

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2012 / V 00075	Ausfertigungen: AVL, BOA, DEZ1, DEZ3, DEZ4, OB-Büro, OVA, OVE, OVK, OVR, PL, SBA, SBV, SE, STP
Dienststelle: Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Umwelt Aktenzeichen: BSU-AUN	15.05.2012, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input checked="" type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____ <input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____	

Betreff: Ökokonto und Ausgleichsflächenkataster der Stadt Friedrichshafen - Flächenbilanz zum 31.12.2010 und strategische Weiterentwicklung des Kompensationsflächenmanagements Anlage: (1) Übersichtskarte Ausgleichsflächenkataster und Ökokonto Friedrichshafen (2) Auszug Ausgleichsflächenkataster mit Flächenbeispiel (3) Nachhaltigkeitsindikatoren: A13 Flächennutzung und Bevölkerungsdichte A18 Nachhaltige Flächenentwicklung gemäß Flächennutzungsplan A19 Frühzeitiger Ausgleich von Eingriffen in die Natur	
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.	
<input checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien
<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)
<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)	

Referent und Zeitdauer: Dr. Tillmann Stottele / Bertrand Schmidt - 30 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	19.06.2012	Vorberatung	öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Verkehr	26.06.2012	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	02.07.2012	Entscheidung	öffentlich

Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):	
TA 06.07.1999, DS 173/1999	Einführung eines „Öko-Kontos“ für die Bauleitplanung in der Stadt Friedrichshafen – Sachstandsbericht
GR 25.09.2000, DS 247/2000	Erlass einer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135 c BauGB
GR 25.09.2000, DS 255/2000	Einführung eines Ökokontos für die Bauleitplanung in der Stadt Friedrichshafen - Abschlussbericht
TA 08.03.2005, DS 2005 / V 00033	Vorstellung des Ausgleichsflächenkatasters im Rahmen des Ökokontos Friedrichshafen
TA 01.07.2008, DS 2008 / V 00112	Ökokonto und Ausgleichsflächenkataster Friedrichshafen – Zwischenbilanz und Perspektiven
TA 04.07.2010, 08G0059-10	Ausgleichsflächenkataster und Ökokonto Friedrichshafen - kurzer Sachstandsbericht

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmalige Kosten Betrag: EUR
 jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einnahme(n) Betrag: EUR
bzw.

Beiträge: laufende (jährlich) Betrag: EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt VWH VMH Fipo:
 Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel

HSt. 2.6101.9500.000-0008 Vorgezogene Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen	2012/2013	50.000 / 50.000 EUR
HSt. 2.6101.9504.000-0008 Gewerbegebiet Flughafen	2012/2013	10.000 / 5.000 EUR
HSt. 2.6101.9506.000-0008 Bahnhof Kluffern	2012/2013	0 / 15.000 EUR
HSt. 2.6101.9512.000-0008 Ausgleichsmaßnahmen MWZ	2012/2013	63.000 / 20.700 EUR
HSt. 2.6101.9513.000-0008 Ausgleichsmaßnahmen Thermalbad	2012/2013	0 / 50.000 EUR
HSt. 2.6101.9514.000-0008 Ausgleichsmaßnahme Büropark	2012/2013	1.000 / 0 EUR
HSt. 2.6101.9515.000-0008 Ausgleichsmaßnahmen Fallenbrunnen	2012/2013	144.000 / 0 EUR
HSt. 1.6101.6550.000 Fachgutachten Ökokonto	2012/2013	5.000 / 5.000 EUR
HSt. 1.6101.6551.000 Kataster und Monitoring Ausgleichsflächen	2012/2013	5.000 / 5.000 EUR

(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Der angeforderte Bericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird die nötigen Personal- und Finanz-Ressourcen für das Kompensationsflächenmanagement in Verantwortung der Stadt Friedrichshafen bereitstellen und über die laufende Umsetzung von Maßnahmen in angemessenen Abständen berichten.

Begründung:

Gliederung

1.	Einführung	5
1.1	Anlass für diesen Bericht	5
1.2	Fachlicher Hintergrund	5
	<ul style="list-style-type: none">• Was ist ein Ökokonto?• Wann wurde die Konzeption des städtischen Ökokontos und Ausgleichsflächenkatasters entwickelt und eingeführt?	
1.3	Rechtsgrundlagen	6
	<ul style="list-style-type: none">• Bauplanungsrechtliches Ökokonto gemäß Baugesetzbuch• Naturschutzrechtliches Ökokonto gemäß Naturschutzgesetz• Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg	
1.4	Interne Organisation der Aufgaben Ökokonto und Ausgleichsflächenkataster in der Stadtverwaltung Friedrichshafen	8
1.5	Aufgabenabgrenzung gegenüber Landratsamt und Regionalverband	10
	<ul style="list-style-type: none">• Landratsamt Bodenseekreis• Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	
1.6	Vorteile der Ökokontoregelung für die Stadt Friedrichshafen	11
2.	Flächenentwicklung im Zeitraum 1998 bis 2010	12
2.1	Flächenbilanz Ökokonto und Ausgleichsflächen Friedrichshafen, Stand Dezember 2010	12
2.2	Entwicklungen im Zeitraum 2008 – 2010	17
	<ul style="list-style-type: none">• Ökokonto• Funktionserhaltende Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz• Bauleitplanung• Straßenbau	

2.3	Ausblick auf die aktuelle und weitere Entwicklung 2011 – 2020	18
	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung • Welche größeren Eingriffsplanungen stehen im nächsten Jahrzehnt an? • Welche konkreten Planungen für Baugebiete und Ökokontoflächen stehen im Doppelhaushalt 2012/2013 in der Finanz- oder Sachplanung? • Kompensationsflächensentwicklung • Produktionsintegrierte Kompensationsansätze im Offenland und Wald 	
3.	Zusammenfassung und Empfehlungen	24
3.1	Anforderungen an das Kompensationsflächenmanagement in Friedrichshafen	24
	<ul style="list-style-type: none"> • Was sind Gründe und Anlässe für Ausgleichsmaßnahmen? • Wie hat sich die Zahl dieser Ausgleichsverfahren entwickelt? • Wie viele Flächen und Maßnahmen sind aktuell zu betreuen? • Was umfasst die Betreuung und welche Art von Arbeiten sind mit Ökokonto- und Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen verbunden? • Welche Kompetenzen sind für diese Arbeiten notwendig? 	
3.2	Erfüllung und Umsetzung	26
	<ul style="list-style-type: none"> • Welche Anforderungen erfüllen wir schwerpunktmäßig? • Welche Anforderungen sind noch offen und wo liegen die Schwierigkeiten? • Was passiert, wenn wir diese Anforderungen nicht erfüllen? 	
3.3	Handlungsbedarf und Empfehlungen der dezernatsübergreifenden AG Ökokonto zum weiteren Vorgehen	27
	<ul style="list-style-type: none"> • Was muss zwingend und prioritär umgesetzt werden? • Welche Ressourcen und Strukturen müssen dafür in der Stadtverwaltung bereitgestellt werden? • Welche Vorteile ergäben sich darauf für die Stadt Friedrichshafen? 	

1. Einführung

1.1 Anlass für diesen Bericht

Im TA wurde aus den Reihen der Gemeinderäte ein Sachstandsbericht zum Ökokonto und Ausgleichsflächenkataster erbeten. Insbesondere sollte eine zusammenfassende Bewertung der umgesetzten Ökokonto- und Ausgleichsmaßnahmen, der Flächenbilanzen und des künftigen Handlungsbedarfs vorgelegt werden.

Diese Vorlage kommt diesem Wunsch nach und zeigt auf, wie die Stadtverwaltung in den letzten Jahren versucht hat, der dynamischen Stadtentwicklung und den rechtlichen, fachlichen sowie organisatorischen Anforderungen mit stetig wachsendem Arbeitsaufwand gerecht zu werden. In Vorbereitung dieses Berichts wurden die Nachhaltigkeitsindikatoren A13 "Flächennutzung und Bevölkerungsdichte", A18 "Nachhaltige Flächenentwicklung" sowie A19 "Frühzeitiger Ausgleich von Eingriffen in die Natur" für die letzten Jahre fortgeschrieben (**siehe Anlage 3**).

Die letzten Sachstandsberichte zum Thema wurden 2005 (DS-Nr. 2005 / V 00033) und 2008 (DS-Nr. 2008 / V 00012) gegeben. In diesen wurden die Flächenbilanz vorgestellt, die rechtlichen Entwicklungen erläutert, die Vorteile für die kommunale Bau- und Ausgleichspraxis anhand von Beispielen dargestellt sowie die fachlichen und finanziellen Voraussetzungen für eine rechtskonforme Umsetzung in Friedrichshafen aufgezeigt.

1.2 Fachlicher Hintergrund

Was ist ein Ökokonto?

Nach dem Sprachgebrauch der Verwaltungsjuristen, der Landschaftsökologen und Landschaftsarchitekten kann folgende Definition gegeben werden:

Das Ökokonto ist ein Instrument zur Bevorratung und Verwaltung von Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Flächen. Diese Maßnahmen werden unabhängig von Eingriffen durchgeführt und können später im Zuge eines Eingriffsvorhabens als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen herangezogen werden.

Ein Ökoflächenpool ist die Sammlung von potentiellen Ausgleichsflächen, auf denen zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege kompensiert werden können. Diese werden grundsätzlich auch als Ökokontoflächen bezeichnet.

Wann wurde die Konzeption des städtischen Ökokontos und Ausgleichsflächenkatasters entwickelt und eingeführt?

