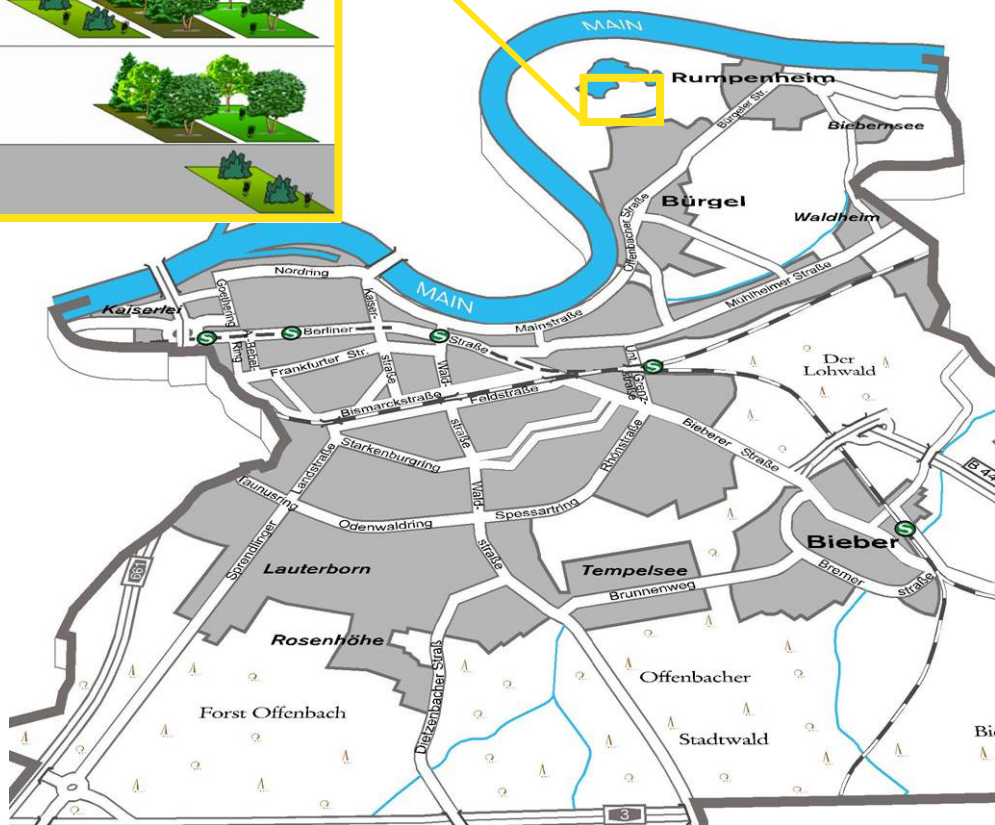




Ausgleichskonzeption Offenbach

Kontoauszug	
„Einzahlung“ - in Fläche - in Maßnahmen	
Abbuchung	
Guthaben	



Amt für Umwelt,
Energie und
Mobilität





Ausgleichskonzeption Offenbach

Konzeption zur Erfüllung der
naturschutz- und baurechtlichen Ausgleichs-
verpflichtungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft

- Instrumente, Handlungsgrundsätze, Vorgehensweise -

Projektbeteiligte

Leitung	Ute Habelt
AG-Mitglieder	Marion Rüber-Steins Hermann Gaffga Dietmar Stein Werner Hinkelbein Sigrid Pietzsch Christiane Schneider

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGLEICH IM STADTGEBIET OF	1
2.	KOMMUNALE FREIRAUMKONZEPTE	1
3.	ÖKOLOGISCHES AUFWERTUNGSPOTENZIAL.....	2
4.	FLÄCHENMANAGEMENT / AUFBAU EINES FLÄCHENPOOLS	3
5.	ÖKOKONTO	3
6.	ÖKOLOGISCHE QUALITÄTSSICHERUNG.....	3
7.	REFINANZIERUNG	4
8.	BEISPIEL FÜR EINE LANDSCHAFTSENTWICKLUNG DURCH AUSGLEICHSMABNAHMEN: BEBAUUNGSPLAN 537A „RUMPENHEIM SÜD“	5

1. Ausgleich im Stadtgebiet OF

Eingriffe in Natur und Landschaft, die innerhalb des Stadtgebietes von Offenbach getätigt werden, sollen innerhalb des Stadtgebietes ausgeglichen werden.

Ziel ist es, dass mit Hilfe von Ausgleichsmaßnahmen gezielt die Aufwertung von Natur und Landschaft in Offenbach initiiert wird. Ausgleichsverpflichtungen und die damit verbundenen Aufwertungspotenziale gehen nicht an andere Städte und Gemeinden verloren. Dies wäre dann der Fall, wenn an Stelle einer Ausgleichsmaßnahme die Ausgleichsabgabe an das Land Hessen gezahlt werden müsste. Diese Mittel können dann auch anderen Orts für Naturschutzmaßnahmen verwendet werden und gingen verloren.



