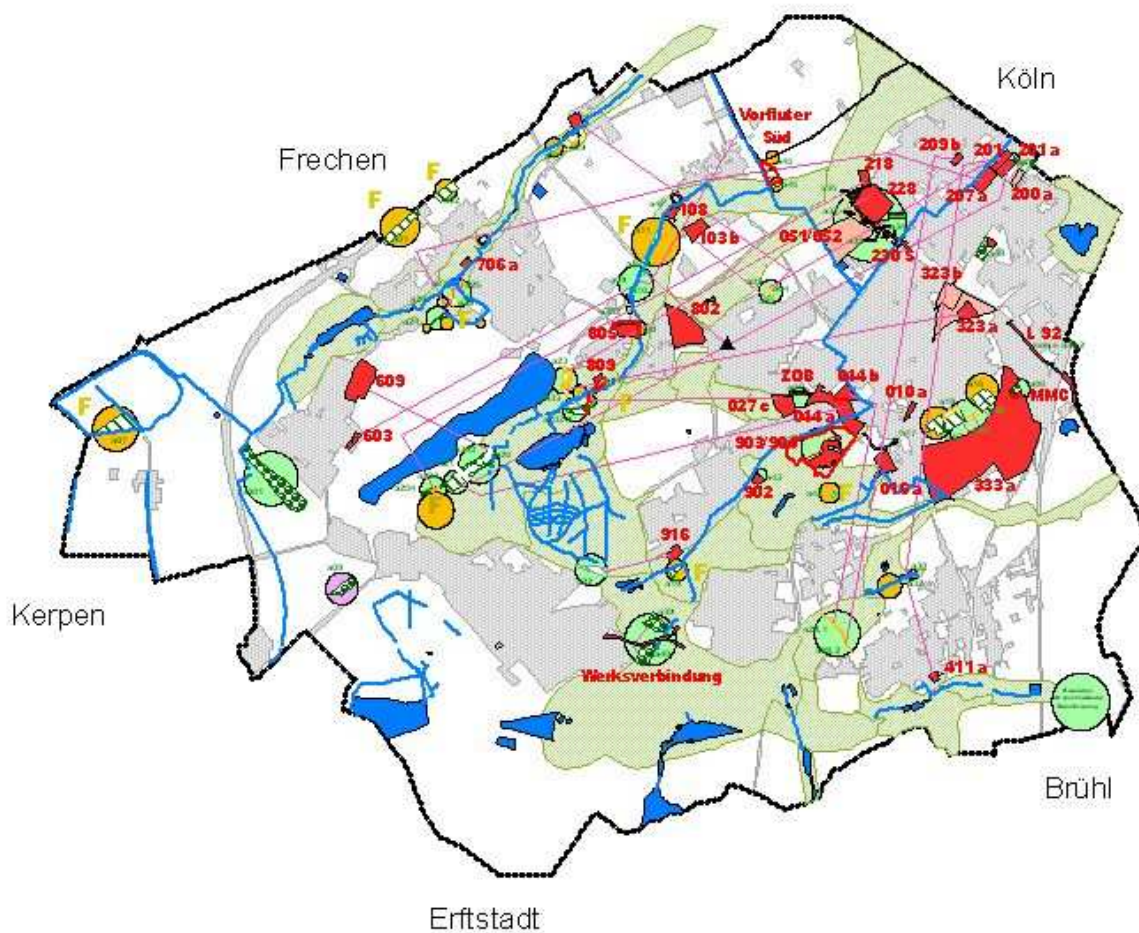
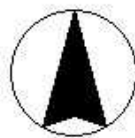


AUSGLEICHSKONZEPT DER STADT HÜRTH

- bei Eingriffen in Natur und Landschaft
durch die Bauleitplanung



Ausgleichskonzept der Stadt Hürth

- Bei Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung

		Seite
1	Vorbemerkung	
1.1	EINLEITUNG	2
1.2	ENTWICKLUNG UND STAND DER EINGRIFFSREGELUNG	3
1.3	DIE EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	4
2	Ausgleichskonzept	
2.1	RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.2	STRUKTUR DES KONZEPTE	6
	-Abbildung „Struktur“	7
2.3	AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MAßNAHMENKATASTER	8 + 9
	- Aufbau und Inhalt des Katasters	
2.4	AUSGLEICHSFLÄCHENPLANUNG	
2.4.1	- Auswahl der Suchräume/Biotopverbund	10
2.4.2	- Such- und Ausgleichsräume im Flächennutzungsplan	11
2.4.3	- Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen	12
2.4.4	- Zuordnung von Eingriff und Ausgleich	13
2.4.5	- Realisierungszustand und Art der Ausgleichsmaßnahmen	14
2.4.6	- Der Ausgleichsflächenplan	15
2.5	MAßNAHMENPLANUNG	
2.5.1	- Lagepläne: Eingriff und Ausgleich	16
	- Maßnahmensteckbriefe	16
2.5.2	- Zielplanung	17
2.6	UMSETZUNG DER MAßNAHEN	
2.6.1	- Vorbereitung, Durchführung und Pflege	18
2.6.2	- Finanzierung	19
2.6.3	- Dokumentation, Mitteilung an die ULB	20

Bei der Erstellung benutzte Literatur und Daten:

- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (2002)
Arbeitshilfe des Städtebau- und des Umweltministeriums NRW
- Umweltleitplan der Stadt Hürth (1998/2002)

Aufgestellt: März 2006 – Aktualisierungsstand August 2006, Dipl.-Ing. R. Mengel

U:\Ausgleichskonzept_Neu\Ausgleichskonzept der Stadt Hürth Aug06.doc

1. Vorbemerkung

1.1 EINLEITUNG

Zu Zeiten, in denen ein erforderlicher Ausgleich für einen Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich des jeweiligen Bauleitplanes vorzunehmen war, erübrigten sich Überlegungen, Ausgleichsmaßnahmen nach einem ökologischen Gesamtkonzept durchzuführen. Die damalige Ausweisung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen hatte manchmal den Charakter einer „Restflächenverwertung“.

Als sich Ende der 90er-Jahre abzeichnete, dass der Gesetzgeber diese enge Form der Ausgleichsbewältigung im Rahmen der Eingriffsregelung flexibler gestalten wollte (siehe Abschnitt 1.2), begann auch in der Stadt Hürth die Diskussion, dass anstelle des „Abarbeitens“ der Eingriffsregelung in den einzelnen Bauleitplänen eher die Einbeziehung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen in eine konzeptionelle Freiraum- und Landschaftsplanung, eingebettet in ein Biotopsystem, treten sollte.

Bereits im März des Jahres 2000 lud die ehemalige Koordinierungsstelle Umweltschutz alle betroffenen Fachämter zu einer verwaltungsinternen Informationsveranstaltung ein. Vorüberlegungen und erste Schritte zum Aufbau eines Ausgleichskonzeptes wurden vorgestellt.

In der darauf folgenden Zeit wurde die Herangehensweise anderer Kommunen untersucht, und bei Eignung in der Konzeptentwicklung berücksichtigt. Eine Prüfung vorhandener Software zum „Kompensationsmanagement“ ergab, dass diese für die Stadt Hürth (mit den gegebenen Voraussetzungen) nicht geeignet war.

Auf der anderen Seite zeichnete es sich ab, dass eine digitale Bearbeitung, gerade der Themen mit Raumbezug, nicht nur zeitgemäß sondern fast unabdingbar war. Das bereits vorhandene geografische Informationssystem „Arc-VIEW“ erwies sich nach entsprechender „Thematisierung“ als äußerst hilfreich.

Das Konzept nahm Konturen an und wurde kontinuierlich ergänzt und weiter entwickelt.

Der zu dem Zeitpunkt fertig gestellte digitale „Umweltleitplan der Stadt Hürth“ steuerte u. a. auch für das Ausgleichskonzept die Basisdaten bei. Seine flächendeckende Betrachtung aller relevanten Umweltfaktoren im Stadtgebiet waren und sind wichtige Grundlagen für das heute vorliegende Ausgleichskonzept, welches im Abschnitt 2 im Einzelnen vorgestellt wird.

1.2 ENTWICKLUNG UND STAND DER EINGRIFFSREGELUNG

Anfang der 90er-Jahre wurde das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht neu geregelt (Baurechtskompromiss). Ihre Anwendung wurde in angepasster Form auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert.

