

**Ergänzende Information  
zu Tagesordnungspunkt A 37  
Ausgleichsflächenkonzept / Ökokonto**



**Ausgleichsflächenkonzept/Ökokonto**  
**Beantwortung von Fragen aus der letzten Sitzung des AUIV**  
**hier: Ergänzung für die Vorlage zur Ratssitzung am 16.12.2002**

**Vorbemerkung:**

Bei der Beratung der Vorlage in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr am 07.11.2002 ergaben sich nach der Ablehnung des Vertagungsantrages der FDP-Fraktion noch aus der weiteren Erörterung einige Fragen. Soweit diese seinerzeit offen geblieben waren, sollte die Verwaltung in einer Ergänzung der Vorlage dazu Stellung nehmen. Die Stellungnahme folgt der vorläufigen Niederschrift aus der o.g. Sitzung.

**1. Frage von Herrn Wenzel zum Zeitpunkt der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen**

Bis zur Novellierung des BauROG und der Änderung des BauGB am 01.01.1998 gab es nur die Möglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes festzusetzen. Damit konnte die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme rechtmäßig auch frühestens nach Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes, also nach Festsetzung der Baurechte/Planungsrechte durchgeführt werden. Praktisch wurden die Maßnahmen im Plangebiet erst nach Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. nach Herstellung der gesamten Baumaßnahme durchgeführt.

Nach der Änderung des BauGB gibt es nun die Möglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb der Bebauungsplangebiete durchzuführen. Damit ist auch die rechtliche Möglichkeit verbunden, die Maßnahmen bereits vor Aufstellung eines Bebauungsplanes zu planen und herzustellen (§ 1a Abs. 3, § 9 Abs.1a, § 135 a Abs.2 BauGB). Diese zeitliche Entkopplung ermöglicht die Einrichtung eines Ökokontos. Ein Ökokonto beinhaltet einen Vorrat an bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen, die bei Bedarf einem Bebauungsplan zugeordnet werden können.

Falls noch kein Bevorratung an Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wurde, ein Ökokonto also noch nicht eingerichtet ist, greift immer noch die Möglichkeit der räumlichen Entkopplung. das heißt es können bei Aufstellung eines Bebauungsplanes auch ohne Ökokonto Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes geplant werden. In diesem Falle werden sie nicht als Vorrat angelegt, sondern direkt dem Bebauungsplan zugeordnet und erst nach Rechtsverbindlichkeit hergestellt.

## 2. Frage von Herrn Kierspel zu einem einheitlichen Schlüssel bei Bewertung in Verbindung mit Kaufverhandlungen

Hinsichtlich des angesprochenen Ankaufes von Flächen zur ökologischen Aufwertung ist zu erklären, dass die Flächen grundsätzlich nach Inaugenscheinnahme und separater Bewertung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verhandelt werden. Hierbei können je nach Lage und Qualität der Fläche unterschiedliche Bewertungen und auch Kaufpreise in die Kaufverhandlungen einfließen. Die Verwaltung ist diesbezüglich jedoch bemüht, die Ankaufpreise möglichst niedrig zu halten, damit die entsprechenden Kosten für die Bereitstellung von Ökopunkten in einem gewissen Rahmen bleiben.

## 3. Fragen von Herrn Ziffus und Herrn Schäfer zur Durchführung von Kontrollen

Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung zur Kontrolle von Ausgleichsmaßnahmen. Es ist jedoch vorgesehen, dass Flächen, die zu Ausgleichszwecken zur Verfügung stehen und für die es eine vertragliche Regelung mit einem Vorhabenträger (Durchführungsvertrag) oder einem Landwirt als Bewirtschafter (Extensivierungsvertrag, Pflegevertrag) gibt, seitens der Stadt zu kontrollieren. Die Art und Abfolge der Kontrollen wird in den Verträgen geregelt. Zum Beispiel ist bei Extensivierungsverträgen mit Landwirten nach aktuellem Stand eine Kontrolle durch Bodenanalysen (alle 3-6 Jahre) und auch durch Begehungen bzw. Pflanzenaufnahmen vorgesehen.

## 4. Frage von Frau Schu zur Mischkalkulation von Ökopunkten

Bisher bekannte Kosten pro Ökopunkt:

1. Extensivierung auf Eigentum von Landwirten	1 € / Punkt
2. Umwandlung von städtischem Fichtenwald in Laubwald	2,23 € / Punkt
3. Ökopunkte aus dem Konzept Grube Weiß	2,48 € / Punkt
4. Extensivierung Dresherscheid (Eigentum der Stadt)	2,23 € / Punkt

Zwar konnten am 05.12.2002 die Verhandlungen mit der Landwirtschaftskammer zu den Rahmenbedingungen für die Extensivierungsverträge grundsätzlich positiv abgeschlossen werden. Jedoch wurde wegen der noch nicht vorliegenden Erfahrungen hinsichtlich der Umsetzbarkeit von Extensivierungsverträge diese Ausgleichsart nur mit 10 % gewichtet. Die unter 2. – 4. aufgeführten Maßnahmen gehen mit jeweils 30 % in die Berechnung ein.

Rein rechnerisch ergibt sich durch o.a. Gewichtung ein Mittelwert von 2,18 € / Punkt. Aufgrund der nicht vorliegenden Erfahrungen mit Ausgleichsmaßnahmen, was die wirklichen Kosten betrifft, ist ein Sicherheitsaufschlag notwendig.

