



Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beratungsvorlage

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 12.03.2019

**Vorlagen Nr.** 23/2019

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Amt:** Bauamt

**Beratungsgegenstand:**

**Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft bei Bebauungsplänen mit Vorhabenbezug, Zurverfügungstellung von Ökopunkten aus dem kommunalen Ökokonto**

**Beschlussantrag:**

1. Bei Bebauungsplänen mit Vorhabenbezug entscheidet der Gemeinderat über die Zurverfügungstellung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt im Einzelfall.
2. Als Preis für einen Ökopunkt aus dem Ökokonto der Stadt Blaustein wird der jeweilige aktuelle Mittelwert der Flächenagentur Baden-Württemberg für Ökopunkte aus dem Naturraum Schwäbische Alb herangezogen.

Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung /Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
-		-		-

## II. Sachvortrag

### Kompensation von Eingriffen bei Bebauungsplänen mit Vorhabenbezug

In letzter Zeit gab es mehrere Bebauungspläne, die eigentlich vom Grundsatz als „vorhabenbezogene“ Bebauungspläne einzustufen sind, da die Initiative zu den betreffenden Vorhaben vom Vorhabenträger ausging. Oft handelt es sich um betriebliche Erweiterungen. Beispiele sind:

- 2. Erweiterung und Ergänzung Gewerbegebiet Markbronn-Dietingen – Holzbau Müller
- 2. Änderung GWG Lischma-Areal in Ehrenstein – Fa. Griffwerk / Lamparter
- Erweiterung GWG Hülenweg in Arnegg – Fa. Lindenmann
- 2. Änderung GWG Lindenstraße 2016 in Ehrenstein – Fa. Prolux

In den genannten Fällen wurden verfahrensmäßig „normale“ Bebauungspläne von der Stadt Blaustein erstellt, wobei über vertragliche Regelungen die Vorhabenträger zur Übernahme der Projektkosten herangezogen werden/wurden. Hierzu gehören auch die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen. Der von den jeweiligen Fachplanern über eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsbedarf in Ökopunkten kann meist nicht oder nicht vollständig auf der Vorhabenfläche realisiert werden. Üblicherweise werden an anderer Stelle Maßnahmen durchgeführt z.B. auf Streuobstwiesen, durch Aufforstung oder Extensivierung von Ackerflächen, durch Gewässerrenaturierung etc.

Der höchste in den o.g. Beispielen entstandene Kompensationsbedarf betrug dabei beim Bebauungsplan GWG Markbronn - Dietingen über 143.000 Ökopunkte. Holzbau Müller hat den Großteil der erforderlichen Ökopunkte auf eigenen Flächen realisiert.

Die Erbringung der Ökopunkte kann auf verschiedene Weise erfolgen, wobei in allen Fällen eine direkte Zuordnung der durchgeführten Maßnahme im B-Plan erfolgen muss.

1. Der Vorhabenträger stellt durch Maßnahmen auf eigenen Flächen Ökopunkte zur Verfügung.
2. Der Vorhabenträger kauft die Ökopunkte bei der Flächenagentur Baden-Württemberg. Die Flächenagentur vermittelt Ökopunkte oder Waldausgleichsflächen und entwickelt für Landeigentümer naturschutzfachlich geeignete Ökokonto-Maßnahmen. Die Flächenagentur wurde 2010 von den Gesellschaftern Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stiftung Naturschutzfonds Baden-Württemberg und Steine und Erden Servicegesellschaft GmbH (SES) gegründet. Derzeit kostet ein Ökopunkt im Naturraum Schwäbische Alb zwischen 0,80 – 1,20 €.

3. Der Vorhabenträger kauft die Ausgleichsmaßnahme bei der Stadt Blaustein. Hierbei könnte der jeweils aktuelle Mittelwert der Flächenagentur (derzeit ca. 1 €/Ökopunkt) angesetzt werden.

