



Zeeb & Partner  
NATUR . RAUM . MENSCH

# Ökokonto

Eine brauchbare Sache  
mit System!



**Kontoauszug**

- „Einzahlung“
  - in Fläche
  - in Maßnahmen
- Abbuchung
- Guthaben

**ArchView GIS 3.2**

Datei Bearbeiten View Thema Ökokonto Hilfe

Maßstab: 1:10.000 410.294,46 374.428,80

**Ökokonto Biberbach**

- ✓ Fürstliche
- Ökokonto
  - noch ohne Maßnahme (t)
  - Maßnahme (n) durchgeführt
  - ausgebuchte Fläche
- ✓ Nutzungstypen
  - Fließgewässer
  - Tauchtbiotop
  - Graben
  - Ökologische Rand
  - Nadelwald
  - Mischwald
  - Aufweidung
  - gew. Bspgl. Gehölzsaum
  - Hochhecke
  - Wiesenteiche
  - Strauchwiese
  - Subzezon
  - Haus- & Obstdichte
  - Grünflurbau
  - Grünhecke
  - Tabellwiese
  - Waldweide
  - Grünlandrasche
  - Siegen, Röhricht
  - Hauptverkehrsraum
  - Weiterverkehrsraum
  - Straßenbegrünung
  - Siedlung
  - Freizeit- & Erholung
  - Röhrlage
  - Ökologische
  - Holzlagar
  - nicht kartiert

**Karteikarte**

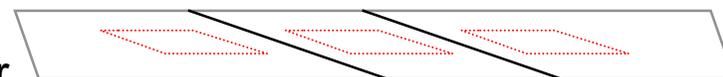
Gemarkung:	Feigenhofen
Furcnrnr:	63
Fläche (in m²):	31750
Naturraum:	Iller-Lech-Schotterplatte
Biotoptyp:	Hack- & Öllüchte
Kategorie:	I - oberer Wert
Eigenlumer:	Gemeinde Biberbach
Rechtliche Sicherung:	Eigentum der Gemeinde
Einbuchungsdatum:	17/07/01
Maßnahme durchgeführt:	ja
Maßnahmedatum:	18/07/01
Zielbiotoptyp:	ext. Grünlandnutzung
Zielkategorie:	II - oberer Wert
Ökologische (in m²):	19574
Schutzgut:	Boden
Entwicklungsdauer:	kurz: bis mittelfristig (<25 Jahre)
Maßnahmenbeschreibung:	<input type="button" value="klicken!"/>
Zins (in %):	3
Buchungsvorgänge:	<input type="button" value="klicken!"/>
<input type="button" value="Dialog schliessen"/>	

Aufgestellt von:  
Zeeb & Partner  
Natur.Raum.Mensch  
Hörvelsinger Weg 6  
89081 Ulm



## Was ist ein Ökokonto?

- Freiwilliges Vorsorgeinstrument zukünftiger städtebaulicher Entwicklung
- Ausgleichsmaßnahmen können im Vorgriff baulicher Entwicklung durchgeführt, eingebucht und verzinst werden
- Bei Aufstellung eines Bebauungsplans kann die Gemeinde auf die Flächen des Ökokontos und dessen Flächenzins zurückgreifen („abbuchen“)



Entwicklungs-  
absicht FNP



Vorgezogener  
Ausgleich  
2006

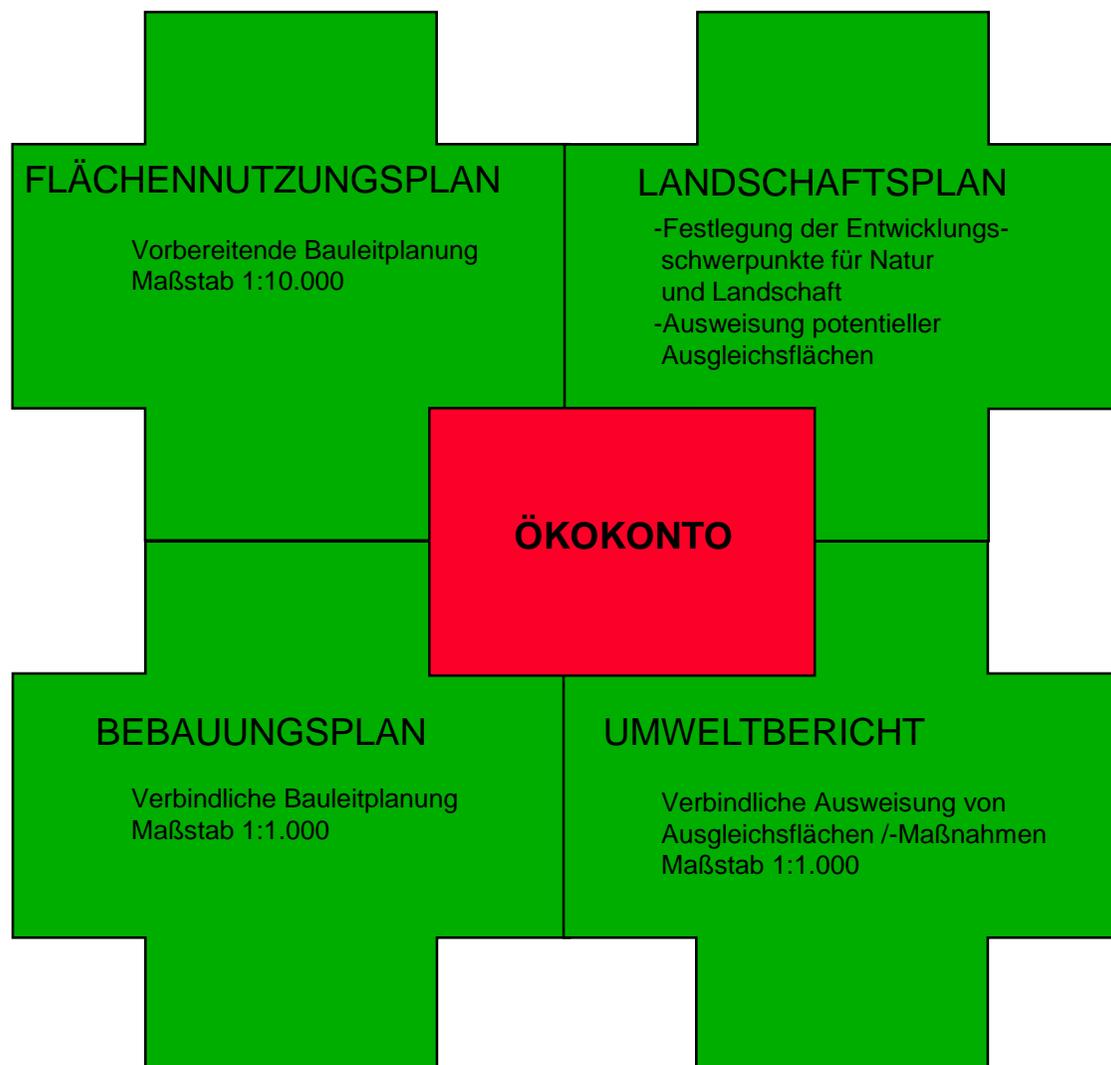


geplante  
Bebauung  
2010





Zeeb & Partner  
NATUR . RAUM . MENSCH



**Verankerung des  
Ökokontos in der  
Bauleitplanung**

## MAßNAHMENKONZEPT

### 1. Auswertung vorliegender Maßnahmenkonzept/-vorschläge wie zum Beispiel

- Landschaftsplan
- Flächennutzungsplan (FNP)
- Gewässerentwicklungsplan (GEP)
- Landesweiter Biotopverbund
- Generalwildwegeplan
- Prüfen verschiedener Maßnahmenvorschläge der Verwaltung
  - Festlegen potentiell geeigneter Ausgleichsmaßnahmen
  - Festlegen von Umsetzungsprioritäten



Stadt Erbach: Maßnahmenplan

## 2. Ermitteln bereits bestehender Ausgleichsverpflichtungen

- Auswertung aller Bebauungspläne rückwirkend bis 1998
- Zusammenstellen aller Ausgleichsmaßnahmen
- Prüfen von Zustand und Umsetzung (zuletzt 2014)
- Ermitteln von ungenutztem Guthaben und bestehenden Defiziten
- Einbuchen aller Ausgleichsmaßnahmen in das Ökokonto / Abbuchung der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen



Bsp. Dellmensingen



- Aufdecken von Ausgleichsüberschüssen**

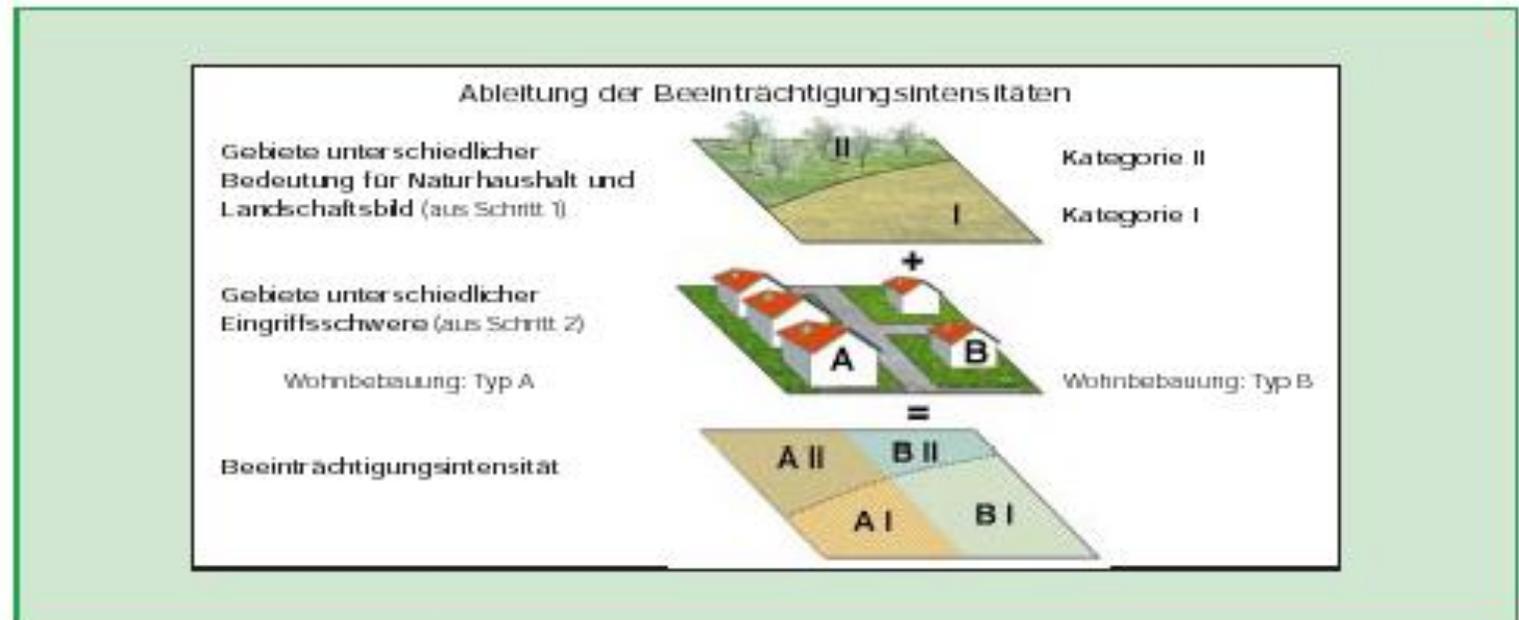
Beispiel Ringingen:

Nummer	Bebauungsplan	In Kraft getreten am	Ausgleich erfolgt*	Flurnummer und Gewinn	Ausgleichsmaßnahme	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>	Umsetzung
15	Südfahrt	29.08.2002	i		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichsfläche zwischen Radweg und Straße im Bereich des Erlenbachs</li> <li>Rückbau von Wegen (Asphalt und Schotter)</li> </ul>	120	
			e	691, 708, 709, 713, 716, 717, 719, 721, 1110, je TF	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renaturierung des Erlenbachs auf 310 m Länge und 3,5 m Breite oberhalb der geplanten Straße bis zu seiner Verdolung östlich von Ringingen</li> </ul>	570	1.085
				723, 726, je TF	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Unternutzung</li> </ul>		4.445
				872, TF	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlage eines 10 m breiten Uferschutzstreifens entlang des Erlenbach</li> </ul>		<u>1.650</u> <b>7.870</b>
16	Obere Wiesen II	26.01.2006	k				
17	Obere Wiesen Erweiterung	31.03.2008	e	708, 713, 719, 721, 1110, 691	Anlage einer Streuobstwiese und Versetzen der straßenbegleitenden Hecke an den Rand der Neubebauung <b>Überschuss: 1.240 m<sup>2</sup> → Ökokontofläche 2</b>	6.425	
18	Obere Wiesen II 1. Änderung	28.07.2008	i	543/4, 700/2	Anlage naturnaher Retentionsflächen	1.253	
			e	708, 713, 719, 721, 1110, 691	Ökokontofläche 2: Streuobstwiese	<u>876</u> <b>2.129</b>	

