



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses
16 - Ramersdorf-Perlach
Herrn Thomas Kauer
Friedensstraße 40

81660 München

**Landschaftsentwicklung
PLAN-HAII-51**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 [REDACTED]
Telefax: 089 [REDACTED]
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha2-51@muenchen.de

Ihr Schreiben vom
17.04.2023

Ihr Zeichen
6.3.1/28.03.2023

Unser Zeichen

Datum
16.01.2024

Erfassung und Überwachung von Ausgleichsflächen

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 04435 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 13.09.2022

Stellungnahme des BA zum Antwortschreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.01.2023

Sehr geehrter Herr Kauer,

wie Sie uns mitteilten, sind im Nachgang zu unserem Antwortschreiben vom 26.01.2023 auf o.g. Antrag noch einige Fragen aufgekommen. Diese wollen wir hiermit gerne beantworten. Für die eingeräumte Fristverlängerung zur Beantwortung der Fragen bedanken wir uns.

Unsere Antwort haben wir mit dem Baureferat - Hauptabteilung Gartenbau, dem Kommunalreferat - städtische Forstbetriebe und Stadtgüter München sowie dem Referat für Klima- und Umweltschutz - Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde/Fachgutachten erarbeitet bzw. abgestimmt. Ihre verbliebenen Fragen können wir damit wie folgend beantworten:

1) Bei Kompensationsflächen, die im Rahmen der LHM festgesetzt wurden, wird die Übernahme durch die Stadt angestrebt: Wie hoch ist da in etwa der Anteil im Stadtbezirk 16?

Das Bestreben der Übernahme von Ausgleichsflächen in städtisches Eigentum gilt für Ausgleichsflächen, die aus der städtischen Bauleitplanung resultieren (siehe unser Schreiben vom 26.01.2023). Im Stadtbezirk 16- Ramersdorf-Perlach liegen mehrere Ausgleichsflächen, die aus drei B-Plänen resultieren (57cl_1T Carl-Wery-Straße, 1927 a Ehemaliges Gaswerksgelände und 2045 Hochäckerstraße).

Die Mehrzahl der Flächen (sowohl in absoluter Zahl als auch hinsichtlich ihrer Größe in m²) befindet sich im städtischen Eigentum. Eine der wenigen privaten Flächen befindet sich zudem im Eigentum der städtischen Wohnbaugesellschaft GEWOFAG.

2) Die beständige Kontrolle wird als essenziell angesehen, wie schaut diese in Wirklichkeit aus? Wie viele Kontrollen können geleistet werden?

Für die Kontrolle der Kompensationsflächen, die aufgrund von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich sind, liegt die Verpflichtung bei den jeweiligen Zulassungsbehörden.

Bei Baugenehmigungen (Kompensation nach § 15 BNatSchG) prüft die zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltsmaßnahmen. Gemäß § 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG kann sie dafür vom Verursacher eines Eingriffs einen Bericht verlangen. Zuständige Behörde ist in allen Fällen, bei denen eine behördliche Zulassung erforderlich ist, die jeweils für die Zulassung zuständige Behörde. Bei großen Infrastrukturverfahren ist dies in der Regel nicht die Landeshauptstadt München, sondern häufig die Regierung von Oberbayern, das Eisenbahnbundesamt oder die Bundesstraßenverwaltung. Kompensationsauflagen durch städtische Zulassungsbescheide erfolgen im Wesentlichen aus Baugenehmigungen. Hier ist im Wesentlichen die Bauaufsichtsbehörde für die Kontrollaufgaben zuständig. Durch Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen oder sonstigen Genehmigungen (z.B. aufschiebende Bedingungen, Bankbürgschaften) wird gesichert, dass die Auflagen eingehalten werden und die Kompensationsflächen wenigstens hergestellt werden.

In einem zahlenmäßig untergeordneten Umfang erfolgen auch Vorhabenzulassungen mit Kompensationserfordernissen auch durch andere städtische Dienststellen (Wasserrechtsbehörde, untere Naturschutzbehörde). Kompensationen können auch durch die untere Naturschutzbehörde gesondert angeordnet werden (gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayNatSchG; in Bayern sind Eingriffe in Natur und Landschaft abweichend von § 16 Abs. 3 BNatSchG nicht allgemein genehmigungspflichtig). In diesen Fällen erfolgt die Kontrolle durch die untere Naturschutzbehörde. Darüber hinaus erfolgen stichprobenartige Kontrollen durch die untere Naturschutzbehörde.

Bezogen auf erforderliche Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzverordnung gibt es eine mit gesonderten Personalkapazitäten hinterlegte Kontroll- und Durchsetzungsroutine.

