

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Bebauungsplan 77349/04;**

**Arbeitstitel: GE westlich Linder Kreuz in Köln-Porz-Lind, 3. Änderung**

---

### **Anlass und Ziel der Planung**

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 06.11.2014 die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 77349/04 –Arbeitstitel: GE westlich Linder Kreuz in Köln-Porz-Lind– beschlossen.

Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 14.01.2015 im Amtsblatt der Stadt Köln.

Im Zuge der Überarbeitung der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes war eine neue Betrachtung und Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Hierbei wurden Widersprüchlichkeiten bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgestellt, sowohl für den ursprünglichen Bebauungsplan 77349/04 Blatt 1 und Blatt 2 als auch für die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes 77349/04.

So berücksichtigte zum Beispiel die Zuordnung nicht die Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsmaßnahmen, so dass teilweise der Ausgleich von Eingriffen auf städtischen Grundstücken den privaten Grundstücken zugeordnet wurde. Die Gemeinde hätte dann bei der Kostenerhebung der Ausgleichsmaßnahmen keinen Zugriff auf die Ausgleichsflächen. Somit war die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich. Außerdem wurde auf diese Weise durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes das private Eigentumsrecht unverhältnismäßig eingeschränkt, weil es einem privaten Grundstückseigentümer nicht zuzumuten ist, dass er sein Grundstück für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellt, das nicht ihm selbst, sondern einem Dritten dient.

Die ungenauen Zuordnungen machten die 3. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes erforderlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden vollständig neu ermittelt und zugeordnet.

Da die Identität des Bebauungsplanes mit seiner 1. und 2. Änderung gewahrt bleibt und die Pläne nicht grundsätzlich geändert werden, kann mit der 3. Änderung und der damit verbundenen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die ungenauen Zuordnungen der Vergangenheit behoben werden.

Unter Hinweisen wird vermerkt, wo die Quelle der Normen, Richtlinien und sonstiger Regelwerke eingesehen werden kann.

Es erfolgt als redaktionelle Ergänzung noch der Satz, dass die aufgeführten Gesetze und Verordnungen in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung zu beachten sind.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan geringfügig den Planungen des Landesamtes für Straßenbau angepasst.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 03.03. bis 04.04.2016 offengelegen. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

In der öffentlichen Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt der Stadt Köln am 24.02.2016 wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen wird.

## **Aufgabenstellung Anpassung BAB**

### **Anpassung Bundesautobahn BAB A59**

Die Belange des Landesbetriebs Straßenbau NRW wurden berücksichtigt. Die vorgegebenen Begrenzungslinien der BAB A 59 sind in den Bebauungsplan eingefügt worden. Da auch deutlich gemacht wurde, dass Straßen.NRW einer Belegung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesfernstraßen mit Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmenflächen nicht zustimmt, ist das in den Eingriffs-Ausgleichsregelungen ebenfalls mit eingeflossen.

Der Bebauungsplan setzt nun folgendes fest:

Südlich der Autobahn ist ein Streifen von 70 m parallel zur BAB A 59 als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Nördlich der BAB A 59 ist die Anbauverbotszone (40 m Streifen) ebenfalls als Fläche von der Bebauung freizuhalten. Zusätzlich ist nach Norden entlang der Frankfurter Straße (ein schmaler Streifen) die Fläche erweitert.

Damit ist die gesamte Fläche für eine mögliche neue Autobahnauffahrt in diesem Bereich von der Bebauung freigehalten.

Auf der westlichen Seite der Frankfurter Straße ist eine 40 m Anbauverbotszone, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Mit dieser Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Belange des Landesbetriebes Straßenbau berücksichtigt und eingearbeitet.

## **Aufgabenstellung Eingriff/Ausgleich**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft mussten neu ermittelt und zugeordnet werden. Als Ergebnis müssen die textlichen Festsetzungen der alten Bebauungspläne hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen korrigiert beziehungsweise ergänzt werden. Für die 3. Änderung wurden deshalb in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen aus Dezember 2015 zunächst die zu korrigierenden Fehler definiert, um in einem weiteren Schritt das konkrete Aufgabenprofil zu beschreiben und die erforderlichen Fehler zu beheben. Die erforderlichen Aufgaben wurden nacheinander abgearbeitet und bewältigt, sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

### **1. Fehlerbetrachtung**

Der aktuelle Bebauungsplan berücksichtigt Eingriffe in Natur und Landschaft, die bereits vor der Planaufstellung vorhanden waren, und ordnet auch diesen Eingriffen Ausgleichsmaßnahmen zu. Dies widerspricht den rechtlichen Vorgaben für die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB, weil demnach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn der Eingriff vor der planerischen Entscheidung vorhanden war.

### **Behebung**

Für die Behebung ist eine neue Definition und Darstellung eines ausgleichspflichtigen Eingriffsbereiches gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB erforderlich, damit eine einwandfreie planungsrechtliche Grundlage für eine Eingriffsermittlung vorliegt.

Der ausgleichspflichtige Eingriffsbereich wird in dem Bebauungsplan gesondert dargestellt.

## 2. Fehlerbetrachtung

Im Zusammenhang der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB sind grundsätzlich drei Fehler festgestellt worden:

1. Die aktuelle Zuordnung des Bebauungsplanes berücksichtigt nicht die Eingriffsschwere der Eingriffe. So müssen aktuell für den Eingriff der Gewerbe- und der Verkehrsflächen deutlich mehr Ausgleichsflächen realisiert werden, als für den Eingriff der Industrieflächen.  
  
