

Erstellung (inter)kommunales Ökokonto
für die Kommunale Allianz Main-Wein-Garten e.V.

Zwischenbericht März 2023

von Hubert Marquart und Simon Mayer



Deutsche
Landschaften GmbH

IB Landschaftsarchitekt
Simon Mayer



Überblick und Ablauf Erstellung inter-kommunales Ökokonto

1. Ausgangslage - Überprüfung und Dokumentation des Bestandes an kommunalen Kompensationsflächen und –maßnahmen über Bpläne und ÖFK, Berücksichtigung Anerkennung alter Ökokonten
2. Ermittlung des zu erwartenden Ausgleichsbedarfs
3. Überprüfung der Suchkulisse, Überprüfung aufgewerteter und entwickelbarer Flächen, Vorauswahl mit Gemeinde, Abstimmung mit UNB
4. Erarbeiten von Entwicklungs- und Maßnahmenkonzepten für aufwertbare kommunale Flächen, Abstimmung mit UNB und LPV
5. Übergabe Unterlagen



Zeitplan Umsetzung inter-kommunales Ökokonto

Termin- und Ablaufplan Projekt		Zeitachse															
		2022				2023											
Angebotene Leistungen		Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
1.	Ausgangslage - Überprüfung und Dokumentation des Bestandes an kommunalen Kompensationsflächen und -maßnahmen		■	■	■	■											
2.	Ermittlung des zu erwartenden Ausgleichsbedarfs				■	■	■										
3.	Überprüfung der Suchkulisse, Überprüfung aufgewerteter und entwickelbarer Flächen					■	■	■									
4.	Erarbeiten von Entwicklung- und Maßnahmenkonzepten für aufwertbare kommunale Flächen						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5.	Übergabe der Unterlagen														■	■	■
6.	Projektmanagement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Präsentation
Zwischenergebnis





1. Ausgangslage - Überprüfung und Dokumentation des Bestandes an kommunalen Kompensationsflächen und -maßnahmen

1.1 und 1.2 Auswertung der Bebauungspläne

Zahlen zu Bebauungsplänen						
	gesichtete B-Pläne	gesichtete B-Pläne einschl. Änderungen	B-Pläne in Aufstellung/ Bearbeitung	gesichtete B-Pläne mit externen E&A Flächen	B-Pläne in Aufstellung/ Bearbeitung mit externen E&A Flächen	Summen
seit 1990	66		5			71
		92	5			97
incl. vor 1990		171	5			176
aktuell				7	4	11



Beispiel 1

Leinach						
Bez.	Bebauungsplan	Fassung	Typ	ha	Rechtskraft	Ausgleichsflächen
LEI-01.4	Am Kirchberg	4. Änderung			03.01.1995	x
LEI-01.5	Am Kirchberg	BauGestSatz			08.10.2019	x
LEI-02.0	An der Linde	Fassung	WA		02.08.1956	x
LEI-20.0	Neuordnungskonzept Hauptstr. 39-47	Fassung	MD		21.07.2004	x
LEI-21.0	Erweiterung Hinterm St. Peter	Fassung	WA		13.06.2005	im Plangebiet (Obstwiese)
LEI-22.0	Am Ried	Fassung	MI	0,7800	03.03.2006	im Plangebiet (Bachbereich)
LEI-23.0	Kleinzentrum in der neuen Ortsmitte	Fassung	MI	1,2900	19.08.2011	im Plangebiet (Obstwiese)
LEI-24.0	An der Linde 2	Fassung	WA		30.07.2019	x (§ 13b)
40 Bpläne incl. Änderungen					alle ohne Ausgleichsflächen außerhalb	