Ende der 90er-Jahre wurde das Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zum Baurecht fort entwickelt. Insbesondere die Flexibilisierung der Möglichkeiten zum Ausgleich von Eingriffen ist für die Praxis der Bauleitplanung von Bedeutung.

Räumliche Flexibilisierung

Musste bisher ein Ausgleich am Ort des Eingriffs erfolgen, war nunmehr auch ein Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs möglich (soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertretbar ist).

Zeitliche Flexibilisierung

Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor der Baumaßnahme und der Zuordnung durchgeführt werden, d. h., der Ausgleich kann realisiert werden, bevor eine spätere, für die Refinanzierung des Ausgleichs erforderliche Zuordnung des Ausgleichs zu den Eingriffen erfolgt (so genanntes Ökokonto).

Inhaltliche Flexibilisierung

Es wurde auch festgelegt, dass der Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung zugleich die landesrechtlich geregelten Ersatzmaßnahmen umfasst, das bedeutet, dass ein Eingriff in Natur und Landschaft im Baurecht anders als im Naturschutzrecht, nicht artgleich kompensiert werden muss.

Instrumentelle Flexibilisierung

Anstelle von Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im Bebauungsplan können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß Baugesetzbuch getroffen werden (städtebaulicher Vertrag), in denen die Durchführung des Ausgleichs geregelt ist. Weiterhin können auch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass erst durch die Flexibilisierung der Möglichkeiten zum Ausgleich von Eingriffen die Grundlage für ein städtisches Ausgleichskonzept gelegt wurde.

1.3 DIE EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Mit der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes ist in aller Regel ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Ist dies der Fall, sind nach dem Baugesetzbuch in der bauleitplanerischen Abwägung u. a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Wesentliche Elemente der Abwägung sind dabei das Vermeidungsgebot und die Ausgleichspflicht der Eingriffsregelung.

Die Aufbereitung des Abwägungsmaterials erfolgt in der Umweltprüfung und wird im dazugehörigen Umweltbericht dargestellt. Ein Teilaspekt ist dabei die eigentliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Bestandsaufnahme und Bewertung) zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Sind im Ergebnis Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, wird geprüft, auf welchen Flächen welche Maßnahmen in Betracht kommen und wie sie umzusetzen sind.

Hierbei werden zwei wichtige Leitsätze verfolgt:

1. Ausgleichsmaßnahmen „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“ (so genannte Externe) dürfen nicht dazu führen, dass auf ökologische Mindeststandards in den Baugebieten verzichtet wird.
2. Zusammenhängende externe Ausgleichsmaßnahmen haben eine erheblich größere Bedeutung für den Naturhaushalt als Einzelmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst.

Die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen zu Eingriffsbebauungsplänen hat dabei folgende Bedeutung:

- Durch die Zuordnung wird die Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung dargelegt
- und sie ist Voraussetzung für eine Kostenerstattung nach § 135 a (2 – 4) BauGB und Grundlage für die Vereinbarung der Kostenerstattung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB oder eines Durchführungsvertrages in den Fällen des § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden bei der Zuordnung – soweit möglich – insbesondere solche Ausgleichsflächen und –maßnahmen ausgewählt, die in einer funktionalen Wechselbeziehung zu den Eingriffsbebauungsplänen stehen und zu einer möglichst gleichartigen Wiederherstellung der beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.

2. Ausgleichskonzept

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Zusammenarbeit

Voraussetzung für ein Ausgleichskonzept ist eine gute Zusammenarbeit und ständige Kommunikation der Verwaltungsaufgaben:

Stadtplanung, Landschaftsplanung und Liegenschaftsverwaltung.

Hinzu kommt die Fachabteilung der Stadtwerke, welche die Durchführung der Maßnahmen organisiert.

Nur wenn hier Einigkeit über die gemeinsame Zielsetzung des Ausgleichskonzeptes besteht und die Zusammenarbeit und Kommunikation funktioniert, kann das Ausgleichskonzept sachgerecht erstellt und umgesetzt werden.

Bewertungsverfahren

Für die Zuordnung muss die Bewertung der Eingriffe sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nach demselben Verfahren erfolgen. Für Standardfälle eignet sich die Arbeitshilfe der Landesregierung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Mai 2001).

Flächenauswahl und –bereitstellung

Die Ausgleichsflächenplanung sollte im Wesentlichen nur die „Suchräume“ aufzeigen, die sich sinnvoll ökologisch entwickeln lassen.

Ökologische Vorteile

Ausgleichsmaßnahmen werden in ein ökologisches Gesamtkonzept eingebunden. Sie sind gezielt in den Bereichen vorzusehen, die für eine „Aufwertung“ geeignet sind und in denen Defizite bestehen. Dadurch können wesentlich höhere Effekte für die Natur erzielt werden als auf isolierten kleinen Splitterflächen. Solche integrierten Ausgleichsmaßnahmen bieten gleichzeitig die Möglichkeit, freiraumplanerische Ziele zu ergänzen und zu vervollständigen.

Verwaltungsökonomische Vorteile

Ein Ausgleichskonzept ist auch ein Element der Wirtschaftsförderung, da bei beabsichtigten Ansiedlungen die Fragen im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung meist kurzfristig gelöst werden können. Ausgleichskonzepte erhöhen die Rechtssicherheit der Bauleitplanung, da die Ausgleichsflächen und –maßnahmen auf der Grundlage eines gestimmten ökologischen Konzeptes im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgewiesen werden.

2.2 STRUKTUR DES KONZEPTE

Die wichtigsten Bausteine des Hürther Ausgleichskonzeptes sind der Abbildung „Struktur“ (auf der folgenden Seite) zu entnehmen

Im ersten Block, dem Ausgleichflächen- und Maßnahmenkataster wird der gesamte Datenbestand verwaltet. Die Aufbereitung der Daten erfolgt in Excel-Tabellen. Bestimmte Daten sind mit den dargestellten Graphiken verbunden, so dass sich aufgrund von Änderungen im Datenbestand immer der aktuelle Stand auch in den Graphiken widerspiegelt.

Eine detaillierte Beschreibung des Katasters erfolgt im Abschnitt 2.3.

Im zweiten Block sind die wesentlichen Elemente der Ausgleichsflächen- und Maßnahmenplanung aufgezeigt, er baut auf den o. g. auf. Alle Ergebnisse der Ausgleichsflächenplanung werden in einem Gesamtplan für das Stadtgebiet dargestellt.

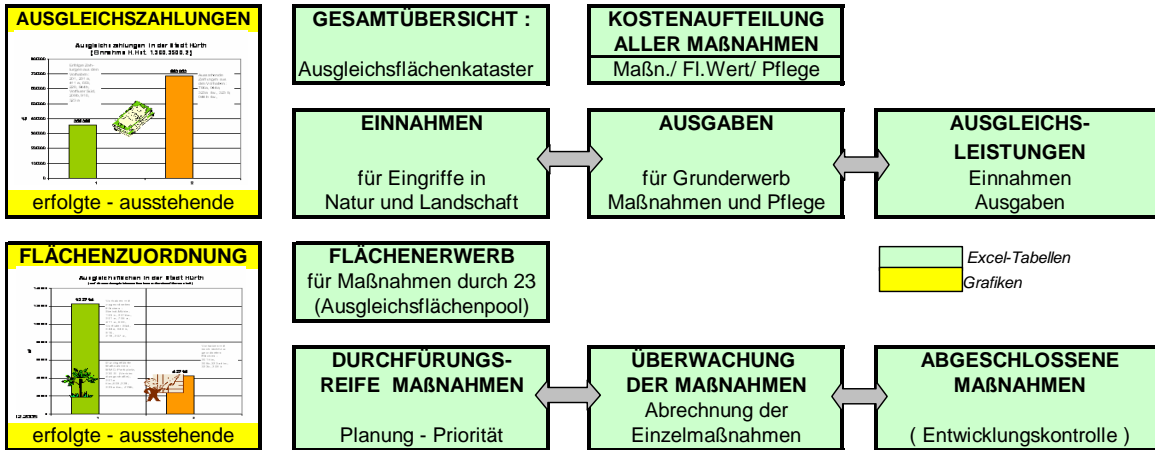
Mit aufgezeigt ist der Baustein „Umweltprüfung und Umweltbericht“. Im Rahmen der Erarbeitung erfolgt u. a. die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das konkrete Vorhaben. Dabei wird der jeweilige Ausgleichsbedarf ermittelt. Da dieses Instrument ein eigenständiges Verfahren ist, erfolgt im Rahmen der Ausgleichskonzept-Beschreibung keine weitere Vertiefung.