Dieser Fehler lässt sich grundsätzlich darin begründen, dass der Eingriff des Gewerbegebietes (GE) und der Eingriff des Industriegebietes (GI) bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zusammengefasst wurden, so dass die unterschiedlichen Eingriffsgrößen nicht ermittelt werden konnten und eine differenzierte Zuordnung nicht möglich war.
2. Die Zuordnung berücksichtigt nicht die Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsmaßnahmen, so dass Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken den städtischen gewerblich zu nutzenden Eingriffsgrundstücken zugeordnet wurden. Nach dem Grundstücksverkauf an die zukünftigen Eingriffsverursacher muss allerdings die Gemeinde die Kostenerhebung für die Grundstücke durchführen, obwohl Sie keinen Zugriff auf die zugeordneten privaten Ausgleichsflächen und damit auch keinen Einfluss auf die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen hat. Somit ist die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der bisherigen Zuordnung nicht möglich, weil die Zuordnung keine funktionierende Ermächtigungsgrundlage für die Erhebung von Ausgleichskosten darstellt.
3. Im Hinblick auf die Zuordnung von privaten Ausgleichsflächen zu den städtischen gewerblich zu nutzenden Eingriffsgrundstücken ist weiterhin zu beachten, dass auf diese Weise durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes das private Eigentumsrecht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Denn es ist einem privaten Grundstückseigentümer nicht zuzumuten, sein Grundstück für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen, das der Kompensation von Eingriffen dient, die nicht er selbst, sondern ein Dritter verursacht hat.

### Behebung

Bei der Eingriffsermittlung muss für jeden einzelnen Eingriff zunächst die Eingriffsschwere ermittelt und dargestellt werden, damit die Ausgleichsmaßnahmen gerecht zugeordnet werden können. Darüber hinaus müssen die Eigentumsverhältnisse berücksichtigt werden, um eine Zuordnung zu gewährleisten, die eine geeignete Ermächtigungsgrundlage für die Erhebung von Ausgleichskosten darstellt.

Die Ausgleichsflächen der privaten Eigentümer, die nicht für die Bewältigung ihres eigenen Eingriffs benötigt werden, müssen entweder in das Eigentum der Gemeinde gelangen, damit die Gemeinde diese Ausgleichsflächen für andere Eingriffe zuordnen kann oder sie müssen aus der Zuordnungsmasse herausgenommen werden.

In diesem Fall können entweder diese Flächen als Ausgleichsflächen für die Eingriffe des Eigentümers verwendet werden, die auf anderen Flächen außerhalb des Bebauungsplanes liegen. Hat der Eigentümer keinen weiteren Ausgleichsbedarf außerhalb des Bebauungsplangebietes, weil er beispielsweise nicht als Projektentwickler beziehungsweise Vorhabenträger tätig ist, dürfen diese Flächen nicht als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die zusätzlichen Verpflichtungen wären nicht gerechtfertigt, weil der Eigentümer keine weiteren Ausgleichsflächen benötigt. In diesem Fall werden diese Flächen dann als Maßnahmenflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzt, die als Sukzessionsflächen den Eigentümer nicht mit zusätzlichen Maßnahmen belasten.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Eigentumsrecherche wurde im Zuge einer neuen Ausgleichsdimensionierung entschieden, ob potentielle Ausgleichsmaßnahmen für die Verwendung für Eingriffe außerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt werden oder ob Maßnahmenflächen ohne weitere Verpflichtungen festzusetzen sind.

Im Hinblick auf die spätere Realisierung beziehungsweise Refinanzierung von Ausgleichsflächen werden nun zwei Gruppen unterschieden. So wird ein Anteil von Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen realisiert, deren Realisierung dann über die Satzung der Stadt Köln zur Kostenerstattung von Ausgleichsmaßnahmen refinanziert wird. Ein anderer Anteil der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt im privaten Eigentum und somit auch in der privaten Verantwortung der Realisierung und Kostentragung.

Somit müssen grundlegend zwei Arten von Ausgleichszuordnungen unterschieden werden, nämlich in eine Zuordnung von privaten Ausgleichsflächen auf Eingriffsflächen, die im Eigentum derselben Privatperson stehen, und in die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, die auf von der Gemeinde bereitgestellten Ausgleichsflächen realisiert werden.

Damit die städtischen Ausgleichsmaßnahmen unabhängig von der Eingriffsrealisierung umgesetzt werden können und damit die entsprechenden Kosten gleichmäßig verteilt werden, wird eine Zuordnung erstellt, bei der alle städtischen Ausgleichsmaßnahmen auf alle ihnen zugeordnete Eingriffe verteilt werden. So kann entsprechend der Eingriffsschwere eines Eingriffs für einen m<sup>2</sup> Eingriff eine bestimmte Anzahl von m<sup>2</sup> Ausgleichfläche zugeordnet werden.

Die Zuordnung erfolgt aufgrund der Anfang 2016 bestehenden Eigentumsverhältnisse, einschließlich der gewerblich zu nutzenden Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Köln befinden.

### **3. Fehlerbetrachtung**

Im Zusammenhang der vorhergegangenen Fehlerbehebungen ist festgestellt worden, dass eine neue Bewertung und eine neue Ermittlung der Eingriffe erforderlich sind. Die Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen ist allerdings ebenso erforderlich, weil die zu bewertenden Ausgleichsmaßnahmen auch Einfluss auf die Größenordnung der Eingriffe nehmen. Daher wurde eine neue Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorgenommen. Hierbei wurden wiederum Unstimmigkeiten beziehungsweise unterschiedliche Fehler festgestellt, die im Folgenden dargestellt und erläutert werden.

#### **1. Unterschiede in der Flächenberechnung des Planungsgebietes:**

Der Umweltbericht stellte zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes ein Planungsgebiet mit einer Flächengröße von 211 084 m<sup>2</sup> dar. Die neue Flächenermittlung, die auf der Grundlage der neuen Flächendaten vom 02.09.2015 erfolgte, stellt eine Gesamtlächengröße von 235 078 m<sup>2</sup> dar.

Somit ist ein Unterschied von 23 994 m<sup>2</sup> (2,4 ha) festzustellen, der über übliche Ungenauigkeiten hinausgeht.

