

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Kommunale Verkehrsplanung	Drucksachen-Nr. 600/2000				
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>		☒	Öffentlich	☐	Nicht öffentlich
☒	Öffentlich				
☐	Nicht öffentlich				
Mitteilungsvorlage					
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum				
Planungsausschuss					

Tagesordnungspunkt

Ausgleichsflächenkonzept (Öko-Konto)

- Sachstandsbericht

Inhalt der Mitteilung:

@->

Der Planungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 19.03.98 über die Änderungen des Baugesetzbuches beschlossen wurde die räumliche und zeitliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich, also die Mögl (Eingriffs-) Bebauungsplans festzulegen und diese bereits vor dem Eingriff bzw. der planungsrechtl bauungsplan durchzuführen. Die zeitliche und räumliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich ist flächenkonzeptes bzw. die Einrichtung eines sog. Öko-Kontos. Über Inhalt und Ziele eines Öko-Ko am 10.06.99 unterrichtet.

Derzeit stellt sich die Situation in Bergisch Gladbach noch so dar, dass aufgrund eines fehlenden Ausgleichsflächenkonzeptes für jeden einzelnen Bebauungsplan mühsam geeignete städtische Flächen im Stadtgebiet gesucht werden müssen. Diese Methode ist aus naturschutzfachlicher Sicht wegen der fehlenden Vernetzung nur eine Übergangslösung und wird auf Dauer zu einem Ausgleichsflächenengpass für die kommunale Bauleitplanung führen. Eine umfassende Bewältigung der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik kann nur sachgerecht erfolgen, wenn im Rahmen der Erstellung eines Ausgleichsflächenkonzeptes das gesamte Stadtgebiet betrachtet wird. Die Verwaltung hat daher im vergangenen Jahr das auf diesem Gebiet bereits erfahrene „Büro für Landschaftsplanung S. u. A. Brandenfels“ aus Münster beauftragt, ein **Ausgleichsflächenkonzept** für die Stadt Bergisch Gladbach zu erstellen.

Das Ausgleichsflächenkonzept beinhaltet zunächst die **Ausgleichsplanung**, d.h. die Ermittlung und Auswahl von geeigneten Landschaftsräumen mit potenziellen Ausgleichsflächen (sog. Schwerpunkträume). Für diese Schwerpunkträume sollen im Rahmen von naturschutzfachlichen Entwick-

lungskonzepten Zielbiotope bzw. mögliche Ausgleichsmaßnahmen definiert werden. Aus der Differenz zwischen der Biotopwertigkeit im Ist-Zustand und der Wertigkeit der Zielbiotope (Soll-Wert) ergibt sich das jeweilige Aufwertungs- bzw. Ausgleichspotential.

Die Flächengröße der Schwerpunkträume bewegt sich im Spannungsfeld zwischen einer überschlägigen Abschätzung der geplanten Eingriffe (Siedlungserweiterungspotenziale im Flächennutzungsplan) und dem Erfordernis, seitens der Stadt in die Verfügungsgewalt über potenzielle Ausgleichsflächen zu gelangen. In der Regel sollten die Schwerpunkträume etwa die doppelte Fläche der Siedlungserweiterungspotenziale ausmachen, um Bodenpreissteigerungen in den Schwerpunkträumen im Rahmen zu halten.

Im sog. **Ausgleichspool** werden alle Ausgleichsflächen (und die darauf vorgesehenen Maßnahmen) vereint, die auch tatsächlich zur Verfügung stehen, also entweder im Eigentum oder per Pacht o.ä. in der Verfügungsgewalt der Stadt liegen oder von privater Seite (z.B. Investoren) über städtebauliche Verträge bereit gestellt werden.

Das eigentliche **Öko-Konto** dient der Bilanzierung und Bewirtschaftung von Eingriffs- und Ausgleichspotenzialen. Potenziellen Eingriffsflächen werden Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen mit ihrer jeweiligen ökologischen Wertigkeit (Öko-Punkte) zugeordnet. Auf der "Haben"-Seite des Öko-Kontos befinden sich die verfügbaren Kompensationsflächen des Ausgleichspools, auf denen i.d.R. bereits "auf Vorrat" Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. „Eingebucht“ werden können über die Flächen aus den Schwerpunktsuchräumen

hinaus auch kleinere für den Ausgleich geeignete Flächen aus dem Siedlungsbereich.

