



Berlin: lebenswerter

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Auf dem Weg zum Berliner Ökokonto

Inhalt

Einleitung	4
Die grüne Stadt gezielt vordenken	6
Räume für den Ausgleich	8
Weitsicht für den Wohnungsbau	9
Das Berliner Ökokonto	10
Bevorratung nach Baugesetzbuch	10
Vorteile für alle Beteiligten	10
Das Ökokonto einrichten und führen	12
Flächen- und Maßnahmenkonzept	12
Auf das Ökokonto ein- und ausbuchen	13
Die Kosten refinanzieren	13
Ökologische Verzinsung	14
Organisation des Berliner Ökokontos	15
Strategien für den Ausgleich	16
Erste Säule: Leitprojekte	18
Malchower Auenlandschaft	19
Offenlandschaft Blankenfelder Feldmark	20
Waldweidelandschaft Hobrechtsfelde/Buch	21
Grünes Band Berlin Süd	22
Biotopverbund Wuhletal	23
Zweite Säule: Thematische Programme	24
Ökologische Aufwertung von Feuchtgebieten und kleinen Gewässern	25
Klimaanpassung der Innenstadt: Gebäude- und Hofbegrünung	25
Dritte Säule: Integrierte Aufwertung	26
Produktionsintegrierte Kompensation in der Landwirtschaft	27
Mehr Biodiversität in Grün- und Parkanlagen	28
Kompensation im Wald	29
Zusammenfassung und Ausblick	30
Glossar	32
Impressum	35

Einleitung

Diese Broschüre beschreibt die Entwicklung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Land Berlin. Sie stellt den aktuellen Stand der Diskussion zu dieser Neuausrichtung dar. Zielgruppe sind in erster Linie Fachplanungsträger, Fachplanungsträgerinnen und Verbände, aber auch fachlich Interessierte.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption – Kompensation für alle städtischen Vorhaben?

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) des Landschaftsprogramms ist eine wesentliche planerische Grundlage für die Entwicklung und Lenkung von Kompensationsmaßnahmen in Berlin. Erarbeitet hat sie die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Gemeinsam mit anderen Instrumenten ist die GAK ein wichtiger Beitrag, um die Kompensationserfordernisse der wachsenden Stadt bewältigen zu können.

Das Berliner Ökokonto fußt auf der GAK als konzeptionelle Grundlage. Es wird entwickelt, um die Kompensation ausgewählter, gesamtstädtisch bedeutsamer Vorhaben zu ermöglichen. Von Beginn an wurde es als bauleitplanerisches Ökokonto konzipiert und ist als freiwilliges Instrument der Gemeinde (oder in diesem Fall: des Landes Berlin) zu verstehen, mit dem Ausgleichsmaßnahmen für künftige Eingriffe über die Bauleitplanung erarbeitet und umgesetzt werden. Ziel ist es, einen sinnvollen Beitrag für Natur, Landschaft und Mensch zu leisten, die Bauleitplanung zu entlasten und so gesamtstädtisch bedeutsame Vorhaben zu erleichtern und zu beschleunigen.

Diese vielversprechenden Vorteile des Ökokontos wecken zahlreiche Begehrlichkeiten. Sie sollten nicht falsch interpretiert werden. Grundsätzlich gilt für jedes Eingriffsvorhaben

das Verursacherprinzip. Wer eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verursacht, ist dafür verantwortlich, diese vorrangig zu vermeiden, soweit das möglich ist. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen müssen auf ein Minimum reduziert werden. Im Anschluss ist zu prüfen, welche Maßnahmen im Plangebiet als Kompensationsmaßnahmen anrechenbar sind. Erst dann ist eine Kompensation außerhalb des Plangebiets in Betracht zu ziehen. Im Optimalfall braucht es das Ökokonto also gar nicht.

Die Kompensationserfordernisse der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung sind auch als Gestaltungsmasse zur Begrünung eines Quartiers zu verstehen. So dürfen regelmäßig die Fragen gestellt werden: Wo ist der ökologische Mehrwert des Vorhabens? Welcher Beitrag steht den Einbußen an Umwelt- und Lebensqualität gegenüber? Eine integriert denkende Planung greift diese Aspekte frühzeitig auf und löst damit auch Fragen wie zum Beispiel die nach der dezentralen Regenwasserversickerung, der wohnungsumfeldnahen Erholung oder der Klimaanpassung.

