

Ministerium für Landwirtschaft,  
Naturschutz und Umwelt

# Das bauleitplanerische „Ökokonto“

Hinweise zur Bevorratung  
von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Impressum:

**Herausgeber:**

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt  
Öffentlichkeitsarbeit  
Beethovenplatz 3  
99096 Erfurt  
Tel.: 0361-37 99 922  
Telefax: 0361-37 99 950  
E-Mail: [poststelle@tmlnu.thueringen.de](mailto:poststelle@tmlnu.thueringen.de)  
Internet: <http://www.thueringen.de/tmlnu>

**Redaktion/Bearbeitung:**

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt  
Referat Eingriffe  
Beethovenplatz 3  
99096 Erfurt  
Tel.: 0361-37 99 350

Thüringer Innenministerium  
Referat Baurecht  
Steigerstraße 24  
99096 Erfurt  
Tel.: 0361-37 93 019

**Fotos:**

Thüringer Landesanstalt für Umwelt  
Regierungsdirektor R. Schrader

**Layout:**

Artus-Atelier, Erfurt

**Druck:**

Druck Repro und Verlag OHG  
Schlachthofstraße 3/4  
99085 Erfurt

Januar 2001

*Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.*

## VORWORT



Seit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 1998 haben die Gemeinden die Möglichkeit zur Führung eines Maßnahmenkontos für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Diesen Vorrat an Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen, den die Gemeinden im späteren Verfahren der Bauleitplanung verwerten können, bezeichnet man auch als „Ökokonto“. Der Vorteil dieser Regelung liegt darin, dass diese Ausgleichsmaßnahmen zeitlich vorgezogen und außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können.

Zahlreiche Gemeinden in Thüringen haben bereits ein derartiges „Ökokonto“ eingerichtet oder möchten die Vorteile der Neuregelung des BauGB für sich in Anspruch nehmen. Einige Gemeinden haben vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen beispielsweise für zu erwartenden Eingriffe durchgeführt, bei denen sie selbst Eingriffsverursacher sind.

Für die Einrichtung und Führung eines solchen „Ökokontos“ durch die Gemeinden soll die vorliegende Broschüre grundlegende Informationen zur Verfügung stellen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sklenar', written in a cursive style.

Dr. Volker Sklenar

*Thüringer Minister  
für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt*

## 1. Allgemeines

### RECHTSGRUNDLAGEN

Am 01.01.1998 ist das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in Kraft getreten. Die Neuregelungen des BauGB erleichtern den Gemeinden die vorausschauende Bereitstellung von Ausgleichsflächen und die vorgezogene Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, da der Ausgleich vom Eingriff in zeitlicher und auch räumlicher Hinsicht auf rechtssicherer Grundlage entkoppelt werden kann (vgl. § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3, §§ 135a bis 135c, § 200a BauGB).

### GEMEINSAME BEKANNTMACHUNG

Grundsätzliche Empfehlungen zum bauleitplanerischen Maßnahmenkonto (im folgenden „Ökokonto“ genannt) sind der „Gemeinsamen Bekanntmachung des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur und des Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998“ vom 31.03.1998 (ThürStAnz Nr. 18/1998 S. 768–810) zu entnehmen. In Ergänzung und Ausfüllung dieser gemeinsamen Bekanntmachung (vgl. Übersicht 2) soll die vorliegende Broschüre interessierten Gemeinden als praktische Arbeitshilfe dienen.

### VORTEILE DER ÖKOKONTOREGELUNG

Die Gemeinde ist aufgrund der Neuregelung nicht mehr gezwungen, den Ausgleich am Ort des Eingriffs zu erbringen. Die Gemeinde kann in diesem Zusammenhang durch freiwillige Inanspruchnahme der Ökokontoregelung mit dem Ausgleich für die aufgrund der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe schon sehr frühzeitig beginnen und so das Gemeindegebiet für Mensch und Natur in seiner Qualität aufwerten. Dies stärkt den Handlungsspielraum der Gemeinden. Dabei ist es möglich, die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Betriebe von Anfang an zu berücksichtigen. Dies erspart Konflikte in der Ge-

