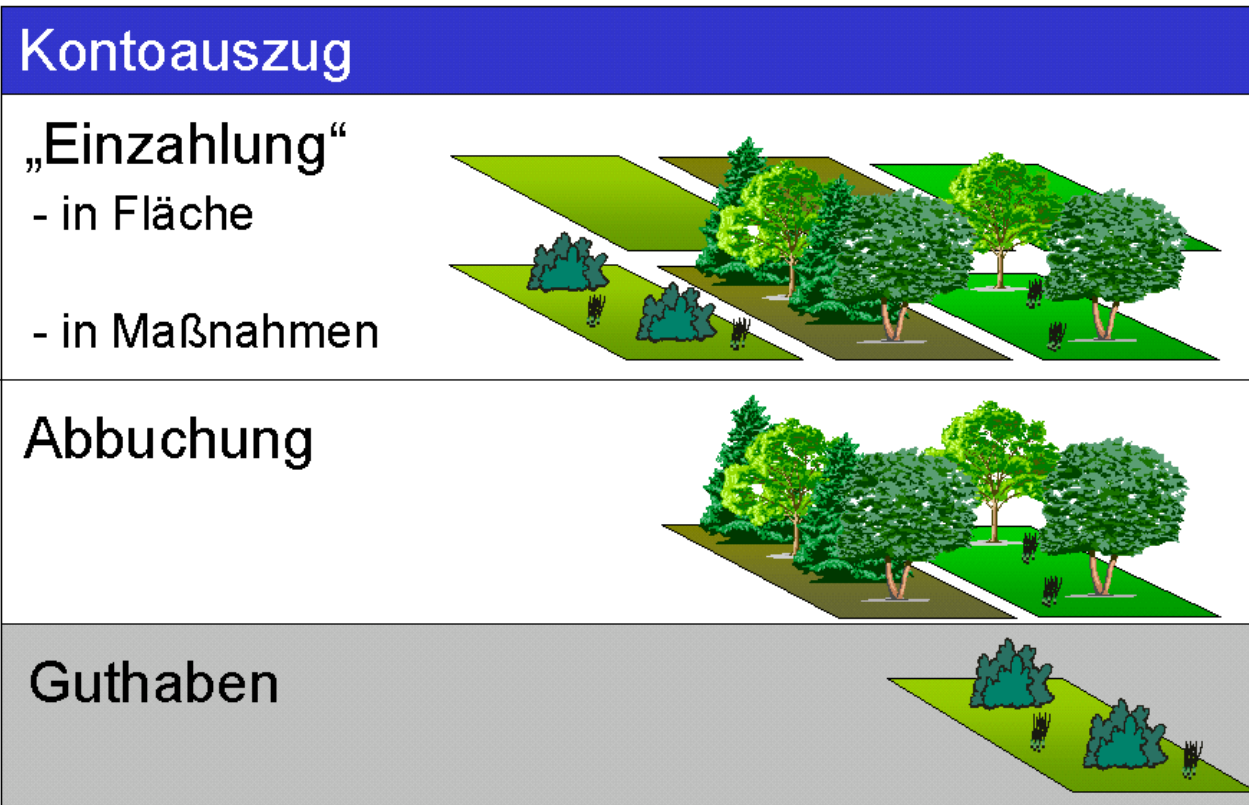


Das Ökokonto - ein Vorsorgeinstrument der Gemeinden

01/2003

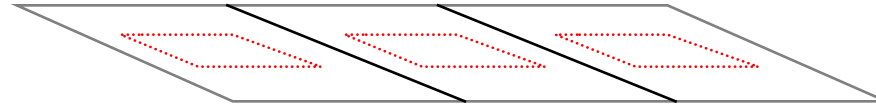
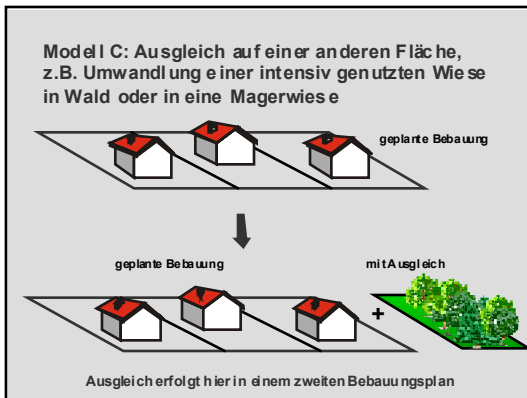
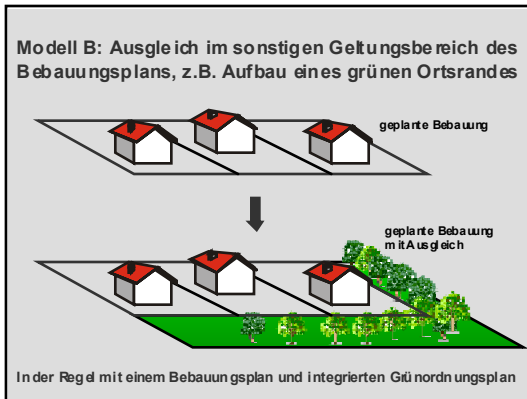
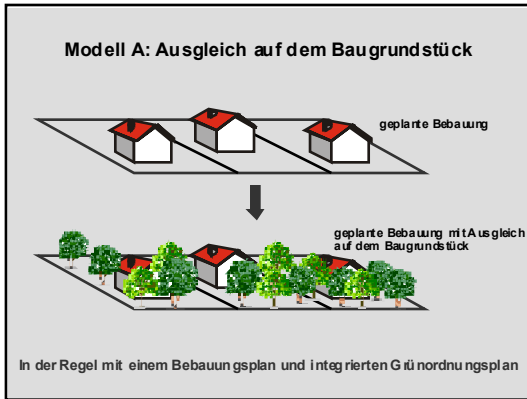


Was ist ein Ökokonto?



- Das Ökokonto ist ein Instrument, um vorsorgend Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zu bevorraten.
- Im Rahmen eines Ökokontos können Gemeinden bereits vor der Planung von Baugebieten Ausgleichsmaßnahmen durchführen und später refinanzieren.
- In der Bebauungsplanung kann die Gemeinde auf die Flächen des Ökokontos zurückgreifen („abbuchen“).

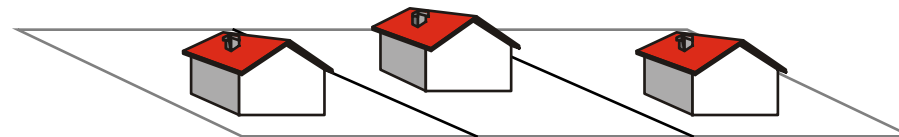
Das Ökokonto: der zeitlich vorgezogene Ausgleich



Im Flächennutzungsplan vorgesehene Bebauung (geplant 2005)



Vorgezogener Ausgleich 2000



Bebauungsplanung 2005

Der Ausgleich wird zeitlich vorgezogen und erst später dem Bebauungsplan zugeordnet!

Rechtliche Grundlagen



BRD

Baugesetzbuch (BauGB) § 1a Abs. 3 Satz 2

(...) Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. (...)

Baugesetzbuch (BauGB) § 135a Abs. 2 Satz 2

(...) Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden.

Baugesetzbuch (BauGB) § 200a Satz 2

(...) Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Hinweise und Empfehlungen



Bayern

Vollzugshinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 19.11.1998, Nr. 6/31-8680.6-1998/3

Handlungsempfehlungen für das Ökokonto (Hrsg. Bayerischer Gemeindetag und Bayerischer Städtetag)

Welche wesentlichen Anforderungen werden an Ausgleichsflächen und -maßnahmen gestellt ?

