

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

| Vorlage für den | Berichterstatter | Sitzung am | Punkt |
|---------------------------------|--------------------|------------|-------|
| Stadtplanungs- und Bauausschuss | Stadtbaurat Stojan | 19.09.2002 | |
| Umweltausschuss | Stadtbaurat Stojan | 16.09.2002 | |

öffentliche Sitzung

Betrifft:

**Anlage eines Ökokontos für die Stadt Gladbeck
Gutachten des Umweltbüros Essen zum Aufbau des Ausgleichsflächenkatasters**

Begründung:

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 23.03.2000 hat dieser nach vorheriger Beratung im Umweltausschuss beschlossen, ein sog. „Ökokonto“ für die Stadt Gladbeck einzurichten und einen Sperrvermerk für entsprechende Haushaltsmittel aufzuheben.

Mit der Einrichtung eines Ökokontos wird das Ziel verfolgt, die sich aus der Novellierung des Baugesetzbuches seit dem 1.1.1998 ergebende Flexibilisierung der Eingriffs- /Ausgleichsregelung zu realisieren.

Wesentlicher Bestandteil dieser Flexibilisierung ist die sogenannte **räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich**. Dadurch muss einerseits der Ausgleich von Eingriffen nicht mehr zwingend am Ort des Eingriffes erfolgen. Andererseits können Ausgleichsmaßnahmen bereits vor der Entstehung von Eingriffen durchgeführt werden. Die genannten Möglichkeiten können nach herrschender fachlicher Auffassung am effektivsten und wirtschaftlichsten im Rahmen eines **Öko-Pool-Konzeptes** genutzt werden. Zu diesem Zweck sollen in Gladbeck zukünftig Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten Flächen gebündelt realisiert und im Zuge von (späteren) Bebauungsplanverfahren den dadurch ausgelösten Eingriffen zugeordnet werden.

Die konkreten Details und Vorteile dieser Konzeption wurden seinerzeit in den Ausschüssen ausführlich vorgestellt und erörtert.

Demnach sollte die Planung und Anlage des Ökokontos, als wesentlicher Bestandteil des Öko-Pool-Konzeptes, in 3 Arbeitsphasen erfolgen:

Phase 1: Aufbau eines Ökokonto-Katasters (Ausgleichsflächen-Katasters)

Phase 2: Einrichtung des Ökokontos/Datenverwaltung.

Phase 3: Erfolgskontrolle (Zustandsbewertung der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen alle 3 – 5 Jahre).

Zur Erarbeitung der Arbeitsphase 1 „Aufbau eines Ökokonto-Katasters (Ausgleichsflächen-Katasters)“ wurde, nach der Beratung der Ausschüsse im März 2000, im Weiteren ein Auftrag an das „Umweltbüro Essen“ erteilt.

Nachdem mittlerweile die Phase 1 zum Aufbau des Ökokonto-Katasters durch Fertigstellung des Gutachtens als im Wesentlichen abgeschlossen gelten kann, sollen im Folgenden die Ergebnisse des Gutachtens vorgestellt, die weitere Vorgehensweise festgelegt sowie Anwendungsrichtlinien für die Handhabung des Ökokontos fixiert werden.

| Mitzeichnungen | | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Bürgermeister | Erster Beigeordneter: | Beigeordneter/ Stadtkämmerer: | Beigeordneter/ Stadtbaurat: | Rechtsamt: |
| Datum: _____ | Datum: _____ | Datum: _____ | Datum: _____ | Datum: _____ |

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Ziel des Gutachtens war es, der Arbeitsphase 1 entsprechend, Kompensationsmaßnahmen innerhalb von drei größeren Suchbereichen (östliche Grünspace, westliche Grünspace, Breiker Höfe) zu planen, welche sich am voraussichtlichen Bedarf sowohl in landschaftsökologischer Hinsicht als auch im Hinblick auf konkret absehbare Eingriffe orientieren. Der Gesamtbedarf an Kompensationsflächen für die Bauleitplanung wurde im Rahmen des Gutachtens ermittelt und beläuft sich auf eine Größenordnung von ca. 7,5 ha. Dabei wird eine vollständige Entwicklung der FNP-Baulandpotentiale vorausgesetzt.

