

# **Ökokonto:**

**Ausgleichsflächen u. Ersatzmaßnahmen  
im Licht der Kompensationsverordnung**

Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht,  
Bau- und Architektenrecht

# Gliederung

- I. Einführung
- II. Rechtsgrundlagen
  - 1. Bauplanungsrechtliches Ökokonto
  - 2. Naturschutzrechtliches Ökokonto
- III. Bedeutung in der Praxis: mehr Planungssicherheit und beschleunigte Verfahren
- IV. Regelablauf zur Einrichtung und Führung eines Ökokontos
- V. Flächenmanagement und Ökoflächenkataster
  - 1. Führung durch Landesamt für Umwelt
  - 2. Meldung durch Gemeinden und andere Behörden
- VI. Kosten der Gemeinde und Möglichkeiten der Refinanzierung
- VII. Weiterführende Literatur

# I. Einführung

## Fragen an die Teilnehmer

- Wer hat ein Ökokonto?
- Gibt es irgendwo sogar ein interkommunales Ökokonto?  
Evtl. in der Form einer kommunalen Zusammenarbeit?
- Wer betreibt ein gewerbliches Ökokonto?
- In Bayern anerkannte Ökokontobetreiber:  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/oekokonto/oektobetreiber/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/oektobetreiber/index.htm)
- Vorstellungsrunde

## Beispiele

- Erstes **Münchner** Ökokonto:  
Pilotprojekt Eschenrieder Moos  
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/Gruenplanung/Muenc hner-Gruenguertel/Biotopentwicklungsflaechen.html>
- Das Ökokonto der Stadt **Nürnberg**  
<https://www.nuernberg.de/internet/umweltamt/oekokonto.html>
- **Neumarkt**  
<https://www.neumarkt.de/leben-wohnen/bauen-und-wohnen/grundlagen-staedtischer-planungen/oekokonto/>

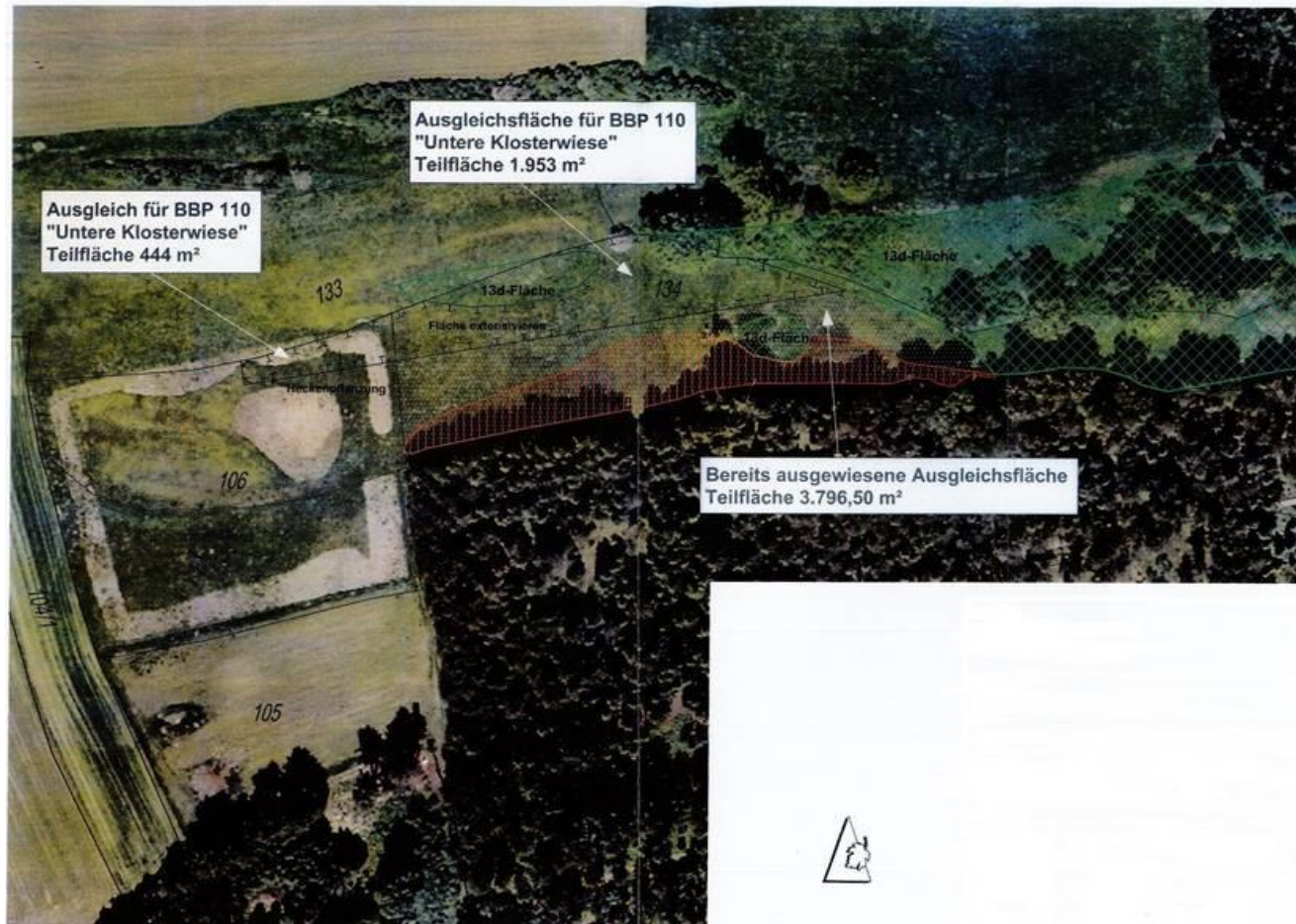
## Mager- und Trockenlebensräume in Neumarkt:

<https://www.neumarkt.de/leben-wohnen/bauen-und-wohnen/grundlagen-staedtischer-planungen/oekokonto/mager-und-trockenlebensraeume/>



## Feucht- und Nasslebensräume in Neumarkt:

<https://www.neumarkt.de/leben-wohnen/bauen-und-wohnen/grundlagen-staedtischer-planungen/oekokonto/feucht-und-nasslebensraeume/>



# II. Rechtsgrundlagen

## 1. Bauplanungsrechtliches Ökokonto

- „timelag“ und „Umkehrschub“ (Zinsen)
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern:  
<https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraume/index.htm>
- Wer hat Erfahrungen mit dem Ökokonto im **Eingriffsbebauungsplan**?
- Beispiel **Abbuchung**  
[https://mapservice.regensburg.de/daten/bebauungspläne/253/Dokumente/Rechtskraft/253%20-%20Plan%20\(mit%20Unterschrift\).pdf](https://mapservice.regensburg.de/daten/bebauungspläne/253/Dokumente/Rechtskraft/253%20-%20Plan%20(mit%20Unterschrift).pdf)  
<https://mapservice.regensburg.de/daten/bebauungspläne/253/Dokumente/Rechtskraft/253%20-%20Satzung.pdf> (S. 14)  
<https://mapservice.regensburg.de/daten/bebauungspläne/253/Dokumente/Rechtskraft/253%20-%20Begr%C3%BCndung.pdf> (S. 67 – 73)
- Wer hat Erfahrungen mit dem Ökokonto im **Ausgleichsbebauungsplan**?

## 2. Naturschutzrechtliches Ökokonto

- **Beispiel** Pferdezucht- und Ausbildungsanlage:  
Gutachten und Baugenehmigung unter Auflagen
- Ökoflächenkataster  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_eko/oekoflaechenkataster/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_eko/oekoflaechenkataster/index.htm)  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_eko/oekoflaechenkataster/doc/02\\_flaechentypen.zip](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_eko/oekoflaechenkataster/doc/02_flaechentypen.zip) (Stand 02.07.21)
- Vollzugshinweise zur Bayerischen Kompensationsverordnung:  
<https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/eingriffe/kompensationsverordnung/index.htm>

