



# Ökokonto Stadt Herrieden

Umweltbeirat

22.09.2020



## Rechtliche Voraussetzungen

- **Integration der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung**  
*§ 14 und 15 BNatschG und § 1a BauGB*
- **räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich**  
*§ 135a BauGB, § 200a BauGB*
- **Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen**  
*§ 16 BNatSchG*
- **Refinanzierung / Kostenerstattung**  
*§ 135a BauGB*
- **gültig ab 1.9.2014: Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)**  
*neu: Berechnung nach Wertpunkten*  
***nicht gültig für Eingriffe nach BauGB***



## Was ist ein Ökokonto?

- Vorsorgeinstrument zur zeitlich vorgezogenen Bereitstellung von Ausgleichsflächen für zu einem späteren Zeitpunkt geplante Eingriffe
- Gemeinde kann für ihre Vorhaben (z.B. Bebauungspläne) auf diesen „Vorrat“ zurückgreifen
- Ausgleichsflächenvorrat („Guthaben“) **verzinst sich**, bis die Fläche einem Eingriff zugeordnet wird

### Kontoauszug

#### „Einzahlung“

- in Fläche

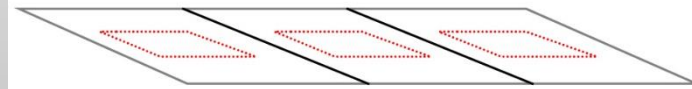
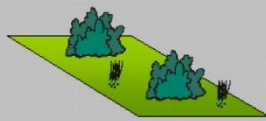
- in Maßnahmen



#### Abbuchung



#### Guthaben



Im Flächen-  
nutzungsplan  
vorgesehene  
Bebauung  
(geplant 2005)



Vorgezogener  
Ausgleich 2000



Bebauungs-  
planung  
2005

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

## Ein qualifiziert geführtes Ökokonto bietet folgende Vorteile für die Gemeinde

- **Stärkung des Handlungsspielraums der Gemeinde, Flexibilität im Sinne einer dynamischen baulichen Entwicklung**
- **frühzeitige Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen, Entschärfung von Nutzungskonflikten**
- **Kostenvorteile beim Grunderwerb, Vermeidung von Bodenspekulation**
- **Entlastung der Bebauungsplanung, Verfahrensbeschleunigung, Rechtssicherheit bzgl. Ausgleich / Ersatz**
- **Entlastung der Verwaltung, Bündelung der Bearbeitung (Bauamt, Bauhof)**
- **Einbeziehung von Ausgleichsmaßnahmen Dritter (TG, Straßenbau ...) in kommunales Ausgleichsflächenkonzept, Konzentration bzw. fachlich sinnvolle Verteilung der Maßnahmen**
- **„Verzinsung“ vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen**  
Bereits hergerichtete Flächen können mit einer Verzinsung von bis zu 3% pro Jahr (für einen Zeitraum von 10 Jahren) ausgebucht werden.

## Arbeitsschritte zur Einrichtung und Führung eines Ökokontos gemäß dem Leitfaden „Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto“

