

Ökokonto und Flächenpool im Rahmen der Bauleitplanung



FACHBEREICH
NATUR UND
UMWELT



LANDSCHAFT
WASSER
ABFALL



IMPRESSUM:

Herausgeber: Kreis Unna, Der Landrat
Fachbereich Natur und Umwelt, Platanenallee 16, 59425 Unna

Ansprechpartner: Herr Schult, ☎ 02303/27-1570

Druck: Kreis Unna, Hausdruckerei

Stand: Juli 2003 (4. Auflage 750 – 1000)

Vorwort

Die Novelle des BauGB 1998 hat die rechtliche Basis zur Flexibilisierung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung geschaffen.

Räumliche Flexibilisierung

Gemäß § 1a Abs. 2 Ziffer 3 BauGB können Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen auch "an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs" erfolgen. § 200a BauGB konkretisiert dies: "Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist." Eingriffe müssen nicht mehr innerhalb desselben Plangebietes ausgeglichen werden, in dem sie stattfinden, sondern können auch in einem gesonderten Bebauungsplan oder an sonstiger Stelle ausgeglichen werden, soweit der räumlich-funktionale Zusammenhang von Eingriff und Ausgleich gewahrt bleibt.

Zeitliche Flexibilisierung

Die räumliche Flexibilisierung wird durch die zeitliche ergänzt (§ 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB): Der Ausgleich kann bereits vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes/ Vorhaben- und Erschließungsplanes/ einer Satzung erbracht werden und zu einem späteren Zeitpunkt bestimmten Baugebieten zugeordnet werden. Zum Zeitpunkt der Maßnahme muß noch nicht geklärt sein, welcher Eingriff damit kompensiert wird. Die Festlegung kann später erfolgen. Eine "zuviel" erbrachte Leistung ist nicht verloren, sondern kann auf andere Eingriffe angerechnet werden. Es wird also ein Guthaben geschaffen, welches bei einem Eingriff in eine ähnliche Biotopstruktur zum Ausgleich genutzt werden kann.

Die Ausgleichsflächen für planerisch vorgesehene Beeinträchtigungen können bereits auf der Flächennutzungsplan-Ebene zugeordnet werden (§ 5 Abs. 2a BauGB). Diese Neuregelung bietet den Gemeinden die Option, das Bebauungsplanverfahren zu entlasten und bereits im Vorfeld von Eingriffen über eine sinnvolle Konzentration von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nachzudenken.

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen können auch vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger oder Dritten getroffen werden (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 11 Satz 2 Nr.2 BauGB).

Inhalt:

1	Ökokonto und Flächenpool - Instrumente zur Flexibilisierung und Effektivierung der Eingriffsregelung	5
1.1	Begriffe	5
1.2	Ökonomische Vorteile des Ökokontos	6
1.3	Ökologische Vorteile des Ökokontos	6
2	Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Ökokontos	7
3	Verfahrensablauf (Übersicht)	9
4	Verfahrensschritte bis zur Einbuchung einer Ökokontofläche:	10
4.1	Flächenauswahl auf Stadt- / Gemeindegebietsebene	10
4.2	Flächensicherung von Ökokontoflächen	11
4.3	Erarbeitung einer Pflegekonzeption	11
4.4	Einbuchung	12
4.5	Maßnahmendurchführung und Pflege der Ökokontofläche	12
5	Verfahrensschritte bis zur Abbuchung einer Ökokontofläche	12
5.1	Bewertung des Eingriffs	12
5.2	Prüfung der Eignung der Ökokontoflächen als Ausgleichsflächen	13
5.3	rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	13
5.4	Abbuchung der Ökopunkte bei Eingriff	13
6	Einbuchung einer Poolfläche	14

1 Ökokonto und Flächenpool - Instrumente zur Flexibilisierung und Effektivierung der Eingriffsregelung

1.1 Begriffe

Das Ökokonto

Ein **Ökokonto** in der Bauleitplanung dient vorrangig zur Verrechnung von (Ausgleichs-) Maßnahmen, die in Vorleistung erbracht werden und noch keinem konkreten Eingriff zugeordnet sind.

Die ökologische Aufwertung durch solche Ausgleichsmaßnahmen wird mit Hilfe des Verfahrens „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ des Kreises Unna bilanziert und in Wertpunkte umgerechnet. Die Wertpunkte stellen das Guthaben auf dem Ökokonto der jeweiligen Stadt oder Gemeinde dar. Kontoführende Institution ist die untere Landschaftsbehörde des Kreises Unna. Sie nimmt - bei Erfüllung der notwendigen Kriterien (siehe 4. und 6.) - die Einbuchung der Maßnahme bzw. Wertpunkte vor.

Bei Durchführung eines Eingriffes werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in Wertpunkte umgerechnet und zwischen Eingriff und Ökokontomaßnahme/Ausgleich mit dem Guthaben verrechnet. Falls Punkte übrig bleiben, können sie für weitere Eingriffe in Anrechnung gebracht werden. So können u.U. mit einer flächengroßen Naturschutzmaßnahme (Ökokontoguthaben) mehrere Eingriffsvorhaben abgedeckt werden.

Der Flächenpool

Das Prinzip des Ökokontos soll im Kreis Unna mit einer Flächenpoolkonzeption gekoppelt werden. Der **Flächenpool** besteht aus potentiellen Ausgleichsflächen, auf denen jedoch im Gegensatz zu Ökokontoflächen aktuell (noch) keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Zur Bildung eines Flächenpools werden bereits vor dem Vorliegen konkreter Eingriffsvorhaben auf Stadt- bzw. Gemeindegebietsebene Vorüberlegungen angestellt, welche Bereiche sich zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen eignen, und welche (grobe) Zielkonzeption für diese Flächen vorgesehen wird. Sobald die Verfügbarkeit der Fläche für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen hergestellt ist, kann die Fläche als **"Poolfläche"** vorerfaßt werden.

Eine Überführung in den Status als **"Ökokontofläche"** ist (bei Durchführung der Maßnahmen) jederzeit möglich, genausogut kann eine Poolfläche aber auch später direkt einem konkreten Eingriff zugeordnet werden. Flächenpool-

überlegungen können auch allgemeiner vorgenommen werden, z.B. in Form von Suchkorridoren oder durch Festlegung von Kriterien/Merkmalen von potentiellen Ausgleichsflächen. Solche Vorüberlegungen sind zur Vorbereitung des Einstieges in das Ökokonto des Kreises in jedem Fall sinnvoll, eine Einbuchung erfolgt jedoch erst zum Zeitpunkt einer konkret vorliegenden Flächenverfügbarkeit.

