

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Umwelt und Technik</b>		<b>Drucksachen-Nr.</b> <b>468/2002</b>
		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>
		<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>19.09.2002</b>	<b>Beratung</b>
<b>Finanz- und Liegenschaftsausschuss</b>	<b>26.09.2002</b>	<b>Beratung</b>
<b>Ausschuss für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr</b>	<b>07.11.2002</b>	<b>Beratung</b>
<b>Rat</b>	<b>12.12.2002</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Ausgleichsflächenkonzept / Ökokonto  
 - Sachstandsbericht**

**Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. ein Ökokonto einzurichten.
2. die in dieses Konto einzubringenden Flächen nach den in der Drucksache dargestellten Entwicklungszielen auszuwählen, zu beplanen und dem Finanz- und Liegenschaftsausschuss als Maßnahmebeschluss vorzulegen.
3. mit der Landwirtschaftskammer Rheinland kurzfristig die Frage der Extensivierungsauflagen und -prämie zu Ende zu verhandeln mit dem Ziel, die in der Vorlage aufgeführten wirtschaftlichen und formalen Rahmendaten einzuhalten. Konkret ausgehandelte Extensivierungsverträge sind dem Werksausschuss des Liegenschaftsbetriebes zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Der Nutzung der in Anlage 1 zur Drucksache 468/2002 dargestellten städtischen Flächen als Ausgleichsflächen wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, Ökopunkte aus Extensivierungsmaßnahmen zum Preis von

1 € je Punkt den Eingriffen zuzuordnen. Ökopunkte, die aus Ausgleichsmaßnahmen durch die Aufwertung eigener Flächen stammen, sind auf der Grundlage oder analog zur Kostenerstattungssatzung gemäß § 135 BauGB abzurechnen.

6. Die Verwaltung wird weiterhin ermächtigt, Ökopunkte aus noch nicht durchgeführten, aber flächenmäßig gesicherten und vom Grundkonzept her feststehenden Ausgleichsmaßnahmen nach den unter Ziffer 5 Satz 2 genannten Kriterien zu veräußern, um einen finanziellen Grundstock zur Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen ohne erhebliche Vorfinanzierungskosten für die Stadt Bergisch Gladbach zu schaffen.

## **Sachdarstellung / Begründung**

Die nachfolgende Vorlage wurde bereits im Planungs- und im Finanz- und Liegenschaftsausschuss behandelt; sie wurde für die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr ergänzt und soll abschließend im Rat beschlossen werden. Die ursprüngliche Vorlage lautete wie folgt:

### **„ 1. Rechtliche Grundlagen**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01.01.1998 wurde für Städte und Gemeinden die Möglichkeit geschaffen, zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ein sogenanntes „Ökokonto“ einzurichten.

Das Ökokonto stellt eine Möglichkeit dar, den in § 1a BauGB und § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz geforderten Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Es basiert im Gegensatz zur klassischen Eingriffsregelung nicht auf dem Wiedergutmachungsprinzip, sondern auf dem Vorleistungsprinzip.

Durch die mit der Novellierung des Baugesetzbuches ermöglichte räumliche, sachlich-funktionale und zeitliche Entkopplung der Ausgleichsmaßnahme vom Eingriff (s. Rechtsgrundlagen, §§ 1a Abs. 3, 9 Abs. 1 a und 135 a Abs. 2, 200 a BauGB) ist es möglich, Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle und vor dem eigentlichen Eingriff durchzuführen.

Auf dem als Guthabenkonto definierten Ökokonto (siehe Schaubild Anlage 2) werden also durchgeführte Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege „verbucht“ und bevorratet. Das heißt, die realisierten ökologischen Aufwertungsmaßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahme noch keinem Eingriff zugeordnet.

Damit die durchgeführte Ausgleichsmaßnahme auch tatsächlich dauerhaft existiert, muss entweder das Eigentum an den Flächen erworben werden oder aber eine entsprechende Grunddienstbarkeit die Ausgleichsmaßnahme dinglich absichern.