- Die Flächen müssen ökologisch aufwertbar sein.
- Die Flächen dürfen nicht bereits Ausgleichsflächen sein oder durch andere Eingriffe bedroht werden.
- Es werden nur Ausgleichsmaßnahmen anerkannt,
 - die nach dem 18.08.1997 (Verkündung des BauROG 1998) erfolgt sind und
 - nicht mit staatlichen Förderprogrammen durchgeführt wurden.
- Den Gemeinden wird dringend empfohlen, frühzeitig (vor dem Erwerb) die grundsätzliche Eignung von Ausgleichsflächen und Maßnahmen mit den Naturschutzbehörden abzustimmen.

Welche Vorteile bietet die Führung eines Ökokontos den Gemeinden?

- Die Anwendung der Eingriffsregelung wird erleichtert.
- Eine frühzeitige und aktive Bodenvorratspolitik trägt dazu bei, die Kosten zu senken.
- Die Gemeinde besitzt einen größeren Handlungsspielraum.
- Die Bebauungsplanung wird entlastet.
- Eine andere Verwendung der Flächen ist bis zur Abbuchung möglich.
- Vorleistungen der Gemeinde sind vollständig refinanzierbar.
- Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen als „ökologische Zinsen“ berücksichtigt werden.



Welche Vorteile bietet ein Ökokonto aus naturschutzfachlicher Sicht?

- Erleichterung der Pflege bei räumlicher Konzentration von Ausgleichsflächen
- Beitrag zur Umsetzung der örtlichen Landschaftsplanung
- Einbindung einzelner vorhabensbezogener Ausgleichsmaßnahmen in ein abgestimmtes Gesamtkonzept
- Beitrag zu einem Biotopverbundsystem oder z.B. Unterstützung des Grundwasserschutzes
- Möglichkeit der vorsorgenden Biotopneuschaffung



Wann empfiehlt sich die Einrichtung eines Ökokontos?

- Dynamische bauliche Entwicklung in der Gemeinde
- Absehbare erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft
- Flächenknappheit
- Hohe Bodenpreise
- Besondere Anforderungen an die Qualität des Ausgleichs



Regelablauf für Einrichtung und Führung eines Ökokontos

➡ 1. Flächenvorauswahl

- Abschätzung des Ausgleichsbedarfs
- Prüfung der grundsätzlich geeigneten Flächen und Maßnahmen
- Gesamtörtliches Ausgleichskonzept
- Auswahl vorrangig geeigneter Flächen und Maßnahmen
- Beratung durch die Naturschutzbehörden

➡ 2. Möglichkeiten der Flächenbereitstellung

- Flächen im Eigentum der Gemeinde
- Erwerb, Tausch, Eintragung einer Grunddienstbarkeit
- Bodenordnungsverfahren
- Weitere Möglichkeiten zur Sicherung der Verfügbarkeit

➡ 3. Beschaffung der Flächen – Anlage eines Flächenvorrats

- Flächenbevorratung
- Dokumentation des Ausgangszustands

➡ 4. Durchführung vorgezogener Maßnahmen – „ökologische Verzinsung“

- Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen
- Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmenbevorratung)
- Dokumentation der Maßnahmen
- Ökologische Verzinsung

➡ 5. Abbuchung der Flächen und Maßnahmen in der Bauleitplanung

- Ermittlung der Anrechenbarkeit der Ausgleichsmaßnahmen
- Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungsplan

➡ 6. Auswirkungen auf die Bauleitplanung

- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan

Welche Mindestanforderungen sind bei der Einbuchung von Flächen in ein Ökokonto zu dokumentieren?