#### GEMEINDE

- Frühzeitige Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen
- Akzeptanz bei den Landnutzern
- Verwertung eigener Flächen im Außenbereich
- Kostenvorteile beim Erwerb von Ausgleichsflächen im Außenbereich
- Verfahrensbeschleunigung
- kein „Schwarzhalten“ im Rahmen der Flächenbevorratung
- Verminderung des Ausgleichsbedarfes durch „ökologische Verzinsung“
- Akzeptanz bei potentiellen Vorhabenträgern (Standortvorteile)

#### KOOPERATION

#### NATURSCHUTZ

- Vergrößerung des Handlungsspielraumes bei der Umsetzung der örtlichen Landschaftsplanung
- Verminderung von Eingriffsfolgen
- Verkürzung der Wiedergutmachungszeiten

#### Übersicht 1: Vorteile des „Ökokontos“ für die Gemeinden und den Naturschutz

meinde. Es ist möglich, den Ausgleich aus verschiedenen Bebauungsplänen zur Entwicklung eines zusammenhängenden Grünzuges zusammenzufassen. Die räumliche und zeitliche Entkoppelung erlaubt es der Gemeinde, ihre Liegenschaften auf Eignung als Ausgleichsfläche zu prüfen bzw. durch frühzeitigen Erwerb Kostenvorteile bei der Beschaffung von Ausgleichsflächen zu erwirtschaften.

Das sog. „Schwarzhalten“, d.h. die allein aus Kostengründen vorgenommene ökologische Abwertung von potentiellen Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Zuordnung im Bebauungsplan wird überflüssig. Eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfes wird aufgrund der vorgezogenen Kompensationsleistung in zahlreichen Fällen möglich. Hierdurch wird nicht zuletzt auch bei potentiellen Vorhabenträgern die Akzeptanz für Maßnahmen des Naturschutzes erhöht.

#### VOLLZUG DES

#### BAULEITPLANERISCHEN „ÖKOKONTOS“

Aufgrund des § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB haben die Gemeinden die Möglichkeit, bereits vor Aufstellung eines Bebauungsplanes Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen, um sie später als Ausgleichsmaßnahmen anrechnen zu können. Hat die Gemeinde sich für die Einrichtung eines „Ökokontos“ entschieden, sind die in Übersicht 3 gezeigten Arbeitsschritte bei der Flächen- und Maßnahmenbevorratung bzw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu empfehlen.



## Auszug aus der „Gemeinsamen Bekanntmachung des TMWI und des TMLNU“

### 4.8.3.2 Abrechnung beim Maßnahmenkonto

Beim Maßnahmenkonto (sogenanntes „Ökokonto“) werden der Vollzug von Eingriff und Ausgleich auch zeitlich voneinander abgekoppelt. Im Vorfeld der Durchführung von Baumaßnahmen werden in zusammenhängender Form insbesondere an anderer Stelle im Gemeindegebiet Maßnahmen für den Naturschutz realisiert. Diese Maßnahmen für den Naturschutz haben die Funktion von Maßnahmen für den Ausgleich, sie werden aber zeitlich vor dem Eingriff durchgeführt. Realisiert werden sie von der Gemeinde entweder auf der Grundlage von Darstellungen zum Ausgleich im Flächennutzungsplan, auf der Grundlage eines eigenen Ausgleichsbebauungsplans oder auf eigenen hierzu bereitgestellten Flächen (vgl. 4.4.4.2). Sobald die Grundstücke, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen (§ 135a Abs. 3 Satz 1), können dann diese Maßnahmen als für den Eingriff zu leistender Ausgleich „abgebucht“ werden.

Die Führung eines „Maßnahmen-Kontos“ durch die Gemeinde präjudiziert nicht das Abwägungsergebnis bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dabei muss jedoch bei der Durchführung der Maßnahmen erkennbar sein, dass sie die Funktion eines an sich erst später erforderlich werdenden Ausgleichs wahrnehmen. Diese Darlegung der künftigen Ausgleichsfunktion kann durch eine entsprechende Erläuterung bei der Darstellung von Flächen für Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan erfolgen, durch die Begründung des vorgezogenen Ausgleichsbebauungsplans geschehen oder auf andere Weise (z.B. in einem Landschaftsplan) dokumentiert werden. Auch kann im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2a bereits eine Zuordnung von Flächen zum Ausgleich zu Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, erfolgen. Weitere bei der Einrichtung eines Ökokontos zu beachtende bzw. zu berücksichtigende Vorgaben können gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 die Ziele der Raumordnung (als verbindliche Vorgabe eines Regionalplans) und des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z.B. als Vorschläge der Landschaftsplanung zur Koordinierung von Pflegemaßnahmen) enthalten (vgl. 4.4.4.3). Die Vorwegnahme von

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollte mit Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörden erfolgen, um zu vermeiden, dass naturschutzfachlich nicht sinnvolle Maßnahmen durchgeführt werden.