#### **2. Ausgleichsflächen wurden nicht als solche dargestellt und zugeordnet:**

Nördlich und südlich der Autobahn wurden Flächen mit den Bindungen für Pflanzen und Sträuchern gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzt, obwohl sich diese überwiegend in ihrer zukünftigen Gestaltung deutlich ändern werden.

So wird aus der Gartenbetriebsfläche nördlich der Autobahn in einem Zeitraum von 30 Jahren ein Gehölzbestand werden, wenn der vorübergehende Entwicklungsstand der Gartenbrache nicht künstlich aufrechterhalten wird. Dies ist allerdings nicht vorgesehen. Auf den Flächen, die südlich an die Autobahn angrenzen, wird sich ebenso in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gehölzstreifen der Autobahn eine Gehölzstruktur entwickeln.

Die ursprüngliche Bewertung setzt für die Flächen das Zielbiotop der Gartenbrache voraus, obwohl eine Unterbrechung der Biotopentwicklung nicht gewährleistet ist und südlich der Autobahn keine Gartenbetriebsflächen vorhanden waren. Darüber hinaus werden mit der Bewertung 14 Biotoppunkte nach Sporbeck veranschlagt, was eine hohe Aufwertung der Flä-

chen darstellt. Diese Aufwertung wurde in der Gesamtbilanz der ursprünglichen Eingriffsbehebung zwar berücksichtigt, aber nicht als Ausgleich dargestellt.

3. Keine Berücksichtigung von Aufwertungen bei Ausgleichsmaßnahmen:

Mit den Maßnahmen M 2 und M 7 wurde die Herstellung einer extensiven Fettwiese festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden als Ausgleichsmaßnahmen deklariert und zugeordnet. Aus dem Umweltbericht ergab sich, dass dem Zielbiotop als Planungswert mit sechs Punkten derselbe Wert zugewiesen wurde, wie dem zugrunde liegenden Ausgangsbiotop Acker. Somit wurden den Maßnahmen M 2 und M 7 keine Aufwertungen zugesprochen.

Für den Fall, dass diese Bewertung im Sinne des anzuwendenden Bewertungsverfahrens Sporbeck plausibel und fachlich korrekt durchgeführt worden wäre, hätten diese Maßnahmen aufgrund ihrer fehlenden Aufwertung nicht als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden dürfen, weil die Aufwertung einer Fläche zwingende Voraussetzung für ihre Deklaration als Ausgleichsfläche ist.

Bei genauer Betrachtung der Anwendung des Bewertungsverfahrens wird deutlich, dass der angesetzte Wert mit sechs Punkten weit unter dem Regelwert liegt, der vom Verfahren Sporbeck zugrunde gelegt wird. Darüber hinaus wird die Änderung und Minderung des Regelwertes im Umweltbericht unzureichend begründet. Im Umweltbericht wird das Zielbiotop EA1 (LW41111); Glatthaferwiese, "mäßig trocken bis frisch" angenommen. Diesem Biotop wird ein Regelwert von insgesamt siebzehn Punkten angerechnet. Die Tatsache, dass das im Regelwert geringer einzustufende Biotop EA31 (LW41112), "artenarme Intensivfettwiese, mäßig trocken bis frisch" einen Wert von zehn Punkten besitzt und die Herstellung dieses Biotops standortbezogen sinnvoller ist, erlaubt den begründeten Verdacht, dass die Bezeichnung des Biotops vertauscht wurde. Die Abwertung des Biotops von zehn auf sechs Punkten wird begründet mit der Tatsache, dass die Nähe zu den Erschließungsflächen und dem Gewerbegebiet das Biotop beeinträchtigen würde. Welchen Einfluss diese Beeinträchtigung im Einzelnen auf die Bewertungskriterien nimmt, die das Bewertungsverfahren Sporbeck für eine wissenschaftlich fundierte Bewertung von Biotoptypen entwickelt hat und mit der eine Änderung des Regelwertes begründet werden muss, wird nicht erläutert.

4. Nicht nachvollziehbare Minderung von Regelbewertungen bei der Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen:

Regelbewertungen von beabsichtigten Zielbiotopen sind hier oft ohne eine ausreichende Begründung abgewertet worden. Da das Bewertungsverfahren Sporbeck mit der Verwendung von expliziten Bewertungskriterien angewendet wird, sind die Wertminderungen in erster Linie anhand der betreffenden Kriterien zu begründen. Warum beispielsweise die Ausgleichsmaßnahme M 3 mit zwölf anstatt mit neunzehn Biotopwertpunkten, entsprechend des prognostizierten Zielbiotops bewertet wurde, ist nicht begründet worden.

Die nicht nachvollziehbare Minderung von Regelbewertungen ist in unterschiedlichen Größenordnungen bei allen Ausgleichsmaßnahmen festzustellen.

5. Fehlende Berücksichtigung von festgesetzten Maßnahmen:

Der Bebauungsplan setzt oft mehrere Maßnahmen für eine Ausgleichsmaßnahme fest. So sah der Bebauungsplan beispielsweise für die Maßnahme M 1 eine Gehölzpflanzung und eine Sukzessionsfläche zu jeweils gleichen Anteilen vor. Mit der ursprünglichen Bewertung wurde allerdings lediglich die Gehölzpflanzung berücksichtigt.

Des Weiteren ordnete der Bebauungsplan die Pflanzung von Straßenbäumen den Eingriffen der Erschließungsflächen als Ausgleichsmaßnahme zu. Die Aufwertungen, die durch diese Pflanzungen erzielt wurden, sind aber in der Bewertung nicht berücksichtigt worden. Der Wert der Verkehrsflächen wurde mit null Punkten angesetzt.

