

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 164/2013
Beschlussvorlage		
Stadtplanung	öffentlich	☒
Bierbaum, Ralf	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Planungsausschuss	8	15.05.2013

Einrichtung eines Ökopunktekontos / Flächenpools
für Ausgleichsmaßnahmen

Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☒ nein

Deckungsvorschlag

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima
☒ Boden	☒ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorbereitungen für die Einrichtung eines

a) - Ökopunktekontos

b) - Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen

zu treffen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
SPD			
Bündnis 90 – Die Grünen			
FDP			
UBWG			

Verwaltungserläuterung:

Das Thema der Bereitstellung von Ausgleichsflächen in der Bauleitplanung ist in den letzten Jahren mehrfach Beratungsgegenstand in öffentlichen Sitzungen gewesen. Letztmalig wurde der Planungsausschuss in 2009 über landschaftsrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Bauleitplanverfahren informiert, wobei dabei auch die rechtlichen Grundlagen dargestellt wurden.

Aus der Politik wurde immer wieder der Wunsch nach Alternativen zu der bisher verfolgten Planungspraxis geäußert, da mit der Inanspruchnahme von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in der Regel die Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung einhergeht. Folglich kommt zu dem Flächenverbrauch durch neue Baugebiete ein weiterer Flächenverlust durch notwendige Ausgleichsflächen dazu. Neben der Reduzierung landwirtschaftlicher Flächen wird auch befürchtet, dass sich die Notwendigkeit der Bereitstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen Preis treibend auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt auswirkt.

Vor diesem Hintergrund hat die CDU einen Antrag zum Aufbau eines Ökopunktekontos gestellt, um darüber den Flächenverbrauch von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen einzudämmen. Der Rat hat in seiner Sitzung am 03.07.2012 diesem Antrag zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, ein Ökopunktekonto einzurichten. Mit der Errichtung eines Ökopunktekontos ist dabei die Hoffnung verbunden, auf die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen weitgehend verzichten zu können.

Um zu überprüfen, inwieweit der Aufbau eines Ökopunktekontos überhaupt in der Lage ist, die angesprochene Problematik zu lösen, soll zunächst ein kurzer Überblick über die Voraussetzungen, die Inhalte und die Wirkungsweise eines Ökokontos gegeben werden.

Bei einem Ökokonto wird der notwendige landschaftsrechtliche Ausgleich zeitlich vorgezogen und erst später einem bestimmten Bebauungsplan zugeordnet. Dabei werden die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen nach Durchführung der Maßnahme dokumentiert und durch Einbuchung oder Abbuchung innerhalb des Ökokontos verwaltet.

Grundlegende Voraussetzungen für die Anerkennung von vorgezogenen Maßnahmen sind:

- Die Flächen müssen ökologisch aufwertbar sein.

- Die Flächen dürfen nicht bereits Ausgleichsflächen sein oder durch andere Eingriffe/Ansprüche bedroht werden.
- Eine uneingeschränkte Verfügungsbefugnis über die Grundstücke muss nachgewiesen werden.
- Die durchgeführte Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu sichern.

Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen kann ein Flächenbevorratung und eine Dokumentation des Ausgangszustandes vorgenommen werden. Im Anschluss daran erfolgt für die einzelnen Standorte eine Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen. Diese sollte schon im Planungsstadium mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises abgestimmt werden, damit sichergestellt werden kann, dass die konkrete Maßnahme als Kompensation auch anerkannt wird.

Danach können die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und in den gesonderten Flächen- und Maßnahmenpool des Ökokontos übernommen werden. Nach erfolgter Umsetzung sind sie in das Ökokonto einzubuchen und nach deren Inanspruchnahme als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme auszubuchen.

Wie aus den obigen Ausführungen ersichtlich, ist die Einrichtung und Führung eines Ökokontos mit einem nicht unerheblichen personellen und finanziellen Aufwand verbunden. Auch entbindet das Ökokonto die Gemeinde nicht von der grundsätzlichen Pflicht, geeignete Flächen vorzuhalten oder zu erwerben. Sicherlich kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass auch einzelne Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktion bestehender Ökosysteme anerkannt werden. Auf eine Bevorratung von Flächen, die über ausreichendes Entwicklungspotential verfügen, wird man bei der Einrichtung eines Ökokontos aber nicht verzichten können.

Um beurteilen und einigermaßen abschätzen zu können, in welchem Umfang zukünftig Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, hat die Verwaltung zunächst eine Auflistung und Bewertung der bisher vorgenommenen und umgesetzten Planungen durchgeführt.

