



Das ÖKOKONTO

1. Ziel der Einführung des Ökokontos (§ 135 a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Eine bei Anwendung der Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG vorgesehene Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild ist in der Bauleitplanung vor allem deshalb mit Problemen verbunden, da aufgrund des Zeitdrucks häufig nicht oder nur zu sehr hohen Kosten geeignete Ausgleichsflächen bereitgestellt werden können. Die Regelung in § 135 a Abs. 2 Satz 2 BauGB eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, geeignete Flächen zu bevorraten und auf ihnen ökologische Maßnahmen durchzuführen, die erst später mit dem durch einen Bebauungsplan zu erwartenden Eingriff „verrechnet“ werden können, sofern die Ausgleichsmaßnahmen schon bei einer Durchführung als solche gekennzeichnet werden.

2. Vorteile eines Ökokontos

a) für die Gemeinde

Die Kommunen können durch die neu geschaffene Ökokonto-Regelung langfristiger, schneller und billiger planen und arbeiten. Die Kommunen können vorausschauend planen und kalkulieren, ohne bereits unter dem „Druck“ eines Einzelfalles zu stehen. Sie können am sinnvollsten auf der Basis eines gemeindeweiten schlüssigen Gesamtkonzeptes (wie z. B. dem Landschaftsplan) und zum „Vorrat“ Ausgleichsflächen preiswert ankaufen. Geschieht dies erst im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Baugeländes, kann dies zur Folge haben, dass für die Ausgleichsflächen häufig Baulandpreise bezahlt werden müssen. Das Ökokonto stärkt den Handlungsspielraum der Gemeinde, der frühzeitige freihändige Erwerb späterer Kompensationsflächen stellt einen der größten Vorteile des Ökokontos dar. Hat die Gemeinde im Rahmen eines Ökokontos bereits vor dem Eingriff geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, kann diese Vorleistung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit einem angemessenen Flächenabschlag berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung des ökologischen Wertzuwachses der Ausgleichsfläche ist im Rahmen dieser „ökologischen Verzinsung“ ein Flächenabschlag von bis zu 3 % pro Jahr und insgesamt bis zu 30 % möglich, den sich die Gemeinde als Fläche einsparen kann.

b) *für Kommunen und Investoren*

Durch die langfristige Ökokonto-Planung der Kommunen ergeben sich auch erhebliche Vorteile für Investoren und private Bauherren. Einerseits findet der Ausgleich auf einer im Regelfall preisgünstig erworbenen Fläche statt, die bei Bedarf auch sofort verfügbar ist. Andererseits tragen die im Rahmen des Ökokontos vorzeitig durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen schon lange vor dem Eingriff zur Verbesserung des ökologischen Umfeldes bei.

c) *für die Natur*

Die Ökokonto-Regelung sorgt mit der tatsächlichen Durchführung der Maßnahme und dem Anreiz der „ökologischen Verzinsung“ für eine frühzeitige Renaturierung von dafür geeigneten Flächen. Bisher war nicht selten der Fall, dass geeignete Flächen in einem natur-fernen Zustand gehalten werden. Die Ökokonto-Regelung schafft die Voraussetzungen dafür, dass Ausgleichsmaßnahmen keine im Einzelfall erzwungenen Lösungen sind, die ggf. nur Insellösungen schaffen. Nunmehr können konzeptionelle Gesamtlösungen für das Gemeindegebiet und ggf. darüber hinaus im Rahmen einer landesweiten Biotopverbundplanung realisiert werden. Die grundsätzliche Geeignetheit der Flächen sollte unbedingt vor dem Erwerb mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

3. **Wie funktioniert das Ökokonto?**

a) *Einzahlung auf das Ökokonto*

Wie erfolgt die Einzahlung?

Flächen für ein Ökokonto sollen - im Regelfall auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses - bereits vor Beginn der Maßnahmen festgelegt und gekennzeichnet werden. Die Gemeinde benennt der unteren Naturschutzbehörde die Fläche, deren Ausgangszustand, das angestrebte Entwicklungsziel und den Beginn der Maßnahmen, die zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft führen, und lässt ein hierzu angelegtes Formblatt am besten von der unteren Naturschutzbehörde gegenzeichnen. Damit sind die Flächen und Maßnahmen auf dem Ökokonto vermerkt.