Mit der Entwicklung von Modellprojekten und eines Bewertungsrahmens sowie einer Kostenerstattungssatzung wurde das Ökokonto Friedrichshafen von 1998 bis 2001 federführend vom Stadtplanungsamt (PL) und dem Amt für Umwelt und Naturschutz (AUN) eingeführt (DS-Nr. 1999 / V 00173, DS-Nr. 2000 / V 00247, DS-Nr. 2000 / V 00255). Die Stadt Friedrichshafen hat damit als erste Stadt im Bodenseekreis die Möglichkeit genutzt, die Grundlagen für die Bevorratung von vorgezogenen Aufwertungsmaßnahmen (Ökokonto) zu schaffen und umzusetzen. Parallel dazu hat das AUN im Jahr 2002 mit dem Aufbau eines rechtsverbindlichen kommunalen Ausgleichsflächenkatasters begonnen, um alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus der Bauleitplanung so wie die Kompensationsmaßnahmen anderer Baulastträger zu erfassen und zu dokumentieren. Dieses Kataster ist zwingend nötig, um einen Überblick über die „gebundenen“ Flurstücke und Maßnahmen zu erhalten und um die Vollzugskontrolle und die Überwachung der ökologischen Entwicklung (Monitoring) gewährleisten zu können.

1.3 Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliches Ökokonto gemäß Baugesetzbuch

Mit dem novellierten Baugesetzbuch zum 01.01.1998 wurden sowohl die zeitliche wie auch die räumliche Bindung zwischen Eingriff und Ausgleich für die Bauleitplanung weitgehend aufgehoben. Dies war Voraussetzung für das Ökokonto (Rechtsgrundlagen §§ 1a Abs. 3, 135a Abs. 2, 200a), welches heute unter dem Namen bauplanungsrechtliches Ökokonto geführt wird. Dieses findet Anwendung bei Eingriffen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Baugebietsplanung), die aus der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) entwickelt sind. Es kann nicht bei der übergeordneten Straßenplanung eingesetzt werden. Die Maßnahmen sind auch nicht als Naturschutzleistungen handelbar.

Naturschutzrechtliches Ökokonto gemäß Naturschutzgesetz

Der Wunsch nach zeitlicher Flexibilisierung von Ausgleich und Eingriff brachte mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes im Jahr 2005 auch eine flexible Ökokontoregelung in § 22 LNatSchG mit sich. Mit der Vollregelung des zum 01.03.2010 novellierten Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde eine Ökokontoregelung auch auf Bundesebene eingeführt (§ 16 Abs. 1 und 2 BNatSchG), welche die Anwendung bei Eingriffen im Außenbereich ermöglicht und das Recht einräumt mit Naturschutzleistungen zu handeln (handelbare Kompensationsflächen).

Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg

Die rechtliche Grundlage hierfür, die "Verordnung zur Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen" (Ökokonto-Verordnung, ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg ist am 1. April 2011 in Kraft getreten. Nachdem das BNatSchG die Eingriffsregelung in räumlicher Hinsicht flexibilisiert hat, und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im gesamten Naturraum 3. Ordnung (z.B. Naturraum Bodensee-Oberschwaben) zulässig sind, führt die ÖKVO jetzt auch zu einer zeitlichen Flexibilisierung. Nunmehr können freiwillige Naturschutzmaßnahmen im Vorgriff eines bekannten Eingriffs auf Vorrat durchgeführt und später als Maßnahmen zur Kompensation in Natur und Landschaft eingesetzt werden.

Damit besteht nun auch im Außenbereich die Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen aus dem naturschutzrechtlichen Ökokonto zu kompensieren. Grundlage ist ein standardisiertes landesweit gültiges Bewertungsverfahren, das allerdings nur die Schutzgüter Arten, Biotope, Boden und Wasser betrachtet. Landschaftsbild, Klima und Naherholungsfunktion, die im bauplanungsrechtlichen Ökokonto als Schutzgüter Berücksichtigung finden, sind nicht Gegenstand des naturschutzrechtlichen Ökokontos.

Grundsätzlich können Ökokontomaßnahmen aus dem bauplanungsrechtlichen Ökokonto in das naturschutzrechtliche Ökokonto überführt, gehandelt und regional monetarisiert werden, wenn sie nach dem Bewertungsverfahren der ÖKVO erarbeitet werden und die Untere Naturschutzbehörde die Maßnahme geprüft und fachlich als geeignet bewertet hat.

Mit dem Ziel, Eingriffsverursacher, Maßnahmenträger, Landwirte und weitere Beteiligte bei der Umsetzung von Ökokonto-Maßnahmen und deren Zuordnung zu unterstützen, wurde die **Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH** gegründet, die künftig den landesweiten Handel mit Ökopunkten und Maßnahmenflächen unterstützen soll.

Mit der Ökokonto-Verordnung ist auch die **Kompensationsflächenverzeichnis-Verordnung (KompVzVo)** des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr BW (UVM) zum 1. April 2011 in Baden-Württemberg in Kraft getreten, die auf § 17 Abs. 6 BNatSchG zurückgeht. Gemäß § 1 führen die Unteren Naturschutzbehörden der Stadt- und Landkreise das Kompensationsflächenverzeichnis. Die KompVzVo gilt nur für naturschutzrechtliche Kompensations- und Ökokontomaßnahmen.

Mit der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) ist der Stadt Friedrichshafen die Möglichkeit eröffnet, neben dem bauplanungsrechtlichen Ökokonto unter bestimmten Voraussetzungen und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes auch Maßnahmen für das naturschutzrechtliche Ökokonto umzusetzen.

1.4 Interne Organisation der Aufgaben Ökokonto und Ausgleichsflächenkataster in der Stadtverwaltung Friedrichshafen

Die Aufgaben Ökokonto und Ausgleichsflächenkataster werden federführend von folgenden Ämtern wahrgenommen (vgl. **Abb. 1**):

- Planungsveranlassung für Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung und Geschäftsführung der Arbeitsgruppe Ökokonto durch das Stadtplanungsamt (PL)
- Grunderwerb, Grundstücksbewirtschaftung sowie Bereitstellen von Flurstücken durch das Amt für Vermessung und Liegenschaften (AVL)
- Ökokontoflächenplanung, Konzeption für Kompensations- und CEF-Maßnahmen, fachrechtliche Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie Führen und Datenpflege des digitalen Ausgleichsflächenkatasters und des ökologischen Monitorings durch das Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Umwelt (BSU)
- Maßnahmenumsetzung und Folgepflege durch das Stadtbauamt (SBA)
- Kostenverrechnung mit Eingriffsverursacher durch die Stadt- und Stiftungspflege (Stp) in Abstimmung mit AVL, PL und SBA

Die Arbeitsgruppe Ökokonto trifft sich ein bis zweimal pro Jahr, um aktuelle und strategische Themen und Entwicklungen zu besprechen. Sie besteht aus den Dienststellen: AVL, BSU, PL und SBA. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung (SE) wird bei Projekten mit engem Bezug zu Fließgewässern und konkreten Umsetzungsmaßnahmen hinzugezogen. Die Stp ist für die Finanzierung und Refinanzierung von Kompensationsmaßnahmen mit verantwortlich.

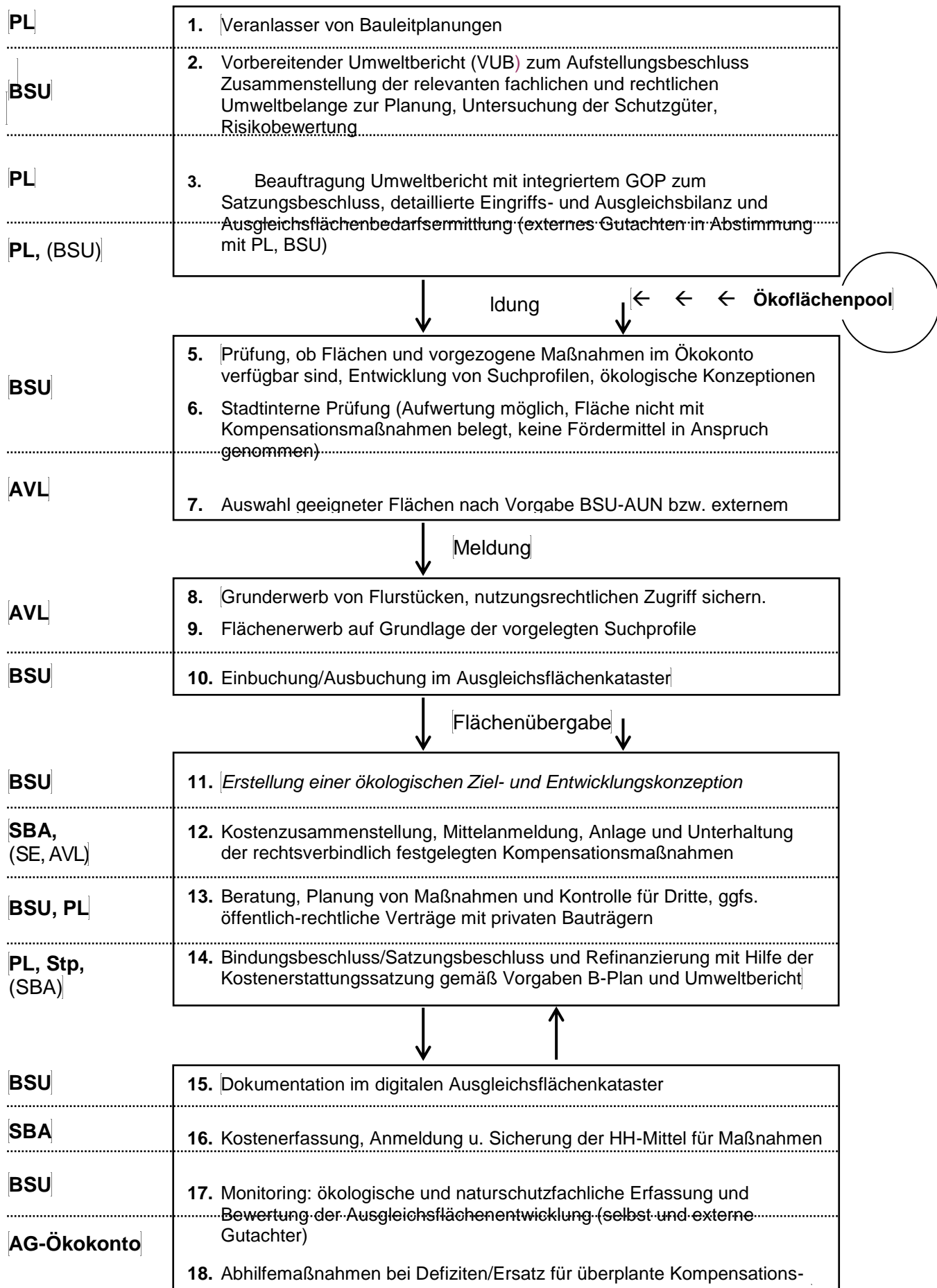


Abb. 1 Derzeitiger Ablauf und Aufgabenverteilung in der Stadtverwaltung für das Kompensationsflächenmanagement in Friedrichshafen

