsflächen und absorbieren gleichzeitig durch entsprechende Schallschutzeinlagen Lärm, so dass der Verkehrs- und Schienenlärm auch für die bestehende Nachbarschaft gedämpft wird. Durch die offenen, ebenerdigen Durchgänge zwischen öffentlichem Grün und innerquartierlichen Höfen, werden Besucher und Besucherinnen sowie die Nachbarschaft zur Teilhabe eingeladen.

Der neue Gehweg an der Eversbuschstraße, der durch den Baumgraben vom Verkehr abgeschirmt wird, verbessert die aktuelle Fußgängersituation, lädt zum Flanieren ein und macht zufällige, niedrigschwellige Begegnungen möglich.

Die Gemeinschaftsdachgärten (§ 18 Durchführungsvertrag), die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss (Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche für diesen Zweck nach §3 der Satzung), die Gastro-/ Gewerbefläche sowie die großzügigen öffentlichen und innerquartierlichen Spielflächen schaffen weitere Begegnungsräume tragen so zu einem lebendigen Quartier bei.

Als zusätzlich gemeinschaftsstiftend wird außerdem die integrierte Kindertageseinrichtung in städtischer Trägerschaft gesehen (§ 14 Durchführungsvertrag). Im Zusammenspiel mit den großzügigen Grundrissen, wird dadurch in besonderer Weise die Ansiedlung von Familien gefördert.

Bei der Gestaltung der Freiflächen wird darauf geachtet, dass diese von allen Personen und Altersgruppen genutzt werden können. Dies gilt auch für die Gemeinschaftsdachgärten, die barrierefrei erreicht werden können.

Die Vorhabenträgerin verpflichtete sich zur Abtretung von Flächen an die Landeshauptstadt München, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünfläche benötigt werden (§§ 2a und 3 Durchführungsvertrag).

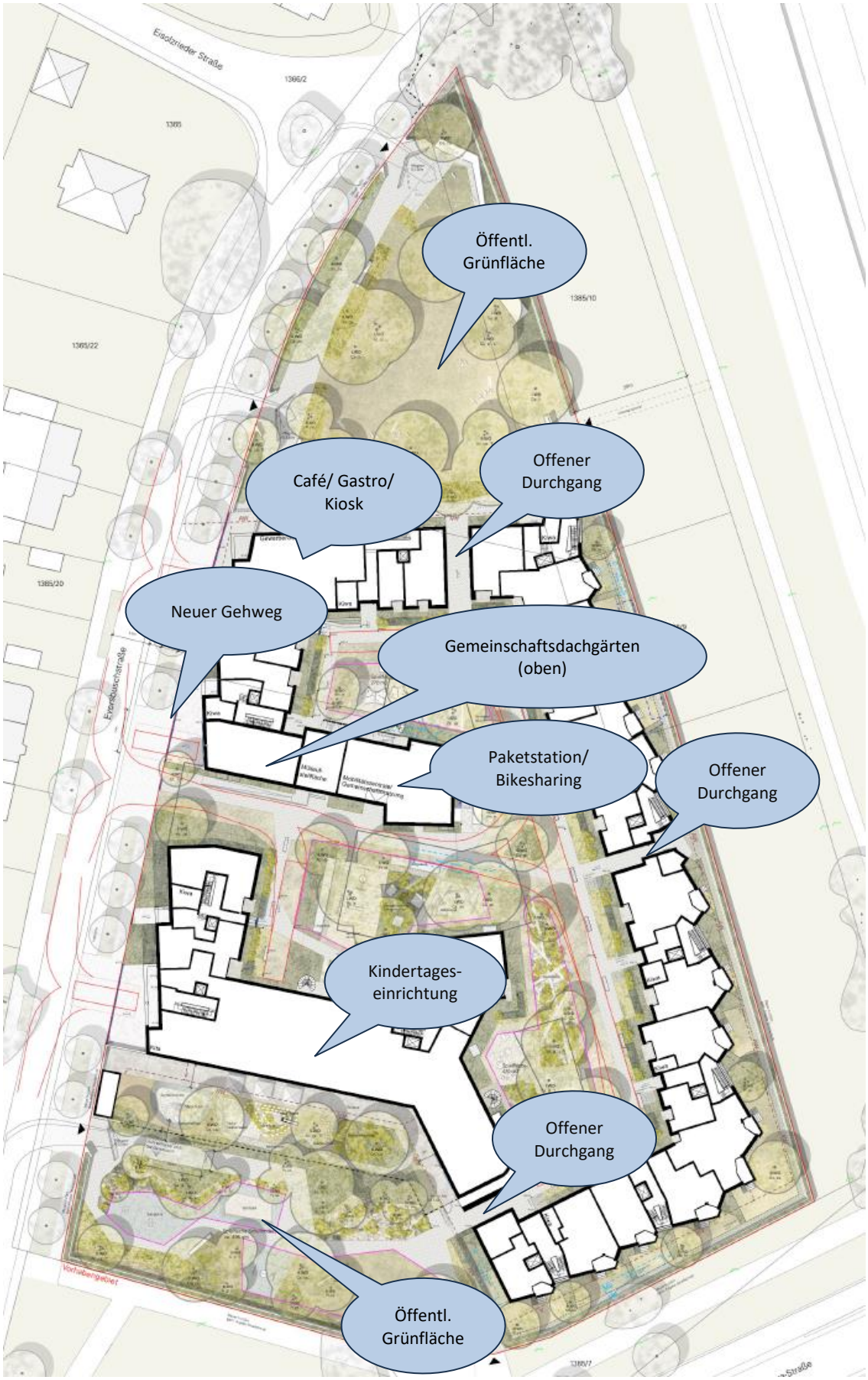


Abb. 10: Lageplan mit Einrichtungen/Anlagen für ein soziales Miteinander, ohne Maßstab

Quelle: Lageplan Außenanlagen EG © PALAIS MAI / grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb mit Ergänzungen durch Empira Asset Management GmbH / LHM