Für den Aufbau des Flächenpools lassen sich fünf miteinander eng verknüpfte Phasen unterscheiden:

1. **Flächenauswahl**
2. **Flächensicherung**
3. **Planung der Maßnahmen**
4. **Bilanzierung**
5. **Umsetzung der Maßnahmen sowie Zuordnung und Kostenerstattung**

1. Flächenauswahl

Eine potentielle Kompensationsfläche muss geeignet sein, in ihrem ökologischen Wert dauerhaft aufgewertet zu werden und sie sollte im landschaftlichen Kontext einen Bedarf nach Aufwertung erkennen lassen. Maßnahmen im Rahmen eines räumlich konkreten Kompensationskonzeptes sind ökologisch solchen vorzuziehen, die als isolierte Einzelmaßnahmen nur begrenzte Wirkungen entfalten können. Darüber hinaus sind bei der Auswahl möglicher Kompensationsflächen, neben fachlich-landschaftsökologischen Gesichtspunkten, insbesondere auch Aspekte wie Umsetzbarkeit und Akzeptanz zu berücksichtigen.

2. Flächensicherung

Die Flächensicherung kann über verschiedene Rechtsinstrumente erfolgen. Neben einem Erwerb durch die öffentliche Hand kommen privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Verträge in Betracht. Ergänzend sind in speziellen Fällen die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten nach § 1090 BGB, die Eintragung einer Reallast nach § 1105 BGB oder einer Baulast gem. § 83 BauO NRW zu nennen.

3. Planung der Maßnahmen

Die Maßnahmenplanung wird durch die beigegefügte **Anlage** („Maßnahmenkonzept“) im Folgenden ausführlich dargestellt. Die Maßnahmen stehen in vielfältigem Bezug zu den Aussagen des geltenden Landschaftsplanes. So verstehen sich insbesondere die linearen Pflanzmaßnahmen (Hecken, Baumreihen) als Ergänzung zu den Festsetzungen der Landschaftsplanung. Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen an Gewässern sollen die Möglichkeiten des Ökokontos genutzt werden, die auch landschaftsrechtlich vorgesehene Maßnahmen einer tatsächlichen Umsetzung näher zu bringen. Alle Maßnahmen entsprechen den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.

Die Maßnahmenvorschläge umfassen sehr viel mehr anrechenbare Kompensationsleistung als für Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung in Gladbeck in den nächsten Jahren benötigt wird. Mit wenigen Ausnahmen befinden sich die vorgeschlagenen Maßnahmenflächen jedoch in Privateigentum. Die Umsetzung von Maßnahmen – und damit auch der Aufbau des Ökokontos – hängt also fast immer von der noch einzuholenden Zustimmung der Eigentümer und gegebenenfalls der Abstimmung mit den Nutzern ab, die wiederum einen engen Bezug zur Bereitstellung von Haushaltsmitteln für den Grunderwerb aufweist.

Es ist daher erforderlich, als nächsten Schritt mit den betroffenen Eigentümern auf Basis der Vorschläge in Vorverhandlungen einzutreten, um die grundsätzliche Bereitschaft zur Flächenbereitstellung abzuklären. Dabei ist davon auszugehen, dass die kleinteiligen Maßnahmen, insbesondere aber die Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung einen erhöhten Abstimmungsaufwand erfordern, der dem anhaltendem Handlungsdruck zur Bereitstellung von Maßnahmenflächen nicht hinreichend Rechnung trägt.

Die in der **Anlage** angegebene „Prioritätensetzung“ orientiert sich daher daran, neben den Verhandlungen hinsichtlich der kleinteiligen Maßnahmen parallel auch die Konditionen für einen Erwerb oder die Verfügbarmachung der benannten einzelnen Großfläche zu ermitteln. Nur durch die parallele Verhandlungsführung kann sichergestellt werden, dass, rechtzeitig entsprechend den Fortschritten der Eingriffsplanungen Flächen zur Verfügung stehen.

Zur Vorabstimmung erscheint eine gebündelte Information der betroffenen Eigentümer für folgende Maßnahmen sinnvoll, an die sich jeweils Ortstermine unter Beteiligung des Kreises Recklinghausen (Untere Landschaftsbehörde und Untere Wasserbehörde) sowie gegebenenfalls des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes anschließen sollten:

- Maßnahme 1 – 4 Breiker Beeke
- Maßnahme 2 – 1 Böcklers Graben
- Maßnahme 2 – 2 Graben westlich der A 31

Verhandlungen mit Großeigentümern sind vordringlich für die Maßnahmen 1 – 1 und 1 – 2 erforderlich. Gegebenenfalls können hier auch Verknüpfungen mit Verhandlungen über Flächen aus anderen Teilen des Stadtgebietes gefunden werden.

4. Bilanzierung sowie Umsetzung der Maßnahmen und Kostenerstattung

Diese beiden letzten Schritte zum Aufbau des Flächenpools sind nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Diese Aufgaben werden zukünftig weitgehend durch die Stadt unter Beteiligung des Kreises Recklinghausen wahrgenommen und gehören der sog. Arbeitsphase 2 „Einrichtung des Ökokontos/Datenverwaltung“ an.