Abbildung 1: Ausgleichsfläche Rumpenheim Süd: Wegbegleitende Birkenallee¹

2. Kommunale Freiraumkonzepte

Ausgleichsmaßnahmen werden aus den Entwicklungszielen von kommunalen Freiraumkonzepten abgeleitet (Zuständigkeit Amt 60). Dazu zählen die bereits vorhandenen Freiraumkonzeptionen:

- Bürgel - Rumpenheimer Mainbogen
- Buchhügel
- Grünring vom Main zum Main.

Für die weiteren Landschaftsräume des Stadtgebietes sollen sukzessive vergleichbare Freiraumkonzepte erarbeitet werden.

Die Maßnahmen sollen entsprechend folgender Prioritätensetzung in den Landschaftsräumen gebündelt werden:

Landschaftsräume	Priorität
Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen einschließlich Kuhmühltal	1
Buchhügel	1
Grünring vom Main zum Main	2
Erweitertes Biebertal	3
Hainbach / Wildhofbach im südlichen Waldgürtel	3
Südlicher Waldgürtel	3

Tabelle 1: Prioritätensetzung in den Landschaftsräumen

¹ Fotograf: Thomas Lemnitzer für Stockert+Eschke Landschaftsarchitektin bdlä

Die planerische Zielvorgabe von kommunalen Freiraumkonzepten ermöglicht durch den Abgleich zwischen ökologischer Bestandssituation einer Fläche mit dem planerischen Ziel das ökologische Aufwertungspotential zu ermitteln und damit geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Einzelmaßnahmen werden effektiv zur Umsetzung einer Gesamtmaßnahme auf der Basis einer planerischen Konzeption gebündelt.

Als Pilotgebiet zur Entwicklung und Umsetzung der Ausgleichskonzeption Offenbach wurde der für naturbezogene Erholung und Biotop- und Artenschutz herausragende Landschaftsraum des Bürgel- Rumpenheimer Mainbogens einschließlich Kuhmühltal ausgewählt². Dieser steht deshalb bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen neben der bereits in Umsetzung befindlichen Freiraumkonzeption Buchhügel an erster Priorität.



Abbildung 2: Ausgleichsfläche Rumpenheim Süd: Entwicklung eines Birkenwäldchens aus einem natürlichen Aufwuchs³

3. Ökologisches Aufwertungspotenzial

Das ökologische Aufwertungspotenzial wird parzellengenau aus dem Abgleich zwischen Ausgangszustand und Planungsziel der Freiraumkonzepte (vgl. Punkt 2) ermittelt⁴. Daraus werden die naturschutzfachlich geeigneten Ausgleichsflächen abgeleitet und abgegrenzt (Ausgleichsflächenpool). Die Aufwertungsmaßnahmen werden definiert und bewertet. Als Bewertungsmatrix dient dazu die Kompensationsverordnung des Landes Hessen.

Fläche, Ausgangszustand und die vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme einschließlich der zu erreichenden ökologischen Aufwertung werden digital im städtischen Geograf erfasst, um die ämterübergreifende Transparenz der spezifischen Flächeninformation zu gewährleisten und andererseits eine flexible Fortschreibung und Verarbeitung dieser Information zu ermöglichen.

Auf der Grundlage des ermittelten Aufwertungspotenzials wird die Erkenntnis darüber gewonnen, welche Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht für Ökokonto- oder Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind⁵.

Die Kompensationsverordnung ist das für Eingriffsvorhaben in Hessen - ausgenommen der Bauleitplanung - rechtsverbindlich anzuwendende Bewertungssystem, das auch für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung angewendet werden kann. Dieses Bewertungssystem beinhaltet die Möglichkeit von Zu- und Abschlägen, so dass es auf die Anforderungen der spezifischen örtlichen Situation angemessen angepasst werden kann.

² vgl. Mag. Beschluss 406/04

³ Fotograf: Thomas Lemnitzer für Stockert+Eschke Landschaftsarchitektin bdla

⁴ Zuständigkeit Amt 33

⁵ Der Magistrat hat in seinem Beschluss 251/ 06 der Beauftragung zur Ermittlung des Aufwertungspotenzials und Abgrenzung des Ausgleichsflächenpools für das Gebiet der Freiraumkonzeption Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen zugestimmt

4. Flächenmanagement / Aufbau eines Flächenpools

Die Stadt Offenbach schafft im Rahmen eines aktiven Flächenmanagements die Voraussetzung für die Verfügbarkeit der potenziellen, gemäß Punkt 3 ermittelten Ausgleichsflächen⁶. Dabei sollen alle geeigneten Umsetzungsinstrumente wie z.B. Kauf, Tausch oder Pacht zum Einsatz kommen. Die Refinanzierung der Flächen ist bei Zuordnung zum Eingriff durch den jeweiligen Eingriffsverursacher (Investor) sicher zu stellen (vgl. Punkt 7).

