



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/033/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Böhm, Jutta	Datum: 12.02.2020
----------------------	-------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	26.07.2021		öffentlich

Gemeindliches Ökokonto

Sachverhalt:

1. Ausgleichsflächen

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft muss laut Gesetz für entsprechenden Ausgleich gesorgt werden. Bislang wurden in der Praxis Ausgleichsflächen erst dann gesucht und angelegt, wenn ein konkretes Vorhaben geplant bzw. umgesetzt wurde. Neben diesem Vorgehen besteht auch die Möglichkeit einer Bevorratung an Ausgleichsflächen im Vorfeld mittels eines sog. Ökokontos.

Ein kurzer Überblick über gemeindliche Ausgleichsflächen

Insgesamt hat die Gemeinde bisher rund 320.000 qm Ausgleichsflächen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Freising angelegt. Die Flächen befinden sich zum größten Teil im Freisinger Moos, aber auch im Tertiären Hügelland sowie in der Dietersheimer Brenne. Die Ausgleichsflächen sind verschiedenen Bebauungsplänen zugeordnet, darunter dem Gewerbe- und Logistikpark Römerweg sowie den Baugebieten Neufahrn Süd und Neufahrn Ost. Die Grundstücke werden der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet und von dort in ein sogenanntes Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umweltschutz übertragen. (Eine Übersicht der gemeindlichen Ausgleichsflächen findet sich im Anhang Dokumente.)

Derzeit stehen noch ca. 35.000 qm potenzielle Ausgleichsflächen zur Verfügung, die sich zum Teil aus

Restflächen, zum Teil aus von der Unteren Naturschutzbehörde als aufwertbar beurteilten Grundstücken zusammensetzen.

2. Ökokonto

Was ist das Ökokonto?

Das Ökokonto ist ein Instrument zur vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Mit dem Instrument des Ökokontos wird durch die **vorzeitige Sicherung von Flächen und Maßnahmen** eine flexible und effiziente Vorhabensplanung und -umsetzung ermöglicht. Den Vorhabens- und Planungsträgern wird dadurch die Eingriffsfolgenbewältigung erleichtert. Zudem können Gemeinden mit einem Ökokonto ihre Planungssicherheit erhöhen und Verfahren beschleunigen. Bis zu einer Abbuchung, d.h. Verwendung als Ausgleichsfläche, können Maßnahmen ökologisch verzinst werden.

Voraussetzungen für Ökokontoflächen (stark vereinfacht und verkürzt)

- Flächen müssen ökologisch aufwertbar sein
- Die Flächen müssen rechtlich gesichert sein, d.h. Ökokontoflächen müssen von der Gemeinde erworben oder alternativ dinglich gesichert sein.

Ökokonto nach Baurecht und Naturschutzrecht

Grundsätzlich wird zwischen Ökokontoflächen nach **Baurecht** und nach **Naturschutzrecht** unterschieden. Die Flächen können damit als Ausgleichsflächen für die beiden unterschiedlichen Vorhabens- bzw. Verfahrenstypen **Bauvorhaben im Außenbereich** und **Bauleitplanverfahren** herangezogen werden. Damit gibt es zwei Arten von Ökokonten und unterschiedliche Vorgehensweisen.

<p>Naturschutzrechtliche Ökokonten sind durch die Unteren Naturschutzbehörden anzuerkennen und werden durch diese direkt in das Ökoflächenkataster (ÖFK) eingegeben. Für jede Ökokontofläche müssen Erläuterungsberichte, Bilanzierungen und GIS-Daten erstellt werden.</p>
--

<p>Für baurechtliche Ökokonten besteht keine Meldeverpflichtung. Die Planungs- und Rechtssicherheit für spätere Bauleitverfahren erhöht sich jedoch, wenn auch hier eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgt.</p>
--

<p>Eine Umwidmung der Ökokonten von Naturschutzrecht und Baurecht ist im Nachhinein möglich. Aufgrund der komplexeren Anforderungen des Ökokontos nach dem Naturschutzrecht wird grundsätzlich zuerst eine Meldung nach Naturschutzrecht empfohlen, da hier der Wechsel zum Ökokonto nach Baurecht leichter zu vollziehen ist. Ökologische</p>
--

Maßnahmen, die auf einem naturschutzrechtlichen Konto verbucht worden sind, können so auch zur Kompensation von Eingriffen nach BauGB herangezogen werden

Werteermittlung

Ein wesentlicher Unterschied der beiden Ökokonten ist der unterschiedliche Ansatz der Werteermittlung. Wie bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes wird je nach Typ die Ermittlung nach Ökopunkten bzw. nach Flächen durchgeführt.

