

Ökokonto:

Ausgleichsflächen u. Ersatzmaßnahmen
im Licht der Kompensationsverordnung

Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Bau- und Architektenrecht

[Kanzlei Schlachter und Kollegen, Regensburg](#)

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_oko/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/planen-bauen/stadtentwicklung/grundlagen-staedtischer-planungen/oekokonto/>

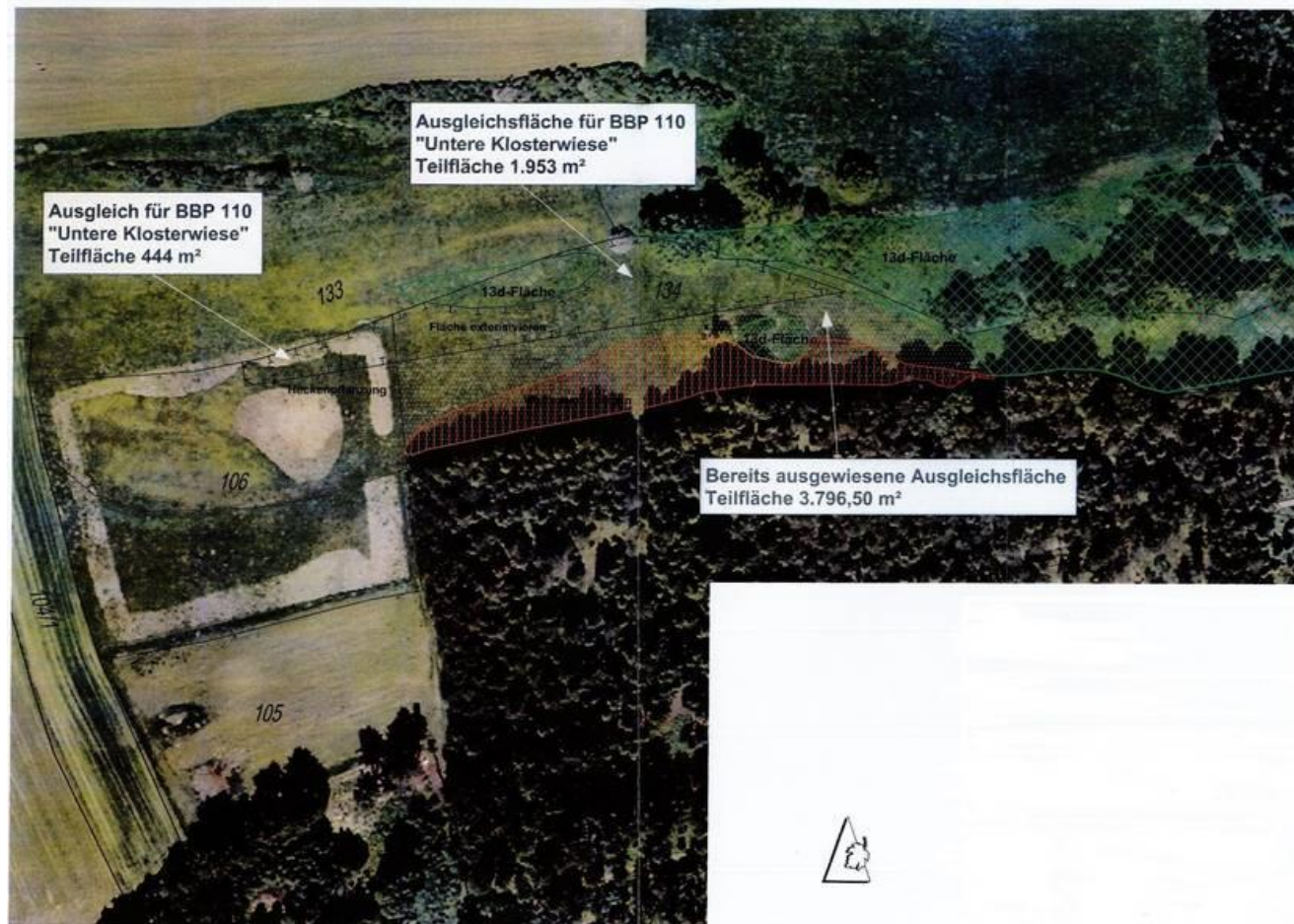
Mager- und Trockenlebensräume in **Neumarkt**:

<https://www.neumarkt.de/planen-bauen/stadtentwicklung/grundlagen-staedtischer-planungen/oekokonto/mager-und-trockenlebensraeume/>



Feucht- und Nasslebensräume in **Neumarkt**:

<https://www.neumarkt.de/planen-bauen/stadtentwicklung/grundlagen-staedtischer-planungen/oekokonto/feucht-und-nasslebensraeume/>



II. Rechtsgrundlagen

1. Bauplanungsrechtliches Ökokonto

- „timelag“ und „Umkehrschub“ (Zinsen)
- 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-%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

- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern:
<https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm>
- **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)



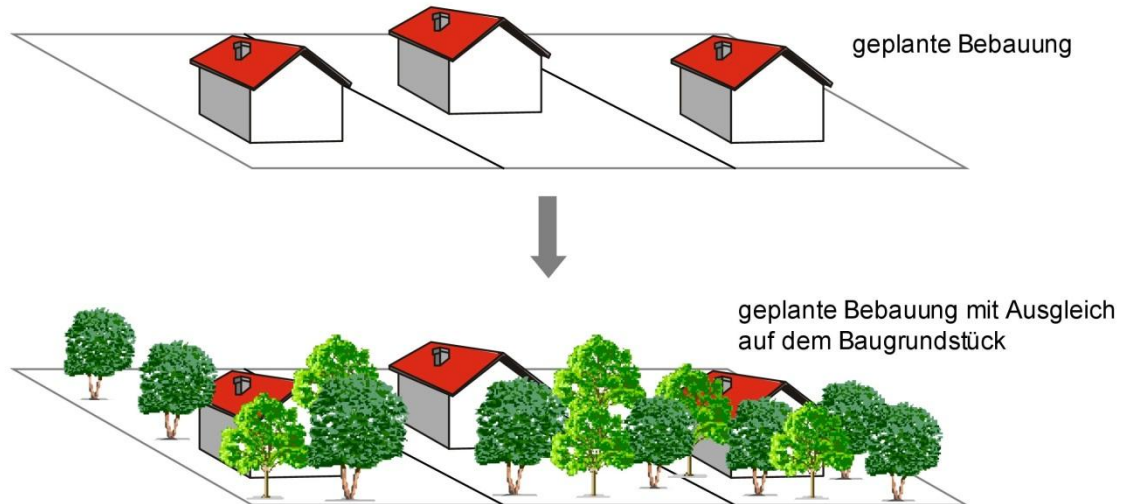
Gegenbeispiel St. Lucia



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



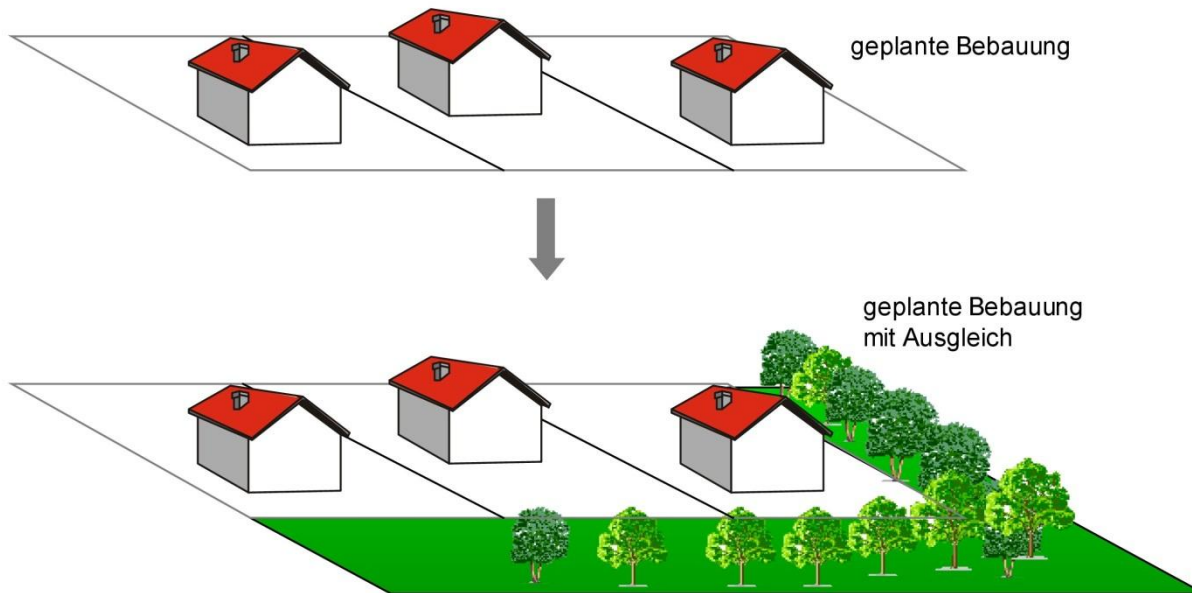
Beispiel Bebauungsplan mit Grünordnungsplan (Ausschnitt)



