

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Ausgleichsfläche Aubing-Ost-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1977		
zusätzliche örtliche Bezeichnung: im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied		
Erschließungsträger: DEMOS Wohnbau GmbH Thalkirchner Straße 26 880337 München WoWoBAU Wohnungsbau GmbH Putzbrunner Straße 69 81739 München		Maßnahmearart: Neubau der Ausgleichsfläche entlang der Bahnlinie
Baureferat – HA Gartenbau Abteilung GZ		
Datum / Projektleitung / Telefon April 2015 / GZ 3 / 233-60328		Projektkosten (nachrichtlich) Erschließungsträger ca. 315.00,- €
Gliederung des Bedarfsprogrammes		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates 2. Bedarf 3. Dringlichkeit 4. Planungskonzept 5. Rechtliche Bauvoraussetzungen 6. Gegebenheiten des Grundstücks 7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen 		
<u>Anlagen:</u>		
A) Pläne siehe Anlagen 1 - 6 Bedarfs- und Konzeptgenehmigung		
B) Projektdaten		

1. Sachstand und bisherige Befassung des Stadtrates

11.07.2012

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung billigt für den Bereich südlich der Aubing-Ost-Straße, westlich der Hornberger Straße, nördlich der Bahnlinie München-Pasing-Buchloe und östlich des Berberichwegs sowie östlich des Joseph-Suder-Bogens den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1977. (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09853).

17.07.2012

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Firma aurelis Asset GmbH wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete und der Ausgleichsflächen geschlossen. Für die Ausgleichsfläche wurde in § 10 Punkt 1 festgelegt, dass als Vertragsbestandteil ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen ist, welches bereits als Entwurfsfassung (Beilage 2) beigefügt war.

05.12.2012

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1977 wird als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10734).

17.08.2013

Der Bebauungsplan Nr. 1977 tritt in Kraft.

03./17.07.2014

Der Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und den Firmen DEMOS Wohnbau GmbH sowie der WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche, der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie sowie der Ausgleichsfläche wird unterzeichnet.

2. Bedarf

Mit dem Inkrafttreten des Babauungsplans Nr. 1977 wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von bis zu 4 ha ausgelöst, wovon rund 0,85 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer internen Ausgleichsfläche umgesetzt werden. Der restliche Ausgleichsbedarf wird in der Langwieder Heide als Extensivgrünland nachgewiesen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere für die europarechtlich geschützten Arten Grünspecht, Gartenrotschwanz, Zauneidechse und diverse Fledermausarten, sowie die wertgebenden Rote Liste - Arten Blauflügelige Ödlandschrecke, Rispen-Flockenblume, Sprossende Felsennelke und den Zitzen-Bovist Lebensräume zu entwickeln.

3. Dringlichkeit

Da auf der internen Ausgleichsfläche vorgezogene Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten erfolgen und die Entwicklung von Lebensräumen für diese Arten eine Vorlaufzeit benötigt, wurde mit der Herstellung der Ausgleichsfläche im Rahmen der Erschließung und Baufeldfreimachung bereits begonnen. In § 10 Punkt 3 des Städtebaulichen Vertrages hat sich der Investor verpflichtet, Bauabschnitt 1 der Ausgleichsfläche im Plangebiet vor Beginn der Rückbaumaßnahmen, Bauabschnitt 2 vor Beginn der Hochbaumaßnahmen und Bauabschnitt 3 bis spätestens ein Jahr nach Errichtung der Schallschutzwand durchzuführen.

- BA 1 Fertigstellung Ende 2012
- BA 2 Fertigstellung Ende 2014 / Teilbereiche Ende 2015
- BA 3 Ende 2015 geplant

4. Planungskonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entlang der Bahnlinie München-Buchloe an der Südgrenze des Bebauungsplans eine rund 0,85 ha große Ausgleichsfläche ausgewiesen, die als sogenannte „CEF-Maßnahme“ auch der vorgezogenen Rechtsfolgenbewältigung des speziellen Artenschutzes dient. CEF-Maßnahmen (measures that ensure the continued ecological functionality) werden vor dem eigentlichen Eingriffszeitpunkt realisiert und dienen dazu, die noch bestehenden Lieferbiotopfunktionen der Baufelder vor deren Räumung für die Übersiedlung europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten in bereits als Lebensraum entwickelte Ausgleichsflächen zu nutzen. Solche Ersatzlebensräume bedürfen einer gewissen Entwicklungs- und Reifezeit, bevor sie von den Arten angenommen werden.

Im Rahmen der Umsetzung von Bauabschnitt 1 und 2 wurde eine ökologische Baubegleitung beauftragt und wertgebende Arten und Habitatrequisiten zur Wiederausbringung auf der Ausgleichsfläche gesichert. So wurden Baumstammabschnitte von Höhlenbäumen (für Grünspecht, Gartenrotschwanz, Fledermäuse) aus den Baufeldern vor deren Räumung abtransportiert und in der Ausgleichsfläche aufgestellt, Zauneidechsen umgesiedelt, Vegetationssohlen mit wertgebenden Pflanzenarten wie Zitzen-Stielbovist oder Rispen-Flockenblume umgesiedelt sowie Samenstände der Sprossenden Felsennelke abgesammelt und an geeigneten Standorten auf der Ausgleichsfläche ausgebracht.