§ 135a Abs. 2 Satz 2 ermöglicht den Vollzug des Maßnahmenkontos dabei schon vor der Zuordnung, so dass ein Eingriffsbebauungsplan bereits zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich ist. Der Ausgleich kann daher realisiert werden, bevor eine spätere, für die Refinanzierung des Ausgleichs erforderliche Zuordnung des Ausgleichs im Eingriffsbebauungsplan zu den durch diesen Plan ermöglichten Eingriffen erfolgt. Dagegen ist es nicht möglich, in der Vergangenheit, d.h. vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung, durchgeführte Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes nachträglich als Ausgleichsmaßnahmen „umzuwidmen“.

### 6.3.4 Durchführung des Ausgleichs nach § 1a Abs. 3

(...) Nach § 135a Abs. 2 BauGB soll die Gemeinde, soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Eingriffen zugeordnet sind, die Maßnahmen anstelle und auf Kosten der Investoren bzw. der Grundstückseigentümer durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen zur Verfügung stellen. Die Gemeinde ist hierzu nicht verpflichtet, wenn die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf andere Weise gesichert ist.

(...) Nach § 135a Abs. 2 Satz 2 können Ausgleichsmaßnahmen schon vor Beginn der Bauarbeiten und vor Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffen durchgeführt werden. Dies eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, auf frühere Maßnahmen zurückzugreifen (Maßnahmenkonto). Nach der Änderung in § 11 Abs. 1 Nr. 3 können durch Vertrag auch Kosten übernommen werden, die der Gemeinde bereits entstanden sind. Der Investor darf an den Kosten früherer Maßnahmen beteiligt werden.

Werden Ausgleichsflächen in anderen Gemeinden in Anspruch genommen (§ 7 Abs. 2 letzter Satz ROG), scheidet Festsetzungen aus. In diesen Fällen sind nur vertragliche Vereinbarungen möglich.

**Übersicht 2:** Auszug aus der „Gemeinsamen Bekanntmachung des TMWI und des TMLNU zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998“ vom 31.03.1998 (ThürStAnz Nr. 18/1998 S. 768–810)



## 2. Flächen- und Maßnahmenbevorratung

### FLÄCHENBEVORRATUNG

Der frühzeitige Erwerb und die Bevorratung späterer Ausgleichsflächen stellt einen der größten Vorteile des „Ökokontos“ dar. Dies kann auch unabhängig von einer konkreten Planung geschehen. Dabei ist es sinnvoll, die grundsätzliche Eignung der Flächen vor dem Erwerb mit den unteren Naturschutzbehörden abzustimmen. Für die Flächenbevorratung sollten insbesondere auch die Möglichkeiten im Rahmen von Bodenordnungsverfahren genutzt werden. Es bietet sich beispielsweise an, die für eine Bachrenaturierung benötigten Uferandstreifen durch ein Flurbereinigungsverfahren eigentumsrechtlich ordnen zu lassen.

### FLÄCHENEIGNUNG

Flächen sind für ein „Ökokonto“ geeignet, wenn sie aufwertungsfähig sind, d.h. wenn mit einer Maßnahme ihre ökologische oder landschaftsästhetische Qualität verbessert werden kann. Hier hat die Rechtsprechung klare Maßstäbe gesetzt. Prinzipiell aufwertungsfähige und damit einbuchungsfähige Flächen sind i.d.R. Flächen mit aktuell geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, wie z.B. stark ausgebaute (strukturarme) Bäche, versiegelte Flächen, Ackerland, Sonderkulturen, Intensivgrünland bzw. Flächen, auf denen die Möglichkeit für die Entwicklung eines nach § 18 Thüringer Naturschutzgesetz besonders geschützten Biotopes besteht.