Über weitere Zwischenschritte erfolgt die sogenannte „Zielplanung“. Hierbei wird die bisherige Rahmenplanung soweit konkretisiert, dass die eigentliche Durchführung der Ausgleichsmaßnahme im Sinne einer naturschutzfachlichen Landschaftsentwicklung erfolgt.

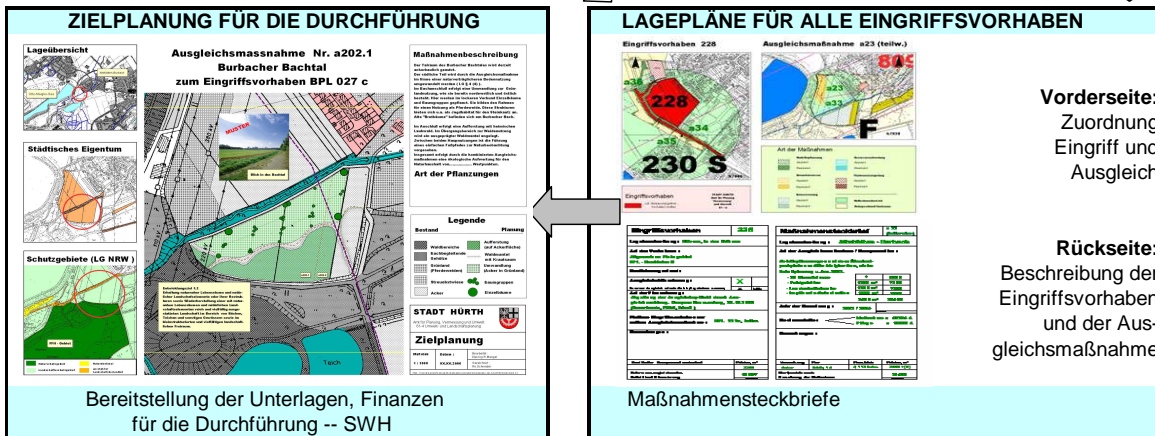
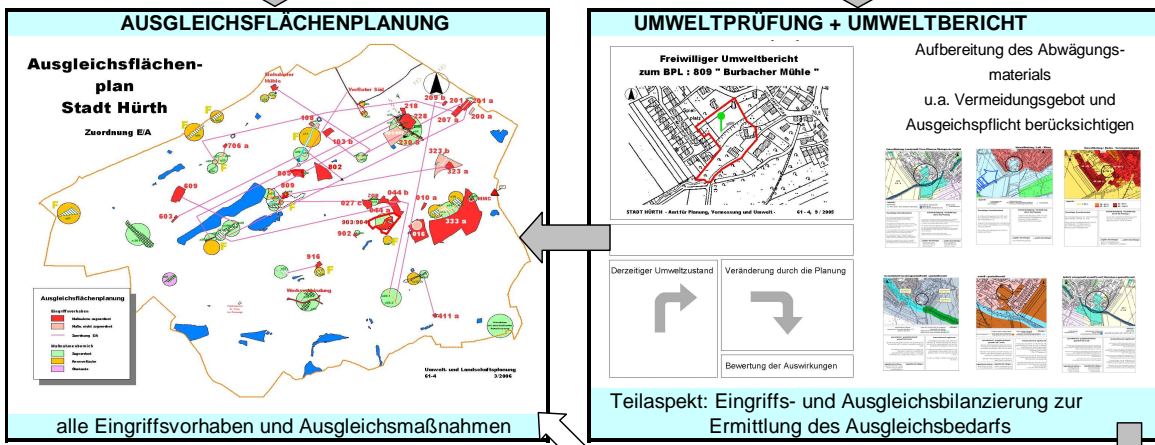
Die Ausgleichsflächenplanung und die Maßnahmenplanung werden in den Abschnitten 2.4 und 2.5 beschrieben.

Struktur: Ausgleichskonzept der Stadt Hürth

Ausgleichsflächen- und Maßnahmenkataster Gesamter Datenbestand



Ausgleichsflächenplanung und Maßnahmenplanung Gesamtes Stadtgebiet



2.3 AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MAßNAHMENKATASTER

- Aufbau und Inhalt des Katasters

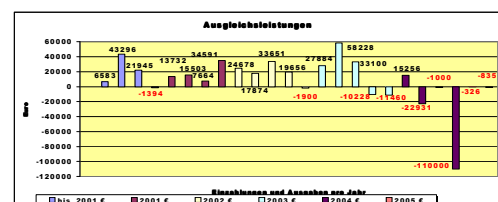
Gesamtübersicht des Ausgleichsflächenkatasters

Zurzeit enthält die Übersichtstabelle rund 30 Vorhaben. Vermerkt ist jeweils der Stand der Maßnahmendurchführung, Stand der Flächenzuordnung, Stand der Zahlungseingänge, Kostenansätze für die jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen sowie Nummer und Art der Ausgleichsmaßnahme.

In der Tabelle: Kostenaufteilung aller Maßnahmen sind die Ansätze für die eigentlichen Ausgleichsmaßnahmen, der Wert der Grundstücke und die Pflegekostenanteile aufgeschlüsselt. Ferner sind dort die Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, die entweder vom Investor selbst durchgeführt werden oder bei denen der Eingreifer die entsprechenden Ausgleichsflächen zur Verfügung stellt.

In der Tabelle: Einnahmen und Ausgaben werden alle erfolgten Ein- und Ausgänge dokumentiert.

Ausgleichsleistungen für Eingriffe in Natur und Landschaft



In der Tabelle: Flächenerwerb erfolgt eine Auflistung aller Flurstücke, die aus Mitteln der Ausgleichsgelder angekauft wurden und für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Flächenerwerb für Ausgleichsmaßnahmen durch 23

Ordnung	Flur	Flurstück	Größe	Nutzung	(vor)	Jahr des	Kosten	Vorgesehene	Zuordnung
			m ²		Eigentümer	Erwerbs	€	Maßnahme-Nr.	
Ga.üd	15	2366	1.353	Gartenland	Privat	2003	11.400	Ostbaumwiese - a201	EFL.237a
Hürth	14	16	16.728	Acker	R/VEPower	2004		Gürtel/Waldholzbaue	EFL.07c
Bemerrath	4	3100	2.588	Acker	R/VEPower	2004		Aufstung	EFL.04a
Bemerrath	4	3191	16.653	Acker	R/VEPower	2004		Aufstung	EFL.04a
							154000	(Kostenteilung 110000€)	
Residuo viele Südhg????									

In der Tabelle: Durchführungsreife Maßnahmen sind die Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, bei denen die Finanzierung und Flächenzuordnung geregelt ist. Gleichzeitig sind die Maßnahmen mit einer Prioritätenstufe versehen.

Eingriffs-	Fläche	Fläche	Zahlung	Zahlung	Art der	Durch-	Kosten-	Pflege-	Grund-	Bemerkungen	Priorität
vorhaben	zuge-	nicht zuge-	erfolgt	steht aus	Maßnahme	föhrungs	ansatz der	kosten-	stückes-	Lage	
	ordnet	ordnet	€	Summe	/ Nr.	jahr	Maßnahme	€	wert		
944c	3023		47500		Obstweiss a201	2006	19000	8540	20000	Stadthofgürtel/Lindengr.	Dübelkürzung I
209 b	1600	55	39100		Obstweiss a208.2	2006	9500	9500	13240	Buchungsfeld/Lindengr.	Dübelkürzung I
193 b	1428	3	19900	21920	Obstweiss ra05	2006	8032	6790	7140	Anlage 3-4 € / vor Vers. R.	gemeinsame I
Steisd.M.	380			5520	Obstweiss ra04	2006	2027	1700	1800	nordöstl. ASG	Aus-
201	1187		13732		Obstweiss ra03	2006	3900	3900	5930	nordöstl. ASG	föhrung I
218	2000				Waldmantel a204	05/06				RWE	InvestorRheinbr. II
027 c	25000			125000	Grünland/Gehölz	2007				Burbacher Bachfl.	InvestorRheinbr. II
916	4000		33651		Hecken	2007	13651	20000		RWE	Firmenichstraße Dübelkürzung II
201a	375		7864		Gehölze a210	2007	4139	1600	1870	Stolzheimer Bach	gemeinsame II
003	2000		42098		Gehölze a210	2007	26098	4700	10000	Stolzheimer Bach	Aus-
Vorf. Süd	2840		21945		Gehölze a210	2007	8940	3000	10000	Stolzheimer Bach	föhrung II
							41680	8090	21970		
41 ta	500		6983		Gehölze a232	2007	2583	1500	2500	Purloose	Dübelkürzung II
201		616	15256		Aufstung a20		4856	5400	5000	HaBeGe/extern	
044a											IV

In der Tabelle: Überwachung der Maßnahmen erfolgt die detaillierte Abrechnung der Einzelmaßnahmen.

