Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide



A) Vorbemerkung

Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung festzulegen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie von Entwicklungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Der Ausgleich kann innerhalb eines Ausgleichsflächenpools erfolgen.

In Gebieten nach § 35 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zwar voll anwendbar, der Ausgleich über ein Ausgleichsflächenkonto in der Regel aber nicht möglich. Die Ausgleichsflächen müssen dem Bauvorhaben zugeordnet und lagerichtig vermessen werden.

Im Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide werden lagegenaue Ausgleichsflächen für Einzelvorhaben nach § 35 BauGB ebenso wie ein Ausgleichsflächenpool für Vorhaben nach§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bereitgestellt.

B) Grundsätze zum Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide

Allgemeines

Träger des Ausgleichsflächenkontos ist der Heideflächenverein Münchener Norden e.V. Im Rahmen eines Ausgleichsflächenkontos stellt der Heideflächenverein Münchener Norden e.V. naturschutzfachlich geeignete Flächen für Ausgleichszwecke bereit und übernimmt die Herstellung und Pflege, die zum Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Zur Deckung des Aufwands erhebt er einen Kostenbeitrag von den planungsbegünstigten Eigentümern bzw. Kommunen, die für ihren Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen das Ausgleichsflächenkonto in Anspruch nehmen.

Lage der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen liegen am Nordrand der Landeshauptstadt München in der Fröttmaninger Heide (siehe Lageplan), einer Teilfläche des FFH-Gebiets "Heideflächen und Lohwälder nördlich von München". Die Grundstücke liegen auf den Gemarkungen München-Freimann, Oberschleißheim und Garching und sind im Eigentum des Heideflächenvereins. Die Fröttmaninger Heide ist ein Relikt des großflächigen Heidegebiets, das sich noch vor 200 Jahren auf 15.000 ha im Naturraum Münchener Schotterebene vom damaligen Stadtgebiet Münchens über Schleißheim, Garching und Eching bis nach Neufahrn erstreckte.



Zielsetzung des Heideflächenvereins ist der Erhalt und die Sicherung der Grasheiden auf der Münchner Schotterebene. Die Fröttmaninger Heide ist die größte noch erhaltene Flußschotterheide in Süddeutschland. Im Rahmen des Ausgleichsflächenkontos werden die Standorte der lichten Kiefernwälder, der Heideflächen, der offenen Kiesflächen und Laichgewässer renaturiert und aufgewertet.

Pflege- und Entwicklungskonzept und Ziel des Ausgleichsflächenkontos

Für die Fröttmaninger Heide wurde 2010 ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt (JEUTHER & HOCHREIN 2010). Darin sind umfangreiche Maßnahmen festgelegt, die zu einer Optimierung des FFH-Gebietes für die spezialisierte Flora und Fauna der Kalktrockenrasen, der lichten Kiefernwälder und der Rohbodenstandorte beitragen sollen. Im Rahmen des Ausgleichsflächenkontos sollen auf Teilflächen, die durch militärische und landwirtschaftliche Nutzungen beeinträchtigt wurden, Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung und Wiederherstellung der Flächen durchgeführt werden.



Die militärische Nutzung hat die aktuelle Gestalt der Fröttmaninger Heide über weite Phasen des vergangenen Jahrhunderts geprägt und die Heidelandschaft sehr beansprucht. Großflächige Panzerübungsplätze, befestigte Flächen, Schießplätze, Gebäudefundamente und vieles mehr sind in Resten noch vorhanden. Das Ausgleichsflächenkonzept sieht vor, große befestigte Flächen zurückzubauen und zu Rohbodenflächen oder zu Heide zu renaturieren.

C) Umsetzung des Ausgleichsflächenkontos Fröttmaninger Heide

Leistungen des Heideflächenvereins

- Bereitstellung der Grundstücke für die Ausgleichsflächen
- Durchführung der Herstellungsmaßnahmen zur Aufwertung der Flächen
- Durchführung der Entwicklungspflege für die folgenden 20 Jahre
- Planung, Management, Bauleitung und Kontrolle der Maßnahmen
- Überwachung der Entwicklung der Flächen und Durchführung von Erfolgskontrollen

Die Maßnahmen der ökologischen Aufwertung werden im Auftrag des Heideflächenverein Münchener Norden e.V. von Gartenbaufirmen, fachlich ausgebildeten Landwirten, Schäfereien, forstwirtschaftlichen Betrieben oder Baufirmen o.a. geeigneten Firmen durchgeführt.