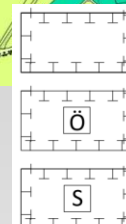
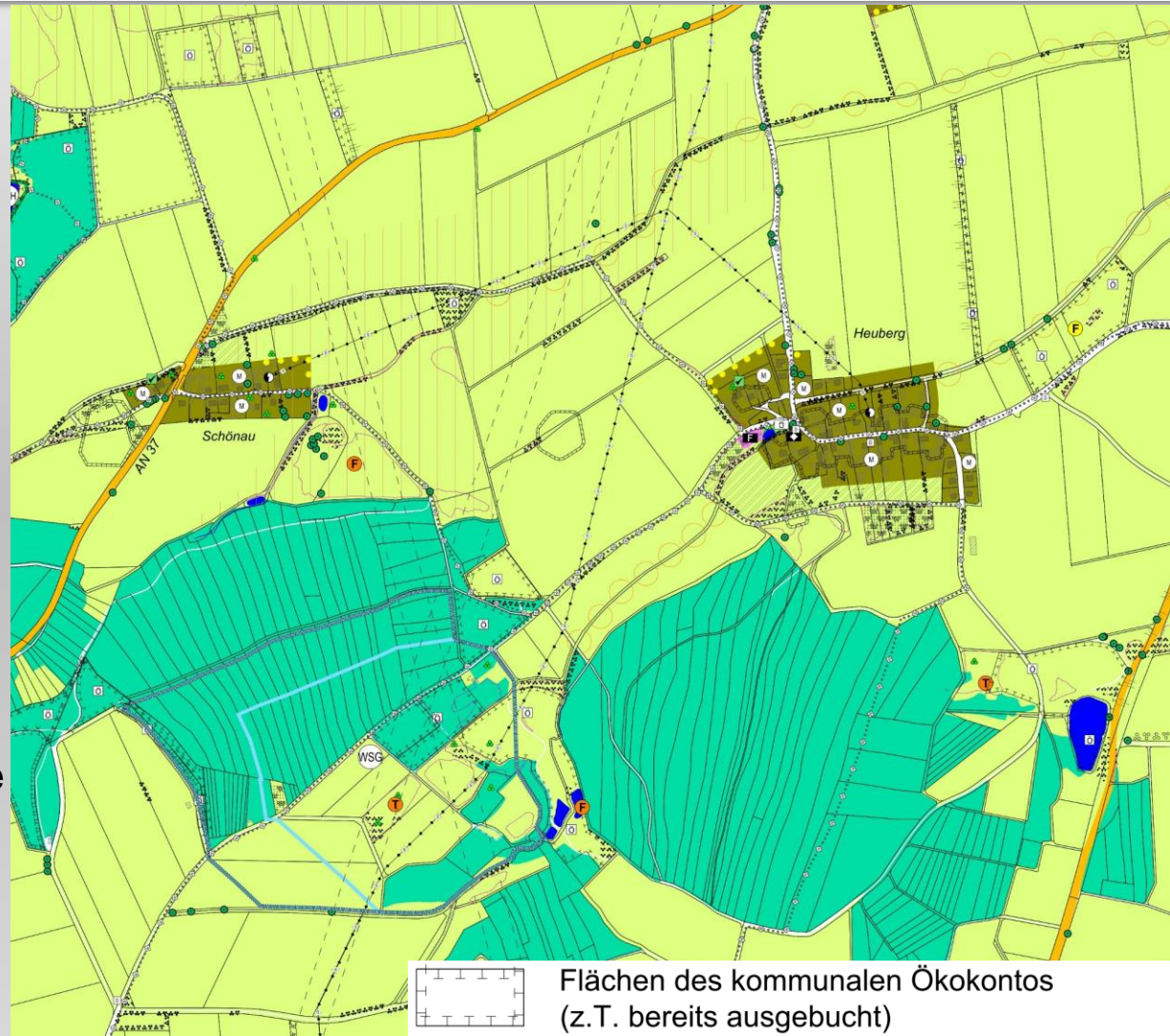
- 1 **Flächenvorauswahl**
- 2 **Einbuchung der Flächen**
- 3 **Durchführung vorgezogener Maßnahmen**
- 4 **Abbuchung der Flächen und Maßnahmen in der Bauleitplanung**
- 5 **Betreuung und Pflege des Ökokontos**



## 1 Flächenauswahl

### Grundlage: Empfehlungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:

- Analyse der kommunalen Flächenpotentiale inkl. bereits hergestellter Flächen
- Darstellung von Vorschlägen für Ausgleichsflächen (ohne Maßnahmenplanung)
- weitere landschaftsplanerische Maßnahmenvorschläge, die sich über Ausgleichsflächen umsetzen lassen (z.B. Biotopverbund, Gewässerrenaturierung)



Flächen des kommunalen Ökokontos  
(z.T. bereits ausgebucht)

mögliche Ausgleichs- oder Ökokontoflächen

sonstige Flächen des Ökoflächenkatasters

## 1 Flächenauswahl

**Prüfung der Verfügbarkeit in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung (nach Möglichkeit Verwendung gemeindeeigener Flächen)**