### MASSNAHMENEIGNUNG

Maßnahmen sind für ein „Ökokonto“ besonders geeignet, wenn sie zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen (vgl. Übersicht 4). Maßnahmen, die im Landschaftsplan als Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen werden, können i.d.R. als geeignet angesehen werden. Bereits bei der Maßnahmenplanung ist zu berücksichtigen, dass zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen auch die erforderliche Entwicklungspflege<sup>1</sup> zählt.

### FLÄCHENBEVORRATUNG

- Aufstellung bzw. Fortschreibung des Flächenutzungsplanes unter Berücksichtigung des Landschaftsplanes
- Erarbeitung eines Ausgleichsflächenkonzeptes
- Zusammenarbeit mit Eigentümern/Nutzern
- Flächenerwerb/Bereitstellung von Flächen
- Nutzung von Bodenordnungsverfahren (z. B. Einbringen der Ausgleichsflächen in ein Flurbereinigungsverfahren)

### MASSNAHMENBEVORRATUNG

- Finanzierungs- und Maßnahmenplanung
- Dokumentation des Ausgangszustandes der Fläche (vgl. Maßnahmenblatt zur Einbuchung)
- Finanzierung und Durchführung der Maßnahme
- Einbuchung in das „Ökokonto“ (vgl. Maßnahmenblatt zur Einbuchung)
- Fortschreibung des „Ökokontos“ (vgl. Ein- und Ausbuchungsblatt)

### VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

- Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung
- Sicherung der Maßnahmen durch Festsetzung im B-Plan oder durch einen städtebaulichen Vertrag
- ökologische Verzinsung
- Ausbuchung aus dem „Ökokonto“ (vgl. Maßnahmenblatt zur Ausbuchung)
- Fortschreibung des „Ökokontos“ (vgl. Ein- und Ausbuchungsblatt)

**Übersicht 3: Arbeitsschritte bei der Einrichtung und Führung eines „Ökokontos“**

### ÜBERLAGERUNG MIT ANDEREN EINGRIFFSVORHABEN

Auf den potentiellen Ausgleichsflächen dürfen keine Eingriffe geplant oder absehbar sein. Flächen, die bereits für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Anspruch genommen worden sind, können nur dann in ein „Ökokonto“ eingebracht werden, wenn zusätzliche Maßnahmen durchgeführt werden, die gegenüber den ohnehin durchzuführenden Maßnahmen zu einer weiteren Aufwertung führen.

### MASSNAHMEN IN SCHUTZGEBIETEN

Allein der Schutz oder die planerische Sicherung schutzbedürftiger Teile von Natur und Landschaft stellen keine Ausgleichsleistung dar. Davon unabhängig können Maßnahmen in bestehenden oder geplanten Schutzgebieten durchgeführt werden, wenn dadurch den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprochen wird, eine ökologische Aufwertung der Flächen möglich ist und die ggf. erforderlichen Ausnahmen bzw. Befreiungen vorliegen oder in Aussicht gestellt werden.

<sup>1</sup> *Ausgleichsmaßnahmen sind hergestellt, wenn die angedachten Funktionen bereits annähernd entwickelt sind und die Erreichung des vorgesehenen Zielzustandes als sicher angenommen werden kann. Während eine Gehölzpflanzung i.d.R. ab dem 7. Jahr in ihrer Entwicklung als gesichert angesehen werden kann, ist bei Grünlandgesellschaften mit hohem Anteil an bedeutenden Arten eine Entwicklungspflege von mindestens 10 Jahren erforderlich.*



**Übersicht 4:** Beispiele für „Ökokonto-Maßnahmen“

- Neuschaffung, Wiederherstellung bzw. Aufwertung von Feuchtbiotopen unterschiedlicher Ausprägung (z.B. naturnahe Tümpel, Sümpfe, Riede, Röhrichte, mesotrophe Hochstaudenfluren, Nass- und Feuchtwiesen)
- Begründung von naturnahen Wäldern
- Renaturierung von Fließ- und Stillgewässern
- Neuschaffung, Wiederherstellung bzw. Aufwertung von Biotopen trockener und magerer Standorte
- Anlage von Feldgehölzen, Hecken und Saumbiotopen in ausgeräumten oder an Strukturen armen Landschaften
- Schaffung von Lebensräumen bedrohter Pflanzen- und Tiergesellschaften
- Entwicklung von Biotopverbundsystemen

