Flächenpool und Ökokonto

Chancen für umwelt- und kostenbewußte Kommunen

B D L A

Flächenpool und Ökokonto

Chancen für umwelt- und kostenbewußte Kommunen

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01.01.1998 werden den Städten und Gemeinden weitreichende Möglichkeiten für vorausschauendes, umweltbewußtes Flächenmanagement eröffnet.
Der Bund Deutscher LandschaftsArchitekten BDLA nimmt dies zum Anlaß, die Chancen und Möglichkeiten der beiden neuen Instrumente Flächenpool und Ökokonto zu skizzieren und die Kommunen zu ermuntern, diese Instrumente zukünftig bewußt anzuwenden.
Die Grundidee von Flächenpool und Ökokonto ist, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen eines räumlichen Gesamtkonzeptes zu planen und zu realisieren.
Für Gemeinden, die nachvollziehbar, bürgernah und kostenbewußt arbeiten, sind beide Instrumente hilfreich auf dem Weg zu einer nachhaltigen kommunalen Entwicklung.

Die Vorteile liegen auf der Hand:
– Verfahren können vereinfacht und beschleunigt,
– Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft optimiert und
– Kosten eingespart werden.

1 *Ziele und Aufgaben von Flächenpool und Ökokonto*

1.1 **Neue Instrumente** **4**
1.2 **Was ist ein Flächenpool?** **5**
1.3 **Was ist ein Ökokonto?** **5**
1.4 **Die Rechtsgrundlagen** **6**
1.5 **Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung** **8**

2 *Erforderliche Arbeitsschritte*

2.1 **Der Landschaftsplan als Voraussetzung** **10**
2.2 **Flächenauswahl und -bevorratung** **11**
2.3 **Die Maßnahmenrealisierung** **11**
2.4 **Eingriffsprognose und Prüfen geeigneter Flächen und Maßnahmen** **12**
2.5 **Zuordnung, Festsetzung und Refinanzierung** **12**

3 *Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen im Ökokonto*

3.1 **Welche Voraussetzungen müssen für die Refinanzierung erfüllt sein?** **13**
3.2 **Wie werden die Kosten auf die Eingriffsverursacher verteilt?** **14**
3.3 **Welche Maßnahmen können abgerechnet werden?** **15**
3.4 **Wann können die Maßnahmen abgerechnet werden?** **16**

4 *Organisation und Erfolgsbedingungen*

4.1 **Das Rathaus als Schaltstelle** **17**
4.2 **Kooperation** **17**
4.3 **Beratung durch Landschaftsarchitekten** **18**
4.4 **Honorierung der Planung** **19**

1 *Ziele und Aufgaben von Flächenpool und Ökokonto*

1.1 Neue Instrumente

Flächenpoolkonzepte und Ökokonten sind „junge Produkte" der gesellschaftlichen Aufgabe Naturschutz. Weder die Bezeichnungen noch die Inhalte sind i. d. R. gesetzlich gefaßt. Auch in der Fachdiskussion stehen unterschiedliche Auffassungen nebeneinander. Erst zukünftig wird ein einheitliches Verständnis für planerische Lösungen dieser Art entstehen. Mit der vorliegenden Broschüre soll eine allgemein verständliche Einführung gegeben werden. Infolgedessen kann es bspw. aufgrund länderspezifischer Regelungen bzw. bei Einzelfragen der Bezeichnung, des Umfanges sowie der Organisation Abweichungen geben (vgl. z. B. die Regelungen in Hessen § 6b Abs. 5 HeNatSchG).
Die nachfolgend vorgestellten Aspekte beziehen sich vorrangig auf diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Bauleitplanung vorbereitet werden und nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu behandeln sind (§ 8a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§1a Abs. 3, 9 Abs. 1a, 135a Abs. 2, 200a BauBG). Eine erste Übersicht mit wichtigen Stichworten zum Thema gibt die nachfolgende Tabelle.