Mit dem Flächenmanagement wird ein Flächenpool mit solchen Flächen vorgehalten, die qualitativ für naturschutzrechtlichen Ausgleich geeignet und kurzfristig für diesen Zweck verfügbar sind. Damit wird gewährleistet, dass im Rahmen von Planungsverfahren geeignete Ausgleichsflächen rasch einem Eingriffsprojekt zugeordnet werden können. Die bisher übliche zeitaufwändige Suche nach Ausgleichsflächen ist nicht mehr erforderlich und das Verfahren wird beschleunigt. Mit der Verpflichtung zur Refinanzierung der von der Stadt OF zur Verfügung gestellten Flächen werden die Vorleistungen der Stadt finanziell abgegolten (vgl. Punkt 7).

5. Ökokonto

Die Stadt Offenbach führt eigenständig ökologische Aufwertungsmaßnahmen durch⁷, die im „Ökokonto“ gebucht werden⁸. Ökokontomaßnahmen sollen vorrangig im Pilotgebiet Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen einschließlich Kuhmühltal durchgeführt werden (vgl. Punkt 2). Die Refinanzierung der Maßnahmenkosten durch den Eingriffsverursacher (Investor) ist bei Zuordnung zum Eingriff sicher zu stellen (vgl. Punkt 7).

Der Vorteil von Ökokontomaßnahmen liegt in der sofortigen Verfügbarkeit nicht nur der Flächen sondern auch der bereits „fertigen“ Ausgleichsmaßnahmen, die rasch einem Eingriff zugeordnet werden können. Damit stehen diese für die Stadt OF oder für Investoren zum Abruf kurzfristig bereit und tragen so zur Verfahrensbeschleunigung bei. Dies gilt auch für Verfahren der Bauleitplanung. Zudem ist von Vorteil, dass die Herstellungs- und Pflegekosten bereits zum Zeitpunkt des Eingriffs bekannt sind. Darüber hinaus kann durch die Biotopentwicklung bis zur Eingriffszuordnung ein Zuwachs der ökologischen Wertigkeit und damit ein „Zinsgewinn“ an ökologischen Wertpunkten erreicht werden.

6. Ökologische Qualitätssicherung

Die Stadt Offenbach verpflichtet sich zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Qualität der Ausgleichsmaßnahmen. In den Fällen, in denen die Stadt Offenbach selbst oder ein von ihr beauftragter Entwicklungsträger als „Eingreifer“ fungieren, übernimmt bzw. koordiniert sie die ggf. erforderliche Pflege. Die externe Refinanzierung der Kosten ist sicher zu stellen (vgl. Punkt 7).

Die Verpflichtung zur ökologischen Qualitätssicherung ergibt sich aus der naturschutzrechtlichen Verpflichtung, die ökologischen Ausgleichswirkungen dauerhaft sicher zu stellen.



Abbildung 3: Ausgleichsfläche Rumpenheim Süd: Anpflanzung einer Baumreihe⁹

⁶ Zuständigkeit Amt 62 und 80

⁷ Zuständigkeit Amt 60

⁸ Zuständigkeit Amt 33

⁹ Fotograf: Thomas Lemnitzer für Stockert+Eschke Landschaftsarchitektin bdlA

7. Refinanzierung

Sofern die Stadt OF Finanzmittel zur Vorfinanzierung von Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen und deren Pflege zur Verfügung stellt, sollen diese nach der Zuordnung zum Eingriff vom jeweiligen Eingriffsverursacher an die Stadt OF zurückerstattet werden. Dies gilt auch im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Stadt. Hier soll eine entsprechende Umlegung der Kosten an die verschiedenen Nutzer der Baugebiete gewährleistet werden.

Mit der Verpflichtung zur Refinanzierung der durch die Stadt OF vorgeleisteten Kosten wird gewährleistet, dass für die Stadt OF im Regelfall bei der Umsetzung der Ausgleichskonzeption keine bzw. geringere Kosten entstehen.

Es ist sicherzustellen, dass bei Einmalzahlungen des Eingriffsverursachers zur Refinanzierung von Fläche, Maßnahmenherstellung und Dauerpflege die jährlich erforderlichen Aufwendungen für die Pflege im städtischen Haushalt eingeplant werden.

Bei einer Einmalzahlung des Eingriffsverursachers geht dieser für die Dauerpflege in finanzielle Vorleistung. Zur Erfüllung der eingegangenen Verpflichtung muss hier die Stadt OF die jährlich erforderlichen Mittel für die Pflege zur Verfügung stellen.

8. Beispiel für eine Landschaftsentwicklung durch Ausgleichsmaßnahmen: Bebauungsplan 537A „Rumpenheim Süd“¹⁰



Luftbild 2002 mit Geltungsbereich



Bebauungsplan 537 A
Rumpenheim Süd



Ausgleichsmaßnahmen:

- Erhaltung vorhandener Gehölze
- Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und Obstbäumen
- Offene Wiesenfläche
- Baumreihe aus Wildkirschen entlang der Regionalparkroute
- Birkenwäldchen aus natürlichem Aufwuchs
- Wegbegleitende Birkenallee
- Baumreihe

Festgesetzte
Ausgleichsmaßnahmen
im Geltungsbereich

¹⁰ Quelle: GPM - Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien, Kronberg im Taunus, www.geopm.de