\* i – interner Ausgleich, e – externer Ausgleich, k – kein Ausgleich erforderlich

## „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMLU 1999)

- Fachlich anerkannt
- Einfach nachvollziehbar (Kategorien I – III)
- Gute Erfahrungen bei Anwendung in der Praxis und Umsetzung



Quelle: Stmlu (1999): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München



### 1. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz

Berechnungsbeispiel:

- Umgriff des Bebauungsplans = **10.000 m<sup>2</sup>**
- Ausgleichsfaktor für Ackerland beträgt:  
von 0,6

Benötigter Ausgleich: **6.000 m<sup>2</sup>**

- **Suche einer geeigneten Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto**
- **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung können die notwendige Ausgleichsfläche reduzieren**



Bsp. Gemeinde  
Neenstetten



## Vorgehen bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Berechnungsbeispiel:

Berechnung Ausgleich mittels Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanz <u>ohne</u> Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Berechnung Ausgleich mittels Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanz <u>mit</u> Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Umgriff des Bebauungsplans: 10.000 m<sup>2</sup></li><li>• Ausgleichsfaktor <u>ohne</u> interne Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: <b>0,6</b></li></ul> <p>→ Benötigter externer Ausgleich: <b>6.000 m<sup>2</sup></b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Umgriff des Bebauungsplans: 10.000 m<sup>2</sup></li><li>• Ausgleichsfaktor <u>mit</u> internen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: <b>0,3</b></li></ul> <p>→ Benötigter externer Ausgleich: <b>3.000 m<sup>2</sup></b></p>

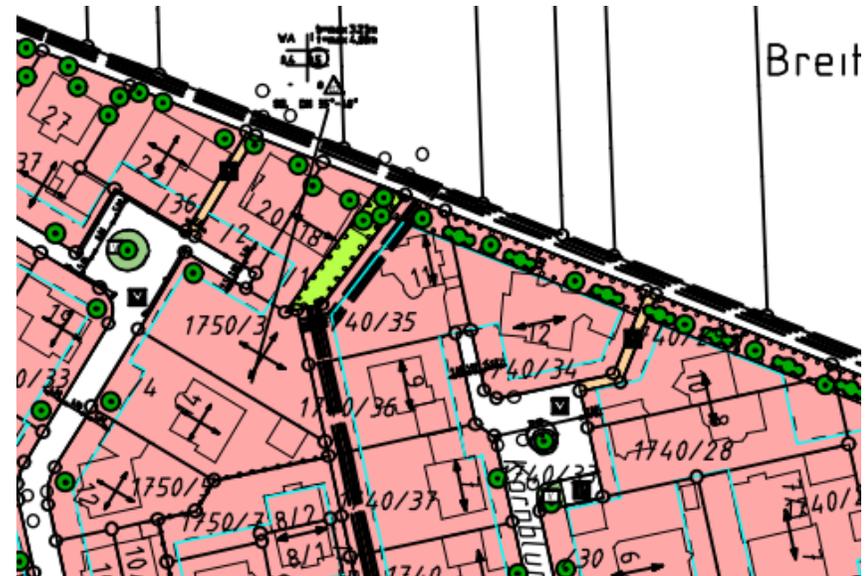
Beispiele für Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

- Pflanzung eines großkronigen Baumes pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Pflanzung einreihiger Hecken aus standortgerechter und einheimischen Pflanzen
- Sammeln und Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen
- Minimierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Befestigung nicht überdachter Stellflächen
- Schutz des Oberbodens während der Bauphase durch fachgerechte Lagerung
- ..... u.v.a.m.



## Vorgehen bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz

- Eine klare Trennung zwischen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ist wichtig
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nach §9 (1) 25 BauGB finden intern statt:  
„...für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon...“ darf „...das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden
- Diese Maßnahmen dienen zur Verringerung des baurechtlichen Ausgleichs und werden nicht als Ausgleichsmaßnahmen herangezogen
- V+M Maßnahmen sind auch auf privatem Grund möglich und haben keine Anforderungen in Bezug auf die Mindestgröße



## Vorgehen bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz

- Ausgleichsmaßnahmen nach §9 (1) 20 BauGB sind „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und meistens extern
- Diese Maßnahmen werden nur zum baurechtlichen Ausgleich herangezogen



- Es müssen bestimmte Qualitätsmerkmale erfüllt werden, z. B. eine Mindestgröße und festgelegte ökologische Standards, Anschluss an die freie Feldflur etc.
- Empfehlung: Strikte Trennung von Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.
- V+M intern, Ausgleich immer extern / Ökokonto

## vom Bedarf zur Buchung

### 2. Wertermittlung Ausgleichs-/Ökokontomaßnahme

- Pflanzung Feldgehölz am Ackerrand / **Grundstücksfläche = 2.500 m<sup>2</sup>**
  - Ökologische Aufwertung um Faktor **x 1,5**
- ⇒ Ökologisch anrechenbare Fläche:  $2.500 \text{ m}^2 * 1,5 = \mathbf{3.750 \text{ m}^2 \text{ Ausgleich}}$



**Zeeb & Partner**  
NATUR . RAUM . MENSCH



Beispiel für ein ökokontofähiges Feldgehölz  
(Gemeinde Weidenstetten):

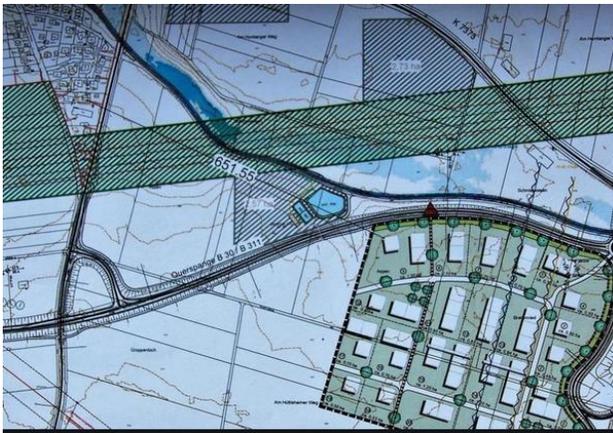


### 3. Kostenaufwand und Refinanzierung

- Ausgleichsflächen müssen für die Dauer des Ausgleichs erhalten und fachgerecht gepflegt werden, das sind derzeit **25 Jahre**
- Eingerechnet werden **Grunderwerb, Herstellung und Pflege der Maßnahme**
- Refinanzierung der Kosten im Zuge der Baulanderschließung
- Rückerstattung der Vorleistung durch **Zinsgewinn**

## Stadt Erbach + Teilgemeinden

- Seit Einrichtung des Ökokontos wurden bereits **16 Bebauungspläne** (ohne derzeit laufende Verfahren) mit Ausgleichsmaßnahmen versorgt
- Verfügbares **Gesamtguthaben ca. 7,3 ha**
- Bereits weitere potenzielle Maßnahmen in Vorbereitung
- Bedarf orientiert sich geplanter Bebauung, Schaffung eines operativen Ausgleichsguthabens – Vermeidung von deutlichen Überkapazitäten



## Stadt Erbach

→ Bsp. Ökokontomaßnahme: **Renaturierung des Erlenbachs**

- Anlage von Teichen, Baumpflanzungen, Uferaufweitungen und Grünlandextensivierung mit hoher Aufenthaltsqualität
- Derzeit größtes Projekt der Stadt mit ca. **7,8 ha Ausgleichsfläche**





## Teilort Bach

→ Bsp. Ökokontomaßnahme: Anlage eines Feuchtbiotops mit Bachrenaturierung integriert in das RÜB



- Schaffung eines hochwertigen Feuchtlebensraum
- Umzug eines bestehenden Feuchtbiotops
- Kombination von wasserwirtschaftlicher Funktion und ökologischer Aufwertung
- Schaffung eines geschützten Lebensraums

## Teilort Dellmensingen

→ Bsp. Ökokontomaßnahme: Biberwald

- Einstau von Waldflächen durch den Biber
- Entnahme von nicht standortangepassten Gehölzen
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen
- Schüleraktion gemeinsam mit den BUND
- Entzerrung Konflikt Forstnutzung und Naturschutz
- Erfüllung der Vorgaben des landesweiten Biotopverbundes



## Teilort Donaurieden

- Bsp. Ökokontomaßnahme: Am  
Parkplatz
- Anlage einer naturnahen Hecke mit Krautsaum
  - Anlage einer Bienenweide
  - Totholzhäufen
  - Insektenhotel
  - Aufhängen von Nistkästen
  - Ökologisch hochwertige Maßnahme
  - Schaffung eines vernetzten Lebensraums für verschiedene Pflanzen und Tierarten
  - Attraktiver Aufenthaltsbereich