### Ökokonto Stadt Blaustein

Die Stadt Blaustein führt seit 2011 ein „bauplanungsrechtliches“ Ökokonto, das sich auf vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für künftige Eingriffe durch die Bauleitplanung der Stadt bezieht. Aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren (§ 13 a und b BauGB) ist derzeit keine Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung und somit keine Kompensation von Eingriffen erforderlich. Die Ausweisung von Bauflächen im §13 b-Verfahren ist befristet bis 31.12.2021 möglich. Daher müssen derzeit von der Stadt keine Ökopunkte in Abzug gebracht werden.

Das Ökokonto wies im Juli 2018 folgendes „Guthaben“ auf:

1. Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopqualität:	71 739 ÖP
2. Alt- und Totholzkonzept – Waldrefugien:	412.255 ÖP*
3. Förderung spezifischer Arten:	11.764 ÖP
4. Bodenschutzmaßnahmen:	<u>6.438 ÖP</u>
	<b><u>502.196 ÖP</u></b>

\* Punktzahl wird erst nach 25 Jahren „Entwicklungszeit“ erreicht.

Der „Vorrat“ an Ökopunkten wird in kommenden Jahren z.B. für die Entwicklung der künftigen Wohnbauflächen am Scheibenweg benötigt. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung sparsam mit den zur Verfügung stehenden kommunalen Ökopunkten umgegangen werden. Diese sollten weitestgehend für „eigene“ kommunale Vorhaben verwendet werden. Bislang wurde bei der Zurverfügungstellung von Ökopunkten ein herstellungsbezogener Kostenansatz gewählt, der in der Praxis dazu führte, dass Ökopunkte je nach durchgeführter Aufwertungsmaßnahme verschieden teuer waren. Dies führte zu Unstimmigkeiten mit den Vorhabenträgern. Um diese Ungleichheit aufzuheben wird vorgeschlagen, die Kosten nicht mehr herstellungsbezogen, sondern basierend auf den Preisen der Flächenagentur Baden-Württemberg zur Verfügung zu stellen.

### **Zukünftige Vorgehensweise:**

- Bebauungspläne mit Vorhabenbezug werden zukünftig i.d.R. als vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB aufgestellt.
- Nach Vorliegen des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Vorhabenträger entscheidet der Gemeinderat, ob aus dem Ökokonto der Stadt Blaustein Ökopunkte zur Verfügung gestellt werden können oder sollen. Abhängig gemacht wird dies u.a. von der Anzahl der auf dem kommunalen Ökokonto zur Verfügung stehenden und der Anzahl vom Vorhabenträger benötigten Ökopunkte. Die Entscheidung ergeht im Einzelfall. Es besteht kein Anspruch auf Zurverfügungstellung von Ausgleichsmaßnahmen oder Ökopunkten durch die Stadt.

- Bei der Zurverfügungstellung von Ökopunkten durch die Stadt wird vertraglich der preisliche Mittelwert der jeweils aktuell bei der Flächenagentur Baden-Württemberg gehandelten Ökopunkte für den Naturraum Schwäbische Alb angesetzt. Dieser beträgt aktuell ca. 1 €/ÖP.
- Sofern keine Ökopunkte von der Stadt zur Verfügung gestellt werden, kann der Vorhabenträger selbst Maßnahmen oder Ökopunkte zur Verfügung beibringen oder diese bei privaten Anbietern aus Blaustein oder bei der Flächenagentur Baden-Württemberg erwerben.

### **Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Bei Bebauungsplänen mit Vorhabenbezug entscheidet der Gemeinderat über die Zurverfügungstellung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt im Einzelfall.
2. Als Preis für einen Ökopunkt aus dem Ökokonto der Stadt Blaustein wird der jeweils aktuelle Mittelwert der Flächenagentur Baden-Württemberg für Ökopunkte aus dem Naturraum Schwäbische Alb herangezogen.



Elke Bossert

### **Beteiligte Ämter:**



Sandra Pianezzola  
Leiterin  
Bauamt



Josef Engel  
Leiter  
Kämmerei und Liegenschaften