Begriff Ausgleichsmaßnahme

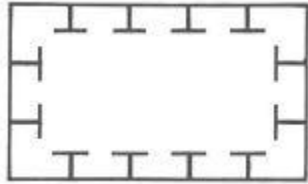
Modelle für den Ausgleich

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)

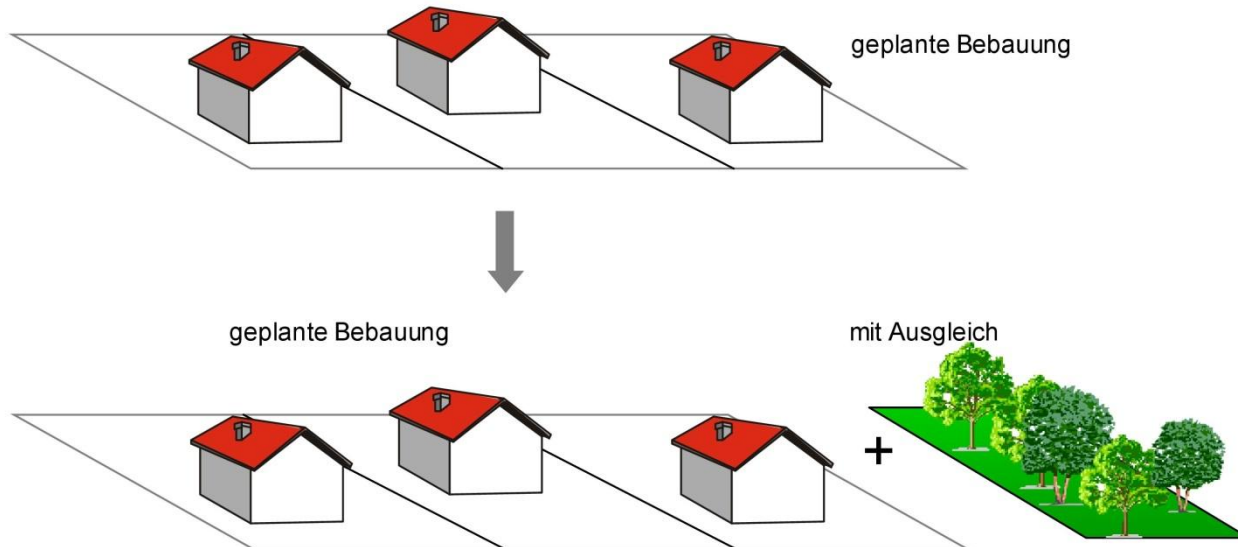


Bei Flächen, die nach den Hinweisen der in der Anlage mit der in Zi. 13.1 erläuterten **T-Linie** umgrenzt sind, handelt es sich um meldepflichtige Flächen i.S.v. § 9 I Nr. 20 BauGB.

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)



