

Telefon: 233 - 22132
Telefax: 233 - 24219

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-50

Neue Ökokonten für München

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12602

Anlage:
Suchräume aus der Ausgleichsflächenkonzeption

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 4 Ziffer 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

1. Anlass

Die Stadt München verzeichnet seit längerem ein stetiges Bevölkerungswachstum. Dieser Trend wird auch in den kommenden Jahren anhalten. Die Stadtentwicklung zeigt sich entsprechend dynamisch und geht im Rahmen verschiedener Planungsverfahren mit einer verstärkten Bautätigkeit einher, insbesondere für den Wohnungsbau und die notwendigen Infrastrukturen.

Die daraus resultierenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die biologische Vielfalt sind in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. In die Abwägung der verschiedenen Belange sind auch die entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einzustellen. Ein Ausgleich erfolgt durch ökologische Aufwertung von Flächen mit aktuell geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Ausgleichsflächen schaffen die Voraussetzung dafür, dass nach Verwirklichung des geschaffenen Baurechts keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im betroffenen Naturraum mehr verbleiben. Ein zusätzlicher, hiermit kombinierbarer Kompensationsbedarf entsteht durch die Verpflichtung, artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden bzw. für unvermeidliche Verstöße Auflagen zu erfüllen.

In der Regel können Ausgleichsflächen nicht vollständig innerhalb der Planungsgebiete situiert werden. In der Landeshauptstadt München hat es sich deshalb bewährt, Investoren im Bedarfsfall die zusätzlich erforderlichen Ausgleichsflächen im Rahmen von Ökokonten anzubieten. Bei diesen Ökokonten werden vorgezogene Maßnahmen auf städtischen Flächen in Verbindung mit einem Pflege- und Entwicklungskonzept realisiert.

Die fortschreitende Stadtentwicklung lässt derzeit den Bedarf an Ausgleichsflächen in so hohem Maße steigen, dass die bestehenden städtischen Ökokonten (siehe Kapitel 1.3) ihre Kapazitätsgrenzen bereits erreicht haben bzw. in absehbarer Zeit erreichen werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung plant daher gemeinsam mit dem Kommunalreferat und dem Baureferat - Gartenbau die Einrichtung weiterer Ökokonten, um auch weiterhin eine Kompensation in räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den Planungsgebieten anbieten zu können und dadurch eine nachhaltige, qualitätvolle Stadt- und Freiflächenentwicklung zu befördern.

Mit dieser Beschlussvorlage wird die Vergabe eines externen Gutachtens vorgeschlagen, um für zusätzliche Ökokonten geeignete Flächen im Stadtgebiet zu identifizieren und die zur Einrichtung dieser Ökokonten erforderlichen fachlichen Fragestellungen zu klären.

Die Bereitstellung von Ökokonten ist eine freiwillige gemeindliche Aufgabe. Allerdings steht sie eng mit Pflichtaufgaben in der Bauleitplanung in Verbindung. Sie flexibilisiert und beschleunigt die Durchführung der Verfahren und dient damit dem in München vorrangigen Ziel der Schaffung von Wohnbaurecht.

Die Aufgabe ist zunächst zeitlich begrenzt. Aufgrund der absehbaren Entwicklung der Stadt dürfte es sich um eine Daueraufgabe handeln. Die Einrichtung von neuen Ökokonten stellt insofern eine quantitative Aufgabenmehrung dar. Wegen der im Vergleich zu den ersten Ökokonten schwierigeren Rahmenbedingungen, insbesondere durch zunehmende Flächenkonkurrenzen, handelt es sich auch um eine qualitative Aufgabenänderung.

1.1. Beschluss gesamtstädtisches Ausgleichsflächenkonzept

Im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats Nr. 08-14 / V 03620 vom 28.4.2010 „Ausgleichsflächen in der Bauleitplanung – gesamtstädtisches Konzept“ legte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein gesamtstädtisches Ausgleichsflächenkonzept vor, das auf einem Gutachten des Büros Kagerer, Gruber, Anderer Landschaftsarchitekten GmbH von 2009 basiert.

Eingriffe können in den verschiedenen städtischen Lebensräumen erfolgen und verschiedene Tier- und Pflanzenarten betreffen. Ziel des Konzeptes war es, Ausgleichsflächen mit ähnlichen standörtlichen Voraussetzungen zu finden, um die verloren gehenden Funktionen des Naturhaushalts entsprechend ausgleichen zu können.

Gemäß dem gesamtstädtischen Ausgleichsflächenkonzept sollen untereinander vernetzte Ausgleichsflächen für die spezifischen Münchner Lebensraumtypen sowie in jeder Richtung (Norden, Süden, Westen, Osten) der Stadt entstehen, um die Eingriffe durch Siedlungstätigkeit jeweils gebietsbezogen zuordnen zu können.