Die Möglichkeiten des Ökokontos sind schon deshalb begrenzt, weil die Flächen, die sich für das Ökokonto eignen, nicht vermehrbar sind. Sie sind ein knappes und kostbares Gut. Damit sind Verteilungsfragen vorprogrammiert. Daher ist es unvermeidbar, (bauleitplanerischen) Vorhaben, die für die Entwicklung der ganzen Stadt unverzichtbar sind, klare Priorität einzuräumen. Nur für diese Vorhaben, die im Vorfeld bestimmt werden müssen, können Kompensationsleistungen durch das Berliner Ökokonto erbracht werden. Besondere Berücksichtigung finden müssen dabei ausgewählte Vorhaben jener Bezirke, die besondere Lasten für die Gesamtstadt schultern. Auf einem gemeinsam zu beschrei-

tenden Weg müssen Berlin und seine Bezirke hier einen fairen Interessenausgleich erzielen.

Hauptsächlich geht es also um zwei Instrumente: die GAK und das Berliner Ökokonto. Methodisch sind sie unabhängig voneinander, inhaltlich aber eng verbunden. Auf der einen Seite werden die Inhalte der GAK zusammenfassend dargestellt. Dieses Instrument nimmt eine strategisch-konzeptionelle Perspektive ein und entwickelt Visionen und Maßnahmen für den Ausgleich. Auf der anderen Seite werden Aufbau und Funktionsweise des Berliner Ökokontos erläutert. Hier wird es konkreter als bei der GAK: Das Ökokonto entwickelt und verwaltet Aufwertungsmaßnahmen und ermöglicht so eine Zuordnung zu Eingriffsvorhaben.

Summary

With Berlin growing dynamically, the demand for new housing and infrastructure is expanding. As a result, space is becoming increasingly scarce. How to balance the distribution of settlement and open spaces is not the only question that arises: How to include environmental aspects in any future urban development is a question of equal importance.

This brochure describes two instruments that should contribute to this. First, an urban impact mitigation concept (GAK) is outlined. This instrument takes a strategic landscape planning perspective and develops visions, strategies and measures to mitigate environmental impacts of large construction projects.

Secondly, the brochure explains the design and functioning of a Berlin mitigation bank (Berliner Ökokonto). This Ökokonto will develop and manage specific ecological measures. Each of these measures will generate credits by improving both the quantity and quality of habitats. Mitigation credits in turn will be allocated to large construction projects necessary for the city's development.

The Ökokonto will be managed by the public administration and focus on public projects. The land required is owned by the state of Berlin. Providing for a contribution commensurate to nature, landscape and people's needs is one of the aims. Another is facilitating the approval process in order to enable and accelerate large development projects in the public interest.

Beispiele für Kompensationsmaßnahmen: „Buntbrache“ im Nordosten Berlins



© P. Weber, BA Pankow

Die grüne Stadt gezielt vordenken

Berlins Attraktivität ist ungebrochen. Seit 2011 ist die Stadt um mehr als 300.000 Menschen gewachsen. Bereits der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 aus dem Jahr 2014 sah deshalb den Neubau von jährlich 10.000 Wohnungen vor. Heute ist klar: Der prognostizierte Bedarf ist deutlich höher. Das stellt die Stadt vor große Herausforderungen.