Beispiel 2

Retzbach								
Bez.	Bebauungsplan	Fassung	Typ	ha	Rechtskraft	Ausgleichsflächen	m ²	ÖFK
ZER-01.0	Gewerbegebiet Retzbach	Fassung	GE		02.10.1987	x		
ZER-01.1	Gewerbegebiet Retzbach	1. Änderung	GE		03.03.1989	x		
ZER-02.0	Krautgarten	2. Änderung	MD		16.04.1993	x		
ZER-03.0	Krautgarten II	Fassung	WA		28.02.1992	x		
ZER-04.0	Kümmetsmühle	Fassung	Hausgärten		08.03.1996	x		
ZER-05.0	Landwirtschaftliche Maschinenhallen	Fassung	SO		04.03.1994	x		
ZER-06.0	Rosenstraße	2. Änderung	WA		26.06.2000	x		
ZER-07.0	Sportanlage Hoher Bühl	Fassung	Sportplatz		09.06.1989	x		
ZER-08.0	Gewerbegebiet Retzbach II	Fassung	GE	3,8900	15.04.2022	Fl.Nr. 2358 Teilfl.	20.000	nein
ZER-09.0	Klinge	Fassung	WA	4,6400	08.09.2022	Fl.Nr. 5201	66.510	nein
						Fl.Nr. 5200 Teilfl.	9.480	nein
						Fl.Nr. 1277	1.247	nein
						Fl.Nr. 1279	659	nein
ZER-10.0	Krautgarten III	Entwurf	SO Verein	1,5200		in Aufstellung		
ZER-11.0	SO Freizeit	Entwurf	SO			in Aufstellung		
12 Bpläne incl. Änderungen						mit Ausgleichsflächen außerhalb		

Markt Zellingen
OT Retzbach - Ausgleichsflächen
für

Bebauungsplan „Klinge“

Ausgleichsflächen Fl.Nrn. 5201 und 5200 (Teilfl.)



Ausgleichsflächen Fl.Nrn. 5201 und 5200 (Teilfl.)
Darstellung ohne Maßstab

a) Ausgleichsfläche Fl.Nr. 5201
(Katasterfläche: 6,6510 ha)

Ausgangszustand: Waldflächen, hoher Nadelholzanteil (v.a. Kiefern)
Zielstellung: Kiefernauflichtung zur Lebensraumoptimierung geschützter Tierarten
Festlegungen zum Beschirmungsgrad gemäß saP-Unterlagen (Seite 14): „(...) dass bis maximal 50 % der Kiefern den Bestand entnommen werden können, ohne dass der Waldcharakter verloren geht.“

Ausgangszustand: Gehölzflächen/Waldflächen, hoher Laubholzanteil
Zielstellung: evtl. partielle Auflichtung

Ausgleichsflächen Fl.Nrn. 1277 (1.247 m²) und 1279 (659 m²)



Ausgleichsflächen Fl.Nrn. 1277 und 1279, Gmkg. Retzbach
Darstellung ohne Maßstab

- Maßnahmen auf Fl.Nr. 1277 (1.247 m²): Fläche mähen, Gehölzaufwuchs entfernen und auf Totholzhaufen zusammensetzen, Obstbaumbestand erhalten (auch Totholz); Anlage von 4 Kleinstrukturen: 1 Lesesteinhaufen und 3 Totholzhaufen (jeweils mit Sandkranz).
 - Maßnahmen auf Fl.Nr. 1279 (659 m²): Entbuschung der verbuschten Obstwiese unter Belassen bestehender Obstbäume (auch Totholz), Schnittgut zu Totholzhaufen zusammensetzen; Anlage von 3 Kleinstrukturen: 1 Lesesteinhaufen und 2 Totholzhaufen (jeweils mit Sandkranz).
- Pflege der Flächen jährlich wechselnd jeweils auf der Hälfte der einzelnen Grundstücke durch Mahd ab 15.06. (inkl. Entfernung des Mahdgutes von der Fläche).

Fotoaufnahmen (22.04.2022, IB Mayer):



Hinweis: die Ausgleichsflächen sind nicht im ÖFK gemeldet

1.3 und 1.4 Auswertung Meldungen ans Ökoflächenkataster (ÖFK) durch die Gemeinden

- bisher gemeldete A&E Flächen
- notwendige Nachmeldungen



Kommunale Allianz Main-Wein-Garten							Stand: 29.11.2022
Auswertung Kompensationsflächen Baugebiete- Ökoflächenkataster 11-2022							
Gemeinde	Anzahl Flächen	Gemarkung	Flnr	Fläche	Info	Ziel, Maßnahmen	BPlan Bezug
Himmelstadt	0						
Thüngersheim	0						
Margetshöchheim	1	Margetshöchheim	7288	2,9400	Bachellern	Entwicklungsziel laut ÖFK: Bäume, Feldgehölze, Gebüsche; Pflegetmaßnahmen laut ÖFK: Beweidung; Mahd	?
Margetshöchheim	1	Margetshöchheim	7520/1	0,0271	Bärental	Entwicklungsziel laut ÖFK: Bäume, Feldgehölze, Gebüsche	?
Erlabrunn	0						
Leinach	1	Oberleinach	1831	1,5900		Umwandlung Acker in Dauergrünland	?
Retzstadt	1	Retzstadt	2954	0,4800		Am Hönig II	
Zell	0						
Zellingen	0						
Duttenbrunn	1	Duttenbrunn	1106	1,0900		?	?
	1	Duttenbrunn	1095	1,7668		?	?
	1	Duttenbrunn	1099	0,4989		?	?
Retzbach	1	Retzbach	1994	0,5000	Mainufer	"Am Braunen See"	?

