

Bedarfsprogramm (Planungskonzept)		Seite 1
Projektname: Öffentliche Grünfläche „Osterangerstraße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107		
Stadtbezirk: 22 Aubing - Lochhausen - Langwied		
Erschließungsträger: Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG Nördliche Münchner Straße 16 82031 Grünwald		Maßnahmeart: Neubau der Ausgleichsflächen im Neubaugebiet „Osterangerstraße“
Baureferat - HA Gartenbau Abteilung GZ3		
Datum / Organisationseinheit /Tel. 16.02.2020 / GZ3 / 233 - 60328		Projektkosten: (nachrichtlich) ca. 390.000,- €

Gliederung des Bedarfsprogrammes

1. Bisherige Befassung des Stadtrates
2. Bedarf
3. Dringlichkeit
4. Planungskonzept
5. Rechtliche Bauvoraussetzungen
6. Gegebenheiten des Grundstücks
7. Bauablauf und Termine
8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

1. Bisherige Befassung des Stadtrates

19.07.2017

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung billigt für den Bereich nördlich der Lochhausener Straße, westlich der Osterangerstraße, südlich der Langwieder Hauptstraße und östlich der Hufschmiedstraße den Bebauungsplan Nr. 2107 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09193).

10.07.2017

Zwischen der Landeshauptstadt München, der Park Immobilien Bauträger Verwaltungs GmbH und der Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete geschlossen.

07.03.2018

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107 wird als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10916).

28.12.2018

Der Bebauungsplan Nr. 2107 tritt in Kraft.

20.04./29.04.2020

Der Vertrag für die Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der Firma Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG bezüglich der Herstellung der öffentlichen Grünfläche, der Lärmschutzwand entlang der Lochhausener Straße sowie der Ausgleichsflächen wird unterzeichnet.

2. Bedarf

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107 wird ein Ausgleichsflächenbedarf von 2,8 ha ausgelöst. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entstehen auf 0,7 ha neue Ausgleichsflächen.

Der restliche Bedarf von 2,1 ha wird im Rahmen des ersten Münchner Ökokontos Eschenrieder Moos durch die Stadt bereitgestellt und von der Erschließungsträgerin abgelöst.

Die Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG übernimmt die Planung und die ordnungsgemäße Herstellung der internen Ausgleichsflächen.

3. Dringlichkeit

Die Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG hat sich in der Grundvereinbarung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2107 vom 10.07.2017 verpflichtet, die Ausgleichsflächen zeitgleich mit den öffentlichen Grünflächen herzustellen.

4. Planungskonzept

Für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen im Umfang von 2,8 ha zu erbringen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entstehen auf 0,7 ha Ausgleichsflächen. Der restliche Bedarf wird durch die Abbuchung von 2,1 ha Ausgleichsflächen vom städtischen Ökokonto Eschenrieder Moos gedeckt. Gegenstand dieser Bedarfs- und Konzeptgenehmigung sind nur die internen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die internen Ausgleichsflächen setzen die Vorgaben aus dem Pflege- und Entwicklungskonzept um, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist. Sie haben eine Gesamtgröße von 6.819 m² und gliedern sich in zwei unterschiedliche Teilbereiche:

Im Norden des geplanten Wohngebietes im Übergang zur angrenzenden Ackerflur entsteht auf dem 3.102 m² großen Teilbereich eine artenreiche extensiv gepflegte Wiese, die durch eine lockere Baum-Strauchhecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern gegliedert wird. Die offenen Wiesenbereiche bieten Ausblicke in die freie Landschaft und werden mit Obstbaumhochstämmen aus robusten und regionaltypischen Sorten bepflanzt.

Im Westen des geplanten Wohngebietes entsteht auf dem 3.807 m² großen Teilbereich eine Abfolge von verschiedenen Lebensraumtypen: Im Norden entsteht ein Lebensraum für die Wechselkröte durch die Anlage eines Rohbodenstandortes mit zwei flachen Tümpeln, einem grabbaren Erdwall und dem Einbau von Wurzelstöcken und Totholz. Die Laichgewässer werden durch die Pflanzung einer blickdichten Hecke vom öffentlichen Weg abgeschirmt.