## Teilort Ersingen

→ Bsp. Ökokontomaßnahme: Nachverdichtung wertvoller alter Streuobstbestände im Außenbereich

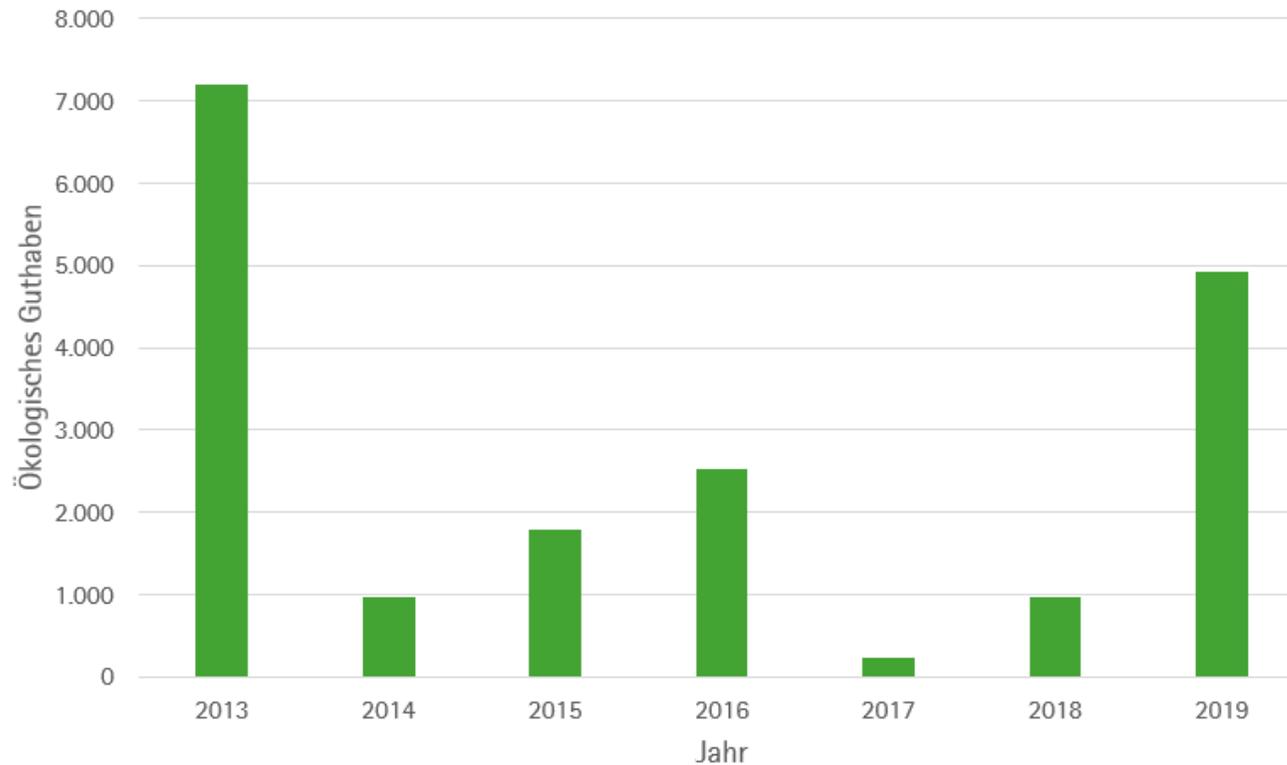


- Aufwertung und Erhalt alter Streuobstbestände in privater Hand
  - Einfaches Antragsverfahren
  - Erhalt von wertvollen Altbeständen
  - Genpool alter regionaltypischer Sorten
  - Stadt finanziert den Baum – Pflege übernimmt der Eigentümer
  - Ausgleichsguthaben 120 m<sup>2</sup> / gepflanztem Baum





- Die Streuobstbaumförderung wird seit 2013 in jedem Jahr ausgeschrieben
- Insgesamt 155 Bäume gepflanzt = 18.600 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche





## Teilort Ringingen

→ Bsp. Ökokontomaßnahme:

- Nachverdichtung eine historischen Hohlwegs westlich Ringingen durch Baum- und Strauchpflanzungen, sowie Ansaat von extensivem Grünland





Zeeb & Partner  
NATUR . RAUM . MENSCH

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**