Darüber hinaus handelte es sich bei dieser Pflanzmaßnahme um keine Ausgleichsmaßnahme, weil diese eher als Teil der Baumaßnahme der Straße zu betrachten ist und keine ausgleichende Funktion zu dem Eingriff der Überbauung von Ackerflächen besitzt. Daher ist sie nicht als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan festzusetzen. Dennoch trägt diese Maßnahme zur Minderung der negativen Folgen der Verkehrsflächen bei und lässt auch einen höheren ökologischen Wert erwarten als null Punkte. Somit ist diese Maßnahme bei der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB im Bereich der Gewerbe und Industrieflächen wurde lediglich die Maßnahme P 1 (Scherrasen mit Ziergehölz) berücksichtigt. Die Maßnahme P 2 (Gehölzpflanzung), die eine höhere Aufwertung der Flächen erwarten lässt, fand keine Berücksichtigung

#### 6. Fehlende Berücksichtigung von Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen:

Bei der externen Ausgleichsmaßnahme MA 5 wurde nur die Anlage des einheimischen Laubholzwaldes bei der Bewertung berücksichtigt, obwohl diese nur zu 50% der Fläche erfolgen soll. Der Bebauungsplan stellte nicht dar, wie die übrigen Flächen gestaltet werden sollen. Es wurde lediglich deutlich, dass Biotoptypen der freien Landschaft vorgesehen sind. Für den Umweltbericht wurde die gesamte Fläche mit der veranschlagten Wertigkeit des Laubholzwaldes berücksichtigt.

### **Behebung**

#### Zu 1.:

Die neuen Berechnungen von Eingriffs- und Ausgleichsflächen basieren auf der Grundlage von aktuellen Flächendaten, deshalb ist davon auszugehen, dass jetzt korrekte Flächendaten vorliegen und mögliche erhebliche Fehler für das weitere Verfahren ausgeschlossen werden können.

#### Zu 2.:

Grundgedanke der betreffenden Fehlerbehebung ist, dass bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung eine Aufwertung der Flächen erkannt und berücksichtigt wurde und somit im Grunde die Absicht bestand, die Aufwertungen als Ausgleichswert zu nutzen. So wurden wegen der erzielten Aufwertungswerte keine anderen Ausgleichsmaßnahmen mehr benötigt.

Der Fehler wird dahingehend behoben, dass in Anlehnung an die Biotopentwicklung, die mit der ursprünglichen Festsetzung zu erwarten war, eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wird, nämlich die einer Gehölzpflanzung. Soweit dies sich nicht den Erfordernissen anderer Fehlerbehebungen widerspricht, gilt ersatzweise für die betreffenden Flächen auch die Festsetzungsformulierung der ursprünglichen Maßnahme M 3: "Die Fläche ist als Gehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen (BA11) anzulegen."

#### zu 3.:

Die Ausgleichsmaßnahmen werden plausibel und nachvollziehbar aufgewertet, da der angesetzte Wert weit unter dem Regelwert liegt, der vom Verfahren Sporbeck zugrunde gelegt wird.

#### zu 4.:

Die Änderungen von Regelbewertungen werden nachvollziehbar dargestellt und begründet.

#### zu 5.:

Bei der Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen werden alle Zielbiotope berücksichtigt und einzeln bewertet, so dass es hier auch teilweise zu einer Aufwertung kommt.

### Zu 6.:

Als Grundlage für eine neue Bewertung der betreffenden Maßnahme unter den Gesichtspunkten der Plausibilität wird die Planung inhaltlich ergänzt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere die Zielsetzung der Planung von Freiraumbiotopen berücksichtigt, weil Sie zum einen bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung vorgesehen waren und zum anderen von Planungen für benachbarte Bereiche empfohlen werden. Es handelt sich um eine externe Ausgleichsmaßnahme, die direkt neben dem geschützten Landschaftsbestandteil LB 7.24 "Senkelsgraben in Köln Lind" liegt.

Der Pflege- und Entwicklungsplan macht für die betreffende Ausgleichsmaßnahme Planungsempfehlungen und nennt in diesem Zusammenhang die Wichtigkeit der Erhaltung von Freiräumen und der Entwicklung von extensivem Grünland als Erweiterungsmöglichkeit des Linder Bruches. So werden als Ergänzung des beabsichtigten Laubholzwaldes Grünlandbrachen vorgesehen, die im Zusammenhang der forstwirtschaftlichen Erhaltung in Form von "Ökoflächen" gepflegt und in ihrem Entwicklungsstand dauerhaft erhalten werden.

### **Aufgabenprofil als Ergebnis der Fehlerbetrachtung**

Mit den zuvor beschriebenen Feststellungen von Fehlern und deren Behebung ergeben sich folgende Aufgaben beziehungsweise zu ermittelnde Arbeitsergebnisse, die als Grundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 77349/04 –Arbeitstitel: GE Westlich Linder Kreuz in Köln-Porz-Lind– bewältigt werden mussten:

- Darstellung und Definition des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereiches gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB;
- Neue Bewertung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen;
- Eigentumsrecherche im Hinblick auf die Zuordnung von privaten Ausgleichsflächen zu Eingriffsgrundstücken, die im Eigentum derselben Privatperson liegen;
- Ausgleichsdimensionierung der privaten Ausgleichsflächen, die für die Eingriffsgrundstücke angerechnet werden können, die im Eigentum derselben Privatperson liegen;
- Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen;
- Korrektur der Festsetzungen im Hinblick auf Veränderungen von planungsrechtlichen Erfordernissen, die sich durch die Eingriffs- Ausgleichsbewertungen, die Eigentumsrecherchen und die neuen Ausgleichsdimensionierungen ergeben;
- Ermittlung und Darstellung einer neuen Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.

### **Darstellung und Definition des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereiches gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB**

Als Grundlage für die Darstellung des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereiches gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB liegt dieser Grundlagenermittlung ein Bestandsplan zugrunde, der für die Ermittlung der damaligen Eingriffsberechnung erstellt wurde.