Was kann gutgeschrieben werden?

Auf die Habenseite des Ökokontos können beispielweise folgende Maßnahmen gebucht werden:

- Entwicklung von Streuobstbeständen
- Entwicklung von Hecken, Strauchbeständen oder Feldgehölzen
- Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen
- Renaturierung von Bächen und Auen
- Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen
- Schaffung von Halbtrockenrasen und Trockenrasen
- Anlage von Kleingewässern

Die bloße Sicherung, Unterschutzstellung bzw. Erhaltung bestehender schützenswerter Teile von Natur und Landschaft kann in der Regel nicht als Kompensationsleistung gelten. Es muss grundsätzlich eine *ökologische Aufwertung* erfolgen. Flächen, die bereits für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Anspruch genommen worden sind oder Flächen, deren Erwerb staatlich gefördert wurde, können grundsätzlich nicht mehr in ein Ökokonto eingebracht werden. Entsprechendes gilt für geförderte Maßnahmen.

Wann kann auf das Ökokonto eingezahlt werden?

Die Einzahlung durch die Kommune kann so frühzeitig erfolgen, wie dies für die Gemeinde überhaupt möglich ist. Schon im Rahmen ihrer vorbereitenden Bauleitplanung oder auch schon davor können so Ökokonto-Aktivitäten im Sinne einer langfristigen Flächenplanung beschlossen und realisiert werden. Es können aber nicht im Nachhinein gemeindliche Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes als Kompensationsmaßnahmen umgewidmet und als solche anerkannt werden, die vor der Verkündung des BauROG (18.08.1997) durchgeführt wurden.

Wo sind die am besten geeigneten Flächen?

Planungshilfen können vor allem der gemeindliche Landschaftsplan aber auch Fachpläne des Naturschutzes (z. B. Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotopkartierung und -verbundpläne, Glonnstudie, Amperstudie, Gewässerpflegepläne) sein. Sie geben wertvolle Hilfestellung, welche Flächen in jeder Gemeinde am sinnvollsten aufzuwerten sind. So können vernetzte Lebensräume entstehen und nicht mehr oder weniger willkürliche „gebaute Inseln“. Je höher das Entwicklungspotential einer Fläche ist, desto günstiger werden die Maßnahmen in der späteren Bilanzierung mit dem Eingriff. Gespräche mit der unteren Naturschutzbehörde können in jedem Fall wichtige Anhaltspunkte ergeben.

b) Abbuchung vom Ökokonto

Die Ausweisung von Baugebieten lässt grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten, die bei Anwendung der Eingriffsregelung kompensiert werden müssen.

Mit Rechtskraft der Bauleitpläne kann das, was vorher auf das Ökokonto eingezahlt wurde, abgebucht werden. Die Gemeinde kann nun aus ihrem Guthaben entsprechend Teile der eingebrachten Gesamtflächen und -maßnahmen für den Ausgleich verwenden. Die Größe und Wertigkeit der überbauten Landschaft bestimmen dabei den Umfang der Abbuchung der Kompensationsflächen. Die Abbuchung der auf dem Ökokonto eingezahlten (= durchgeführten) Maßnahmen setzt voraus, dass die für die Kompensation in Anspruch genommenen Flächen und Maßnahmen im Bebauungsplan festgelegt und die Grundstücke tatsächlich verfügbar sind oder eine anderweitige rechtliche Sicherung erfahren (z. B. städtebaulicher Vertrag, Eintrag von Grunddienstbarkeiten) auf die verwiesen werden kann. Die Flächen und Maßnahmen müssen ferner zur Kompensation der Beeinträchtigungen geeignet sein. Flächenauswahl und Gestaltung der Maßnahmen sind deshalb eng an den fachlichen Zielen des Naturschutzes auszurichten. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die zum Ausgleich zugeordneten Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto „abgebucht“.

4. Weitere Hinweise zum Ökokonto

Weitere Hinweise zum Ökokonto enthalten Ziffer 3 des Rundschreibens des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 22.06.1998, Nr. II B 5-4631-0-002/98, das Rundschreiben des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 19.11.1998, Nr. 6/31-8680.6-1998/3, Ziffer 3.3 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sowie die Broschüre „Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto“ vom April 2000 des Bayer. Gemeindetages und Bayer. Städtetages.