Wenn dann zu einem späteren Zeitpunkt ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der einen Eingriff in Natur und Landschaft vorsieht, stehen diese Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen auf dem Ökokonto zur Verfügung.

### **1. Ökologischer Ausgleich auf Vorrat - warum?**

Aufgrund der zeitgleichen Darstellung von Eingriff und Ausgleich bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen wird es immer mehr zum Problem für private Bauherren/Erschließungsträger, aber auch für die Stadt Bergisch Gladbach entsprechende Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen. In der Regel ist es zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung und der damit notwendigen Darstellung des Ausgleiches nur unter erheblichem Zeitdruck und damit verbunden auch erheblichen Problemen möglich, überhaupt entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

Aufgrund der zeitlichen Entkopplung von Ausgleich und Eingriff, bei der der Ausgleich im Ökokonto bilanziert schon im Vorfeld vorgenommen wird, soll es möglich werden, privaten Bauherren entsprechende Ökopunkte, die sich aus dem Eingriff ermitteln, gegen Entgelt zur Verfügung zu stellen.

Gegenüber der klassischen Eingriffsregelung bietet dieses Konzept noch weitere Vorteile.

Zum einen können Ausgleichsmaßnahmen dann durchgeführt werden, wenn Flächen günstig am Markt erhältlich sind und nicht, wie bei der klassischen Eingriffsregelung, zwangsweise unmittelbar nach dem Eingriff. Zum anderen existiert bei der Vorleistung der Maßnahme kein Termindruck durch zu erfüllende Fristen, was die Kosten einer ökologischen Maßnahme ebenfalls senken kann.

Auch werden bei Eingriffen oft „reife“(wertvolle) Strukturen beseitigt, während durch die Ausgleichsmaßnahmen nur weniger wertvolle „junge“ Strukturen geschaffen werden. Diese müssen sich dann erst entwickeln. Es entsteht also ein zeitlicher Verzögerungseffekt. Durch den vorzeitigen Ausgleich haben die geschaffenen Maßnahmen die Möglichkeit sich zu entwickeln und „zu reifen“, bevor der Eingriff stattfindet.

Ein Beispiel hierfür kann die Pflanzung von Bäumen oder Büschen sein. In der Zeit zwischen Maßnahme und Eingriff kann sich hier z. B. ein Lebens- und Nistraum für verschiedene Tierarten entwickeln, durch das natürliche Wachstum kommt es zu einem Zuwachs an Biomasse und Sichtschutzeigenschaften können bereits entstehen.

Diese Entwicklungen können sich als ökologischer „Zinsgewinn“ auch auf das Ökokonto positiv niederschlagen, was deshalb auch einen Anreiz darstellt, die Ausgleichsmaßnahme möglichst lange vor dem Eingriff durchzuführen, um einen maximalen „Zinsgewinn“ zu erzielen.

Hinweis:

Das letzte Argument stellt zugegebenermaßen den Idealfall dar. Zur Zeit ist die Verfügbarkeit von Flächen zu ökologischen Ausgleichszwecken sehr eingeschränkt.

## **2. Wie sehen Ausgleichsmaßnahmen für das Ökokonto aus?**

Geeignete Ökokonto-Maßnahmen können beispielhaft sein:

- ☞ Entsiegelung von Flächen
- ☞ standortgerechte Gehölzanpflanzungen, darunter auch z.B. Umwandlung einer Fichtenmonokultur in Laubmischwald
- ☞ Renaturierung von Fließgewässern
- ☞ Renaturierung von Auen
- ☞ Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen
- ☞ Entwicklung von Streuobstbeständen
- ☞ Schaffung von Trocken- und Halbtrockenrasen

All diese möglichen Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht nur auf bereitzustellenden Flächen realisiert werden, sondern auch, je nach Ausgestaltung, auch dauerhaft unterschiedlich gepflegt werden.

