

BESCHLUSSVORLAGE V0191/13 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Gartenamt
	Kostenstelle (UA)	5800
	Amtsleiter/in	Linder, Ulrich
	Telefon	3 05-19 30
	Telefax	3 05-19 33
	E-Mail	gartenamt@ingolstadt.de
Datum	16.04.2013	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	30.04.2013	Vorberatung	
Finanz- und Personalausschuss	15.05.2013	Vorberatung	
Stadtrat	06.06.2013	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erfahrungsbericht und Ausblick über die Bereitstellung von Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Auf der Grundlage des Erfahrungsberichts zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird dem vorgeschlagenen Vorgehen zur Ermittlung und Auswahl der Ausgleichsflächen zugestimmt.
2. Mit der Vorgehensweise zur Beschaffung erforderlicher Grundstücke besteht Einverständnis.

Albert Wittmann
Bürgermeister

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Wolfgang Scheuer
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Vortrag:

Einleitung

Die Novellierung des Baugesetzbuches am 01.01.1998 machte es erforderlich, nach Ablauf einer Übergangszeit die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung neu zu regeln. Dieser Erfordernis kam der Stadtrat mit seinem Beschluss vom 09.11.2000 nach. Darin wurde festgelegt, nach welcher Grundlage die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes erfolgen soll. Außerdem wurden die Einrichtung eines Ökokontos, die Auswahlkriterien zur Anlage von Ausgleichsflächen, die Art der Finanzierung sowie die Arbeitsteilung innerhalb der Stadtverwaltung festgelegt.

Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes ist der Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘, zuletzt im Jahr 2003 aktualisiert, herausgegeben vom damaligen Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. In dem Leitfaden werden die geplanten Bauflächen in drei Kategorien eingeteilt. Es gibt Gebiete mit geringer (z.B. Ackerflächen), mittlerer (z.B. artenreiches Grünland) oder hoher Bedeutung (z.B. naturnahe Waldflächen) für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Das zweite Bewertungskriterium ist die Intensität des Eingriffes, dessen Bewertung in der Regel abhängig ist von der Höhe der Grundflächenzahl im Bebauungsplan. Je höher die Bewertung der geplanten Bauflächen bezüglich Naturhaushalt und Landschaftsbild und je schwerer die Intensität des Eingriffes ist, um so größer ist der Bedarf an Ausgleichsflächen. Vermeidungsmaßnahmen, wie zum Beispiel der Erhalt von schutzwürdigen Gehölzen etc., verringern den Ausgleichsflächenbedarf.

Organisation

In der Arbeitsteilung der verschiedenen Ämter führt das Stadtplanungsamt die Bebauungsplanverfahren durch. Die Grundstücke für die Ausgleichsflächen werden in der Regel aus dem Ökokonto bereitgestellt, das vom Umweltamt geführt wird. Im Ökokonto sind städtische Grundstücke eingestellt, die sich zur ökologischen Aufwertung als Ausgleichsflächen eignen. Das Umweltamt prüft in seiner Eigenschaft als untere Naturschutzbehörde die Eignung der Grundstücke als Ausgleichsflächen. Die Grundstücke werden durch das Liegenschaftsamt oder die Industriefördergesellschaft (IFG) erworben. Das Gartenamt bewertet die zu bebauenden Flächen sowie die Intensität des Eingriffes und ermittelt auf diese Weise den Bedarf an Ausgleichsflächen. Parallel zur Bebauung des Plangebietes erfolgt die Anlage der Ausgleichsflächen durch das Gartenamt, sofern keine anderen Regelungen, wie zum Beispiel in städtebaulichen Verträgen, getroffen wurden. Darin kann festgelegt sein, dass ein Investor die Ausgleichsflächen in eigener Verantwortung auf eigenen Grundstücksflächen herstellt.