**fachliche Bewertung der Aufwertbarkeit inkl. örtlicher Erhebungen, Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde**

**Erarbeitung eines gesamtörtlichen Ausgleichskonzepts, Erstellen einer digitalen Flächendatenbank**

**Beteiligung von:**

- **Gemeinderat**
- **Untere Naturschutzbehörde**
- **evtl. Flächeneigentümer**
- **evtl. Amt für Ländliche Entwicklung**
- **evtl. Wasserwirtschaftsamt**



## Kriterien zur Prüfung grundsätzlich geeigneter Flächen

### Flächen für ein Ökokonto

- müssen aus Sicht des Naturschutzes aufwertbar sein
- sollten naturschutzfachlichen Zielen entsprechen
- müssen der Gemeinde langfristig zur Verfügung stehen (ideal: Gemeindeeigentum, alternativ aber auch über Grundbucheintrag/Reallast möglich – „dingliche Sicherung“)

### Nicht geeignet sind Flächen,

- die bereits früher als Ausgleich verwendet wurden
- auf denen Eingriffe geplant oder zu erwarten sind (z.B. Straßenbau)
- auf denen landschaftspflegerische Maßnahmen vor dem 18.08.1997 durchgeführt wurden
- auf denen Maßnahmen mit öffentlichen Fördermitteln realisiert und umgesetzt wurden / werden

### Nur im notwendigen Umfang verwendet werden sollten Flächen

- mit für die Landwirtschaft besonders geeigneten Böden

### Kein Ausgleich ist es im Sinne des Ökokontos,

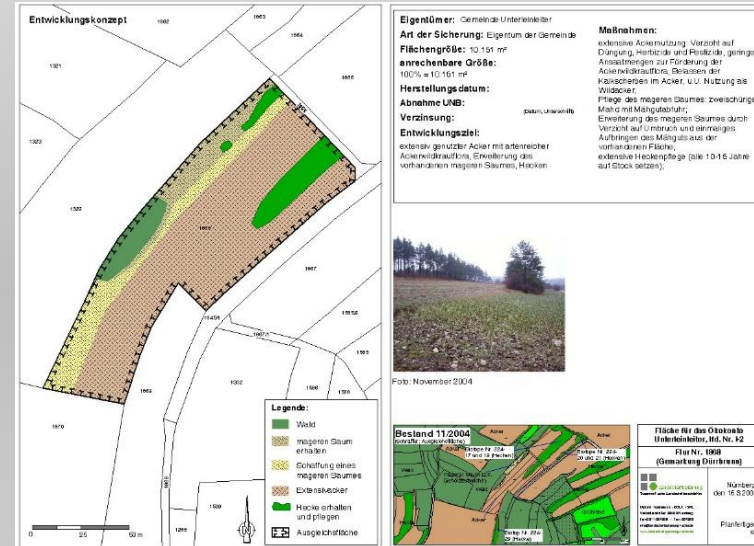
- Flächen lediglich bereitzustellen / zu erwerben
- wertvolle Flächen in ihrem Bestand zu sichern, ohne Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopqualität vorzunehmen



## 2 Einbuchung der Flächen

### Dokumentation des Ausgangszustands und der geplanten Maßnahmen: Erstellen einer Maßnahmenkarte und eines Datenblattes für jede Einzelfläche, Fortschreibung der digitalen Flächendatenbank

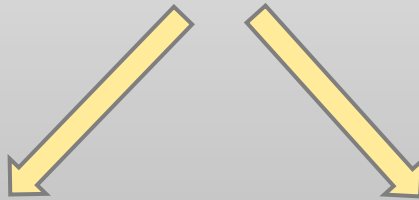
- Bestandserfassung vor Ort, Bewertung nach Leitfaden und nach BayKompV
- Formulierung von Entwicklungszielen der Einzelflächen
- Erarbeiten konkreter Maßnahmen für jede Fläche zum Erreichen des Entwicklungsziels
- Hinweise zur Umsetzung und Pflege
- Kostenschätzung
- Meldung an das Bayerische Ökoflächenkataster (LfU)