1.5 Aufgabenabgrenzung gegenüber Landratsamt und Regionalverband

Landratsamt Bodenseekreis

Mit der Ökokontoverordnung (ÖKVO) und der Kompensationsflächenverzeichnis-Verordnung (KompVzVo) vom 1. April 2011 liegen die Zuständigkeit und die Verpflichtung zum Führen eines naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenverzeichnisses bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes. Dieses Verzeichnis gliedert sich in die Abteilungen Ökokonto und Eingriffskompensation.

Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

Vor dem Hintergrund großer Flächeninanspruchnahmen durch Straßenbauvorhaben und Erweiterungen bzw. Ansiedlungen von Firmen im Raum Bodensee-Oberschwaben wurde im Jahr 2009 das Projekt „Kompensationsflächenmanagement im Kooperationsraum Bodensee-Oberschwaben“ unter der Leitung des Regionalverbands gestartet. Das BSU arbeitet sowohl in der Kerngruppe als auch auf Sachebene des Projekts, da Friedrichshafen einer der umfangreichsten Ausgleichsflächenkataster im Kooperationsraum unterhält.

Die vier entscheidenden Ziele sind:

- (1) ein regionales Kompensationsflächenkataster zu erstellen,
- (2) geeignete Kompensationsflächenpools zu entwickeln,
- (3) die Methodik zur Bewertung von Eingriff- und Ausgleich in den beteiligten 14 Kommunen und in den Landkreisen Bodensee und Ravensburg zu vereinheitlichen und
- (4) die Handel- und Vergleichbarkeit zwischen naturschutzrechtlichem und baurechtlichen Ökokonto herzustellen durch Implementierung aller Vorgaben der ÖKVO BW im Bewertungsmodell des Kooperationsraumes.

In einer ersten Abschätzung wurde für den Kooperationsraum für die nächsten 15 Jahre ein Kompensationsflächenbedarf von 400-500 ha ermittelt, zuzüglich Artenschutzmaßnahmen, um die Populationen streng geschützter Arten zu sichern. Die Summe der bereits bestehenden Kompensations- und Ökokontoflächen im Außenbereich aller teilnehmenden Kommunen beträgt ca. 310 ha; hinzu kommen Kompensationsflächen für den Neubau der B 31, die sich auf 43 ha beziffern.

Fertig gestellt ist das einheitliche Bewertungssystem, welches zum 1. Juli 2012 eingeführt wird.

Hieraus ergeben sich zwangsläufig Auswirkungen auf das umfangreiche Häfler Kompensationsflächenkataster und die künftige Bilanzierung von Kompensationsflächen, da nunmehr alle Schutzgüter mit Punkten bewertet werden und auch für das Schutzgut Landschaftsbild eine Bewertungsmatrix vorliegt, mit deren Hilfe z.B. große Firmenhallen in der Landschaft sowie Windkraftanlagen vergleichbar bewertet werden können.

Für die Jahre 2012 und 2013 ist die Detailplanung von interkommunalen Poolflächen für zusammenhängende Ökokontomaßnahmen beabsichtigt. Insbesondere Feuchtlebensräume, Überschwemmungsgebiete und Gewässerachsen sowie Grenzertragsflächen und besondere Naherholungsräume sollen schwerpunktmäßig entwickelt werden (vgl. SV 2012 / V 00076 Regionales Kompensationsflächenmanagement im Kompensationsraum Bodensee-Oberschwaben).

1.6 Vorteile der Ökokontoregelung für die Stadt Friedrichshafen

Als Vorsorgeinstrument können umgesetzte Ökokontomaßnahmen sowohl für die kommunale Bauleitplanung als auch für den kommunalen Naturschutz Synergien und Vorteile bieten. Dies sind:

- Stärkung des Handlungsspielraumes der Gemeinden durch Vereinfachung und Beschleunigung der Bauleitplanung.
- Bessere Verhandlungsposition der Kommunen gegenüber Grundeignern durch alternative Auswahlgrundstücke.
- „Ökologische Verzinsung“ und Vorteil geringerer Ausgleichsflächengröße im Vergleich zur Kompensationsabwicklung „just in time“ mit größerem Ausgleichsflächenbedarf.
- Nutzung der Wertsteigerung zwischen Ein- und Ausbuchung durch frühzeitigen Erwerb und Aufwertung einer Ökokontofläche.
- Durch die zeitliche Entkoppelung zwischen Eingriff und Kompensation verringert sich die Entwicklungsdifferenz (ökologischer time-lag) zwischen den Lebensraumqualitäten vor einem Eingriff und der Funktionalität der Kompensationsmaßnahmen oft erheblich.
- Mit Hilfe der Kostenerstattungssatzung ist eine Refinanzierung der Maßnahmen durch den Eingriffsverursacher möglich.

Zum Beispiel benötigt eine Wirtschaftswiese auf feuchtem Standort 10-25 Jahre, um sich als standort- und artgerechter Feuchtlebensraum zu entwickeln. Dortige Tierhabitate müssen bestimmte standörtliche, räumliche, strukturelle oder botanische Anforderungen erfüllen, um von Faltern, Libellen oder Vögeln genutzt werden zu können. Auch die Nutzung und Pflege spielt eine große Rolle.

Das seit 1999 entwickelte Ökokonto-Modellprojekt Kitzenwiese auf über 1 ha Fläche mit sehr hochwertig entwickelten Pflanzen- und Tierartenvorkommen konnte die Ausgleichsanforderungen zu Boden, Natur und Landschaft des großflächigen Gewerbegebiets B-158 Alt-Allmannsweiler fast vollständig abdecken (Satzungsbeschluss 2011). Ohne diese Fläche hätte eine dreimal größere Ackerfläche zu artenreichem Grünland inkl. Gewässer- und Heckenstrukturen umgewandelt werden müssen, um die Ausgleichsanforderungen zu erfüllen.

Frühzeitiger Ausgleich bedeutet deshalb auch die Chance zusammen mit der Land- und Forstwirtschaft solche Flächen ökologisch zu entwickeln, die schwierig zu bewirtschaften oder geringe Bodenwertzahlen haben (Grenzertragsflächen). Dies fördert die Akzeptanz für Ausgleichsmaßnahmen bei Landwirten für kommende Projekte.

2. Flächenentwicklung im Zeitraum 1998 bis 2010

2.1 Flächenbilanz Ökokonto und Ausgleichsflächen Friedrichshafen, Stand Dezember 2010

Eine Übersicht über die Anzahl und die prozentuale Verteilung der verschiedenen Flächentypen im Häfler Ausgleichsflächenkataster geben **Abb. 2 bis 5** und **Tab. 1**.

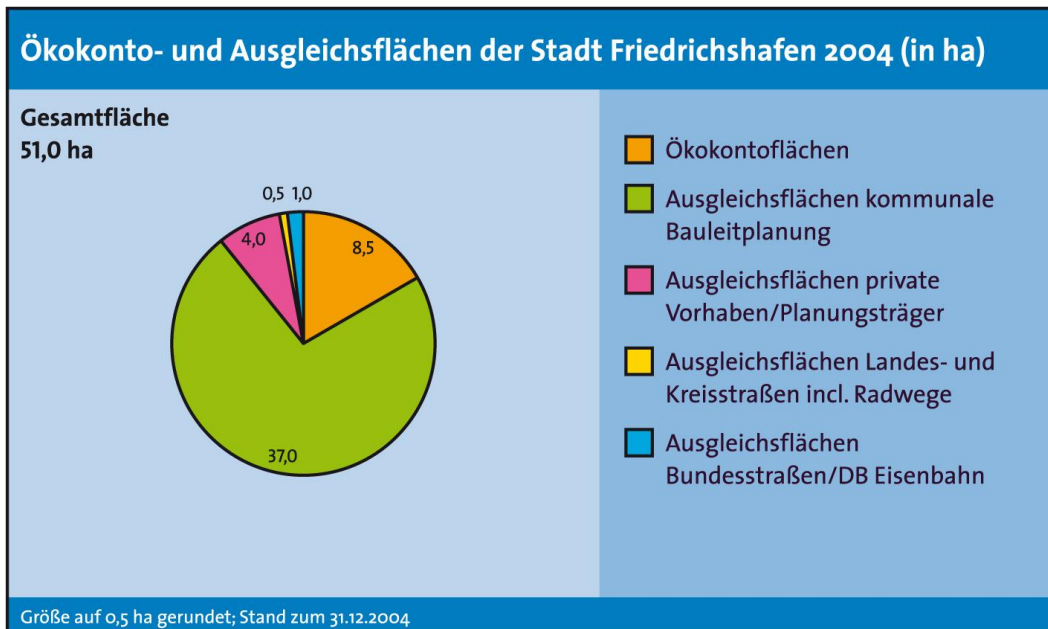


Abb. 2 Ökokonto- und Ausgleichsflächen der Stadt Friedrichshafen am 31.12.2004

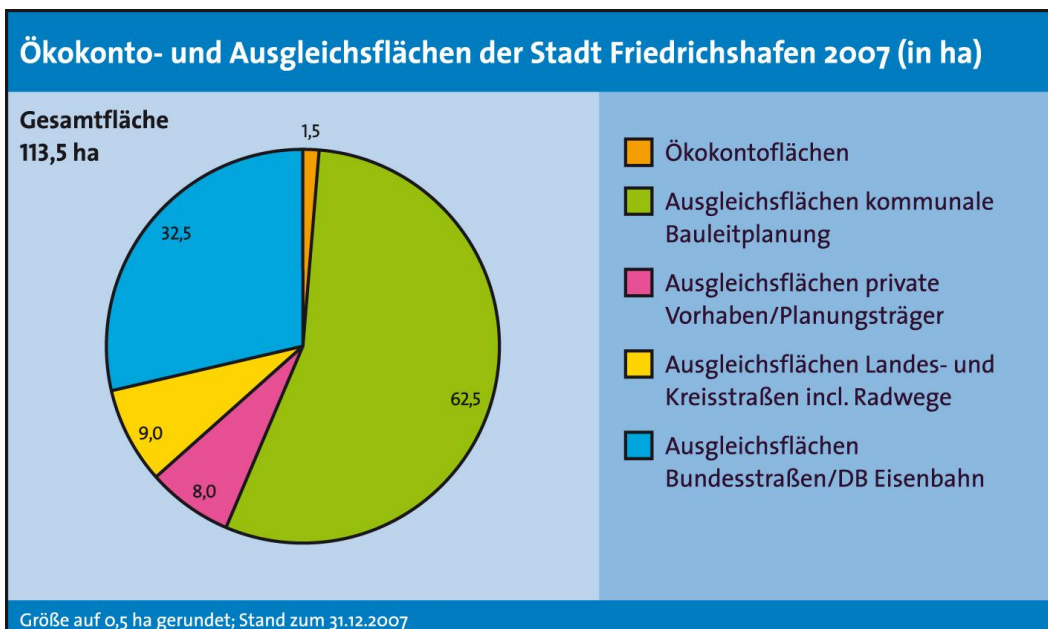


Abb. 3 Ökokonto- und Ausgleichsflächen der Stadt Friedrichshafen am 31.12.2007

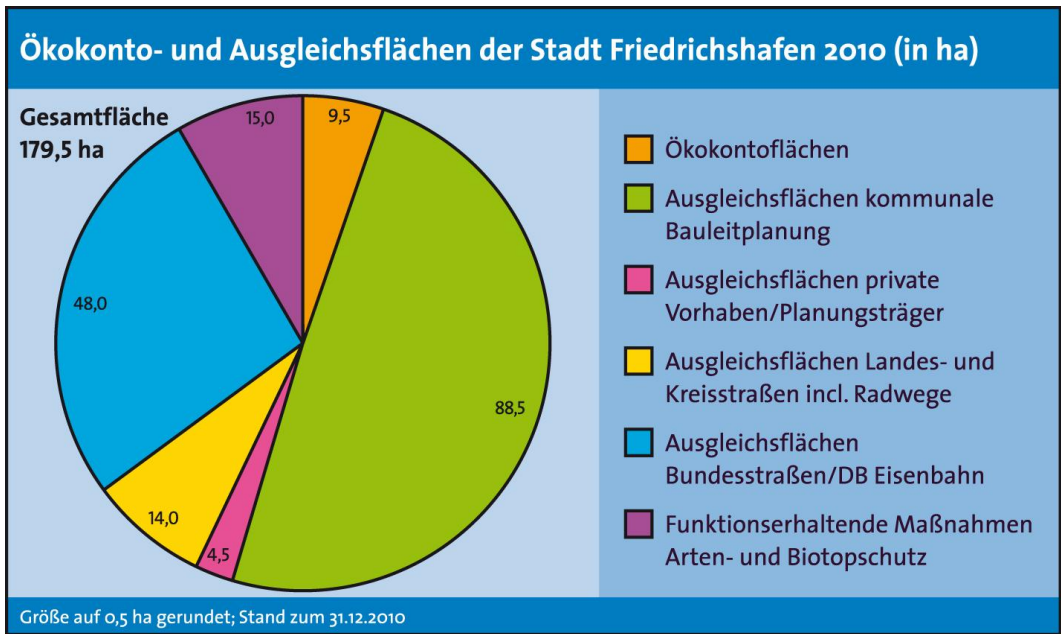


Abb. 4 Ökokonto- und Ausgleichsflächen der Stadt Friedrichshafen am 31.12.2010

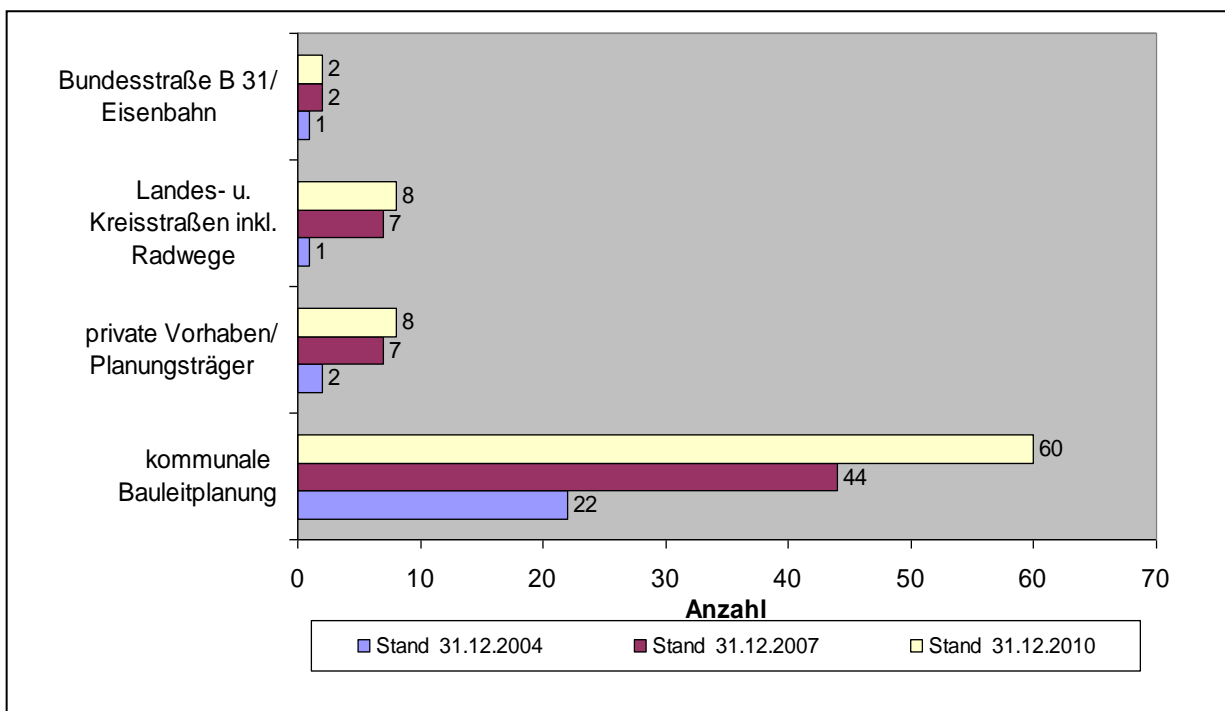


Abb. 5 Anzahl der Bauleitplanungsverfahren mit Verbuchung von Ausgleichsmaßnahmen von 1998-2004 (Stand 31.12.2004), 1998-2007 (Stand 31.12.2007) und 1998-2010 (Stand 31.12.2010)

Tab. 1 Überblick der Ökokonto- und Ausgleichsflächenentwicklung Friedrichshafen 1998 – 2010

Teil	Flächenkategorie	Stand 31.12.2004			Stand 31.12.2007			Stand 31.12.2010		
		Anzahl der Verfahren	Flächen-größe in ha	Anteil in %	Anzahl der Verfahren	Flächen-größe in ha	Anteil in %	Anzahl der Verfahren	Flächen-größe in ha	Anteil in %
I	Ausgleichsflächen und -maßnahmen (seit 1998 verbucht)									
	kommunale Bauleitplanung	22	35,0	68,6	44	58,5	51,5	60	84,5	47,1
	private Vorhaben/ Planungsträger	2	4,0	7,8	7	6,0	5,3	8	4,5	2,5
	Landes- u. Kreisstraßen inkl. Radwege	1	0,5	1,0	7	1,0	0,9	8	5,0	2,8
	Bundesstraße B 31/ Eisenbahn	1	1,0	2,0	2	2,5	2,2	2	5,0	2,8
II	Ausgleichsflächen u. -maßnahmen für geplante Vorhaben									
	kommunale Bauleitplanung	4	2,0	3,9	3	ca. 4	3,5	4	ca. 4	2,2
	private Vorhaben/ Planungsträger	0	0	0,0	2	ca. 2	1,8	0	0	0,0
	Landes- und Kreisstraßen inkl. Radwege	0	0	0,0	6	ca. 8	7,0	2	ca. 9	5,0
	Bundesstraße B 31/ Eisenbahn	0	0	0,0	1	ca. 30	26,4	1	43,0	24,0
III	Ökokontoflächen und -maßnahmen	5	8,5	16,7	5	1,5	1,3	18	9,5	5,3
IV	Artenschutzrechtliche Maßnahmen (erfasst seit 2008)	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	13	15,0	8,4
I-IV	Gesamtflächen/Gesamtsummen aller Ausgleichs- und Ökokontoflächen und CEF-Maßnahmen	35	51,0	100	77	113,5	100	116	179,5	100
V	<i>Sonstige Flächen: Kauf Gewässerrandstreifen seit 1996</i>	2	1,0	--	2	1,0	--	2	1,0	--
VI	<i>Sonstige Aufwertungsflächen: Altlasten- u. Ufersanierung</i>	11	11,5	--	11	11,5	--	12	12,5	--

Erläuterungen zu **Tab. 1**:

- Die Daten beruhen auf folgenden Zeitreihen: 7 Jahre 1998-2004; 10 Jahre 1998-2007; 13 Jahre 1998-2010
- Alle Flächenangaben sind auf 0,5 ha gerundet
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen setzen sich aus 2 Kategorien zusammen:
CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang, wie punktförmige (z.B. Fledermaushöhlen) und flächige Maßnahmen (z.B. Habitatschutz Gelbbauchunke, Zauneidechse). Befreiungs-Maßnahmen sind vorgezogene externe Maßnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
- Die bevorrateten Ökokontoflächen werden nach und nach ausgebucht, so dass sich ihre Gesamtfläche verringern kann, während die Zahl der Verfahren über die Jahre zunimmt
- *Kursive Werte* geben einen groben Anhaltspunkt für laufende Bauprojekte bzw. Straßenplanungen, deren Realisierungszeitraum noch nicht feststeht
- Bundesstraßen: Die bereits gebundenen Ausgleichsmaßnahmen sind in einem einzigen Verfahren zusammengefasst und umfassen zahlreiche Teilflächen bzw. Maßnahmen, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) beschrieben sind

In der Übersichtskarte (**Anlage 1**) sind die in **Tab. 1** summarisch zusammengefassten Flächenkategorien dargestellt.

In einem Auszug der Excel-Tabelle zum Ausgleichsflächenkataster (**Anlage 2**) wird exemplarisch die Kurzdokumentation der Ausgleichs- und Ökokontomaßnahmen im Stadtgebiet Friedrichshafen dargestellt, und zwar anhand der Ökokonto-Fläche FN-126 in Schnetzenhausen mit der schutzgutbezogenen Bilanzierung und Zuordnung als eine Kompensationsmaßnahme für das geplante Thermalbad in Fischbach.

In **Anlage 3** mit den drei Nachhaltigkeitsindikatoren

- A13 Flächennutzung und Bevölkerungsdichte
- A18 Nachhaltige Flächenentwicklung gemäß Flächennutzungsplan
- A19 Frühzeitiger Ausgleich von Eingriffen in die Natur

werden die Siedlungs- und Ausgleichsflächenentwicklungen in Friedrichshafen zusammenfassend dargestellt. Einige wichtige Punkte daraus sind in die folgenden Erläuterungen aufgenommen worden.

Trotz der städtebaulichen Zielsetzung, verstärkt das Innenentwicklungspotential und Konversionsflächen für die Stadtentwicklung zu nutzen, wächst die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich weiter dynamisch. Nachverdichtungspotentiale sowie nicht entwickelte brachliegende Flächen im Innenbereich nehmen in den kommenden Jahren nach und nach ab.

Dementsprechend sind die kommunalen Ausgleichsflächen von 37 ha im Ende 2004 über 62,5 ha Ende 2007 auf nunmehr ca. 96 ha (88,5 ha + 7,5 ha) zum Stichtag 31.12.2010 angestiegen (vgl. **Abb. 2-4, Tab. 1**). Die 15 ha funktionserhaltenden Maßnahmen zum Artenschutz (**Tab. 1, Teil IV**) teilen sich auf kommunale und sonstige Projektträger etwa hälftig auf und werden so zu der Rubrik kommunale Ausgleichsflächen addiert. Diese Flächenkategorie nimmt einen immer größeren Stellenwert ein, da Richtlinien zum Schutz streng geschützter Arten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfordern. Aus **Abb. 5** geht hervor, dass im letzten Jahrzehnt etwa 6 Bauleitplanverfahren pro Jahr Kompensationsflächen erfordert haben.

Auch die verfügbaren kommunalen Ökokontoflächen unterliegen einer hohen Dynamik. Die ersten Modellprojekte zum Ökokonto erbrachten aufgewertete Flächen im Umfang von 8,5 ha (2004), Abbuchungen reduzierten diesen Ausgleichsflächenpool bis auf 1,5 ha (2007). Durch verbliebene Grundstücke aus Tauschverfahren zur B 31 konnte das Ökokonto zuletzt wieder auf 9,5 ha aufgestockt werden (vgl. **Abb. 2-4, Tab. 1**). Allerdings sind die meisten Grundstücke noch nicht aufgewertet. Ziel der Stadtverwaltung ist es, 10-20 ha aufgewerteter Ökokontoflächen vorzuhalten.

Neben kommunalen Ausgleichsbindungen sind im Stadtgebiet auch zahlreiche Flächenbindungen für Vorhaben von Firmen, des Landes und des Bundes wirksam, die Ende 2010 eine Größenordnung von 83,5 ha hatten. Insbesondere die planfestgestellte B 31 schlägt hier mit ca. 43 ha zu Buche.

Die Infrastrukturentwicklung zeigt im Zeitraum 1989-2000 eine Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen von rund 180 ha, das entspricht einer jährlichen Flächeninanspruchnahme von 15 ha. In der folgenden Dekade 2001-2010 kamen 140 ha neue Siedlungs- und Verkehrsflächen hinzu, im Mittel 14 ha pro Jahr; das bedeutet einen Flächenverbrauch von 20 Fußballfeldern jährlich (vgl. **Anlage 3, Indikator A 13**).

Die Siedlungsfläche beträgt heute 29,2 % der Gemarkungsfläche (2010), im Jahr 2001 waren es noch 27,2 %. Die genutzte landwirtschaftliche Fläche ging im selben Zeitraum von 52,0 % auf 50,3 % zurück, das entspricht absolut einer Fläche von rund 120 ha. Die Stadtentwicklung ging analog des Landestrends in erster Linie zu Lasten von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Umfang von etwa 10 ha sind Flächenumnutzungen und Innenentwicklungen erfolgt, die von der Stadt Friedrichshafen teilweise unter großem finanziellem Aufwand vorgenommen wurden. Durch Umnutzung des alten Messegeländes am Riedlewald durch Wohnbebauung und großflächigen Einzelhandel (Bodenseecenter) wurden Versiegelungen „auf der grünen Wiese“ vermieden. Gleiches gilt für die

altlastenreichen Konversionsflächen der alten Löwentalkaserne am Flughafen, für das Areal des Fallenbrunnens oder aktuell die angestrebte Entwicklung des Güterbahnhofs durch die ZF. Weitere 10 ha gehen auf Flächeninanspruchnahmen von naturnahen Waldflächen und Fließgewässern zurück, z.B. durch die Neue Messe Friedrichshafen und die K 7726 Messeanbindung Nord. Alle Sonder- und Gewerbeflächen zusammen nahmen Ende 2010 rund 475 ha oder ein Viertel der Siedlungs- und Verkehrsflächen ein, dies entspricht 6,8 % der Gesamtgemarkung. Bedingt durch Flughafen und Messe weist Friedrichshafen besonders viel Sondergebietsfläche auf.

2.2 Entwicklungen im Zeitraum 2008 – 2010

Der Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr in Friedrichshafen ist im landesweiten Vergleich überdurchschnittlich, wobei im Bezugszeitraum pro Jahr im Mittel 10,7 ha landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. innerstädtische Grünflächen beansprucht wurden. Das entspricht einer Fläche von über 15 Fußballfeldern pro Jahr und damit rund dem Dreifachen des Landesdurchschnitts, wobei Baden-Württemberg im Vergleich zu allen anderen Bundesländern bereits einen Spitzenplatz einnimmt.

Der bundesweite Trend, dass immer weniger Einwohner pro Quadratkilometer Siedlungsfläche leben, hält auch in Friedrichshafen an. So sank dieser Wert von 4.209 Einwohnern/km² 2008 auf 4.149 Einwohnern/km² Siedlungsfläche im Jahr 2010, während die Bevölkerung mit Schwankungen zwischen 58.500 und 59.000 Einwohnern nahezu gleich geblieben ist (vgl. **Indikator A13, Anlage 3**).

Ökokonto

Durch Bindungen und Abbuchungen (Flächenzuordnungen) für kommunale Großprojekte waren Ende 2007 nur noch 1,5 ha Ökokontoflächen vorhanden. Unter anderem waren für das geplante Gewerbegebiet Alt-Allmannsweiler, die B 31 und die Eisenbahnhaltstellen Fischbach und Kluffern aufwändig entwickelte Ökokontoflächen zur Verfügung gestellt, gebunden bzw. abgebucht worden (z.B. Auwaldentwicklung und Rückbau der Kleingartenbaracken an der Rotach, Gewässerentwicklung und Feuchtgrünland an der Brunnisach in Kluffern, Feuchtgebiet Kitzenwiese).

Anfang des Jahres 2010 wurden vom BSU nach fachlicher Prüfung von nicht mehr benötigten städtischen Tauschflächen für die B 31 wieder 12,7 ha für potentielle Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos eingestellt. Diese sind teilweise schon als Kompensationsflächen gebunden bzw. abgebucht, z.B. durch die B-Pläne Klinikum und Fallenbrunnen-Südwest. Ende 2010 umfasste das Ökokonto 9,5 ha Flächen (**Tab. 1, Teil III und Abb. 4**), von denen allerdings ein großer Teil noch nicht entwickelt oder aufgewertet ist.