Südlich davon entsteht eine aufgelockerte Baum-Strauchhecke aus heimischen Arten, die Ausblicke in die freie Landschaft gewährt und den Übergang von der dichten Bepflanzung um die Tümpel zu den mit Obstbäumen bestandenen extensiven Wiesenbereichen vermittelt. Die Streuobstwiese gegenüber des zentralen Spielbereichs wird mit Hochstämmen aus alten regionaltypischen Obstsorten von Apfel, Birne und Zwetschge bepflanzt.

5. Rechtliche Bauvoraussetzungen

Die Herstellung der Ausgleichsflächen erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107.

Zur Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsflächen wurde im Einvernehmen mit der Stadt von der Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt. Dieses Konzept vom 19.07.2017 ist die Grundlage für die Gestaltung der Ausgleichsflächen.

Da in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Mai 2017 das Vorkommen von Feldlerche und Wechselkröte nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden konnte, wurden zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sogenannte CEF-Maßnahmen als vorgezogene Baumaßnahmen durchgeführt. Der Erfolg der CEF-Maßnahmen ist im Rahmen eines Monitoring nachzuweisen.

CEF-Maßnahme Wechselkröte

Für die Wechselkröte wurde im Jahr 2018 ein temporäres Laichgewässer auf der zukünftigen Ausgleichsfläche westlich des geplanten Wohngebietes errichtet. Bis zum Beginn der Laichsaison im Frühjahr 2021 wird die Gewässersituation aufgrund der aus dem bisherigen Monitoring gewonnenen Erkenntnisse optimiert. Das temporäre Laichgewässer muss solange funktionsfähig vorgehalten werden, bis die dauerhaften Laichgewässer im Zuge der Herstellung der Ausgleichsfläche 2022 fertiggestellt sind.

CEF-Maßnahme Feldlerche

Als Ersatz für den verlorengehenden Lebensraum der Feldlerche wurden im Bereich der nördlichen Langwieder Heide im Zuge der Herstellung einer Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan 1998b (Gleisharfe Neuaubing) im Jahr 2017 auch Maßnahmen zur Optimierung der Brutbedingungen für die Feldlerche durchgeführt. Von der aurelis Real Estate GmbH wurde dazu ein Pflege- und Entwicklungsplan beauftragt, der in Abstimmung mit den städtischen Dienststellen 2014 fertiggestellt wurde.

Weitere Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren sind nicht erforderlich.

6. Gegebenheiten des Grundstücks

Das Grundstück besteht aus ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen mit ebener Geländetopographie.

Die Flurstücke der Ausgleichsflächen werden nach Fertigstellung und einer zweijährigen Entwicklungspflege durch den Erschließungsträger an die Stadt München übergeben.

7. Bauablauf und Termine

Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist für Frühsommer 2022 geplant. Die Fertigstellung ist für Sommer 2023 vorgesehen.

8. Kosten, Zuwendungen, Kostenbeteiligungen

Die Ausgleichsflächen Osterangerstraße werden durch die Erschließungsträgerin hergestellt und nach Fertigstellung und zweijähriger Entwicklungspflege unentgeltlich an die Landeshauptstadt München übertragen.

Die Kosten zur Herstellung und zweijährigen Entwicklungspflege der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2107 belaufen sich nachrichtlich auf ca. 390.000,- € brutto. Dies entspricht bei einer Größe der Ausgleichsfläche von ca. 7.000 m² einem Quadratmeterpreis von ca. 56,- €.

Die Kosten werden zu 100 % von der Erschließungsträgerin Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG finanziert. Näheres regelt der Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung zwischen der Landeshauptstadt München und der Park Immobilien Projekt Lochhausen GmbH & Co. KG vom 20.04./29.04.2020.

Die Kosten der anschließenden 18-jährigen Entwicklungspflege für Wiesenflächen bzw. der 28-jährigen Entwicklungspflege für Gehölzflächen werden von der Erschließungsträgerin mit einer Einmalzahlung in Höhe von 118.976,- € an die Stadt abgelöst.

Für den Kostenaufwand, der durch Pflege, Entwicklung und Monitoring der CEF-Maßnahmen entsteht, zahlt die Erschließungsträgerin einen einmaligen Kostenbeitrag von 40.608,75 € an die Stadt.

Die Höhe der Ablösesummen ist im städtebaulichen Vertrag vom 10.07.2017 geregelt.