Eine weitere Möglichkeit Punkte für das Ökokonto zu generieren, besteht in der vertraglichen Verpflichtung von örtlichen Landwirten zur extensiven Nutzung ihrer Flächen. Bei dieser Variante verpflichtet sich der Landwirt dauerhaft zu einer eingeschränkten Nutzung seiner landwirtschaftlichen Fläche. Die Einschränkung betrifft sowohl den Besatz mit Großvieheinheiten als auch die Fragen der Düngung und der Pflanzenschutzmittelanwendung sowie einige andere Details. Hierfür soll der Landwirt eine entsprechende jährliche, wertgesicherte Zahlung als Extensivierungsentschädigung erhalten.

Diesbezüglich hat am 03.09.2002 eine Zusammenkunft mit den Ortslandwirten von Bergisch Gladbach stattgefunden, bei der eine weitere Annäherung der Standpunkte hinsichtlich der Extensivierungsaufgaben erreicht werden konnte. Die Verwaltung bemüht sich zurzeit, auch bezogen auf die festzulegende Entschädigungssumme für die Extensivierung ein Ergebnis zu erzielen, mit dem bei-

de Seiten leben können. Gegebenenfalls können in den Sitzungen der Fachausschüsse zu dieser Problematik aktuelle Informationen mündlich nachgereicht werden.

### 3. Verfügbarkeit von Flächen für Ausgleichszwecke

Grundsätzlich sind drei verschiedene Kategorien denkbar:

- ⑩ Die Inanspruchnahme bereits im Eigentum der Stadt befindlicher Flächen, welche größtenteils für landwirtschaftliche Zwecke verpachtet sind. Befinden sich Flächen im Eigentum der Stadt, so ist die Dauerhaftigkeit des Ausgleichs ohne Probleme zu gewährleisten.

Der Liegenschaftsbetrieb nimmt die Eigentümerfunktion für die für Ausgleichszwecke vorgesehenen Flächen ein und regelt die entsprechenden Vertragsverhältnisse hinsichtlich der notwendigen Pflegeaufwendungen. Auch die entsprechende Aufwertungsmaßnahme wird aus dem zweckgebundenen Etat für Ökokontozwecke im Wirtschaftsplan des Liegenschaftsbetriebes begeben.

- ⑩ Zusätzlicher Ankauf von landwirtschaftlichen und sonstigen Flächen für Zwecke des ökologischen Ausgleichs. Die Stadt ist durch die Ankäufe der letzten Jahrzehnte und insbesondere auch der letzten Jahre Eigentümer einer Vielzahl von Flächen im Stadtgebiet geworden. Ein wesentlicher Teil dieser Flächen ist prinzipiell für Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Es handelt sich hierbei überwiegend um landwirtschaftliche Flächen, die mit aktuellen landwirtschaftlichen Pachtverträgen mit örtlichen Landwirten belegt sind. Prinzipiell sind diese Pachtverträge nach Erwerb durch die Stadt kündbar, so dass die Flächen mit entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen zur Generierung von Ökopunkten auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Eine Kündigung von landwirtschaftlichen Pachtverträgen wird von der Verwaltung allerdings ausdrücklich zum heutigen Zeitpunkt nicht vorgeschlagen, da in Anbetracht der Eigentumsstruktur der Landwirtschaft in Bergisch Gladbach (hoher Anteil an Pachtflächen) hiervon mit Sicherheit negative Auswirkungen auf einzelne landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe aber auch Nebenerwerbsbetriebe entstünden.

Die Stadt hat in der Vergangenheit ihren Waldbestand erheblich aufgestockt. Darunter befinden sich einige Nadelwaldstücke mit relativ geringwertigem Besatz, die durch eine Umforstung ebenfalls zur Entwicklung von Ökopunkten dienen können.

Da der Ankauf /die Verwendung von landwirtschaftlichen Flächen zur ökologischen Aufwertung, auf denen keine Pachtverträge existieren, fast unmöglich ist, ist der Nutzungskonflikt *ökologische Ausgleichsflächen versus landwirtschaftliche Nutzung* offensichtlich. Aus diesem Grunde hat die Verwaltung gemeinsam mit der Landwirtschaftskammer alternative Überlegungen angestellt, bei der eine landwirtschaftliche Nutzung von Ausgleichsflächen weiterhin gewährleistet ist.

- ⑩ Extensivierungsverträge mit Landwirten

Die Idee, die hinter der Extensivierung von Flächen steht, wurde unter 4. bereits grob skizziert und soll hier ausführlicher dargestellt werden. Hinter der Extensivierung verbirgt sich die eingeschränkte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen durch den Landwirt.

Die Einschränkung sollte aus ökologischer Sicht folgende Inhalte umfassen:

- ☞ keine Anwendung von chemischen/synthetischen Düngemitteln sowie keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (Ausnahme im Einzelfall nur nach gemeinsamer Begehung von der entsprechenden Fläche durch Landwirtschaftskammer, Landwirt und Stadtverwaltung)
- ☞ maximal 1,4 Großvieheinheiten (RGV) pro Hektar
- ☞ Verwendung von nicht mehr Wirtschaftsdünger als es dem Dunganfall des Gesamtviehbestandes der Fläche entspricht
- ☞ kein Aufbringen von Kompost, Klärschlamm, Abwasser oder anderen Siedlungsabfällen
- ☞ keine Beregnung oder Melioration
- ☞ zweimalige Mahd (die Termine müssen mit der Landwirtschaftskammer und den Landwirten noch abschließend festgelegt werden).

Die extensive Nutzung muss, sofern nicht die Stadt Eigentümerin ist, grundbuchmäßig durch eine entsprechende Dienstbarkeit abgesichert werden, da die Ökopunkte dauerhaft gewährleistet sein müssen.

Die Landwirte fordern im Verbund mit der Landwirtschaftskammer Rheinland eine wertgesicherte Leistung von 1.000 €/ha/Jahr. Zum Zeitpunkt des Druckes dieser Vorlage waren die entsprechenden Extensivierungsauflagen und das zu zahlende Entgelt nicht abschließend verhandelt. Sollten bis zum Sitzungstermin neue Erkenntnisse vorliegen, so werden diese in der Ausschusssitzung mündlich vorgetragen.

Die Verwaltung sieht im Abschluss von Extensivierungsverträgen mit einzelnen Landwirten die Möglichkeit, auf größere Pachtvertragsaufkündigungen zu verzichten und somit die landwirtschaftliche Nutzung und damit den Fortbestand der Bergisch Gladbacher Vollerwerbsbetriebe weiterhin zu gewährleisten.

## 5. Ökopunkte und ihre Kosten

### a) Beispielhafte Berechnung eines Extensivierungsvertrages

Da die vorliegende Problematik naturgemäß erst am Praxisbeispiel wirklich klar und deutlich zu vermitteln ist, wird im folgenden eine Kurzberechnung, bezogen auf einen Hektar Weideland mit einer entsprechenden Extensivierungsaufgabe und unter Heranziehung des bisherigen Verhandlungsstandes dargestellt.

Beispielrechnung:

Ausgangszustand 10.000 m<sup>2</sup> Intensivgrünland (Fettweide, Fettwiese): 3,5 Punkte

Entwicklungsziel: Magerwiese, Magerweide: 7 Punkte

Aufwertungspotential: 3,5 Punkte

Das bedeutet, dass durch die Extensivierung rd. 35.000 Ökopunkte/ha generiert werden könnten.

Dem stehen Aufwendungen von ca. 35.000,00 €/ha gegenüber.

Man kann also folgende „Faustregel“ aufstellen:

**1 Ökopunkt = 1,00 €**

In dieser Kalkulation ist folgendes enthalten:

- ☞ wertgesicherte Extensivierungsprämie (dauerhafte Zahlung)
- ☞ etwaige Dienstbarkeitsentschädigung
- ☞ Vertragsnebenkosten
- ☞ Personal- und Sachkosten

Die hier gemachte Berechnung ist überschläglich und dient der Veranschaulichung. Sie zeigt, dass die Extensivierung zu durchaus wirtschaftlichen Preisen hohe Beiträge zum ökologischen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft leisten kann.

#### Was zahlt der „Häuslebauer“?

Um die Auswirkungen bei einem entsprechenden Bauherren darzustellen, sind im Nachhinein zwei verschiedene Fälle dargestellt. Es handelt sich hierbei um den Bau eines Doppelhauses auf einer 400 m<sup>2</sup> Fläche (davon 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche) mit Grundflächenzahl 0,4 in zwei Varianten:

Eingriff in eine Fettwiese	zu erbringender Ausgleich: 900 Punkte
Eingriff in ein Waldstück	zu erbringender Ausgleich: 2.500 Punkte

Hierbei wird deutlich, dass die Belastung in beiden Fällen für den Bauherren durchaus tragbar ist. Es wird aber auch erkennbar, dass Eingriffe in Waldgebiete eine weitaus stärkere Belastung für den einzelnen Bauherrn bedeuten. Dies geht durchaus konform mit dem qualitativen Ansatz von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Das heißt, starker Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet hohe Zahlungen für den Ausgleich.

#### b) Beispielhafte Berechnung bei Aufwertung eigener Flächen

Gegenüber der Extensivierung sind die Aufwendungen bei Aufwertung städt. Flächen und anschließender Pflege deutlich höher, da hier der Wert der Fläche mit einbezogen werden muss. Die Flächen sind entweder schon im Eigentum der Stadt oder wurden eigens für Zwecke des ökologischen Ausgleichs angekauft.

Wertet man einen minderwertigen städt. Fichtenbestand zu einem Laubmischwald auf, so stehen den dadurch ebenfalls generierten 35000 Ökopunkten/ha grob berechnete Aufwendungen von 65000 -90000 Euro gegenüber. Ein Ökopunkt kostet in diesem Falle rd. 1,85 – 2,6 Euro.

Es sei darauf hingewiesen, dass es sich um beispielhafte Berechnungen handelt. Die Kosten pro Ökopunkt können maßnahmeabhängig sehr unterschiedlich ausfallen. Das Spektrum entsprechender Maßnahmen ist dabei sehr breit und beinhaltet neben Anpflanzungen auch wasserbauliche Maßnahmen und gezielte Pflege- bzw. Bewirtschaftungskonzepte.

#### c) Ökopunkte: Verkauf gegen Geld!

Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass nach heutiger rechtlicher Beurteilung nur Ausgleichspunkte, die auf Eigentumsflächen generiert wurden, im Rahmen der Kostenerstattung nach § 135 BauGB abrechenbar sind.

Dies bedeutet, dass bei B-Plänen, bei denen kein Gesamtansprechpartner, wie etwa im Rahmen von VEP-Verfahren und/oder städtebaulichen Verträgen existiert, nur ein Ausgleich über Aufwertungsmaßnahmen auf städtischen Eigentumsflächen herbeigeführt werden kann. Andernfalls ist eine Kostenveranlagung nach Satzung nicht möglich. Die Stadt würde also die Kosten zu tragen haben.

Inwieweit hier zukünftig eine Mischkalkulation möglich sein wird, muss noch abschließend geprüft werden.

### **Fazit:**

Die Vorlage zeigt, dass es sich bei der Einrichtung des Ökokontos um ein komplexes Projekt handelt, bei dem ökologische, planerische, erschließungsbeitragsrechtliche und grundstückswirtschaftliche Aspekte von Bedeutung sind.

Klar ist aber auch, dass eine ökologische Ausgleichsbevorratung notwendig und sinnvoll ist.