Bei **naturschutzrechtlichen Ökokonten** muss die Bewertung über das Ökopunktesystem erfolgen. Beim **baurechtlichen Ökokonto** wird in der Regel der Ansatz über die Flächengröße verfolgt. Siehe dazu die nachfolgenden Erläuterungen

Ökopunkte (Biotopwertpunkte)

Die Bewertung einer Ökokonto-Maßnahme wird in die „Werteinheit“ Ökopunkte umgerechnet und auf das Ökokonto eingebucht. Die Ermittlung von Ökopunkten einer Fläche vor und nach ökologischer Aufwertung erfolgt nach festgelegtem System. Dabei werden die Ökopunkte der unterschiedlichen Biotoptypen nach dem Biotopwertverfahren der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ermittelt.

Das System der Ökopunktbewertung ist auch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Naturschutzrecht anzuwenden und kann als nachvollziehbare und einheitliche Bewertung auch auf die Bauleitplanung übertragen werden. Da es für die Verfahren der Bauleitplanung (BauGB) keine gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsverfahren gibt, kann auch hier explizit nach dem Biotopwertverfahren der BayKompV bilanziert und ausgeglichen werden (Ökopunktesystem).

Flächengröße

Für die Meldung eines Ökokontos nach Baurecht, wird die Flächengröße des Biotoptyps nach Aufwertung angegeben. Die Ermittlung erfolgt in der Regel gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Da es sich dabei nur um einen Leitfaden handelt, bleibt es einer Gemeinde grundsätzlich freigestellt, nach welcher Methodik der Kompensationsbedarf bei Bauleitplanverfahren ermittelt wird, d.h. eine Ermittlung kann auch mit dem Wertpunktesystem erfolgen (siehe Anmerkungen oben).

Entscheidung - Ökokonto nach Naturschutzrecht oder Baurecht?

Die Entscheidung, welchem Ökokonto eine Fläche zugeordnet werden soll, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Entscheidend ist sicherlich zunächst die Perspektive (Art, Menge, Verteilung) der zukünftigen Vorhaben. Daneben muss immer auch die einzelne Fläche betrachtet und beurteilt werden. Neben der fachlichen Einschätzung spielt z.B. auch die ökonomische Beurteilung eine Rolle. Können z.B. auf einer Fläche durch Aufwertung sehr viele Ökopunkte generiert werden oder ist der Flächenansatz für die Gemeinde wertvoller. Sicherlich spielt auch die Frage nach dem Ökopunktpreis eine Rolle.

3. Ökokonto: Bisherige Praxis und Vorgehen in der Gemeinde Neufahrn

Das Ökokonto der Gemeinde Neufahrn befindet sich im Aufbau. Momentan hat die Gemeinde eine Fläche als Ökokontofläche nach Naturschutzrecht sowie zwei Flächen nach Baurecht gemeldet.

Im Hinblick auf den weiteren Ausbau wurden und werden folgende Schritte durchgeführt:

1. Flächenvorauswahl (Gemeindeflächen): Auswahl geeigneter Flächen und Maßnahmen, Potenzialflächenermittlung, Beratung und Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde
2. Prüfung, ob bereits angelegte und nicht einem Vorhaben zugeordnete gemeindliche Flächen in das Ökokonto überführt werden können (Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde)
3. Prüfung, ob Flächen dritter über dingliche Sicherung der Gemeinde für das Ökokonto zur Verfügung gestellt werden können.
4. Einbuchung von bereits angelegten Flächen (Meldung von Ökokontoflächen) über das Landratsamt und das Landesamt für Umweltschutz (Dokumentation)
5. Vorgezogene Maßnahmen: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. anderen Fachbehörden; Durchführung der Maßnahmen und anschließende Meldung der Flächen (Einbuchung)

Die Entscheidung, welcher Ökokontotyp (Baurecht oder Naturschutzrecht) wird im Einzelfall betrachtet und entschieden

Diskussionsverlauf:

Anlagen:

Bestand-Ausgleichsflächen-Gemeinde
Ökokontoflächen_Neufahrn070721