Funktionserhaltende Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz

Grundsätzlich ist in den letzten Jahren die Komplexität des Ausgleichsflächenmanagements weiter gewachsen, denn spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) und Maßnahmen zum Funktionserhalt von Lebensräumen streng geschützter Tierarten und Pflanzen (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality measures) sowie Monitoring sind gemäß BNatSchG und EU-Artenschutzrecht verpflichtend vorgeschrieben. Zum 31.12.2010 sind dafür ca. 15 ha Ausgleichsflächen gebunden (**Tab. 1, Teil IV und Abb. 4**), die sich etwa zu gleichen Teilen auf kommunale Bauleitplanverfahren sowie die B 31 aufteilen.

Die Realisierung des Ausgleichs von beeinträchtigten Habitaten streng geschützter Tierarten unterliegt nicht der baurechtlichen Abwägung. Diese funktionserhaltenden Maßnahmen sind zeitgleich mit der Baumaßnahme oder meist vorgezogen durchzuführen. Auch sind sie, da funktionsbezogen, nur auf bestimmten Grundstücken umsetzbar, die spezifische strukturelle, ökologische, klimatische, hydrologische und bodenkundliche Eigenschaften besitzen. In Friedrichshafen sind immer wieder Jagdhabitats und Fortpflanzungsstätten von streng geschützten Arten/Artengruppen wie Fledermäusen, der Gelbbauchunke, der Zauneidechse und des Grünspechts bei Eingriffen betroffenen (Neue Messe, Baugebiet Diamantstraße, Baugebiet Fallenbrunnen-Südwest).

Bauleitplanung

Die Gesamtzahl der Baugebietsflächen in Friedrichshafen entwickelte sich im Zeitraum 2008 – 2010 weiter dynamisch und stark steigend. Durch die Einführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wurde vom Gesetzgeber das Leibild Innen- vor Außenentwicklung im Baugesetzbuch verankert. Mit der Anwendung des Verfahrens entfällt die Pflicht zur Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen, sofern nicht Artenschutzbelange berührt sind. Auch in Friedrichshafen kamen im Zeitraum § 13a Verfahren in der Bauleitplanung verstärkt zum Einsatz, so dass die Zahl der kommunalen Bauleitplanverfahren mit Ausgleichsmaßnahmen langsamer als im Dreijahreszeitraum davor anstieg (**Abb. 5**).

An Gewerbeflächen wurden in dem Zeitraum 2008 – 2010 rund 8 ha pro Jahr neu entwickelt, darunter auch im Außenbereich und in regionalen Grünzügen, sodass Änderungen im Flächennutzungsplan und auch Umweltprüfungen im Regionalplan nötig wurden. Neben mittel großen Gewerbeflächenentwicklungen wie „Im Letten“ Kluftern mit 5,5 ha benötigten vor allem Großprojekte wie das Materialwirtschaftszentrum der MTU im Gewerbegebiet Steigwiesen/Kluftern Süd mit 13 ha große Flächen im Außenbereich (vgl. **Indikator A18 in Anlage 3**).

Straßenbau

An Straßen wurden der Messezubringer Süd 2-bahnig ausgebaut und die Kreisstraße K 7742 durch den Dornacher Wald neu gebaut. Dafür wurden ca. 5 ha Fläche in Anspruch genommen.

2.3 Ausblick auf die aktuelle und weitere Entwicklung 2011 – 2020

Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

Die Prognose des Statistischen Landesamtes zur demographischen Entwicklung von Friedrichshafen erwartet bis 2025 einen Einwohnerstand von rund 58.000. Die Prognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gehen hingegen von einer leichten Bevölkerungszunahme aus. Mit dem neuen Landesentwicklungsplan wurde Friedrichshafen gemeinsam mit Ravensburg und Weingarten als Oberzentrum und Verdichtungsraum ausgewiesen. Dementsprechend ist ein leistungsfähiges Verkehrsnetz und der Bau der Umgehungsstraße B 31 neu nötig.

Grundsätzlich wird gemäß den Zielen des BauGB und des siedlungsstrukturellen Leitbilds der Stadt Friedrichshafen der Innenentwicklung Priorität eingeräumt, um der Zersiedlung entgegenzuwirken und eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu reduzieren. Die Nachfrage nach Wohnungen steigt mit den gestiegenen Ansprüchen nach mehr Wohnfläche. Die zunehmende Lebenserwartung bei hohem Wohlstand gepaart mit hohen Anteilen an Singlehaushalten verstärkt diesen Effekt. Grundsätzlich leben immer weniger Menschen auf immer mehr Wohnfläche. Dies hat aber auch zur Folge, dass im Innenbereich Grünflächen und Gärten mit alten Bäumen zunehmend verschwinden und der Erhalt von alten Bäumen und die Sicherung und Neuentwicklung von Parkflächen und Stadtwald („Grüne Lungen“) immer wichtiger werden.

Die Konzentration der Stadtplanung auf den Innenbereich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung hat in den letzten Jahren zu einer Entlastung der Außenbereiche geführt. Die Reaktivierung von Industriebrachen und Konversionsflächen kennzeichnen die aktuelle Bauleitplanung. Aktuelle Beispiele sind der Campus Fallenbrunnen in der alten Flakkaserne, die ZF Zentrale auf dem alten Güterbahnhofgelände und die Entwicklung der neuen Ortsmitte Fischbach. Die Innenentwicklung fördert die Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten und stärkt das Zentrum und die Stadtteile. Über die Ausweisung von Sanierungsgebieten – die Friedrichstraße ist hierfür vorgesehen – soll dieser Prozess aktiv befördert werden. Zudem werden die vorhandene Infrastruktur weiter gestärkt und vorhandene ÖPNV-Systeme entsprechend ausgelastet.

Die Stadt geht trotz verstärkter Innenentwicklung derzeit für diesen Zeitraum von jährlich rund 6 ha Neubedarf an Wohnbaufläche und rund 3 ha Gewerbefläche aus. Da alle Gewerbeentwicklungspotentiale in den nächsten Jahren erschöpft sind, werden großflächige neue Gewerbeentwicklungen im Außenbereich erforderlich. Die Steigerung der wirtschaftlichen Produktivität erfolgt also flächenintensiv, wobei sich der steigende Flächenbedarf von der tendenziell gleich bleibenden Mitarbeiterentwicklung entkoppelt hat.

Neue Wohn- und Gewerbegebiete können zunehmend nur noch in ökologisch sensiblen Offenland- und Waldlebensräumen oder auf landwirtschaftlichen Nutzflächen realisiert werden. Neben der Problematik für die Landnutzer und das Landschaftsbild werden auch die Ausgleichserfordernisse für die Schutzgüter Boden, Wasser und belebte Natur ansteigen und beim Regionalverband müssen neue Entwicklungsräume in bestehenden regionalen Grünkorridoren angemeldet werden.

Welche größeren Eingriffsplanungen stehen im nächsten Jahrzehnt an?

Wohnbaugebiete:

- Baugebiet Wiggerhausen-Süd, 3. BA
- Baugebiet Ailingen-Berg
- Baugebiet Oberhof III
- Baugebiet Pfatthaagäcker II in Ettenkirch-Waltenweiler

Gewerbegebiete:

- Gewerbegebiet Fallenbrunnen-Nordost
- Gewerbegebiet Alt-Allmannweiler

Da nahezu alle Gewerbeflächen aufgebraucht sind, muss ein neuer Suchlauf auf allen Teilgemarkungen erfolgen. Die Ergebnisse werden in den neuen Flächennutzungsplan einfließen. Schon jetzt ist absehbar, dass großflächige Gewerbeflächen nur im sensiblen Außenbereich gefunden werden können.

Straßenbauprojekte:

- B 30neu
- B 31neu
- Geplante Umfahrung Schnetzenhausen
- Geplante Umfahrung Kluffern

Es ist davon auszugehen, dass weitere Projekte hinzukommen.

Welche konkreten Planungen für Baugebiete und Ökokontoflächen stehen im Doppelhaushalt 2012/2013 in der Finanz- oder Sachplanung?

HSt. 2.6101.9500.000-0008

Vorgezogene Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen 2012/2013 50.000 / 50.000 EUR

Das BSU-AUN erstellt Konzeptionen für hoch aufwertungsfähige Flächen und Maßnahmen. Teilweise können diese seit mehreren Jahren wegen fehlender Haushaltsmittel vom SBA nicht

umgesetzt werden. Im Doppelhaushalt 2010/2011 wurden die Mittel von 50.000 Euro auf 0 Euro, im Doppelhaushalt 2012/2013 von 120.000 auf 50.000 Euro gekürzt. Betroffen sind die Anlage eines Feuchtgebiets in Efrizweiler am Riedgraben auf Grünland und einem aufgelassenen Maisacker (konzeptionelle Planung seit 2007), eines Feuchtgebiets mit Amphibiengewässern östlich der Messe (konzeptionelle Planung seit 2008) und die Nachpflanzung von Obsthochstämmen auf der Ökokontomodellfläche Bunkhofer Esch (konzeptionelle Planung seit 2008).

HSt. 2.6101.9504.000-0008

Gewerbegebiet Flughafen **2012/2013** **10.000 / 5.000 EUR**

Auf den Verkehrsgrünflächen im Bereich der westlichen Zufahrt sind noch 10-15 Bäume nach Abschluss der angrenzenden Bauarbeiten zu pflanzen

HSt. 2.6101.9506.000-0008

Bahnhof Kluftern **2012/2013** **0 / 15.000 EUR**

Im Jahr 2011 wurden entlang der Bahnhofstraße Bäume gepflanzt und Biotopflächen im südlich gelegenen Teil aufgewertet. Offen sind noch die Pflanzungen von Baumgruppen im Gewerbegebiet.

HSt. 2.6101.9512.000-0008

Ausgleichsmaßnahmen MWZ **2012/2013** **63.000 / 20.700 EUR**

2011 wurden die größeren Maßnahmen wie Sichtschutzpflanzung an der Halle, Streuobstwiesenanlage westlich der Halle, Grünlandanlage und Aufwertung eines Feldgehölzes im Gewann „Judenbrunnen“ begonnen, diese sind noch fertigzustellen. In 2012 sind noch die Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße herzustellen.