Eingriffs-	Fläche	Fläche	Zahlung	Zahlung	Art der	Durch-	Kosten-	wirtschaftl.	Pflege-	Grund-	Bemerkungen	W. der
vorhaben	zuge-	nicht zuge-	erfolgt	steht aus	Maßnahme	föhrungs	ansatz der	erwartet	kosten-	stückes-	Lage	Ausgleichs-
	ordnet	ordnet	€	Summe	/ Nr.	jahr	Maßnahme	€	€	wert		maßnahmen
323 a	4700	58221			Streubstweiss	2004	18020		14700	23000	Stadthofgürtel/Lindengr.	COCC
228	3720	77122			Schulplatzfinanzierung	02/04	23143		23231	30276	in A. Sassen - Burbach	Städt. W.B.G. Boyenforde
							43172		49231	53276		
AUFRECHNUNG:												
Maßnahmen												
								1980			Fa. Zickowen	3
					Landschaftstecke	2002		4519			Fa. Zickowen	3
					Sicherung der Erosionsbr.	2003		154			SWW	5
					Pflanzlöcher ausheben	2003		524			Fa. Zickowen	3
					Planung	2003		7471			B. Schule Hart	1
					Aufstung 75 Obstbäume	2004		8132			RW 2	7
					Fruchtflüsse und Bindung a201	2004		1117			RW 2	6
					Belastungsbild. für Bäume	2004		204			RW 2	8
					Zweigen	2004		17			RW 2	10
					Entfernung von Leihung	2004		516			Fa. Zickowen	9
					Verkauf von Baumstämmen	2004		788			Fa. Scheratz	11
					100 Parketten (Schulhausproj.)	2004		1103			RW 2	12
					Transport u. Setzen der Palis.	2004		2130			Fa. Zickowen	13
					Pflanzarbeiten			2130				
					Bachgeh. Gehölzpflege	3/04		210			Fa. Zickowen	15
					Bachgeh. Gehölzpflege	10/04		210			Fa. Zickowen	4
					Bachgeh. Gehölzpflege	11/05		210			Fa. Zickowen	1
					Pflegearbeiten			630				
					Folgebegründerarbeiten	2/08		210			Fa. Becker	
					COCC-Maßnahmen (2004)			210				
					O. Sassen/Planp.							
					G. Neppel/Planp.							

In der Tabelle: Abgeschlossene Maßnahmen sind alle durchgeführten Maßnahmen aufgelistet. In bestimmten Zeitintervallen ist eine Entwicklungskontrolle vorzunehmen.

Eingriffs-	Fläche	Fläche	Zahlung	Zahlung	Art der	Durch-	Kosten-	Pflege-	Grund-	Lage	Bemerkung	Status
vorhaben	zuge-	nicht zuge-	erfolgt	steht aus	Maßnahme	föhrungs	ansatz der	kosten-	stückes-			
	ordnet	ordnet	€	Summe	/ Nr.	jahr	Maßnahme	€	wert			
Strassenbau	3500				Aufstung a20 c	1999				Waldhofweg/Bachweg	Burbach	ausgeföhrt
230 S	2000	???????			Schulplatz			10000		Verbindung in den Hünen	Stad	teilweise
M.M.C. P	7300				Gehölze	1991		3000		nördl. des Parkplatzes	M.M.C.	ausgeföhrt
201a	395	3088			Plan. Verweid.	bis 2004		12000		Strom / Neben AM 13	Körthaus	ausgeföhrt
00	1940				Aufstung a20	2002				anliegend	Koster/Bach	Planbau
333 a	4700	58221			Obstweiss a23	2004	18020	16700	23000	Überlaufplatz/Ob.	COCC	ausgeföhrt
228	3720	77122			Obstweiss a25	2004	23143	23000	30276	Überlaufplatz/Ob.	Burbach	ausgeföhrt
201b					Baumreihe	1991		4177	4225		Stad	ausgeföhrt
201c					Baumreihe	1991					Stad	ausgeföhrt
SWH SWH 2												
(ausgeföhrt Maßnahmen, die noch nicht zugeordnet sind)												
044a	1500				Aufstung a20	2001	ca. 10000	ca. 4000	ca. 4000	ausgeföhrt	REK-Stad	ausgeföhrt
Anlage von Reiterbau												

2.4 AUSGLEICHSFLÄCHENPLANUNG

2.4.1 - Auswahl der Suchräume/Biotopverbund

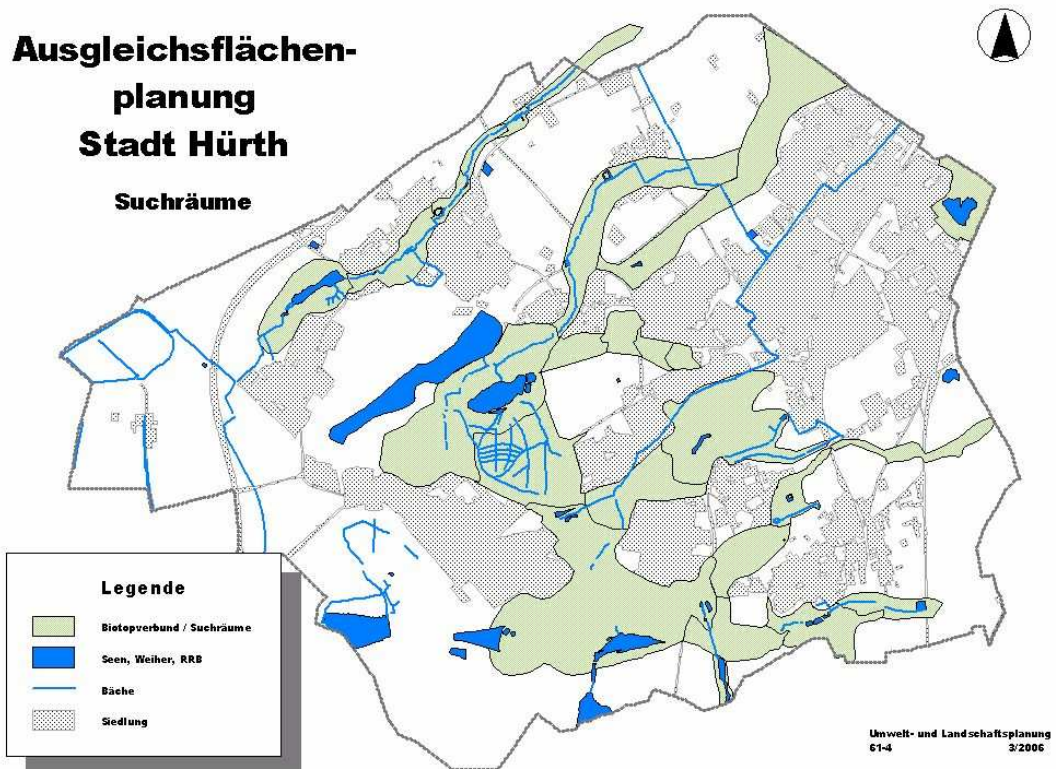
Ziel ist es, externe Ausgleichsflächen mit ihren Maßnahmen in ein ökologisches Gesamtkonzept einzubinden.

Die Basis hierfür bildet das Biotopverbundsystem im Stadtgebiet (siehe unten). Die Herausarbeitung dieses Systems erfolgte im Rahmen der Erstellung des Umweltsleitplanes (ULP, 3.5.3).