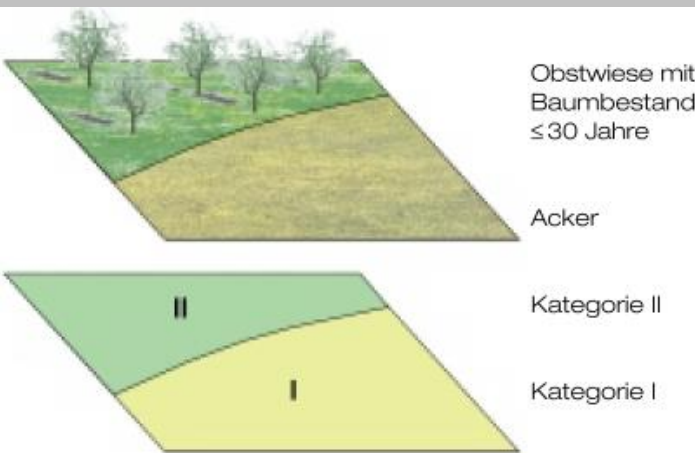
Ökokonto Gemeinde Unterleinleiter							Stand: 15.3.2005
<b>Allgemeine Angaben</b>	Lfd. Nr.	Flurnummer(n)	Gemarkung	Flächengröße	Nutzung (vor Aufwertung)	Eigentümer	Pächter
	11-5	3313	Unterleinleiter	9.913 m² von 9.913 m²	Intensivland	Gemeinde Unterleinleiter	August Dörmann
<b>Rechtliche Bestimmungen</b>	<b>Festsetzungen der Bauleitplanung</b>						<b>Sonstiges (z.B. EU-Recht)</b>
Schutzstatus (nach Art. 7-11 baynatG) abgesichert (Bach mit Begleitgebiet) z.T. nach § 13d geschützt							abgesichert Kartellgesetz Nr. 132-2
<b>Aktueller Zustand bei Ortsbesicht am:</b> Nov. 2004							
<b>Nutzung/Biotyp</b> Intensivland							
<b>Naturraum/ökologische funktionale Raumeinheit</b> Traut der Nördlichen Frankenalb (B60-A)							
<b>Wertschutz/Kategorie laut Leitfaden SIMLU</b> Ia							
<b>Rechtschuttsicherungen</b>							
<b>Aussagen der Fachplanung</b> Schwerpunkte des Naturschutzes Wasserschutz und Landschaftsschutz Einflussveränderung nach Schutzgütern Gewässer, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild							
<b>Entwicklungsziel</b>							
<b>Maßnahmen</b> • Schaffung eines 2. Bacharmes im Süden durch Ausbaggern • Schaffung einer Bachaufweitung durch Ausbaggern • Anpflanzung von Erlen, Weiden und Eschen (Bachuferpflanzung für standorttypischen Gehölzraum) <b>Entwicklungspflege</b> einmalige Mahd im Herbst mit Abfuhr des Mähguts <b>Unterhaltungsaufwänden (zukünftige Nutzung)</b> einmalige Mahd im Herbst mit Abfuhr des Mähguts							
<b>durchgeführt am:</b>							
<b>Entwicklungsdatum:</b>							
<b>Ökologische Aufwertung</b> Vorher: 3 Jahre; standorttypischer Gehölzraum: 10 Jahre							
<b>Aufwand/Herstellungskosten (Prognose)</b> Bereich angabene Kosten + Bachaufweitung							
<b>Ziel erreicht am:</b>							
<b>Ausbaggern 2. Bacharm (80 m)</b>							440,00 €
<b>Ausbaggern Bachaufweitung (30m)</b>							140,00 €
<b>Gehölzpflanzung (13 Stk.)</b>							290,00 €
							1.270,00 €

## 2 Einbuchung der Flächen

### Dokumentation des Ausgangszustands:



#### Leitfaden (StLMU 2003):



#### Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV):