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, kurzfristig erste Extensivierungsverträge mit Landwirten zu schließen, um ein Guthaben auf dem Ökokonto zu entwickeln.“

### **Nachfolgend ist die Ergänzung dargestellt:**

*In die Sitzung des Planungsausschusses am 19.09.2002 sowie des Finanz- und Liegenschaftsausschusses am 26.09.2002 hat die Verwaltung eine Vorlage zum Ökokonto Ausgleichsflächenkonzept eingebracht, die sich in erster Linie mit grundstückswirtschaftlichen Fragen von Ausgleichsflächenkonzepten beschäftigt. In der Beratung wurde zu Recht darauf hingewiesen, dass mit diesen Aussagen das sehr breite Themenspektrum Ausgleichsflächenkonzept/Ökokonto noch nicht vollständig abgedeckt ist. Insbesondere sollten die ökologischen Ziele der Stadt für die unterschiedlichen landschaftlichen Situationen - auch im bebauten Bereich – aufgeführt werden. Zudem waren Fragen zum „Ökokonto als Geldkonto“ zu klären.*

*Eine Auswahl von Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen muss sich stets an zwei Kriterien orientieren: Einmal an der ökologischen Eignung und Sinnhaftigkeit, zum anderen an der tatsächlichen Verfügbarkeit der Fläche. Zur Klärung der ökologischen Eignung wurde ein Konzept zur Festlegung von Schwerpunkt- bzw. Suchräumen in Auftrag gegeben, in dem auch Entwicklungsziele zur Verbesserung der ökologischen Qualität der Stadt Bergisch Gladbach formuliert wurden. Dabei wurden Entwicklungsziele und Schwerpunkträume einander so zugeordnet, dass die ökologischen Ziele in diesen Räumen aus den verschiedensten Gründen am ehesten ergiebig für eine hohe ökologische Wirkung umgesetzt werden können. Selbstverständlich ist die Entwicklung ausgewählter Flächen auch außerhalb der Schwerpunkträume im Sinne der genannten Ziele damit im Einzelfall nicht ausgeschlossen.*

*In der nachfolgenden Tabelle werden, soweit möglich, konkrete Beispiele benannt; bei diesen handelt es sich allerdings um bereits festgesetzte bzw. in der Umsetzung befindliche Maßnahmen, also noch nicht um solche, die für eine Bevorratung im Sinne des Ökokontos in Frage kommen.*

**Tab.: Ausgleichsflächenkatalog**

<b>Ausgangszustand</b>	<b>Entwicklungsziel</b>	<b>Schwerpunktraum</b>	<b>Beispiel</b>
Grünland (Fettwiese/weide)	Artenreiche Magerwiese	z.B. Bärbroich/Ottoher-scheid, Oberkülheim, Romaney, Herrenstrunden	
Grünland	Streuobstwiesen/weiden, standortgerechte Feldgehölze	z.B. Moitzfeld, Schildgen	Terrassenstadt (Moitzfeld), Steinacker (Moitzfeld)

<i>Fichtenforst</i>	<i>Standortheimischer Laubmischwald</i>	<i>Bensberg, Paffrath</i>	<i>Diepeschrath (Königsforst)</i>
<i>Grünland/Wald</i>	<i>Standortgerechte Waldränder</i>	<i>Bensberg, Herkenrath</i>	
<i>Bachläufe</i>	<i>Naturnahe Bachläufe/ Renaturierung</i>	<i>Herrenstrunden (z.B. Aselborner Bach, Hombach), Bärbroich, Ottoherscheid (Volbachtal)</i>	<i>Böttcherbach Nähe Forstamt Königsforst</i>
<i>Uferbereiche mit Fichtenforst oder Grünland</i>	<i>Standortheimischer Laubwald, bachbegleitende Gehölze, extensiv genutztes Grünland</i>	<i>s.o.</i>	<i>Katterbachaue</i>
<i>Stillgewässer</i>	<i>Naturnahe, erweiterte Uferbereiche</i>		<i>Kahnweiher, Regenrückhaltebecken Diepeschrath</i>
<i>Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen, Freiräume</i>	<i>Verbundstrukturen, Anreicherung und Ergänzung vorhandener Biotope</i>	<i>Innenstadtbereich (Freiraumkonzept)</i>	<i>„Om Schlöm“</i>
<i>Wertvolle Landschaftsbestandteile</i>	<i>Erhalt verschiedener Entwicklungsstadien, Gelenkte Sukzession</i>	<i>Ehemalige Streinbrüche, geschützte Gebiete/ Biotope (NSG, GLB, Biotopkataster)</i>	<i>Grube Weiß</i>