Flächenkategorien zum Ausgleich von Eingriffsvorhaben:

- **Poolfläche:** Flächenverfügbarkeit besteht, jedoch noch keine Maßnahmen umgesetzt
- **Ökokontofläche:** Fläche und Maßnahmen sind rechtlich gesichert, die Maßnahmen sind bereits umgesetzt, jedoch noch keinem konkreten Eingriff zugeordnet
- **Ausgleichsfläche:** Fläche und Maßnahmen sind rechtlich gesichert und einem konkreten Eingriff zugeordnet

1.2 Ökonomische Vorteile des Ökokontos

- Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird erheblich vereinfacht.
- Planungszeiträume werden wesentlich kürzer, da die zeitaufwendige Suche nach Ausgleichsmaßnahmen entfällt.
- Der Grunderwerb wird kostengünstiger, weil Ausgleichsflächen frühzeitig erworben werden können. Die Kostenersparnis kann an den Bauherrn weitergegeben werden, dadurch sinken die Baukosten.
- Pflege- und Entwicklungsmanagement wird durch die Arrondierung von Ausgleichsflächen effektiver und kostengünstiger.

Die vorgenannten Argumente gelten insbesondere für Ökokontoflächen, auf denen die Maßnahmen bereits durchgeführt sind, aber auch für reine Poolflächen. Da letztere bereits im Ökokonto vorerfaßt sind, d.h. konzeptionelle Überlegungen zur Lage und den geplanten Maßnahmen sowie die Flächensicherung vorliegen, die mit dem Kreis Unna abgestimmt sind, ist auch hier eine wesentlich zügigere Abwicklung der landschaftspflegerischen Begleitplanung möglich.

1.3 Ökologische Vorteile des Ökokontos

- Der zeitliche Verzug zwischen dem Eingriff und der biotischen und abiotischen Auswirkung des Ausgleiches wird kürzer.
- Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Überlegungen zum Flächenpool in ein räumliches Gesamtkonzept eingebunden. Eine Abstimmung mit anderen Nutzungsansprüchen in einem Raum hat bereits stattgefunden, was Nutzungskonflikte verringert.
- Ausgleichsmaßnahmen können gezielt in wichtigen Bereichen für Natur und Landschaft angesiedelt werden.
- Durch die Aufwertung größerer Landschaftskomplexe können wesentlich höhere Effekte für Natur und Landschaft erzielt werden, als auf kleinen Splitterflächen.

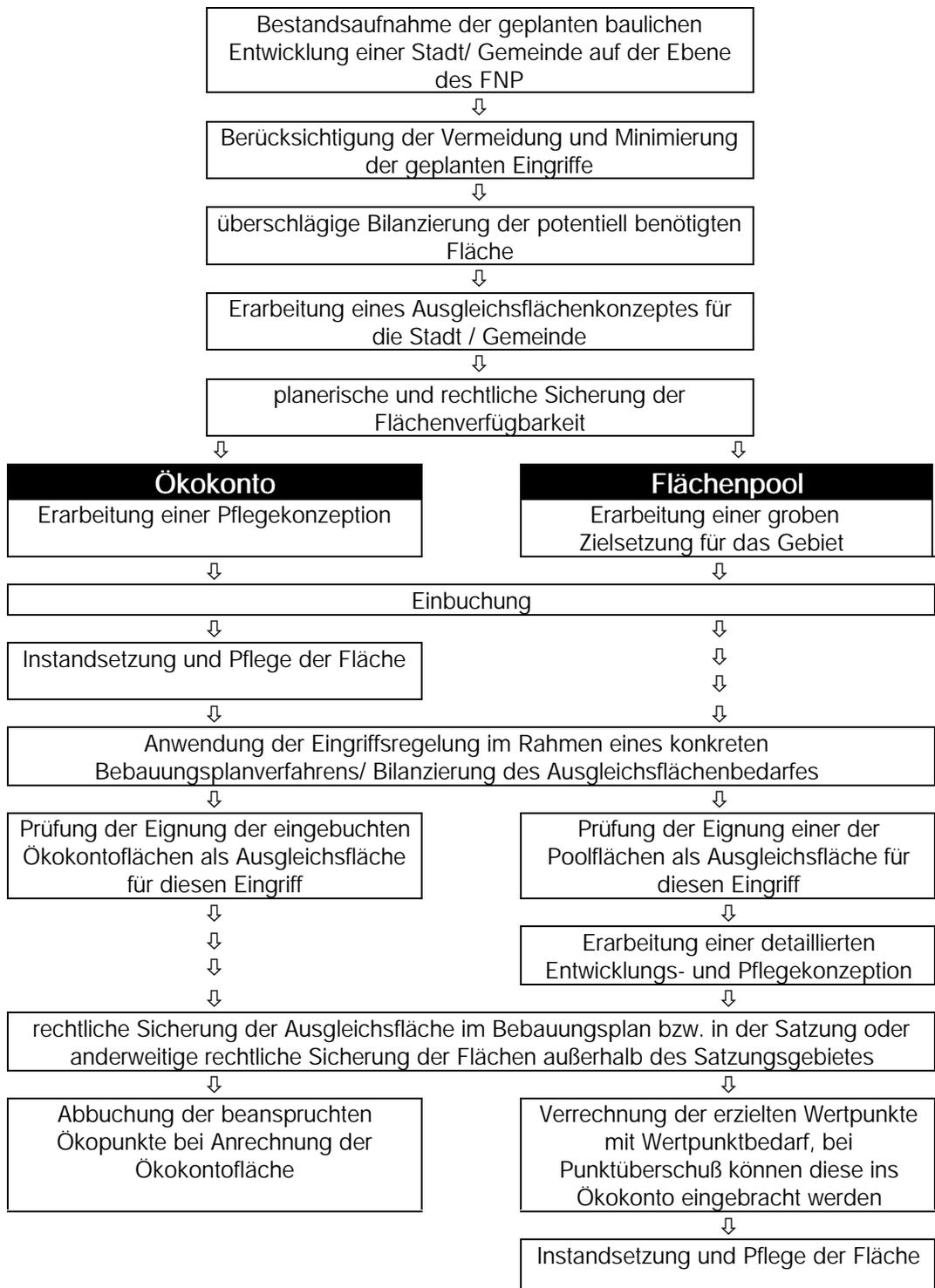
2 Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Ökokontos