Weiter wurden in den bereits hergestellten Bauabschnitten der Ausgleichsfläche unter Erhalt dortiger Lieferbiotope (u.a. ältere Gehölzbestände) folgende Lebensraumstrukturen eingerichtet:

- Grobkies- und Rollkies-Schüttbeläge als Hauptlebensraum der Blauflügeligen Ödlandschrecke und Boden-Jagdfläche für Grünspecht und Gartenrotschwanz
- Südexponierter Wall mit Brombeer-Schlehenhecke als Hauptlebensraum für die Zauneidechse
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Ergänzung der Gehölzbestände
- Drei südexponierte Lehmsteilwände für Wildbienen
- Faunistisch wirksame Strukturelemente (Wurzelstöcke, Totholzstämme, Bruchsteine)
- Je sechs Zauneidechsen-Winterquartiere und Sand-Eiablageplätze
- Ein Amphibien-Laichgewässer
- Zwei Baumstammstapel (Nistplatz für Gartenrotschwanz und Winterquartier für Fledermäuse)
- Nistkästen für Vögel und Fledermäuse
- Einfriedung der Ausgleichsfläche durch einen Stabgitterzaun

Für die Umsetzung des 3. Bauabschnittes (schmaler Korridor entlang der geplanten Lärmschutzwand) sind folgende artenschutz- bzw. naturschutzrechtlichen Belange zur Wahrung der Rechtssicherheit zu beachten und entsprechende Maßnahmen geplant:

- Die Vernetzung der lokalen Teilpopulation der Zauneidechse und Blauflügeligen Ödlandschrecke im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den Vorkommen auf den südlich angrenzenden Bahnanlagen muss dauerhaft gewährleistet und ein Genaustausch ermöglicht werden.

- Um die ökologische Trennwirkung der Lärmschutzwand zu vermindern und einen ausreichenden Genaustausch zu gewährleisten, ist eine durchgängige Aufständigung der Wand im Bereich der internen Ausgleichsfläche (ca. 330 m) geplant. Zur Gewährleistung der Schallschutzanforderungen ist zusätzlich ein ca. ein Meter hoher Gegenwall nördlich der Wand (ca. 50 cm Abstand zur Wand) zu errichten.
- Der westliche Knickpunkt der Lärmschutzwand wird zur besseren Belichtung als transparente Wand ausgebildet, da dieser Teilbereich eine besondere Bedeutung als Vernetzungsachse für Zauneidechse und Blauflügelige Ödlandschrecke zu den Bahnanlagen hat. Dabei soll Vogelschutz-Glas zum Einsatz kommen, da sonst durch die entstehende Schneisenwirkung mit erhöhtem Vogelschlag zu rechnen ist.

Weiter wurde vom Vorhabenträger ein Pflege- und Entwicklungsplan für die Ausgleichsfläche beauftragt, der in Abstimmung mit den städtischen Dienststellen 2012 fertiggestellt wurde. Nach Fertigstellung des 3. Bauabschnittes sieht der Pflege- und Entwicklungsplan den Beginn der langfristigen Pflege sowie einer regelmäßigen Funktionskontrolle der Pflege vor. Die offen zu haltenden Bestände sind schonend durch jährliche Schafbeweidung von Anfang bis Mitte Mai zu pflegen. Bei Bedarf kann die Beweidung im Herbst wiederholt werden. Ersatzweise ist auch eine Mahd mit Mähgutabtransport zu den genannten Zeitpunkten möglich.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die Gestaltung der Ausgleichsfläche erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1977. Weitere Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren sind nicht erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Topographisch betrachtet ist die Fläche nahezu eben.

Die Flurstücke der Ausgleichsfläche Aubing-Ost-Straße werden nach Fertigstellung aller 3 Bauabschnitte durch die Erschließungsträger an die Stadt München übergeben.

7. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Ausgleichsfläche Aubing-Ost-Straße wird durch die Erschließungsträger DEMOS Wohnbau GmbH sowie WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH hergestellt und nach Fertigstellung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen. Die Kosten werden zu 100% von der DEMOS Wohnbau GmbH und der WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH getragen. Näheres regelt der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der DEMOS Wohnbau GmbH sowie der WoWoBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH vom 03./17.07.2014.

Die Projektkosten zur Projektierung und Ausführung der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1977 belaufen sich nach Angabe des Erschließungsträgers auf brutto ca. 315.000,- €. Dies ergibt bei einer Gesamtgröße der Ausgleichsfläche von 0,85 Hektar einen Quadratmeterpreis von ca. 37,- €.

Die Entwicklungspflegekosten für 20 Jahre und die Kosten für die Funktionskontrolle wurden mit 69.000,- € ermittelt und werden ebenfalls vom Investor getragen.