Es wurden prioritäre Suchräume für Ausgleichsflächen vornehmlich anhand folgender Bewertungskriterien definiert:

- Ökologisch bedeutsame Flächen im jeweiligen Suchraum und deren Anteile im Gebiet
- Grad der Vernetzung mit hochwertigen Flächen
- Bildung von Schwerpunktbereichen hinsichtlich des Artenschutzes, die durch das Stadtgebiet vernetzt werden
- Ökologische Aufwertungsfähigkeit von Flächen innerhalb der Suchräume
- Aufwertungsbedürftigkeit der Flächen hinsichtlich Ökologie und Landschaftsbild
- Zur Verfügung stehende, aufwertbare Freiflächen innerhalb der Suchräume
- Eine Aufwertung einschränkende Belastung der Flächen
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen in allen Teilräumen der Stadt

Mithilfe dieser Analyse konnten die prioritären Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen in allen Bereichen der Stadt definiert werden. Diese Suchräume für Ausgleichsflächen wurden nach ihrer ökologisch - funktionalen Bedeutung und nach ihren Potenzialen in zwei Kategorien eingeteilt („Suchräume für Ausgleichsflächen Priorität 1" und „Suchräume für Ausgleichsflächen Priorität 2"). Diese Einteilung bedeutet jedoch keine absolute Bindung, sondern eine Empfehlung. Für jeden der herausgearbeiteten prioritären Suchräume wurden für die Teilbereiche detaillierte Aussagen zu den standörtlichen Voraussetzungen, zur generellen Eignung und zu vorrangigen Funktionen im ökologischen Lebensraumverbund getroffen.

Um innerhalb dieser Suchräume geeignete, möglichst schnell verfügbare Flächen zu finden, wurden die Flächen hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung und ihrer potenziellen Aufwertbarkeit aufgrund der vorliegenden Daten (u. a. Artenvorkommen) und in Rücksprache mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt grob vorab eingeschätzt. Die Ermittlung der Eigentumsverhältnisse erfolgte, um Flächen in städtischem Besitz herauszufiltern, auf die verhältnismäßig einfach und schnell zurück gegriffen werden kann, um zeitnah Ausgleichsmaßnahmen realisieren zu können. Eine Einschätzung, ob Landwirte vor Ort vorhanden sind, die ggf. die Flächen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten pflegen würden, erfolgte in Rücksprache mit den Stadtgütern. Zielführend war auch die Suche nach zusammenhängenden Flächen, um eine spätere Pflege zu erleichtern.

Als Ergebnis konnten innerhalb der jeweiligen Suchräume eine Reihe von Flächen gefunden werden, welche die o. g. Kriterien erfüllten.

In Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat, den Stadtgütern München und dem Baureferat Gartenbau sollen weitere Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsflächenpools auf städtischen (und zukünftig in städtisches Eigentum übergehenden) Flächen realisiert und in den Unterhalt übernommen werden.

Dabei ist der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet erklärtes Ziel der Stadtentwicklungsplanung. Werden Teile landwirtschaftlich genutzter Flächen als Kompensationsflächen entwickelt, so stellen diese eine wertvolle Bereicherung der Kulturlandschaft dar (Waldrandentwicklung, Anlage von Hecken und Feldgehölzen, Gewässerrenaturierung, etc.).

Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung der Ausgleichsflächen entsprechend der jeweiligen Pflegepläne bleibt dabei auch auf den Ausgleichsflächen in eingeschränktem Maße möglich (Streuobstwiesen, Bewirtschaftung artenreicher Wiesen, etc.). Die ortsansässigen Landwirte sollen wie beim Modellprojekt 1. Münchner Ökokonto und bei weiteren erfolgreichen Ausgleichsflächenplanungen in die Konzeption, die Ausführung und Pflege der Flächen aktiv eingebunden werden. Die Entwicklung ökologischer Ausgleichsflächen soll die landwirtschaftliche Nutzung im Stadtgebiet möglichst nicht hemmen. Die angestrebte ökologische Aufwertung der Flächen ist jedoch nur durch eine weitreichende Extensivierung möglich. Der Schwerpunkt der Wertschöpfung liegt auf den Flächen damit in der Durchführung von Pflegemaßnahmen. Diese können den Landwirten im Stadtgebiet München eine Möglichkeit zur Diversifikation ihrer Betriebe bieten. Hierzu sollen die Möglichkeiten für Synergien oder ein geordnetes Nebeneinander ausgelotet werden. Damit werden der Erhalt und die Entwicklung der Münchner Kulturlandschaft gefördert.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Ausgleichsflächenentwicklung ist der Klimaschutz. Bei allen künftigen Maßnahmen sind deshalb klimarelevante Auswirkungen sowie der Grundwasserschutz verstärkt zu berücksichtigen.

Sämtliche Ökokontoflächen und andere Ausgleichsflächen werden im Rahmen eines Monitoring seitens des Planungsreferates erfasst. Die Ergebnisse dieses Monitorings sollen in geeignetem Turnus dem Stadtrat vorgelegt werden.

1.2. Grundlagen zu Ökokonten

1.2.1. Zielsetzung

Unter dem Begriff „Ökokonto“ ist ein Instrument der vorsorgenden Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in die Natur zu verstehen. Die Flächen stehen in der Regel in städtischem oder öffentlichem Eigentum. Im Rahmen eines Ökokontos können frühzeitig an geeigneter Stelle Flächen gesichert und bereits vor der Planung oder Durchführung von Bauvorhaben Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung durchgeführt werden. Diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können bei der späteren Aufstellung von Bebauungsplänen den damit verbundenen Eingriffen zugerechnet werden.

