

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 02.08.2006	Genehmigungsvermerk Datum: 14.08.2006
Tagesordnungspunkt 1.6	Bezeichnung der Vorlage: Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bericht der Verwaltung		Bürgermeisterin: Gez. Klein
Vorlage-Nr: VO/0166/06			
Zu beraten im:			
Datum	Gremium		
22.08.2006	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr		

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 30.05.2006 hat der Haupt- und Finanzausschuss die Verwaltung gebeten, im Fachausschuss das Thema Ausgleichsflächen in Form eines ordentlichen Tagesordnungspunktes umfassend zu erläutern.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen daher einen Überblick über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung geben:

1.0 Allgemeines:

Gemäß § 1a BauGB sollen planerisch vorgesehene Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im Flächennutzungs- und im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Eine Möglichkeit des Ausgleichs von Eingriffen ist die Zuordnung von Flächen für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in der Bauleitplanung. Diese Möglichkeit wird unter dem Stichwort „Ökokonto“ als Vorsorgeinstrument in der Bauleitplanung gehandelt. Ziel ist es, den Gemeinden eine strategische sinnvolle und langfristig an den Zielen des Umweltschutzes orientierte Bauleitplanung zu ermöglichen.

Vorteil eines Ökokontos ist, dass die Ausgleichsfläche nicht mehr zwangsläufig am Ort des Eingriffs geschaffen werden muss, sondern auch im sonstigen Gemeindegebiet, im Bereich eines anderen Bebauungsplanes oder sogar im Gebiet einer Nachbargemeinde realisiert werden kann. Darüber hinaus können Eingriff und Ausgleich auch zeitlich voneinander getrennt werden. Die Ausweisung von Ausgleichsflächen und die Realisierung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen können schon vor der Aufstellung eines in Natur und Landschaft eingreifenden Bebauungsplans durchgeführt werden.

Auf diese Weise wird der gemeindliche Planungsspielraum erheblich gestärkt; zum einen ist die Auswahlmöglichkeit von geeigneten Ausgleichsflächen wesentlich größer, zum anderen können auch entlegene Flächen, die

wesentlich kostengünstiger sind, als Ausgleichsflächen erworben werden (preisgünstige Bevorratung).

Die Gemeinden sind allerdings nicht verpflichtet, sog. Ökokonten einzurichten. Es liegt in ihrem Ermessen, ob und wie sie von diesem Instrument Gebrauch macht.

2.0 Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan:

Gemäß § 5 BauGB können Ausgleichsflächen bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Geeignete Darstellungen sind u.a. Darstellungen von Grünflächen, Wasserflächen oder Flächen für die Landwirtschaft und Wald. Eine frühe Zuordnung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird aber nicht immer möglich sein, da die Auswirkungen auf die vorgesehene Bebauung vielfach konkret nicht absehbar sind. Wenn sie möglich ist, kann auf diese Zuordnung im Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen werden und dieses insoweit deutlich entlasten. Für die Rechtmäßigkeit von planerischen Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren ist eine Zuordnung im Flächennutzungsplan jedoch keine Voraussetzung.

Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg werden sog. Suchräume ausgewiesen. In ihnen sollen neben Elemente der Grünvernetzung zugleich landschaftsästhetische Aufwertungen - nicht zuletzt im Sinne der Zielsetzung „Förderung der Naherholung und des Kurzzeittourismus“ - realisiert werden.

3.0 Ausgleichsflächen in Bebauungsplänen:

Nach § 1a BauGB können zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan (im sog. Eingriffsbebauungsplan) selbst oder in Bereichen eines anderen Bebauungsplanes (durch einen sog. Ausgleichsbebauungsplan) durch geeignete Festsetzungen oder Maßnahmen ausgeglichen werden. Diese Festsetzungen oder Maßnahmen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen so beschaffen sein, dass in dem von dem Eingriff betroffenen Landschaftsraum ein Zustand herbeigeführt wird, der den früheren Zustand mit der gleichen Wirkung wiederherstellt.

