



StMLU - Postfach 810140 - 81901 München

An die Regierungen
- höhere Naturschutzbehörden und Bauaufsichtsbehörden

Nachrichtlich an den:
Bayer. Gemeindetag
Bayer. Städtetag

An die Landratsämter und kreisfreien Städte
- untere Naturschutzbehörden und Bauaufsichtsbehörden
mit Nebenabdrucken für die kreisangehörigen Gemeinden

Ihre Zeichen,
 Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
 Unser Zeichen
 6/31-8680.6-1998/3

☎ 089 / 9214-0
 Durchwahl 9214-
 3374

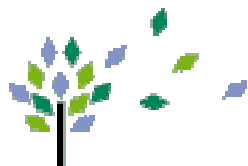
München
 19.11.98

Im Einvernehmen mit dem Bayer. Staatsministerium des Innern werden zum Vollzug des Ökokontos folgende Hinweise gegeben:

Am 01.01.98 ist das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081) in Kraft getreten. Die Neuregelungen des BauGB erleichtern den Gemeinden die vorausschauende Bereitstellung von Kompensationsflächen und die vorgezogene Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto), da die Kompensation vom Eingriff in zeitlicher und auch räumlicher Hinsicht auf rechtssicherer Grundlage abgekoppelt werden kann. Die Vollzugshinweise des Staatsministeriums des Innern vom 22.06.98 zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (AGBauROG) enthalten unter 3. Einige Ausführungen zum Ökokonto.

Die Gemeinde kann durch ein Ökokonto mit der Kompensation für die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwartenden Eingriffe schon sehr frühzeitig beginnen. Dies stärkt den Handlungsspielraum der Gemeinden. Die räumliche und zeitliche Entkoppelung wird regelmäßig zu Kostenvorteilen bei der Beschaffung von Ausgleichsflächen führen.

Vor kurzem ist ein Modellvorhaben zur Ausgestaltung und Erprobung von Flächenbevorratungskonzepten angelaufen. Der Bayerische Gemeindetag hat zusammen mit Bayerischen Städtetag die Trägerschaft übernommen. Die Ministerien begrüßen dieses Modellvorhaben. Das Umweltministerium wird es fachlich begleiten und die Ergebnisse bekanntgeben.



Die Naturschutz- und die Bauaufsichtsbehörden werden gebeten, die am Ökokonto interessierten Gemeinden zu beraten. Bis die Ergebnisse des Modellvorhabens bekannt sind, sollen folgende vorläufige Hinweise zum Ökokonto im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eine Hilfestellung geben:

1. Anforderungen an Flächen und Maßnahmen

Flächen und Maßnahmen können in ein Ökokonto eingebracht werden, wenn neben den Grundsätzen der Eingriffsregelung folgende Voraussetzungen beachtet werden:

- 1.1 Flächen sind für ein Ökokonto geeignet, wenn sie aufwertungsfähig sind, d. h. wenn mit einer Kompensationsmaßnahme ihre ökologische Qualität verbessert werden kann. Dabei kann es in geeigneten Fällen auch genügen, die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es stellt aber noch keinen Ausgleich dar, wenn ökologisch wertvolle Flächen nur erworben, ihrem Bestand erhalten und in ein Ökokonto eingebracht werden. Der Erwerb solcher Flächen kann allenfalls dann als Kompensation zu werten sein, wenn Veränderungen zu Lasten des Naturschutzes absehbar bevorstehen, beispielsweise wenn der Eigentümer aufgrund einer Genehmigung berechtigt wäre, eine wertvolle Fläche zu verändern.
- 1.2 Flächen, die bereits für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Anspruch genommen worden sind, können grundsätzlich nicht mehr in ein Ökokonto eingebracht werden.
- 1.3 Auf den potentiellen Kompensationsflächen dürfen keine Eingriffe geplant oder absehbar sein.
- 1.4 Die Flächen sollen möglichst frühzeitig verfügbar sein. Der frühzeitige freihändige Erwerb späterer Kompensationsflächen stellt einen der größten Vorteile des Ökokontos dar. Es wird den Gemeinden dringend empfohlen, die grundsätzliche Geeignetheit der Flächen vor dem Erwerb mit den unteren Naturschutzbehörden abzustimmen.

- 1.5 Die Ausweisung von Schutzgebieten steht in keinem Zusammenhang mit der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der Eingriffsregelung. Die bloße Unterschutzstellung stellt keine Kompensationsmaßnahme dar. Davon unabhängig können Flächen in Schutzgebieten zur Kompensation herangezogen werden, wenn ihre ökologische Aufwertung möglich und naturschutzfachlich sinnvoll ist.
- 1.6 Vor der Verkündung des BauROG (18.08.97) durchgeführte Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes können nicht nachträglich als Kompensationsmaßnahmen umgewidmet und als solche anerkannt werden. Die Gemeinde war und ist gem. Art. Bas. 1 und 2 der Verfassung und Art. 2 Abs. 1 BayNatSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und für den Naturschutz durchzuführen. In der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen werden auch aus diesen Verpflichtungen heraus erfolgt sein.
- 1.7 Soweit Maßnahmen dazu dienen, künftige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds bei Baugebietsausweisungen zu kompensieren, ist eine Förderung dieser Maßnahmen nach Nr. I.4.5 der Landschaftspflege-Richtlinien vom 23.03.83 ausgeschlossen. Deshalb sollen geförderte Maßnahmen grundsätzlich nicht in ein Ökokonto eingebracht werden, weil die Gemeinde ansonsten mit Rückforderungsansprüchen rechnen muß.

2. Dokumentation und Kennzeichnung der Flächen bei Anlegung eines Ökokontos

Flächen für ein Ökokonto sollen - im Regelfall auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses - bereits vor Beginn der Maßnahmen wie folgt als potentielle Flächen für Kompensationsmaßnahmen festgelegt und gekennzeichnet werden:

- 2.1 Die Gemeinde hat den Ausgangszustand dieser Flächen zu erheben und zu dokumentieren. Sie sollte sich hierbei mit der unteren Naturschutzbehörde fachlich abstimmen. Die Gemeinde kann auf vorhandene Unterlagen, wie einen aktuellen Landschaftsplan, die Biotopkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm u.a. zurückgreifen. Sie soll ggf. Aussagen zur Entwicklung und Pflege treffen, um eine Fehlentwicklung auszuschließen.

- 2.2 Der neue, am 01.09.98 in Kraft getretene Art. 3 Abs. 4 Nr. 2b BayNatSchG (vgl. GVBl 1998, S.493) sieht vor, daß im Landschaftsplan als Bestandteil des Flächennutzungsplans Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen sind. Für die Kennzeichnung der Flächen wird sich deshalb in der Regel die Darstellung im Rahmen eines gemeindeweiten Kompensations-Gesamtkonzepts im Landschafts- bzw. Flächennutzungsplan anbieten. Enthält der vorhandene Landschafts- bzw. Flächennutzungsplan noch keine (ausreichenden) Darstellungen zur Kompensation, empfiehlt es sich - besonders bei weitergehendem Kompensationsbedarf - vorläufig ein schlüssiges Kompensations-Gesamtkonzept für das Gemeindegebiet zu entwickeln.
- 2.3 Möchte die Gemeinde die Kompensationsflächen zusätzlich planerisch absichern, hat sie die Möglichkeit, dies auf der Grundlage eines aus dem Flächennutzungsplan entwickelten selbständigen Ausgleichsbebauungsplans oder eines selbständigen Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 5 BayNatSchG zu tun. Diese Vorgehensweise bietet sich an, wenn auf der Ebene des Flächennutzungsplans die künftig zu erwartenden Eingriffe bereits konkret absehbar sind.
- 2.4 Die untere Naturschutzbehörde soll die Dokumentation, falls die Gemeinde dies wünscht, bestätigen. Sie soll in diesem Zusammenhang - soweit nicht bereits beim Grundstückserwerb geschehen - auch bestätigen, daß sich die betreffenden Flächen grundsätzlich zur Kompensation eignen, also keine der unter 1. genannten Ausschlußgründe vorliegen. Aussagen, ob und inwieweit die Flächen für bestimmte Eingriffe zur Kompensation herangezogen werden können, lassen sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht treffen, da die zu erwartenden Eingriffe in der Regel noch nicht ausreichend abgeschätzt werden können.

3. Durchführung von Maßnahmen

Aufgrund des § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB haben die Gemeinden die Möglichkeit, bereits vor Aufstellung eines Bebauungsplans die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Gemeinde sollte die in Betracht kommenden Maßnahmen in fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vornehmen. Mit der Flächenbereitstellung für Kompensationsmaßnahmen sowie ihrer Durchführung werden „Einzahlungen“ auf das Ökokonto geleistet.

4. Abbuchung vom Ökokonto

Um der Eingriffsregelung gerecht zu werden, rechnet die Gemeinde den aufgrund des Bebauungsplans zu erwartenden unvermeidbaren Eingriffen die gebotenen Kompensationsmaßnahmen zu. Sie kann aus dem Ökokonto entsprechende Teile der eingebrachten Gesamtflächen für den Ausgleich vorsehen. Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird sich die untere Naturschutzbehörde hierzu fachlich äußern. Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer planerischen Abwägungsentscheidung mit der fachlichen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und den sonstigen Anregungen und Einwänden zum Entwurf des Bebauungsplans auseinanderzusetzen. Im Bebauungsplanbeschluß legt die Gemeinde abschließend fest, welche Fläche und Maßnahmen aus dem Ökokonto dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe zuzurechnen sind. Bis zu diesem Beschluß ist die Gemeinde frei, anderweitig über die Flächen zu verfügen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die zum Ausgleich zugeordneten Kompensationsflächen aus dem Ökokonto „abgebucht“ und stehen nicht mehr anderweitig zur Verfügung.

Hinweis:

Die Auslegung eines Flächenvorrats bzw. die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vor dem Eingriff darf nicht dazu führen, daß Vermeidungsmaßnahmen bei der konkreten Planung nicht mehr geprüft werden. Die Vermeidung ist weiterhin in der Abwägung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

5. Sicherung der Flächen nach Abbuchung

Für die zum Ausgleich herangezogenen muß nach Abbuchung aus dem Ökokonto gewährleistet sein, daß sie tatsächlich zur Verfügung stehen.

Art. 6a Abs. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sieht vor, daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Zustands enthalten. Es muß deshalb gewährleistet sein, daß das Grundstück nicht anderen als Naturschutzzwecken dient. Nur dann kann der angestrebte Zustand dauerhaft gesichert werden. Für nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke bedarf es der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

6. Bedeutung der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

Die Planungs- und Rechtssicherheit für ein späteres Bauleitplanverfahren erhöht sich, wenn die Gemeinde die Beratung durch die untere Naturschutzbehörde sucht und sich mit ihr abstimmt. Die untere Naturschutzbehörde bestätigt die grundsätzliche Eignung und Dokumentation der vorgesehenen Kompensationsflächen, sofern die Gemeinde dies wünscht. Diese vorherige Abstimmung erleichtert auch der unteren Naturschutzbehörde die fachliche Beurteilung des Bauleitplanentwurfs bei einer späteren Stellungnahme als Trägerin öffentlicher Belange.

7. Leitfaden

Das Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen arbeitet derzeit gemeinsam mit dem Staatsministerium des Innern und den kommunalen Spitzenverbänden in Bayern an der Ausarbeitung eines „Leitfadens für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Der Leitfaden wird voraussichtlich Anfang 1999 fertiggestellt werden. Diese Empfehlungen an die Gemeinden werden wichtige Hinweise für die Bemessung und die Bedeutung der gemeindlichen Landschaftsplanung/Flächennutzungsplanung herausstellen.