Situation Nachmeldungen ÖFK

https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/oekokonto_flaechen/index.htm

Baurecht

Im Baurecht bestehen keine gesonderten Regelungen bezüglich der Meldung von vorgezogenen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen. Es besteht daher keine Meldepflicht. Das LfU nahm bisher Meldungen zu baurechtlichen Ökokonten an und pflegt diese in das Ökoflächenkataster ein.

Das LfU nimmt seit August des Jahres 2021 keine Meldungen mehr entgegen, da die Alt-Daten in die neue Datenbank eingepflegt werden müssen.



Künftig können die Gemeinden ihre Flächen direkt über FIN-Web eingeben. Wir bitten Sie noch um etwas Geduld.

Näheres zum neuen Meldeverfahren erfahren die Gemeinden dann rechtzeitig auf dieser Internetseite und über ein Schreiben vom LfU.

Baurechtliche Ökokonten sind ausschließlich für den Ausgleich von Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen.

Nähere Erläuterungen finden sich in der Veröffentlichung "Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto" des Bayerischen Gemeindetags und dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ergänzte Fassung" des bayerischen Innenministeriums.

 [StMI Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung](#)

 ["Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto" des Bayerischen Gemeinde- und Städtetags - PDF](#)

Den Gemeinden wird empfohlen, sich durch die zuständige untere Naturschutzbehörde beraten zu lassen und gegebenenfalls eine Bestätigung für geplante Ausgleichsflächen und -maßnahmen einzuholen. Im Gegensatz zu den naturschutzrechtlichen Ökokonten besteht keine Verpflichtung zur Bestätigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Rechtlicher Hintergrund für das baurechtliche Ökokonto ist § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 135a BauGB.



Deutsche
Landschaften GmbH

2. Ermittlung des zu erwartenden Ausgleichsbedarfs




Kommunale Allianz Main-Wein-Garten				Stand: 08.03.2023
<u>Überschlägige Berechnung Ausgleichsbedarf für geplante Baugebiete</u>				
Grundlage Bayer. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" 2021 und Bayerische Kompensationsverordnung 2014 (BayKompV)				
Wichtiger Hinweis:				
Der Ausgleichsbedarf kann derzeit aus folgenden Gründen nur überschlägig berechnet werden:				
a) der Faktor GRZ (Grundflächenzahl) spielt bei der Berechnung eine wichtige Rolle; dieser wird aber erst im B-Plan festgelegt und kann nur gemäß Erfahrungswerten vorläufig angesetzt werden				
b) erst auf der Planungsebene B-Plan wird sich zeigen, ob z.B. Teilflächen des Plangebietes als Grünflächen festgesetzt werden, die u.U. als Ausgleich gewertet werden können				
c) ebenfalls erst auf der Planungsebene B-Plan wird sich zeigen, ob Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet beim Planungsfaktor (bis zu minus 20 %) angesetzt werden können				
d) der Ausgleichsbedarf kann sich u.U. beim Nachweis (z.B. durch Kartierungen) von saP-relevanten Tier- oder Pflanzenarten erhöhen (Durchführung spezieller Artenschutzmaßnahmen)				
BNT = Biotop-, Nutzungstypen				
WP = Wertpunkt				



Beispiel

Plangebiet	BNT	Fläche in m ²	WP BNT	GRZ	WP Bedarf
Zellingen					
OT Retzbach GE Bäckerei	Verkehrsflächen, Acker, Grünland	28.500	3	0,8	68.400
SO Freiflächen-PVA	Acker, Grünweg	95.700	3	0,2	57.420
	Feldgehölz	1.700	8	0,2	2.720
		97.400			60.140
WA/MDW „Geisgraben“	Verkehrsflächen, Acker, Grünland, Lagerflächen, bebaute Flächen	47.400	3	0,6	85.320
	Obstwiesen, Gehölze	6.300	8	0,6	30.240
		53.700			115.560
				gesamt	244.100

Gemeinde	Markt Zellingen
Gemarkung	Zellingen
Planvorhaben	Wohngebiet / Dörfliches Wohngebiet „Geisgraben“ (gemäß FNP → Flächen für die Landwirtschaft)
Fläche	5,37 ha
Luftbild	
Lage	südliche Ortslage Zellingen (nördlich Umgehungsstraße)
Schutzgebiete	-
Artenschutz	Artenschutzkartierung (ASK): kein Eintrag vorhanden potenzielle Betroffenheit von folgenden besonders und streng geschützten Arten / Artengruppen: - Vögel - Fledermäuse - Haselmaus - Zauneidechse

BNT	Fläche in m ²	WP	GRZ
Verkehrsflächen, Acker, Grünland, Lagerflächen, bebaute Flächen	47.400	3	0,6
Obstwiesen, Gehölze	6.300	8	0,6

überschlägig berechneter Ausgleichsbedarf:		
47.400 m ² x 3 WP x 0,6 =		85.320 WP
6.300 m ² x 8 WP x 0,6 =		30.240 WP
gesamt		115.560 WP

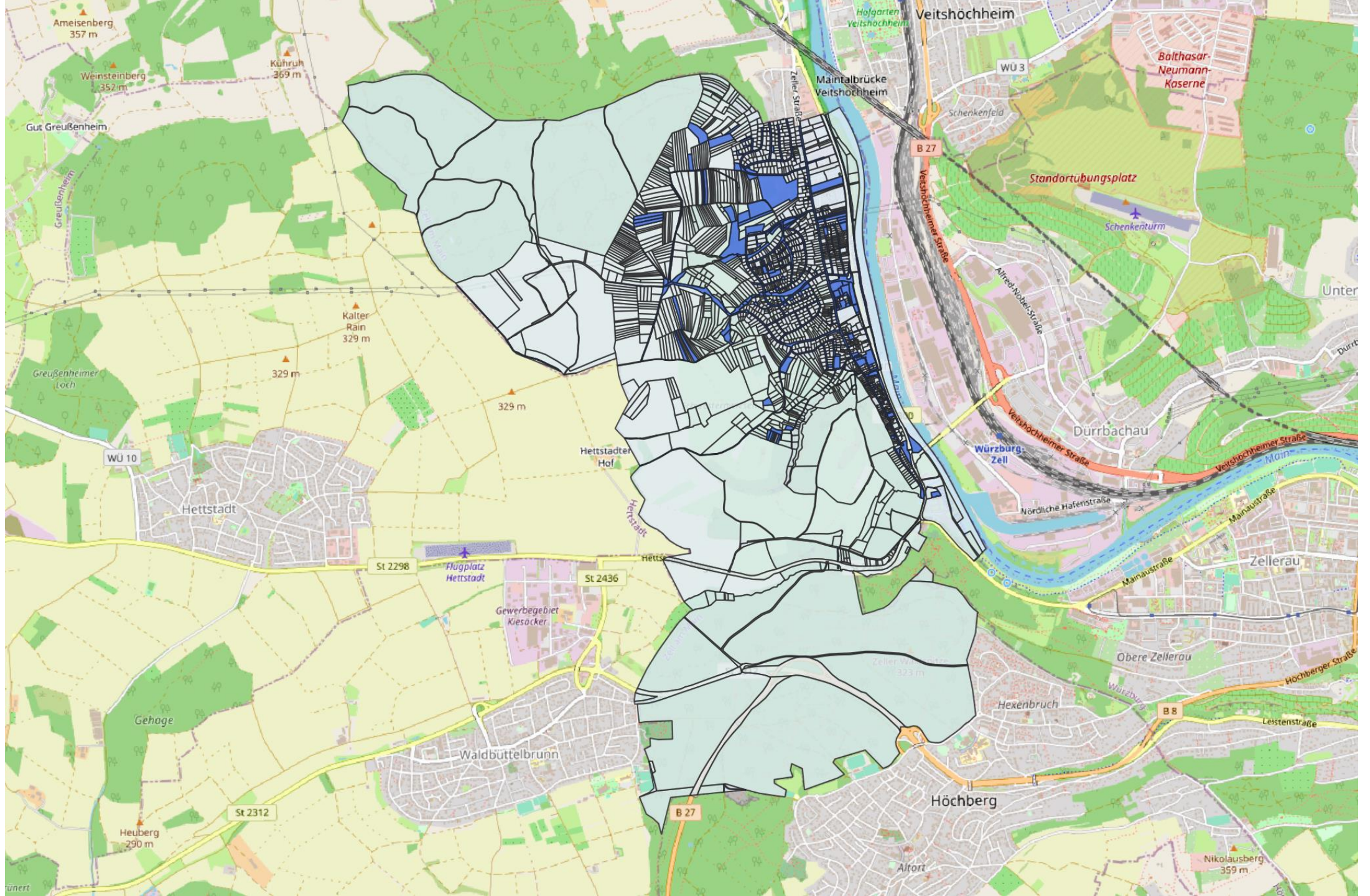
Fotoaufnahmen (10.01.2023, IB Mayer):