Bei Ausgleichsflächen, die durch Bebauungspläne verursacht werden (Kompensation nach BauGB) werden die Kompensationsflächen routinemäßig mindestens in den ersten etwa 5 Jahren nach der Herstellung auf Funktion und Zielerfüllung überprüft. Art und Umfang dieser gutachterlich durchgeführten Kontrollen und Monitoring werden in der Regel in städtebaulichen Verträgen gesichert. Bei Kompensationsflächen, die im Eigentum des Planungsbegünstigten verbleiben, prüft das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (zum Teil gemeinsam mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz) die eingehenden gutachterlichen Monitoringberichte. Darüber hinaus erfolgen sowohl anlassbezogen als auch stichprobenartig Kontrollen der Flächen. Ziel ist es, dieses Monitoring in den nächsten Jahren (eine entsprechende Personalausstattung vorausgesetzt) zu verstetigen bzw. zu intensivieren.

Die ökologischen Ausgleichsflächen, die dem Baureferat - Hauptabteilung Gartenbau vermögensrechtlich übertragen wurden, werden von diesem gepflegt und entwickelt. Auf jeder ökologischen Ausgleichsfläche werden zur Qualitätssicherung Pflege- und Funktionskontrollen durchgeführt. Mit der Pflegekontrolle werden die durchgeführten Pflegemaßnahmen mindestens einmal jährlich durch Fachpersonal des Baureferats kontrolliert und ggf. angepasst. Eine Funktionskontrolle wird im Zeitraum der Entwicklungspflege in einem Turnus von etwa 5 Jahren vorgenommen. Sie dient der Überprüfung der Entwicklung der ökologischen Ausgleichsflächen im Hinblick auf die Entwicklungsziele. Im Rahmen der

Funktionskontrolle wird eine Biotopkartierung (nach der Methodik der Bayrischen Kompensations-Verordnung) durchgeführt und damit die Vegetationsstruktur, das Arteninventar und einige weitere Parameter erfasst. Gemäß den jeweiligen rechtlichen Grundlagen bzw. Erfordernissen umfasst die Funktionskontrolle auch faunistische Erhebungen.

Im Rahmen der Umsetzung der Biodiversitätsstrategie München wird zudem durch das Referat für Klima- und Umweltschutz, Geschäftsbereich Naturschutz und Biodiversität, ein stadtweites Biodiversitätsmonitoring durchgeführt bzw. aufgebaut, so dass Fehlentwicklungen erkannt und Entwicklungen - auch von bestehenden und zukünftigen Kompensationsflächen - besser gesteuert werden können.

3) Aktualisierung der Datenbasis, mit welchem Zeitraum wird gerechnet?

Seit Mitte des letzten Jahres werden die vorhandenen Daten für Ausgleichsflächen, die aus Bebauungsplänen resultieren, im Referat für Stadtplanung und Bauordnung insbesondere digital aufbereitet und sukzessive über geografische Informationssysteme (GIS) zusammengeführt. Die Informationen anderer Fachstellen, insbesondere des Baureferats - Hauptabteilung Gartenbau, werden dabei berücksichtigt. Dies ermöglicht einen schnelleren und umfassenderen Überblick über die Ausgleichsflächen und erleichtert auch fachliche Querbezüge, z.B. über Pflege- und Monitoringzeitpunkte. Da diese Datenaufbereitung und -aktualisierung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/5, nur mit sehr begrenzten Kapazitäten im Rahmen des laufenden Betriebs erfolgen kann, wird mit einem Abschluss erst Ende 2024 gerechnet.

4) Wenn Fehlentwicklungen erkannt werden und die Verantwortlichen auch nach dem Kontaktieren keine Veränderungen vornehmen, wie geht dann das Planungsreferat vor?

In den Fällen, in denen Eingriffsverursacher die Pflege der Ausgleichsflächen selbst übernehmen, werden die damit verbundenen Pflichten im städtebaulichen Vertrag geregelt. So wird u.a. das Pflege- und Entwicklungskonzept Bestandteil des städtebaulichen Vertrags. Gleichzeitig wird die Hinterlegung von finanziellen Sicherheitsleistungen (z.B. in Form einer Bürgschaft) gefordert. Diese Mittel könnten herangezogen werden, wenn die vereinbarte Pflege durch den Eingriffsverursacher nicht erfolgt. Von Seiten der Landeshauptstadt München würden die nötigen Pflegearbeiten dann selbst durchgeführt bzw. es würden externe Firmen damit beauftragt. In beiden Fällen würden die daraus entstandenen Kosten von der hinterlegten Sicherheitsleistung beglichen. Die Sicherheitsleistungen werden nach Ende der Verpflichtung zur Pflege frei; eine zwischenzeitliche anteilige Freigabe ist möglich, sofern die Pflege bis zu diesem Zeitpunkt fachgerecht erfolgt und der bis dahin erzielbare Entwicklungsstand erreicht ist.

Soweit insbesondere bezogen auf Ausgleichsmaßnahmen für Planfeststellungsverfahren, Einzelvorhaben etc. gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung seitens des Referats für Klima- und Umweltschutz, Geschäftsbereich Naturschutz und Biodiversität, Mängel festgestellt werden, werden die zuständigen Genehmigungsbehörden gebeten, in ihrer Zuständigkeit tätig zu werden. Eine Zugriffsmöglichkeit besteht allerdings auch für diese Behörden nur für den jeweiligen Verpflichtungszeitraum für Herstellung und Pflege der Kompensationsflächen, der maximal 25 Jahre beträgt. Danach sind die Flächen lediglich vorzuhalten und aktive Maßnahmen zu unterlassen, die ihren Zustand beeinträchtigen.