Bei Erstellung eines Bebauungsplans, in dem Eingriffe durch Neubebauung vorgesehen werden, sind die für den Ausgleich erforderlichen Flächen aus dem Ausgleichspool „abzubuchen“. Ein- und Abbuchung erfolgen über eigens dafür entwickelte EDV-Programme auf der Grundlage eines Flächenkatasters, so dass jederzeit nachzuvollziehen ist, für welchen Eingriffsbebauungsplan welche Ausgleichsflächen und –maßnahmen in Anspruch genommen wurden. Eine Doppelbelegung von Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen ist damit ausgeschlossen.

In einem ersten, sehr zeit- und arbeitsintensiven Schritt im Zuge der Ausgleichsplanung für die Stadt Bergisch Gladbach wurden durch das Büro Brandenfels alle für das Thema relevanten Daten und Fachplanungen gesammelt und ausgewertet: übergeordnete Planungen wie Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Grünrahmenplan, Biotopkataster etc.. Zunächst wurden alle diejenigen Flächen als potentielle Ausgleichsflächen ausgeschlossen, die im Siedlungsbereich liegen bzw. für die im Flächennutzungsplan bzw. in Bebauungsplänen Nutzungen ausgewiesen sind, die einer Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen entgegen stehen (z.B. Wohnen, Gewerbe, Verkehr, aber auch Grünflächen mit Zweckbestimmungen oder ökologisch bereits hochwertige Bereiche wie Naturschutzgebiete).

Im Ergebnis dieses Ausschlussverfahrens werden die grundsätzlich für Ausgleichsmaßnahmen geeigneten Flächen ermittelt. Diese werden sich im Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach fast ausschließlich auf den nordöstlichen Raum konzentrieren.

In einem weiteren Arbeitsschritt sollen die sog. Ausgleichs-Schwerpunkträume ausgewählt werden. Die Kriterien für die Auswahl der Schwerpunkträume werden sein:

- Schaffung eines Biotopverbundsystems einschließlich der Sicherung kommunaler Grünzüge
- Möglichst eingriffsnaher Ausgleich mit qualitativ hohen Aufwertungspotentialen
- Minimierung der Störeinflüsse auf bestehende wertvolle Biotope

- Vermeidung einer Belegung langfristig für die Siedlungsentwicklung interessanter wertvoller Bereiche

Die anhand dieser Kriterien auszuwählenden Schwerpunkträume sollen mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden. Ein förmliches Beteiligungsverfahren ist zwar nicht erforderlich, die Einbindung der ULB in ein gesamtstädtische Ausgleichskonzeption aber zweckmäßig, zumal ein außerhalb eines Eingriffsbebauungsplans liegender Ausgleich mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein muss (§ 200a BauGB).

Die Stadt wird sich bemühen, möglichst viele Flächen in den aufgezeigten Schwerpunkträumen für die planexterne Kompensation anzukaufen. Alternativen bestehen im Erwerb von Tauschflächen sowie im Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen mit Flächeneigentümern oder vertraglicher Vereinbarungen über die Einräumung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten oder die Eintragung von Baulasten. Bei konkreten Vorhaben besteht die Möglichkeit einer frühzeitigen Flächensicherung über das Instrument des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB.

Die Kosten für den Erwerb von Ausgleichsflächen (Bodenmanagement), aber auch sonstige Leistungen wie Notarkosten oder der Zinsaufwand für vorfinanzierte Ausgleichsmaßnahmen können refinanziert werden durch die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (Satzung nach § 135a-c BauGB) oder über einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB).

Bei den potentiellen Ausgleichsflächen der Schwerpunkträume wird es sich größtenteils um Grünland, Ackerflächen oder Nadelwald handeln, also um land- und forstwirtschaftliche Flächen. Von Seiten der Stadt sollen in naher Zukunft Gespräche mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange über das beabsichtigte Ausgleichsflächenkonzept geführt werden. Insbesondere die Landwirtschaftskammer, aber auch das Amt für Agrarordnung könnten hier wichtige Gesprächspartner sein; letztere v.a. zu der Frage, inwieweit Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz möglich und zweckmäßig sind, um in einer für die Landwirtschaft verträglichen Weise Ausgleichsflächen sicherzustellen.

Parallel zur Erarbeitung der städtischen Ausgleichskonzeption wird derzeit eine Arbeitshilfe des Landes NW zum gleichen Thema erstellt. Diese Arbeitshilfe sollte nach Auffassung der Verwaltung in der städtischen Ausgleichsplanung Berücksichtigung finden. Mit einem abgestimmten Entwurf ist in den nächsten Wochen zu rechnen. Die sich an die Auswahl der Schwerpunkträume anschließenden Schritte zur Einrichtung des städtischen Öko-Kontos können dann in einem überschaubaren Zeitraum geleistet werden, so dass der Planungsausschuss voraussichtlich Anfang des kommenden Jahres abschließend über das Thema beraten kann.

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	