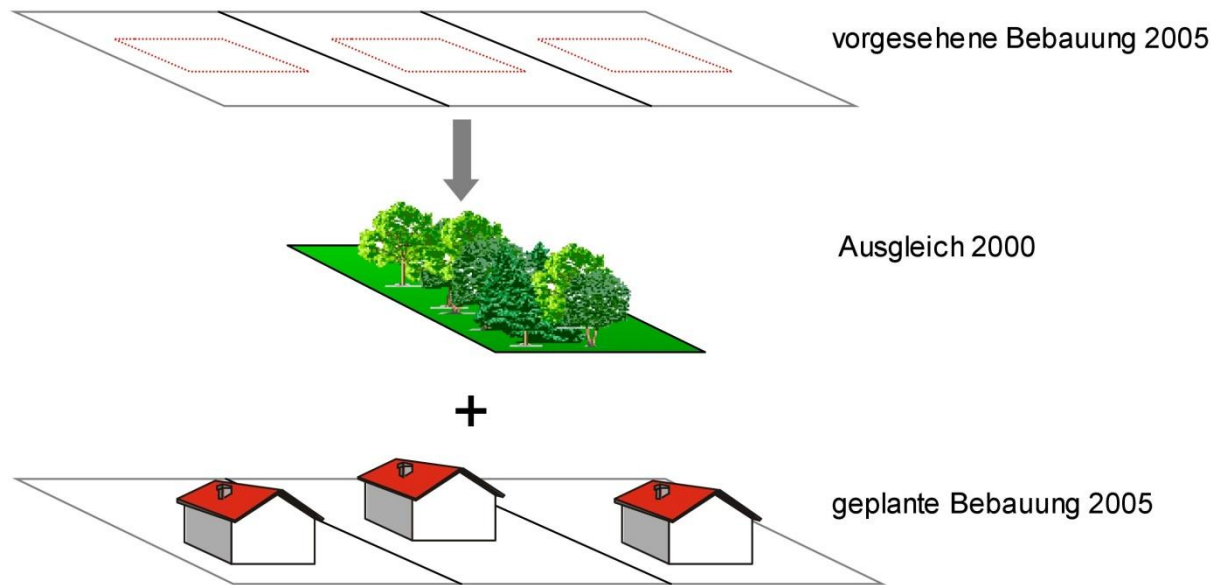
Ausgleichsmaßnahme
(Heckenpflanzung)



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_eko/oekoflaechenkataster/index.htm
https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_eko/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&gLayer=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_eko/flaechenmeldung/oekokonto_flaechen/doc/meldebogen_bewertungsvorschlag.docx
- **Meldebogen BauGB**
https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_eko/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!

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.
- „Die Gemeinden wurden über ein Schreiben vom LfU informiert. Wir bitten die Kreisfreien Städte noch um etwas Geduld, da sich diese Freischaltung noch etwas verzögert.“
- Näheres zum neuen Meldeverfahren erfahren sie auf https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/oekokonto_flaechen/index.htm und über ein Schreiben vom LfU.

➤ *Schon bekommen? :-D*

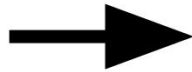
VI. Kosten der Gemeinde und Möglichkeiten der Refinanzierung

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



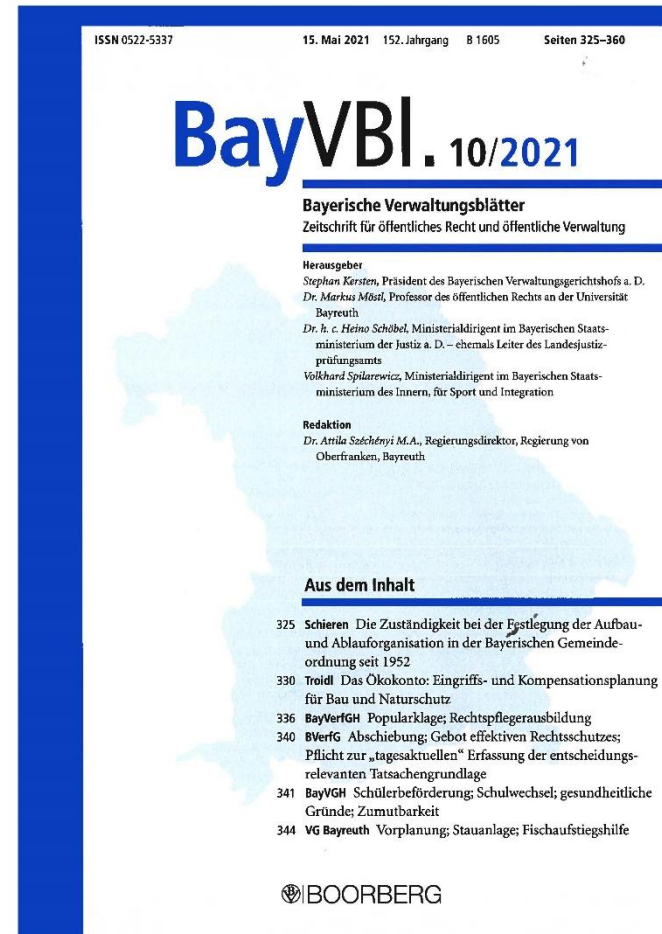
Bilanzierungsbeispiel Nürnberg:

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/>