Aus organisatorischen Gründen soll das Ökokonto in Zukunft beim Liegenschaftsamt geführt werden, das einen besseren Überblick über die Liegenschaften hat. Das Umweltamt bleibt aber als untere Naturschutzbehörde weiter in der Führung des Ökokontos integriert.

Flächenbilanz

Das Gartenamt hat seit 2001 ca. 42 Hektar an Ausgleichsflächen angelegt. Oft im Umfeld der neuen Bauflächen, aber auch in landschaftlich und ökologisch sensiblen Bereichen wie z. B. am Mailinger Bach oder am Moosgraben. Auch sind einige Ausgleichsflächen in der freien Feldflur im Ingolstädter Westen angelegt worden. Im Süden und Südosten von Ingolstadt sind auch einige Lohen, das sind Stillgewässer im Bereich ehemaliger Donaualtarme, als Ausgleichsflächen renaturiert worden. Als weitere Biotoptypen wurden Mager- und Feuchtwiesen, Feldgehölze, Streuobstwiesen, Rohbodenstandorte und Sukzessionsflächen hergerichtet und entwickelt.

Das Forstamt hat zudem ca. 17 Hektar Wald im Bereich des Ingolstädter Stadtwaldes im Neuhau und im Ingolstädter Stadtgebiet als Ausgleichsflächen mit Laubholz neu aufgeforstet.

Finanzierung

Bis zum Jahr 2011 sind die Ausgleichsflächen durch eine Pauschale beim Erwerb von Baugrundstücken finanziert worden. Entsprechend einer Forderung des kommunalen Prüfungsverbandes hat der Stadtrat am 04.11.2011 eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen beschlossen. Die Satzung berechtigt die Stadt, die Kosten für die Herstellung von Ausgleichsflächen, dazu zählt auch der Grunderwerb, von den Eingriffsverursachern einzufordern. Seit dem Jahr 2012 erhebt das Tiefbauamt die Kosten für die Herstellung von Ausgleichsflächen von Bauherrn und Vorhabensträgern in Form von Erschließungsbeiträgen. Nach einer Beispielsrechnung des Tiefbauamtes für das Baugebiet Rothenturm-Eichelanger (Bebauungsplan Nr, 145 G) betragen die Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen einschließlich des Ausgleiches für die Erschließungsstraßen ca. 7,50 € pro Quadratmeter Baugrundstücksfläche.

Berücksichtigung der Bodenertragsfähigkeit

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat in einer Stellungnahme zu einem Bauleitplanverfahren im Jahr 2012 gefordert, die Ertragsfähigkeit der Böden in den geplanten Baugebieten bei der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes künftig zu berücksichtigen. Dazu hat das LfU auf

seinen Geofachdatenatlas im Internet verwiesen. Dort ist in einer Karte auch die Ertragsfähigkeit der Böden von Ingolstadt dargestellt (siehe Karte 1). In den beiliegenden Erläuterungen zur Karte bedeutet eine Ertragsmesszahl von größer als 75 (Maximum 100), dass die Fläche eine sehr hohe Ertragsfähigkeit besitzt. Eine Überprüfung der Karte des LfU durch Daten der Bodenschätzungskarte der staatlichen Vermessungsverwaltung hat jedoch ergeben, dass im Stadtgebiet weit weniger Flächen vorhanden sind, die eine Ertragsmesszahl von mehr als 75 aufweisen und damit eine sehr hohe Ertragsfähigkeit besitzen (siehe Karte 2). Flächen mit einer Ertragsmesszahl von Größer als 75 sind entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung bei hohem Versiegelungsgrad mit einem Kompensationsfaktor von mindestens 0,8 zu bewerten. Das hat einen höheren Bedarf an Ausgleichsflächen zur Folge. Flächen mit einer Ertragsmesszahl von 75 oder weniger werden bei hohem Versiegelungsgrad mit einem Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 bewertet. Der Ausgleichsflächenbedarf fällt entsprechend geringer aus. In Zukunft wird für die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes die Karte 2 herangezogen. Sie ist auf Grundlage der Daten der staatlichen Vermessungsverwaltung erstellt worden. Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes ist auf dieser Basis bei jedem Bebauungsplan in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu begründen. Somit ist in jedem Einzelfall eine der tatsächlichen Situation entsprechende Beurteilungsgrundlage gegeben.