Mit der Einrichtung von Ökokonten werden zwei Ziele verfolgt: Es werden städtebauliche Entwicklungen und damit auch die Investitionen in München erleichtert. Zugleich wird den Belangen von Natur und Landschaft durch die Bereitstellung und Aufwertung städtischer Grundstücke in ökologisch besonders bedeutenden Gebieten Rechnung getragen.

Dabei sind die Kosten sowohl für die Bereitstellung von Ausgleichsflächen sowie für die Herstellung und Pflege von Ausgleichsmaßnahmen von den Verursachern, also den Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. den Planungsbegünstigten nach den Regeln der Sozialgerechten Bodennutzung – SoBoN – zu übernehmen. Dies wird in den städtebaulichen Verträgen geregelt. Die Kosten werden also zunächst von der Landeshauptstadt München verauslagt, später aber durch die Investorinnen und Investoren refinanziert.

Mit einem Ökokonto ergibt sich die Chance, die noch verbliebenen Freiräume um die Stadt zu einem vielfältig nutzbaren und ökologisch wirksamen Landschaftsraum zu entwickeln. Ziel ist dort ein Miteinander von Erholungsfunktionen, Natur- und Artenschutz, Klima-, Wasser- und Bodenfunktionen und in großen Teilen natur- und umweltgerechter Land- und Forstwirtschaft.

Durch eine räumliche Konzentration von Ausgleichsmaßnahmen auf bestimmte Gebiete der Stadt können die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege hinsichtlich ökologischer Defizite und notwendiger Freiraumentwicklungen besonders wirksam umgesetzt werden. Damit können auch langfristige Planungen der Gemeinde zur Freiflächenentwicklung realisiert werden.

Den im Beschluss zum gesamtstädtischen Ausgleichsflächenkonzept priorisierten Flächen am Stadtrand gemeinsam ist ihre Lage auf Trockenstandorten bzw. am Rande von sog. Niedermoorgebieten, die ein zeitweise hoher Grundwasserstand und hohe ökologische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auszeichnet. Auch stellen sie klima-

ökologische Ausgleichs- und Luftzuführungsräume für die Stadt dar und sind Kaltluftentstehungsgebiete. Sie sollen auch wegen ihres großen Artenspektrums und der sehr guten extensiven Erholungsmöglichkeiten eine landschaftliche Aufwertung erfahren.

1.2.2. Rechtliche Grundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können bzw. - ergänzend nach Art. 6 Abs. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) - Vorhaben, die den Naturgenuss erheblich beeinträchtigen oder den Zugang zur freien Natur ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

Auch wenn die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff darstellt, so schafft sie jedoch die planerischen bzw. (im Fall des Bebauungsplans) rechtsverbindlichen Grundlagen für einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Folgerichtig ist bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu prüfen,

- ob ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planung zu erwarten ist,
- ob die Eingriffe vermeidbar sind
- und, wenn nein, welche Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sind (vgl. § 18 BNatSchG)

§ 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) regelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (= naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Priorität hat die Vermeidung nachteiliger und erheblicher Auswirkungen; ist dies nicht oder nur teilweise möglich, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Soweit möglich, sollen Ausgleichsflächen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Eingriffsflächen angelegt werden. Dies ist allerdings nicht bei allen Eingriffen realisierbar.

Daher besteht gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch die Möglichkeit, den ökologischen Ausgleich räumlich und zeitlich getrennt von Eingriffsort und -zeitpunkt zu entwickeln, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Als Folge dieser möglichen räumlichen Entkoppelung wird in § 200 a BauGB auf eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme verzichtet, d.h., dass alle Maßnahmen - unabhängig davon, ob sie am Eingriffsort oder anderswo erfolgen - als Ausgleichsmaßnahmen anzusehen sind.

Durch die o. g. räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich kann von

der Gemeinde ein Ökokonto als refinanzierbare Sammelausgleichsfläche eingerichtet werden.

1.3. Bestehende Münchner Ökokonten

1.3.1. Ökokonto Eschenrieder Moos

Das Gebiet des 1. Münchner Ökokontos Eschenrieder Moos liegt zwischen der Bahnlinie München – Augsburg im Süden, der Autobahn München – Stuttgart BAB 8 im Norden und reicht etwa von Lochhausen bis zur westlichen Stadtgrenze.

Das Feuchtgebiet des Eschenrieder Moos ist Teil des ehemals weit ausgedehnten Dachauer Moores. Neben intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sind vereinzelte Relikte einer an Feuchtstandorte gebundenen Flora und Fauna erhalten geblieben, die von überregionaler bis landesweiter Bedeutung sind.

Ausgehend von diesen wertvollen Restbeständen mit seltenen Arten der Roten Liste besteht hier die Chance, diesen Lebensraumtyp schrittweise zu fördern und über einen funktionierenden Biotopverbund entlang der Moorbäche zu verknüpfen.

Für den gesamten Landschaftsraum (ca. 360 ha) wurden die naturschutzfachlichen Aufwertungspotentiale erarbeitet mit dem Ziel, eine differenzierte Entwicklung des Landschaftsraumes mit seiner möglichen Vielfalt in Gang zu setzen und das charakteristische, relativ offene Landschaftsbild mit seiner Erlebnisqualität für die Erholung, zu stärken. Für die im städtischen Grundbesitz befindlichen Ökokontoflächen (ca. 67 ha) wurden daraus die konkreten Entwicklungsziele abgeleitet und Umsetzungsmaßnahmen für die ökologische Entwicklung der Flächen und ihre Pflege zusammengestellt.