Die Idee, die sich hinter dem Begriff „Biotopverbund“ verbirgt, besteht darin, einerseits große Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten – oder, falls erforderlich, auch neu zu schaffen – und andererseits eine Vernetzung zwischen den einzelnen, voneinander isoliert liegenden Lebensräumen herzustellen, um den negativen Auswirkungen verinselter Lebensräume entgegenzuwirken.

Die in Kapitel 3.5.1 (ULP) erläuterte ökologische Bewertung führte zu einer Einstufung in vier Kategorien:

- Vorrangflächen mit sehr hoher ökologischer Bedeutung
- Trittsteine mit hoher ökologischer Bedeutung
- Trittsteine mit mittlerer ökologischer Bedeutung
- Flächen mit Entwicklungspotential



2.4.2 - Such- und Ausgleichsräume im Flächennutzungsplan

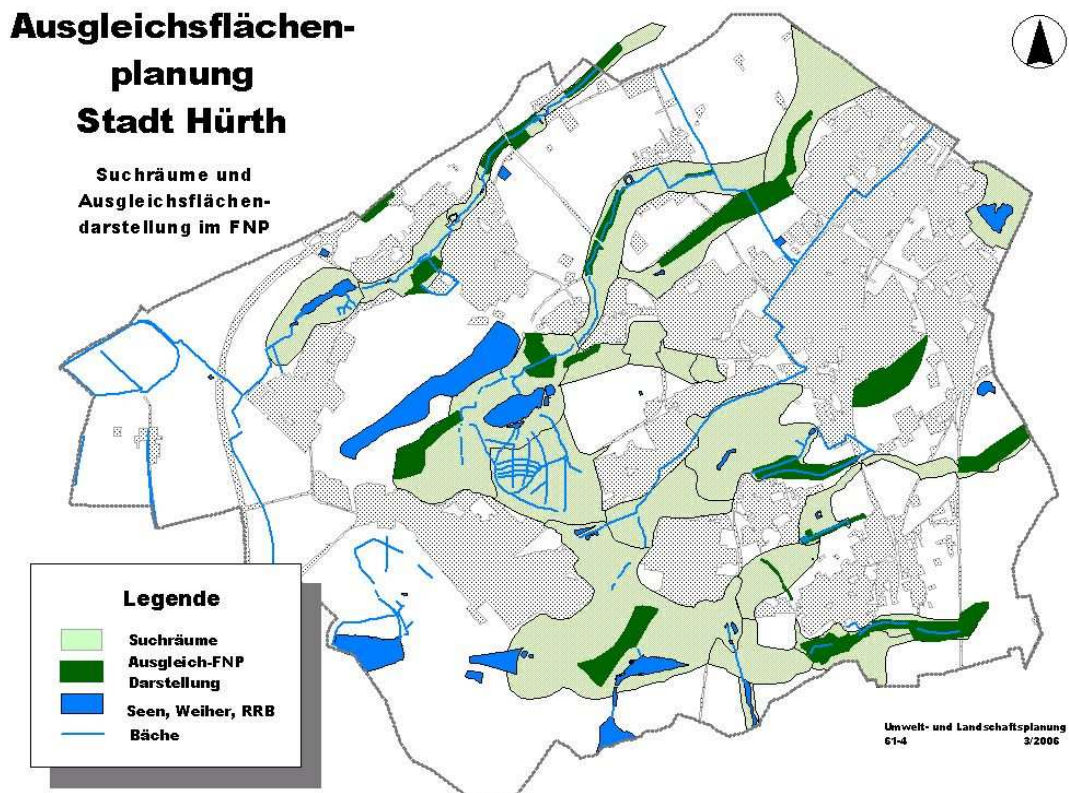
Die Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffsumfanges und des daraus abzuleitenden Ausgleichsbedarfs wurde auf der Grundlage der geplanten Baugebietsausweisungen vorgenommen.

Wie die Plandarstellung zeigt, liegen die potentiellen Ausgleichsräume überwiegend in den Suchräumen des Biotopverbundes, d. h., sie wurden gezielt in den Bereichen vorgesehen, die für eine naturhaushälterische „Aufwertung“ geeignet sind und in denen Defizite bestehen.

Hinsichtlich der Größe sind die Ausgleichsräume flexibel gehalten, um Zwangssituationen und Bodenpreisspekulationen nicht entstehen zu lassen.

Die Lagedarstellung wurde in den, in Aufstellung befindlichen, FNP als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ übernommen. In der Begründung befindet sich eine Zuordnung von Maßnahmenbündeln zu den einzelnen Flächen.

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 24.01.2006 rechtswirksam.



2.4.3 - Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Innerhalb der räumlich und inhaltlich definierten Ausgleichsräume werden die Flächen mit einem besonderen Aufwertungs- und/oder Entwicklungspotential bestimmt, deren ökologische Qualität z. B. durch Optimierungsmaßnahmen oder natürliche Sukzession verbessert werden kann.

Für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen ist es auf dieser Ebene ausreichend, lediglich „Maßnahmengruppen“ zu ermitteln und zu entwickeln (sie werden im Abschnitt 2.4.5 näher beschrieben).

Die Grobplanung der Maßnahmengruppen orientiert sich dabei insbesondere an den Entwicklungszielen der Landschaftspläne für das Stadtgebiet.

Flächenverfügbarkeit

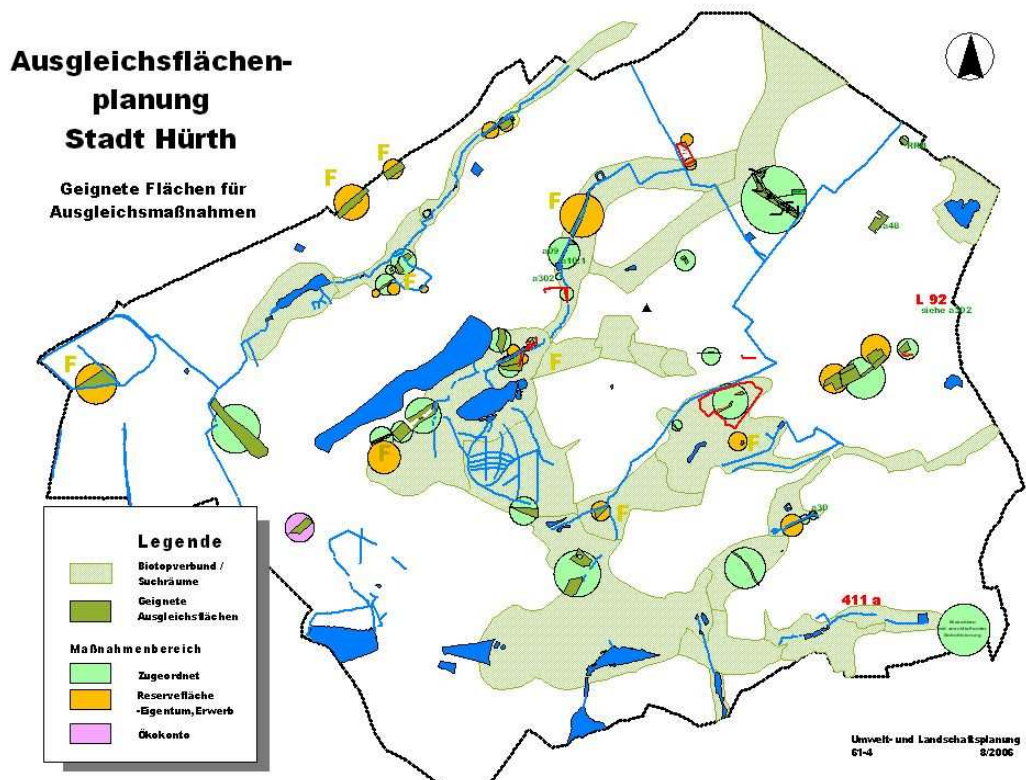
Bereitstellung aus dem Eigentum der Stadt Hürth. Ermittlung geeigneter Flächen durch Verschneidung mit den Suchräumen.

Freihändiger Grunderwerb

Da die Stadt Hürth nicht über genügend geeignete Ausgleichsflächen in den Suchräumen verfügt, muss auch der freihändige Grunderwerb durchgeführt werden.