- Angaben zur Bestimmung der Fläche (Flur-Nr., Gemarkung, Grundstücksgröße, ggf. Lageplan)
- Eigentümer
- Datum der Einbuchung
- Ausgangszustand von Natur und Landschaft bei Einbuchung



ÖKOKONTO – GEMEINDE PIDING – FL.NR. 1639		
Flur-Nr.	Famnummer und Gemarkung	Fläche in m ²
1	1639 Piding	15426,15
1. BESTANDSKARTE unmaßstäblich		
		Legende Vegetationsgesellschaften: Kiefernmoos-Holzland Buchenmoos Graswiesen (Dünenmoosland) Feuchtwiesen
2. BESCHREIBUNG DES AUSGANGSZUSTANDES/ BISHERIGE NUTZUNG		
<p>Das an einem Wasserweg nordwestlich vom Johannisberg gelegene Flurstück Nr. 1639 ist eine im Bereich eines Rohraustrittes großflächig verästelte Feuchtwiese mit Röhricht- und Seggenbestand, die früher als Weide genutzt wurde. Im Süd- und Nordwesten schließen sich schrägweiche Mischbestände mit forstlicher Nutzung an, im Nordosten Grünlandflächen. Südlich des Flurstückes befinden sich Feuchtwiesen, die im Rahmen der Gemeinschaftsanleihe flächenmäßig II ausgewiesen wurden.</p>		

Formblatt (Vorschlag) für die Dokumentation einer Fläche im Ökokonto

Allgemeine Angaben	
Flur-Nr.	
Gemarkung	
Größe	
Nutzung	
Eigentümer	
Rechtliche Sicherung	
Rechtliche Bestimmungen	
Schutzstatus nach Art. 7–13 BayNatSchG	
Darstellung im F-Plan	
Festsetzung im B-Plan	
Sonstiges	
Zustand bei Einbuchung	
Datum der Einbuchung	
Nutzungs- bzw. Biotoptyp	
Benachbarte Nutzungen	
Artennachweise	
Aussagen Fachplanungen u. Erhebungen (z.B. ABSP)	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Ökologisch-funktionale Raumeinheit	
Schwerpunktgebiet des Naturschutzes	

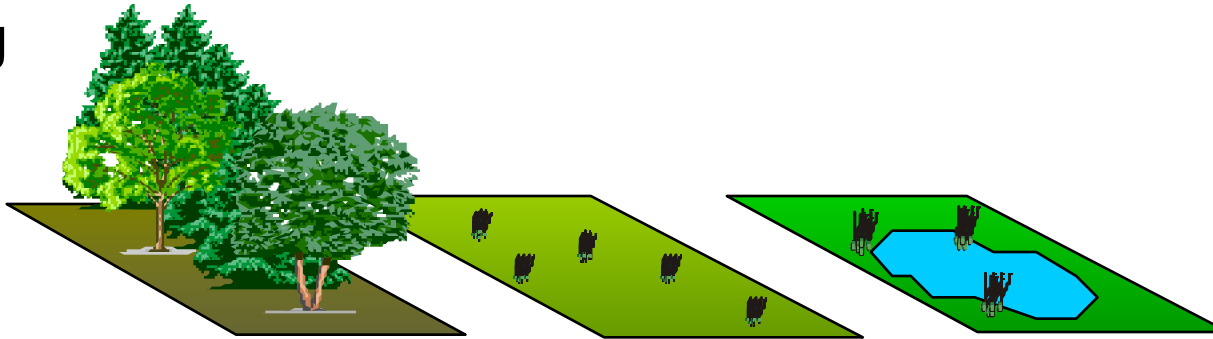
Entwicklung	
Entwicklungsziel	
Entwicklungsdauer	
Maßnahmen	
Beginn der Maßnahmen	
Kosten der Maßnahmen	
Zustand bei Abbuchung	
Nutzungs- bzw. Biotoptyp	
Artennachweise	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Zuordnung zum Eingriff	
Sicherung	

Wann wird aus dem Ökokonto abgebucht?

- Die Abbuchung erfolgt dann, wenn die Grundstücke und Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen im Rahmen eines konkreten Bebauungsplans benötigt werden (zum Satzungsbeschluss).
- Im Bebauungsplan werden die Ausgleichsflächen mit konkreten Festsetzungen den Eingriffen zugeordnet.
- Mit der Abbuchung scheiden festgesetzte Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto aus. Sie sind dann dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz zu melden.