Flächenpool	Ökokonto
– Flächenauswahl für den Ausgleichsflächenpool – Flächenbevorratung – Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan	– Flächenauswahl für den Ausgleichsflächenpool – Flächenbevorratung – Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan – Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Vorgriff auf zu erwartende Eingriffe – Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan – Zuordnung und Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

1.2 Was ist ein Flächenpool?

Ein Flächenpool ist die Sammlung von potentiellen Ausgleichflächen, auf denen die Gemeinde zukünftige Eingriffe (bspw. in Folge ihrer Siedlungsentwicklung) durch Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege kompensiert.
Der Flächenpoolaufbau bezeichnet hier das Vorgehen von Kommunen, sich die gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsflächen zu beschaffen. Flächenpools sind das Ergebnis einer sachgerechten und zweckmäßigen Gemeindepolitik, in deren Folge geeignete Flächen als potentielle Ausgleichsflächen bevorratet werden.

Zum Flächenpool sollten folgende Arbeitsschritte gehören:
- Erstellen eines Ausgleichsflächenkonzeptes für die Gemeinde,
- Auswahl nach Art und Umfang geeigneter Flächen für den Flächenpool,
- Bevorratung der Flächen durch eine aktive Flächenpolitik der Gemeinde,
- Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan.

1.3 Was ist ein Ökokonto?

Mit Hilfe eines Ökokontos kann der Flächenpool bewirtschaftet werden. Das Konto ermöglicht die „Buchung" von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Sie werden von den Kommunen freiwillig durchgeführt und auf dem Konto bevorratet („eingezahlt").
Diese im Vorgriff realisierten Maßnahmen stehen im Falle eines Eingriffs in Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung und können entsprechend abgebucht werden.
Des weiteren kann das Ökokonto die Grundlage bilden, um die Maßnahmen zu refinanzieren.

Der Begriff des Ökokontos wird z.T. nur als die Einzahlung in Form von Ausgleichsmaßnahmen und als die Abbuchung aufgrund von Eingriffen verstanden. Die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Eingriffsverursacher stellt einen weiteren, nicht zwangsläufig sich anschließenden Schritt dar. Dadurch werden die kommunalen Haushalte entlastet und entsprechend dem Verursacherprinzip die Bauherren belastet. Im folgenden schließt der Begriff des Ökokontos die Refinanzierung als sinnvolle und den verwaltungstechnischen Aufwand der „Kontoführung" rechtfertigende Konsequenz mit ein.

Zum Ökokonto sollten folgende Arbeitsschritte gehören:
- Erstellen eines Ausgleichsflächenkonzeptes für die Gemeinde,
- Auswahl nach Art und Umfang geeigneter Flächen für den Ausgleichsflächenpool,
- Bevorratung der Flächen durch eine aktive Flächenpolitik der Gemeinde,
- Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan,
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Vorgriff,
- Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan,
- Zuordnung und Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen.

1.4 Die Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für den Flächenpool und das Ökokonto in der Bauleitplanung bilden § 8a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§1a Abs. 3, 9 Abs. 1a, 135a Abs. 2, 200a BauBG.

Auf Grundlage der neu in das Baugesetzbuch eingeführten §§ 1a, 135a–c und 200a können Gemeinden

– Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe durchführen und
– diese zu einem späteren Zeitpunkt den neuen Baugebieten zuordnen und durch die Vorhabensträger (Bauherren) finanzieren lassen.

Neu ist die zeitliche und räumliche Flexibilisierung des Ausgleichs:
– Der Zeitpunkt der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme kann vor dem Eingriff liegen, zu einem Zeitpunkt also, da der Eingriff noch gar nicht bekannt ist. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt erst mit der Aufstellung des (Eingriffs-) Bebauungsplanes. Im Sinne der Rechtssicherheit sollte der Zeitpunkt der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme jedoch nicht vor dem 1.1.1998 liegen, wenn eine Refinanzierung der Maßnahme beabsichtigt ist.
– Räumlich können Eingriff und Ausgleich unter bestimmten Voraussetzungen voneinander entfernt sein. In Frage kommen sogar auch Flächen außerhalb des Gemeindegebietes – natürlich nur soweit sie verfügbar sind.