Einräumung von Nutzungsrechten

Auch Flächen im Eigentum Dritter, die in den Suchräumen liegen, können sich eignen, wenn vertragliche Vereinbarungen z. B. durch Bestellung einer Dienstbarkeit getroffen werden. Auch durch städtebauliche Verträge kann die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen sichergestellt werden.



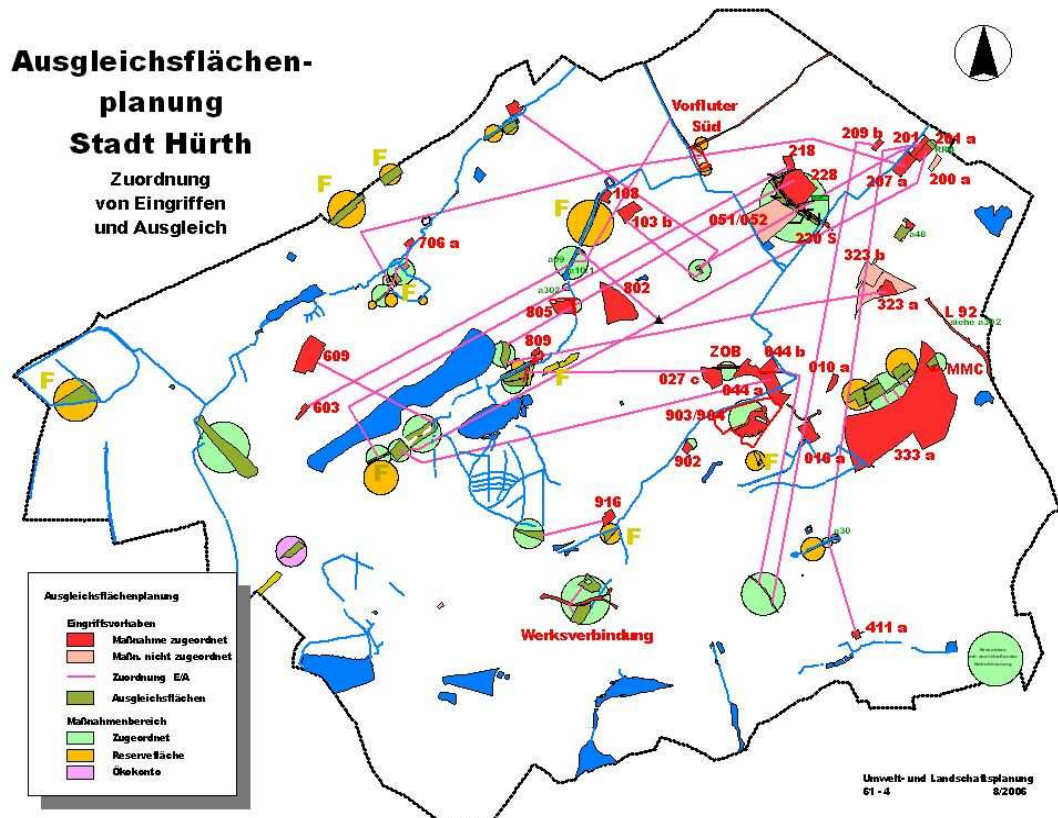
2.4.4 - Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Alle Bebauungspläne, für die ein externer Ausgleich erforderlich ist, werden lagemäßig dargestellt. Ebenso die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Verbindungslinien zeigen die jeweilige Zugehörigkeit auf.

Bebauungspläne, in denen ein flächenrelevanter Ausgleich selbst stattfindet, sind ebenfalls eingetragen. Weiterhin sind auch Ausgleichsmaßnahmen vermerkt, die aufgrund von „Fremdmaßnahmen“ durchgeführt wurden.

Zur besseren Übersicht sind alle Maßnahmen (durchgeführte oder geplante) mit farbigen Kreisen hinterlegt. Dies ermöglicht einen schnellen Überblick, ob es sich um bereits zugeordnete oder um Reserveflächen handelt. Nur ein Teil der Reserveflächen befindet sich im Eigentum der Stadt Hürth, andere wären erforderlichenfalls zu erwerben. In ihrer Gesamtheit stellen sie den so genannten „Ausgleichsflächenpool“ dar.

Maßnahmen, die im Vorfeld ohne konkrete Zuordnung zu einem Eingriffsvorhaben durchgeführt wurden, sind dem so genannten „Ökokonto“ zuzuschreiben. Hiervon gibt es eine Aufforstungsmaßnahme südlich von Berrenrath.

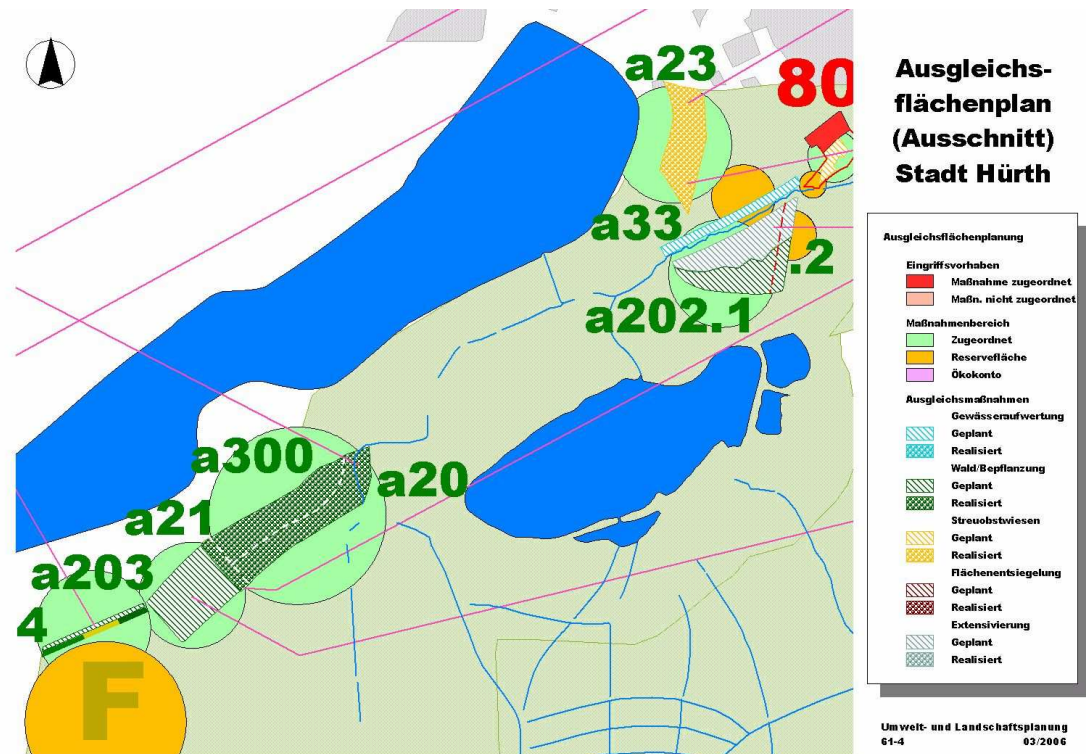


2.4.5 - Realisierungszustand und Art der Ausgleichsmaßnahmen

Dem vergrößerten Ausschnitt des Ausgleichsplanes ist der Realisierungszustand der Ausgleichsmaßnahmen (geplant oder durchgeführt) zu entnehmen.

Es wurden fünf Gruppen von Ausgleichsmaßnahmen gewählt (siehe Legende).

1. Gewässeraufwertung
Beispiel: Renaturierung von Fließgewässern und deren Umfeld. Anlage oder Erweiterung von naturnahen Stillgewässern.
2. Wald/Bepflanzung
Beispiel: Neubegründung von Wald, mit Waldrändern und Waldsäumen, Anlage von Feldgehölzen, Hecken und Baumpflanzungen.
3. Streuobstwiesen
Beispiel: Pflanzung von Obstbaumhochstämmen alter Sorten und deren Pflege.
4. Flächenentsiegelung
Beispiel: Beseitigung von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen.
5. Extensivierung
Beispiel: Entwicklung von extensiv genutzten, artenreichen Wiesen und Weiden (Umwandlung von Acker in Grünland). Bereitstellung von Sukzessionsflächen (Brache).