## FÖRDERUNG

Eine Förderung von potentiellen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Entwicklungspflege nach Förder-Richtlinien des Naturschutzes und der Land- und Forstwirtschaft (z. B. Vertragsnaturschutz, Programm zur Förderung von umweltgerechter Landwirtschaft, Erhaltung der Kulturlandschaft, Naturschutz und Landschaftspflege in Thüringen – KULAP) ist ausgeschlossen. Hier greift das Verursacherprinzip, d.h. der Vorhabenträger ist für die Finanzierung der Schadensbeseitigung durch Ausgleichsmaßnahmen allein verantwortlich.

Sollen Flächen mit einer KULAP-Förderung oder einer Ausgleichszahlung für Kulturpflanzen für Ökokontomaßnahmen in Anspruch genommen werden, so ist der Bewirtschaftungszustand der Flächen vor Eintritt in die jeweilige Verpflichtung für die Frage ausschlaggebend, ob die Fläche für die Durchführung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen geeignet ist. Sollen geeignete Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich vom „Ökokonto“ abgebucht werden bzw. ist dies beabsichtigt, stehen diese für eine erneute Aufnahme in das KULAP oder für die konjunkturelle Flächenstillegung (als Voraussetzung einer Ausgleichszahlung für Kulturpflanzen) nicht mehr zur Verfügung.

Ist beabsichtigt, andere mit öffentlichen Mitteln geförderte Grünmaßnahmen im „Ökokonto“ zu führen, so ist vorher zu prüfen, ob die einschlägigen Förder-Richtlinien eine Rückzahlung der Fördermittel zulassen, damit eine Inanspruchnahme als Ausgleichsmaßnahme ermöglicht wird. Ist dieses nicht möglich, können die Maßnahmen zumindest anteilig und zwar entsprechend des von

der Gemeinde aufgebrauchten Kostenanteils angerechnet werden.

## EINBUCHUNG IN DAS „ÖKOKONTO“

Mit der Flächenbereitstellung für geeignete Maßnahmen sowie ihrer Durchführung werden „Einzahlungen“ auf das „Ökokonto“ geleistet. Die Gemeinde hat den Ausgangszustand der als geeignet eingestuft Flächen zu erheben und zu dokumentieren, damit die im Rahmen des „Ökokontos“ vollzogene Aufwertung der Flächen zum Zeitpunkt der Ausbuchung ermittelt werden kann. Zur Flächen- und Maßnahmenbeschreibung kann das im Anhang enthaltene „Maßnahmenblatt zur Einbuchung“ dienen. Bei umfangreicheren Ausgleichsmaßnahmen in größeren zusammenhängenden Arealen wird die Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplanes o. ä. empfohlen.

### 3. Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung

#### BERÜCKSICHTIGUNG DER NATUR-SCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d.h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. Gemeinsame Bekanntmachung, Ziff. 4.4).

Die Einrichtung eines Flächenvorrats bzw. die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen 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 § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Unvermeidbaren Beeinträchtigungen infolge der im B-Plangebiet zu erwartenden Eingriffe rechnet die Gemeinde geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu. Um eine hohe Planungssicherheit für das „Ökokonto“ zu erlangen, empfiehlt es sich, die Frage nach geeigneten Flächen und Maßnahmen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu lösen.

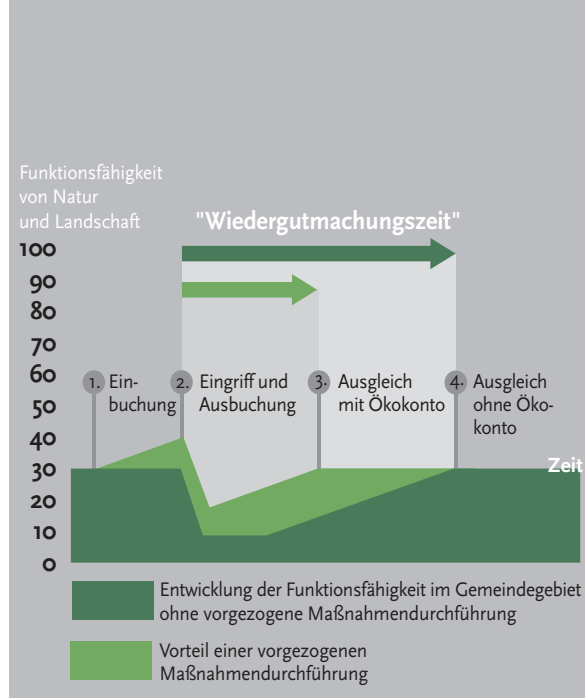
#### ABBUCHUNG VOM „ÖKOKONTO“

Mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan legt die Gemeinde abschließend fest, welche Flächen und Maßnahmen aus dem „Ökokonto“ dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe zuzurechnen sind. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB sind die zum Ausgleich zugeordneten Maßnahmen aus dem „Ökokonto“ abgebucht und stehen nicht mehr anderweitig zur Verfügung.

#### ÖKOLOGISCHE VERZINSUNG

Sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzeitig durchgeführt worden und führt dies zu einer Abmilderung der Eingriffsfolgen (vgl. Übersicht 5), kann dieser Vorteil bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs berücksichtigt werden (ökologische Verzinsung).

Die Gemeinde ist bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs



Übersicht 5: Abmilderung der Eingriffsfolgen im Rahmen des „Ökokontos“

nicht an standardisierte Bewertungsverfahren gebunden (vgl. Gemeinsame Bekanntmachung, Ziff. 4.4.2).

Maßgeblich für die Herleitung des erforderlichen Ausgleichs und der möglichen Verzinsung sind die allgemeinen Grundsätze einer ordnungsgemäßen Abwägung.

Wurde der erforderliche Umfang einer Ausgleichsmaßnahme quantitativ ermittelt, so ist in Bezug auf diesen Orientierungswert eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs zwischen 10 – 30% angemessen. Wichtige Kriterien für die Ermittlung der Höhe der Verzinsung sind die Entwicklungszeiten für das Zielbiotop sowie die bereits erreichten Aufwertungen in der Zeit zwischen Ein- und Ausbuchung.

*Beispiel: Die Anlage eines Feldgehölzes auf Ackerland hat zum Zeitpunkt der Ausbuchung aus dem „Ökokonto“ zu einer hohen Aufwertung der Fläche geführt (bei Anwendung der Bewertungsanleitung für Biotoptypen in Thüringen, TMLNU 1999 eine Aufwertung um 2 Wertstufen und mehr). Da der Zielbiototyp „Feldgehölz“ im Durchschnitt eine Entwicklungszeit zwischen 30 und 80 Jahren benötigt, kann der Ausgleichsflächenbedarf im Vergleich zu einer „normalen“, nicht vorlaufenden Maßnahme um 20 % verringert werden. Bei einer geringeren Aufwertung wären 10 % Verzinsung angemessen, bei längeren Entwicklungszeiten 30 %.*

Muss die Maßnahme zum Zeitpunkt der Ausbuchung aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege beanstandet werden oder kann keine bzw. nur eine sehr geringe Aufwertung nachgewiesen werden, ist auch keine ökologische Verzinsung möglich. Ein pauschaler Bonus, welcher lediglich aufgrund der vorzeitigen Durchführung einer Maßnahme gegeben wird, ist nicht angebracht.





Neu angelegte Streuobstwiese



Reife Streuobstwiese



Alter Obstbaum mit Baumhöhle

**Übersicht 6:** Streuobstpflanzungen brauchen für ihre Entwicklung zu einem wertvollen Biotop in der Regel mehr als 30 Jahre

#### SICHERUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Schließlich muss bei den für Ausgleichsmaßnahmen herangezogenen Flächen spätestens mit der Abbuchung aus dem „Ökokonto“ gewährleistet sein, dass sie eigentumsrechtlich oder planungsrechtlich oder vertraglich dem Ausgleichsziel entsprechend gesichert sind und keine entgegenstehenden Planungsabsichten oder Bindungen bestehen. Nur dann kann der angestrebte Zustand erreicht und dauerhaft gesichert werden (vgl. Gemeinsame Bekanntmachung, Ziff. 4.4.4 u. 6.3.4).