Den Anfang haben in den 1990 er Jahren die Planungen zur Stadtentwicklungsmaßnahme Mettmann-West gemacht. Dabei sind für die B-Pläne 89, 90, 91 und 92 sowie einige Jahre später für die B-Pläne 18 A und 18 B insgesamt Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen in einer Größenordnung von ca. 10 ha festgesetzt worden.

Für sich genommen ist dies eine große Fläche, die teilweise der Landwirtschaft entzogen wurde. Bei näherer Betrachtung relativiert sich aber der Verlust für die Landwirtschaft erheblich. Schaut man sich die konkrete Lage, die Topographie sowie die Größe einzelner Flächen an, so wird deutlich, dass der überwiegende Teil ungeachtet der konkreten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ohnehin für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet war. Dafür gibt es die unterschiedlichsten Gründe. Oft handelt es sich um topographisch stark bewegte Flächen, teilweise sind sie erschließungstechnisch nicht mehr oder nur schwer erreichbar oder aber die geringe Größe der Fläche lässt eine wirtschaftliche Bewirtschaftung nicht mehr zu. Außerdem ist ein großer Teil der Ausgleichsflächen als Schutzabstand zum Naturschutzgebiet Laubachtal ausgebildet worden. Dies war u.a. auch eine Forderung der Landschaftsverbände in den Bauleitplanverfahren.

Daneben gibt es –überwiegend- kleinere Baugebiete im Innenbereich, bei denen für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen keine oder nicht in ausreichendem Maße Flächen im Plangebiet auffindbar waren, so z.B. BP Nr. 101 (Hellweg-Baumarkt), BP Nr. 115 (Siedlung Mannesmann) oder aber BP Nr. 78 (Kreispolizei).

Hierfür wurde angestrebt, den nicht innerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleich möglichst im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff herzustellen. Der Ausgleich wurde auf Flächen durchgeführt, die westlich des Südrings gegenüber von Mac Donald im Anschluss an die Regenrückhaltung liegen und sich im Eigentum der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung befinden. Dabei wurden vorhandene landschaftliche Qualitäten des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes aufgenommen und weiter entwickelt. Auch hierbei ist letztlich keine nennenswerte Fläche der Landwirtschaft entzogen worden.

In jüngster Zeit wird zunehmend auch die weitgehende Belassung von Ausgleichsflächen für eine weitere, wenn auch eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung verfolgt. So sind bei den Bebauungsplänen Nr. 127 (Neue Sportanlage) und Nr. 128 (Am Stadtwald) größere Kompensationsmaßnahmen als extensives Grünland festgesetzt worden. Diese Flächen eignen sich prinzipiell als Begrasungsfläche oder zur Heugewinnung.

Einen Sonderfall bildet allerdings der Eingriff in Wald. In verschiedenen Fällen wurden bei Baugebieten auch Flächen in Anspruch genommen, die als Wald eingestuft wurden. Hier fordert das Forstamt als Ausgleich die Neuanlage von Wald, und zwar i.d.R. im Verhältnis 1:1. Für diese speziellen Fälle sind somit geeignete Flächen für eine Aufforstung zur Verfügung zu stellen. Sinnvoll ist hierbei eine Konzeption, die im Sinne einer Bevorratung eine ausreichend große Reservefläche für die Anlage eines Waldes vorsieht, die dann im

Bedarfsfall Stück für Stück in Anspruch genommen werden kann. Hierfür besonders geeignet ist eine größere, zusammenhängende städtische Fläche westlich der geplanten Osttangente, nördlich des Hugenhauser Weges. Nach dem aktuellen Stand sind für die B-Pläne Nr. 128 (Am Stadtwald), Nr. 130 (Friedhofstraße), Nr. 131 (Emil-Beerli-Straße) und dem VBP Nr. 6 (Am Altenbruch) insgesamt ca. 2,7 ha für die Anlage eines Waldes reserviert, so dass durch die Sammlung verschiedener Kompensationsmaßnahmen ein zusammenhängender Wald entstehen kann. Dies ist aus planerischer Sicht sinnvoller, als an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet vereinzelte, kleinere und überwiegend isolierte Waldflächen zu entwickeln.

Zusammenfassend wird deutlich, dass in den ca. 20 Jahren, in denen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Stadt Mettmann praktiziert wird, insgesamt ein sehr schonender Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen erfolgt ist. Es ist auch nicht so, dass für den notwendigen Ausgleich extra Flächen erworben werden mussten. Bei den großen Stadtentwicklungsmaßnahmen wurden die Flächen als Gesamtfläche bereits im Vorfeld der konkreten Planungen durch die Stadt oder einen Bauträger erworben, was u.a. auch an den Forderungen der jeweiligen Verkäufer lag.

