



08.05.2013

Fachbereich Stadtentwicklung

Frau Sibylle Tinius  
421-663

**Informationsvorlage Nr. IV-026/2013 - öffentlich**  
**für den Bauausschuss**

---

**Information zum Sachstand des Ökokontos, des Flächenpools sowie der  
Umsetzungskontrolle und des Monitorings der Bebauungspläne**

Bezug:

1. Flächennutzungsplan
2. Verbindliche Bauleitplanung
3. 20.06.2011 Bauausschuss – der Fachbereichsleiter Stadtentwicklung kündigte eine öffentliche Information im 2. HJ 2011 für den Bauausschuss zum Thema Ökokonto an
4. 26.10.2011 Bauausschuss – Informationsvorlage Nr. IV-013/2011 „Sachstand zur Einführung von Ökokonto und Flächenpool“

Sachverhalt:

Ökokonto, Flächenpool, Monitoring und Umsetzungs-/Vollzugskontrolle sind Instrumente der Landschaftsplanung zur Regulierung und Überwachung der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft und der Umweltauswirkungen bei Bauvorhaben.

Die Bauleitplanung verlangt für Planungen, z.B. Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne etc. eine Umweltprüfung. Diese stellt die jeweiligen Eingriffe in Natur- und Landschaft fest und beschreibt die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich und Ersatz.

**Ökokonto**

Der Fachbereich Stadtentwicklung verwaltet das Ökokonto und bearbeitet die Antragstellungen beim Landkreis. Er ist dabei auf Zuarbeiten der Fachbereiche Öffentliches Bauen und Gebäudemanagement, der Stadtwerke, des Entwässerungsbetriebes und der WiWOG angewiesen.

Es wurde wiederholt an verschiedenen Stellen um Vorhaben geworben, welche in das Ökokonto eingebucht werden können. So sind z.B. im November 2012 vom Fachbereich Gebäudemanagement folgende Abbruchmaßnahmen benannt worden:

- Abbruch eines Werkstattgebäudes in Pratau,
- Abbruch eines Schuppens in Seegrehna,
- Abbruch einer Scheune in Berkau.

Der Stand des Ökokontos zum 30.03.2013 weist insgesamt 170.860 Biotopwertpunkte aus. In Abstimmung mit dem Landkreis Wittenberg, Untere Naturschutzbehörde kann nach ca. 5 Jahren nach Einbuchung eine Begutachtung und Neubewertung der Flächen erfolgen, mit dem Ergebnis eines Zuwachses oder auch Verlustes von Ökopunkten.

Der Landkreis Wittenberg, Untere Naturschutzbehörde führt neben dem Ökokonto der Stadt Wittenberg auch Konten Dritter, bisher jedoch nur für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Halle für die Fläche der ehem. Nordendkaserne.

Bei geplanter Inanspruchnahme von Ökopunkten sind die betreffenden Flächen neu zu bewerten, dies ist bisher im Stadtgebiet noch nicht geschehen. Die Ökopunkte der städtischen Flächen reserviert die Stadt nur für eigene Bauvorhaben. Die vorhandenen Ökopunkte Dritter können bei Bedarf in Abstimmung mit dem Landkreis an Interessenten vermittelt werden. Derzeit liegen Anfragen der Landesstraßenbaubehörde Dessau und aus der Bauleitplanung der Stadt vor.

#### Weiteres Verfahren

Das Ökokonto der Stadt wird vom FB Stadtentwicklung weiter betreut. Es wird von den anderen Fachbereichen erwartet, dass sie ihre geplanten Vorhaben dem FB SE zur Anmeldung für das Ökokonto vor deren Umsetzung bekannt geben.

In Kontakt zum Landkreis werden Informationen zum vermittelbaren Bestand an Ökopunkten aktuell gehalten.

### **Flächenpool (Kompensationsflächenkataster)**

In der Vergangenheit sind bei der täglichen Arbeit, auf den Hinweis Dritter, von Eigentümern oder aufgrund gezielter Suche eine große Anzahl an kommunalen und privaten Flächen bzw. potentiellen Maßnahmen zusammengetragen worden, welche wiederum kommunalen oder privaten Bauherren zur Verfügung gestellt werden können. Diese befinden sich auf sehr unterschiedlichem Erfassungsstand in einer Tabelle. Grundsätzlich sollten erfasst werden:

- Kurzbezeichnung der Maßnahme
- Flurstücksbezeichnung, -eigentümer, -größe
- Bestandsbiotop, Planungsbiotop, Zugewinn
- Aufnahmedatum
- Bereits zugeordnete Eingriffe, Daten zur Umsetzung

Eine besondere Problematik des Flächenpools ist der zeitliche Aspekt, dem dieser unterliegt. Flächen, welche heute zur Verfügung stehen, sind demnächst mglw. mit einer anderen Nutzung schon belegt. Eine Rückmeldung der Eigentümer, welche die Flächen anboten, erfolgt in der Regel nicht.

Biotop, welche vor Jahren aufgenommen wurden, verändern sich (Sukzession, z.B. Verbuschung von Wiesen).

Deshalb bedarf der Pool fortlaufender Aktualisierung hinsichtlich der verfügbaren Flächen sowie deren augenblicklichem Bewuchs. Diese Fortschreibung geschieht punktuell und parallel zur Erlangung neuer Erkenntnisse bzw. bei „Herausgabe“ potentieller Flächen an einen Bauherrn.

Es ist ein Schema erarbeitet worden, um den Flächenpool in das Kartensystem der Stadt (Synergis) mit Verknüpfung einer Datenbank einzupflegen. Die Karte wird den Flächenstatus und die Lage der Flächen auf einen Blick erfassbar machen, d.h. es wird eine Farbskala für offene, reservierte, vergebene, umgesetzte und aus der Kontrollpflicht entlassene Maßnahmen geben. Das eröffnet zugriffsberechtigten Mitarbeitern der Stadtverwaltung den Zugang zu diesen Informationen, erleichtert die Zusammenarbeit und erhöht Transparenz und schnelle Verfügbarkeit der Daten.