Weitere planerische Optionen werden in der vorliegenden Broschüre nicht ausführlich betrachtet. So kann die Eingriffsregelung in Folge des novellierten Raumordnungsgesetzes auch im regionalen Kontext vorbereitet werden (§ 1 Abs. 2 ROG). Gemäß § 7 Abs. 2 und § 13 ROG ist es möglich, in Raumordnungsplänen regionale Ausgleichflächenpools anzulegen. Dadurch ergeben sich Vorteile für die Realisierung umweltfachlicher Ziele sowie die Möglichkeit für interkommunale Kooperationen. Die fachliche Grundlage für ein regionales Ausgleichskonzept liefert die Landschaftsrahmenplanung.

1.5 Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Das Verhältnis von Bauplanungsrecht und Naturschutzrecht (Eingriffsregelung) ist mit dem novellierten Baugesetzbuch neu geregelt worden.
Der § 1a Abs. 2 Ziff. 2 Baugesetzbuch stellt die Verbindung zum Naturschutzrecht her. In der Folge ergeben sich für Eingriffe aufgrund von Bauleitplänen die fachlichen Erfordernisse auch weiterhin aus dem Naturschutzrecht. Das Baugesetzbuch bestimmt hingegen die Rechtsfolgen in Form von bauleitplanerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie den Vollzug.
Wird ein Eingriff durch einen Bauleitplan vorbereitet, der zu erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führt, so steht immer eine schutzgutbezogene Eingriffsprognose (§ 8a BNatSchG) am Anfang der Betrachtung.

Nachdem die vorgelagerten Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten geprüft und ausgeschöpft sind, wird der vollständige Ausgleichsbedarf ermittelt. Dieser ist im Rahmen der Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen einzustellen. Das Ergebnis ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.
Tatsächlich stellen Ausgleich oder Kompensation mitunter nur ein Hilfsmittel dar, das den Eingriff in ein Schutzgut nicht völlig aufheben kann. Insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung, die streng genommen nur durch Entsiegelung an anderer Stelle zu erreichen ist, werden die tatsächlichen – nicht die rechtlichen – Grenzen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung deutlich.
Die nachfolgende Abbildung stellt die Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dar.

Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(nach § 8a BNatSchG und neuem BauROG zum 1.1.98)

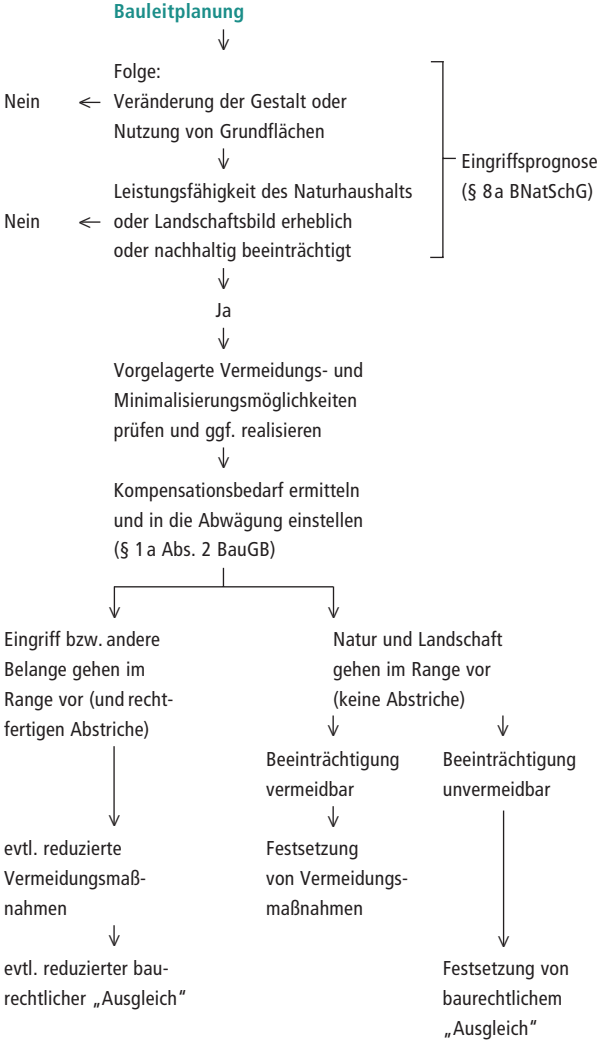

Abb.: Jessel 1999

2.1 Der Landschaftsplan als Voraussetzung

Im Landschaftsplan werden die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen benannt, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild im Gemeindegebiet zu erhalten und zu entwickeln. Nur mit Hilfe der Landschaftsplanung lassen sich Aussagen über die Vermeidbarkeit von Beeinträchtigungen sowie zu Notwendigkeit, Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft treffen (Eingriffsregelung, vgl. Kapitel 1.5). Die sachgerechte Integration der umweltschützenden Belange in den Prozeß der Bauleitplanung kann über folgende Arbeitsschritte erfolgen:

- Entwickeln eines flächendeckenden Zielkonzeptes für das Gemeindegebiet durch die Landschaftsplanung,
- Prüfen und Bewerten bspw. der Siedlungsentwicklung bzw. einzelner Siedlungserweiterungsflächen,
- Entwickeln einer räumlichen und inhaltlichen Konzeption zur Vermeidung von Eingriffen und zur Bestimmung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Gemeindegebiet (Ausgleichskonzeption).

Die landschaftsplanerische Ausgleichskonzeption für das Gemeindegebiet gewährleistet darüber hinaus einen direkten und notwendigen Bezug zwischen Eingriff und Ausgleich (funktionaler Ausgleich). Landschaftspläne sind damit unverzichtbare Voraussetzung für Flächenpool und Ökokonto. Sie bilden die Grundlage für die Entwicklung ökonomisch und ökologisch tragfähiger Ausgleichsflächenkonzepte.

In einzelnen Bundesländern ist der Landschaftsplan sogar rechtliche Voraussetzung für die Anerkennung von Ausgleichsmaßnahmen. Eine Übernahme der Ausgleichsflächen in den Flächennutzungsplan, zumindest aber eine politische Zustimmung zum Ausgleichsflächenpool ist anzustreben, um der Verwaltung Handlungsspielraum für die Flächenbevorratung und die Realisierung einzelner Maßnahmen zu eröffnen.

2.2 Flächenauswahl und -bevorratung

Im Vorgriff auf die zu erwartenden Eingriffe übernimmt die Kommune durch frühzeitige Flächenbevorratung und zielgerichtetes Flächenmanagement (Grunderwerb, Flächentausch, Flurneuordnung) die Bereitstellung geeigneter Flächen. Sie klärt die rechtliche und tatsächliche Verfügbarkeit der ausgewählten Flächen als Voraussetzung für die Anwendung des Flächenpools/des Ökokontos.
Die Flächenauswahl soll sich an den naturschutzfachlichen Anforderungen und Zielsetzungen orientieren. Für Ausgleichsflächen sind nur solche Flächen in Betracht zu ziehen, die gemäß der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufwertungsfähig und -bedürftig sind.

2.3 Die Maßnahmenrealisierung

Wie bei jedem „Sparbuch" muß zunächst auf das Ökokonto eingezahlt werden und zwar in Form von Ausgleichsmaßnahmen. Die Einbuchung erfolgt durch die tatsächliche Realisierung, Unterhaltung und die Pflege von naturschutzfachlich erforderlichen Maßnahmen. Notwendig ist eine kontinuierliche Erfolgskontrolle.

2.4 Eingriffsprognose und Prüfen geeigneter Flächen und Maßnahmen

Werden mit einem Bebauungsplan Eingriffe vorbereitet, sind die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Rahmen des Grünordnungsplanes zu prognostizieren. Auf Grundlage der Eingriffsprognose werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.
Da der notwendige Ausgleich zum Zeitpunkt der Flächenpoolbildung und der Durchführung von Maßnahmen im Vorgriff noch nicht exakt bestimmt werden kann, sind jetzt die Flächen und Maßnahmen im Flächenpool/Ökokonto auf ihre Eignung im Einzelfall zu prüfen. Damit wird sichergestellt, ob mit im Flächenpool/Ökokonto gesammelten Flächen und Maßnahmen der notwendige Ausgleich in Art und Umfang erfolgen kann.