Die Ausgleichsflächenplanungen im 1. Münchner Ökokonto sollten in einem kooperativen Vorgehen gemeinsam mit den ortsansässigen Landwirten entwickelt werden. Die ortsansässigen Landwirte wurden daher frühzeitig in die Konzeption und Umsetzung des Projektes eingebunden. Die Verantwortung für die Ökokontoflächen tragen dabei die Stadtgüter München, die für diese Flächen die Pflegeverträge mit den Landwirten verwalten und deren Erfüllung kontrollieren. Wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes war eine Veränderung der bisherigen vertraglichen Regelungen auf den zukünftigen Ökokontoflächen in Abstimmung mit den Landwirten.

Es war erklärtes Ziel, die Landwirte sowohl für die Durchführung der Herstellungsmaßnahmen zu gewinnen, als auch die anschließende langfristige Entwicklungspflege von den Landwirten durchführen zu lassen, somit auch ihre Fachkompetenz zu nutzen und ihnen eine zusätzliche Einkommensquelle zu sichern. Ausgleichsflächen stellen so für die Landwirte auch Ertrag bringende Flächen dar. Dies wurde von den Landwirten sehr positiv aufgenommen.

Auch die für die fachlich notwendige Zusammenlegung der Flächen notwendigen Tausch- und Kaufverhandlungen verliefen in einer offenen und kooperativen Atmosphäre. Seit 2003 pflegen die ortsansässigen Landwirte im Auftrag der Stadtgüter München

erfolgreich die Flächen des städtischen Ökokontos. Fachlich differenziertere Pflegemaßnahmen betreut das Baureferat.

Alle Maßnahmen zur Entwicklung von Ausgleichsflächen im Eschenrieder Moos auf städtischem Grund stellen die Kosten für das 1. Münchner Ökokonto dar.

Zu diesen Kosten gehören die

- Herstellungskosten (Erstherstellung, einmalig)
- Entwicklungspflegekosten (für zwanzig Jahre kapitalisiert)
- Grundstücksbereitstellung sowie die
- Planungskosten (Aufwendungen für das Entwicklungskonzept, die ökologische Bauleitung und die Erfolgskontrolle)
- Risikoreserve, falls eine Herstellungsmaßnahme wiederholt werden muss.

Diese Gesamtkosten für die Entwicklung des Ökokontos Eschenrieder Moos werden auf die Gesamtfläche umgelegt, so dass sich ein Gesamtkostenansatz und daraus ein Durchschnittswert pro m² Ökokonto ermitteln lässt.

Die Stadt entwickelt und finanziert (Kommunalreferat, Allgemeines Grundvermögen) in Vorleistung die Flächen des Ökokontos auf Vorrat. Der Eingriffsverursacher kann dann, kurzfristig, gegen Ablöse des ermittelten Kostenbeitrags für seine benötigte Ausgleichsfläche nach m² "abbuchen" lassen.

Das hierbei gewählte Vorgehen legte die Vollversammlung des Stadtrates mit Beschluss „Einrichtung eines Flächenpools für ökologische Ausgleichsflächen („Ökokonto“)“ vom 25.4.2001 (Sitzungsvorlagen Nr. 96-02/ V 00498) fest.

Die Kosten für die Ausgleichsflächen, sowohl im Ökokonto als auch bei anderen Ausgleichsflächen in Pools oder im Planungsgebiet, werden in der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) als Planungslasten angerechnet. Sie sind damit ein notwendiger Teil, um ein Baugebiet zu entwickeln und werden vollständig vom Investor getragen. Dieses bewährte Vorgehen soll auch bei weiteren Ökokonten zur Anwendung kommen.

Im Rahmen einer ersten Erfolgskontrolle zu den durchgeführten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen 2005/2006 konnten 459 Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen werden, von denen ca. 30% aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam sind. 80 % der naturschutzfachlich bedeutsamen Arten sind ihrer Ökologie nach solchen Lebensräumen zuzuordnen, deren Wiederherstellung bzw. Optimierung Ziel des Ökokontos ist. Besonders die Bestandsentwicklung solcher Zielarten unter dem Pflegeregime des Ökokontos ist die zentrale Messlatte für den Erfolg.

Die Entwicklung der Flächen zeigt, dass eine große Chance besteht, die durch Intensivnutzung über viele Jahrzehnte stark verarmten Flächen ökologisch wiederzubeleben. Der Zeitrahmen der Entwicklungspflege für das Ökokonto von 20 Jahren ist dabei keineswegs zu reichlich bemessen. Diese ersten Auswertungen bestätigen, dass durch die gewählten Pflegemaßnahmen die angestrebten Entwicklungsziele des Ökokontos grundsätzlich erreichbar sind.

Im Jahre 2017 wurde die zweite Erfolgskontrolle für das Gebiet vergeben. Sie soll zeigen, wie sich die Flächen in Hinsicht auf die jeweiligen Zielsetzungen entwickelt haben. Das Ergebnis soll Ende 2018 vorliegen.

1.3.2. Ökokonto Moosswaige

Die Flächen des Ökokontos liegen im Übergang zwischen den Schotterfluren der Münchner Ebene und den südlichen Ausläufern des Dachauer Moores. Historisch war das Gebiet aufgrund des hohen Grundwasserstandes gekennzeichnet durch eine offene, weite Niedermoorlandschaft mit Streuwiesen und kleineren Gehölzgruppen. Im Sinne einer zunehmend intensiveren Landnutzung wurden Entwässerungen vorgenommen und das Gelände zum großen Teil naturfern aufgeforstet. Wertvolle Reste der ursprünglichen Mooslandschaft findet man jedoch noch im ganzen Gebiet. Diese beherbergen noch immer eine Fülle an typischen Tier- und Pflanzenarten der Feuchtgebiete.

Auf der Basis des Gutachtens „Landschaftsplanerisches und naturschutzfachliches Konzept Ökokonto Moosswaige“ wurden nach einer genauen Ermittlung der standörtlichen Gegebenheiten folgende Entwicklungsziele definiert und das Aufwertungspotential ermittelt:

- Naturnaher Waldumbau
- Entwicklung und Pflege von Niedermoorrelikten
- Optimierung der Fließgewässer
- Und die Entwicklung von artenreichen Wiesen.

Die vorhandenen Flächen in einer Größenordnung von ca. 113 Hektar bieten hervorragende Möglichkeiten im Hinblick auf eine großräumige Aufwertung und damit optimale Bedingungen für die Bereitstellung als Ökokonto. Dabei stellt der Erhalt der Streuwiesenreste und weiterer naturnaher Flächen (Naturschutzfondsflächen) in gutem ökologischem Zustand als Lieferbiotope eine wesentliche Voraussetzung für die Aufwertbarkeit dar.

Zudem hat das Gelände im direkten Anschluss an die Aubinger Lohe eine wichtige Bedeutung für die naturnahe Erholung und bildet u.a. auch einen wichtigen Baustein für den Münchner Grüngürtel. Die naturnahe Entwicklung eines zusammenhängenden Areals, insbesondere auch der naturnahe Waldumbau, stellt auch einen wirkungsvollen Ansatz zur Umsetzung klimaökologischer Ziele dar.

Das Ökokonto Moosswaige steht vornehmlich für die Entwicklung von Freiham bereit.

1.3.3. Ökokonto Fröttmaninger Heide

Das Ökokonto Fröttmaninger Heide stellt ein interkommunales Ökokonto dar. Die Fröttmaninger Heide am Nordrand der Landeshauptstadt München ist ein Teilstück des FFH – Gebietes Heideflächen und Lohwälder nördlich von München. Sie ist ein Relikt des großflächigen Heidegebietes im Naturraum Münchner Schotterebene, das sich auf dem Stadtgebiet München über Schleißheim, Garching und Eching bis nach Neufahrn erstreckte und noch vor 200 Jahren eine Ausdehnung von 15 000 Hektar hatte. Die Fröttmaninger Heide liegt heute auf den Gemarkungen München-Freimann, Oberschleißheim und Garching. Der Südteil der Fröttmaninger Heide befindet sich im Besitz des Heideflächenvereins Münchner Norden e. V., den die Gemeinden gemeinsam bilden. Der Heideflächenverein ist Träger des interkommunalen Münchner Ökokontos.

Für diese interkommunale, naturschutzfachlich bedeutende Fläche wurde ein Pflege- und Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses zeigt, dass Teilbereiche der Heide nicht mehr die Qualitäten einer Heide aufweisen. Im Rahmen eines Ökokontos oder eines Ausgleichsflächenpools können diese Teilflächen aber wieder entsprechend entwickelt werden. Das Konzept sieht umfangreiche Maßnahmen vor, die zu einer Optimierung des FFH-Gebietes für die spezielle Flora und Fauna der Kalktrockenrasen, der lichten Kiefernwälder und der Rohbodenstandorte führen soll. Mit den Ökokontomaßnahmen will man besonders die Teilflächen, die durch landwirtschaftliche oder militärische Nutzungen stark beeinträchtigt worden sind, wieder ökologisch aufwerten.

Im Südteil der Fröttmaninger Heide mit ihrer mehr als 300 Hektar großen Fläche stehen über 63 Hektar Ausgleichsfläche zur Verfügung. 2010 wurde mit einer Flächengröße von 16 Hektar der erste Abschnitt des Ökokontos eröffnet. Da in München der Ausgleich auf trockenen Standorten bisher der häufigste ist, ist dies ein guter Schritt, um Ausgleichsflächen in ausreichendem Umfang für diesen Standorttyp zu sichern.

1.4. Neue Ökokonten

1.4.1. Prioritäre Suchräume

Die fortschreitende Stadtentwicklung Münchens lässt auch den Bedarf an Ausgleichsflächen steigen. Da die zur Verfügung stehenden städtischen Ökokonten ausgeschöpft sind bzw. in absehbarer Zeit ihre Kapazitätsgrenzen erreichen werden, plant das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Kommunalreferat und dem Baureferat - Gartenbau die Einrichtung weiterer Ökokonten. Diese sollen naturschutzfachlich wertvolle Flächen generieren, welche vorab für den Ausgleichsflächenbedarf im Rahmen der weiteren Stadtentwicklung zur Verfügung stehen. Dabei sollen für weitere großräumigere Siedlungsentwicklungen wie beispielsweise die geplante Siedlungsentwicklung im Münchner Nordosten eigens zugeordnete Ökokonten im unmittelbaren räumlichen Kontext erhalten.