Mit der Änderung der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Ungenauigkeiten des ursprünglichen Bebauungsplanes und seiner 1. und 2. Änderung behoben.

### **Neue Eingriffs-/Ausgleichsbewertung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Planungsflächen**

#### **1.1. Neue Eingriffs- Ausgleichsbewertung und Maßnahmenbeschreibung**

Für die Erstellung einer neuen Eingriffsermittlung liegen seit dem 02.09.2015 digitale Grundlagen vor. Mit Hilfe eines Geographischen Informationssystems (Arc-Gis) und mit Hilfe von datenbanktechnischen Auswertungen ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung durchgeführt worden, die die Fehler im Zusammenhang der Eingriffsermittlung behebt.

In diesem Zusammenhang wurden weitere Fehler und Unstimmigkeiten im Rahmen der Ausgleichsbewertung festgestellt, die im Folgenden beschrieben werden. Diese werden ebenfalls mit der neuen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung korrigiert.

Bei der neuen Bemessung der Ausgleichsflächen wurden die Ausgleichsmaßnahmen neu bezeichnet und in ihrer Größe, entsprechend den Ergebnissen der Bewertung, verändert. Damit änderte sich in Teilen auch die Lage der Maßnahmen. Beispielsweise wird die externe Ausgleichsmaßnahme M8 nicht mehr benötigt und entfällt ganz. Im Gegenzug dazu kommt eine neue Ausgleichsmaßnahme dazu, die mit der Ausgleichsmaßnahme A3 zusammengelegt wird.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung orientiert sich zunächst an der neuen Eingriffs-/Ausgleichsbezeichnung, verweist aber immer auf die ehemaligen Maßnahmenbezeichnungen und nennt die ehemals angehaltenen Zielbiotop, damit ein Vergleich zur damaligen Bewertung möglich ist.

Eine Anpassung der Bewertung der Bestandsbiotop beziehungsweise deren Bewertung war nicht notwendig. Gegenüber der ursprünglichen Biotoptypenkartierung wurden lediglich Flächengrößen angepasst.

### Ausgleichsmaßnahme A1

(zuvor: Maßnahmen M2 und M7, Zielbiotop LW41111(2); Bewertung 6 BWP)

| Zielbiotop   | Regelwert | Änd. | Kriterium | Begründung |
|--|-----------|------|-----------|------------|
| LW41112  | 10        |      |           |            |
| <p>Störfaktoren wie Lärm durch benachbarte Straßen, Trampelpfadbildung und durchlaufende Hunde würden normalerweise mit Punktabzügen bei den Bewertungskriterien "Natürlichkeitsgrad", "Struktur und Artenvielfalt" und "Maturität" berücksichtigt werden.</p> <p>Aufgrund der Starkstromleitungen und der Tatsache, dass hierdurch die Aufenthaltsqualität und damit die Frequentierung durch Erholungssuchende erheblich eingeschränkt werden, ist allerdings diese zu erwartende Beeinträchtigung, die Auswirkung auf die Kriterien Natürlichkeit und Maturität haben würde, als eingeschränkt zu betrachten.</p> <p>Darüber hinaus wird die Grünlandnutzung aufgrund ihrer Lage unter den Starkstromleitungen lediglich aus naturschutzfachlichen Gründen und nicht aus landwirtschaftlichen Ertragsabsichten betrieben. Daher ist die Mahd in größeren Abständen von bis zu ein Mal im Jahr beabsichtigt. Diese eingeschränkte Mahd führt voraussichtlich zu einer höheren Artenvielfalt der Flora.</p> <p>Aus den genannten Gründen erfährt die Regelbewertung des Biotops keine Abzüge.</p> |           |      |           |            |

### Ausgleichsmaßnahme A2 / Maßnahme M1

(zuvor: Maßnahme M1, Zielbiotop GH631; Bewertung 14 BWP)

| Zielbiotop | Regelwert | Änd. | Kriterium | Begründung  |
|------------|-----------|------|-----------|---|
| BR32       | 13        | -1   | SAV       | Abzug aufgrund der Nähe zu den Störeinflüssen des Gewerbegebietes und der geminderten Funktion als Lebensraum für die Fauna, insbesondere für Kleinsäugetiere |
| GH631      | 19        | -1   | SAV       | Siehe vorherige   |



|  |  |    |   |  |
|--|--|----|---|--|
|  |  | -1 | N | Durch die Lage und die unmittelbare Angrenzungen zu den Erschließungsflächen, der Bahntrasse und den Gewerbegebieten wird der Natürlichkeitsgrad eher als bedingt naturfern als bedingt naturnah betrachtet. |
|--|--|----|---|--|

Die Ausgleichsfläche wird umgeben von Siedlungsstrukturen wie südlich des neuen Gewerbegebietes, westlich der Bahntrasse und östlich der Frankfurter Straße. Dennoch werden die Zielbiotop nicht gravierend in ihrem Regelwert gesenkt, weil sich die unterschiedlichen Biotopstrukturen (Freiraum/Gehölz) gegenseitig ergänzen.

So sind beispielsweise die Arten und Strukturvielfalt bei gemeinsamer Betrachtung höher zu bewerten, als wenn die Biotop für sich alleine betrachtet werden müssten.