Es wird deshalb empfohlen den Ökopunkt mit **2,50 € pro Punkt** zu veräußern, da in jedem fall vermieden werden muss, dass aus freien Finanzmitteln der Ausgleich subventioniert wird. Nach einem respektive zwei Jahren muss dann im Rahmen einer Ex-Post-Analyse die Kalkulation überprüft werden.

## 5. Frage von Herrn Dr. Fischer hinsichtlich der Vorfinanzierung durch den Liegenschaftsbetrieb

Zur Aussage Herrn Dr. Fischers im Ausschuss, es komme scheinbar ja nicht zu einer Vorfinanzierung, ist folgendes anzumerken: Im Regelfall kommt es bislang tatsächlich zu einer solchen. Angesichts der bekannten Haushaltslage ist allerdings angestrebt, eine Möglichkeit zu finden, Öko-Punkte schon vor Umsetzung des Ausgleichs zu verkaufen. Voraussetzung dafür wäre allerdings, dass die Fläche zumindest schon erworben oder gesichert ist und jedenfalls die geplante Ausgestaltung derselben feststeht. Mit diesem Verfahren würde eine deutliche Reduzierung der Vorfinanzierung erreicht werden können. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich nach einem entsprechenden „Betriebszeitraum“ des Ökokontos ein gewisses Mittelpolster aufbaut, was zur weiteren Reduzierung beitragen wird.



### Flächen für das Ökokoonto

Nr.	Bezeichnung	Größe m <sup>2</sup>	derzeitige Nutzung	verwendet für	Bemerkungen
1.	Gemarkung Sand, Flur 2, Nr. 482/139	16.253	Fichtenbestand	Ausgleichsmaßnahme für B-Plan 2110 Balluhof Bergisch Gladbach 7.390 m <sup>2</sup>	Lage: „Strunder Delle“ – kein Pachvertrag Grundstück wurde gekauft
2.	Gemarkung Gladbach, Flur 38, Nr. 73	7.934	Grünfläche, Bachlauf		Lage: zwischen Benslegier Str. und Am Rübezahlwald in Heidekamp eigener Bestand
3.	Gemarkung Paffrath, Flur 4, Nr. 5699 – 2.990 m <sup>2</sup> Nr. 5701 – 96 m <sup>2</sup>	3.086	Grünfläche		Lage: Pannenberg – kein Pachvertrag – Grundstück wurde gekauft
4.	Gemarkung Sand, Flur 3 Nr. 19/7	ca. 16.000	Fichtenbestand		Lage: Asselborner Weg in Herrenstunden – kein Pachvertrag – Grundstück wurde gekauft
5.	Gemarkung Herkenrath, Flur 6, Nr. 1488	ca. 8.000	Fichtenbestand		Lage: Grube Apffel – kein Pachvertrag – Grundstück wurde gekauft
6.	Gemarkung Honschaft, Flur 4, Nrn. 3013, 1059/77, 997/77, 1061/77	36.903		ca. 22.000 m <sup>2</sup> für B-Plan Nr. 2149 „Orn Schilom“ Deponie Birkerhof B-Plan Brandroster	Lage: Bereich Steinacker eigener Bestand Bewirtschaftungsvertrag mit Pächler
7.	Gemarkung Herkenrath, Flur 2, Nr. 782/90, 783/90, 785/90, 786/127, 273/128	7.228	Fichtenbestand, Grünland/ Bachlauf		Lage: Unterhombach – kein Pachvertrag – Grundstück wurde gekauft
8.	Grube Weiß	ca. 23.300			Lage: Grube Weiß – kein Pachvertrag – Grundstück wurde gekauft Bewirtschaftungskonzept liegt vor
9.	Gemarkung Sand, Flur 2, Nr. 1632	9.047	Grünland, Bachlauf		Lage: Asselborner Weg, Herrenstunden – kein Pachvertrag – Grundstück wurde gekauft
10.	Gemarkung Herkenrath, Flur 10 (Drescherscheid), Nrn. 536/100, 313/87, 314/87, 315/87, 317/87, 318/87, 529/95, 508/63, 516/71, 414/72, 1321, 588/87	ca. 6 ha	4,2 ha Grünland 1,8 ha Wald	davon 2,1 ha für Krüger	Lage: Drescherscheid – Pachvertrag gekündigt zum 31.12.2004 – Grundstück wurde gekauft

Der TOP A 6



fld. Nr.	Bezeichnung	Größe m <sup>2</sup>	derzeitige Nutzung	verwendet für	Bemerkungen
11.	Gemarkung Honschaft, Flur 4, Nr. 652/141 u. 280/141	15.884	Grünland	Deponie Birkerhof	Lage: Bereich Birkerhof eigener Bestand mit Pächter soll Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen werden
12.	Gemarkung Herkenrath, Flur 6, Nr. 716/36	2.521	Fichtenbestand	für B-Plan Nr. 2352 - Bonnschläde -	Lage: Dreispringen eigener Bestand kein Pachtvertrag
13.	Gemarkung Honschaft, Flur 4, Nr. 802/43	ca. 8.997	Teichgelände Grube Weiß		Lage: Bereich Grube Weiß - kein Pachtvertrag - Grundstück wurde gekauft
14.					
15.					
16.					
17.					
18.					
19.					
20.					