Die Landschaftsräume sollen hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Qualität insbesondere unter den Gesichtspunkten des Artenschutzes und der Biodiversität sowie ihrer Funktionen für Klima- und Bodenschutz aufgewertet werden. Auch weitere Landschaftsfunktionen, wie z.B. die landschaftsgebundenen Erholung im Gebiet, sollen Berücksichtigung finden.

Für kleinräumigere, auf Bebauungsplänen basierte Siedlungsentwicklungen sollen nun auf der Grundlage der Suchräume des gesamtstädtischen Ausgleichsflächenkonzeptes Bereiche definiert werden, in denen die Möglichkeit einer Einrichtung der benötigten Ökokonten geprüft werden soll (siehe hierzu Übersichtskarte in der Anlage).

Städtischer Grundbesitz sollte dabei in einer ausreichenden Größenordnung vorhanden sein, um die Effektivität der Ausgleichsflächen sicherzustellen. Auch sollten verschiedene Lebensraumtypen vertreten sein, um für alle möglichen Eingriffe entsprechendes Ausgleichsflächenpotential vorhalten zu können. Das übergeordnete Ziel ist die Entwicklung einer Landschaft mit naturschutzfachlichen Qualitäten und einer extensiven

Landwirtschaft, welche auch positive Effekte für das Klima und den Erholungswert der Landschaft mit sich bringt.

Beispielhaft seien hier einige Bereiche genannt, die sich für eine Ökokontoentwicklung eventuell eignen könnten: Ergänzungsflächen zum Ökokonto Eschenried, die Bereiche im Umfeld des Schwarzhölzls, nördlich des Würmkanals und der Landschaftspark Pasing.

Zusätzlich zu den Flächen des bereits vorhandenen Ökokontos Eschenrieder Moos liegen weitere stadteigene Flächen im Landschaftsraum, die das Ökokonto ergänzen und arrangieren könnten. Eine naturschutzfachliche Aufwertung dieser Flächen würde die ökologische Wirksamkeit des gesamten Ökokontos erhöhen. Fachliches Ziel wäre wie beim bereits vorhandenen Ökokonto die Extensivierung der Landwirtschaftsflächen mit der Herstellung von standortgerechten Extensivwiesen, ggf. auch weiteren Feuchtstandorten. Im Umfeld bzw. auch angrenzend an das Naturschutzgebiet Schwarzhölzl liegen stadteigene Flächen verstreut im Landschaftsraum des Dachauer Moores auf einem ehemaligen Niedermoorstandort. Fachliche Ziele eines Ökokontos wären dort ebenfalls eine Extensivierung der Landwirtschaftsflächen, insbesondere die Herstellung standortgerechter, artenreicher Extensivwiesen, ebenso wie die Anreicherung des Landschaftsraums mit standortgerechten Gehölzen.

Der Landschaftspark Pasing liegt als Teil der Münchner Grüngürtellandschaft im Stadtteil Pasing - Blumenau südlich der Silberdistelstraße auf einem Schotterstandort. Die stadteigenen Flächen liegen hier relativ kompakt zusammen, was die Effektivität von Maßnahmen steigern könnte. Das Gebiet dient bereits jetzt als wichtige siedlungsnaher Erholungslandschaft. Auch hier könnte das Ziel eine Extensivierung der Landwirtschaftsflächen zu ein- bis zweischürigen Wiesen, die Anreicherung mit Gehölzen sowie die Weiterentwicklung zu einer strukturreichen Kultur- und Erholungslandschaft sein.

Alle drei genannten Beispielbereiche sind jedoch im Kontext aller Suchräume zu prüfen. Die Eignung weiterer Ökokontobereiche ist gesamtstädtisch auf Basis der Suchräume zu verifizieren.

1.4.2. Realisierungsschritte zur Einrichtung von Ökokonten

Für die Flächenauswahl und die Einrichtung von Ökokonten sind mehrere Arbeitsschritte notwendig:

- die Abschätzung des künftigen Ausgleichsbedarfs
- die Prüfung geeigneter Flächen, ihre Auswahl und Priorisierung
- die Erarbeitung von Maßnahmenkonzepten für prioritär zu entwickelnde Ökokontobereiche

Alle Arbeitsschritte sind in enger Abstimmung mit dem Kommunalreferat, den Stadtgütern München und der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen, ebenso wie mit der Landwirtschaft vor Ort und den zuständigen Bezirksausschüssen.

Mit dem o.g. Beschluss von 2010 liegen ein gesamtstädtisches Ausgleichsflächenkonzept sowie die Flächenkulisse (Suchräume) grundsätzlich geeigneter Flächen vor. Neben diesen vorrangigen Suchräumen sollen auch an das Stadtgebiet angrenzende Flächen auf

eine mögliche Einbeziehung in ein Ökokonto untersucht werden.