### Ausgleichsmaßnahme A3

(zuvor: Maßnahme M3, Zielbiotop GH631; Bewertung 14 BWP und Festsetzung Erhalt, Zielbiotop LW51; Bewertung 14 BWP)

| Zielbiotop | Regelwert | Änd. | Kriterium | Begründung   |
|------------|-----------|------|-----------|--|
| GH631      | 19        | -1   | N         | Durch die Lage und die unmittelbare Angrenzungen zu den Erschließungsflächen, der Bahntrasse und den Gewerbegebieten wird der Natürlichkeitsgrad eher als bedingt naturfern als bedingt naturnah betrachtet.   |
|            |           | -2   | SAV       | Aufgrund der Störeinflüsse wird insbesondere die Artenvielfalt im Hinblick auf die Fauna eingeschränkt. Die Größe der Maßnahmenflächen und ihre Nachbarschaft zu den Gehölzstrukturen der Autobahn lassen eine stärkere Minderung dieses Kriterium nicht zu. |

Die vielseitigen Störeinflüsse beeinträchtigen die Funktionen des Biotopes erheblich. Diese werden insgesamt mit einer Reduzierung von drei Punkten berücksichtigt. Eine Reduzierung von insgesamt sechs Punkten, entsprechend der ursprünglichen Bewertung kann nicht nachvollziehbar begründet werden.

### Ausgleichsmaßnahme A4

(zuvor: Maßnahme M6, Zielbiotop GH741; Bewertung 9 BWP)

| Zielbiotop | Regelwert | Änd. | Kriterium | Begründung  |
|------------|-----------|------|-----------|---|
| GH731      | 15        | -1   | N         | Durch die benachbarten Gewerbe- und Straßenflächen ist der natürlich anstehende Boden, der den Bäumen zur Verfügung steht, eingeschränkt, so dass hier geringe, natürliche Standortvoraussetzungen gegeben sind. Daher wird der Natürlichkeitsgrad von bedingt naturfern auf naturfern reduziert. |

Die geplante Baumreihe übernimmt viele charakteristische Funktionen einer Baumreihe, insbesondere im Hinblick auf die landwirtschaftliche Einbindung von Siedlungsstrukturen, der Markierung von Wegen und der Funktion der Biotopvernetzung in dem Ausmaße, wie das mit einer Baumreihe möglich ist. Hier sind sicherlich der zusammenhängende Rasensaum auf einer Länge von circa 500 m wie auch die nördlich und südlich angrenzenden Gehölzstrukturen als vernetzende Faktoren zu

nennen. Die ausreichenden Pflanzbeete (durchgehender mindestens 3 m breiter Streifen, keine Begrenzung) lassen eine bessere Entwicklung der Bäume erwarten als im Vergleich zu Straßenbäumen, die mit einer begrenzten Baumscheibe von 6 m<sup>2</sup> dimensioniert sind. Die genannten Aspekte erlauben lediglich eine geringfügige Einschränkung in der Regelbewertung.

**Ausgleichsmaßnahme A5**

(zuvor: Maßnahme M4, Zielbiotop GH631; Bewertung 12 BWP)

| Zielbiotop   | Regelwert | Änd. | Kriterium | Begründung  |
|--|-----------|------|-----------|---|
| GH411  | 16        | -1   | SAV       | Aufgrund der Störeinflüsse des Industriegebietes sind etwaige Beeinträchtigungen auf die Lebensräume der Fauna zu erwarten. |
| Im Vergleich zu Feldgehölzen, Wallhecken und Gebüsch ist eine Hecke ein bandartig, anthropogen gepflanztes Gehölz, welches insbesondere aus Gründen der landschaftlichen Einbindung und aufgrund von Schutzfunktionen (Sichtschutz, Immissionschutz) gepflanzt wird. Eine größere Minderung der Regelbewertung als um einen Biotopwertpunkt ist hier nicht gerechtfertigt. |           |      |           |   |

**Maßnahme M2 (keine Ausgleichsmaßnahme)**

(zuvor: Maßnahme M3, Zielbiotop GH631; Bewertung 14 BWP)

| Zielbiotop  | Regelwert | Änd. | Kriterium | Begründung |
|---|-----------|------|-----------|------------|
| BR32  | 13        |      |           |            |
| Die Maßnahme grenzt in großen Teilen an benachbarte Gehölzstrukturen (Ausgleichsmaßnahme M3/Gehölzstrukturen der Autobahn) an. Darüber hinaus liegt sie in Insellage, so dass diese kaum Beeinträchtigung durch Erholungssuchende und ausführende Hunde erfahren wird. Der Regelwert ist unverändert zu übernehmen. |           |      |           |            |

**externe Ausgleichsmaßnahme MA1**

(zuvor: externe Ausgleichsmaßnahme MA5, Zielbiotop GH3131; Bewertung 16 BWP)

| Zielbiotop   | Regelwert | Änd. | Kriterium | Begründung  |
|--|-----------|------|-----------|---|
| LW521  | 17        |      |           | Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag übernimmt die Regelbewertung mit siebzehn Biotopwertpunkten, da die Lage der Maßnahme keine Wertminderung des Zielbiotopes rechtfertigt und es sich bei der Maßnahme um große zusammenhängende Flächen handelt. |
| Die externe Ausgleichsmaßnahme liegt auf aktuell landwirtschaftlichen Flächen in direkter Nachbarschaft des geschützten Landschaftsbestandteiles Nr.: LB 7.24.<br><br>Der in diesem Zusammenhang aufgestellte Pflege- und Entwicklungsplan macht auch für die benachbarten Flächen und somit auch explizit für die betreffende Ausgleichsmaßnahme Planungsempfehlungen. Durch die Aufgabe der Planungsabsicht, ein Waldbiotop entwickeln zu lassen, stimmt die geplante Maßnahme der Grünlandbrache mit den vorgenannten Planungsempfehlungen überein. In diesem Zusammenhang erwähnt das Konzept ebenfalls die Wichtigkeit der Erhaltung von Freiräumen und der Entwicklung von extensivem Grünland als Erweiterungsmöglichkeit des Linder Bruches. |           |      |           |   |

Das beabsichtigte Zielbiotop wird mit seinem Regelwert berücksichtigt. Ferner bestehen mit der benachbarten Umgebung keine nennenswerten Störfaktoren.