## 3 Durchführung vorgezogener Maßnahmen

### Vorgezogene Maßnahmenumsetzung

- Gemeinde (Bauhof)
- Landschaftspflegeverband
- Baufirmen

### Betreuung der Umsetzung der Maßnahmen durch Landschaftsarchitekten

- auf Wunsch der Gemeinde
- je nach Maßnahmenumfang

### Dokumentation der Umsetzung als Voraussetzung für Anerkennung, Refinanzierung und Verzinsung

- Baubeginn
- Fertigstellung der Maßnahme
- Kosten; regelmäßiger jährlicher Etat empfohlen

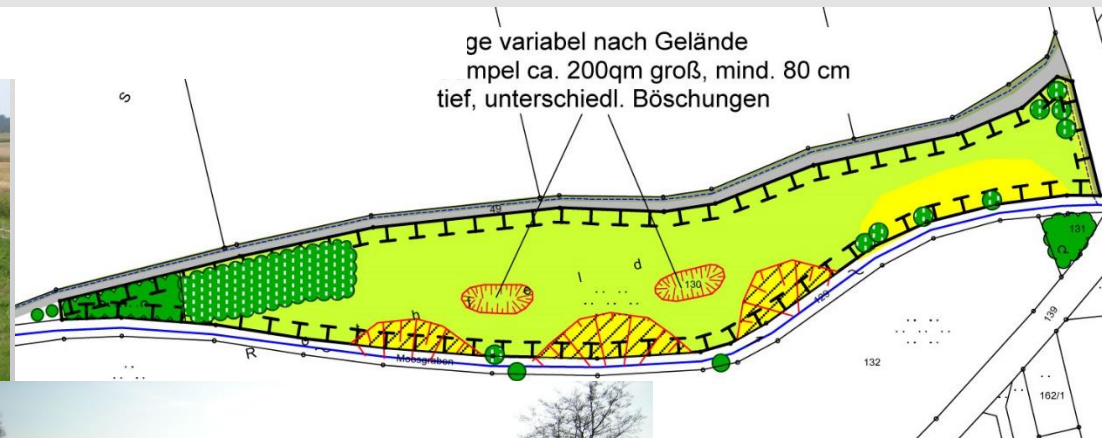
### fachliche Anerkennung und Bestätigung durch die UNB





## Bereits durchgeführte Maßnahmen:

**vorher:**



**nachher:**



### Legende:

- Gehölze erhalten
- Baum / Feldgehölz anpflanzen
- Entwicklung magere Feuchtweide
- 13d-Vegetation schaffen (Bachaufweitung)
- 13d-Vegetation erhalten
- Ausgleichsfläche