# Beispiel Vermeidung (São Nicolau)



# Gegenbeispiel St. Lucia

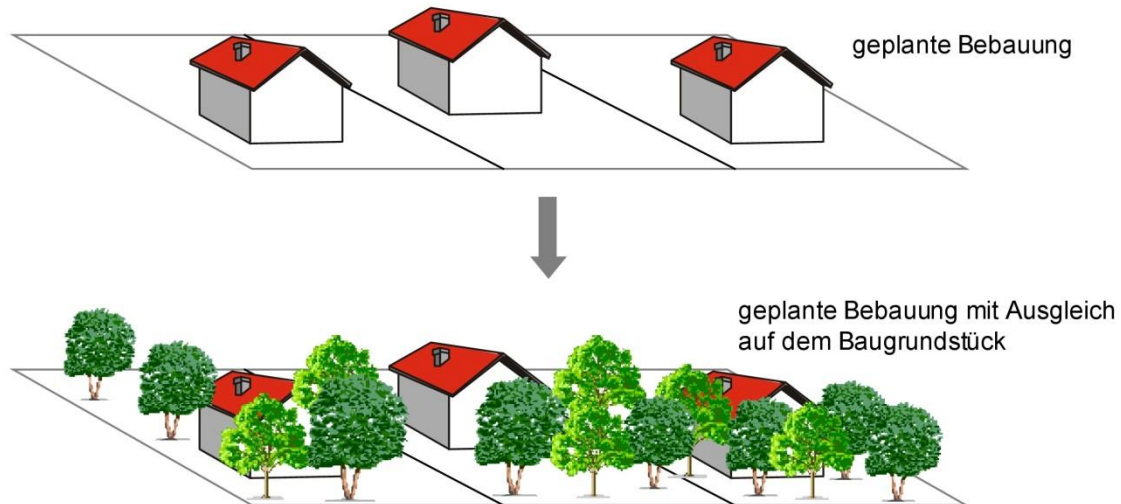




# Begriff Ausgleichsmaßnahme

## Modelle für den Ausgleich

Modell A: Ausgleich auf dem Baugrundstück



In der Regel mit einem Bebauungsplan und integriertem Grünordnungsplan.

# Beispiel Ausgleich: Bosco Verticale, Mailand

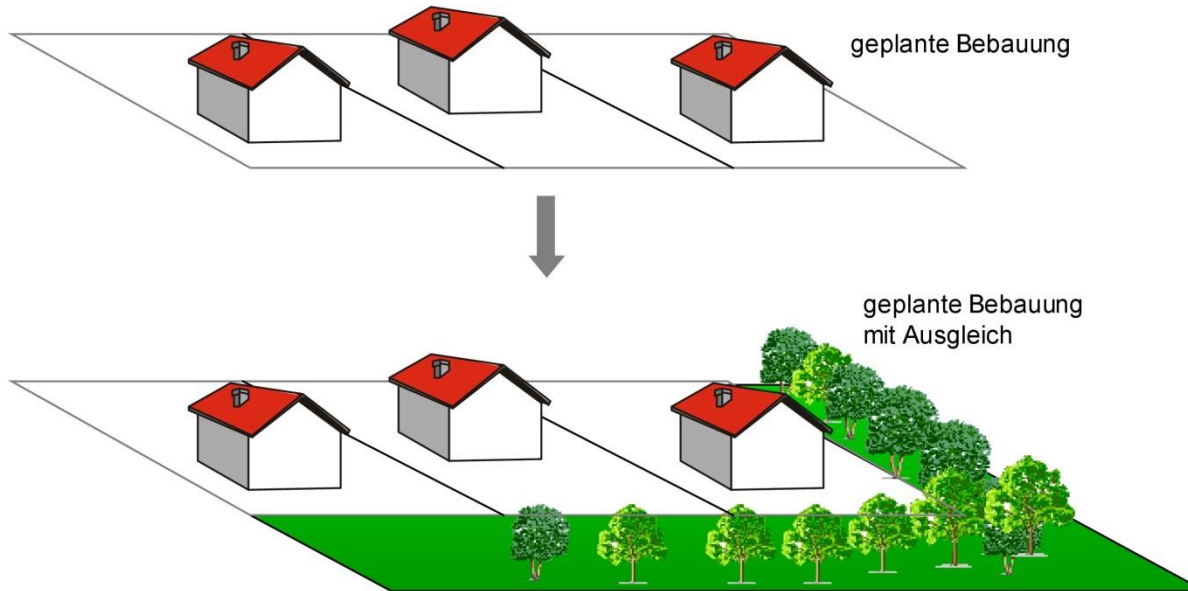




# Begriff Ausgleichsmaßnahme

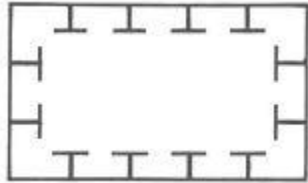
## Modelle für den Ausgleich

Modell B: Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, z.B. Aufbau eines grünen Ortsrandes



In der Regel mit einem Bebauungsplan und integriertem Grünordnungsplan.

# Ausgleichsflächen oder -maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Ia BauGB i.V.m. § 9 I Nr. 20 BauGB)

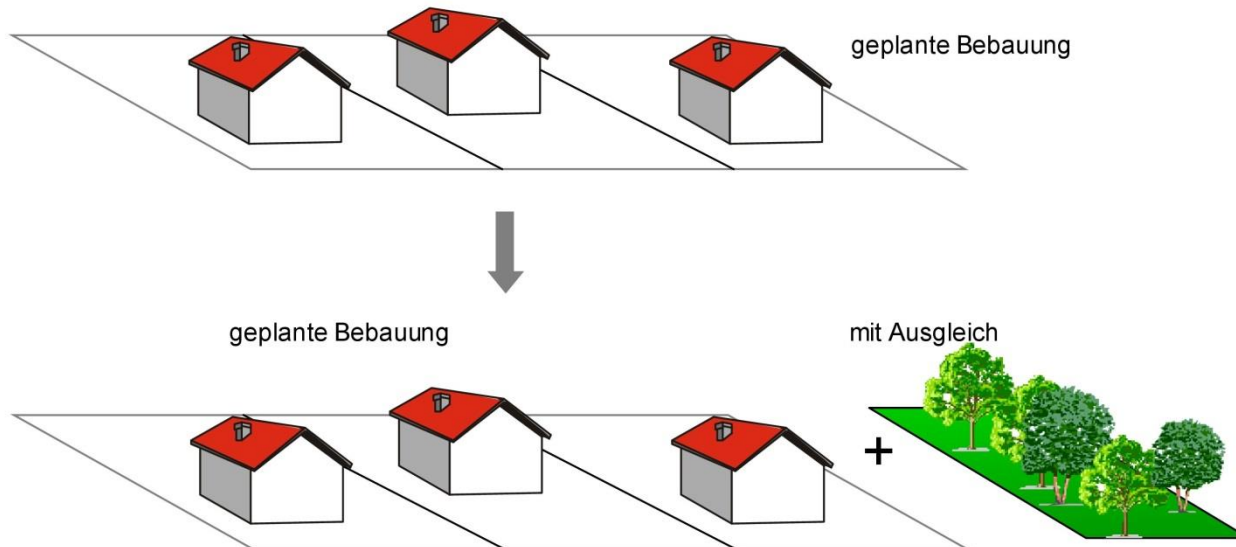


Bei Flächen, die nach den Hinweisen der in der Anlage mit der in Zi. 13.1 erläuterten **T-Linie** umgrenzt sind, handelt es sich um meldepflichtige Flächen im Sinne von § 9 I Nr. 20 BauGB.

# Begriff Ersatzmaßnahme

## Modelle für den Ausgleich

Modell C: Ausgleich auf einer anderen Fläche,  
z.B. Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in eine  
Obstwiese oder in eine Magerwiese



Der Ausgleich kann z.B. über einen zweiten Bebauungsplan festgesetzt werden.

# Grabenrenaturierung Kornburg (Ausgangszustand / Maßnahme / Ergebnis)



# Grabenrenaturierung Worzeldorf (Ausgangszustand / Maßnahme / Ergebnis)





# Heckenpflanzung Großgründlach (Ausgangszustand / Ergebnis)



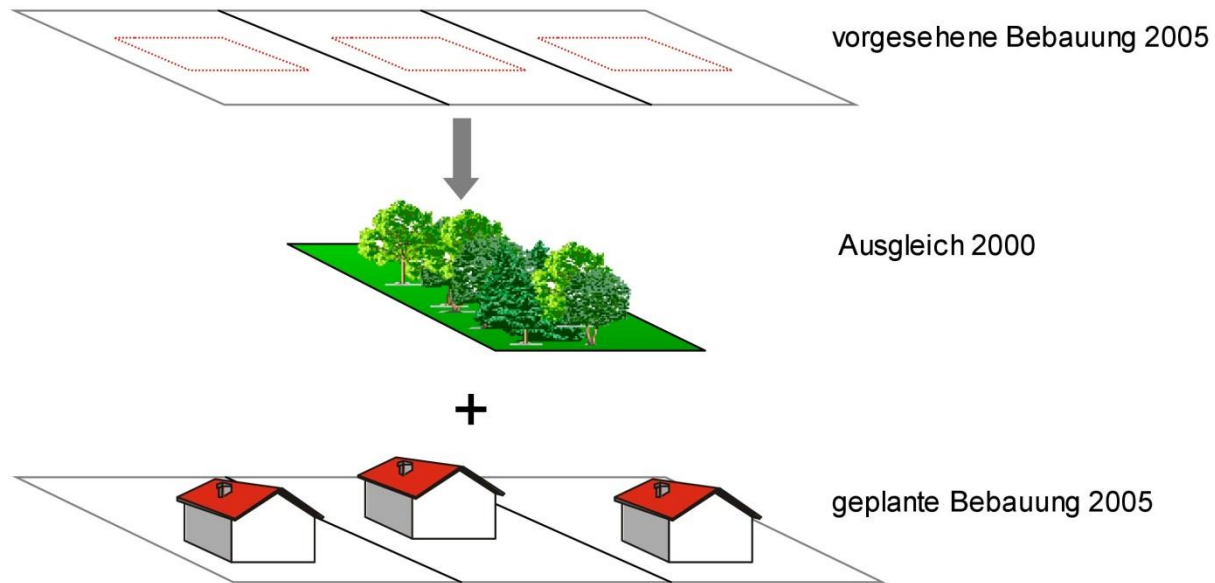
Ausgleichsmaßnahme  
(Heckenpflanzung)



# Ökokonto

## Modelle für den Ausgleich

Modell D: Zeitlich vorgezogener Ausgleich auf einer anderen Fläche („Ökokonto“)



Der Ausgleich wird zeitlich vorgezogen und erst später dem Bebauungsplan zugeordnet.

# III. Bedeutung in der Praxis: mehr Planungssicherheit und beschleunigte Verfahren

**Baurechtliche Ökokonten:  
Ökologische Verzinsung und Abbuchung**

[https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/oekokonto/verzinsung/doc/verzinsung\\_baugb.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/verzinsung/doc/verzinsung_baugb.pdf)

**Naturschutzrechtliche Ökokonten:  
Ökologische Verzinsung und Abbuchung**

[https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/oekokonto/verzinsung/doc/verzinsung\\_baykompv.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/verzinsung/doc/verzinsung_baykompv.pdf)

# IV. Regelablauf zur Einrichtung und Führung eines Ökokontos



# IV. Regelablauf

## zur Einrichtung und Führung eines Ökokontos

Jeder für sich:

*Eröffnen Sie ein Ökokonto!*

1. Denken Sie sich einen praktischen Fall aus!
2. Wie gehen Sie vor?
3. Wen beteiligen Sie wann?

**Zeit: ½ h**



# V. Flächenmanagement und Ökoflächenkataster

## 1. Führung durch Landesamt für Umwelt

- **Übersicht**  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/oekoflaechenkataster/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekoflaechenkataster/index.htm)  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/oekoflaechenkataster/doc/02\\_flaechentypen.zip](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekoflaechenkataster/doc/02_flaechentypen.zip)
- **ÖFK-Layer**  
<http://fisnat.bayern.de/finweb>
- **BayernAtlas**  
[https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?E=726130.94&zoom=9&N=5435006.45&bgLayer=atkis\\_sw&lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&layers=ebc96f3e-2b82-4ff2-887b-d0a072e10ca0](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?E=726130.94&zoom=9&N=5435006.45&bgLayer=atkis_sw&lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&layers=ebc96f3e-2b82-4ff2-887b-d0a072e10ca0)

## 2. Meldung durch Gemeinden und andere Behörden

- **Bewertungsvorschlag BayNatSchG (Muster)**  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/flaechenmeldung/oekokonto\\_flaechen/doc/meldebogen\\_bewertungsvorschlag.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/oekokonto_flaechen/doc/meldebogen_bewertungsvorschlag.pdf)
- **Meldebogen BauGB**  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/flaechenmeldung/oekokonto\\_flaechen/doc/meldebogen\\_baugb.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/oekokonto_flaechen/doc/meldebogen_baugb.pdf)
- **elektronischer Meldebogen**  
<https://www.oefk.bayern.de/oeko/>
- **Kurzanleitung**  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/oefk\\_2020/doc/kurzanleitung.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oefk_2020/doc/kurzanleitung.pdf)

# Achtung!

- Das LfU nimmt seit dem 6. August bis Ende des Jahres 2021 keine Meldungen mehr entgegen, da die Alt-Daten in die neue Datenbank eingepflegt werden müssen.
- Voraussichtlich Ende des Jahres können die Gemeinden dann ihre Flächen direkt über das Internet-Modul FIN-Web eingeben.
- Näheres zum neuen Meldeverfahren erfahren die Gemeinden dann rechtzeitig auf [https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/flaechenmeldung/oekokonto\\_flaechen/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/oekokonto_flaechen/index.htm) und über ein Schreiben vom LfU.



"Dieses Foto" von Unbekannter Autor ist lizenziert gemäß [CC BY](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

# VI. Kosten der Gemeinde und Möglichkeiten der Refinanzierung

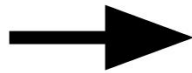
- Wer hat schon einmal Kosten für ein Ökokonto auf den Vorhabenträger bzw. den oder die Bauherren umgelegt?
- **Satzung Regensburg:**  
<https://www.regensburg.de/stadtrecht/234002/satzung-ueber-die-erhebung-von-kostenerstattungsbetraegen-nach-135-a-135-c-baugb-in-regensburg-kostenerstattungsbetragsatzung-vom-06-august-2001.html>





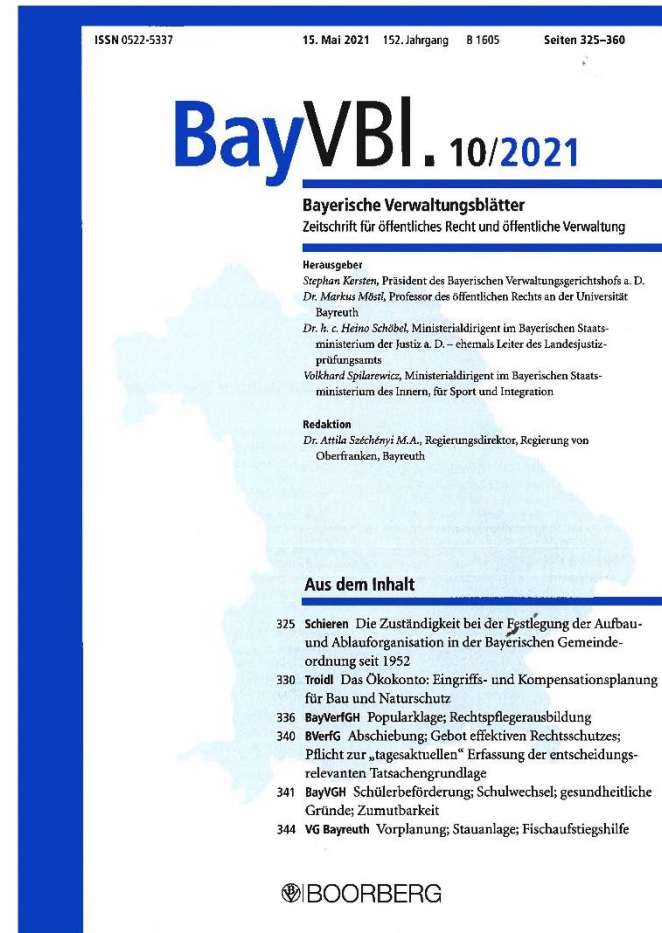
## Bilanzierungsbeispiel Nürnberg:

[https://www.nuernberg.de/internet/soer\\_nbg/kostenerstattungsbetrag.html](https://www.nuernberg.de/internet/soer_nbg/kostenerstattungsbetrag.html)



# VII. Weiterführende Literatur

- Bayerischer Gemeindetag/Bayerischer Städtetag:  
**Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto**  
[http://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/ausgleichsflaechen\\_oekokonto/doc/handlungsempfehlungen\\_oekokonto.pdf](http://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/ausgleichsflaechen_oekokonto/doc/handlungsempfehlungen_oekokonto.pdf)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt:  
**10 Jahre Bayerisches Ökoflächenkataster – Bilanz und Perspektiven**  
[http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu\\_nat\\_00135.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_nat_00135.htm)
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:  
**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Ein Leitfaden**  
[https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden\\_eingriffsregelung\\_bauleitplanung.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf)



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Sie finden diese Präsentation

- topaktuell
- *in Farbe*
- durchsuchbar
- ubiquitär
- zum kostenlosen Download

auf unserer Homepage:

<http://www.schlachter-kollegen.de/vortraege/>