Um die Bewertungsziele zu erreichen, benötigt die Maßnahme für die erstmalige Herstellung eine Einsaat und eine 5-jährige Entwicklungspflege, damit ein Ausbreiten von "Problemwildkräutern" (zum Beispiel Ackerkratzdistel) verhindert wird, eine ökologisch hochwertige Artenzusammensetzung etabliert werden kann und eine geschlossene Grasnarbe entsteht, die das Aufwachsen von Gehölzen für einen längeren Zeitraum verhindert.

Anstelle einer Mahd, die alle drei Jahre zu erfolgen hat, wird auch eine Beweidung durch Schafe und Ziegen befürwortet, um nach Möglichkeit die maschinelle Mahd zu ersetzen.

## 1.2 Aktualisierte Eingriffs-/Ausgleichbilanz

Auf der Basis der zuvor beschriebenen Änderungen aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Dezember 2015 ergibt sich die folgende Eingriffs-/Ausgleichbilanz:

### Bestand/Eingriff

| <b>Biotope</b>           | <b>KölnCode</b> | <b>Biotopwert</b> | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Gesamtwert</b> |
|--------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Vegetation an Böschungen | BR13121         | 15                | 686                            | 10 290            |
| Vegetation an Böschungen | BR13122         | 13                | 1 089                          | 14 157            |
| Baumreihen               | GH733           | 13                | 320                            | 4 160             |
| Baumreihen               | PA42            | 9                 | 868                            | 7 812             |
| Ackerfläche              | LW1             | 6                 | 109 004                        | 654 024           |
| Ackerfläche              | LW1             | 6                 | 47 647                         | ---               |
| Gärtnerieifläche offen   | LW8             | 6                 | 28 686                         | 172 116           |
| Gärtnerei bebaut         | SB151           | 3                 | 2 849                          | ---               |
| Gewerbliche Bebauung     | SB151           | 3                 | 1 209                          | ---               |
| EFH Bebauung             | SB132           | 3                 | 2 796                          | ---               |
| Verkehrsfläche           | VH221           | 0                 | 39 934                         | ---               |
| <b>Summe</b>             | ---             | ---               | <b>235 088</b>                 | <b>862 559</b>    |

Grau hinterlegt: liegt nicht im ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich

### Biotope nach Planung

| <b>Biotope</b>         | <b>KölnCode</b> | <b>Biotopwert</b> | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Gesamtwert</b> |
|------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Verkehrsfläche neu     | VF211           | 0                 | 11 695                         | 0                 |
| Verkehrsfläche Bestand | VF211           | 0                 | 37 838                         | 0                 |
| GE Bestand             | SB211           | 1                 | 6 854                          | 6 854             |

|                   |       |    |         |         |
|-------------------|-------|----|---------|---------|
| GE / GI neu       | SB211 | 1  | 127 045 | 127 045 |
| Fläche zum Erhalt | LW51  | 13 | 4 009   | 52 117  |

|                                 |              |                   |                |                |
|---------------------------------|--------------|-------------------|----------------|----------------|
| M1 50% Gehölze / 50% Sukzession | GH631 / BR32 | 17 / 12<br>11 / 6 | 11 436         | 97 206         |
| M2 Sukzession                   | BR32         | 12<br>6           | 13 584         | 81 504         |
| A2 50% Gehölze / 50% Sukzession | GH631 / BR32 | 17 / 12<br>11 / 6 | 4 384          | 37 264         |
| A1 Wiese                        | LW411111     | 10<br>4           | 12 015         | 48 060         |
| A3 Gehölze                      | GH631        | 16<br>10          | 4 037          | 40 370         |
| A5 Gehölze                      | GH411        | 15<br>9           | 590            | 5 310          |
| A4 Baumreihe                    | GH731        | 14<br>8           | 1 601          | 12 808         |
| <b>Summe</b>                    | ---          | ---               | <b>235 088</b> | <b>508 538</b> |

**Grau hinterlegt:** aufgrund der Lage außerhalb des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereiches wurden diese Biotop nicht in der Eingriffsbilanz berücksichtigt. Daher wird für diese Biotop der Bestandwert, hier 6 BWP/m<sup>2</sup> für Acker, zur Bilanzierung der ökologischen Aufwertung in Ansatz gebracht, das heißt der Bestandwert wird vom angestrebten Biotopwert abgezogen. In der Bilanz der Biotop nach Planung wird dann die tatsächliche Aufwertung dieser Biotoptypen berücksichtigt (jeweils der untere Wert in der Spalte Biotopwert).

Im ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich liegt ein Bestandwert von **862 559** Biotopwertpunkten vor. Die geplanten Nutzungen/Ausweisungen im Plangebiet erzielen einen Biotopwert von **508 538** Punkten, sodass ein externer Ausgleichsbedarf von **354 021** Biotopwertpunkten entsteht.

**Externe Maßnahmenfläche MA1 im Bereich Linder Bruch**  
Bestand

| Biotop      | KölnCode | Biotopwert | Fläche in m <sup>2</sup> | Gesamtwert     |
|-------------|----------|------------|--------------------------|----------------|
| Ackerfläche | LW1      | 6          | 44 077                   | <b>264 462</b> |

Planung

| Biotop          | KölnCode | Biotopwert | Fläche in m <sup>2</sup> | Gesamtwert     |
|-----------------|----------|------------|--------------------------|----------------|
| Grünland-brache | LW521    | 18         | 44 077                   | <b>793 386</b> |

Die externe Ausgleichsfläche im Bereich des Linder Bruch weist ein Aufwertungspotential von **528 924** Biotopwertpunkten auf. Damit steht eine ausreichend große Fläche zur Verfügung, um den externen Ausgleichsbedarf von **354 021** Biotopwertpunkten vollständig auszugleichen.

### 1.3 Neue Bemessung und Bezeichnung der Ausgleichflächen

Die Bemessung der Ausgleichsflächen erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse der Ausgleichs- und Eingriffsbewertung wie auch auf der Grundlage der Eigentumsrecherche.