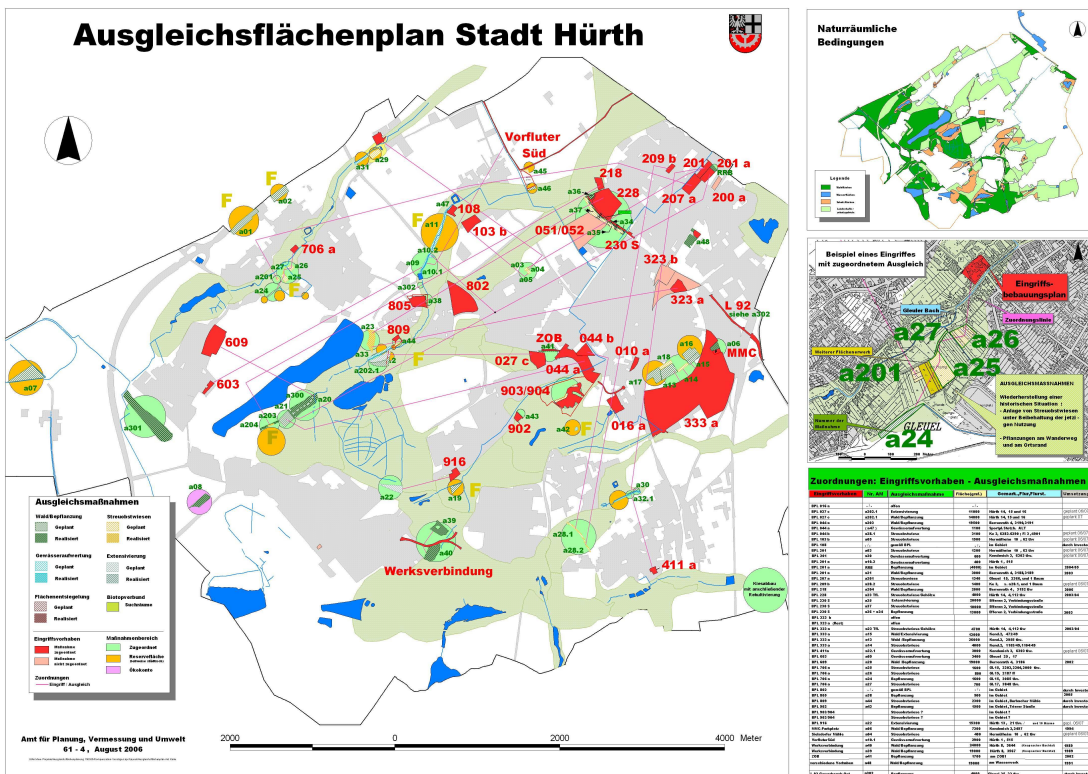
2.4.6 – Der Ausgleichsflächenplan

Alle wesentlichen Informationen und Daten der Ausgleichsflächenplanung werden zusammen gefasst und in einem Planwerk (1 : 10000) * analog zum Flächennutzungsplan dargestellt.

Neben den aufgezeigten Eingriffsvorhaben mit den jeweils zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen, enthält der Plan eine Übersicht zu den naturräumlichen Bedingungen und einen Vergrößerungsausschnitt mit einem Beispiel einer Zuordnung.

Ergänzt wird der Ausgleichsplan mit einer Liste aller Eingriffsvorhaben und zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Die Lageangaben der Ausgleichsmaßnahme (Gemarkung, Flur und Flurstück) sind ebenfalls vermerkt.

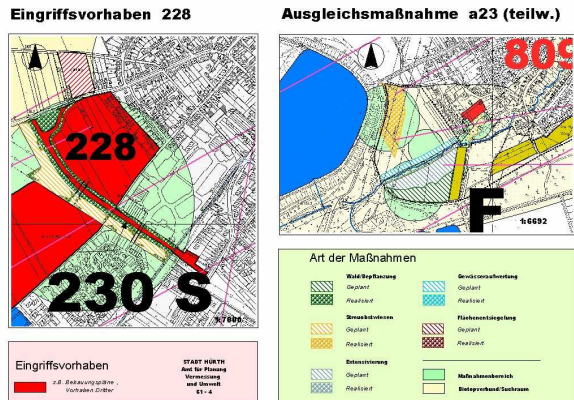
* Eine Verkleinerung des Ausgleichsflächenplanes (DINA 3) befindet sich in der Kartentasche der letzten Seite..



2.5 MAßNAHMENPLANUNG

2.5.1 - Lagepläne: Eingriff und Ausgleich

Für alle Bebauungspläne/Eingriffsvorhaben erfolgt in Form einer Kartei-karte eine lagemäßige Darstellung mit der zugeordneten Ausgleichs-maßnahme. Der Legende ist zu entnehmen, welche Maßnahmengrup-pe vorgesehen ist.



- Maßnahmensteckbriefe: Beschreibung Eingriff und Ausgleich

Im Karteiblatt des Eingriffsvorhabens sind Angaben zur Lage, zur Art des Vorhabens und zum Realisierungsstand enthalten. Die Ausgleichs-erfordernis und das Ergebnis einer ggf. erfolgen Bilanzierung ist eben-falls vermerkt, sowie die Art der Finanzierung des Ausgleiches. Das ex-tern auszugleichende Defizit ist angegeben.

Im Maßnahmensteckbrief der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind Rahmeninformationen zur Art der Maßnahme vermerkt. Weiterhin enthält er Angaben zum Jahr der Umsetzung und zu den Kostenantei-len (Maßnahme und Pflege). Um die konkrete Zuordnung zu dokumen-tieren, erfolgt auch die Nennung der Flur und des Flurstücks, auf dem sich die Ausgleichsmaßnahme befindet. Da auch der ökologische Wert der Maßnahme angegeben ist, kann im unmittelbaren Vergleich mit dem auszugleichenden Defizit des Eingriffsvorhabens abgelesen wer-den, ob der Ausgleich gewährleistet ist.

Eingriffsvorhaben	228	Maßnahmensteckbrief	a 23 (teilweise)
Lagebeschreibung: Efferen, in den Höhen		Lagebeschreibung: Altstädten - Burbach	
Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet BPL - Rechtskraft		Art der Ausgleichsmaßnahme / Kompensation: Gehölzpflanzungen auf dem Überlauf-parkplatz am Otto-Maigler-See, siehe Detailplanung v. Jan. 2002.	
Realisierungsstand:		- 30 Einzelbäume - Feldgehölze - Landschaftshecke - bepflanzte Grünstreifen	
Ausgleichsbilanzierung: Externer Ausgleich erforderlich? (Ergebnisse s. unten)	X		
Art der Finanzierung: Abgeltung der Ausgleichspflicht durch Aus-gleichsanzahlung, Kooperationsvertrag, 30.10.2000 (Bauwffonds, WBG, Stadt)			
Weitere Eingriffsvorhaben zur selben Ausgleichsmaßnahme:	BPL 323a, teilw.		
Bemerkungen:			
Ermittelter Kompensationsbedarf	Fläche, m² 3780		
Extern auszugleichendes Defizit laut Bilanzierung	18967		
		Jahr der Umsetzung: 2003 / 2004	
		Kostenanteile: Maßnahme = 43284 € Pflege = 15000 €	
		Bemerkungen:	
		Vornutzung	Flur
		Flurstück	Fläche, m²
		4.112 teilw.	3489 + (D)
		Wertpunkte nach Umsetzung der Maßnahme	26400

- Zielplanung

In der Zielplanung erfolgt der Konkretisierungsschritt zwischen den bisherigen Rahmenplanungen und der eigentlichen Durchführung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme.

In einem kleinmaßstäbigen Lageplan werden Einzelheiten der Ausgleichsmaßnahme detaillierter dargestellt. Durch Aufzeigen des jeweiligen Entwicklungszieles für den Raum wird ablesbar, dass sich die Maßnahmen an diesen Zielen ausrichten. Eine ausführlichere Maßnahmenbeschreibung erläutert die Planung. Fragen zur Lage der Ausgleichsmaßnahme, zu den Eigentumsverhältnissen und zu ausgewiesenen Schutzgebieten werden mittels angefügten Übersichtskarten unmittelbar geklärt.

Diese so zusammen gefassten Informationen sind die Basis für die anschließende Durchführung der Ausgleichsmaßnahme. Je nach Umfang ist ggf. noch eine Ausführungsplanung vorzuschalten.