Wie wird aus dem Ökokonto abgebucht?

Buchung



**Erst-
aufforstung**

5 ha

+

**Entwicklung
einer Wiese
in Magerrasen**

6 ha

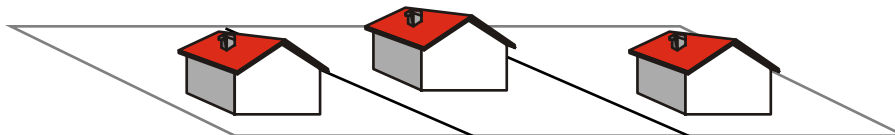
+

**Neues
Feucht-
biotop**

1 ha

= 12,0 ha

**Abbuchung von konkreten Teilflächen
für ein Wohngebiet laut Leitfaden**



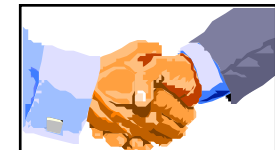
6 ha x 0,3

= -1,8 ha

= 10,2 ha

Welche Aufgaben sind im Rahmen des Flächenmanagements für ein Ökokonto zu leisten?

- Bewertung von Bestand und Entwicklungspotenzial in Frage kommender Flächen (in der Regel in Absprache mit der Naturschutzbehörde)
- Führung der Vertragsverhandlungen mit den Eigentümern
- Flächenbereitstellung
- Vorfinanzierung von Grunderwerb und Maßnahmen
- Durchführung der Maßnahmen
- Zusammenarbeit mit den beteiligten Nutzern, Verbänden und Behörden
- Dokumentation



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

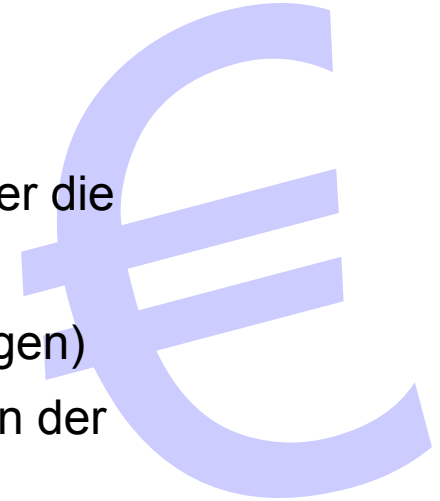
Welche im Rahmen eines Ökokontos entstandenen Kosten kann die Gemeinde refinanzieren?

Kosten für

- die Planung der Ausgleichsmaßnahmen
- den Grunderwerb, die sonstige dingliche Sicherung oder die Bereitstellung aus dem Eigentum der Gemeinde
- die Herstellung der Maßnahme (z.B. Erdbau, Pflanzungen)
- die Entwicklung der Ausgleichsfläche bis zum Erreichen der angestrebten ökologischen Funktion

Aber:

- Es können nur die tatsächlich verursachten und nachgewiesenen Kosten abgerechnet werden.
- Pauschale Mischkosten ohne konkreten Bezug zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, etwa aus dem Mittelwert der bisher in der Gemeinde entstandenen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, können nicht abgerechnet werden.
- Nicht umgelegt werden können Kosten für Personal, Sachaufwand, geographische Informationssysteme usw. („Sowieso-Kosten“), die der Gemeinde bei der Einrichtung und der Führung eines Ökokontos entstehen.



Impressum

Präsentation: Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL),
Dr. Ulrike Pröbstl, 82398 Etting-Polling
Thomas Pihusch

Beratung: Werner Schmid, Bayerischer Gemeindetag
Christoph Broda, Bayerisches Staatsministerium
für Landesentwicklung und Umweltfragen
Stephan Weidenhammer, Landschaftsplaner, Amberg
Dr. Klaus-Dieter Wagner, Christian Rahm, Bayerisches
Staatsministerium des Innern/Oberste Baubehörde



Bayerisches Staatsministerium für
Landesentwicklung und Umweltfragen