Die Einrichtung eines Ökokontos in der Bauleitplanung im Kreis Unna findet unter folgenden Rahmenbedingungen statt:

- Durch das Vorhandensein eines Ökopunktguthabens erwächst kein rechtlicher Anspruch auf Eingriffe. Die Anhäufung von Ökopunkten entbindet auch nicht von der Verpflichtung zur Durchführung der Verfahrensschritte der Eingriffsregelung im konkreten Einzelfall. Jeder Eingriff durchläuft weiterhin die Prüfung von Vermeidungs- und Ausgleichsmöglichkeiten und kann im Rahmen der Abwägung ganz abgelehnt werden, wenn den Belangen von Natur und Landschaft ein hohes Gewicht zukommt. Auch Vermeidungsmöglichkeiten, wie z.B. die Suche nach einem alternativen Standort, flächenschonende Bauweise mit geringem Versiegelungsgrad oder bautechnische Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen müssen vorrangig zu einem Ausgleich behandelt werden.
- Das Ökokonto wird seinen Schwerpunkt auf die Einbuchung größerer Flächenkomplexe setzen, die in ein naturschutzfachliches Konzept eingebunden sind. Die Einbuchung isolierter Einzelmaßnahmen (z.B. einer Einzelbaumreihe) bietet sich deshalb im Regelfall nicht an.
- Die einzubuchende Fläche muß aus ökologischer Sicht aufwertbar sein. Bereits wertvolle Flächen bieten sich im Umkehrschluß im Regelfall nicht für eine weitere Gestaltung an.
- Die Einbuchung von gestalterischen Maßnahmen gemäß anderer Rechtsvorschriften oder kommunaler Planungen (z.B. gestalterische Maßnahmen im Rahmen von städtebaulicher Erschließung) ist nicht möglich.

- Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht Gegenstand bereits bestehender gesetzlicher Verpflichtungen sein bzw. sind nur insoweit anerkenbar, wie sie über gesetzliche Verpflichtungen hinausgehen.
- Maßnahmen dürfen nicht über Förderprogramme (EU/Bund/Land/Kreis) finanziert werden.
- In der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen können nicht im Ökokonto angerechnet werden. Dies gilt nicht nur für vorangegangene Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung, sondern beispielsweise auch für freiwillige Maßnahmen, die zur allgemeinen Verbesserung der ökologischen Situation einer Gemeinde durchgeführt wurden.
- Ökokontoflächen müssen durch Städte und Gemeinden planerisch und rechtlich gesichert werden. Auch die fachgerechte Pflege der Flächen muß gesichert sein.

3 Verfahrensablauf (Übersicht)



4 Verfahrensschritte bis zur Einbuchung einer Ökokontofläche:

4.1 Flächenauswahl auf Stadt- / Gemeindegebietsebene

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist es sinnvoll, im Einvernehmen mit der unteren Landschaftsbehörde ein an der beabsichtigten baulichen Entwicklung orientiertes Konzept für Ausgleichs- und Ersatzflächen zu entwickeln. Dieses beinhaltet zum einen die Ökokontoflächen, auf denen Maßnahmen im Vorgriff durchgeführt werden, zum anderen Flächen, die kurz-, mittel- oder langfristig als Ausgleichsflächen genutzt werden sollen (Poolflächen) und bindet alle Flächen in einen naturschutzfachliche Zielkonzeption ein. Je nach den Verhältnissen vor Ort kann diese Konzeption für Teilflächen sehr konkret (umsetzungsreif), für anderen Flächen sehr grob sein und bis hin zur reinen Definition von Suchräumen oder Kriterien für zukünftige Ausgleichsflächen reichen.

Erster Schritt ist hierbei die Prognose, in welchem Maße sich die Stadt/Gemeinde in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten entwickeln möchte und wieviel Bauland dafür benötigt wird. Bereits an diesem Punkt gilt das Gebot der Vermeidung und Verminderung, d.h. es wird geprüft, in welchem Maße und wo Naturräume für die Bebauung in Anspruch genommen werden sollen, und ob dies in Bezug auf Natur und Landschaft vertretbar ist. Wertvolle Naturräume und Naturräume mit hohem ökologischen Entwicklungspotential oder mit Pufferfunktion für wertvolle Bereiche sollten für eine Bebauung ausscheiden.

Im nächsten Schritt werden geeignete Ausgleichsflächen für die Bebauungsflächen im Gemeindegebiet gesucht. Grundlage ist der potentielle Flächenbedarf und die Art der potentiellen Beeinträchtigung. Der potentielle Flächenbedarf bemißt sich an der potentiellen Flächenversiegelung (Gesamtfläche B-Plan/Satzung). Die Art der Beeinträchtigung wird durch die in Anspruch genommenen Biototypen (z.B. Acker) bzw. den darin vorhandenen Landschaftspotentialen (z.B. Funktion eines Gebietes als Kaltluftentstehungsgebiet und als Rückzugsort bestimmter Vogelarten) bestimmt. Ziel ist es, die vermutlich verlorengelassenen Strukturen und/oder Funktionen in möglichst unmittelbarer Nähe oder (wenn dies nicht möglich ist) woanders bereitzustellen.

Wichtig bei der Überlegung, welche Flächen als Ausgleichsflächen vorgesehen werden sollen, sind selbstverständlich auch vorhandene planerische Grundlagen wie z.B der Landschaftplan. Die Ausgleichsflächen werden nach Möglichkeit (soweit die Flächenverfügbarkeit gesichert ist) als zusammenhängende, sinnvoll aufwertbare Flächenkomplexe konzipiert, die Teil eines Biotopverbundes sind und - falls vorhanden - in Zusammenspiel mit vorhandenen Schutzgebieten stehen (z.B. Pufferfunktion).

4.2 Flächensicherung von Ökokontoflächen

Flächenbesitz ist generell die beste Flächensicherung. Hierzu gibt es folgende Möglichkeiten:

- freihändiger Erwerb
- Nutzung des allg. Vorkaufsrechtes nach § 24 BauGB
- bodenordnerische Instrumente wie freiwilliger Landtausch gem. § 103 FlurbG oder das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren (§ 86 FlurbG)

Wenn ein kommunaler Flächenerwerb nicht, aber eine Nutzung von Privatflächen grundsätzlich möglich ist, bietet sich der Abschluß eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB und eine zusätzliche Sicherung mit einer der folgenden Möglichkeiten an:

- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB in die Abteilung II des Grundbuches: Hierdurch werden bestimmte Handlungen ausgeschlossen und die Duldung der Nutzung durch Dritte festgelegt. Es können keine aktiven Handlungen festgeschrieben werden.
- Eintragung einer Reallast nach § 1105 BGB ins Grundbuch: Hierdurch kann der Eigentümer verpflichtet werden, auf dem Grundstück gewisse Handlungen vorzunehmen.
- Bestellung einer Baulast gemäß § 83 BauO NW: Auch dies beinhaltet eine aktive Handlungsverpflichtung, die jedoch baurechtlichen Zwecken dienen und grundstücksbezogen sein muß. Sie ist nur möglich, wenn die Maßnahmen nicht auf dem Eingriffs-Grundstück realisiert werden sollen bzw. durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt werden können. Vorteil gegenüber einer Grunddienstbarkeit/Reallast ist die Bestandskraft bei Eigentumspfändung/-versteigerung, die sich aus dem öffentlich-rechtlichen Charakter der Baulast ergibt.

Die Stadt /Gemeinde sollte zudem ihre Möglichkeiten der zusätzlichen planerischen Sicherung durch eine Darstellung im Flächennutzungsplan nutzen. Folgende Darstellungen sind möglich:

- Die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) ist am besten geeignet.

Sollte eine solche Darstellung nicht möglich sein, ist es wichtig, daß die Darstellung des FNP die Nutzung der Fläche für die Eingriffskompensation zumindest ermöglicht. Dies geschieht über die Darstellung als

- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

4.3 Festlegung/Bestimmung der Ausgleichsmaßnahmen

Nachdem die Flächenverfügbarkeit gesichert ist, wird eine Pflegekonzeption für konkrete Einzelflächen in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde erarbeitet, d.h. Entwicklungsziele und -maßnahmen für verschiedene Biotoptypen festgelegt. Falls die Maßnahmen als Vorleistung von der Gemeinde sofort ausgeführt werden (Ökokontoflächen), geschieht dieses so detailliert, daß die Maßnahmen auf dieser Grundlage umgesetzt werden können.

Falls die Maßnahmen erst später nach einem tatsächlich erfolgten Eingriff umgesetzt werden (Poolflächen), wird in einem Konzept erarbeitet, welche Entwicklungsziele hier mit welchen Maßnahmen verfolgt werden sollen. Ein Vorteil dieses Vorgehens besteht darin, daß die Maßnahmen bereits zu diesem Zeitpunkt überschlägig bilanziert werden können und ein grober Anhaltspunkt besteht, wieviel Ökopunkte mit dieser Fläche erzielt werden. Zudem wird durch den hohen Grad der Vorabstimmung und die konkreten inhaltlichen Vorüberlegungen, die spätere Ausgleichsplanung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erheblich verkürzt.

4.4 Einbuchung

Anschließend erfolgt die Einbuchung der Ökokontoflächen bzw. der Poolflächen bei der unteren Landschaftsbehörde mit Hilfe eines Formblattes (siehe Anhang II und III). Der Ausgangszustand wird dargestellt und die durchgeführte bzw. durchzuführende Maßnahme sowie die damit verbundenen Kosten mittels des Bewertungsverfahrens des Kreises Unna bilanziert (genauer zum Bewertungsverfahren siehe Abbuchung). Funktionsbezogene Ziele werden bereits dargestellt, so daß bei der Abbuchung auch die Prüfung der Eignung einer Fläche zum Ausgleich eines bestimmten Eingriffs wesentlich erleichtert wird.

4.5 Maßnahmendurchführung und Pflege der Ökokontofläche

Die Instandsetzung und Pflege der Ökokontofläche erfolgt als Vorleistung der Stadt/Gemeinde. Die Refinanzierung durch den zukünftigen Eingreifer ist mittels der Kostenerstattungssatzung gemäß § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB (siehe Mustersatzung des Landkreistages NRW), sonstiger öffentlich-rechtlicher vertraglicher Regelungen oder über anteilige Umlage der Kosten bei Veräußerung der Eingriffsgrundstücke möglich (soweit im Besitz der Stadt/Gemeinde).

5 Verfahrensschritte bis zur Abbuchung einer Ökokontofläche

5.1 Bewertung des Eingriffs

Ist ein Eingriff geplant, so wird dieser analysiert und bewertet:

Der Ist-Zustand und die Auswirkungen des geplanten Eingriffs werden in geeigneter Weise in Text und Karte erfaßt und mittels des Bewertungssystems des Kreises Unna bilanziert. Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten sind zu beachten (siehe auch Anhang I). Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden bilanziert und geprüft, wie diese sinnvoll ausgeglichen werden können. Eine Beurteilungshilfe hierfür gibt Anhang I. Der weitere Ausgleichsbedarf wird festgestellt bzw. in Wertpunkte umgerechnet.

5.2 Prüfung der Eignung der Ökokontoflächen als Ausgleichsflächen

Die untere Landschaftsbehörde prüft, ob die vorhandenen Ausgleichsflächen zum Ausgleich dieses konkreten Eingriffs geeignet sind und wieviel Guthaben durch bereits erfolgte Flächenaufwertungen vorhanden ist, bzw. ob mit vorerfaßten Poolflächen der benötigte Punktwert erreicht werden kann.

5.3 Rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die rechtliche Sicherung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen durch Festsetzung im Bebauungsplan ist zu beachten. Falls die Flächen im Bebauungsplangebiet oder in einem Ausgleichsbauungsplan liegen, sollte die Festsetzung bevorzugt als "Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) oder als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) erfolgen. Für Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes muß eine vertragliche oder sonstige Sicherung gemäß der unter 5.2 erläuterten Möglichkeiten gegeben sein.

5.4 Abbuchung der Ökopunkte bei Eingriff

Falls die oben genannten Punkte erfüllt werden, bucht die untere Landschaftsbehörde des Kreises Unna zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes die entsprechenden Ökopunkte vom Guthabekonto ab. Ein Beispiel für einen Ausbuchungsbogen ist in Anhang IV dargestellt.

6 Einbuchung einer Poolfläche

Im Flächenpool können erfasst werden:

Flächen,

- die im Rahmen einer Ausgleichsflächenkonzeption auf Stadt-/ Gemeindeebene (siehe a) und b)) als zukünftige Ausgleichsflächen vorgesehen sind,
- deren Verfügbarkeit gegeben ist,
- die jedoch nicht aktuell im Vorgriff aufgewertet werden können oder sollen.

In diesem Fall wird eine grobe Zielkonzeption für die Fläche erstellt und nur überschlägig berechnet, wieviele Wertpunkte bei einer Aufwertung voraussichtlich zu erreichen sind. Die Flächenverfügbarkeit muß nachgewiesen werden. Ein Beispiel für eine Einbuchung ist im Anhang II dargestellt.

Die Poolfläche kann jederzeit bei Durchführung der konkreten Maßnahmen in eine Ökokontofläche umgewandelt werden. Sie kann aber auch bei Vorliegen eines konkreten Eingriffsvorhabens direkt als zugeordnete Ausgleichsfläche verwendet werden. In diesem Fall erledigt sich eine Ein- oder Ausbuchung, es sei denn, es bleibt ein Punktüberschuß übrig, der in das Ökokonto eingehen soll. Die Vorüberlegungen zu der Fläche, die im Rahmen der Einbuchung gemacht wurden, erleichtern diese Schritte erheblich, insbesondere da bereits eine hoher Grad an Abstimmung mit dem Kreis vorhanden ist.

7 Anhang

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen im engeren Eingriffsgebiet (in der Regel keine Einbuchung in das Ökokonto)

- Einfriedung der Grundstücke mit freiwachsenden Laubholzhecken
- öffentliche Grünflächen, die naturnah gestaltet sind und nicht im direkten Straßenraum liegen
- Randbepflanzungen von Flächen zur Regenwasserrückhaltung mit Gehölzen
- sonstige landschaftspflegerisch begründete Maßnahmen, mit denen eine natur-schutzfachliche Wertsteigerung verbunden ist (in Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde)

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des engeren Eingriffsgebietes (Ökokonto- und Poolflächen) :

Grundsätzliches :

- Es werden weitestmöglich diejenigen Biotoptypen und/oder Landschaftsfunktionen wiederhergestellt, die zerstört werden.
- Die fachgerechte Pflege der hergestellten Biotoptypen muß gesichert sein.
- Größere Flächenkomplexe werden bevorzugt, je nach Biotoptyp und örtlichen Gegebenheiten gibt es verschiedene Mindestgrößen.
- Zusätzliche mögliche Funktionen für den Naturhaushalt (Z.B. Schaffung von Kaltluftkorridoren) oder Schaffung von Biotopverbundsystemen sollten weitestmöglich bei der Konzeption mitberücksichtigt werden.
- Bei unmittelbarer Nähe zu Landschaftsplanmaßnahmen sollte eine Abstimmung stattfinden, die Ausgleichsmaßnahmen können diese z.B. ergänzen (Übernahme von Pufferfunktion).

Wald:

- Erstaufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen
- Anlage von Waldmänteln

Gebüsche/Feldgehölze/Alleen/Hecken:

- Anlage von Feldgehölzen mit standortgerechten, heimischen Laubholzarten
- Anlage und Ergänzung von Hecken- und Strauchbeständen (Hecken: mindestens dreireihig)
- Anlage von Alleen (im Einzelfall festzulegen)
- Entwicklung von Kopfbäumen

Streuobstbestände:

- Anlage und Erweiterung von Streuobstwiesen

Säume, Raine, sonstige Kleinstrukturen:

- Entwicklung von Säumen und Rainen

Grünland:

- Umwandlung von Acker in Grünland
- Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland
- Wiedervernässung
- Anlage von periodischen Flachwassermulden (Blänken)

Still- und Fließgewässer

- Gewässerrenaturierung (im Einzelfall festzulegen)

Städtebaulich begründete Gestaltungsmaßnahmen

(nicht als Ausgleichsmaßnahme ins Ökokonto einbuchbar):

- Eingrünung der Wohnstraße, Wohnwege und Innenhöfe (z.B. Straßenbäume und Straßenbegleitgrün, Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.)
- begrünte Kinderspielplätze
- öffentliche Grünflächen im Straßenraum
- Dachbegrünung auf Hauptgebäude
- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen

Ökokonto

EINBUCHUNG



Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde: Beispielstadt.....

Flächenbezeichnung: Aufforstung am NSG Hainberg.....

Gemarkung: Furland..... 8..... Flur: 147/23..... Flurstück:

Eigentümer: Beispielstadt..... 16.090..... Größe (m²):

Rechtliche Sicherung der Fläche und Maßnahme(n):

Eigentum der Stadt und Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des

Kreises Unna.....

Planungsgrundlagen

Naturraumsituation/Lagebeschreibung:

Haarstrang (naturräumliche Haupteinheit Hellweg-Börden); Boden: Braunerden

hoher und mittlerer Basensättigung, heutige potenzielle natürliche Vegetation: frischer

Buchenmischwald; historischer Waldstandort nach der preußischen Uraufnahme von 1836-

42; Fläche grenzt unmittelbar nördlich an das bestehende Wald-NSG.....

FNP-Darstellungen: Flächen für die Landwirtschaft.....

LP-Entwicklungsziele / Festsetzungen: Entwicklungsziel 2.9 Anreicherung, u.a.

Anreicherung von Waldbereichen; keine Festsetzungen.....

Naturschutzfachliche Untersuchungen – Besonderheiten (Arten, Funktionen etc.):

für die Fläche keine; floristisch-faunistische Untersuchungen liegen für das NSG vor;

durch unmittelbar angrenzendes Vorkommen einer für den Naturraum typischen

Waldgesellschaft ist das Entwicklungspotenzial für diese Fläche entsprechend hoch; zudem

kann die Fläche Pufferfunktionen für den Kernbereich übernehmen.....

Maßnahmen ¹

Bezeichnung der Maßnahme/Flächenumfang in m²:

..A..ufforstung mit standortheimischen L..aubgehölzen / 12.000 m².....