Da das Ziel der Planung eindeutig und nachvollziehbar definiert ist, ist gewährleistet, dass die eigentliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wie vorgesehen erfolgt und im Sinne einer naturschutzfachlichen Landschaftsentwicklung durchgeführt wird.

Lageübersicht

Darstellung im FNP

Schutzgebiete (LG NRW)

**Ausgleichsmaßnahme Nr. a202.1
Burbacher Bachtal
zum Eingriffsvorhaben BPL 027 c**

LANDSCHAFTSPLAN 1.2 : Entwicklungsziel 1.2
Erkaltung naturnaher Lebensräume und natürlicher Landschaftskennzeichen oder ihrer Rekonstruktion sowie Wiederherstellung einer mit naturnahen Lebensräumen und natürlichen Landschaftskennzeichen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft im Bereich von Bächen, Teichen und sonstigen Gewässern sowie im Hocherschulerten und vielfältigen landschaftlichen Freiraum.

Maßnahmenbeschreibung

Der Talraum des Burbacher Bachtals wird derzeit ackerbaulich genutzt. Der südliche Teil wird durch die Ausgleichsmaßnahme im Sinne einer naturverträglicheren Bodenbenutzung umgewandelt werden (analog Entwicklungsziel 1.2). Im Bachtalbereich erfolgt eine Umwandlung zur Grünlandnutzung, wie sie bereits nordwestlich und östlich besteht. Hier werden im lockeren Verbund Einzelbäume und Baumgruppen gepflanzt. Sie bilden den Rahmen für eine Nutzung als Pferdeweide. Diese Strukturen bieten sich u.a. als Jagdhabitat für den Steinkaut an. Alte "Brutbäume" befinden sich am Burbacher Bach.

Im Anschluss erfolgt eine Aufforstung mit heimischen Laubwald. Im Übergangsbereich zur Weidenutzung wird ein ausgeprägter Waldmantel angelegt. Zwischen beiden Hauptnutzungen ist die Führung eines einfachen Fußpfades zur Naturbeobachtung vorgesehen.

Insgesamt erfolgt durch die kombinierten Ausgleichsmaßnahmen eine ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt von rund 78.000 Wertpunkten.

Art der Pflanzungen

Gehölzarten der Landschaftseinheit 2 (Löhlehen an den Terrassenrändern des Rheintals).
BAUMARTEN: Buche, Traubeneiche, Stieleiche, Esche, Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Aspe.
STRAUCHARTEN: Haselnuss, Hainbuche, Pfaffenröhren, Hundrose, Schilke, Salweide.

Legende

Bestand	Planung
Waldbereiche	Aufforstung: 1,2ha (auf Ackerfläche)
Bachbegleitende Gehölze	Waldmantel mit Krautkaum
Grünland (Pferdeweiden)	Umwandlung: 1,5ha (Acker in Grünland)
Gehölze	Weg 200m
Acker	Baumgruppen
	Einzelbäume

STADT HÜRTH

Amt für Planung, Vermessung und Umwelt
01.04 Umwelt- und Landschaftsplanung

Zielplanung a 202.1

Maßstab	Datum	Bezeichnet
1 : 1500	Juni 2006	01.04 Umwelt- und Landschaftsplanung
		Gezeichnet: R. Schneider

2.6 UMSETZUNG DER MAßNAHMEN

2.6.1 – Vorbereitung, Durchführung und Pflege

Im Rahmen der Vorbereitung der Maßnahmen wird die ULB unterrichtet und angehört (§9, (2), LG NRW). Hierzu erhält sie u.a. die unter 2.5.2. beschriebenen Zielplanungen.

Das Verursacherprinzip des § 135 a des BauGB ist Grundlage für die Durchführung und Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen.

Soweit Ausgleichsmaßnahmen „an anderer Stelle“ (sogenannte Externe) den Eingriffsgrundstücken zugeordnet sind und die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist, soll die Kommune die Maßnahmen anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen.

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen selbst erfolgt nach Absprache durch die Fachabteilung der Stadtwerke Hürth (SWH). Basis für die Ausführung ist die unter 2.5.2 beschriebene Zielplanung. Die SWH erhält die Haushaltsmittel für die Herstellungskosten der Maßnahme sowie deren Pflege aus der für diesen Zweck eingerichteten Haushaltsstelle.

Soweit die Durchführung der Maßnahme gesichert ist, z. B. durch einen städtebaulichen Vertrag, sind die Maßnahmen durch den vertraglich Verpflichteten durchzuführen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt je nach Maßnahmenart 1 bis 5 Jahre (s. Kostenerstattungssatzung vom 17.6.1999). Durch vertragliche Regelungen (s. Abschnitt 2.6.2) kann auch ein längerer Zeitraum vereinbart werden. Je nach Möglichkeit sollen auch interessierte Landwirte in die Pflege einbezogen werden.

2.6.2 – Finanzierung

Bei Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind die Maßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen.

Beispiel: Bebauungsplan 805, 809 und 902

Ist es erforderlich, externe Ausgleichsmaßnahmen (also an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs auf von der Kommune bereit gestellten Flächen) durchzuführen, hat sie im Wesentlichen vier Möglichkeiten diese Maßnahmen zu finanzieren.

1. Durch Erhebung eines Kostenerstattungsbeitrages nach § 135 BauGB
Beispiel: Bebauungsplan 103 b

Folgende Kosten sind dabei u. a. refinanzierbar:

- Der Wert des aus ihrem Eigentum bereits gestellten Flächen
- Die Herstellungskosten der Ausgleichsmaßnahme
- Der Aufwand für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- Die Kosten für die Entwurfs- und Ausführungsplanung, die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sowie die Bauüberwachung (nur soweit die Kommune sie nicht selbst durchgeführt hat).

2. Über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB

Die Kommune ist nicht selbst zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet, wenn deren Herstellung auf andere Weise gesichert ist.

Beispiele: Verpflichtung eines Investors, die Maßnahmen auf eigenen Flächen (BPL 609 – Berrenrath/Aufforstung durch Rheinbraun) oder auf städtischen Flächen oder auf ihm zur Verfügung stehenden Flächen Dritter (BPL 201 a und 218 – Efferen/Dienstbarkeit, RWE-Power) durchzuführen.

Es können mindestens alle Kosten, wie sie auch über den Kostenerstattungsbescheid abgerechnet werden könnten, dem Investor übertragen werden. Darüber hinaus kann sich ein Investor verpflichten, z. B. auch die Kosten für eine Entwicklungspflege der Ausgleichsmaßnahmen über mehrere Jahre bis zum Erreichen der angestrebten ökologischen Funktion zu übernehmen.

3. Durch Vereinbarung der Kostenerstattung im Durchführungsvertrag in den Fällen des § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsvertrag)

4. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge

Bei der Veräußerung eigener Grundstücksflächen kann die Kommune die hier durch Planung und Durchführung für Ausgleichsmaßnahmen entstehenden Kosten einbeziehen, ohne den hier entstandenen Aufwand im Einzelnen nachzuweisen.

Alle eingegangenen Ausgleichszahlungen gehen auf eine separate Haushaltsstelle. Das Gleiche gilt für die Ausgabenseite. Die Mittel sind zweckgebunden. Die Haushaltsüberwachung erfolgt im Rahmen der Führung des Ausgleichskatasters (siehe 2.3).

2.6.3 – Dokumentation, Mitteilung an die ULB

Nach § 6 des Landschaftsgesetzes/NRW sind Flächen, für die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, in ein Verzeichnis einzutragen. Zuständige Behörde für die Führung eines solchen Verzeichnisses ist der Rhein-Erft-Kreis als Untere Landschaftsbehörde.

Die Kommunen als Planungsträger sind aufgefordert, den für das Verzeichnis zuständigen Behörden die entsprechenden Daten mitzuteilen.

Das „Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Hürth“ dokumentiert die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen und die Durchführung von Maßnahmen in geeigneter Art und Weise.

Das Ausgleichsflächenkataster und die Ausgleichsflächenplanung mit seinen Zuordnungen von Eingriff und Ausgleich verhindert nicht nur eine Doppelbelegung von Flächen, sondern liefert u. a. auch die erforderlichen Daten für die Führung des Verzeichnisses durch den Rhein-Erft-Kreis. Die entsprechenden Daten werden der Unteren Landschaftsbehörde zur Verfügung gestellt, dies gilt auch für die künftigen Aktualisierungen.