

Sitzungsvorlage **des Stadtrates**

am 19.07.2021

TOP 4.

öffentlich

DSNR.: SR 75/2021

Einrichtung eines Ökokontos gemäß BauGB - GrundsatzbeschlussAnlage/n:Sachbericht:

Die Stadt Weißenhorn plant die Einrichtung eines Ökokontos zur langfristigen Vorsorge und Bereitstellung von Ausgleichsflächen für Baumaßnahmen. Formal muss hierzu ein Grundsatzbeschluss des Stadtrates gefasst werden. Dies ist bisher noch nicht erfolgt.

Bisher war es so, dass bei Eingriffen (Bebauungen) bereits entwickelte Strukturen beseitigt wurden, während durch Ausgleichsmaßnahmen nur junge Strukturen geschaffen werden konnten, die sich erst neu entwickeln müssen („Time-lag-Effekt“). Dies erfolgte durch Flächen, die als Ausgleichs- oder Ersatzflächen in das „Ökoflächenkataster“ überführt wurden und jeweils konkret einer Maßnahme zugeordnet wurden.

Mit einem Ökokonto können durch vorgezogene Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zukünftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Es umfasst Konzepte zur Bevorratung von Flächen und zur Durchführung von Maßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen können so durchgeführt werden, wenn Flächen günstig am Markt erhältlich oder schon vorhanden sind und nicht - wie bei der klassischen Eingriffsregelung - zwangsläufig unmittelbar nach dem Eingriff. Zum anderen existiert bei der Vorleistung der Maßnahmen kein Termindruck durch zu erfüllende Fristen, was die Kosten einer Maßnahme ebenfalls senkt.

Insgesamt kann mit einem Ökokonto die Planungssicherheit einer Gemeinde erhöht werden. Ökokonten sind freiwillige Vorleistungen ohne rechtliche Bindungswirkung. So lange Ökokontoflächen nicht als Ausgleichsflächen "verbucht" sind, ist auch noch eine anderweitige Verwendung möglich. Im Falle eines Eingriffs werden die Flächen eines Ökokontos zu Ausgleichs- oder Ersatzflächen umgewidmet. Sofern auf als geeignet eingestuften Flächen Maßnahmen durchgeführt werden kann dies bis zur Abbuchung ökologisch verzinst werden.

Es wird unterschieden zwischen:

1. Baurechtlichem Ökokonto

Bei baurechtlichen Ökokonten können nur Baumaßnahmen, die auf der Basis von Bauleitplänen und Satzungen durchgeführt werden, ausgeglichen werden.

Nach § 135 a BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor den Baumaßnahmen durchgeführt werden. Die ökologische Verzinsung bzw. der Wertzuwachs einer Fläche werden von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange fachlich beurteilt. Die Verzinsung kann abhängig von der Gestaltung und der ökologischen Aufwertung bis zu 3% pro Jahr

und maximal 30% betragen. Die Verzinsung wird dann stets als Abschlag auf die zu erbringende Flächenkompensation wirksam. Die notwendige Kompensationsfläche wird üblicherweise vom Planungsbüro im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzt. Im optimalen Fall würden z.B. für eine kompensierende Fläche von 2.000 m² nach vorheriger Verzinsung der Fläche nur 1.520 m² aus dem Ökokonto „abgebucht“ und ins Ökoflächenkataster überführt. Die übrige Fläche verbleibt für spätere Maßnahmen im Ökokonto. Die Verzinsung kann jedoch auch höher oder niedriger sein.

Die Stadt/Gemeinde muss Flächen, die sie für geeignet hält, selbst ans LfU melden und entscheidet auch selbst über die Art der Aufwertung einer Fläche (evtl. in Zusammenarbeit mit der UNB).

und

2. Naturschutzrechtlichem Ökokonto gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV)

Mit Ausgleichsflächen aus einem Ökokonto nach BayKompV können sämtliche Baumaßnahmen einer Stadt - auch Maßnahmen, die nicht dem BauGB unterliegen aber einen Eingriff in die Natur darstellen - ausgeglichen werden. Das könnte z.B. ein Bauvorhaben im Außenbereich, die Errichtung einer großen Photovoltaikanlage, der Bau eines Radweges oder einer Straße sein.

Flächen nach BayKompV werden in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf Eignung geprüft und nach einem Punktesystem bewertet, d.h. es wird eine Bewertung des Ausgangszustandes vorgenommen und ein Ziel formuliert (z.B. die Anlage einer Streuobstwiese). Nach Anlage / Bepflanzung der Fläche wird diese durch die UNB geprüft und erneut bewertet (aktueller Zustand nach Bepflanzung und Prognosezustand). Bereits durch die Bepflanzung ergibt sich eine Erhöhung der Wertpunkte, die als Ausgangspunkt (aktueller Zustand) für die jährliche 3 %-ige Verzinsung zugrunde gelegt werden. Ebenso werden die Wertpunkte nach Erreichen des Prognosezustandes (8 bis 10 Jahre) berechnet. Zusammen mit der Verzinsung ergibt sich eine Gesamtpunktzahl, die deutlich über dem Ausgangszustand liegt. Erst wenn diese vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbindlich für einen Eingriff verwendet werden, erfolgt die "Abbuchung" aus dem Ökokonto und die Überführung ins Ökoflächenkataster. Für die zu kompensierende Fläche werden die benötigten Wertpunkte ins Verhältnis zur Aufwertung und zur Gesamtfläche gesetzt. Auch hier wird zum Schluss eine im Verhältnis zur Ausgangssituation deutlich geringere Fläche für die Kompensation benötigt.

Die einzubuchenden Flächen werden von der UNB an das LfU übermittelt.

Informationen gültig für beide Varianten:

- Ein Ökokonto ist grundsätzlich immer im „Haben“ zu führen. Es können nur Flächen eingebucht werden, die noch nicht aufgewertet wurden, also sozusagen im Rohzustand sind.
Die aktuell vorhandenen Flächen im Ökokataster der Stadt Weißenhorn sind bereits alle bestimmten Maßnahmen zugeordnet und können nachträglich nicht mehr in das Ökokonto aufgenommen werden.
- Der Ausgangszustand und die ökologische Entwicklung von Flächen sind im Verlauf der Entwicklungsphase zu dokumentieren (fachlich und fotografisch).

- Eine ökologische Verzinsung rechnet sich nur, wenn Flächen möglichst lange im Ökokonto belassen werden, um die maximale Verzinsung zu erreichen (Verzinsung erfolgt für maximal 10 Jahre). Insofern startet ein Ökokonto zunächst bei „0“.
- Die einzupflegenden Flächen müssen im Eigentum der Stadt stehen, Pachtflächen sind ausgenommen.
- Flächen, für deren Aufwertung Fördermittel in Anspruch genommen wurden oder werden, sind von der Nutzung für Ökokonten ausgeschlossen, außer die Fördermittel werden bei Abbuchung aus dem Ökokonto zurückgezahlt.
- Die Kosten für die Aufwertung von Flächen können grundsätzlich bei späteren Baumaßnahmen auf die Bauherren umgelegt werden. Auch hierfür müsste zuvor eine Grundsatzentscheidung getroffen werden (Erlass einer Kostensatzung).

Nach interner Rücksprache und Beratung durch Herrn Dipl. Ing Semler und Frau M. Sc. Melanie Romano von der Firma LARS Consult zeigte sich, dass für die Bedürfnisse der Stadt Weißenhorn das Ökokonto nach BauGB ausreichend und einfacher in der Führung und Handhabung ist, zumal ein größerer Flächenvorrat nur langsam angelegt werden kann. Aktuell bieten sich die Flächen des Ausgleichsflächenkonzeptes Osterbach (s. weiterer TOP in dieser Sitzung) zur Aufnahme in das Ökokonto an.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Einrichtung eines Ökokontos nach BauGB.

Fragen hierzu können während der Sitzung an Frau Romano von LARS Consult gerichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Im Sinne der langfristigen Bereitstellung von Ausgleichsflächen für sämtliche städtebauliche Maßnahmen wird der Einrichtung und Führung eines Ökokontos nach BauGB zugestimmt.

Sabine Herrmann
Verwaltungsangestellte

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche			
<input type="checkbox"/> Fachbereich 1	<input type="checkbox"/> Fachbereich 2	<input type="checkbox"/> Fachbereich 3	<input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4 40.1 40.4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung			
Für den betroffenen TOP sind			
<input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)			
<input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle		eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt	
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:			
Bekanntgabe von NÖ-TOP's:			
<input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).		<input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.	