2.5 Zuordnung, Festsetzung und Refinanzierung

Will die Kommune die Ausgleichsmaßnahme refinanzieren, so ist die „Zuordnung" im Bebauungsplan rechtlich geboten. Hierzu ist ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan unverzichtbar. Denn nur mit ihm können für den konkreten Fall Eingriffsintensität und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bilanziert und in einen planerischen Zusammenhang gestellt werden.
Sind die Baugrundstücke verfügbar, so kann die Gemeinde die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen gegenüber den Eingriffsverursachern geltend machen und somit refinanzieren (vgl. Kapitel 3).

Neben der „Zuordnung" im Bebauungsplan und der Refinanzierung über Kostenerstattungsbeträge hat die Gemeinde

grundsätzlich noch eine andere Möglichkeit, die Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen: Ist bereits auf auf der B-Plan-Ebene der Vorhabensträger bekannt oder handelt es sich um einen Vorhabens- und Erschließungsplan, kann ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen werden. Diese Durchführungsverträge sind in der Praxis bereits seit einigen Jahren bekannt und bewährt, so daß auf weitergehende diesbezügliche Erläuterungen verzichtet wird.

3 *Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen im Ökokonto*

3.1 Welche Voraussetzungen müssen für die Refinanzierung erfüllt sein?

Für die Abrechnung und die darauf folgende Refinanzierung der bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind zwei Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die Ausgleichsmaßnahme muß auf einem anderen Grundstück als dem Eingriffsgrundstück festgesetzt sein. Ob dies innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplanes oder innerhalb eines zweiten Ausgleichs-Bebauungsplanes geschieht, ist dabei gleichgültig. Handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme auf dem Eingriffsgrundstück selbst (wie z. B. die Anpflanzung von Bäumen oder naturnahen Hecken im Hausgarten), so ist der Bauherr selbständig für die Durchführung und Kostenübernahme verantwortlich und das Ökokonto hiervon nicht betroffen.
- Die Ausgleichsmaßnahme muß durch Bebauungsplanfestsetzung den Eingriffsgrundstücken zugeordnet werden.

Erst wenn beides gewährleistet ist, kann die Gemeinde die ihr entstandenen Kosten durch die Bauherren refinanzieren lassen.

3.2 Wie werden die Kosten auf die Eingriffsverursacher verteilt?

Die Höhe der erstattungsfähigen Kosten richtet sich nach Umfang und Intensität des Eingriffs. Auch hier ist die fachlich qualifizierte Bewertung der Eingriffsintensität und die begründete Zuordnung unverzichtbar für die Rechtssicherheit der Kostenerstattung.
Zu unterscheiden sind die Kostenerstattungsbeträge von den Erschließungsbeiträgen, die ihrerseits die Kosten von Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließungsmaßnahmen beinhalten. Der Bebauungsplan muß grundsätzlich in seinen Zuordnungsfestsetzungen differenzieren zwischen:

- den Ausgleichsmaßnahmen, die den Eingriffs-/Baugrundstücken zugeordnet werden (Kostenerstattungsbeträge gem. § 135a–c BauGB; Kostenerstattung zu 100 %),
- Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Erschließung bedingt sind (Erschließungsbeitrag gemäß § 127 BauGB; Beitrag max. 90%).

Die Zuordnung als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffs-/Baugrundstücke entzieht die Kosten dem Erschließungbeitragsrecht. Das gilt sogar für Grünanlagen, die an sich nach Erschließungsbeitragsrecht abrechenbar gewesen wären.

Der Erlaß einer kommunalen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §135a–c Baugesetzbuch erweist sich somit als sinnvoll, um eine einheitliche und nachvollziehbare Basis für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu garantieren. Eine Mustersatzung der

Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände liegt bereits vor. Sie regelt den Umfang der erstattungsfähigen Kosten, die Verteilung der Kosten, Anforderungen zu Vorauszahlungen und die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages. Maßgeblich für die Kostenverteilung ist nach dieser Satzung die zulässige Grundfläche (§19 BauNVO) bzw. die überbaubare Grundstücksfläche. Da der Umfang der Versiegelung in der Regel ein zutreffender Parameter für die Eingriffsintensität ist, ist diese Zuordnung auch aus fachlicher Sicht zweckmäßig. Der Erlaß der genannten Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen wird den Gemeinden auch von seiten des BDLA empfohlen.
Entscheidend ist, daß ausschließlich die bei der Gemeinde verbleibenden Kosten erstattungsfähig sind. Eine Kostenerstattung ist ausgeschlossen, wenn die Maßnahmen von einem Dritten finanziert worden sind. Der Kostenerstattungsanspruch der Gemeinde mindert sich also durch jedwede Zuzahlung Dritter.
So sind z. B. in einzelnen Bundesländern alle Maßnahmen grundsätzlich von der Aufnahme in ein Ökokonto ausgeschlossen, die nach Landschaftspflege-Richtlinien gefördert werden.

3.3 Welche Maßnahmen können abgerechnet werden?

Das inhaltliche Spektrum umfaßt alle Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, deren Ziel die Herstellung einer ökologisch aufgewerteten Fläche ist. Grundlage bilden die gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzten Inhalte des Bebauungsplanes.
Im Sinne einer zielorientierten Umsetzung des Ökokontos sind die Maßnahmen in ein fachlich anerkanntes Gesamtkonzept

zu integrieren und dürfen nicht in zukünftigen Eingriffsbereichen liegen.
Die räumliche Flexibilisierung der Ausgleichsmaßnahmen hat eine gesetzlich klar definierte Grenze. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen mit einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein" (§ 1a (3) Satz 2 BauGB). Der Landschaftsplan bietet hierfür eine unverzichtbare Grundlage.
Ausgeschlossen sind alle anderen Umweltschutzmaßnahmen wie beispielsweise der Einsatz regenerativer Energien, umweltfreundliche Verkehrskonzepte oder ressourcenschonende Bauweisen. Diese – möglicherweise wünschenswerten Maßnahmen – können nicht in das Ökokonto eingezahlt und refinanziert werden.

3.4 Wann können die Maßnahmen abgerechnet werden?

Sobald die Eingriffsgrundstücke baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, kann die Gemeinde die (bereits angefallenen) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme geltend machen. Darin enthalten sind die Kosten für den Flächenerwerb oder der Wert der von der Gemeinde bereitgestellten Flächen, Finanzierungskosten, Planungskosten, Herstellungskosten der Ausgleichsmaßnahme sowie Kosten für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
Die Ausgleichsmaßnahmen können zeitlich also deutlich vor dem Eingriff liegen, dürfen jedoch erst mit der Genehmigung des Eingriffs abgerechnet werden.
Zur Kostenerstattung können nur die Grundstücks- oder Wohnungseigentümer oder die Erbbauberechtigten herangezogen werden.

4 *Organisation und Erfolgsbedingungen*

4.1 Das Rathaus als Schaltstelle

Zentrale Bedeutung bei dem kommunalen Flächenmanagement kommt dem Rathaus zu. Durch Verzahnung und Koordinierung verschiedener Verwaltungsressorts wie dem Liegenschaftsamt, den Bau- und Umweltressorts sowie anderer Akteure im Planungsraum kann mit dem Flächpool/Ökokonto die gesetzlich gebotene Eingriffsbewältigung auch für die Öffentlichkeit nachvollziehbar durchgeführt werden. Der Flächenpool und das Ökokonto eröffnen den Gemeinden weitreichende Möglichkeiten, eigenverantwortlich über die Realisierung von Naturschutzkonzeptionen zu entscheiden und ressourcenschonende vorausschauende Politik zu betreiben. Sie stärken die kommunale Planungshoheit. Angesichts des allseits beklagten Verlustes kommunaler Planungshoheit und der kommunalen Finanzierungsnöte wird mit diesen Instrumenten eine umweltorientierte und bedarfsgerechte Kommunalplanung gestärkt!
Um den Erfolg von Flächenpool und Ökokonto sicherzustellen, sollte mit Hilfe eines Katasters die Inanspruchnahme von Flächen für den Ausgleich dokumentiert werden.

4.2 Kooperation

Flächenpoolkonzepte und Ökokonten erfordern von den Städten und Gemeinden eine hohe fachliche Kompetenz. Aus diesem Grund sollte die Kompetenz der Gemeinden gestärkt und das Know-how kompetenter Partner im Planungsraum genutzt werden.