HSt. 2.6101.9514.000-0008

Ausgleichsmaßnahme Büropark Rotach **2012/2013** **1.000 / 0 EUR**

Die Ersatzmaßnahme am Riedbach wurde im Winter 2011/12 durch Pflanzung von Gehölzen und Sträuchern umgesetzt. Pflegemaßnahmen sind noch durchzuführen.

HSt. 2.6101.9515.000-0008

Ausgleichsmaßnahmen Fallenbrunnen **2012/2013** **144.000 / 0 EUR**

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Fledermäuse wurden zwei Parzellen mit Hochstammobst bepflanzt. Offen sind noch Ersatz- und Erhaltungsmaßnahmen der Sicherung von Quartieren/Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel an Gebäuden und im Wald. Maßnahmen der Grünland- und Heckenentwicklung (angrenzend Fallenbrunnen) und Feuchtgebietsentwicklung in der Aue des Riedbachs (Bunkhofen) werden nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Kompensationsflächenentwicklung

Die Umsetzung von zahlreichen externer Ausgleichsmaßnahmen aus den Bebauungsplänen Klinikum, Fallenbrunnen-Südwest und dem Materialwirtschaftszentrum MTU stehen auch in 2012 an. Dabei handelt es sich um aufwändige Maßnahmen. Weiter wird das Gewerbegebiet Alt-Allmannsweiler in den nächsten Jahren entwickelt, wobei interne Maßnahmen wie eine kleine Hochstamm-Obstwiese und die Aufweitung des „Alten Allmannsweiler“ Baches anstehen; die größten Ausgleichserfordernisse sind bereits mit der Bindung der langjährig aufgewerteten Ökokontomodellfläche „Feuchtgebiet Kitzenwiese“ kostengünstig und ökologisch hochwertig kompensiert worden.

Ein Blick auf die aktuelle Ökokonto-Entwicklung zeigt, dass trotz einiger kleiner neu eingestellter und entwickelter Flächen der stete Verbrauch von Ökokontoflächen bis April 2012 mehrere Hektar der zum 31.12.2010 vorhandenen 9,5 ha aufgezehrt hat (z.B. Bebauungspläne Klinikum, Fallenbrunnen, Güterbahnhof, Thermalbad). Damit sind der eingebuchte Flächenbestand im Ökokonto auf aktuell 5 ha abgesunken und kaum mehr aufgewertete Flächen im Ökoflächenpool vorhanden.

Bis 2013 können wieder über 2,5 ha hoch aufgewertete Flächen im Ökokonto verfügbar sein, wenn die seit Jahren aufgeschobene Umsetzung von lange vorgeplanten Flächenaufwertungen (z.B. Riedbachrenaturierung, Feuchtgebietsentwicklung Kehlen, Obstbaumpflanzung Bunkhofen) realisiert werden.

Durch die Restflächen von B 31neu-Tauschgeschäften (Jahr 2010), des Kompensationspools des Materialwirtschaftszentrums (Jahr 2011) sowie sonstigen städtischen Grenzertragsflächen stehen grundsätzlich für die nächsten Jahre ca. 22 ha Ökopoolflächen zur Verfügung. Von diesen Flächen haben etwa 6-8 ha ein hohes Aufwertungspotential für Ökokontomaßnahmen. Die restlichen Flächen haben ein geringes bis mittleres Aufwertungspotential bzw. eignen sich teilweise für spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen im Zuge von Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen in Bauleitplanverfahren (z.B. für Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Libellen).

Produktionsintegrierte Kompensationsansätze im Offenland und Wald

Da die Flächenkonkurrenz zwischen urbanen und landwirtschaftlichen Nutzungen künftig zunehmen wird und der Trend zu deutlich mehr Siedlung und Verkehrsflächen weiter anhält, muss auch über produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen nachgedacht werden, die im Zuge anderer Bewirtschaftungsmaßnahmen entstehen oder erbracht werden können, z.B. Baumreihen und Hecken in der freien Landschaft, Gewässerkorridore, Ackerwildkrautstreifen und Raine sowie Pflege- und Schutzkonzepte in Streuobstwiesen. Zukünftige Überlegungen mit der Landwirtschaft sollten dahin gehen, biotopvernetzende Maßnahmen (z.B. Feuchtgrünlandstreifen an Gräben, Ackerwildkrautstreifen, Rohbodenstreifen mit Oberbodenabtrag, Saumvegetation an Waldrändern, Feldwege mit Grün- und Heckenstreifen) zwischen landwirtschaftlichen Kulturen zu entwickeln und

als Ökokontomaßnahmen bei entsprechender Dauerhaftigkeit anzuerkennen (Stichwort: Handelbares Ökokonto § 22 NatSchG BW, § 16 Abs. 2 BNatSchG). Dabei wird die Stadt Friedrichshafen bestrebt sein, keine hochproduktiven Nutzungsflächen zu Ausgleichsflächen zu entwickeln und agrarstrukturelle Belange im Dialog mit der Landwirtschaft zu berücksichtigen (vgl. § 15 Abs.3 BNatSchG).

Eine produktionsintegrierte Entwicklungsmöglichkeit in Wäldern sind so genannte Waldrefugien gemäß dem Alt- und Totholzkonzept Baden-Württemberg. Das sind Waldinseln abseits von Wegen mit „Zukunftsbäumen“ (= mittelalte Bäume mit sehr guter Entwicklungsprognose und stabilem Stamm und Kronenaufbau) und „Habitatbäumen“ (= Altbäume als Tierhabitate mit Höhlungen, Rindentaschen und/oder Totholz bzw. als Pflanzenhabitate für epiphytische Moose und Flechten), die zukünftig aus der forstlichen Nutzung ausgespart bleiben und eine hohe Lebensraum- und Artenschutzfunktion erfüllen können. Diese sollen im Bodenseekreis künftig als CEF-Maßnahmen Anrechnung finden können. Das Landratsamt Bodenseekreis prüft derzeit die Umsetzung in den Staatswäldern des Bodenseekreises und auch Friedrichshafen könnte Waldrefugien im Stadtwald prüfen und einbringen.

3. Zusammenfassung und Empfehlungen

3.1 Anforderungen an das Kompensationsflächenmanagement in Friedrichshafen

Was sind Gründe und Anlässe für Ausgleichsmaßnahmen?

Anlässe für Ausgleichsmaßnahmen sind Bebauungspläne und Außenbereichsvorhaben, die gemäß Flächennutzungsplan und FNP-Änderungen entwickelt werden. Hinzu kommen Planfeststellungsverfahren aus dem Straßenbau oder Wasserbau, wobei insbesondere die B 31 neu hohen Ausgleichsbedarf nach sich zieht.

Wie hat sich die Zahl dieser Ausgleichsverfahren entwickelt?

Bei der kommunalen Bauleitplanung mit Ausgleichsflächen ist ein Umfang von 60 Verfahren zum Stichtag 31.12.2010 erreicht worden. Das heißt für den Bezugszeitraum von rund 12 Jahren, dass jährlich 5 Verfahren mit Ausgleichsanforderungen hinzugekommen sind. Von 1998-2004 wurden 22 Verfahren registriert, 2005-2007 weitere 22 Verfahren und 2008-2010 nochmals 16 Verfahren. Im Bereich der Verkehrsplanung schlagen insbesondere die B 31 sowie Kreisstraßen und Radwege zu Buche (vgl. **Tab.1**).

Wie viele Flächen und Maßnahmen sind aktuell zu betreuen?

Abzüglich der Kompensationsflächen und Maßnahmen für den Straßenbau sind seitens der Stadt Friedrichshafen über 100 Flächen (oft verteilt auf mehrere Flurstücke) mit über 200 Einzelmaßnahmen zu betreuen. Es handelt sich um Kompensationsmaßnahmen (Aufwertung und Ersatz von Lebensräumen) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Ökokonto). Kompensationsmaßnahmen können zum einen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (z.B. Baum- und Heckenpflanzungen, Mauern für Eidechsen) liegen und/oder zum anderen plan-extern angelegt sein (z.B. Umwandlung von intensiv genutzten Flächen in extensiv genutzte Flächen, wie Bunt- und Ruderalbrachen, Feuchtgrünland oder Waldentwicklung).

Was umfasst die Betreuung und welche Art von Arbeiten sind mit Ökokonto- und Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen verbunden?

Nach Sicherung der Maßnahmenflächen und des Grunderwerbs von Flurstücken sind über eine Konzeption ökologische und naturschutzfachliche Pflege- und Entwicklungsziele abzustimmen, die insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotop und Arten betreffen. Danach sind Biotoplanlagen und Erstpflegemaßnahmen umzusetzen, die mit der Folgepflege in den nächsten Jahren weiter zu entwickeln sind. Zudem sind die Maßnahmen und Flächen in einem elektronischen Kataster zu dokumentieren. Anschließend überprüft das ökologische Monitoring idealerweise jährlich oder zweijährlich, ob die Ziele bei Kompensationsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen des Artenschutzes erreicht wurden und veranlasst ggf. Korrekturmaßnahmen, um Defizite bei der Pflege- und Entwicklung abzustellen.

