



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

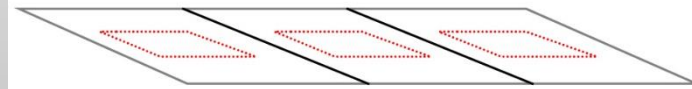
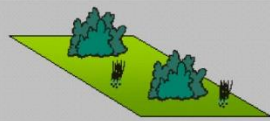
- in Maßnahmen



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.

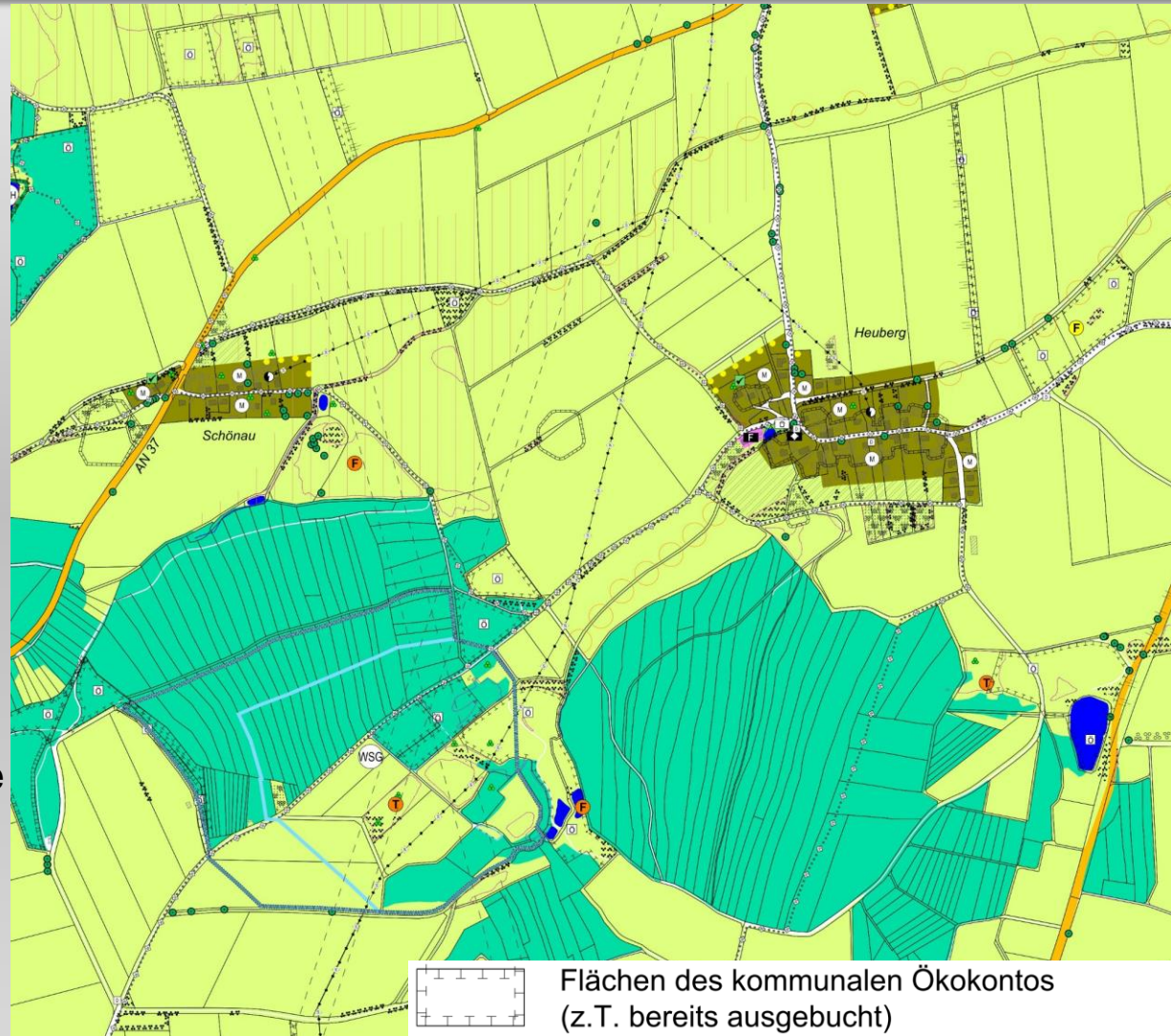
Arbeitsschritte zur Einrichtung und Führung eines Ökokontos gemäß dem Leitfaden „Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto“