Sobald Klarheit über die Schaffung der notwendigen Flächenverfügbarkeit vorliegt, sind entsprechende Haushaltspositionen einzurichten. Die Kostenerstattung erfolgt über die entsprechende städtische Satzung.

Falls ein Flächenerwerb nicht beabsichtigt ist, kommen unterschiedliche Entschädigungslösungen in Betracht, d. h. der Flächennutzer bzw. –eigentümer erhält für die Bereitstellung von Flächen sowie gegebenenfalls für die Sicherung von Maßnahmen und für Pflegeaufwendungen Entschädigungszahlungen. Für die Zahlungsweise lassen sich neben einmaligen Zahlungen auch Fondlösungen (Herforder Modell*) oder jährliche Zahlungen wie bei den gängigen Naturschutzprogrammen vorstellen.

Richtlinien für die Handhabung des Ökokontos

Entsprechend der mit der Einrichtung des Ökokontos angestrebten Flexibilisierung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung soll der Ausgleich von Eingriffen, die durch **Bebauungspläne** vorbereitet werden, zukünftig **grundsätzlich** extern im Rahmen des Ökokontos erfolgen, wenn der Ausgleich im Plangebiet selbst, also am Ort des Eingriffes städtebaulich nicht oder nur eingeschränkt sinnvoll ist.

Bei **vorhabenbezogenen Bebauungsplänen** obliegt der Ausgleich und damit auch die Bereitstellung geeigneter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zunächst dem jeweiligen Vorhabenträger. Sofern der Eingriff nicht komplett im Plangebiet ausgeglichen werden kann und dem Vorhabenträger trotz intensiver Bemühungen keine (eigenen) geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kann der Eingriff prinzipiell im Rahmen des Ökokontos erfolgen.

*Das „Herforder Modell“ sieht vor, dass der betroffene Landwirt neben den Kosten für die Erstellung der Maßnahme eine jährlich ausgezahlte Entschädigung für die Gewinnminderung (Anpassung entsprechend der Entwicklung der Lebenshaltungskosten, jährlich ausgezahlt) erhält. Nach 25 Jahren kann der Landwirt, der im konkreten Beispiel Ackerfläche in Extensivgrünland umwandelte, eine Tauschoption in Ackerfläche wahrnehmen. Die Finanzierung – dies ist das eigentlich bemerkenswerte – erfolgt über die Anlage der zur Verfügung stehenden Kompensationsmittel in einem Wertpapierdepot (Fondlösung). Das Modell wurde mit einem Landwirt erfolgreich umgesetzt.

Die oben beschriebenen Ergebnisse des Gutachtens werden in der Sitzung vom Umweltbüro Essen durch die Vorstellung des Gutachtens ausführlich erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Folgende

| Einnahme (€) | VwHH | VmHH | Ausgabe (€) | VwHH | VmHH |
|---------------------|-------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Einmalig: | | | Einmalig: | | |
| Jährlich: | | s. Beiträge Dritter | Jährlich: | | *1 |
| Darin enthalten: | | | Darin enthalten: | | |
| Zuschüsse: | | | Personalkosten: | | |
| Beiträge Dritter: | | In Höhe der Ausgaben | Unterhaltungs.u. Betriebskosten: | | *2 |
| | | | Finanzierungs- Kosten: | | Keine |

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung:

nicht zur Verfügung

*1 Wechselnd in Abhängigkeit zur Baulandbereitstellung

*2 Abhängig von der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen z.Zt. nicht quantifizierbar.

Beschlussentwürfe:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des Gutachtens des Umweltbüros Essen das Ökokonto konkret einzurichten. Grundlage sind die im Zuge des Maßnahmenkonzeptes benannten potentiell geeigneten Flächen und Maßnahmen.
2. Der Ausgleich von Eingriffen im Rahmen des Ökokontos soll zukünftig **im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich** unter der Maßgabe erfolgen, dass der Ausgleich im Plangebiet, d. h. am Ort des Eingriffes, städtebaulich nicht oder nur eingeschränkt sinnvoll ist.
3. Der Ausgleich von Eingriffen im Rahmen des Ökokontos soll zukünftig **ausnahmsweise** auch bei **Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen** erfolgen, sofern der Eingriff nicht (komplett) im Plangebiet ausgeglichen werden kann und dem Vorhabenträger trotz intensiver Bemühungen keine (eigenen) geeigneten Flächen zum Ausgleich zur Verfügung stehen.

Der Bürgermeister
I.V.

Stojan – Stadtbaurat -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: