

Sitzungsvorlage

Nr. 3.1-077/2006/1

Gremium	Termin	Behandlung	TOP
Technischer Ausschuss	04.07.2006	nicht öffentlich	
Stadtrat	19.07.2006	öffentlich	

**Betreff: Beschluss zur Zuordnung von Ersatzflächen zum Bebauungsplan
'Gewerbegebiet Ost' - Kündigung von Nutzungsverträgen**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, dass zur Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen für den notwendigen Ausgleich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 ‚Gewerbegebiet Ost‘ die Pachtverträge für die landwirtschaftliche Nutzung der Flurstücke 214/1 der Gemarkung Gunnersdorf und 604/14 der Gemarkung Mühlbach zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt werden.

Sachverhalt:

Mit der Konkretisierung im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 ‚Gewerbegebiet Ost im Gesamtumfang von ca. 25 ha erfolgt eine nachhaltige Umgestaltung dieses bislang unbebauten Bereiches. Insgesamt sollen über 15 ha Gewerbe- und Industrieflächen entstehen.

Da aufgrund der effizienten Auslastung der prädestinierten Planfläche der notwendige Ausgleich für den Eingriff durch die Planung nicht innerhalb des Planbereiches vollständig erbracht werden kann, ist es notwendig, Ersatzmaßnahmen unmittelbar zuzuordnen. Der erforderliche Umfang zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens für die Bewertung Eingriff/Ausgleich wurde in einem anberaumten Scoping-Termin bestimmt. In der Biotopausgangsbewertung sowie dem zu erwartenden Funktionsverlust sind dann die Ersatzmaßnahmen zu bestimmen. Zu beachten ist dabei, dass der Ersatz nicht als Einheit, sondern für jeden Bereich separat zu ermitteln und zu erbringen ist.

Nach den Berechnungen ergeben sich durch die Planung in der Biotopbewertung ein Verlust von fast 146 Werteinheiten (WE), welche jedoch in einem Umfang von 76 WE im Baugebiet kompensiert werden können. Für den verbleibenden biotopbezogene Ersatzbedarf von 70 WE ist in der Berechnung als Ersatzleistung außerhalb des Plangebietes eine Anpflanzung von ca. 7 ha standortgerechten Mischwald ermittelt worden.

...

Der wünschenswerte Ersatz in der Nähe des Eingriffs ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Vielmehr können hier im Eigentum der Stadt befindliche und derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an anderer Stelle des Stadtgebietes herangezogen werden.

- Flurstück 214/1 der Gemarkung Gunnersdorf: Das unmittelbar an den Friedhof der Stadt angrenzende Flurstück hat eine Gesamtgröße von 1,414 ha. Im Einzelnen gliedert es sich in Acker- und Grünland sowie einer Wasserfläche, welche den unmittelbar an der Bahntrasse angrenzenden Bereich durchquert.

Der Landschaftsplan sieht an dieser Stelle eine Waldmehrung mit Aufwertung des Gewässerbereiches vor dem Bahndamm vor. Damit soll der als Waldfriedhof angelegte Bereich aufgewertet und abgerundet werden.

- Flurstück 604/14 der Gemarkung Mühlbach: Das stadteigene Flurstück verläuft parallel zum Altenhainer Weg und hat eine Gesamtgröße von fast 7,2 ha. Es gliedert sich in Acker- und Grünland sowie Unland und Wegeflächen auf. Zu dem nur grob ausformulierten Zielstellungen im Landschaftsplan lässt sich über das Flurstück eine Vernetzung des Waldareals am Steinbruch mit dem des Mühlbachtals erreichen. Über den Fachplaner ist dabei im Detail die mögliche Gestaltung des Grünbereiches zu entwerfen.

Für beide stadteigene Flurstücke bestehen langfristige Pachtverträge für die landwirtschaftliche Nutzung. Beide Verträge sind eingeschränkt kündbar. Dabei ist u.a. das ‚dringende öffentliche Interesse‘ als Grund einer Kündigung genannt. Mit der Entwicklung von Gewerbeflächen als Grundlage der Schaffung von dringend benötigten Arbeitsplätzen für die Region ist dieses dringende öffentliche Interesse gegeben.

Im Detail sind für die Flächen die Bewertungen vorzunehmen und für die am Altenhainer Weg abzuprüfen, ob die querende Hochspannungsleitung oder aber die (gegen den Willen der Stadt errichteten) Windkraftanlage der geplanten biotopbezogenen Ersatzmaßnahme entgegenstehen.

Die entstehende Wertminderung durch Funktionsverlust bzw. Funktionsminderung durch die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser beträgt 58 (WE). Durch geeignete Maßnahmen kann im Plangebiet ein funktionsbezogener Ausgleich von 10 WE erreicht werden. Der verbleibende funktionsbezogene Ersatzbedarf ist durch Flächenentsiegelungsmaßnahmen in Auenlage mit Aufwertung der Boden- und Wasserfunktion einschließlich dauerhafter Bepflanzung zu erreichen. Neben der Nachbewertung bereits erfolgter Rückbauten im Auenbereich gilt es zum weitergehenden Bedarf eine Einvernehmlichkeit mit der Naturschutzbehörde des Landkreises zu erzielen.

Firmenich
Bürgermeister

Anlage
Übersichts- sowie Entwurfsplan für die Ersatzmaßnahmen