5) Bauvorhaben im Außenbereich, werden die Flächen auch nach der fachgerechten Herstellung zu einem späteren Zeitpunkt nochmals kontrolliert und in welchem Zeitraum?

Die städtischen Fachstellen gehen bei der Kontrolle von ökologischen Ausgleichsflächen und -

maßnahmen, die über einen Baugenehmigungsbescheid festgesetzt oder beauftragt werden, im Hinblick auf die Pflege- und Funktionskontrolle genauso vor, wie bei solchen, die aus der Bauleitplanung resultieren. Siehe hierzu die Erläuterungen in den anderen Kapiteln.

6) Das Kommunalreferat stellt her, pflegt und erhält Ausgleichsflächen, was bedeutet das für das unabhängige Monitoring?

Siehe Antwort zu Frage 2: für das vegetationsökologische Monitoring werden unabhängige Fachbüros beauftragt.

Ausgewählte Ausgleichsflächen werden auch den Stadtgütern München (SgM) zur Betreuung überlassen. Im Stadtbezirk 16 / Gemarkung Perlach ist dies aktuell jedoch nicht der Fall. Grundsätzlich pflegen die Stadtgüter München Ausgleichsflächen in ihrem Zuständigkeitsbereich in Eigenleistung oder vergeben einzelne Pflegeaufträge an geeignete Dienstleister im Bereich des Garten- und Landschaftsbaus. Die Arbeiten umfassen vorwiegend die Mahd der Wiesen, die Bestandskontrolle von Neophyten und invasiven Arten sowie die Baum- und Heckenpflege. Eine jährliche Durchführungskontrolle durch die SgM stellt sicher, dass die Pflegearbeiten fristgerecht und entsprechend den Konzeptvorgaben erledigt werden. Außerdem findet im Zeitintervall von 5 Jahren ein vegetationsökologisches Monitoring statt. Dieses ist unabhängig und wird beauftragt, den ökologischen Zustand zu erheben und diesen hinsichtlich der im Vorhinein formulierten Zielsetzungen zu evaluieren. Ausgehend davon können Pflegemaßnahmen angepasst werden.

7) Bei Ausgleichsflächen, die das Baureferat oder das Kommunalreferat betreuen, ist die Pflege und die Qualität dauerhaft gesichert, für wie viel Prozent der Ausgleichsflächen trifft das zu und für wie viel Prozent besteht noch keine hinreichende Datengrundlage?

Das Baureferat Hauptabteilung Gartenbau betreut die Ausgleichsflächen im BA 16, welche im Grundvermögen des Baureferats sind, vollumfänglich und übernimmt hierfür auch die Funktions- und Erfolgskontrolle. Es handelt sich hierbei um die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan 57cl_1T Carl-Wery-Straße sowie für das Projekt Strehleranger, Förderzentrum Innsbrucker Ring.

Die Ausgleichsflächen von den übrigen beiden B-Plänen werden durch das Kommunalreferat, Städtische Forstwirtschaft, bzw. durch die GEWOFAG gepflegt. Das Monitoring erfolgt über das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Die Ausgleichsflächen für die übrigen drei Baugenehmigungen werden von den für die Zulassung zuständigen Behörden betreut, die Bauaufsichtsbehörde ist in der Regel für die Kontrollaufgaben zuständig (siehe Frage 2).

Die Stadtgüter München (SgM) betreuen im Stadtbezirk 16 / Gemarkung Perlach keine Ausgleichsflächen.

8) Zusammenfassend möchte das Gremium wissen, in welchen Zustand die Ausgleichs-/Kompensationsflächen im Stadtbezirk 16 sind, in welchen Zeitabständen die Kontrollen dieser Flächen gewährleistet ist und wie viele davon tatsächlich durch städtische Dienststellen betreut werden.

Im Stadtbezirk 16 befinden sich (Stand 10/2023) ökologische Ausgleichsflächen, die sowohl aus dem Ausgleichserfordernis im Rahmen von Bebauungsplänen als auch aus anderen Vorhaben resultieren.

Die ökologischen Ausgleichsflächen aus den Bebauungsplänen (57cl_1T Carl-Wery-Straße,

1927 a Ehemaliges Gaswerksgelände und 2045 Hochäckerstraße) wurden in den Jahren 2021 bis 2023 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung bzw. dem Baureferat begutachtet. In allen Fällen konnte der Entwicklungszustand der Flächen als „gut“ beurteilt werden.

Weiterhin verweisen wir auf die Antworten zu den Fragen 2 und 3 (siehe oben).

Dem Antrag des Bezirksausschusses 16 vom 13.09.2022 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