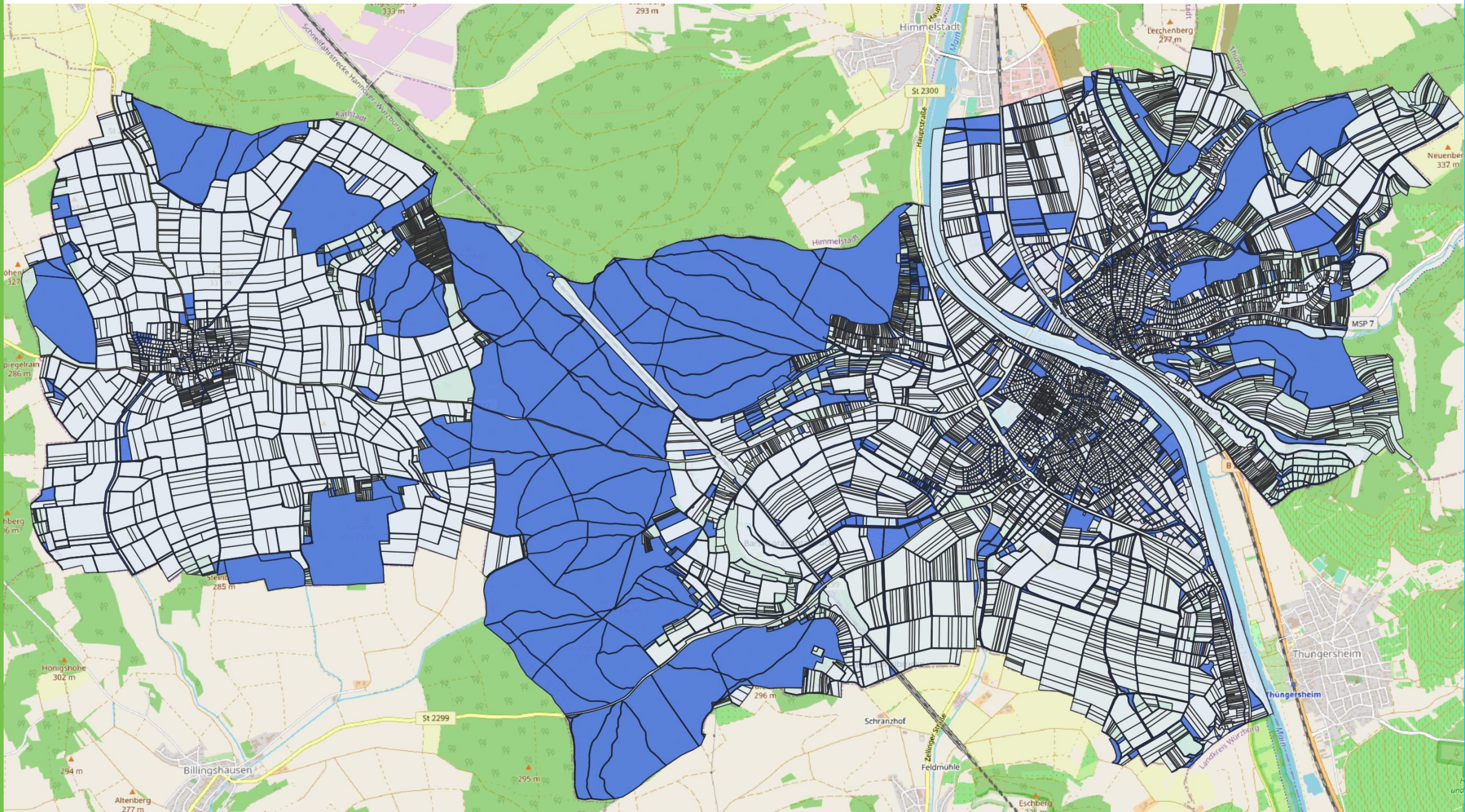




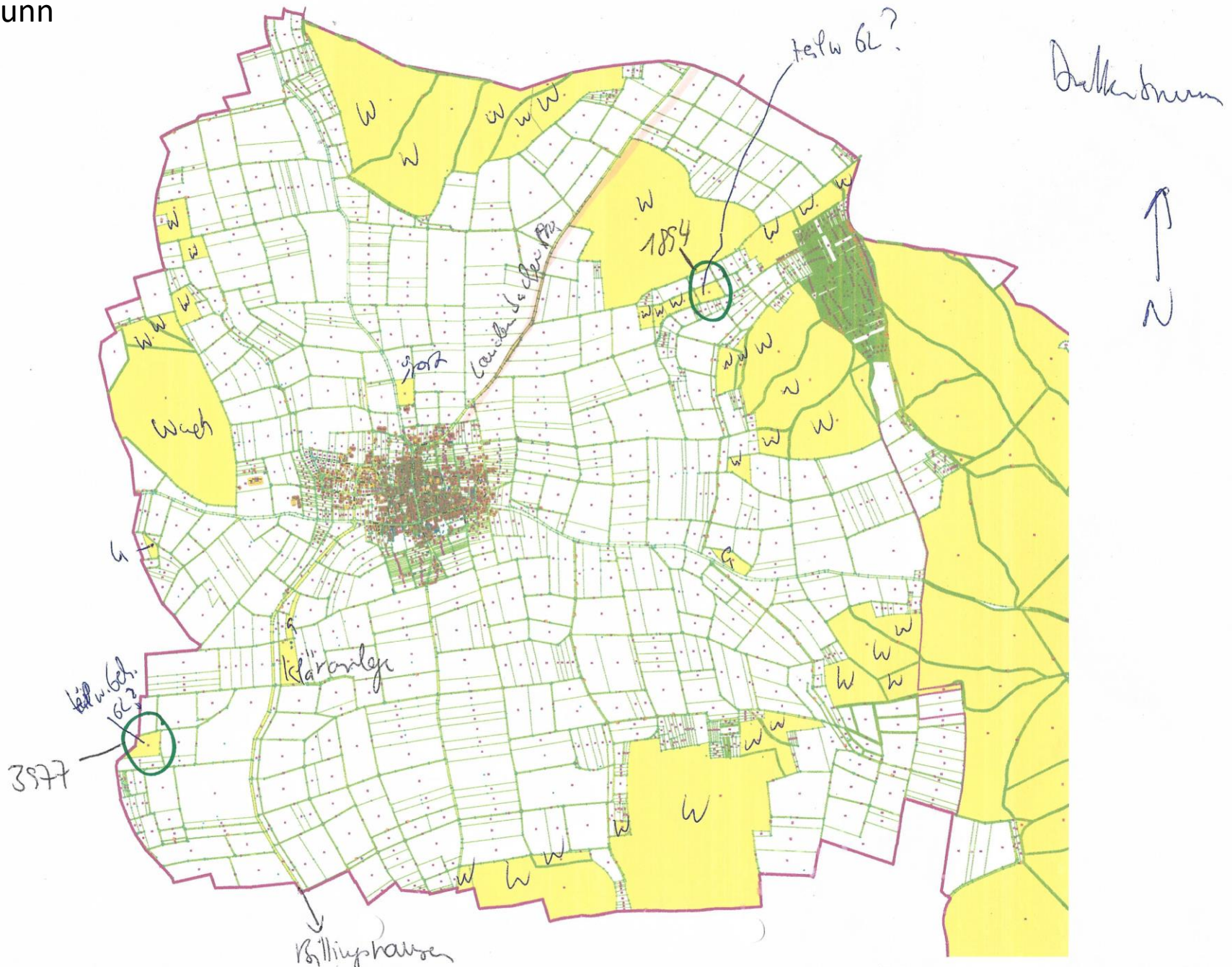
3. Überprüfung der Suchkulisse mit aufgewerteten und entwickelbaren Flächen

- Fokus auf kommunalen Flächen
- Vorauswahl





Duttenbrunn





Nächste Schritte:

- Vorabstimmung mögl. Ökokontoflächen
- mit Gemeinden
- mit Naturschutzbehörde
- Erarbeitung Ökokontokonzepte für ausgewählte kommunale Flächen
- kalkuliert sind 4 Flächen je Gemeinde
- Abweichungen sind möglich
- Abschluss ist eine Bestätigung durch die uNB



Fragen zum Zwischenbericht:

- vollständig für die ILEK-Geschäftsstelle
- kommunalbezogen für die einzelne Gemeinde?
- gedruckt und im pdf-Format

Es gibt sicher noch weitere Fragen.....



Deutsche
Landschaften GmbH

IB Landschaftsarchitekt
Simon Mayer