### Weiteres Verfahren

Zur Einrichtung des Flächenpools steht der größte Arbeitsaufwand an. In Etappen ist das oben genannte Schema im Synergis zu erstellen und mit Inhalten zu füllen. Zeitlich wird das entsprechend des Umsetzungsstatus der Flächen (offen, reserviert, umgesetzt etc.) durch den FB SE erfolgen.

### **Umsetzungs-/Vollzugskontrolle der Festsetzungen der Bebauungspläne**

Die Bauleitplanung weist in den Festsetzungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft und Umweltauswirkungen im Rahmen von Bauvorhaben geeignete Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz der Eingriffe aus. Die Umsetzungs- bzw. Vollzugskontrolle prüft, ob diese Festsetzungen aus der Planung (z.B. Pflanzaufgaben, Einfriedungen etc.) fachgerecht und im zeitlichen Rahmen umgesetzt und entwickelt werden.

Wann beginnt die Umsetzungs-/ Vollzugskontrolle? Der Bauherr hat die beabsichtigte Nutzungsaufnahme mindestens zwei Wochen zuvor bei der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen (§ 81 Abs. 2 BauO LSA). Die Bauaufsichtsbehörde teilt daraufhin der Gemeinde die Nutzungsaufnahme mit (Fertigmeldung). Damit ist klargestellt, dass das entsprechende Vorhaben errichtet wurde und die Gemeinde kann jetzt ihre Kontrollaufgaben wahrnehmen.

Meist ist für die Realisierung der Ersatzmaßnahmen ein Zeitraum von einem Jahr nach Baufertigstellung vorgegeben. (Ein Sonderfall sind stufenweise Umsetzungen, welche idealerweise mit entsprechend zugeordneten Maßnahmen im Umweltbericht der Bauleitplanung festzusetzen wären, wenn diese Etappen bekannt sind.)

Im Falle der Feststellung von Verstößen gegen die Festsetzungen sind diese der Bauordnungsbehörde zu melden, da nur diese befugt ist Ermessen auszuüben bzw. die Festsetzungen durchzusetzen.

Verantwortlich für die Umsetzungskontrolle der Planfestsetzungen für Dritte und Kommune ist der Fachbereich Stadtentwicklung, soweit diese nicht über einen städtebaulichen Vertrag geregelt sind. Für die darüber hinaus über einen städtebaulichen Vertrag geregelten Maßnahmen ist der FB ÖB zuständig, welcher jeweils beteiligte Fachbereiche hinzuzieht.

### Weiteres Verfahren

Die Umsetzungskontrolle als abschließende Fertigstellung der Bauleitplanung ist innerhalb der Stadtverwaltung durch Einrichtung einer Stelle bei SE installiert worden. Das geschah aus der Notwendigkeit in gestiegenem Umfang kontrollieren zu müssen, der auch eigens dafür vorgesehenes Personal erfordert. Die Kontrollen werden dokumentiert werden. Erste Erfahrungen hierzu liegen voraussichtlich zum Ende 2013 vor.

### **Monitoring der Bauleitplanung**

Das Monitoring im Rahmen der Bauleitplanung ist im § 4c Baugesetzbuch geregelt. Es umfasst die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, sowohl der bereits im Umweltbericht der Bauleitplanung genannten als auch der möglicherweise unerwartet auftretenden Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt (z.B. Lärm, Gerüche, unerwartete Verkehrsströme etc.).

Das Monitoring beginnt mit dem Beginn der Baumaßnahme, da auch dann schon erhebliche Umweltauswirkungen auftreten könnten.

Der Gesetzgeber regelt nicht ab wann und in welchem Umfang eine Überwachung stattfinden soll. Es können auch mehrere B-Pläne (benachbarte z.B.) gemeinsam überwacht werden. Das Monitoring ist dauerhaft fortzuführen solange das Bauvorhaben besteht.

Der Fachbereich Stadtentwicklung hat einen ausbaufähigen Textbaustein zur Übernahme in die Bauleitplanungen entwickelt, welcher in den Umweltberichten zu verwenden ist. Dieser wird jeweils inhaltlich bei der Aufstellung der Bauleitpläne mit dem FB Öffentliches Bauen abgestimmt. Je präziser die Beschreibung der vorgesehenen Überwachung ausfällt, desto geringer wird der Arbeitsaufwand, welcher sich im Nachhinein einstellt, sein.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB werden im Anschreiben der Stadt die jeweiligen Fachbehörden auf ihre Pflicht hingewiesen, dass nach Abschluss des Verfahrens der Planaufstellung, d.h. nach In-Kraft-Treten des Bauleitplanes, die Gemeinde zu unterrichten ist, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB). Dieser Hinweis wird auch als textliche Aussage zukünftig in die Umweltberichte übernommen.

Für das Monitoring ist der FB Öffentliches Bauen verantwortlich.

#### Weiteres Verfahren

Der FB Stadtentwicklung SE-1 unterstützte den FB Öffentliches Bauen ÖB-3 bei der Zusammenstellung der bestehenden monitoringpflichtigen Bauleitpläne.

Für die zukünftige Bauleitplanung werden die vorhandenen Textbausteine mit dem FB ÖB-3 abgestimmt.

Denkbar wäre auch die Installation eines regelmäßigen (z.B. jährlichen) Termins mit dem Landkreis, zu welchem alle relevanten monitoringpflichtigen Planungen durchgesprochen werden.

Eckhard Naumann