Auswahlkriterien für die Anlage von Ausgleichsflächen

Der Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ lässt die Möglichkeit offen, die Ausgleichsflächen auf dem Baugrundstück selbst, auf geeigneten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes oder räumlich getrennt vom Bebauungsplan an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder sogar an geeigneten Stellen im naturräumlichen Zusammenhang auch außerhalb des Gemeindegebietes auszuweisen. In Ingolstadt war es bisher das Ziel, die Ausgleichsflächen in einem räumlichen Zusammenhang mit den geplanten Neubaugebieten auszuweisen. In der Praxis hat es sich jedoch gezeigt, dass diese Ausgleichsflächen wegen des oft fehlenden naturräumlichen Zusammenhanges nur eine eingeschränkte ökologische Wirksamkeit haben. Bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen in Nähe der neuen Baugebiete ist manchmal auch fruchtbares Ackerland verwendet worden. Zukünftiges Ziel soll jedoch sein, wertvolles Ackerland zu erhalten.

Daher ist es sinnvoller, Grundstücke mit Grenzertragsböden in aufwertbaren und zusammenhängenden Naturräumen für Ausgleichsflächen bereitzustellen. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für Landschaftsbild und Naturhaushalt dargestellt. Bei größeren zu bebauenden Flächen soll auch die Möglichkeit bestehen, dass Ausgleichsflächen auch außerhalb des Stadtgebietes, z.B. im Donaumoos, angelegt werden. Jedoch ist dabei vorher die Frage zu klären, wer extern die Pflege der Flächen übernimmt.

Nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung besteht auch die Möglichkeit, durch Umbau von Nadelwald in Laubwaldbestände und durch den Verzicht auf die Nutzung von Alt- und Biotopbäumen Ausgleichsflächen nachzuweisen. Das Potential für die Ausweisung von anrechenbaren Ausgleichsflächen auf städtischen Waldflächen wird vom städtischen Forstamt in den nächsten Jahren auf ca. 14 bis 17 Hektar geschätzt.

Beschaffung von geeigneten Grundstücken

Neben den vorgenannten Schritten ist es zudem unerlässlich, durch weiteren Grunderwerb die Verfügbarkeit von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.

Von Seiten der Stadt Ingolstadt wird deshalb aktuell geprüft, ob die Möglichkeit besteht, über den Donaumoos-Zweckverband im Rahmen seines Ökoflächenmanagements im Donaumoos, das direkt an das südlichen Stadtgebiet angrenzt, Ausgleichsflächen für Ingolstadt bereitstellen zu

lassen.

Als weitere Option soll der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken zur direkten Verwendung als Ausgleichsflächen oder als mögliches Tauschland intensiviert werden. Aufgrund der derzeitigen Situation am Grundstücksmarkt ist es ähnlich schwierig wie bei Baugrundstücken Ackerland oder Grünflächen zu erwerben, insbesondere ist der Wert dieser Flächen in jüngster Vergangenheit nach Jahren der Stagnation oder sogar des Rückgangs wieder deutlich im Steigen, was dazu führt, dass hier mit den Preisen der Richtwertkarte nicht mehr wie bisher agiert werden kann.

Um überhaupt – unabhängig von den zu zahlenden Preisen – an Angebote zu kommen, ist es zum einen erforderlich, durch direkte Kontaktaufnahme verkaufsbereite Eigentümer zu finden, zum anderen aber auch, künftig wieder stärker an Makler heranzutreten und im Erfolgsfall grundsätzlich auch die üblichen Courtagen zu bezahlen, um entsprechende Anreize zu schaffen, der Stadt vorhandene Angebote mitzuteilen.