- 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**

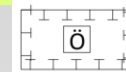
1 Flächenauswahl

Grundlage: Empfehlungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:

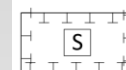
- Analyse der kommunalen Flächenpotentiale inkl. bereits hergestellter Flächen
- Darstellung von Vorschlägen für Ausgleichsflächen (ohne Maßnahmenplanung)
- weitere landschaftsplanerische Maßnahmenvorschläge, die sich über Ausgleichsflächen umsetzen lassen (z.B. Biotopverbund, Gewässerrenaturierung)



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

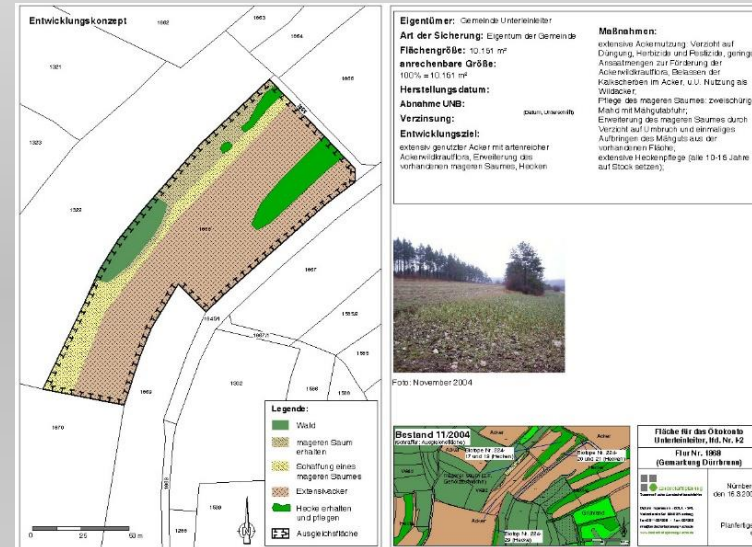
Nur im notwendigen Umfang verwendet werden sollten Flächen

- 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

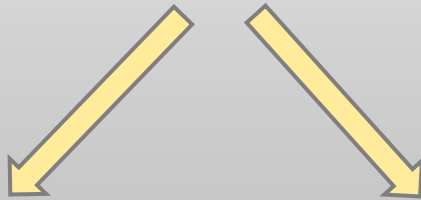
- Bestandserfassung vor Ort, Bewertung nach Leitfaden und nach BayKompV
- Formulierung von Entwicklungszielen der Einzelflächen
- Erarbeiten konkreter Maßnahmen für jede Fläche zum Erreichen des Entwicklungsziels
- Hinweise zur Umsetzung und Pflege
- Kostenschätzung
- Meldung an das Bayerische Ökoflächenkataster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



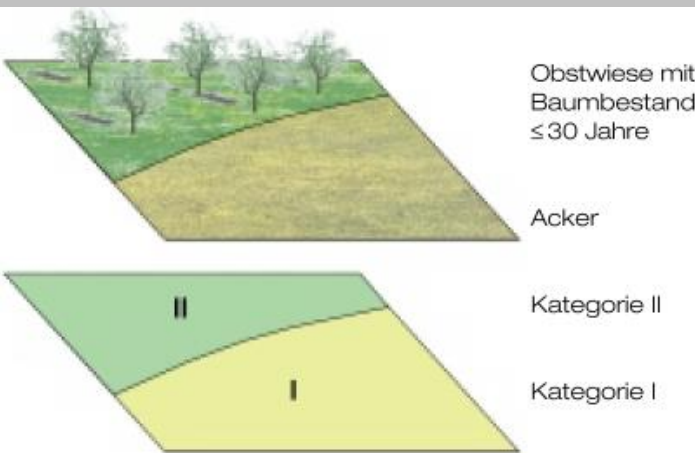
Ökokoorte Gemeinde Unterleierleiten					Stand: 15.3.2004		
Allgemeine Angaben Lfd. Nr. 3213		Gemarkung Unterleierleiten	Flächengröße 9.913 m² von 9.913 m²	Nutzung (vor Aufwertung) Intensivgrünland	Eigentümer Gemeinde Unterleierleiten	Pächter August Uhlmann	Rechtliche Sicherung • Eigentum der Gemeinde • Grundvererb • Grunddienstbarkeit
Rechtliche Bestimmungen Schutzstatus (nach Art. 7-13 BayNatSchG) eingetragend (Bach mit Bachgebietsplan) z.T. nach § 13d geschützt				Festsetzungen der Bauplanung		Sonstiges (z.B. EU-Recht) eingetragend Katastr. Beleg Nr. 13-2	
Aktueller Zustand bei Ortseinfahrt am: Nov. 2004							
Nutzung/Biotop Biotop		Beschreibung Acker, Grünland, Katastr. Beleg Nr. 13-2 (Bach mit Bachgebiets- und Freizeit-Hochwasserlinie)					
Naturraum/ökologische funktionale Raumeinheit Tertiär der Nördlichen Frankenalp (BÖ-4)		Aussagen der Fachplanungen Schwerpunktgebiet Naturschutz laut ABSF (Wasserstraß und Schotterfeld) Eingriffsordnung nach Landschaftsplanung (Grünstraß, Acker und Laubhainbuche, Landschaftsbild)		Schwerpunkte des Naturschutzes eingetragend übergründig beschützter Lebensraum lt. ABSF (Bach mit Bachgebietsplan)		Artenschutz eingetragend (Bach z.B. Kieselotter (1980-85); Kröten, Bachneunauge)	
Wertstufe/Naturschutz laut Leitplanen SMLU Ia							
Entwicklung							
Entwicklungsziel • extensiv genutzte Streuweise • renaturierter Bachlauf mit Aufweitung und Nebelaue • stauentypischer Gehölzsaum aus Weiden	Herstellungsaufnahmen • Schaffung eines 2. Bacharmes in Süden durch Ausbaggern • Schaffung einer Bachaufweitung durch Ausbaggern • Anpflanzung von Erle, Weiden und Eschen (Bachaufweitung lt. stauentypischer Gehölzsaum)		durchgeführt am:		Entwicklungsdauer** Spreuweise: 3 Jahre; stauentypischer Gehölzsaum: 20 Jahre		Ökologische Aufwertung Von Weidenfeld zu 1a Weidenfeld (bzw. lokal II) (renaturierter Gehölzsaum)
	durchgeführt am:		Entwicklungserfolge einschlägige Maß lt. Herbst mit Akteur des Möglichen; Zulassen der Sukzession auf den Bruchsteinen und Uferstreifen		Aufwand/Herstellungskosten (Prognose) (bereits angefallene Kosten + Buchhaltungst)		
	durchgeführt am:		Ziel erreicht am:		Gehölzsaum Ausbaggern 2. Bacharm (80 m) 240,00 € Ausbaggern Bachaufweitung (20m) 380,00 € Gehölzsaum (13 Stk.) 280,00 €		

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

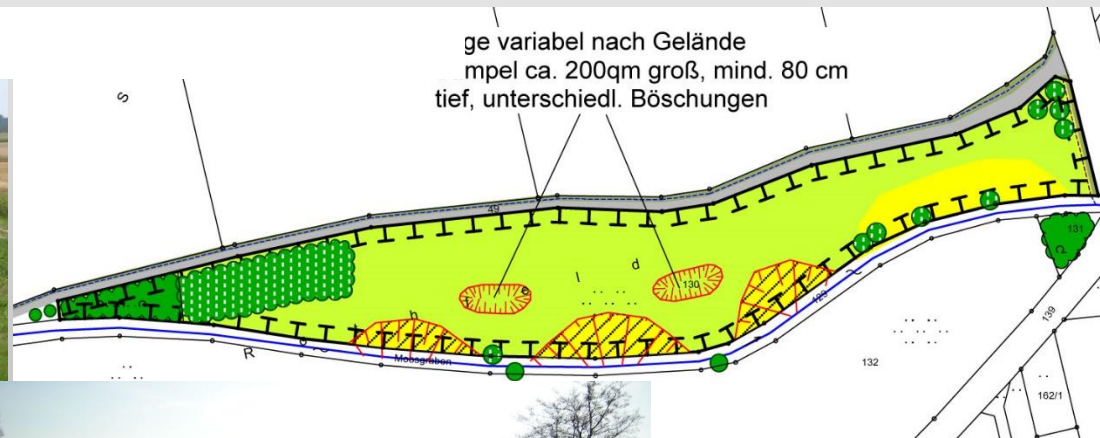
- Baubeginn
- Fertigstellung der Maßnahme
- Kosten; regelmäßiger jährlicher Etat empfohlen

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:

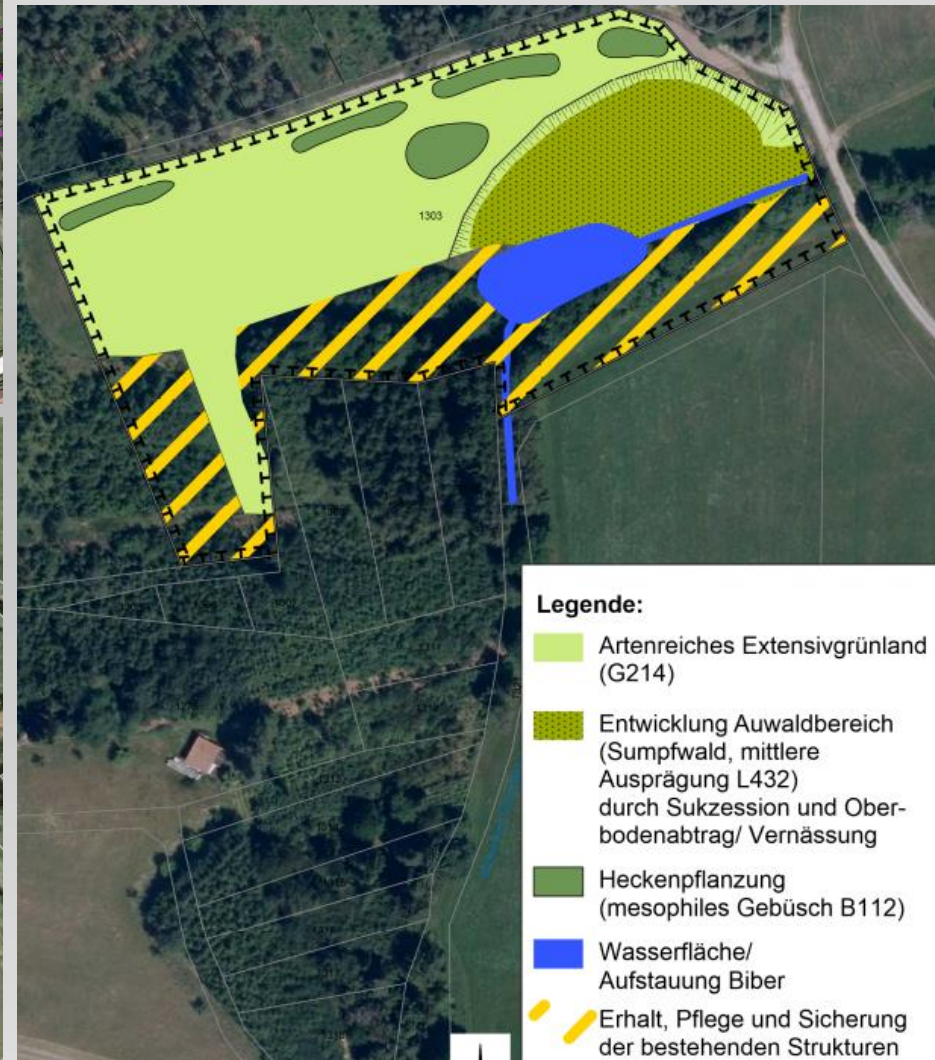
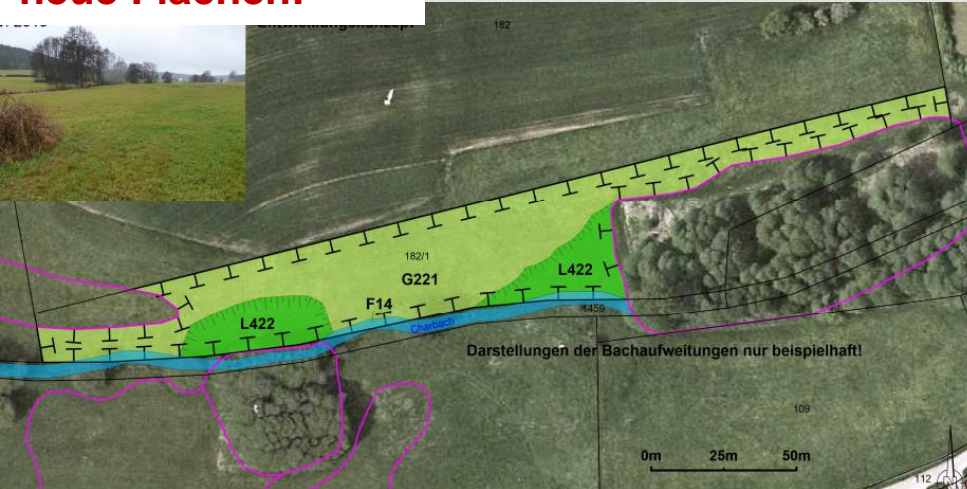
vorher:



- 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






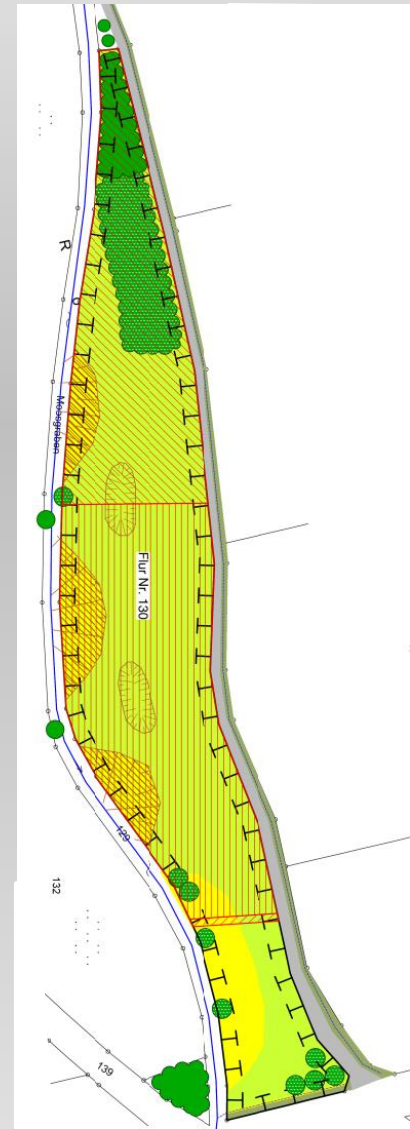
Die Pflege der Flächen muss auf Kosten der Gemeinde über 25 Jahre sicher gestellt werden (ggf. über vertragliche Vereinbarung).

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

	Änderung B- und GOPlan Nr. 16.1 Gewerbegebiet Esbach
	ausgebucht am 2013
	zugeordnete Fläche (anrechenbar): 4.700 m ²
	Fläche zu 100% anrechenbar, verzinst zu über 3 Jahre (insges. 9%), daher real zugeordnete Fläche: 4.311 m ²
	B- und GOPlan Nr. 15.3 Schrottfeld
	ausgebucht am 2016
	zugeordnete Fläche (anrechenbar): 7.350 m ²
	Fläche zu 100% anrechenbar, verzinst über 6 Jahre (insges. 18%), daher real zugeordnete Fläche: 6.229 m ²
	Sanierung Wasserwerk Rauenzell, Aufbereitung der Rohwässer mittels Ozonierung /Filtration, Bewertung nach BaykompV
	Ausgangszustand: 1.880 m ² 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 ²
	ausgebucht am 2019
	zugeordnete Fläche: 73 m ²
	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 ² x 1,3 = 190 WP
	Flächengröße gesamt (real): 12.521 m²
	zugeordnete Fläche gesamt (real): 10.540 m²
	noch verfügbare Fläche (real): 1.908 m²



4 Abbuchung der Flächen und Maßnahmen in der Bauleitplanung

Unterschiede in der Anrechnung



Leitfaden (StLMU 2003):

Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV):

Kompensationsbedarf:

m²

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