Die Naturschutzbehörden wurden bereits bei den vorhandenen Ökokonten von Anfang an in die Entwicklung neuer Ökokonten eingebunden, etwa bei der Auswahl geeigneter Flächen (siehe oben). Sie sollen wie auch andere zuständige Behörden (z. B. Forst, Stadtgüter München) auch zukünftig laufend eingebunden werden. Eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit den betroffenen Landwirten ist ebenso vorgesehen wie die Information der Öffentlichkeit.

Nach Abschluss der vorstehenden Arbeitsschritte entscheidet über die Errichtung eines oder mehrerer neuer Ökokonten der Stadtrat.

1.5. Vergabe eines Gutachtens

Hierfür soll ein Gutachten an ein Fachbüro vergeben werden, das für neue Ökokontostandorte die Möglichkeiten zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Flächen und die Realisierbarkeit der Vorhaben aufzeigt.

Nach Analyse der Eignung und Flächenverfügbarkeit sollen dabei für zwei bis drei Bereiche landschaftsplanerische und naturschutzfachliche Entwicklungs- und Maßnahmenkonzepte erarbeitet werden, welche auf städtischem Besitz die Möglichkeiten einer Extensivierung von Landwirtschaftsflächen bzw. eine Renaturierung potentiell aufwertbarer Flächen untersuchen. Da diese Flächen nicht isoliert betrachtet werden können, sind die funktionalen Bezüge in größeren Untersuchungsräumen ebenfalls zu untersuchen.

Zunächst ist eine floristisch - faunistische Bestandsaufnahme der Gebiete zu erarbeiten mit nachfolgender Bewertung nach Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung. Anschließend sind Pflege- und Entwicklungskonzepte zu erstellen, welche unter Einbeziehung von Faktoren wie Naturhaushalt, Landschaftsbild, Erholungsnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung Möglichkeiten und Ziele einer naturschutzfachlichen Aufwertung der stadteigenen Flächen aufzeigen. Es können sich auch Vorschläge für sinnvolle Flächenergänzung ergeben, die evtl. durch Flächentausch realisiert werden könnten.

Für die stadteigenen künftigen Ökokontoflächen sollen jeweils präzise Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Herstellung und Pflege der Flächen inklusive Zeitrahmen und Kosten dargestellt werden. Insbesondere sind die Kosten für Herstellung, Entwicklung und Pflege der Flächen zu kalkulieren, so dass entsprechend dem Vorgehen beim 1. Münchner Ökokonto Eschenried die Gesamtkosten der Projekte auf einer fundierten Grundlage ermittelt werden können. Die Kostenermittlung ermöglicht auch eine Vorabschätzung, zu welchem Preis zukünftige Ausgleichsflächen an Planungsbegünstigte weitergegeben werden können.

Parallel dazu soll auch unter Einbeziehung aller Faktoren (z. B. Zeitraum bis zur tatsächlichen Flächenverfügbarkeit) eruiert werden, wie rasch die Umsetzung der beabsichtigten Ziele gelingen kann.

Wie bereits beim 1. Münchner Ökokonto ist auch hier das Ziel, mit den Landwirten vor Ort intensiv zusammenzuarbeiten. Ein stetiger Informationsaustausch sowie die fachliche Einbindung in die Entwicklung der jeweiligen Projekte sind geplant.

2. Darstellung der Kosten und der Finanzierung des Werkauftrags

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2019; siehe Nr. 34 der Liste der geplanten Beschlüsse für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		100.000 € in 2019	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)		100.000 € in 2019	
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

* Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Nutzen, Erforderlichkeit und Feststellung der Wirtschaftlichkeit

Eine Quantifizierung des Nutzens nach wirtschaftlichen Kennzahlen ist nicht möglich. Es ergeben sich hierdurch jedoch zweifelsfrei verschiedene Vorteile, die einen besonderen Nutzen begründen.

Durch die Einrichtung eines Ökokontos bzw. eine entsprechende Bereitstellung von kurzfristig verfügbaren Ausgleichsflächen lassen sich die Planungsverfahren erheblich beschleunigen, da eine aufwändige Suche nach Flächen für den jeweiligen B-Plan (d.h. für jeden Einzelfall) entfällt. Mit der Beschleunigung ist auch eine effektivere Nutzung der vorhandenen Personalressourcen verbunden.

Weiterhin kann die Einrichtung und Entwicklung von Ausgleichsflächen im Rahmen eines Ökokontos auch sehr sinnvoll für den Natur- und Landschaftsschutz und die Erholungsplanung sein, insbesondere, da Ausgleichsflächen in einem Ökokonto großflächig räumlich gebündelt werden.

Die Einrichtung von Ökokonten ist nicht gesetzlich vorgeschrieben. Allerdings hat der Gesetzgeber – zur Beschleunigung der Planungsverfahren – den Gemeinden die Möglichkeit der räumlichen und zeitlichen Trennung von Eingriff und Ausgleichsflächen gezielt eingeräumt (s. Kap. 1.2.2). Angesichts der rasanten Siedlungsentwicklung in München und dem daraus resultierenden Druck auf dem Wohnungsmarkt ist es dringend angeraten, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

3. Darstellung der Vergabemodalitäten für den Werkauftrag

Vorgesehen ist die Vergabe eines Gutachtens an ein geeignetes Fachbüro. Aufgabe ist es, die verschiedenen Suchräume des gesamtstädtischen Ausgleichsflächenkonzeptes auf die mögliche Generierung geeigneter zusätzlicher Ausgleichsflächen zu überprüfen sowie für zwei bis drei Bereiche Entwicklungs- und Maßnahmenkonzepte zu erarbeiten (siehe ausführlich Punkte 1.4 und 1.5).

