



Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto

Ein Vorsorgeinstrument für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung



Ökokonto, was ist das eigentlich?

Bestandteile

Vorteile

Entscheidung

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR EIN ÖKOKONTO

Ein Vorsorgeinstrument für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Arbeitsgruppe „Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto“ beim Bayerischen Gemeindetag und beim Bayerischen Städtetag gehören an:

Bayerischer Gemeindetag:	Dr. Jürgen Busse Werner Schmid (Leiter der Arbeitsgruppe)
Bayerischer Städtetag:	Michael Seide
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:	Christoph Broda Dieter Mayerl
Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:	Josef Attenberger Ingeborg Bauer
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern:	Christian Rahm Dr. Klaus-Dieter Wagner
Stiftung für Bildung und Behindertenförderung:	Prof. Dr. Johann Köppel
Gemeinden:	Adelshofen Aschau a. Inn Stadt Augsburg Bernried Stadt Coburg Eggstätt Stadt Forchheim Geltendorf Stadt München Stadt Neumarkt i.d.Opf. Stadt Nürnberg Stadt Regensburg Stadt Treuchtlingen Stadt Wasserburg a. Inn Zolling
Autor:	Stefan Weidenhammer (Amberg)

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	3
1 Einführung	4
1.1 Was ist ein Ökokonto?	4
1.2 Merkmale eines Ökokontos.....	4
1.3 Vorteile eines Ökokontos	5
1.4 Für welche Gemeinden ist ein Ökokonto sinnvoll?	5
1.5 Grundsatzentscheidung für ein Ökokonto	6
2 Gesetzliche Vorgaben und Rahmenbedingungen	6
3 Arbeitsschritte zur Einrichtung und Führung eines Ökokontos	7
3.1 Flächenvorauswahl	8–13
3.1.1 Abschätzung des Ausgleichsbedarfs.....	8
3.1.2 Gesamtörtliches Ausgleichskonzept	8
3.1.3 Prüfung grundsätzlich geeigneter Flächen	9–10
3.1.4 Auswahl vorrangig geeigneter Flächen und Maßnahmen	11
3.1.5 Beratung durch die Naturschutzbehörden	11
3.1.6 Möglichkeiten der Flächenbereitstellung.....	12–13
3.2 Einbuchung der Flächen	14
3.2.1 Schaffung eines Flächenvorrats	14
3.2.2 Dokumentation	14
3.3 Durchführung vorgezogener Maßnahmen.....	14–16
3.3.1 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen	14–15
3.3.2 Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen	16
3.4 Abbuchung der Flächen in der Bauleitplanung	16–18
3.4.1 Ermittlung der Anrechenbarkeit der Ausgleichsmaßnahmen	16–17
3.4.2 Ökologische Verzinsung.....	17
3.4.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen zum Bebauungsplan	18
3.5 Fortschreibung der Bauleitplanung	18
4 Kostenregelungen	19
5 Flächenmanagement	20–23
Anhang	24–28
Formblatt (Vorschlag) für die Dokumentation einer Fläche im Ökokonto	24
Vorläufige Hinweise zum Vollzug des Ökokontos vom 19.11.1998	25–28

VORWORT

Im Juni 1998 gaben der Bayerische Gemeindetag und der Bayerische Städtetag ein Modellvorhaben über Konzepte der Flächenbevorratung („Ökokonto“) in Bayern in Auftrag. Ziel des Vorhabens war es, die Vorteile eines Ökokontos herauszuarbeiten und den Gemeinden Wege aufzuzeigen, wie sie diese Vorteile nutzen können. Das Ergebnis sollte schließlich dokumentiert werden. Im Modellvorhaben wurden vorliegende Ansätze der Flächenbevorratung in bayerischen Gemeinden aufgegriffen und weiterentwickelt. Die Anforderungen und Erwartungen der Gemeinden waren besonders zu berücksichtigen. Daneben wurden auch Erfahrungen im Umgang mit dem Ökokonto in anderen Ländern ausgewertet.

Eine Arbeitsgruppe des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags hat das Modellvorhaben begleitet. Ihr gehörten neben den beiden kommunalen Spitzenverbänden die Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie die fördernde Stiftung für Bildung und Behindertenförderung (Bereich Umweltprojektförderung), Stuttgart, an. In der Arbeitsgruppe wirkten außerdem 15 Modellgemeinden mit. Was ihre Größe und strukturellen Rahmenbedingungen angeht, spiegeln sie die Vielfalt bayerischer Gemeinden gut wider.

Projektstruktur des Modellvorhabens Ökokonto



* Adelshofen, Aschau a. Inn, Augsburg, Bernried, Coburg, Eggstätt, Forchheim, Geltendorf, München, Neumarkt i.d.Opf., Nürnberg, Regensburg, Treuchtlingen, Wasserburg a. Inn, Zolling

Ergebnis des Modellvorhabens sind die vorliegenden „Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto“. Sie ermöglichen es Gemeinden, anhand von Arbeitsschritten und Fallbeispielen ihren eigenen Weg zur Einrichtung und Führung eines Ökokontos zu finden. Die Empfehlungen ergänzen den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Umweltministeriums um detaillierte Hinweise zur Auswahl und Durchführung sowie zu den Vorteilen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen. Gemeinsam unterstützen Leitfaden und Handlungsempfehlungen die Gemeinden auf dem „bayerischen Weg“ der Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

1 EINFÜHRUNG

Die Gemeinden in Bayern sind nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, spätestens ab dem 01.01.2001 für neue Baugebiete auch entsprechende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zu Gunsten von Natur und Landschaft vorzusehen. Insbesondere in Gemeinden mit einer dynamischen baulichen Entwicklung wird ein erheblicher Ausgleichsbedarf entstehen. Gemeinden, die nicht darauf vorbereitet sind, müssen mit Verzögerungen rechnen. Es kann notwendig sein, einzelne Verfahrensschritte zu wiederholen. Im ungünstigsten Fall könnte die bauliche Entwicklung der Gemeinde zeitweise zum Stillstand kommen.

Fallbeispiel

Eine Gemeinde plant ein größeres Gewerbegebiet, das noch im Jahr 2000 ausgewiesen werden soll. Während der Bearbeitung des Bebauungsplans ergeben sich unerwartete Schwierigkeiten durch Bürgereinwendungen, die das Verfahren in die Länge ziehen. Als abzusehen ist, dass der abschließende Satzungsbeschluss nicht mehr vor dem 1. Januar 2001 erfolgen kann, bezieht die Gemeinde die Eingriffsregelung in ihre Planung ein. Sie ermittelt den für das geplante Gewerbegebiet erforderlichen Ausgleichsbedarf. Dieser übersteigt den Umfang der Flächen, die die Gemeinde derzeit für den Ausgleich bereitstellen kann. Um das Gewerbegebiet im Jahr 2001 ausweisen zu können, wird sich die Gemeinde um die Beschaffung zusätzlicher zum Ausgleich geeigneter Flächen bemühen. Dadurch verzögert sich die Planung, und die Gemeinde kann das Gewerbegebiet somit erst erheblich später und mit höherem Kostenaufwand realisieren.

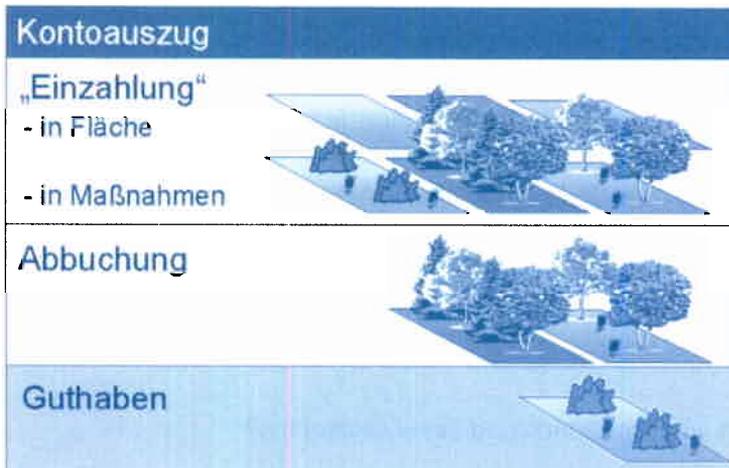
Für die Gemeinden lohnt es sich daher, die zum Ausgleich zu Gunsten von Natur und Landschaft erforderlichen Flächen im Rahmen einer vorausschauenden Planung frühzeitig zu sichern. Führen die Gemeinden Ausgleichsmaßnahmen bereits vor dem Eingriff durch, kommen die neu geschaffenen Werte und Funktionen dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zudem viel früher zugute. Darüber hinaus können sich auch zu Gunsten der Bauherren Kostenvorteile ergeben, wenn die Gemeinde die Ausgleichsflächen zu einem Zeitpunkt erwirbt, zu dem die Bodenpreise noch niedriger sind. Wie kann die Gemeinde die Vorteile einer vorausschauenden Flächenbevorratung nutzen? Wie lassen sich die Konzepte der Flächenbevorratung mit den rechtlichen Anforderungen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Einklang bringen? Dafür bietet sich den Gemeinden das „Ökokonto“ an.

1.1 WAS IST EIN ÖKOKONTO?

Das Ökokonto ist ein Instrument, mit dem die Gemeinden mit Blick auf die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Vorsorge treffen können. **Es umfasst Konzepte zur Bevorratung von Flächen und zur Durchführung von Maßnahmen, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.**

1.2 MERKMALE EINES ÖKOKONTOS

Ein Ökokonto wird eingerichtet, indem auf der Habenseite des Kontos Flächen zum Ausgleich zu Gunsten von Natur und Landschaft bereit gestellt werden. Das können z. B. Flächen zur Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen, für Gehölzpflanzungen oder zur Renaturierung von Fließgewässern und Auenabschnitten sein. Die Gemeinden zahlen in das Ökokonto also nicht mit Geld, sondern – in natura – mit Ausgleichsflächen und -maßnahmen ein. Die Gemeinde kann so ein „Guthaben“ an Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich „ansparen“. **Bei einem nachfolgenden Eingriffsbebauungsplan kann die Gemeinde die aufgewerteten Flächen als Ausgleich von ihrem Konto „abbuchen“.**



Im Gegensatz etwa zu einem Girokonto ist ein Ökokonto stets im Haben zu führen; insofern gleicht das Ökokonto einem Sparbuch. Der im Rahmen eines Ökokontos angelegte Flächenvorrat wird in anderen Ländern und Modellen auch als „Flächenpool“ bezeichnet.

Kontoauszug Ökokonto

1.3 VORTEILE EINES ÖKOKONTOS

Das Ökokonto nützt gleichermaßen den Gemeinden und der Natur. Es ermöglicht einerseits eine flexiblere und zeitgerechte Planung und kann den Gemeinden die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erleichtern. Andererseits helfen frühzeitig durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen generell, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu verbessern. Sie erhöhen speziell die Wirksamkeit von Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere wenn sie in einem Gesamtkonzept für die jeweilige Gemeinde entwickelt und realisiert werden. Das Ökokonto kann somit einen wesentlichen Beitrag für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde leisten.

Welche Vorteile bietet ein Ökokonto den Gemeinden und dem Naturschutz?

- Stärkung des Handlungsspielraums der Gemeinden
- Frühzeitige Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen
- Entschärfung von Nutzungskonflikten
- Entlastung der Bebauungsplanung
- Verfahrensbeschleunigung
- Kostenvorteile beim Erwerb von Ausgleichsflächen
- Vorteile vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen („ökologische Verzinsung“)
- Erleichterung der Pflege bei räumlicher Konzentration von Ausgleichsflächen
- Beitrag zur Umsetzung der örtlichen Landschaftsplanung
- Einbindung einzelner vorhabenbezogener Ausgleichsmaßnahmen in ein abgestimmtes Gesamtkonzept
- Beitrag zu einem Biotopverbundsystem oder auch z. B. Unterstützung des Grundwasserschutzes
- Möglichkeit der vorsorgenden Biotopneuschaffung

Der bayerische Gesetzgeber hat in Art. 1 (1) des Gesetzes zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes (AGBauROG) von dem Recht Gebrauch gemacht, die Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen von der Anwendung der Eingriffsregelung bis zum 31.12.2000 freizustellen. Die Gemeinden können aus der Freistellung einen zusätzlichen Vorteil erzielen, wenn sie diese Übergangszeit bereits für die Einrichtung eines Ökokontos nutzen, bevor die gesetzliche Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung eintritt.

1.4 FÜR WELCHE GEMEINDEN IST EIN ÖKOKONTO SINNVOLL?

Die Einrichtung eines Ökokontos empfiehlt sich dann, wenn erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft absehbar sind. Das ist dann der Fall, wenn sich eine Gemeinde baulich dynamisch entwickelt oder die betroffenen Landschaftsteile von besonderer ökologischer Bedeutung sind. Flächenknappheit, hohe Bodenpreise oder konkurrierende Interessen erschweren oft die Beschaffung geeigneter Ausgleichsflächen. Hier kann die Bevorratung von Flächen im Rahmen eines Ökokontos für die künftige bauliche Entwicklung einer Gemeinde entscheidend sein. Ein Ökokonto bietet insbesondere auch dann Vorteile, wenn die Gemeinde an die Qualität des Ausgleichs besondere Anforderungen stellt, z. B. an die Lage der Ausgleichsflächen.

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

1.5 GRUNDSATZENTSCHEIDUNG FÜR EIN ÖKOKONTO

Die Grundsatzentscheidung für ein Ökokonto dokumentiert den politischen Willen der Gemeinde und bildet die Grundlage für ein entsprechendes Handeln der Verwaltung. Es ist daher sinnvoll, wenn sich der Gemeinderat mit der Frage befasst, ob die Gemeinde ein Ökokonto einrichten und führen soll, und ggf. einen Beschluß herbeiführt.

2 GESETZLICHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Der Begriff Ökokonto wird weder im Bau- oder Naturschutzrecht erwähnt noch sind seine Inhalte gesetzlich definiert. Die rechtlichen Grundlagen für ein Ökokonto enthält jedoch das zum 1. Januar 1998 geänderte Baugesetzbuch. Die entscheidenden Aussagen betreffen die zeitliche und räumliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich: Gemeinden können nunmehr Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft im Vorgriff auf einen Bebauungsplan treffen, der Eingriffe erwarten lässt, und diese Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt einem Eingriff zuordnen. Die Ausgleichsmaßnahmen können auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet und ggf. sogar darüber hinaus durchgeführt werden. Die dabei entstehenden Kosten kann die Gemeinde nach dem Baugesetzbuch wieder auf den Vorhabenträger bzw. den oder die Bauherren umlegen.

Rechtliche Grundlagen für ein Ökokonto

- 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 (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden (§ 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

- 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 (§ 200a Satz 2 BauGB).

3 ARBEITSSCHRITTE ZUR EINRICHTUNG UND FÜHRUNG EINES ÖKOKONTOS

Einrichtung und Führung eines Ökokontos stehen in engem Zusammenhang mit den Aufgaben der Gemeinden bei der Bauleitplanung sowie mit der Landschaftsplanung der Gemeinde. Es bieten sich verschiedene Ansätze für ein Ökokonto an, je nach den planerischen, politischen, administrativen und strukturellen Rahmenbedingungen und Anforderungen. Diese müssen im Einzelfall geprüft und ausgelotet werden. Auch viele organisatorische Fragen zum Flächenmanagement können nur durch die jeweilige Gemeinde abschließend geklärt werden.

Es bietet sich an, das Ökokonto anhand bestimmter Arbeitsschritte einzurichten. Diese Arbeitsschritte werden in den folgenden Kapiteln dargestellt und näher erläutert. Die konkrete Ausgestaltung richtet sich nach den spezifischen Rahmenbedingungen und Anforderungen und bleibt der jeweiligen Gemeinde überlassen. Mit der Vorauswahl von Flächen (Schritt 1) und der Einbuchung der Flächen (Schritt 2) kann die Gemeinde sehr frühzeitig die Arbeit an ihrem Ökokonto aufnehmen.

Arbeitsschritte zur Einrichtung und Führung eines Ökokontos



3.1 FLÄCHENVORAUSSWAHL

3.1.1 Abschätzung des Ausgleichsbedarfs

Bevor die Gemeinde ein Ökokonto einrichtet, ist es sinnvoll, wenn sie zunächst den ungefähren Flächenbedarf abschätzt, den sie zum Ausgleich der von ihr in absehbarer Zeit geplanten Baugebietsausweisungen benötigt. Das Ausmaß der geplanten baulichen Nutzung, aber auch die Bedeutung der beanspruchten Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Kriterien für den erforderlichen Ausgleichsbedarf. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen kann im Vorgriff auf die verbindliche Bauleitplanung nur überschlägig ermittelt werden, da die konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft noch nicht absehbar sind. **Eine grobe Abschätzung des Flächenumfangs reicht jedoch meist für die Einrichtung eines Ökokontos völlig aus. Anhand dieser Einschätzung kann die Gemeinde entscheiden, ob sie ein Ökokonto einrichtet.**

Wie kann der Ausgleichsbedarf bestimmt werden?

Zur Abschätzung des ungefähren Ausgleichsbedarfs kann der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen werden. Der Leitfaden eignet sich für die Abschätzung des Ausgleichsbedarfs im Rahmen eines Ausgleichskonzeptes in besonderem Maße, da die zugrunde liegende Bewertungsmethode auf eine grobe Kategorisierung des Bestandes von Natur und Landschaft abstellt und keine flächenscharfen Angaben zur Bebauung erfordert.

3.1.2 Gesamtörtliches Ausgleichskonzept

Ab 2001 sind in Verfahren zur Änderung oder Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen regelmäßig Aussagen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu treffen. Ausgleichsmaßnahmen, die eine Gemeinde aus einem Ökokonto bereitstellt, müssen u. a. mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein (vgl. Kap. 2). Es macht für die Gemeinde daher Sinn, ein Ökokonto auf der Grundlage eines gesamtörtlichen Konzeptes einzurichten, das Aussagen über die für einen Ausgleich geeigneten Räume und – soweit dies möglich ist – auch über Ausgleichsmaßnahmen enthält. Ein solches Konzept stellt der gemeindliche Landschaftsplan dar. Mit der Novellierung des Bayerischen Naturschutzgesetzes zum 1. September 1998 sind im Landschaftsplan auch Darstellungen von Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu treffen. **Gemeinden mit einem aktuellen Landschaftsplan haben deshalb für die Einrichtung und Führung eines Ökokontos bereits eine wesentliche Planungsgrundlage.**

Welche Vorteile bietet ein Landschaftsplan bei der Einrichtung eines Ökokontos?

- Flächendeckendes, örtlich konkretisiertes Entwicklungskonzept
- Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft
- Darstellung der erforderlichen Ziele und Maßnahmen
- Integration überörtlicher bzw. regionaler Programme, Pläne und Konzepte des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Arten- und Biotopschutzprogramm, regionale Landschaftsentwicklungskonzepte)
- Anbindung möglicher Ausgleichsmaßnahmen an überörtliche Ausgleichsflächen und deren Bezug zu überörtlichen Schutzgebieten (z. B. Gebiete gemäß der FFH- und der Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union)

Fehlt ein Landschaftsplan, ist ein informelles Ausgleichskonzept zu empfehlen. Ein solches gesamtörtliches Konzept berücksichtigt zum einen die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Zum anderen findet die naturräumliche Gliederung des Gemeindegebiets Beachtung. Das

Ausgleichskonzept kann zwar den Inhalt eines Landschaftsplans, soweit dieser naturschutzfachlich erforderlich ist, nicht ersetzen, jedoch als vorläufige Entscheidungsgrundlage dienen. Vorhandene Programme, Pläne und Konzepte des Naturschutzes und der Landschaftspflege – z. B. das Arten- und Biotopschutzprogramm oder regionale bzw. örtliche Entwicklungskonzepte können zusätzliche Hinweise geben. In der Folge lassen sich Möglichkeiten und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe aufzeigen. Das Ausgleichskonzept erleichtert den Gemeinden auch die Begründung von Lage, Art und Umfang der ausgewählten Ausgleichsmaßnahmen in einem nachfolgenden Bebauungsplan.

Was leistet ein gesamtörtliches Ausgleichskonzept?

- Vorauswahl und Begründung geeigneter Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in Lage, Art und Umfang
- Flächendeckender, gesamtörtlicher Ansatz unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Entwicklung eines räumlichen und inhaltlichen Gesamtkonzeptes zum Ausgleich von Eingriffen

Die Erarbeitung eines gesamtörtlichen Ausgleichskonzeptes erfordert landschaftsplanerische Fachkompetenz. Die Gemeinden können sich bei dieser Aufgabe von den unteren Naturschutzbehörden und von Planungsbüros unterstützen lassen.

Fallbeispiel Neumarkt i.d.Opf.

Für die Stadt Neumarkt i.d.Opf. liegt der Vorentwurf eines Landschaftsplans vor, in dem Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt sind. Auf dieser Grundlage entwickelt die Stadt derzeit ein ergänzendes Ausgleichskonzept, um die Flächen zu ermitteln, die in ein Ökokonto eingestellt werden. Der Flächenbedarf wird auf Grund der Darstellungen im Flächennutzungsplan und anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ grob abgeschätzt. Der Landschaftsplanentwurf gibt bereits Hinweise für die Auswahl von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich. Die Abstimmung der einzelnen Pläne und Konzepte auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gewährleistet eine tragfähige Stadtentwicklung und fördert die Verfahrenssicherheit in der folgenden Bebauungsplanung.

3.1.3 Prüfung grundsätzlich geeigneter Flächen

Den Gemeinden ist zu empfehlen, die in Frage kommenden Flächen zunächst auf ihre grundsätzliche Eignung für Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen, bevor sie weitere Schritte unternehmen. Die Gemeinden können auf diese Weise ggf. erheblichen Zeit- und Arbeitsaufwand sparen. Das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern mit Schreiben vom 19. November 1998 vorläufige Hinweise zum Ökokonto gegeben. Verkürzt ergeben sich folgende Prüfungskriterien:

- Flächen sind für ein Ökokonto geeignet, wenn sie ökologisch aufgewertet werden können, d. h. wenn ihr Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen verbessert werden kann.
- Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die vor der Verkündung des BauROG am 18. August 1997 zu Gunsten von Natur und Landschaft durchgeführt wurden, können nicht in ein Ökokonto eingestellt werden.

- Flächen, auf denen bereits Maßnahmen zum Ausgleich anderer Eingriffe durchgeführt wurden, können grundsätzlich nicht in ein Ökokonto eingestellt werden.
- Auf den potenziellen Ausgleichsflächen dürfen keine Eingriffe geplant oder absehbar sein.
- Die Förderung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen ist nach Nr. 1.4.5 der Landschaftspflege-Richtlinien vom 23. März 1983 ausgeschlossen. Maßnahmen, die mit Landschaftspflegemitteln oder anderen staatlichen Programmen gefördert werden, sollen daher grundsätzlich nicht in ein Ökokonto eingestellt werden.

Um Flächen genauer auf ihre grundsätzliche Eignung hin zu prüfen, empfiehlt es sich, die vorläufigen Hinweise zum Vollzug des Ökokontos vom 19. November 1998 im Wortlaut heranzuziehen (vgl. Anhang).

Maßnahmen, die nach öffentlichem Recht, z. B. den Landschaftspflegerichtlinien mit Mitteln des Landschaftspflegeprogramms gefördert werden, eignen sich grundsätzlich nicht für ein Ökokonto, weil diese nicht für den Ausgleich, sondern bereits aus anderen Gründen erbracht wurden. Eine „Umwidmung“ solcher Maßnahmen für den Ausgleich würde auch dem Verursacherprinzip widersprechen, wonach der Verursacher des Eingriffs – hier der Bauherr – und nicht der öffentliche Geldgeber die Kosten für den Ausgleich zu tragen hat. **Stellt die Gemeinde Flächen mit geförderten Maßnahmen in ein Ökokonto ein, muss sie mit einer Rückforderung der gewährten Fördermittel bei der Abbuchung rechnen.** Unproblematisch sind dagegen geförderte Maßnahmen, mit denen ein bestehender Zustand erhalten wird. Hierzu können z. B. Ausgleichszahlungen für bestimmte Bewirtschaftungsauflagen im Rahmen des Wiesenbrüterprogramms oder Auflagen zur Beweidung von Flächen im Rahmen des Vertragsnaturschutzprogramm gehören. Solche Flächen können in ein Ökokonto eingebracht werden; sie müssen aber – über die bloße Erhaltung hinaus – noch ökologisch aufgewertet werden.

Fallbeispiel Treuchtlingen

Die Stadt Treuchtlingen hat seit Beginn der 90er-Jahre im Rahmen von Flurneuordnungsverfahren und eines Pilotprojekts des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP) umfangreiche Flächen erworben, um die bislang intensiv genutzten Flächen zu Magerrasen zu entwickeln. Alle Flächen können über den bisher erreichten Zustand hinaus ökologisch weiter aufgewertet werden; dies wird von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Diejenigen Flächen, auf denen Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Flurneuordnung durchgeführt wurden, scheidet als Ausgleichsflächen für ein Ökokonto aus. Fachlich geeignete Flächen, die die Stadt freiwillig mit Eigenmitteln erworben hat, können in ein Ökokonto eingestellt werden.

Auf Grund der entstandenen Flächenknappheit prüft die Stadt Treuchtlingen, ob nicht in dem vorliegenden Ausnahmefall im Einvernehmen mit den zu beteiligenden Stellen einige besonders zum Ausgleich geeignete Flächen aus dem ABSP-Projekt dennoch in ein Ökokonto eingestellt werden können. Die Stadt ist sich dessen bewusst, dass sie bei einer Abbuchung dieser Flächen aus dem Ökokonto mit der Rückzahlung der erhaltenen Fördermittel zu rechnen hat. Unschädlich sind dabei öffentlich geförderte Pflegemaßnahmen (Beweidung, Heckenpflege), da diese nur der Erhaltung des bestehenden Zustands dienen.



3.1.4 Auswahl vorrangig geeigneter Flächen und Maßnahmen

Dieser Schritt baut auf dem Ergebnis der Prüfung geeigneter Flächen (vgl. Kap. 3.1.3) auf. Vorrangig sollte die Gemeinde dabei Flächen heranziehen, die naturschutzfachlich von **geringer** Bedeutung sind. Soweit spätere Eingriffswirkungen auf Grund der vorbereitenden Bauleitplanung schon voraussehbar sind, eignen sich aus fachlicher Sicht für den Ausgleich besonders solche Flächen und Maßnahmen, die zu einer möglichst gleichartigen Wiederherstellung der beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen. Die Gemeinden können in ein Ökokonto auch weitere Flächen und Maßnahmen einstellen, die in naturschutzfachlichen Plänen und Programmen vorgeschlagen werden (z. B. Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm). Wählt eine Gemeinde solche vorrangig geeigneten Flächen und Maßnahmen für ein Ökokonto aus, trägt sie damit auch zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei.

Wie können geeignete Flächen gefunden werden?

Für die Auswahl der vorrangig geeigneten Flächen liefert ein aktueller Flächennutzungsplan oder Landschaftsplan entscheidende Hinweise. Liegen keine solchen aktuellen Pläne vor, kann die Gemeinde vorrangig geeignete Flächen auf der Grundlage eines evtl. vorhandenen eigenständigen gesamtörtlichen Ausgleichskonzepts oder fachlicher Planungen und Programme des Naturschutzes und der Landschaftspflege auswählen.

Fallbeispiel Neumarkt i.d.Opf.

Die Stadt Neumarkt i.d.Opf. strebt an, Eingriffe in der Bauleitplanung möglichst innerhalb desselben Naturraums auszugleichen. Bei der Vorauswahl von Flächen für das Ökokonto bevorzugt die Stadt darüber hinaus diejenigen Bereiche, die im Landschaftsplan als Schwerpunktgebiete für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen sind. Das Ökokonto der Stadt Neumarkt i.d.Opf. unterstützt somit die gemeindlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und trägt zur Umsetzung des Landschaftsplans bei.

3.1.5 Beratung durch die Naturschutzbehörden

Die Gemeinden sind im Vorgriff der Bauleitplanung nicht verpflichtet, die Träger öffentlicher Belange bei der Auswahl von Ausgleichsflächen für ein Ökokonto zu beteiligen. **Den Gemeinden wird jedoch dringend empfohlen, die grundsätzliche Eignung, die Bestandsbewertung und die Einschätzung des Aufwertungspotenzials der für ein Ökokonto vorgesehenen Flächen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.** Stellt die Gemeinde den Naturschutzbehörden vollständige und prüffähige Unterlagen wie Lagepläne, Bestandsaufnahmen, Ausschnitte aus dem Landschaftsplan oder aus einem informellen Ausgleichskonzept zur Verfügung, erhöht sie letztlich auch ihre eigene Planungssicherheit. Eine Ortseinsicht mit der unteren Naturschutzbehörde ist empfehlenswert. Mit einer solchen Abstimmung kann die Gemeinde ggf. auch kostspielige Fehlinvestitionen in ungeeignete Flächen und Maßnahmen vermeiden.

Was können die Naturschutzbehörden im Rahmen der Beratung leisten?

Die untere Naturschutzbehörde bestätigt auf Wunsch der Gemeinde die grundsätzliche Eignung der ausgewählten Flächen für den Ausgleich von Eingriffen. Die Naturschutzbehörden können zukünftig über das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz auch darüber Auskunft geben, ob auf einer Fläche bereits Maßnahmen zum Ausgleich anderer Eingriffe (z. B. im Rahmen von Planfeststellungsverfahren) durchgeführt wurden. Diese Abstimmung erleichtert später auch der unteren Naturschutzbehörde als Trägerin öffentlicher Belange die fachliche Stellungnahme zum Entwurf eines Bauleitplans.

3.1.6 Möglichkeiten der Flächenbereitstellung

Eine vorausschauende Bodenpolitik erleichtert der Gemeinde die Bereitstellung von Flächen für ein Ökokonto erheblich.

Kann die Gemeinde Flächen aus ihrem Eigentum für ein Ökokonto verwenden, handelt es sich in der Regel um die einfachste Form der Flächenbereitstellung. Die Eigentumsverhältnisse in der Gemeinde bleiben unverändert, Auswirkungen auf den Bodenmarkt werden vermieden. **Bevor eine Gemeinde weitere Möglichkeiten der Flächenbereitstellung ins Auge fasst, sollte sie prüfen, ob Flächen in ihrem Eigentum für ein Ökokonto geeignet sind.** Die Gemeinde hat dabei Art. 2 (1) Satz 2 BayNatSchG zu beachten, wonach sie verpflichtet ist, ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften. Ökologisch besonders wertvolle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde, die nach Art. 2 (1) Satz 4 BayNatSchG vorrangig dem Naturschutz dienen, sind als Ausgleichsflächen ungeeignet.

Welche Vorteile bietet der Ausgleich auf Flächen im Eigentum der Gemeinde?

Die Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen im Eigentum Dritter entfällt. § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB sieht den Ausgleich von Beeinträchtigungen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen ohne weitere planungsrechtliche Sicherung vor. Die Gemeinde kann daher häufig auf die Aufstellung von Ausgleichsbebauungsplänen zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichten.

Die Gemeinde kann sonstige geeignete Flächen durch Erwerb sichern und im Rahmen eines Ökokontos für Ausgleichsmaßnahmen bereitstellen. Ein allgemeines Vorkaufsrecht für Flächen zum Ausgleich hat die Gemeinde nach § 24 (1) Nr. 1 BauGB allerdings nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Damit hat dieses Vorkaufsrecht bei der Anlegung eines Ökokontos kaum praktische Bedeutung. Für Ausgleichsflächen im unbeplanten Außenbereich steht der Gemeinde das Vorkaufsrecht nach Art. 34 (1) BayNatSchG zu, wenn sich auf den Flächen oberirdische Gewässer oder Verlandungsbereiche befinden oder wenn die Flächen in rechtskräftigen oder einstweilig sichergestellten Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern oder Landschaftsbestandteilen liegen. Die genannten Vorkaufsrechte scheiden für den frühzeitigen Erwerb von Ausgleichsflächen für ein Ökokonto in der Regel auch deshalb aus, weil dafür eine Verkaufsabsicht des bisherigen Eigentümers notwendig ist.

Welche Vorteile bietet der freihändige Erwerb?

In der Regel wird die Gemeinde darauf angewiesen sein, sich die Ausgleichsflächen im Wege des freihändigen Erwerbs zu sichern. Die Gemeinde kann bei genauer Übersicht über den Grundstücksmarkt geeignete Flächen frühzeitig erwerben und somit Preissteigerungen begegnen. Hierfür bieten sich insbesondere Flächen an, die im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft verfügbar werden können.

Fallbeispiel Bernried

Die Gemeinde Bernried erwirbt seit den 70er-Jahren im Zusammenhang mit der Ausweisung von Baugebieten Grundstücke, die sich zum Teil auch zum Ausgleich eignen. Trotz großer Flächenkonkurrenz und hoher Baulandpreise verfügt die Gemeinde damit über umfangreiche Flächen. Die Gemeinde Bernried kann die zum Ausgleich der ausgewiesenen Baugebiete erforderlichen Flächen aus ihrem Eigentum bereitstellen. Dank einer vorausschauenden Bodenpolitik wurden die erforderlichen Flächen zu niedrigen Preisen erworben; die erzielten Kostenvorteile werden an die Bauherren weitergegeben.

Die Gemeinde kann auch eigene Flächen mit denen anderer Grundstückseigentümer **tauschen**, wenn deren Flächen für den Ausgleich geeignet sind.

Für eine vorausschauende Flächenbevorratung im Rahmen eines Ökokontos eignen sich **Flächen im Eigentum Dritter** nur dann, wenn frühzeitig vertragliche Vereinbarungen über einen Erwerb oder die Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB) getroffen werden können. Andernfalls kann die Gemeinde diese Flächen in einer nachfolgenden Bebauungsplanung eventuell nicht zum Ausgleich heranziehen. Wenn der Bauherr oder Investor eines Vorhabens bekannt ist und dieser über geeignete und ausreichende Flächen verfügt, kann die Gemeinde die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB frühzeitig sicherstellen.

Welche Vorteile bietet die Bereitstellung von Ausgleichsflächen über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit?

Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen, die durch Grunddienstbarkeit gesichert sind, belässt das Grundeigentum in privater Hand und verursacht geringere Kosten. Diese Form der Flächenbereitstellung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Grundeigentümer bereit sind, Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen bzw. zu dulden, ihr Grundstück aber nicht veräußern wollen. Für die dingliche Sicherung der Maßnahmendurchführung ist allerdings zusätzlich die Begründung einer Reallast (§ 1105 ff. BGB) erforderlich. Die Gemeinden können über die genannten Formen z. B. auch solche Ausgleichsmaßnahmen sicherstellen, die eine langfristige Pflege und Entwicklung erfordern (z. B. die Extensivierung von Grünland).

Außerdem können **Maßnahmen der Bodenordnung** die Bereitstellung von Ausgleichsflächen in geeigneten Fällen **wirkungsvoll unterstützen**. Hierfür kommen Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz in Frage (Regelverfahren nach §§ 1, 4, 37 FlurbG, Vereinfachtes Verfahren nach § 86 FlurbG, Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren nach §§ 91 ff. FlurbG und Freiwilliger Landtausch nach §§ 103a ff. FlurbG). In besonderen Fällen kann zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen auch ein Flurneuordnungsverfahren nach § 190 BauGB durchgeführt werden.

Ob langfristige Pachtverträge eine dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten und ob auch Kosten für laufende Pachtzahlungen für Ausgleichsflächen umgelegt werden können, wird derzeit kontrovers diskutiert. Bis zur Klärung der unterschiedlichen Rechtsauffassungen können den Gemeinden Pachtverträge zur Flächenbereitstellung nicht empfohlen werden.

Was sind die wesentlichen Möglichkeiten der Flächenbereitstellung?

- Bereitstellung aus dem Eigentum der Gemeinde
- Freihändiger Erwerb
- Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
- Maßnahmen der Bodenordnung

3.2 EINBUCHUNG DER FLÄCHEN

3.2.1 Schaffung eines Flächenvorrats

Hat die Gemeinde die Verfügbarkeit geeigneter Flächen gesichert, kann sie diese ins Ökokonto einstellen und damit einen Flächenvorrat schaffen. Weil die Bedarfsprognose zwangsläufig nur ungenau sein kann, sollte der Vorrat eher großzügig bemessen sein. Auf die bisherigen allgemein guten Erfahrungen der Gemeinden mit einer vorsorgenden Bodenvorratspolitik wird hingewiesen. Mit einem großzügigen Flächenvorrat eröffnet sich die Gemeinde Handlungsspielraum für die spätere Zuordnung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan.

3.2.2 Dokumentation

Den Gemeinden wird empfohlen, den Ausgangszustand der Flächen, die in das Ökokonto eingestellt werden, zu erheben und zu dokumentieren. Es kann dabei auf vorhandene Unterlagen wie einen aktuellen Landschaftsplan, die Biotopkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm oder Struktur- und Nutzungskartierungen im Rahmen der Flurneuordnung zurückgegriffen werden. Die Gemeinde kann ggf. Aussagen zur möglichen Entwicklung und Pflege treffen, um eine Fehlentwicklung auszuschließen. Der Anhang enthält ein Formblatt (Vorschlag) für die Dokumentation derjenigen Angaben, die im Rahmen eines Ökokontos zweckmäßig sind.

Welche Mindestangaben 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

Die Gemeinde hat größere Planungs- und Rechtssicherheit für ein späteres Bebauungsplanverfahren, wenn sie sich von der unteren Naturschutzbehörde beraten lässt (vgl. Kap. 3.1.5). Auf Wunsch der Gemeinde soll die untere Naturschutzbehörde die Dokumentation des Ausgangszustandes von Natur und Landschaft und die grundsätzliche Eignung der von der Gemeinde ausgewählten Flächen bestätigen.

3.3 DURCHFÜHRUNG VORGEZOGENER MASSNAHMEN

3.3.1 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Bevor ein Bebauungsplan aufgestellt wird, können weder die zu erwartenden Eingriffe noch die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abschließend ermittelt werden. Der Gemeinde wird empfohlen, die Maßnahmen nach der konkreten Eignung der Flächen auf der Grundlage des Landschaftsplans oder des gesamtörtlichen Ausgleichskonzeptes auszuwählen. Stimmen sich Gemeinde und untere Naturschutzbehörde über die in Betracht kommenden Maßnahmen ab, gewinnt die Gemeinde die Sicherheit, dass die Maßnahmen den Ausgangszustand von Natur und Landschaft genügend verbessern, mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind und damit in entsprechendem Umfang als Ausgleich verwendet werden können.

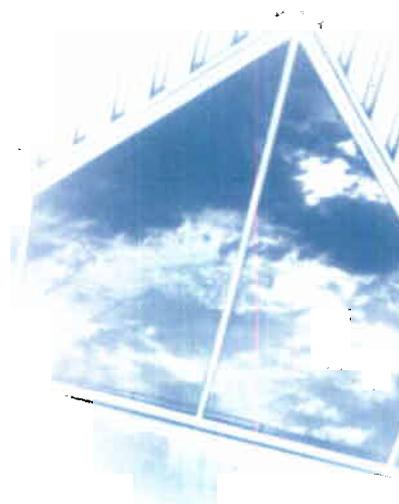
Was ist bei der Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen zu beachten?

Die Auswahl der geeigneten Maßnahmen richtet sich insbesondere nach der konkreten Eignung der Flächen. Dabei ist auch die Funktion der Fläche im Biotopverbund zu berücksichtigen. Die konkrete Auswahl geeigneter Maßnahmen erfordert ggf. eine vertiefte Bestandsaufnahme. Bei der Auswahl konkreter Ausgleichsmaßnahmen kann es in geeigneten Fällen genügen, die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dagegen sind z. B. in Lebensräumen von Wiesenbrütern umfangreiche Gehölzpflanzungen oder großflächige Sukzession als Ausgleichsmaßnahmen ungeeignet.

Bei der Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen sollte auch die Entwicklungsdauer der in Frage kommenden Maßnahmen berücksichtigt werden. Kurz- bis mittelfristig wirksame Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsdauer unter 25 Jahre) lassen sich weniger pflege- und kostenaufwendig erreichen als nur langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen (25-150 Jahre Entwicklungsdauer), die über entsprechend lange Zeiträume entwickelt und betreut werden müssen. Die Gemeinde kann die entstandenen Kosten – jedenfalls durch Erlass eines Beitragsbescheids nach § 135 a Abs. 3 BauGB – auch erst dann refinanzieren, wenn die ökologische Funktion der Ausgleichsfläche erreicht ist bzw. absehbar durch Entwicklungspflege erreicht werden kann.

Fallbeispiele

Eine Gemeinde hat ein 8.000 m² großes Grundstück an einem Bach erworben, das zuletzt als Acker genutzt wurde, und in ihr Ökokonto eingestellt. Der Ausgangszustand der Fläche wird laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) eingestuft. Die Gemeinde plant, auf dieser Fläche im Rahmen des Ökokontos vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands (Gebiet mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft – Kategorie II). Die vorgesehene Maßnahme verbessert den ökologischen Wert des Ausgangszustands um eine Stufe, was dem im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgesehenen Regelfall entspricht. Die Gemeinde kann die Ausgleichsfläche bei der späteren Zuordnung zum Eingriff in vollem Umfang in die Abwägung einstellen.



Die Gemeinde hat weiterhin aus ihrem Eigentum 20.000 m² einer seit acht Jahren nicht mehr genutzten Grünlandbrache in das Ökokonto eingestellt. Der Ausgangszustand der Fläche wird laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II – unterer Wert) eingestuft. Die Gemeinde plant, auf dieser Fläche im Rahmen des Ökokontos vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Ziel der Maßnahme ist ebenfalls die Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands (Gebiet mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft – Kategorie II, oberer Wert). Da die vorgesehene Maßnahme den ökologischen Wert des Ausgangszustands nur innerhalb derselben Kategorie verbessert, kalkuliert die Gemeinde ein, dass sie die Ausgleichsfläche bei der Abbuchung vom Ökokonto im Bebauungsplan nur anteilig in die Abwägung einstellen kann, d. h. ggf. ein Flächenzuschlag erforderlich ist.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ gibt weitere Hinweise zur Einstufung des Wertes von Ausgleichsflächen und nennt Beispiele für typische Ausgleichsmaßnahmen.

3.3.2 Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen

Nachdem sie geeignete Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich ausgewählt hat, kann die Gemeinde mit den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen beginnen. Sie tritt somit in Vorleistung und trägt damit zunächst – bis zur Refinanzierung – auch die Gesamtkosten der Maßnahmen. **Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme auf den bereitgestellten Flächen leistet die Gemeinde „Einzahlungen“ auf ein Ökokonto und schafft damit einen Maßnahmenvorrat.**

Die Gemeinde kann die Maßnahmen selbst durchführen, z. B. wenn sie über einen eigenen Bauhof und damit über die personelle und maschinelle Ausstattung verfügt. Die Gemeinde kann aber auch Dritte wie Landwirte oder Maschinenringe mit der Ausführung beauftragen oder in geeigneten Fällen die Unterstützung durch die Bürger suchen (z. B. durch Aktivitäten im Rahmen der AGENDA 21). Auch Landschaftspflege- und Naturschutzverbände können im Auftrag der Gemeinde im Rahmen ihrer Satzung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchführen. In diesem Fall können jedoch keine Fördermittel in Anspruch genommen werden (vgl. Kap. 3.1.3). Eine fachliche Begleitung durch die untere Naturschutzbehörde ist sinnvoll.

Hinweis:

Die Gemeinden sollten unbedingt Art und Umfang, den Beginn der Maßnahmen und die entstandenen Kosten sorgfältig dokumentieren. **Die Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen und der aufgewendeten Kosten ist eine unabdingbare Grundlage für die vollständige Refinanzierung.**

3.4 ABBUCHUNG DER FLÄCHEN IN DER BAULEITPLANUNG

Die Abbuchung der bevorrateten und aufgewerteten Flächen vom Ökokonto erfolgt dann, wenn im abschließenden Beschluss des Eingriffsbebauungsplans als Satzung (§ 10 (1) BauGB) diese Flächen nach Lage, Art und Umfang bestimmt und als Ausgleich zugeordnet werden. Sie stehen dann für einen anderweitigen Ausgleich nicht mehr zur Verfügung. Der Flächenvorrat eines Ökokontos verringert sich dementsprechend.



Kontoauszug Ökokonto

Im Folgenden werden auch Themen aufgegriffen, die nicht mehr Inhalt des Ökokontos, sondern bereits Gegenstand der Bauleitplanverfahren sind.

3.4.1 Ermittlung der Anrechenbarkeit der Ausgleichsmaßnahmen

Die Prüfschritte der Eingriffsregelung und die Entscheidungen über Vermeidung und Ausgleich erfordern konkrete Angaben über die zu erwartenden Eingriffe und die damit verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Da diese Angaben in der Regel erst auf der Ebene des Bebauungsplanes möglich sind, lassen sich Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erst dort ermitteln und abschließend im Rahmen der Abwägung bestimmen. Im Bebauungsplan ist zu entscheiden, ob die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aus einem Ökokonto, die im Vorgriff auf noch unbestimmte Eingriffe durchgeführt wurden, angerechnet werden können und sollen. Die untere Naturschutzbehörde, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Trägerin öffentlicher Belange beteiligt wird, nimmt dazu Stellung.

Was hat die Gemeinde bei der Verwendung von Ausgleichsmaßnahmen aus einem Ökokonto zu beachten?

- Mit der Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ist kein Anspruch auf die Zulässigkeit einer konkreten Bauleitplanung verbunden.
- Das Gebot der Vermeidung von Beeinträchtigungen darf nicht vernachlässigt werden, indem z. B. die Prüfung weniger konflikträchtiger Alternativen unterbleibt, nur weil bereits vor dem Eingriff ausreichend Maßnahmen zu dessen Ausgleich durchgeführt wurden.
- Aus fachlicher Sicht sind funktional möglichst ähnliche, d. h. gleichartige Maßnahmen gleichwertigen Maßnahmen vorzuziehen, die einen geringeren Bezug zum Ausgleich der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds aufweisen (Wiederherstellungsprinzip der Eingriffsregelung).

3.4.2 Ökologische Verzinsung

Führt die Gemeinde vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durch, kommt dies dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zugute, noch bevor Natur und Landschaft durch einen Eingriff beeinträchtigt werden. Zudem können die neu geschaffenen Werte und Funktionen des Naturhaushalts bis zur Abbuchung aus dem Ökokonto weiter wachsen. Diese Wirkungen führen gleichsam zu einer „ökologischen Verzinsung“. Die Gemeinde trägt mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Zeitraum bis zum Eingriff zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei.

Hat die Gemeinde im Rahmen eines Ökokontos bereits vor der Aufstellung des Eingriffsbebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, kann sie dies durch einen angemessenen Flächenabschlag in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigen. Die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen kommt nicht nur Natur und Landschaft zugute, sondern auch den Gemeinden und den Bauherren, die damit geringere Kosten für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich aufwenden müssen.

Unter Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit der Flächen ist ein Abschlag in der Größenordnung von bis zu 3 % pro Jahr, höchstens ein Gesamtabschlag in der Größenordnung von 30 %, als angemessen anzusehen. Bei der Bemessung des Abschlags sind der bislang erreichte Wertzuwachs und die Entwicklungsdauer der Maßnahme mit einzubeziehen. Ein geringer Wertzuwachs – etwa im Rahmen einer langfristigen Ausgleichsmaßnahme – rechtfertigt nur einen entsprechend geringeren Abschlag. Der tatsächliche ökologische Wertzuwachs wird durch die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange fachlich beurteilt.

Fallbeispiel

Eine Gemeinde hat im Jahr 1998 einen naturfern ausgebauten Bachabschnitt mit einem je 10 m breiten Uferstreifen erworben. Im selben Jahr hat die Gemeinde den Bach durch Entfernung der Sohlverbauung und Neugestaltung des Gewässerlaufs nach ökologischen Prinzipien renaturiert und die Ufer mit Gehölzen und Röhricht bepflanzt. Die Gemeinde will diese Flächen als Ausgleich für Beeinträchtigungen verwenden, die bei der Ausweisung eines Gewerbegebiets erwartet werden.

Die Gemeinde macht bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2003 im Rahmen der Abwägung geltend, dass sie bereits Vorleistungen zu Gunsten von Natur und Landschaft erbracht hat, und bringt die seit 1998 durchgeführten Maßnahmen mit einem Abschlag von $5 \times 3 \% = 15 \%$ gegenüber dem für den Eingriff ermittelten Ausgleichsbedarf in Anrechnung. Die untere Naturschutzbehörde bestätigt den in den fünf Jahren gewonnenen Wertzuwachs im Rahmen der Beteiligung als Trägerin öffentlicher Belange.

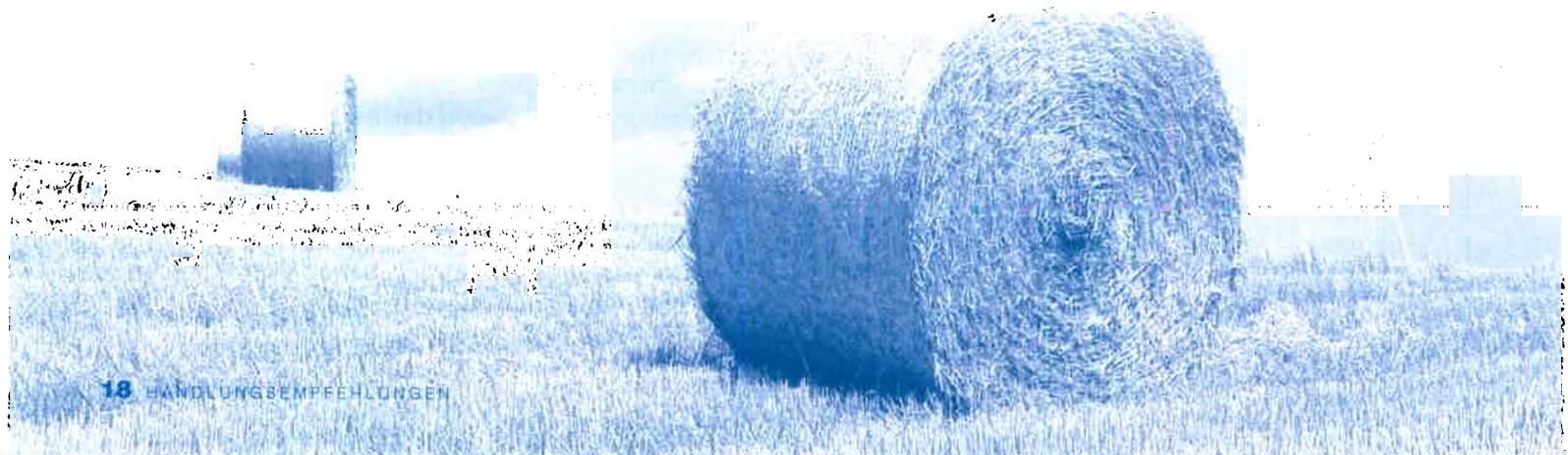
3.4.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Bebauungsplan

Die zu erwartenden Eingriffe und der Ausgleich in Form der Flächen und Maßnahmen aus einem Ökokonto werden bei der Aufstellung des Eingriffsbebauungsplans einander zugeordnet. Die Gemeinde geht in der Begründung zum Bebauungsplan auf die Art, den Umfang und den Bezug der Ausgleichsmaßnahme zum Eingriff ein. Weitere Hinweise zur planerischen Verknüpfung von Eingriff und Ausgleich gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

3.5 FORTSCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

Die Flächen, die die Gemeinde im Rahmen eines Ökokontos bevorratet, können im Flächennutzungsplan und ggf. auch im Landschaftsplan zu einem geeigneten Zeitpunkt planerisch dargestellt werden. Enthält der Flächennutzungsplan hierzu keine Aussagen oder existiert kein aktueller Landschaftsplan, kann ein eigenständiges informelles Ausgleichskonzept als Planungsgrundlage dienen. Die wesentlichen Aussagen des Ausgleichskonzeptes oder des Landschaftsplans sind ggf. in den Flächennutzungsplan zu integrieren. Dazu gehören insbesondere textliche und, soweit möglich und sinnvoll, auch zeichnerische Darstellungen des Umfangs und der Lage der zum Ausgleich erforderlichen Flächen und Maßnahmen.

In der Planungspraxis werden die Gemeinden spätestens bei der nächsten anstehenden Aufstellung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans bzw. Landschaftsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darstellen.



4 KOSTENREGELUNGEN

Die Gemeinden können mit Hilfe eines Ökokontos Flächen zum Ausgleich zu Gunsten von Natur und Landschaft frühzeitig und kostensparend bereitstellen. Das Baugesetzbuch ermöglicht es, die im Rahmen eines Ökokontos anfallenden Kosten zu refinanzieren. Dazu gehören insbesondere der Aufwand für den Grunderwerb bzw. die sonstige dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen sowie für die Planung und Herstellung der Maßnahmen. Soweit auch noch nach der Abbuchung aus einem Ökokonto Kosten entstehen, z. B. für noch nicht abgeschlossene Herstellungsmaßnahmen, richtet sich die Refinanzierbarkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs. Weitere Hinweise zur Kostenregelung finden sich im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

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

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

Nicht umgelegt werden können Verwaltungskosten, die der Gemeinde bei der Einrichtung und der Führung eines Ökokontos entstehen.

Die Gemeinden können nur die tatsächlich verursachten und nachgewiesenen Kosten abrechnen. Für bestimmte Maßnahmenkategorien kann auch nach Einheitssätzen abgerechnet werden. Nicht zulässig wäre es, nach einem Mittelwert aller in der Gemeinde durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen ohne Bezug zur konkreten Zuordnung abzurechnen. 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.

Die Gemeinden sind daher gut beraten, wenn sie die im Rahmen eines Ökokontos entstandenen Kosten für den Grunderwerb sowie für die Planung, Herstellung und Entwicklung vorgezogener Maßnahmen vollständig dokumentieren.

Fallbeispiel München

Dem Stadtrat der Landeshauptstadt München soll vorgeschlagen werden, auf städtischen nicht zusammenhängenden Flächen von ca. 50 ha in einem großen Landschaftsraum das Pilotprojekt „Erstes Ökokonto“ einzurichten. Auf Grundlage eines Entwicklungskonzeptes für den gesamten Landschaftsraum werden die Maßnahmen auf den Ökokontoflächen durchgeführt. Die Kosten für den Anteil an den im Ökokonto bevorrateten Ausgleichsmaßnahmen errechnen sich aus dem Bodenwertverlust, den Prognosen für die durchschnittlichen Kosten der Herstellung und den kapitalisierten Kosten für 20 Jahre Entwicklungspflege der Maßnahmen. Die Stadt kann Eingriffe in der Bauleitplanung nach Vorliegen der Voraussetzungen ausgleichen, indem sie den Eingriffen die erforderlichen Flächenanteile aus dem Ökokonto zuordnet. Die entstandenen Kosten werden über städtebauliche Verträge erhoben und für die Maßnahme verwendet. Die Refinanzierung dieser Ausgleichsmaßnahmen über kostengleiche Anteile schafft Kalkulationssicherheit. Die vertragliche Regelung sichert, dass bereits während der Planungs- und Herstellungszeit Ausgleichsflächen für Eingriffe zur Verfügung stehen.

5 FLÄCHENMANAGEMENT

Der Erfolg eines Ökokontos setzt ein erfolgreiches Flächenmanagement voraus. Die Gemeinden können das Flächenmanagement bei entsprechender personeller und struktureller Ausstattung selbst übernehmen oder sich durch Dritte unterstützen lassen. Häufig wird eine Gemeinde fallweise Dienstleistungen Dritter beanspruchen, etwa indem sie Planungsbüros mit der Bewertung der Eignung angebotener Flächen für Ausgleichsmaßnahmen beauftragt. Die Gemeinde kann aber auch das Flächenmanagement weitgehend Dritten übertragen, z. B. dem Planungs- oder Beratungsbüro, das mit der Umsetzung des gemeindlichen Landschaftsplans betraut ist. **In jedem Fall erfordert die Führung eines Ökokontos einen verantwortlichen Ansprechpartner in der Gemeindeverwaltung.**

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

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

Die hoheitlichen Aufgaben der Gemeinden bleiben vom Flächenmanagement eines Ökokontos unberührt. **Flächenbereitstellung und Vorfinanzierung von Grunderwerb und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden regelmäßig in der Hand der Gemeinden bleiben.** Bei der Bereitstellung geeigneter Flächen zum Ausgleich kommt dem Liegenschaftsamt der Gemeinde besondere Bedeutung zu. Das Amt hat Ortskenntnis und Erfahrung im Umgang mit den Grundeigentümern.

Die **Dokumentation** der Vorgänge auf einem Ökokonto stellt einen zentralen Bestandteil des Flächenmanagements dar. Die Dokumentation begleitet zweckmäßig alle Arbeitsschritte, die im Rahmen eines Ökokontos vollzogen werden. Dazu gehören insbesondere das Erfassen und Bewerten des Ausgangszustandes der Flächen, die Einbuchung von Flächen und Maßnahmen sowie deren Abbuchung bei Verwendung als Ausgleich in der Bauleitplanung. Das Formblatt Flächenmanagement der Stadt Neumarkt i.d.Opf. ist ein Beispiel für die Dokumentation eines Ökokontos unter den gegebenen örtlichen Rahmenbedingungen.

Nachdem die Flächen aus dem Ökokonto abgebucht sind und das zugehörige Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist, besteht weiterhin eine Verantwortlichkeit für Ausgleichsflächen und -maßnahmen. **Die Gemeinde kann umständliche oder mehrfache Buchführungen vermeiden, wenn sie bei der Dokumentation eines Ökokontos bereits diejenigen Angaben berücksichtigt, die nach Art. 6b (7) BayNatSchG für die Übermittlung und Erfassung im Ökoflächenkataster und nach § 135 a–c BauGB für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.** Hilfreich wäre die Entwicklung einer Software oder einer Datenbank, die eine EDV-gestützte Dokumentation ermöglicht und die Gemeinden bei der Dateneingabe auf fehlende oder unvollständige Angaben aufmerksam macht.

Fallbeispiel Neumarkt i.d.Opf.: Formblatt Flächenmanagement

Allgemeine Angaben	
Flur-Nr.	...
Gemarkung	...
Größe	24.240 m ²
Nutzung	Acker, Grünland
Eigentümer	Stadt Neumarkt i.d.Opf.
Rechtliche Sicherung	Eigentum der Stadt
Rechtliche Bestimmungen	
Schutzstatus nach Art. 7–13 BayNatSchG	z. T. Landschaftsschutzgebiet
Darstellung im F-Plan	Fläche für die Landwirtschaft
Festsetzung im B-Plan	–
Sonstiges	–
Zustand bei Einbuchung	
Datum der Einbuchung	
Nutzungs- bzw. Biotoptyp	Acker, intensiv genutztes Grünland
Benachbarte Nutzungen	Acker, intensiv genutztes Grünland, Bachlauf mit Hochstaudenflur, Straße
Artennachweise	–
Aussagen Fachplanungen u. Erhebungen (z. B. ABSP)	–
Wertstufe gemäß Leitfaden	Kategorie I – oberer Wert
Ökologisch-funktionale Raumeinheit	Agrarlandschaft um Pölling, Rittershof und Stauf (B)
Schwerpunktgebiet des Naturschutzes	z. T. Fließgewässer im Innenstadtbereich (12)
Entwicklung	
Entwicklungsziel	Feuchtwiese, extensiv genutzt
Entwicklungsdauer	Kurz- bis mittelfristig (unter 25 Jahre)
Maßnahmen	Deaktivierung der Dränagen, zweischürige Mahd ohne Düngung; Mahd Mitte Juni und Anfang September
Beginn der Maßnahmen	
Kosten der Maßnahmen	
Zustand bei Abbuchung	
Nutzungs- bzw. Biotoptyp	
Artennachweise	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Zuordnung zum Eingriff	
Sicherung	

Eine Gemeinde muss ein Ökokonto nicht allein betreiben. Sie kann auch zusammen mit benachbarten Gemeinden ein übergreifendes Ökokonto einrichten und führen. Außerdem können externe Träger das Flächenmanagement als Dienstleistung für die Gemeinden erbringen.

Erste Erfahrungen und Aussagen bayerischer Gemeinden lassen erkennen, dass im Regelfall die jeweilige Gemeinde selbst die Trägerschaft des Flächenmanagements übernimmt. Denkbar ist jedoch auch auf diesem Gebiet eine kommunale Zusammenarbeit.

Eine **übergemeindliche Zusammenarbeit** bietet sich insbesondere an, wenn z. B. in Verdichtungsräumen die Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen eingeschränkt ist oder wenn Gemeinden im selben Naturraum eng miteinander verflochten sind. Auch die Bündelung von Ausgleichsflächen zur Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes wird durch die Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden erleichtert. Die informelle Zusammenarbeit wird bei Ausgleichsmaßnahmen auf fremdem Gemeindegebiet ohnehin erforderlich. Das Gebot interkommunaler Abstimmung nach § 2 (2) BauGB ist zu beachten. Damit können Konflikte mit Planungsabsichten der anderen Gemeinde vermieden und der Ausgleich dauerhaft sichergestellt werden.

Fallbeispiel Städtequartett Damme, Diepholz, Lohne und Vechta

Die niedersächsischen Städte Damme, Diepholz, Lohne und Vechta haben beschlossen, ein Konzept für ein gemeinsames Ökokonto zu entwickeln. Alle vier Städte haben Flächenanteile an der ausgedehnten Diepholzer Moorniederung, die weitgehend landwirtschaftlich genutzt wird und in der bereits verschiedene Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Landschaftspläne der vier Städte sind weitgehend abgeschlossen; sie bestätigen die Eignung der Moorniederung als Ausgleichsraum. Die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden – weitgehend unabhängig von den Gemeindegrenzen – in diesen gemeindeübergreifenden Ausgleichsraum eingestellt.

Die vier Städte haben beschlossen, als Träger des Ökokontos eine gemeinnützige GmbH zu gründen, in der sie die alleinigen Gesellschafter sind. Ein Beirat, in dem die vier Städte sowie die wichtigsten Träger öffentlicher Belange (Land- und Wasserwirtschaft, Naturschutz) vertreten sind, bestimmt möglichst einvernehmlich, welche Flächen in das Ökokonto eingestellt werden. Um die unterschiedlichen Bodenpreise in den Städten zu berücksichtigen, zahlt die Stadt, die Ausgleichsflächen in einer Nachbarstadt zu einem niedrigeren Preis erwirbt, die Hälfte der Preisdifferenz an die GmbH. Die GmbH verwendet diese Einnahmen im Rahmen ihres Geschäftszweckes u. a. zur Verbesserung der Erholungsinfrastruktur oder für ergänzende Maßnahmen des Naturschutzes.

Gemeinden können das Flächenmanagement auch einem Dritten übertragen, der die damit verbundenen Aufgaben als **externer Träger** wahrnimmt. Bei einer solchen Organisationsform ist darauf zu achten, dass diese eng an die Gemeinden als Träger der Planungshoheit gebunden wird, um ein effektives Flächenmanagement zu gewährleisten. Die Aufgaben können sowohl von einem öffentlich-rechtlichen Träger (z. B. Verband, Genossenschaft) als auch von einem privaten Träger wie einem Verein oder einer GmbH wahrgenommen werden.

Die Übertragung der Aufgaben auf Dritte ist besonders dann sinnvoll, wenn bereits geeignete Organisationen vorhanden sind (z. B. Gesellschaften zur Regionalentwicklung oder Wirtschaftsförderung, Landschaftspflegeverbände, Teilnehmergeinschaften nach dem FlurBG). Ein solcher externer Träger kann die Gemeinden beim Flächenmanagement im Rahmen eines Ökokontos wirkungsvoll unterstützen.

Fallbeispiel Arbeitsgemeinschaft Obere Vils – Ehenbach (AOVE)

Die sieben Gemeinden Edelsfeld, Freihung, Gebenbach, Hahnbach, Hirschau, Schnaittenbach und Vilseck (Landkreis Amberg-Sulzbach) haben im Oktober 1998 die AOVE Gesellschaft für regionale Entwicklung mbH gegründet. Gesellschafter der GmbH sind die sieben Gemeinden. Die AOVE unterstützt die Entwicklung dieser Region in den Bereichen Natur und Umwelt, Wirtschaft, Landwirtschaft, Kultur und Tourismus. Das Projekt „Bodenmanagement mit GIS-Einsatz“, das auch den Bereich Ökokonto umfasst, bildet seit Sommer 1999 einen Schwerpunkt der gemeindlichen Zusammenarbeit. Die AOVE beabsichtigt, die Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes auch durch Ausgleichsmaßnahmen aus der Bauleitplanung zu unterstützen. Die AOVE prüft derzeit, welche Möglichkeiten bestehen, die Gemeinden beim Flächenmanagement eines gemeindeübergreifenden Ökokontos zu unterstützen. Die AOVE bietet z. B. an, die EDV- bzw. GIS-gestützte Verwaltung und Dokumentation des Ökokontos zentral für alle Gemeinden zu übernehmen. Darüber hinaus könnten in Zusammenarbeit mit der Direktion für Ländliche Entwicklung Ausgleichsflächen auch über Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz bereitgestellt werden.

Welches sind die wesentlichen Formen des Flächenmanagements?

- Ausschließlich durch Gemeinde selbst
- Übergemeindliche Zusammenarbeit, z. B. in Form einer Arbeitsgemeinschaft nach KommZG
- Unterstützung durch Landratsamt
- Übertragung auf externen Dritten, z. B. auf neu gegründete GmbH



ANHANG

Formblatt (Vorschlag) für die Dokumentation einer Fläche im Ökokonto (bedarf noch der Anpassung an den beabsichtigten Meldebogen für das Ökoflächenkataster gemäß Art. 6b (7) Satz 4 BayNatSchG)

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 und Erhebungen (z. B. ABSP)	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Naturraum	
Entwicklung	
Entwicklungsziel	
Entwicklungsdauer	
Maßnahmen	
Beginn der Maßnahmen	
Kosten	
Planung	
Grunderwerb o. ä. Kosten	
Herstellung (inkl. Entwicklungspflege)	
Zustand bei Abbuchung	
Nutzungs- bzw. Biotoptyp	
Artennachweise	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Zuordnung zum Eingriff	
Sicherung	

Ökokonto im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Im Einvernehmen mit dem Bayer. Staatsministerium des Innern werden zum Vollzug des Ökokontos folgende Hinweise gegeben:

Am 01.01.98 ist das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081) in Kraft getreten. Die Neuregelungen des BauGB erleichtern den Gemeinden die vorausschauende Bereitstellung von Kompensationsflächen und die vorgezogene Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto), da die Kompensation vom Eingriff in zeitlicher und auch räumlicher Hinsicht auf rechtssicherer Grundlage abgekoppelt werden kann. Die Vollzugshinweise des Staatsministeriums des Innern vom 22.06.98 zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (AGBauROG) enthalten unter 3. einige Ausführungen zum Ökokonto.

Die Gemeinde kann durch ein Ökokonto mit der Kompensation für die auf Grund der Bebauungsplanung zu erwartenden Eingriffe schon sehr frühzeitig beginnen. Dies stärkt den Handlungsspielraum der Gemeinden. Die räumliche und zeitliche Entkoppelung wird regelmäßig zu Kostenvorteilen bei der Beschaffung von Ausgleichsflächen führen.

Vor kurzem ist ein Modellvorhaben zur Ausgestaltung und Erprobung von Flächenbevorratungskonzepten angelaufen. Der Bayerische Gemeindetag hat zusammen mit dem Bayerischen Städtetag die Trägerschaft übernommen. Die Ministerien begrüßen dieses Modellvorhaben. Das Umweltministerium wird es fachlich begleiten und die Ergebnisse bekannt geben.

Die Naturschutz- und die Bauaufsichtsbehörden werden gebeten, die am Ökokonto interessierten Gemeinden zu beraten. Bis die Ergebnisse des Modellvorhabens bekannt sind, sollen folgende vorläufige Hinweise zum Ökokonto im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eine Hilfestellung geben:

1

Anforderungen an Flächen und Maßnahmen

Flächen und Maßnahmen können in ein Ökokonto eingebracht werden, wenn neben den Grundsätzen der Eingriffsregelung folgende Voraussetzungen beachtet werden:

1.1

Flächen sind für ein Ökokonto geeignet, wenn sie aufwertungsfähig sind, d. h. wenn mit einer Kompensationsmaßnahme ihre ökologische Qualität verbessert werden kann. Dabei kann es in geeigneten Fällen auch genügen, die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es stellt aber noch keinen Ausgleich dar, wenn bereits ökologisch wertvolle Flächen nur erworben, in ihrem Bestand erhalten und in ein Ökokonto eingebracht werden. Der Erwerb solcher Flächen kann allenfalls dann als Kompensation zu werten sein, wenn Veränderungen zu Lasten des Naturschutzes absehbar bevorstehen, beispielsweise wenn der Eigentümer auf Grund einer Genehmigung berechtigt wäre, eine wertvolle Fläche zu verändern.

1.2

Flächen, die bereits für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Anspruch genommen worden sind, können grundsätzlich nicht mehr in ein Ökokonto eingebracht werden.

1.3

Auf den potenziellen Kompensationsflächen dürfen keine Eingriffe geplant oder absehbar sein.

1.4

Die Flächen sollen möglichst frühzeitig verfügbar sein. Der frühzeitige freihändige Erwerb späterer Kompensationsflächen stellt einen der größten Vorteile des Ökokontos dar. Es wird den Gemeinden dringend empfohlen, die grundsätzliche Geeignetheit der Flächen vor dem Erwerb mit den unteren Naturschutzbehörden abzustimmen.

1.5

Die Ausweisung von Schutzgebieten steht in keinem Zusammenhang mit der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der Eingriffsregelung. Die bloße Unterschutzstellung stellt keine Kompensationsmaßnahme dar. Davon unabhängig können Flächen in Schutzgebieten zur Kompensation herangezogen werden, wenn ihre ökologische Aufwertung möglich und naturschutzfachlich sinnvoll ist.

1.6

Vor der Verkündung des BauROG (18.08.97) durchgeführte Maßnahmen zu Gunsten des Naturschutzes können nicht nachträglich als Kompensationsmaßnahmen umgewidmet und als solche anerkannt werden. Die Gemeinde war und ist gem. Art. 141 Abs. 1 und 2 der Verfassung und Art. 2 Abs. 1 BayNatSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und für den Naturschutz durchzuführen. In der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen werden auch aus diesen Verpflichtungen heraus erfolgt sein.

1.7

Soweit Maßnahmen dazu dienen, künftige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds bei Baugebietsausweisungen zu kompensieren, ist eine Förderung dieser Maßnahmen nach Nr. I.4.5 der Landschaftspflege-Richtlinien vom 23.03.83 ausgeschlossen. Deshalb sollen geförderte Maßnahmen grundsätzlich nicht in ein Ökokonto eingebracht werden, weil die Gemeinde ansonsten mit Rückforderungsansprüchen rechnen muss.

2

Dokumentation und Kennzeichnung der Flächen bei Anlegung eines Ökokontos

Flächen für ein Ökokonto sollen – im Regelfall auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses – bereits vor Beginn der Maßnahmen wie folgt als potenzielle Flächen für Kompensationsmaßnahmen festgelegt und gekennzeichnet werden:

2.1

Die Gemeinde hat den Ausgangszustand dieser Flächen zu erheben und zu dokumentieren. Sie sollte sich hierbei mit der unteren Naturschutzbehörde fachlich abstimmen. Die Gemeinde kann auf vorhandene Unterlagen wie einen aktuellen Landschaftsplan, die Biotopkartierung, das Arten- und

Biotopschutzprogramm u. a. zurückgreifen. Sie soll ggf. Aussagen zur Entwicklung und Pflege treffen, um eine Fehlentwicklung auszuschließen.

2.2

Der neue, am 01.09.98 in Kraft getretene Art. 3 Abs. 4 Nr. 2b BayNatSchG (vgl. GVBl 1998, S. 493) sieht vor, dass im Landschaftsplan als Bestandteil des Flächennutzungsplans Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen sind. Für die Kennzeichnung der Flächen wird sich deshalb in der Regel die Darstellung im Rahmen eines gemeindeweiten Kompensations-Gesamtkonzepts im Landschafts- bzw. Flächennutzungsplan anbieten. Enthält der vorhandene Landschafts- bzw. Flächennutzungsplan noch keine (ausreichenden) Darstellungen zur Kompensation, empfiehlt es sich – besonders bei weiter gehendem Kompensationsbedarf –, vorläufig ein schlüssiges Kompensations-Gesamtkonzept für das Gemeindegebiet zu entwickeln.

2.3

Möchte die Gemeinde die Kompensationsflächen zusätzlich planerisch absichern, hat sie die Möglichkeit, dies auf der Grundlage eines aus dem Flächennutzungsplan entwickelten selbständigen Ausgleichsbebauungsplans oder eines selbständigen Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 5 BayNatSchG zu tun. Diese Vorgehensweise bietet sich an, wenn auf der Ebene des Flächennutzungsplans die künftig zu erwartenden Eingriffe bereits konkret absehbar sind.

2.4

Die untere Naturschutzbehörde soll die Dokumentation, falls die Gemeinde dies wünscht, bestätigen. Sie soll in diesem Zusammenhang – soweit nicht bereits beim Grundstückserwerb geschehen – auch bestätigen, dass sich die betreffenden Flächen grundsätzlich zur Kompensation eignen, also keine der unter 1. genannten Ausschlussgründe vorliegen. Aussagen, ob und inwieweit die Flächen für bestimmte Eingriffe zur Kompensation herangezogen werden können, lassen sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht treffen, da die zu erwartenden Eingriffe in der Regel noch nicht ausreichend abgeschätzt werden können.

3

Durchführung von Maßnahmen

Auf Grund des § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB haben die Gemeinden die Möglichkeit, bereits vor Aufstellung eines Bebauungsplans die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Gemeinde sollte die in Betracht kommenden Maßnahmen in fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vornehmen. Mit der Flächenbereitstellung für Kompensationsmaßnahmen sowie ihrer Durchführung werden „Einzahlungen“ auf das Ökokonto geleistet.

4

Abbuchung vom Ökokonto

Um der Eingriffsregelung gerecht zu werden, rechnet die Gemeinde den auf Grund des Bebauungsplans zu erwartenden unvermeidbaren Eingriffen die gebotenen Kompensationsmaßnahmen zu. Sie kann aus dem Ökokonto entsprechende Teile der eingebrachten Gesamtflächen für den Ausgleich vorsehen. Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird sich die untere Naturschutzbehörde hierzu fachlich äußern. Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer planerischen Abwägungsentscheidung mit der fachlichen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und den sonstigen Anregungen und Einwänden zum Entwurf des Bebauungsplans auseinanderzusetzen. Im Bebauungsplan-

beschluss legt die Gemeinde abschließend fest, welche Flächen und Maßnahmen aus dem Ökokonto dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe zuzurechnen sind. Bis zu diesem Beschluss ist die Gemeinde frei, anderweitig über die Flächen zu verfügen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die zum Ausgleich zugeordneten Kompensationsflächen aus dem Ökokonto „abgebucht“ und stehen nicht mehr anderweitig zur Verfügung.

Hinweis:

Die Anlegung eines Flächenvorrats bzw. die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vor dem Eingriff darf nicht dazu führen, dass Vermeidungsmaßnahmen bei der konkreten Planung nicht mehr geprüft werden. Die Vermeidung ist weiterhin in der Abwägung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

5

Sicherung der Flächen nach Abbuchung

Für die zum Ausgleich herangezogenen Flächen muss nach Abbuchung aus dem Ökokonto gewährleistet sein, dass sie tatsächlich zur Verfügung stehen.

Art. 6a Abs. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sieht vor, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Zustands enthalten. Es muss deshalb gewährleistet sein, dass das Grundstück nicht anderen als Naturschutzzwecken dient. Nur dann kann der angestrebte Zustand dauerhaft gesichert werden. Für nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke bedarf es der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

6

Bedeutung der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

Die Planungs- und Rechtssicherheit für ein späteres Bauleitplanverfahren erhöht sich, wenn die Gemeinde die Beratung durch die untere Naturschutzbehörde sucht und sich mit ihr abstimmt. Die untere Naturschutzbehörde bestätigt die grundsätzliche Eignung und Dokumentation der vorgesehenen Kompensationsflächen, sofern die Gemeinde dies wünscht. Diese vorherige Abstimmung erleichtert auch der unteren Naturschutzbehörde die fachliche Beurteilung des Bauleitplanentwurfs bei einer späteren Stellungnahme als Trägerin öffentlicher Belange.

7

Leitfaden

Das Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen arbeitet derzeit gemeinsam mit dem Staatsministerium des Innern und den kommunalen Spitzenverbänden in Bayern an der Ausarbeitung eines „Leitfadens für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Der Leitfaden wird voraussichtlich Anfang 1999 fertiggestellt werden. Diese Empfehlungen an die Gemeinden werden wichtige Hinweise für die Bemessung und Ausgestaltung von Kompensationsflächen in der Bauleitplanung enthalten und auch die Bedeutung der gemeindlichen Landschaftsplanung/Flächennutzungsplanung herausstellen.

(Der Leitfaden ist unter dem Titel „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ im September 1999 erschienen.)

Herausgeber:

Bayerischer Gemeindetag
Dreschstraße 8
80805 München
Tel.: 0 89/360 00 90
Fax: 0 89/36 56 03
e-mail: baygt@bay-gemeindetag.de
<http://www.bay-gemeindetag.de>

Bayerischer Städtetag
Prannerstraße 7
80333 München
Tel.: 0 89/29 00 87-0
Fax: 0 89/29 00 87 70
e-mail: post@bay-staedtetag.de
<http://www.bay-staedtetag.de>

Konzept und Gestaltung:

VIRIDIS Gesellschaft für Umwelt
und ganzheitliches Marketing mbH,
München

Graphik „Kontoauszug Ökokonto“:

Dr. Ulrike Pröbstl, Etting-Polling

Druck:

Geiselman Druck GmbH, Laupheim

1. Auflage, April 2000