<p>Eingriffsprüfung und Kompensation Eingriff-/Ausgleichsermittlung Konzeptionen zu Ökokontomaßnahmen Konzeptionen zu Ausgleichs-, Ersatz- und CEF-Maßnahmen fachliche und rechtliche Prüfung Umsetzung von Maßnahmen Folgepflege von Maßnahmen Korrektur- und Abhilfemaßnahmen</p>	<p>Organisation und Verwaltung Zuständigkeiten und Zusammenspiel der Fachämter (vgl. Abb. 1) und der AG-Ökokonto (AVL, BSU, PL, SBA) Dokumentation der Maßnahmen im digitalen Kataster und Fortschreibung Ein- und Ausbuchungen Bilanzen und Berichte Datenabgleiche mit Behörden</p>
<p>Bewertung und Monitoring Bewertungsmodell Bodenseekreis Bewertungsmodell ÖkokontoVO BW Bewertungsmodell NEU - ÖKVO-FN-RV des Kooperationsraumes Bodensee-Oberschwaben Prüfung der Zielerreichung Monitoring</p>	<p>Finanzierung und Steuerung Haushaltsmittel im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt sichern Refinanzierung, Kostenerstattungssatzung öffentlich-rechtliche Verträge bei Bauvorhaben und Bauleitplanungen Beschleunigung der Bauleitplanung durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</p>

Abb. 6: Aufgaben des städtischen Ausgleichsflächenmanagements und Ökokontos;
grüne Blöcke: ökologische, planerische und fachtechnische Arbeiten,
graue Blöcke: organisatorische, bilanzierende und finanztechnische Arbeiten.

Neben der fachlichen Sicherung der Maßnahmen ist vor allem die finanzielle Sicherung grundlegend. Wo möglich werden Kompensationsmaßnahmen mit Hilfe der Kostenerstattungssatzung refinanziert. Am Gesamtprozess beteiligt sind folgende Ämter: AVL, BSU, PL, SBA, SE, Stp (vgl. auch **Abb. 1** in Kap. 1.4).

Welche Kompetenzen sind für diese Arbeiten notwendig?

Für die in **Abb. 6** aufgeführten Arbeiten ist ein breites Spektrum von Kompetenzen nötig. Dies sind insbesondere:

- Landschaftsplanerische und ökologische Kenntnisse für Bauleitplanung und naturschutzfachliche Konzeption
- Biologische und landespflegerische Kenntnisse für die Ausführung von Maßnahmen
- Fachtechnische und ökologische Kenntnisse für Kontrolle und Monitoring.

3.2 Erfüllung und Umsetzung

Welche Anforderungen erfüllen wir schwerpunktmäßig?

Die Menge an Bauleitplanverfahren und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzfachlichen Untersuchungen binden seit Jahren die vorhandenen Personalkapazitäten in der AG Ökokonto. Dabei sind die Konzeptionen für hoch aufzuwertende Ökokontoflächen und Ausgleichsmaßnahmen in der Regel vom BSU erstellt worden. Die Datenpflege und Fortschreibung des Ausgleichsflächenkatasters und Ökokontos werden ebenfalls unter großem Zeitaufwand im BSU durchgeführt und koordiniert.

Nach Satzungs- und Bindungsbeschluss werden die Artenschutzmaßnahmen i.d.R. zeitnah, die anderen Kompensationsmaßnahmen meist mit Zeitverzug von mehreren Jahren umgesetzt und dann durch ein Monitoring alle 4 Jahre kontrolliert.

Welche Anforderungen sind noch offen und wo liegen Schwierigkeiten?

Die rechtlichen Anforderungen und der Arbeitsumfang der Betreuung des Ausgleichsflächenkatasters und Ökokontos mit immer mehr Flächen und Maßnahmen steigt von Jahr zu Jahr, davon sind insbesondere BSU und SBA betroffen. Mit den derzeitigen Personalkapazitäten im BSU und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln im SBA ist eine sachgerechte Umsetzung nicht zeitnah möglich.

Das AUN erstellt Konzeptionen für hoch aufwertungsfähige Flächen und vorgezogene Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos. Alle potentiell möglichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden seit mehreren Jahren wegen fehlender Haushaltsmittel vom SBA nicht mehr umgesetzt. Die Stadt verbraucht derzeit die letzten früher aufgewerteten Ökopoolflächen und hat kaum noch aufgewertete neue Ökokontoflächen.

Für vorgezogene Maßnahmen wurden auf HSt. 2.6101.9500.000-0008 für den Haushalt 2012/2013 insgesamt 120.000 Euro angemeldet, davon 70.000 für die in Kap. 2.3 genannten Projekte und weitere 50.000 für notwendige Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen auf weiteren Flächen. Zur Verfügung gestellt wurden nur 50.000 Euro.

Auch bei der Umsetzung von rechtsverbindlich festgelegten Ausgleichsmaßnahmen für beschlossene Baugebiete sind durch Mittelkürzungen in den letzten Jahren erhebliche Zeitverzögerungen entstanden, die aber voraussichtlich in 2012/2013 weitgehend aufgearbeitet werden können.

Frühere Kompensationsmaßnahmen nehmen durch angrenzende Nutzer Schaden oder die Folgepflege findet nicht so statt, wie es die Entwicklungsziele vorsehen. Eine zeitnahe und effiziente Verfolgung solcher Fehlentwicklungen und Defizite bindet Personal, das wiederum für andere Aufgaben fehlt.

Das Monitoring ist zeitlich stark an die Vegetationszeit und Aktivitätszeit der Tiere gebunden. Die Prüfindervalle von vielen Kompensationsmaßnahmen liegen mit 4 Jahren zu weit auseinander, da die Personalkapazitäten für Vorbereitende Umweltberichte, Umweltprüfungen und Stellungnahmen gebunden sind.

Was passiert, wenn wir diese Anforderungen **nicht** erfüllen?

Die Effizienz des städtischen Kompensationsflächenmanagements steht und fällt mit der zeitnahen Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen, deren regelmäßigen Überwachung, dem Monitoring und der Ahndung von Verstößen sowie dem Abstellen von Defiziten bei der Folgepflege. Wenn die dafür erforderlichen Mittel und Personal nicht bereitgestellt werden, steht die Rechtskonformität der Bauleitplanung in Friedrichshafen in zunehmenden Fällen in Frage.

Ohne mehrjährige Aufwertungsmaßnahmen verdoppeln sich zudem die Ausgleichserfordernisse in der Fläche und verursachen erhebliche nachgelagerte Zusatzkosten für Grunderwerb und externe Gutachter.

3.3 Handlungsbedarf und Empfehlungen der dezernatsübergreifenden AG Ökokonto zum weiteren Vorgehen

Die AG Ökokonto hat mit schriftlichen und mündlichen Berichten in den letzten Jahren über die Erfolge und einige Defizite bei der Bewältigung von Eingriffs-/Ausgleichsplanungen und über den Stand des Ökokontos berichtet. Mit großer Sorge wird deshalb gesehen, dass das zunehmende Arbeitsaufkommen mit fehlenden Personalkapazitäten und einer anhaltenden Unterfinanzierung einhergeht.

Was muss zwingend und prioritär umgesetzt werden?

Dringend notwendig ist es mehr Aufwertungsmaßnahmen auf städtischen Flächen umzusetzen und das Ökokonto flächenmäßig aufzustocken. Es fehlen insbesondere größere zusammenhängende entwickelte und aufgewertete Ökokontoflächen für die nach dem gültigen Flächennutzungsplan 2015 absehbaren Eingriffe in Streuobstwiesen, Waldränder, Wiesen, Wassergräben, Baumbestände und die Schutzgüter Boden und Tierwelt. Diese Lebensraumtypen sollten Priorität bei Entwicklungsmaßnahmen haben.

Welche Ressourcen und Strukturen müssen dafür in der Stadtverwaltung bereitgestellt werden?

Um die bestehenden und noch zu erstellenden Konzeptionen auf Ökopoolflächen umzusetzen und die vom Liegenschaftsamt bereit gestellten Flächen in den nächsten 5 Jahren entwickeln zu können, bedarf es im Mittel jährlich um die 200.000 Euro. Wie unter **Kap. 3.2** ausgeführt, ist dazu auch eine Personalaufstockung notwendig. Dieser Einsatz ist insbesondere dem Nachholbedarf aus den zurückliegenden Jahren und der anhaltend dynamischen Stadtentwicklung bei gleichzeitig erhöhten

naturschutzrechtlichen Anforderungen an die Bauleitplanung geschuldet. Allerdings kann die Stadt bei vielen Vorhaben einen Gutteil der Kosten über die bestehende Kostenerstattungssatzung bei den Vorhabenträgern zurückfordern. Dies ist gängige Praxis und oftmals sind die Kostenbeiträge bereits eingezogen bevor die Maßnahmen umgesetzt sind. Die Stadt befindet sich damit rechtlich in einer klaren Bringschuld.

Grundsätzlich sinnvoll wäre ein Kümmerer innerhalb der AG Ökokonto, der nach der Bebauung die festgesetzte Erschließung und Grünordnung im Baugebiet und deren Umsetzung kontrolliert und das Monitoring von planexternen Flächen und Biotoppflege- und Artenschutzmaßnahmen steuert. Mit einer Art „Abnahmetruppe Bauentwicklung und Ausgleich“ aus den beteiligten Fachämtern könnten umgesetzte Bebauungspläne und Bauprojekte hinsichtlich der Qualität der Bau-, Erschließungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemeinsam überprüft werden.

Welche Vorteile ergäben sich daraus für die Stadt Friedrichshafen?

Jeder Euro, der nicht für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgegeben wird, kostet später das 2 bis 3-fache, wenn stattdessen unaufgewertete Flächen in größerem Umfang bereitgestellt werden (neuer Grunderwerb, Konflikte mit Landnutzern, ökologischer time-lag) und ad-hoc-Konzeptionen mit externen Planungsbüros realisiert werden müssen. Personal und Geldeinsatz für Ökokontomaßnahmen refinanzieren sich vollständig aus den späteren Vorteilen. Dies sind vor allem der zeitliche Standort- und Reaktionsvorteil für die Bauleitplanung, die räumliche Flexibilität der Kompensation, die hohe Akzeptanz bei den Genehmigungsbehörden, der Verbesserung der Naherholung und Grünordnung sowie die Umsetzung von hochwertigen Arten- und Biotopsschutzmaßnahmen im Vorfeld.