Abwicklung

Die Beurteilung, ob das Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide zum Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden kann und die Ermittlung des Flächenbedarfs, der aus dem Ausgleichsflächenkonto gedeckt werden soll, nimmt die jeweils zuständige Planungsstelle der Kommunen im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 8 a BNatSchG).

Die Größe der Ausgleichsflächenkonto-Fläche, die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich benötigt wird, trägt der Schwere des jeweiligen Eingriffs angemessen Rechnung. Als Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen wird der jeweils benötigte Flächenbedarf (in m²) auf den noch nicht verbrauchten Flächenbestand des Ausgleichsflächenkontos angerechnet (= abgebucht), ohne dass eine flächenscharfe Zuordnung einzelner Ausgleichsflächenkonto-Flächen zum Eingriff erfolgt. Eine Zuordnung zu Bauabschnitten ist möglich.

Bei einem zwingend erforderlichen Nachweis einer flächenschaff abgegrenzten Ausgleichsfläche z.B. in Verfahren nach § 35 BauGB kann innerhalb eines definierten Teilbereichs bzw. Bauabschnittes eine Fläche zugeordnet und lagerichtig vermessen werden.

Nimmt ein Planungsbegünstigter das Ausgleichsflächenkonto in Anspruch, zahlt er dem Heideflächenverein Münchener Norden e.V. den für dieses Ausgleichsflächenkonto aktuell geltenden Kostenbeitrag in Abhängigkeit des von ihm benötigten Flächenbedarfs.

Für die Inanspruchnahme von AF-Konto-Flächen gilt folgender zeitlicher Ablauf:

Planungsstand	Ausgleichsflächenkonto
Frühestmöglich	1) Entscheidung über Inanspruchnahme des AF-Kontos
im Bpl. Verfahren	Fröttmaninger Heide und Ermittlung des max. Ausgleichs-
	flächenbedarfs
bzw. Planungsverfahren	2) Vorläufige Reservierung der max. Ausgleichsfläche im AF-
	Konto Fröttmaninger Heide beim HFV
vor Billigungsbeschluss	3a) Vertragsabschluss mit dem planungsbegünstigten Investor,
	inkl. Vereinbarung des sich aus dem jeweiligen
(bzw. Satzungsbeschluss bei	Flächenbedarf ergebenden Gesamtkostenbeitrags *) und
Entwicklungssatzungen nach § 34	Sicherung durch Bürgschaft
BauGB)	3b) alternativ: Vertragsabschluss mit der Kommune, die den B-
	Plan aufstellt
	4) Endgültige Reservierung der Ausgleichsfläche im AF-Konto
nach Inkrafttreten des	5) Einnahme des Kostenbeitrages, Rückgabe der Bürgschaft
Bebauungsplanes (bzw. der	6) Abbuchung der Ausgleichsfläche im AF-Konto
Satzung nach § 34 BauGB)	
oder nach Baugenehmigung gem.	
§ 33 BauGB	

^{*)} auf der Basis des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Kostenbeitrags des AF-Kontos

Umsetzung

In der Fröttmaninger Heide stehen über 63 ha Ausgleichsfläche zur Verfügung. 2010 wurde der erste Bauabschnitt, das ehemaliges Pionierübungsgelände im Südosten der Heide (Gemarkung Freimann, Teilfläche der Flur-Nr. 309), mit einer Flächengröße von ca. 16 ha eröffnet und mit den Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche begonnen.

Ansprechpartner

Für Fragen und genauere Auskünfte zum Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide steht die Geschäftsstelle des Heideflächenvereins gerne zur Verfügung.

Heideflächenverein Münchener Norden e.V.

Bezirksstraße 27

85716 Unterschleißheim

Tel.: 089 / 319 57 30 Fax: 089 / 37 92 97 27

info@heideflaechenverein.de

Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide

Lageplan

Flur-Nr. 309 (Teilfläche), Gemarkung Freimann

M 1:20.000