*Die Kriterien der obigen Tabelle stellen die Richtschnur für Erwerb und detaillierte Beplanung konkreter Ausgleichsflächen dar. Bei den jeweils anstehenden politischen Beschlüssen sowohl zu grundstückswirtschaftlichen als auch zu ökologischen Fragen wird auf diese Tabelle und ihre Kriterien jeweils Bezug zu nehmen sein. Damit ist sichergestellt, dass sich die zukünftig durchzuführenden Maßnahmen in diesen Gesamtkonzept einfügen, ohne dass – was sich aus der Natur der Sache ergibt, bereits zum heutigen Zeitpunkt ein umfangreicher Katalog von in den nächsten 5 oder 10 Jahren zu verwirklichenden Maßnahmen feststeht.*

*Ein wesentliches Problem zur Einführung eines Ökokontos stellt die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen dar. Das Ökokonto selbst ist, wenn die Definition der Arbeitshilfe des Umweltministeriums NRW herangezogen wird, auf ökologische Vorleistungen angewiesen. Dies bedeutet, dass ökologische Maßnahmen zunächst durchgeführt werden müssen, ihr ökologischer Punkteertrag dann auf das Konto „eingezahlt“ und erst zu einem späteren Zeitpunkt für einen dann vorzunehmenden Eingriff „abgebucht“ werden kann. Damit allerdings können Ökopunkte erst dann Eingriffen zugeordnet und damit im Sinne der Stadtentwicklung verwendet werden, wenn die ökologischen Maßnahmen bereits durchgeführt worden sind. Dies führt nicht nur zu einer erheblichen zeitlichen Verzögerung der aus dem Ökokonto erhofften Erleichterungen für das Baugeschehen in unserer Stadt, dies macht auch erhebliche Vorfinanzierungsleistungen der Stadt erforderlich, die bei der bestehenden und erst recht zu erwartenden Haushaltslage nicht mehr gewährleistet werden können. Es soll daher die Möglichkeit eingeräumt werden, Ökopunkte auch aus Ausgleichsmaßnahmen zu verkaufen, die zwar grundstücksmäßig gesichert und konzeptionell vorbereitet, aber noch nicht umgesetzt worden sind. Dabei sollte, um einen Missbrauch einer solchen Regelung auszuschließen, andererseits aber auch eine sachgerechte Durchführung der Maßnahme zu ermöglichen, zwischen Verkauf der Ökopunkte und Fertigstellung der Maßnahme ein Zeitraum von nicht mehr als drei Jahren liegen. Durch die Beschränkung dieser Regelung auf Grundstücke, deren Nutzung als Ausgleichsfläche bereits rechtlich gesichert ist, wird nach Auffassung der Verwaltung den Anforderun-*

*gen des Baugesetzbuches an einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleichsmaßnahme Rechnung getragen.*

*Lediglich der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass die unter diesen Prämissen eingesammelten Mittel nicht auf ein „Ökokonto“ eingezahlt werden – dieser Begriff ist dem ökologischen Punktekonto vorbehalten -, sondern analog beispielsweise zu Stellplatzablösebeträgen kaufmännisch getrennt erfasst und später wieder ausgegeben werden.*

*Hinsichtlich der grundstückswirtschaftlichen Gesichtspunkte bleibt es bei den in der Drucksache 468/2002 gemachten Ausführungen. Der Einfachheit halber wurde der seinerzeitige Beschlussvorschlag mit kleinen Änderungen in diese Vorlage übernommen, so dass die Verwaltung um (empfehlende) Beschlussfassung lediglich zu dieser neuen Vorlage bittet.*