Die Wertgrenze der zu vergebenden Leistungen wird die Größenordnung von 100.000 € überschreiten. Gemäß § 22 Satz 2 Nr. 3a) der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München ist ab einer Wertgrenze von 100.000 € eine Vergabeermächtigung durch den Stadtrat erforderlich. Aufgrund des Beschlusses Nr. 08-14 / V 10025 der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.01.2013 über den zuständigen Ausschuss für Beschaffungen von Lieferungen und Leistungen (ohne Bauleistungen) ist die Vorlage wegen der dezentralen Ressourcenverantwortung und der Sachbezogenheit im zuständigen Fachausschuss vor Durchführung der Ausschreibung zu behandeln.

In den Vergabeunterlagen wird der geschätzte Auftragswert als Hinweis an die Bieterinnen und Bieter genannt. Dieser Hinweis ist vergaberechtlich zulässig und wegen der begrenzten Haushaltsmittel gerechtfertigt. Da der geschätzte Auftragswert veröffentlicht wird, kann die Behandlung der Auftragssumme in öffentlicher Sitzung stattfinden.

Aufgrund der beschriebenen Komplexität der inhaltlichen Aufgabe sowie unter Zeitaspekten ist eine Vergabe an eine externe Auftragnehmerin / einen externen Auftragnehmer zwingend notwendig.

Bei den zu vergebenden Leistungen handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt. Die Erstellung der Vergabeunterlagen erfolgt daher nur im Einvernehmen mit dem Direktorium-HA II, Vergabestelle 1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt das Vergabeverfahren nach Erteilung des Einvernehmens durch die Vergabestelle 1 auf eigenen Wunsch durch.

Die geschätzten Auftragswerte liegen jeweils unterhalb des Schwellenwertes von 221.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Es ist daher ein nationales Vergabeverfahren durchzuführen.

Als Verfahren wird eine Öffentliche Ausschreibung gemäß §§ 8 iVm 9 UVgO (Unterschwellenvergabeordnung) durchgeführt. Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt überregional auf www.muenchen.de/vgst1, www.baysol.de und www.bund.de. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen und elektronisch ein Angebot abgeben. Die Bieterinnen/ Bieter erhalten eine angemessene Frist von ca. drei bis vier Wochen, um ein Angebot einreichen zu können. Die Bieterinnen/ Bieter müssen ihre Eignung an Hand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen (Referenzlisten, Firmenprofil, Qualifikation der Mitarbeiterinnen / Mitarbeiter etc.). Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieterinnen und Bieter mit dem Angebot ein Grobkonzept zur Leistungserbringung beifügen. Darin sollen konkrete Vorschläge zum inhaltlichen, methodischen und organisatorischen Vorgehen bei der Bearbeitung des geforderten Leistungsspektrums dargelegt werden.

Die Zuschlagserteilung erfolgt jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot nach Maßgabe der folgenden Kriterien:

- Qualität des Grobkonzepts hinsichtlich
 - Inhaltliche Stringenz und Prägnanz (20 %)
 - Methodik: Herangehensweise an die Auftragsbearbeitung (30 %)
 - Umsetzbarkeit des Zeit- und Ablaufplans (20 %)
- Preis (30%)

Die Wertung erfolgt jeweils gemäß §§ 41 ff UVgO in vier verschiedenen Stufen:

1. formelle Wertung
2. Eignungsprüfung der Bieterinnen/ Bieter
3. Prüfung der preislichen Angemessenheit
4. Auswahl des wirtschaftlichsten Angebots an Hand der genannten Kriterien.

Die einzelnen Kriterien werden mittels Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die formelle und preisliche Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. Die inhaltliche Wertung wird durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgenommen.

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, Stadtgüter München, und hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren mit dem Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 abgestimmt. Die Anmerkungen des Direktoriums-HA II, Vergabestelle 1, und des Kommunalreferats wurden in die Beschlussvorlage eingearbeitet.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Frau Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Potentiale für neue Ökokonten, insbesondere zur Deckung der Ausgleichsbedarfe im Rahmen der Bauleitplanung der Landeshauptstadt München, zu erheben und hierzu - wie im Vortrag der Referentin beschrieben - ein Gutachten zu vergeben.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die hierfür einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 100.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 anzumelden.
3. Die Vergabestelle der Hauptabteilung II des Referats für Stadtplanung und Bauordnung führt das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage genannten Bedingungen und nach Erteilung des Einvernehmens der Vergabestelle 1 im Direktorium durch und erteilt den Zuschlag.
4. Das Produktkostenbudget beim Produkt 38511200 Stadtplanung erhöht sich um 100.000 €, davon sind 100.000 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.en
2. An die Bezirksausschüsse 1-25
3. An das Baureferat
4. An das Direktorium – VGSt 1
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/50

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3