## Bereits durchgeführte Maßnahmen:

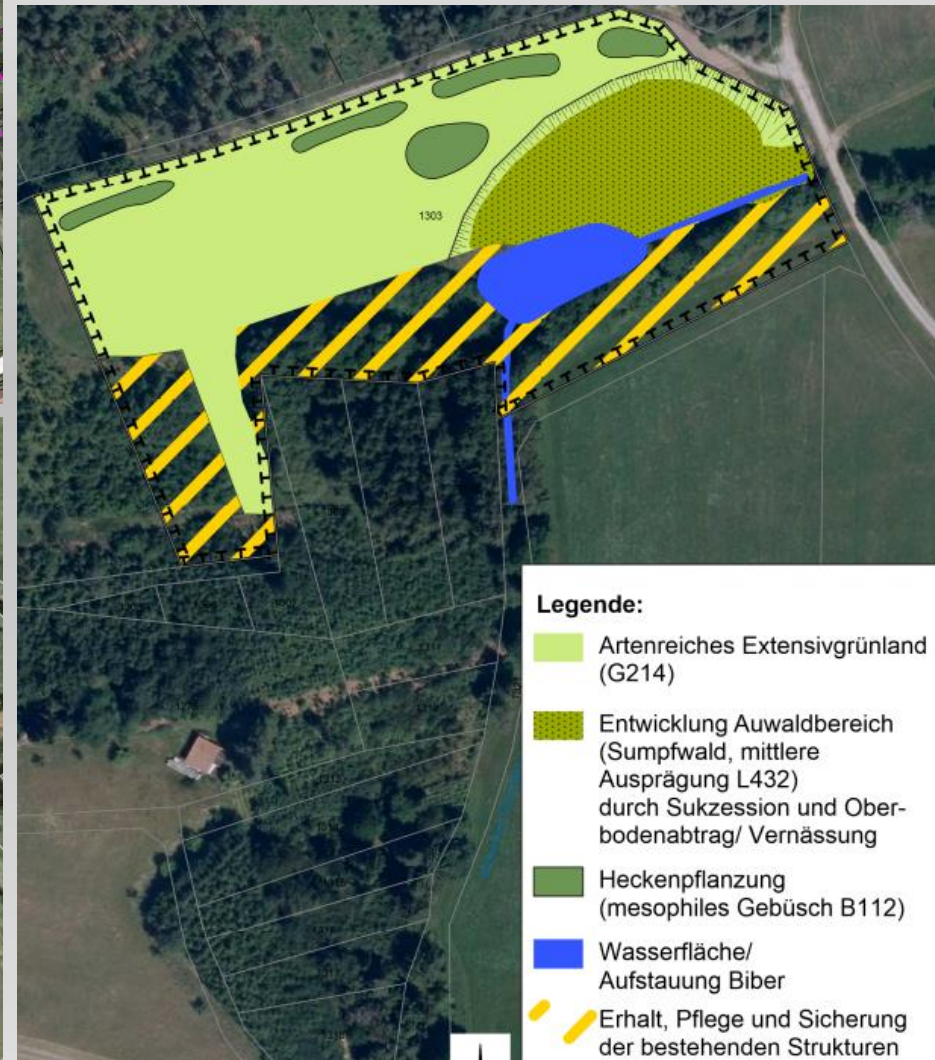
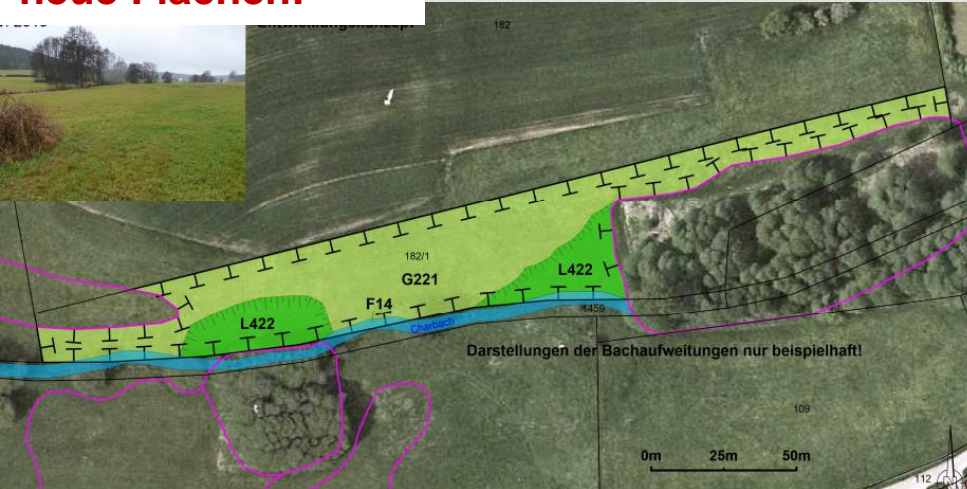
vorher:



- Herstellungsmaßnahmen kürzlich umgesetzt (Obstbaumpflanzung, arten- und blütenreiche Ansaat)
- Kosten noch in Ermittlung



## neue Flächen:





## 3 Durchführung vorgezogener Maßnahmen

### Herstellungsmaßnahmen (einmalig):

- Gehölzpflanzungen
- Ansaat
- Erdarbeiten
- wasserbauliche Baumaßnahmen
- etc.