In eine flexible kooperative Umsetzungsstrategie sind auch andere Akteure einer Region mit ihren naturschutz- und landschaftsbezogenen Aktivitäten einzubeziehen. In der Konsequenz sollten bspw. die Naturschutzbehörden aufgrund ihrer fachlichen Qualifikation am Aufbau, an der Organisation sowie der Handhabung von Flächenpool und Ökokonto beteiligt sein. Die Kooperation mit den Naturschutzbehörden wird empfohlen.

4.3 Beratung durch Landschaftsarchitekten

Landschaftsarchitekten erstellen das kommunale Ausgleichskonzept und bemessen Eingriffsfolgen und Umfang der Maßnahmen. Sie liefern das fachliche Gerüst für den Flächenpool und das Ökokonto und erarbeiten Vorschläge für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Entscheidung über die Zuordnung und damit das „Abbuchen" im Ökokonto trifft der Gemeinderat im Rahmen seiner Abwägung auf Grundlage der fachlichen Empfehlungen. Als Berater der Gemeinden können Landschaftsarchitekten die Einrichtung des Ökokontos sowie die gesamte Kontoführung verantwortlich durchführen bzw. beratend begleiten.
So kann durch ein fachlich qualifiziertes Gesamtkonzept und frühzeitige Abstimmung die oft schwierige und zeitaufwendige Suche nach geeigneten Flächen im Vorfeld gelöst, die Flächenverfügbarkeit geregelt und damit für das spätere Bauleitplanverfahren größere Planungs- und Rechtssicherheit erreicht werden.

4.4 Honorierung der Planung

Einer Statistik des Landes Hessen zur Folge fallen die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gegenüber den Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und den Baukosten nicht ins Gewicht. Wenn Ökokonto und Flächenpool richtig konzipiert sind, führen sie zu einer Reduzierung dieser „Ausgleichs"-Kosten zugunsten von Städten und Gemeinden. Das ist vom Gesetzgeber ausdrücklich gewollt. Kostenbewußte Kommunen sollten diese Chance ergreifen.
Soweit der Aufbau, die Organisation und die Handhabung von Flächenpools und Ökokonten durch Landschaftsarchitekten erfolgen, ist die HOAI zur Bestimmung der Honorare heranzuziehen. Die Leistungen der Landschaftsarchitekten sind gemäß Teil VI der HOAI zu vergüten. Dabei zählen folgende Leistungen nicht zu den Grundleistungen und sind daher nicht mit dem Tabellenhonorar abgegolten:

- örtliche Erhebungen und Bestandskartierungen,
- Konkretisierung der Ausgleichskonzeption im Rahmen der Flächenpools und des Ökokontos,
- die gesamte Tätigkeit des Landschaftsarchitekten im Rahmen des § 1 a BauGB, insbesondere bei der Integration der Darstellungen der Landschaftspläne in die Bauleitplanung.

Werden derartige Leistungen neben Grundleistungen eines Landschaftsplanes oder Grünordnungsplanes erbracht, bedarf der Anspruch auf zusätzliche Vergütung einer schriftlichen Vereinbarung zwischen den Parteien. Anderenfalls können diese Leistungen nach § 50 HOAI als sonstige Leistungen abgerechnet werden.

Impressum

Herausgeber
Bund Deutscher
LandschaftsArchitekten e.V.
Köpenicker Straße 48/49
10179 Berlin
Telefon 030. 27 87 15 - 0
Telefax 030. 27 87 15 - 55
eMail info@bdla.de
Internet http://www.bdla.de

Text und Redaktion
Edith Schütze, Fr. Landschafts-
architektin BDLA
Mario Kahl, Referent des BDLA
Arbeitskreis Landschaftsplanung im BDLA

Bildnachweis
Neue Wiesen. Stadtrandpark
Berlin-Weißensee
Verfasser: Büro für Freiraumgestaltung,
Andrea Schirmer & Martina Kernbach,
Landschaftsarchitektinnen, Berlin
Foto: Yann Monel

Gestaltung
GrafikBüro Adler & Schmidt

1. Auflage
Berlin, September 1999