Für die Zukunft werden Ausgleichsmaßnahmen in nennenswerten Umfang nur noch bei einer weiteren Entwicklung in die Fläche erforderlich. Nach aktuellem Planungsstand gilt dies für die Stadtentwicklungsmaßnahme Kirchendelle (Wohnbauflächen) und die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Bereich Benninghof und/oder im Bereich Großeistringhaus (für den Regionalplan angemeldet).

Für die Flächen der Stadtentwicklungsmaßnahme Kirchendelle bietet sich ein ähnliches Bild wie seinerzeit in Mettmann-West. Der gesamte Planungsraum ist eindeutig begrenzt durch Siedlungsränder im Norden und Süden sowie vorhandene Straßen im Osten und Westen. Auch hier ist erkennbar, dass sich die Eigentümer von den gesamten Flächen trennen wollen. Die Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung sieht bereits auch die Weiterentwicklung vorhandener landschaftlicher Qualitäten (z.B. für Feuchtbereiche) aber auch Schneisen zur Biotopvernetzung vor. Weiterhin sollen die zur Gliederung der Wohngebiete vorgesehenen Freibereiche ökologisch aufgewertet werden, aber gleichzeitig auch der Naherholung dienen. Damit können Ausgleichsflächen multifunktional werden. Insgesamt ist erkennbar, dass auch bei dieser Stadtentwicklungsmaßnahme keine zusätzlichen, außerhalb der Entwicklungsmaßnahme liegenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen.

Was die denkbare Entwicklung neuer Gewerbegebiete anbelangt, so war in der Vergangenheit die landschaftliche Einbindung von Gewerbegebieten ein wesentliches, auch städtebauliches Thema. Dazu wurde in der Regel das geplante Gewerbegebiet gegenüber der freien Landschaft mit einem bepflanzten Grünstreifen abgegrenzt. Verbunden damit war auch immer eine Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, insbesondere auch die Vermeidung einer negativen visuellen Fernwirkung. Dieser Grundsatz sollte auch bei einer Entwicklung im Bereich Großeistringhaus beherzigt werden. Er wird möglicherweise ohnehin eine Forderung der Landschaftsbehörden darstellen, um einer weiteren baulichen Entwicklung in den freien Landschaftsraum zuzustimmen. Insofern ist es auch für diesen Stadtraum sinnvoll, den Ausgleich eingriffsnah umzusetzen und bei der Flächenentwicklung entsprechend zu berücksichtigen.

In Anbetracht obiger Ausführungen ist die Verwaltung der Auffassung, dass für die Stadt Mettmann keine Notwendigkeit besteht, ein eigenes Ökopunktekonto aufzubauen. Es wird vielmehr vorgeschlagen, ausgehend von den bereits vorhandenen Reserveflächen einen Flächenpool auf- und auszubauen, aus dem dann –je nach Bedarf- entsprechende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden können. Hierzu beabsichtigt die Verwaltung zunächst die städtischen Liegenschaften dahingehend zu untersuchen, ob und in welchem Umfang ein Entwicklungspotential vorhanden ist, um die geeigneten Bereiche dann zu kennzeichnen, zu reservieren und in den Flächenpool zu übernehmen. Mit dieser Vorgehensweise ist die Stadt aus Sicht der Verwaltung auch für die Zukunft gut gerüstet, den landschaftsrechtlich notwendigen Ausgleich sicherzustellen, ohne dabei in nennenswertem Umfang auf hochwertige landwirtschaftliche Flächen zurückgreifen zu müssen.

Der Sachverhalt wird mit Hinweis auf den Ratsbeschluss vom Juli 2012 dem Planungsausschuss zur Beratung vorgelegt. Die Verwaltung schlägt vor, nach dem vorstehend beschriebenen Verfahren einen Flächenpool aufzubauen und die Einrichtung eines Ökopunktekontos zurückzustellen. Gegebenenfalls müsste der Rat dann die seinerzeitige Beschlussfassung ändern.

Sollte der Ratsbeschluss vom 03.07.2012 weiterhin umgesetzt werden, wird die Verwaltung für die Erarbeitung eines Konzeptes zunächst Angebote von geeigneten Fachbüros einholen. Die Planungskosten für den Aufbau eines Ökopunktekontos einschließlich der voraussichtlichen Kosten zur Umsetzung erster Maßnahmen müssten dann im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2014 berücksichtigt werden.