4.0 Führen eines Ökokontos:

Als erstes ist bei der „Kontoeinrichtung“ überschlägig der voraussichtliche Bedarf an Ausgleichsflächen durch die Gemeinde einzuschätzen. Orientieren kann sich die Gemeinde dabei an der geplanten Baugebietsausweisung in der näheren Zukunft und der Bewertung der Bedeutung dieser Flächen für Natur und Landschaft. Ergebnis dieser Einschätzung sollte ein gesamtstädtisches Ausgleichskonzept sein.

Anschließend werden geeignete Ausgleichsflächen gesucht und gesichtet. Bei gemeindeeigenen Grundstücken ist dies kein Problem. Fremde Flächen können von der Gemeinde erworben werden, eine andere Alternative sind die Eintragungen von beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeiten.

Nach § 1a BauGB kann ein Ausgleich auch durch eine vertragliche Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) erfolgen. Die Gemeinde muss dann in der vertraglichen Regelung sicherstellen, dass der Erfolg des Ausgleichs ebenso garantiert wird wie durch die ansonsten mögliche planerische Festsetzung.

Voraussetzung für die Einbeziehung einer Fläche in ein Ökokonto ist, dass die betreffende Fläche in ihrer ökologischen Qualität aufwertbar ist. Ökologisch bereits wertvolle Flächen eignen sich also nicht.

Als abschließender Schritt werden die verfügbaren Ausgleichsflächen in das Ökokonto eingebucht und „gutgeschrieben“.

Sobald auszugleichende Maßnahmen getroffen werden, werden die Ausgleichsflächen durch die vorgesehene Zuordnungsfestsetzung im Eingriffsbebauungsplan „abgebucht“. Verfahrensverzögerungen können so vermieden werden.

Die durch die Ausgleichsmaßnahmen entstandenen Kosten können durch eine entsprechende Satzung auf die jeweiligen Bauherren oder Grundstückseigentümer umgelegt werden und erstattet werden. Die Kosten sind geltend zu machen, wenn die Grundstücke auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Gemeinden müssen den Kostenerstattungsbetrag erheben.

Im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg wird bei der Umweltprüfung eine überschlägige Kompensationsprognose für die dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft erstellt.

Der errechnete Ausgleichsflächenbedarf basiert dabei auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Neubauflächen, ohne die bereits nach § 34 BauGB bebaubaren und in rechtskräftigen Bebauungsplänen gelegenen Bauflächen. Die Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung erfolgt auf der Grundlage eines vereinfachten Bewertungsverfahrens. Grundlage des Verfahrens ist die Gegenüberstellung des ökologischen Istzustandes des Plangebietes mit dem ökologischen Zustand nach Verwirklichung der Planung.

Eine anteilmäßige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt zum einen bereits in den Baugebieten selbst und zum anderen mittels einer landschaftspflegerischen Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen den Siedlungsgebieten und der freien Landschaft (Maßnahmen der Ortsrandeingrünung). Der externe Kompensationsflächenbedarf der Stadt Wegberg beträgt nach dem derzeitigen Stand der Berechnung insgesamt ca. 31,05 ha. Für diesen externen Ausgleich sind im Flächennutzungsplanentwurf sog. Suchräume ausgewiesen. Sie stellen landschaftliche Entwicklungsachsen zwischen den wertvollen Biotopkomplexen dar.

Auf der Basis dieses gesamtstädtischen Ausgleichskonzeptes soll anschließend in den nächsten Jahren wie eingangs dargestellt ein Ökokonto eingerichtet werden. Die Verwaltung wird zur gegebenen Zeit über das weitere Vorgehen berichten.

Über den Flächennutzungsplanentwurf und den Umweltbericht wird der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung voraussichtlich in seiner Sitzung am 24. August 2006 beraten.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Thema „Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ zur Kenntnis.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Wilms

FB 301

Gez. Fabry

Techn. Beig.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten