Ökokonto: Ausgleichsflächen u. Ersatzmaßnahmen im Licht der Kompensationsverordnung

Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Bau- und Architektenrecht

Gliederung

I. Einführung
II. Rechtsgrundlagen
    1. Bauplanungsrechtliches Ökokonto
    2. Naturschutzrechtliches Ökokonto
III. Bedeutung in der Praxis: mehr Planungssicherheit und beschleunigte Verfahren
IV. Regelablauf zur Einrichtung und Führung eines Ökokontos
V. Flächenmanagement und Ökoflächenkataster
    1. Führung durch Landesamt für Umwelt
    2. Meldung durch Gemeinden und andere Behörden
VI. Kosten der Gemeinde und Möglichkeiten der Refinanzierung
VII. Weiterführende Literatur

I. Einführung

Fragen an die Teilnehmer

- Wer hat ein Ökokonto?
- Gibt es irgendwo sogar ein interkommunales Ökokonto?
  Evtl. in der Form einer kommunalen Zusammenarbeit?
- Wer betreibt ein gewerbliches Ökokonto?
- In Bayern anerkannte Ökokontobetreiber: https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/oektobetreiber/index.htm
- Vorstellungsrunde

Beispiele

- Erstes **Münchner** Ökokonto:
  Pilotprojekt Eschenrieder Moos
  https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:ff65997c-6268-44c9-84e9-3ef1996f7a81/Ausgleichsflaechen.pdf
- Das Ökokonto der Stadt **Nürnberg**
  https://www.nuernberg.de/internet/umweltamt/oekokonto.html
- **Neumarkt**
  https://www.neumarkt.de/leben-wohnen/bauen-und-wohnen/grundlagen-staedtischer-planungen/oekokonto/

Mager- und Trockenlebensräume in **Neumarkt**:
https://www.neumarkt.de/leben-wohnen/bauen-und-wohnen/grundlagen-staedtischer-planungen/oekokonto/mager-und-trockenlebensraeume/

Feucht- und Nasslebensräume in **Neumarkt**:
https://www.neumarkt.de/leben-wohnen/bauen-und-wohnen/grundlagen-staedtischer-planungen/oekokonto/feucht-und-nasslebensraeume/

II. Rechtsgrundlagen

1. Bauplanungsrechtliches Ökokonto

- „timelag“ und „Umkehrschub“ (Zinsen)
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern: https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm
- Wer hat Erfahrungen mit dem Ökokonto im **Eingriffsbebauungsplan**?
- Beispiel **Abbuchung**
  - https://mapservice.regensburg.de/daten/bebauungsplaene/253/Dokumente/Rechtskraft/253%20-%20Plan%20(mit%20Unterschrift).pdf
  - https://mapservice.regensburg.de/daten/bebauungsplaene/253/Dokumente/Rechtskraft/253%20-%20Satzung.pdf (S. 14)
  - https://mapservice.regensburg.de/daten/bebauungsplaene/253/Dokumente/Rechtskraft/253%20-%20Begr%C3%BCndung.pdf (S. 67 – 73)
- Wer hat Erfahrungen mit dem Ökokonto im **Ausgleichsbebauungsplan**?

2. Naturschutzrechtliches Ökokonto

- **Beispiel** Pferdezucht- und Ausbildungsanlage: Gutachten und Baugenehmigung unter Auflagen
- Ökoflächenkataster https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekoflaechenkataster/index.htm https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekoflaechenkataster/doc/02_flaechentypen.zip (Stand 02.07.21)
- Vollzugshinweise zur Bayerischen Kompensationsverordnung: https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/eingriffe/kompensationsverordnung/index.htm

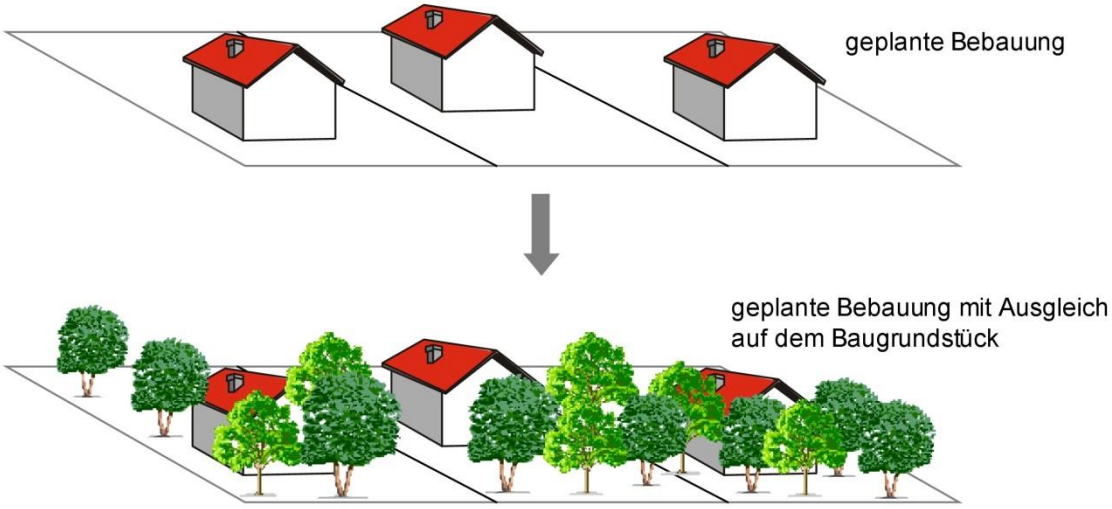
Beispiel Vermeidung (São Nicolau)

Gegenbeispiel St. Lucia

Begriff Ausgleichsmaßnahme

Modelle für den Ausgleich

Modell A: Ausgleich auf dem Baugrundstück



In der Regel mit einem Bebauungsplan und integriertem Grünordnungsplan.

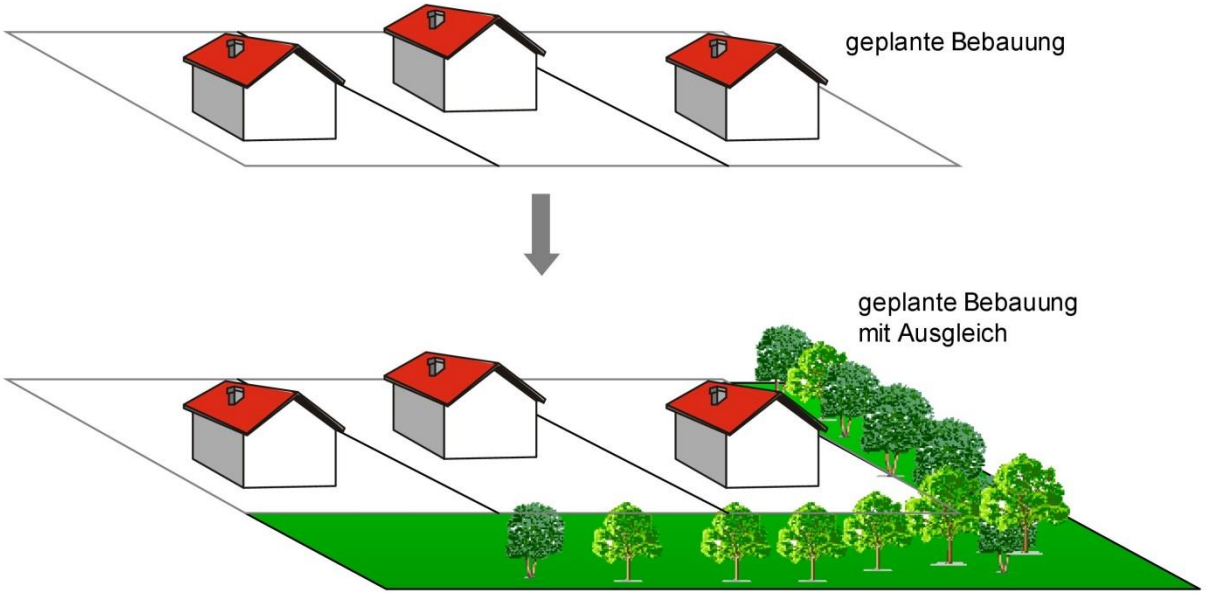
Beispiel Ausgleich: Bosco Verticale, Mailand

Beispiel Bebauungsplan mit Grünordnungsplan (Ausschnitt)

Begriff Ausgleichsmaßnahme

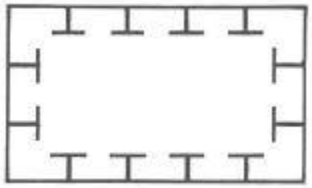
Modelle für den Ausgleich

Modell B: Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, z.B. Aufbau eines grünen Ortsrandes



In der Regel mit einem Bebauungsplan und integriertem Grünordnungsplan.

Ausgleichsflächen oder -maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Ia BauGB i.V.m. § 9 I Nr. 20 BauGB)

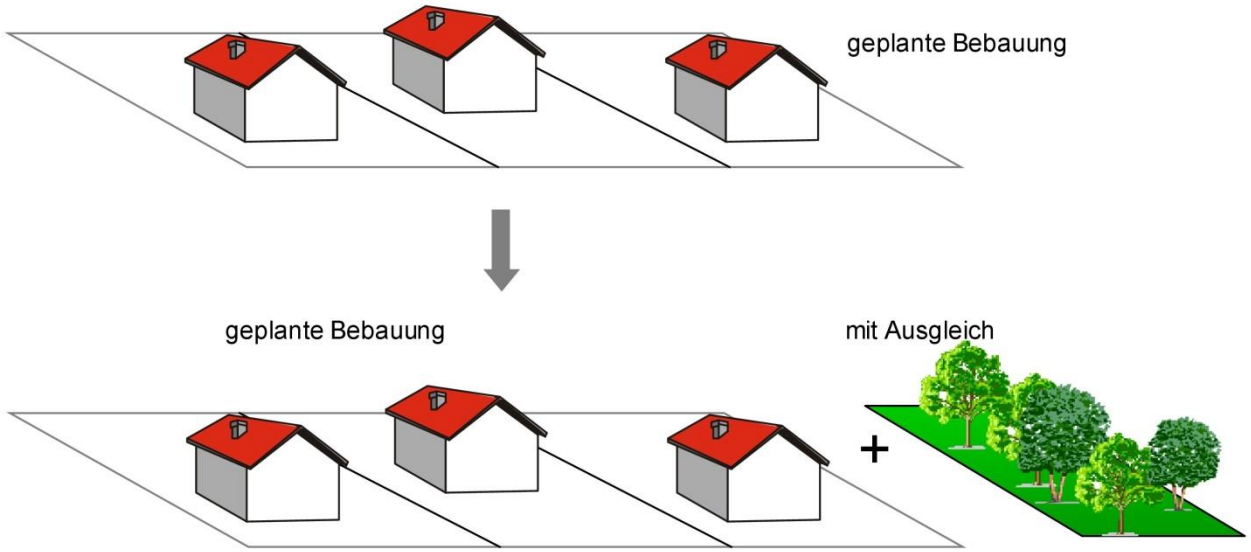


Bei Flächen, die nach den Hinweisen der in der Anlage mit der in Zi. 13.1 erläuterten **T-Linie** umgrenzt sind, handelt es sich um meldepflichtige Flächen i.S.v. § 9 I Nr. 20 BauGB.

Begriff Ersatzmaßnahme

Modelle für den Ausgleich

Modell C: Ausgleich auf einer anderen Fläche,
z.B. Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in eine Obstwiese oder in eine Magerwiese

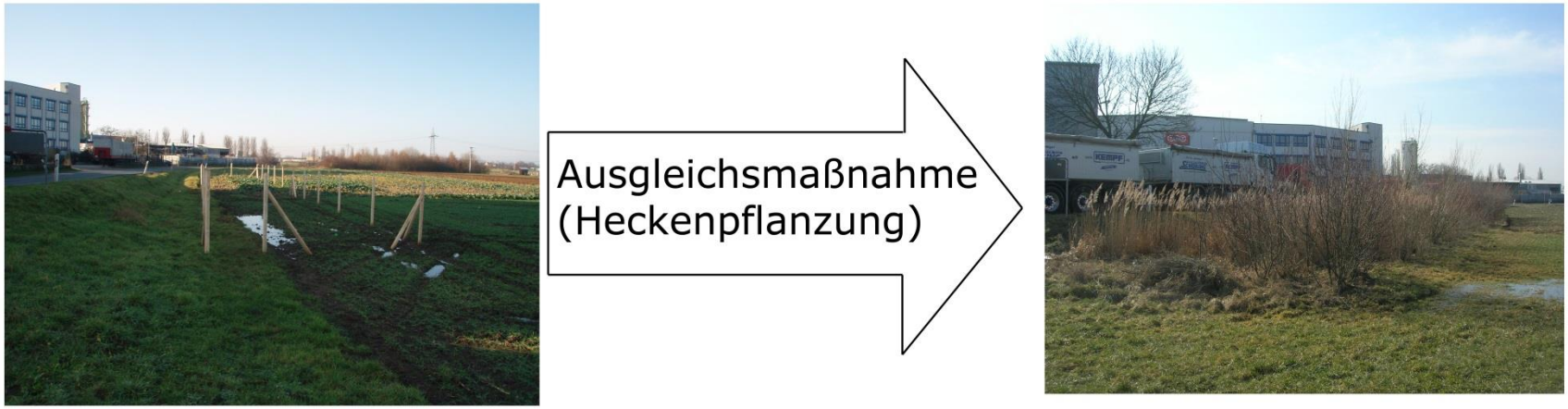


Der Ausgleich kann z.B. über einen zweiten Bebauungsplan festgesetzt werden.

Grabenrenaturierung Kornburg (Ausgangszustand / Maßnahme / Ergebnis)

Grabenrenaturierung Worzeldorf (Ausgangszustand / Maßnahme / Ergebnis)

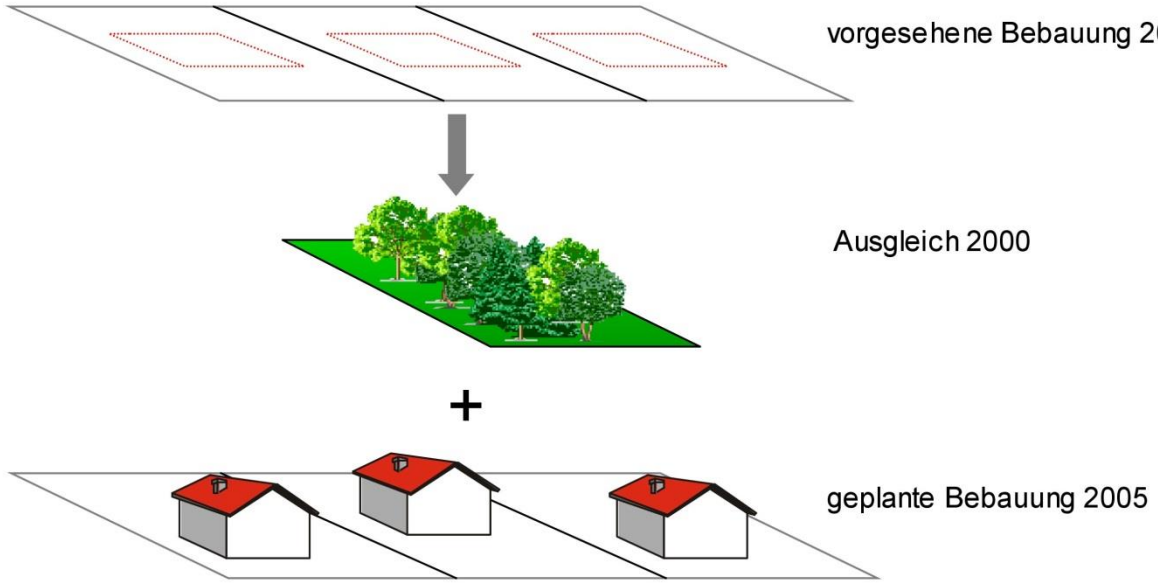
Heckenpflanzung Großgründlach (Ausgangszustand / Ergebnis)



Ökokonto

Modelle für den Ausgleich

Modell D: Zeitlich vorgezogener Ausgleich
auf einer anderen Fläche („Ökokonto“)



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

III. Bedeutung in der Praxis: mehr Planungssicherheit und beschleunigte Verfahren

Baurechtliche Ökokonten:
Ökologische Verzinsung und Abbuchung

https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/verzinsung/doc/verzinsung_baugb.pdf

Naturschutzrechtliche Ökokonten:
Ökologische Verzinsung und Abbuchung

https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/verzinsung/doc/verzinsung_baykompv.pdf

IV. Regelablauf
zur Einrichtung und Führung eines Ökokontos

IV. Regelablauf zur Einrichtung und Führung eines Ökokontos

Eröffnen Sie ein Ökokonto!

1. Denken Sie sich einen praktischen Fall aus!
2. Wie gehen Sie vor?
3. Wen beteiligen Sie wann?

Zeit: ½ h

V. Flächenmanagement und Ökoflächenkataster

1. Führung durch Landesamt für Umwelt

- **Übersicht**
  https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekoflaechenkataster/index.htm
  https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekoflaechenkataster/doc/02_flaechentypen.zip
- **ÖFK-Layer**
  http://fisnat.bayern.de/finweb
- **BayernAtlas**
  https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?E=726130.94&zoom=9&N=5435006.45&bgLayer=atkis_sw&lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&layers=ebc96f3e-2b82-4ff2-887b-d0a072e10ca0

2. Meldung durch Gemeinden und andere Behörden

- **Bewertungsvorschlag BayNatSchG (Muster)**
  https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/oekokonto_flaechen/doc/meldebogen_bewertungsvorschlag.pdf
- **Meldebogen BauGB**
  https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleich_ersatz/index.htm#so
- **elektronischer Meldebogen**
  Wegen der Umstellung des Meldesystems nimmt das LfU seit August 2021 keine Meldungen per elektronischem Meldebogen, E-Mail oder in Papierform mehr entgegen!
- **Kurzanleitung**
  https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oefk_**2020**/doc/kurzanleitung.pdf

Achtung!

"Dieses Foto" von Unbekannter Autor ist lizenziert gemäß CC BY

- Das LfU nimmt seit dem 6.8.21 („bis Jahresende 2021“) keine Meldungen mehr entgegen, da die Alt-Daten in die neue Datenbank eingepflegt werden müssen.
- Voraussichtlich Ende des Jahres können die Gemeinden dann ihre Flächen direkt über das Internet-Modul FIN-Web eingeben.
- Näheres zum neuen Meldeverfahren erfahren sie rechtzeitig auf https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/oekokonto_flaechen/index.htm und über ein Schreiben vom LfU.

➢ *Schon bekommen? :-D*

VI. Kosten der Gemeinde und Möglichkeiten der Refinanzierung

- Wer hat schon einmal Kosten für ein Ökokonto auf den Vorhabenträger bzw. den oder die Bauherren umgelegt?
- **Satzung Regensburg**: https://www.regensburg.de/stadtrecht/234002/satzung-ueber-die-erhebung-von-kostenerstattungsbetraegen-nach-135-a-135-c-baugb-in-regensburg-kostenerstattungsbetragssatzung-vom-06-august-2001.html

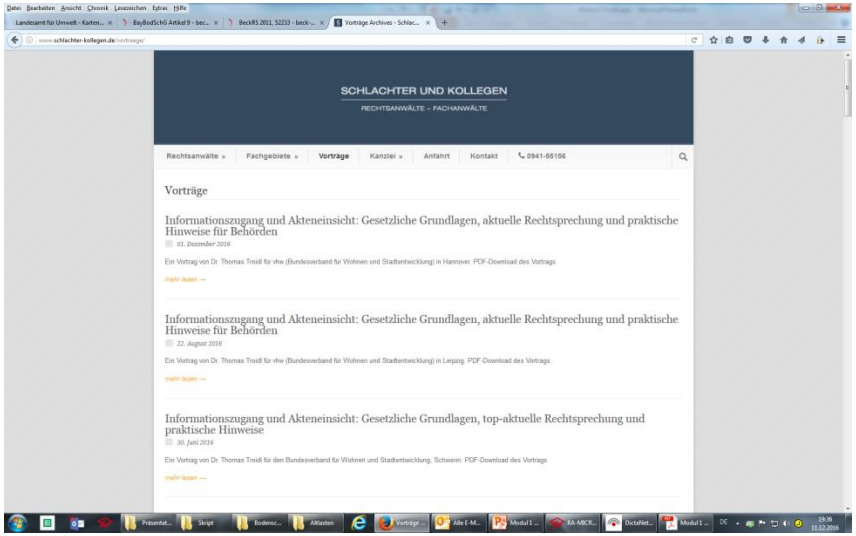
Bilanzierungsbeispiel Nürnberg:
https://www.nuernberg.de/internet/soer_nbg/kostenerstattungsbetrag.html

VII. Weiterführende Literatur

- Bayerischer Gemeindetag/Bayerischer Städtetag:
  Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto
  http://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/ausgleichsflaechen_oekokonto/doc/handlungsempfehlungen_oekokonto.pdf
- Bayerisches Landesamt für Umwelt:
  10 Jahre Bayerisches Ökoflächenkataster – Bilanz und Perspektiven
  http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_nat_00135.htm
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:
  Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Ein Leitfaden
  https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Sie finden diese Präsentation

- topaktuell
- *in Farbe*
- durchsuchbar
- ubiquitär
- zum kostenlosen Download

auf unserer Homepage:
http://www.schlachter-kollegen.de/vortraege/