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung (Pflanzmaterial, -verband, -qualität u.a):

..B..egründung einer R..otbuchen-M..ischkultur; B..odenvorbereitung (pflügen/eggen);.....

..P..flanzverband 2m x 1m; alle A..rten 50-80 cm, 2 x verpfl., aus regionalen, forstlichen.....

..H..erkünften: 4.000 Stk. R..otbuche, 800 Stk. S..tieleiche, 400 Stk. E..sche, 400 Stk.....

..B..ergahorn, 200 Stk. F..eldahorn, 200 Stk. V..ogelkirsche; mit A..usnahme der.....

..B..uchengrundpflanzung alle anderen A..rten in Gruppen von 20m x 20m.....

.....

.....

Pflegemaßnahmen/Nutzungsaufgaben/Gewährleistungen:

..w..ildsichere G..atterung der A..ufforstungsfläche; F..reischneiden der F..orstpflanzen 1 x.....

..j..ährlich und E..rsatzpflanzung abgängiger G..ehölze über 5 J..ahren (H..erstellungspflege);.....

..l..angfristige N..utzung/B..estandspflege entsprechend der naturnahen Waldwirtschaft.....

Umsetzung der Maßnahme abgeschlossen am:..... 28.02.00.....

Biotopwertbilanzierung ²

Biotopwert der Fläche vor Maßnahmendurchführung (Übertrag, Anlage 1a) 5.907.....

Biotopwert der Fläche nach Maßnahmendurchführung (Übertrag, Anlage 1b) 11.672.....

Ökokontoguthaben 5.765.....

Anlagen

1. Biotopwertbilanzierung

a) vor Maßnahmendurchführung

b) nach Maßnahmendurchführung

2. Übersichtsplan auf Grundlage der DGK 5 mit Kartenblatt-Nr.

3. Flurkartenauszug

M. Mustermann

Beispiel Stadt, 10.05.00

i.A. Mustermann

Bearbeiter

Ort, Datum

Unterschrift

¹ Bei mehreren Maßnahmen auf einer Fläche Angaben entsprechend trennen und Formblatt 4 zusätzlich ausfüllen

² Berechnung der Biotopwertpunkte nach dem Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ des Kreises Unna

Anlagen zum Formblatt 1 Ökokontofläche „Aufforstung am NSG Hainberg“

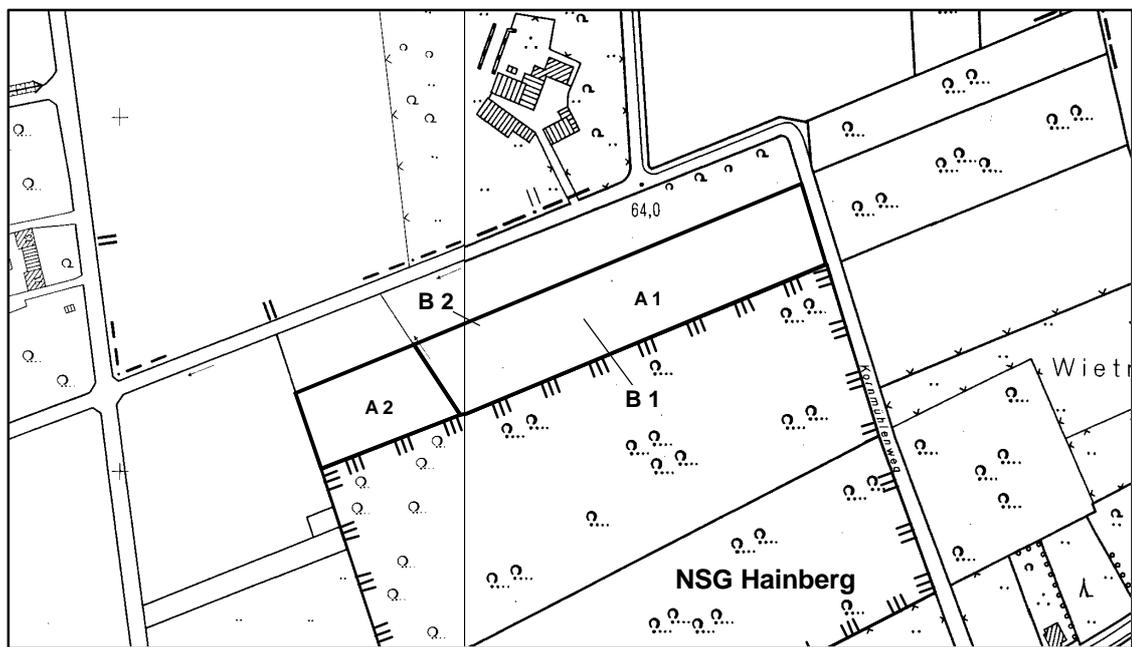
Anlage 1a/1b: Biotopwertbilanzierung

1	2	3	4	5	6
A. Zustand der Ökokontofläche vor Maßnahmendurchführung					
Flächen-Nr. (s. Plan IST-Zustand)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotop-typenwertliste)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 5)
A 1	3.1	Acker	12490	0,3	3747,0
A 2	5.2	Brache, zw. 5-15 Jahre	3600	0,6	2160,0
Gesamtfläche (Σ Sp. 4)			16090		
Gesamtflächenwert A (Σ Sp. 6)					5907,0
B. Zustand der Ökokontofläche nach Maßnahmendurchführung					
Flächen-Nr. (s. Plan SOLL-Zustand)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotop-typenwertliste)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 5)
B 1	6.3	Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen	12000	0,7	8400,0
B 2	6.8	Waldränder, naturnah, gestuft mit Krautsaum	4090	0,8	3272,0
Gesamtfläche (Σ Sp. 4)			16090		
Gesamtflächenwert B (Σ Sp. 6)					11672,0
C. Gesamtbilanz		(Gesamtflächenwert B- Gesamtflächenwert A)			5765,0

Anmerkung:

Für die Maßnahmen „Aufforstung“ und „Waldrandanlage“ sind getrennte Maßnahmenbeschreibungen erforderlich. Auf dem Einbuchungsformular ist zur Veranschaulichung nur die „Aufforstung“ beispielhaft beschrieben.

Anlage 2: Übersichtsplan DGK 5



Flächenpool

EINBUCHUNG



Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde: Beispielstadt

Flächenbezeichnung: Grünland im Seggenbruch

Gemarkung: Meiershofen Flur: 1 Flurstück: 108

Eigentümer: A. Allgemeine Wasserwerke Größe (m²): 5600

Rechtliche Sicherung der Flächenverfügbarkeit:
Zustimmungserklärung der A. Allgemeinen Wasserwerke über die Duldung von
Kompensationsmaßnahmen

Planungsgrundlagen

Naturraumsituation/Lagebeschreibung: Lippeaue (naturräumliche Haupteinheit Mittleres Lippetal); Boden: Gley (sandiger Lehm); heutige potenzielle natürliche Vegetation: Bach-Erlen-Eschenwald; Wasserschutzzone 3; Grundwasserstand durch Drainagen weitgehend reguliert, dennoch insbesondere im Frühjahr niederschlagsreicher Jahre Bildung von Stauwasserflächen; Nutzung der Fläche derzeit als Maisacker

FNP-Darstellungen: Flächen für die Landwirtschaft

LP-Entwicklungsziele / Festsetzungen: Entwicklungsziel 2.8 u.a. Anreicherung mit Ufergehölzen und unbewirtschafteten Säumen; Anlage von Kleingewässern; Umwandlung von Acker in Dauergrünland; keine Festsetzungen

Naturschutzfachliche Untersuchungen – Besonderheiten (Arten, Funktionen etc.):
Brutversuch des Kiebitz in den Jahren 1997 und 1998 festgestellt, Bruterfolg unwahrscheinlich (Ackernutzung)

Maßnahmen ¹

Beabsichtigte Entwicklung der Fläche: vorgesehen sind die Wiedervernässung und die
..... Umwandlung der Fläche in extensiv genutztes Feuchtgrünland sowie eine anschließende
..... Verpachtung mit Nutzungsaufgaben; gegebenenfalls kann zusätzlich eine Bänke
..... ausgedehnt werden; die Maßnahme steht im Zusammenhang mit einer langfristig
..... angestrebten Erhöhung der Grünlandnutzung in der Lippeebene

Bezeichnung der Maßnahme/Flächenumfang in m²:

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung (Pflanzmaterial, -verband, -qualität u.a):
.....
.....
.....
.....

Pflegemaßnahmen/Nutzungsaufgaben/Gewährleistungen:

Biotopwertbilanzierung ²

Biotopwert der Fläche vor Maßnahmendurchführung (Übertrag, Anlage 1a) 1680.....

Biotopwert der Fläche nach Maßnahmendurchführung (Übertrag, Anlage 1b) 5040.....

Aufwertungspotenzial bei Maßnahmendurchführung 3360.....

Anlagen

1. Biotopwertbilanzierung

a) vor Maßnahmendurchführung

b) nach Maßnahmendurchführung

2. Übersichtsplan auf Grundlage der DGK 5 mit Kartenblatt-Nr.

3. Flurkartenauszug

M. Mustermann

Bearbeiter

Beispielstadt, 18.05.00

Ort, Datum

i.A. Mustermann

Unterschrift

¹ Bei mehreren Maßnahmen auf einer Fläche Angaben entsprechend trennen und Formblatt 4 zusätzlich ausfüllen. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist zum Einbuchungszeitpunkt einer Pool-Fläche nicht erforderlich. Diese wird mit der Zuordnung der Fläche zu einem konkreten Eingriffsvorhaben im Planungsverfahren notwendig.

² Berechnung der Biotopwertpunkte nach dem Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ des Kreises Unna

Das Ausfüllen von Formularfeldern in *Kursivschrift* ist optional. In allen anderen Fällen sind Angaben erforderlich.

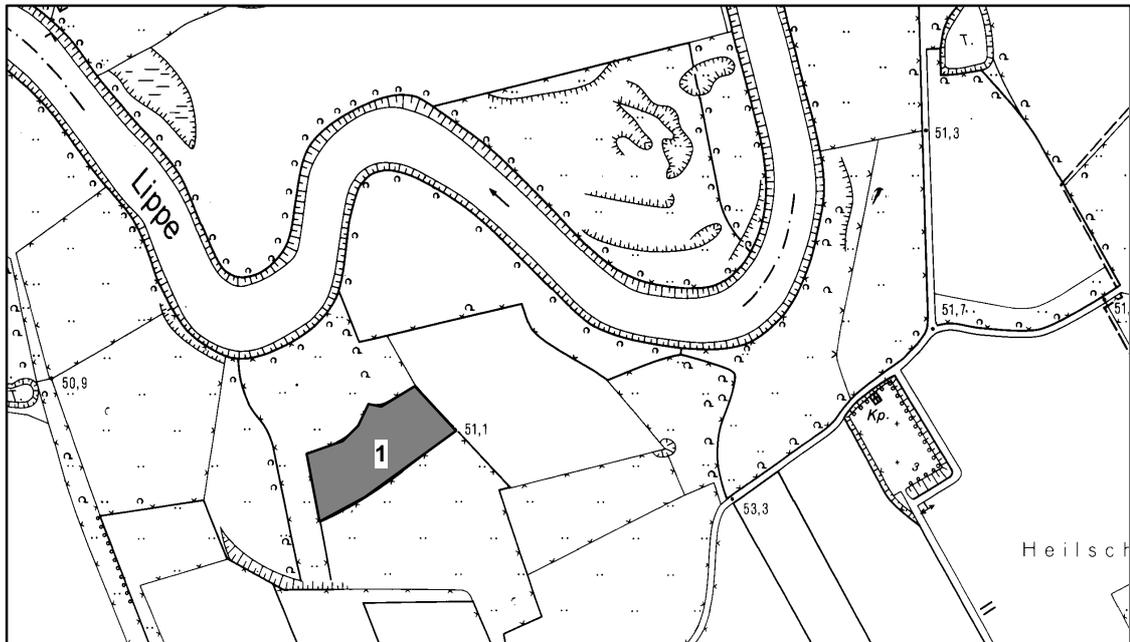
Anlagen zum Formblatt 2 Poolfläche „Grünland im Seggenbruch“

Anlage 1a/1b: Biotopwertbilanzierung

1	2	3	4	5	6
A. Zustand der Poolfläche vor Maßnahmendurchführung					
Flächen-Nr. (s. Plan IST-Zustand)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotop- typenwertliste)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 5)
1	3.1	Acker	5600	0,3	1680,0
		Gesamtfläche (Σ Sp. 4)	5600		
Gesamtflächenwert A (Σ Sp. 6)					1680,0

B. Zustand der Poolfläche nach Maßnahmendurchführung					
Flächen-Nr. (s. Plan SOLL-Zustand)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotop- typenwertliste)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 5)
1	3.5	Naß- und Feuchtgrünland	5600	0,9	5040,0
		Gesamtfläche (Σ Sp. 4)	5600		
Gesamtflächenwert B (Σ Sp. 6)					5040,0
C. Gesamtbilanz		(Gesamtflächenwert B- Gesamtflächenwert A)			3360,0

Anlage 2: Übersichtsplan DGK 5



Kartenblatt Lippe-West (4712/12), Maßstab: ca. 1:10.000

Ökokonto

ABBUCHUNG



Ökokontofläche

Ordnungsnummer der Ökokontofläche im Kataster Kreis Unna: 2.....

Stadt/Gemeinde: B eispielstadt.....

Flächenbezeichnung: U ferrandstreifen am H agener B ach.....

Gemarkung: S üdering..... Flur: 5..... Flurstück: 13.....

Eigentümer: Größe (m²):

Eingriffsvorhaben

Planungsträger: B eispielstadt.....

Vorhabensart: B ebauungsplan.....

Bezeichnung: N r. 101, „Wohnbebauung an der H auptstraße“.....

Planungsverfahren: A ufstellungsverfahren.....

Kompensationsdefizit (Übertrag, Anlage 1): 5180.....

Ausgleich durch Ökokontoguthaben in Höhe von: 1480.....

Zuordnungsfestsetzungen / Anmerkungen:.....

...keine besonderen Zuordnungsfestsetzungen.....

Anlagen

1. Biotopwertbilanzierung ¹

a) vor Durchführung des Eingriffs.....

b) nach Durchführung des Eingriffs.....

M. Mustermann

Bearbeiter

B eispielstadt, 03.08.1999

Ort, Datum

i.A . Mustermann

Unterschrift

¹ Berechnung der Biotopwertpunkte nach dem Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ des Kreises Unna

Anlage 1a/b zum Formblatt 3

Zuordnung der Ökokontofläche „Uferrandstreifen am Hagener Bach“

1	2	3	4	5	6
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (IST-Zustand)					
Flächen-Nr. (s. Plan Ist-Zustand)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert t (lt. Biotop-typenwertliste)	Einzelflächenwert rt (Sp. 4 x Sp. 5)
1	7.1	Vorfluter	1389	0,3	416,7
2	2.3	Gewässerrandstreifen	478	0,3	143,4
3	8.3	Hecke	670	0,8	536,0
4	3.3	Intensivgrünland	3377	0,4	1350,8
5	3.1	Acker	4337	0,3	1301,1
6	3.1	Acker	8327	0,3	2498,1
7	5.2	Brache ca.10 Jahre	3782	0,6	2269,2
8	8.3	Hecke	1077	0,8	861,6
9	2.3	Gewässerrandstreifen	501	0,3	150,3
10	1.5	Unbefestigter Feldweg	726	0,2	145,2
Gesamtfläche (Σ Sp. 4)			24664		
Gesamtflächenwert A (Σ Sp. 6)					9672,4
B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (SOLL-Zustand)					
1	7.1	Vorfluter	1386	0,3	415,8
2	2.3	Gewässerrandstreifen	478	0,3	143,4
3	8.3	Hecke, Neuanlage	750	0,7	525,0
4	8.3	Hecke, Neuanlage	909	0,7	636,3
5	8.3	Hecke, Neuanlage	142	0,7	99,4
6	2.2	Straßenrandstreifen	463	0,2	92,6
7	2.2	Gewässerrandstreifen	40	0,3	12,0
8	1.1	Straße	2545	0	0
9		WA (0,3)	2088		0
	4.1	Zier- und Nutzgarten (70%)	1462	0,2	292,4
	1.1	Gebäude (30%)	626	0	0
10	4.4	Spielplatz	813	0,2	162,6
11		WA (0,4)	3488		
	4.1	Zier- und Nutzgarten (60%)	2093	0,2	418,6
	1.1	Gebäude (40%)	1395	0	0
12	4.5	Grünanlage	473	0,3	141,9
13		WA (0,3)	1842		
	4.1	Zier- und Nutzgarten (70%)	1289	0,2	257,8
	1.1	Gebäude (30%)	553	0	0
14		WA (0,3)	3057		
	4.1	Zier- und Nutzgarten (70%)	2140	0,2	428,0
	1.1	Gebäude (30%)	917	0	0
15		WA (0,3)	3050		
	4.1	Zier- und Nutzgarten (70%)	2135	0,2	427,0
	1.1	Gebäude (30%)	915	0	0
16		WA (0,3)	3140		
	4.1	Zier- und Nutzgarten (70%)	2198	0,2	439,6
	1.1	Gebäude (30%)	942	0	0
Gesamtfläche (Σ Sp. 4)			24664		
Gesamtflächenwert B (Σ Sp. 6)					4492,4
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B- Gesamtflächenwert A)					5180,0

Ökokonto

KONTOAUSZUG



Stadt/Gemeinde	Beispielstadt					
Datum	18.05.00	Auszug/Blatt	2/1	Vorheriges Guthaben	18.04.00	1.150

Buchung	Ökokontofläche (Katasternummer) Eingriffsverfahren (Katasternummer)	Soll	Haben	SAL
15.06.98	<i>Umwandlung von Acker in Grünland in der Lippeaue (1)</i>		3.250	
03.05.99	B-Plan Nr. 98 „Am Brink“, 1. Änderung (36)	500		
11.03.00	Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 „Grünenhagen“, Aufstellung (73)	1.600		1.150
15.06.99	<i>Uferrandstreifen am Hagener Bach (2)</i>		1.480	
07.08.99	B-Plan Nr. 101 „Wohnbebauung an der Hauptstraße“, Aufstellung (47)	1.480		0
15.05.00	Aufforstung am NSG Hainberg (3)		5.765	5.765
Aktuelles Guthaben		3.580	10.495	6.915