## 6. Literaturhinweise

**Ammermann, K. et al. 1998** – *Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in der Bauleitplanung.* – In: *Natur und Landschaft* 1998, Heft 4, S.163–169

**Bayerischer Gemeindetag & Bayerischer Städtetag 2000 (Hrsg.)** – *Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto – Ein Vorsorgeinstrument für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.*

**Bunzel, A. 1999** – *Bauleitplanung und Flächenmanagement bei Eingriffen in Natur und Landschaft.* – *Arbeitshilfe Städtebaurecht – Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin*

**Kiemstedt, H. & Ott, S. & Mönnecke, M. 1996** – *Methodik der Eingriffsregelung. Gutachten zur Methodik der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Ausgleichszahlungen.* Im Auftrag der LANA (Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung), Hannover

**Niedersächsisches Umweltministerium (Hrsg.) 2000** – *Handlungsmöglichkeiten zur Abarbeitung der Eingriffsregelung auf kommunaler Ebene: Flächenagenturen, Ökokontos, Flächenpools.* – *Broschüre des Niedersächsischen Umweltministeriums in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in Niedersachsen*

**Stich, R. 2000** – *Rechtsfragen des sog. Ökokontos bzw. der Vorrats-Ausgleichsmaßnahmen von Gemeinden und bauwilligen Privatunternehmern.* – In: *UPR* 9/2000 S. 321–327

**Thüringer Ministerium für Wirtschaft und Infrastruktur (TMWI) & Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) 1998** – *Gemeinsame Bekanntmachung des TMWI und des TMLNU zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 vom 31.03.1998.* – *ThürStAnz* Nr.18/1998 S. 768–810

**Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) 1999** – *Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Stand: 7/99)*

<b>Maßnahmenblatt zur Einbuchung in das Ökokonto</b>		<b>Maßnahmen-Nr.: M 001</b>
<b>Planungsträger:</b> <i>Musterstadt</i>		
<b>Flächenbeschreibung:</b> Gemeinde/Stadt: <i>Musterstadt</i> Gemark./Flur: <i>Musterstadt/6</i> Flurstück: <i>163/56</i> Flächengröße: <i>3.402 m²</i> Gemark./Flur: <i>Musterstadt/6</i> Flurstück: <i>20c</i> Flächengröße: <i>3.796 m²</i>		
<b>Planerische Zielsetzung/Sicherung:</b> <input type="checkbox"/> Darstellung im F-Plan <input type="checkbox"/> Festsetzung in B-Plan Nr. <input type="checkbox"/> Satzung gem. § 34 (4) BauGB		
<b>Ausgangszustand der Fläche zum Zeitpunkt der Einbuchung:</b> Ackerland, intensiv bewirtschaftet; Teil einer Ackerfläche > 1 ha; Normalstandort (Braunerde); ohne Vorkommen einer schutzwürdigen Ackerwildkrautflora; Bewertungsstufe: 2 (gering*) ↑ (Ausgangsbiotop*) <input type="checkbox"/> Forts. auf Anlageblatt-Nr. <input type="checkbox"/> Detail auf Anlageblatt-Nr.		
<b>Ziel- und Maßnahmenbeschreibung:</b> (Ziel wird voraussichtlich erreicht: <u>2030</u> ) Anlage eines Feldgehölzes frischer Standorte: ← (Kurz-Bezeichnung mit Angabe des Zielbiotopes) Kernpflanzung: 10–20 % Bäume 1. Ordnung, 30–50 % Bäume 2. Ordnung, 20–40 % Sträucher Randpflanzung: 10 % Bäume 1. Ordnung, 20–40 % Bäume 2. Ordnung, 40–60 % Sträucher Gehölzarten: Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> ), Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ), Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> ), Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ), Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ), Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ), Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ), Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> ), Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> ), Gewöhnlicher Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> ) Errichtung eines Schutzzaunes gegen Wildverbiss <input type="checkbox"/> Forts. auf Anlageblatt-Nr.		
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b> 3 Jahre Entwicklungspflege, jährliche Zaunkontrolle, Entfernen des Zaunes ab dem 7. Jahr <input type="checkbox"/> Forts. auf Anlageblatt-Nr.		
<b>Maßnahmendurchführung</b> Beginn am: <i>15.09.1998</i> Herstellung am: <i>02.10.1999</i>	<b>Begutachtung durch den Landkreis als untere Naturschutzbehörde</b> am: <i>02.10.1999</i>	
<b>Einbuchung in das Ökokonto</b> am: <i>02.10.1999</i>	<b>Einbuchung (Maßnahmenumfang):</b> <u><i>7.200 m²</i></u>	