### Herstellungs- / Entwicklungspflege

#### (bis zum Erreichen des Entwicklungsziels):

- Wässern von Gehölzpflanzungen
- Mahd (oft mit Mähgutabfuhr)
- Gehölzschnitt
- Hecken auf Stock setzen
- etc.

### Unterhaltungspflege

#### (nach Erreichen des Entwicklungsziels):

- wie oben






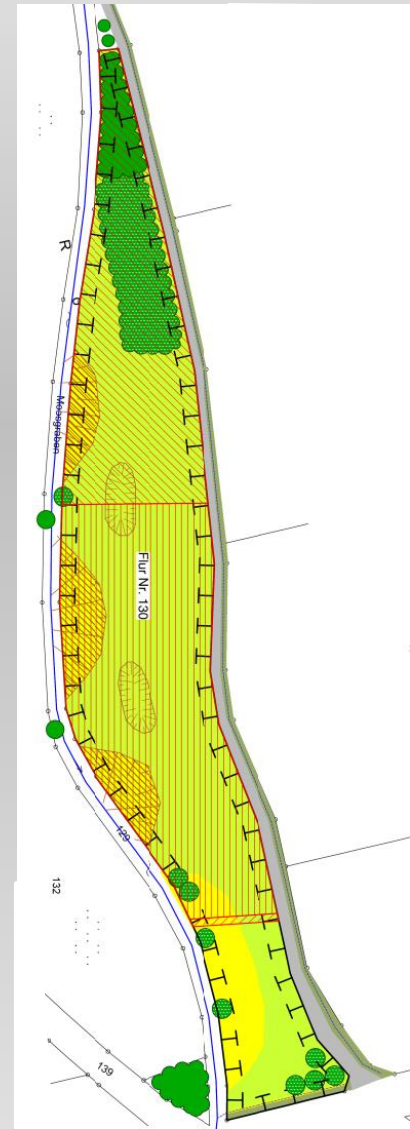
Die Pflege der Flächen muss auf Kosten der Gemeinde über 25 Jahre sicher gestellt werden (ggf. über vertragliche Vereinbarung).

Anschließend dürfen die Flächen aber nicht „zurückgebaut“/umgewandelt werden (Die Ausgleichsmaßnahme muss so lange Bestand haben, wie der Eingriff wirksam ist).

## 4 Abbuchung der Flächen und Maßnahmen in der Bauleitplanung

- Zuordnung der Ausgleichsflächen zu einzelnen Bebauungsplänen oder sonstigen Eingriffsvorhaben
- Beurteilung der erreichten Aufwertung (<-> UNB)
- Berechnung der anrechenbaren Flächen (inkl. Verzinsung max. 3% jährlich)
- Umlegung der entstandenen Kosten (Planung, Herstellung, Pflege)
- Vorbereitung der Refinanzierung

	<b>Änderung B- und GOPlan Nr. 16.1 Gewerbegebiet Esbach</b>
	ausgebucht am 2013
	zugeordnete Fläche (anrechenbar): 4.700 m <sup>2</sup>
	Fläche zu 100% anrechenbar, verzinst zu über 3 Jahre (insges. 9%), daher real zugeordnete Fläche: 4.311 m <sup>2</sup>
	<b>B- und GOPlan Nr. 15.3 Schrotfeld</b>
	ausgebucht am 2016
	zugeordnete Fläche (anrechenbar): 7.350 m <sup>2</sup>
	Fläche zu 100% anrechenbar, verzinst über 6 Jahre (insges. 18%), daher real zugeordnete Fläche: 6.229 m <sup>2</sup>
	<b>Sanierung Wasserwerk Rauenzell, Aufbereitung der Rohwässer mittels Ozonierung /Filtration, Bewertung nach BaykompV</b>
	Ausgangszustand: 1.880 m <sup>2</sup> mäßig artenreiche Feucht-/Nasswiese - G221 9 Wertpunkte (WP)
	Prognose-Zustand (artenreiche Feucht-/Nasswiese - G222) 13 WP abzgl. 1 WP = 12 WP
	WP-Gewinn 3 WP je m <sup>2</sup>
	ausgebucht am 2019
	zugeordnete Fläche: 73 m <sup>2</sup>
	Verzinsung:
	aktueller Zustand bei Ausbucht: zwischen G 221 und G222 -> 11 WP
	verzinst zu über 10 Jahre (d.h. 30% Zins), daher real anrechenbarer Wertpunktgewinn:
	2 WP x 73 m <sup>2</sup> x 1,3 = 190 WP
	<b>Flächengröße gesamt (real): 12.521 m<sup>2</sup></b>
	<b>zugeordnete Fläche gesamt (real): 10.540 m<sup>2</sup></b>
	<b>noch verfügbare Fläche (real): 1.908 m<sup>2</sup></b>