Auf der Grundlage der neuen Bewertung sind folgende Aspekte festzustellen, die eine neue Bemessung der Ausgleichsflächen begründen:

- Die Ausgleichsmaßnahmen besitzen in der Regel einen wesentlich höheren ökologischen Wert als zuvor angenommen.
- Die Minderungsmaßnahmen werden teilweise überhaupt erst in der Bewertung berücksichtigt und mindern dadurch das Ausgleichserfordernis.
- Als Ausgleichsmaßnahmen fälschlich bezeichnete Minderungsmaßnahmen fallen aus der Gruppe der zuzuordnenden Ausgleichsmaßnahme heraus.
- Alle zusätzlichen Ausgleichsbedarfe, die durch die Fehlerbehebung erforderlich wurden, können mit den ursprünglich beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen bewältigt werden, weil die Ausgleichsmaßnahmen höher bewertet werden müssen als zuvor.
- Aus den vorgenannten Gründen wird die ursprünglich zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme M8 nicht mehr benötigt.

Auf der Grundlage der Eigentumsrecherche haben folgende Ergebnisse Einfluss auf die Bemessung der Ausgleichs- und Eingriffsflächen:

- Potentielle Ausgleichsmaßnahmen können nicht als solche festgesetzt werden, da sie zunächst im privaten Eigentum liegen und für die Stadt Köln nicht verfügbar sind.
- Konkrete Planungsabsichten von Eigentümern stehen der Festsetzung von Ausgleichsflächen entgegen (zum Beispiel die Vorgaben des Landesbetriebes Straßenbau NRW).

Im Hinblick auf die Bemessung von Planungsflächen kann zuletzt festgestellt werden, dass die Definition des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereiches gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB Einfluss auf die Größen der Ausgleichsmaßnahmen und der Eingriffsflächen genommen hat.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aus Dezember 2015 wird die neue Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Diese unterteilt sich in zwei Gruppen, nämlich in die Zuordnung von städtischen und in die Zuordnung von privaten Ausgleichsmaßnahmen.

So werden die Ausgleichsflächen, die im privaten Eigentum liegen, entsprechend ihres Ausgleichsumfangs, den jeweiligen privaten Eingriffen zugeordnet.

Durch den Zuschnitt der Ausgleichsmaßnahmen kann nicht immer genau ein rechnerisch 100%iger Ausgleich erzielt werden. Da die Verwendung von Bewertungsverfahren allerdings lediglich als Richtmaß für die Bemessung von Ausgleichsumfängen dienen kann, sind die festzustellenden geringen Ungenauigkeiten akzeptabel.

Somit erfolgt die Zuordnung von privaten Ausgleichsmaßnahmen zu den jeweiligen privaten Eingriffen wie folgt:

| Ausgleichsmaßnahme    | Eingriff            | Kompensation in % | m <sup>2</sup> Ausgleich pro m <sup>2</sup> Eingriff |
|-----------------------|---------------------|-------------------|--|
| Ausgleichsmaßnahme A2 | Gewerbegebiet GE2   | 102,05 %          | 0,462 m <sup>2</sup>                                 |
| Ausgleichsmaßnahme A3 | Gewerbegebiet GE3   | 96,5 %            | 0,466 m <sup>2</sup>                                 |
| Ausgleichsmaßnahme A5 | Industriegebiet GI2 | 100 %             | 10,566 m <sup>2</sup>                                |

Die Zuordnung der städtischen Ausgleichsmaßnahmen wurde wie folgt ermittelt:

Schritt 1: Ermittlung der Eingriffsanteile der Eingriffe, die nicht durch private Ausgleichflächen ausgeglichen werden können:

|   |                       |                    |              |
|---|-----------------------|--------------------|--------------|
| Eingriff Erschließung   | 11 695 m <sup>2</sup> | 71 900 BWP         | 13,52 %      |
| Eingriff Gewerbegebiet einschließlich der städtischen gewerblich zu nutzenden Grundstücke | 61 204 m <sup>2</sup> | 270 112 BWP        | 50,76 %      |
| Eingriff Industriegebiet  | 45 589 m <sup>2</sup> | 190 058 BWP        | 35,72 %      |
| <b>Gesamt:</b>  |                       | <b>532 070 BWP</b> | <b>100 %</b> |

Schritt 2: Ermittlung der gesamten städtischen Ausgleichsfläche:

|                        |                    |                             |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Ausgleichsmaßnahme A1  | 48 108 BWP         | 12 015 m <sup>2</sup>       |
| Ausgleichsmaßnahme A4  | 12 834 BWP         | 1 601 m <sup>2</sup>        |
| Ausgleichsmaßnahme MA1 | 484 844 BWP        | 44 077 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt:</b>         | <b>545.786 BWP</b> | <b>57 693 m<sup>2</sup></b> |

Schritt 3: Ermittlung der anteiligen Ausgleichsfläche für jeden Eingriff:

|                          |                    |                             |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Eingriff Erschließung    | 73 790 BWP         | 7 800 m <sup>2</sup>        |
| Eingriff Gewerbegebiet   | 277 041 BWP        | 29 285 m <sup>2</sup>       |
| Eingriff Industriegebiet | 194 955 BWP        | 20 608 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt:</b>           | <b>545 786 BWP</b> | <b>57 693 m<sup>2</sup></b> |

So stellt sich die Zuordnung der städtischen Ausgleichsmaßnahmen wie folgt dar:

Für 1 m<sup>2</sup> Eingriff Erschließung werden 0,66 m<sup>2</sup> Ausgleich zugeordnet.

Für 1 m<sup>2</sup> Eingriff Gewerbegebiet werden 0,48 m<sup>2</sup> Ausgleich zugeordnet.

Für 1 m<sup>2</sup> Eingriff Industriegebiet werden 0,45 m<sup>2</sup> Ausgleich zugeordnet.