\*) nach Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (TMLNU 1999)

<b>Maßnahmenblatt zur Ausbuchung aus dem Ökokonto</b>		Maßnahmen-Nr.: M 001
Planungsträger: <i>Musterstadt</i>		
<b>Flächenbeschreibung:</b>		
Gemeinde/Stadt: <i>Musterstadt</i>		
Gemark./Flur: <i>Musterstadt/6</i>	Flurstück: <i>163/56</i>	Flächengröße: <i>3.402 m²</i>
Gemark./Flur: <i>Musterstadt/6</i>	Flurstück: <i>20c</i>	Flächengröße: <i>3.796 m²</i>
<b>Eingriffstatbestände im Geltungsbereich des/der</b>		
Bebauungsplan Nr.: <i>444 „An der hohen Wiese“</i>		
Satzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3:		
<b>Beeinträchtigungen:</b>		
<i>Verlust von Einzelbäumen &gt; 50 cm BHD (25 Stck)</i>		
<i>Verlust einer Baumhecke mit Überhältern (2.500 m²)</i> <input type="checkbox"/> Forts. auf Anlageblatt-Nr.		
<b>Ist-Zustand der Fläche zum Zeitpunkt der Ausbuchung:</b>		
<i>Entwicklungspflege der Gehölze in den ersten 3 Jahren wurde durchgeführt; ausgefallene Gehölze wurden nachgepflanzt; Zustand zum Zeitpunkt der Ausbuchung wird mit Stufe 4 (hoch) bewertet; für den Zeitraum zwischen Ein- und Ausbuchung ergibt sich eine Aufwertung um 2 Stufen *)</i>		
<input type="checkbox"/> Forts. auf Anlageblatt-Nr.		
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b>		
<i>– siehe Maßnahmenblatt zur Einbuchung –</i> <input type="checkbox"/> Forts. auf Anlageblatt-Nr.		
<b>Rechtliche Sicherung:</b>		
<input type="checkbox"/> Gemeindeeigentum		
<input type="checkbox"/> dingliche Sicherung/Baulast		
<input type="checkbox"/> sonstiges		
<b>Ausgleichsbedarf (ohne Verzinsung):</b>	<b>Ökologische Verzinsung (Abschlag):</b>	
<u><i>9.000 m²</i></u>	<u><i>20 %</i></u>	
<b>Ausbuchung durch Beschluss</b>	<b>Ausbuchung (Maßnahmenumfang):</b>	
vom: <i>13.08.2009</i>	<u><i>7.200 m²</i></u>	

\*) nach Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (TMLNU 1999)

Ein- und Ausbuchungsblatt zum „Ökokonto“ (Beispielblatt)

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Satzung/ B-Plan-Nr.	Datum	Einbuchung	Ausbuchung	Guthaben
Moo1	Anlage eines Feldgehölzes		02.10.1999	7.200 m <sup>2</sup>		7.200 m <sup>2</sup>
		444	13.08.2009		7.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Moo2	Anlage einer Baumreihe		17.11.1999	50 Stück		50 Stück
		431	03.06.2003		35 Stück	15 Stück
		123	07.09.2006		15 Stück	0 Stück
Moo3	Feuchtgrünlandentwicklung		01.04.2000	14.500 m <sup>2</sup>		14.500 m <sup>2</sup>
		679	23.06.2004		3.000 m <sup>2</sup>	11.500 m <sup>2</sup>
		123	07.09.2006		6.000 m <sup>2</sup>	5.500 m <sup>2</sup>
		321	11.11.2010		4.500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Moo4	Anlage von Stillgewässern		09.10.2000	6.000 m <sup>2</sup>		6.000 m <sup>2</sup>
		199	02.12.2003		2.000 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>
		56	18.09.2005		1.500 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
		62	22.11.2007		2.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Stand 11/2010