## 4 Abbuchung der Flächen und Maßnahmen in der Bauleitplanung

### Unterschiede in der Anrechnung



Leitfaden (StLMU 2003):

Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV):

Kompensationsbedarf:

**m<sup>2</sup>**

Kompensationsbedarf:

**Wertpunkte**

normalerweise  
Anrechnung der  
Ausgleichsfläche  
zu 100%

**Aufwertung**  
Kompensationsfläche  
in Wertpunkten

x

Maßnahmenfläche

=

Wertpunkte der  
Maßnahme

Je hochwertiger die Maßnahme, desto geringer der  
Flächenbedarf für die Kompensation

## 5 Betreuung und Pflege des Ökokontos

- **Kontoführung:** laufende Aktualisierung der Flächendatenbank, Dokumentation von Ein- und Abbuchungen einschl. Beurteilung der Wertigkeit bei Abbuchung und Berechnung der Zinsen
- **Mitteilung des Kontostands auf Anfrage**
- **Meldung der Abbuchungen an das Ökoflächenkataster (LfU)**
- **Betreuung der Maßnahmenumsetzung, ggf. Baustellentermin zur Einweisung**
- **Dokumentation der tatsächlichen Kosten**
- **Zuordnung der Ökokontoflächen zu Eingriffs-Bebauungsplänen und sonstigen Planungen, inkl. Erstellung einer Zuordnungskarte für jede Fläche**
- **Vorbereitung der Refinanzierung**

**EDV-gestützte Kontoführung (GIS, CAD, Word)**



Meldung von Ökokonto-Flächen nach BNatSchG bzw. nach BauGB		
Angaben zur Ökokontofläche		
Regierungsbezirk: Musterregbez.	Landkreis/ kreisfreie Stadt: Musterlkr.	
Gemeinde: Mustergemeinde	Gemarkung: Mustergemarkung	
Flurnummer(n) der Ökokontofläche	Teilfläche	Flächengröße [m²] (für jede Flurnummer gesondert angeben)
61	<input type="checkbox"/>	150269
63/7	<input checked="" type="checkbox"/>	1660
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
(sollten weitere Flurnummern betroffen sein, bitte diese in gesondertem Beiblatt mit den oben aufgeführten Angaben auflisten)		
Grundstückseigentümer:		<input type="checkbox"/> mehrere Grundstückseigentümer
Name: Stadt Musterhausen		
Straße: Musterstraße 1		
PLZ, Ort: 88888 Musterhausen		
Telefon/Fax: 09999/9999		
E-Mail: Musterhausen@musterhausen.de		
Bezeichnung des Ökokontos: ÖK Fläche am Musterbach		
Fläche für Ökokonto: <input type="checkbox"/> nach BNatSchG <input checked="" type="checkbox"/> nach BauGB		
Angaben zum Ökokonto		
Kontoinhaber: Stadt Musterhausen		
Bestätigung von Eignung und Maßnahme durch UNB		
Bearbeiter: Herr Mustermann		
Name der Behörde: UNB Musterhausen		
Datum der Bestätigung: 25.07.2012		
Auflagen der UNB: jährlich 2xmähen, Mähgut entfernen		
<u>Anlagen</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Bestätigung der UNB	<input checked="" type="checkbox"/> Lageplan <input checked="" type="checkbox"/> Gestaltungsplan

# Ökokonto Herrieden: aktueller Stand