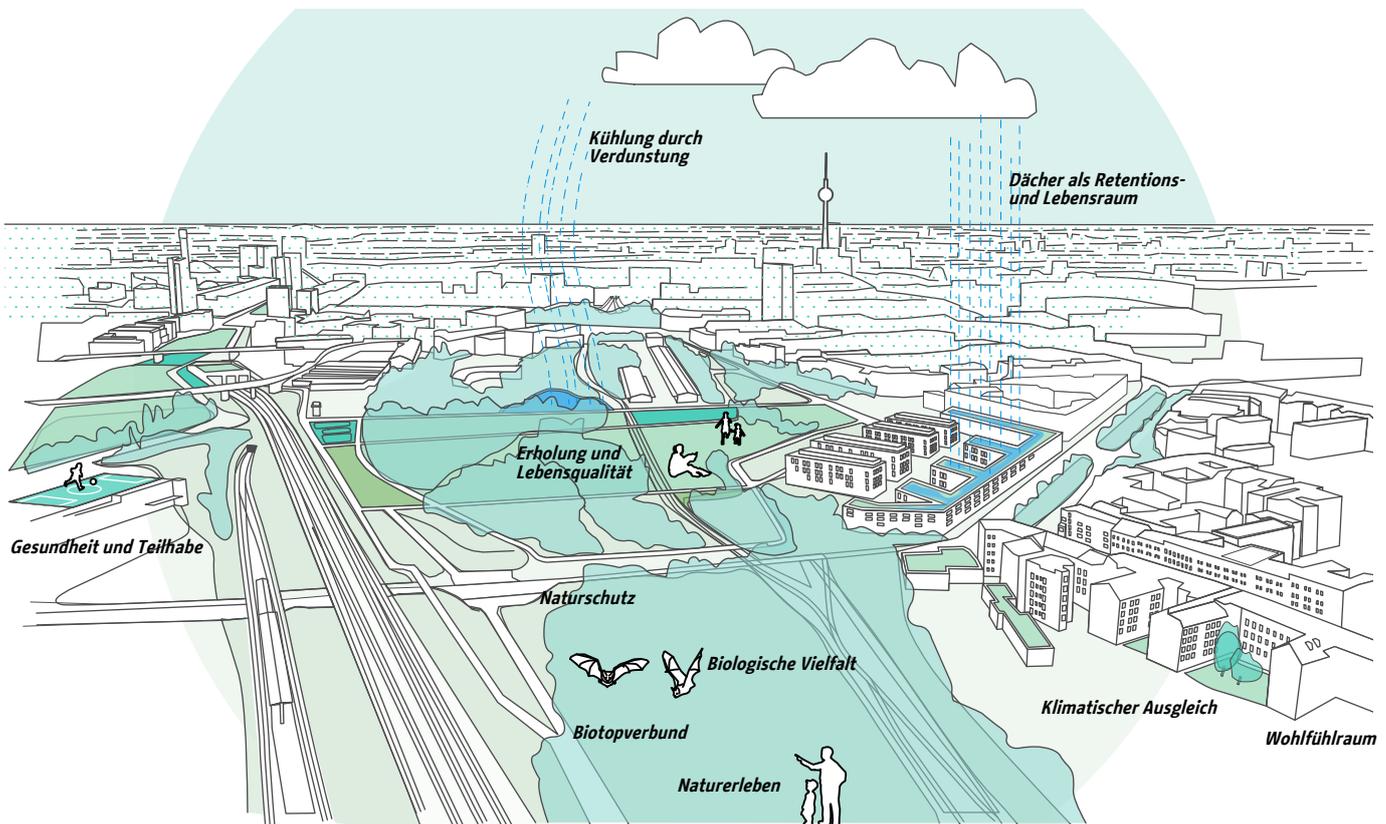
Berlin wächst – aber nicht seine Fläche.

Wachsende Stadt bedeutet zugleich, dass neben Wohnungen, Kitas, Schulen und neuen Gewerbeflächen nicht zuletzt auch mehr Grünräume für die Bevölkerung und als Ausgleich für die in Anspruch genommene Natur und Landschaft benötigt werden. Um ein lebenswertes, grünes Berlin zu gestalten, müssen Erhalt und Weiterentwicklung der Grünflächen in ihrer Gesamtheit, integriert

und vorsorgend ins Auge gefasst werden. Die grüne Stadt muss gezielt vorgedacht werden.

Mit dem Wachstum sind eine zunehmende Flächenknappheit und konkurrierende Nutzungsansprüche an die Stadtfächen verbunden. Dabei stellen sich aber nicht nur die Fragen nach einer ausgewogenen Verteilung von Siedlungs- und Freiräumen und nach der nachhaltigen Verankerung ökologischer Belange in der Stadtentwicklung. Gelöst werden muss auch, wie sich die vielen Funktionen, die das städtische Grün heute übernehmen muss, am effektivsten bündeln lassen. Die grüne Infrastruktur Berlins bietet Erholung und Raum für sportliche Aktivitäten, sie kühlt die Stadt, dient dem Naturerlebnis, beherbergt zahlreiche Tiere und Pflanzen und leistet noch vieles mehr. All diese ‚Ökosystemleistungen‘ soll die wachsende Stadt weiter anbieten.

Ökosystemleistungen der grünen Infrastruktur in der Stadt

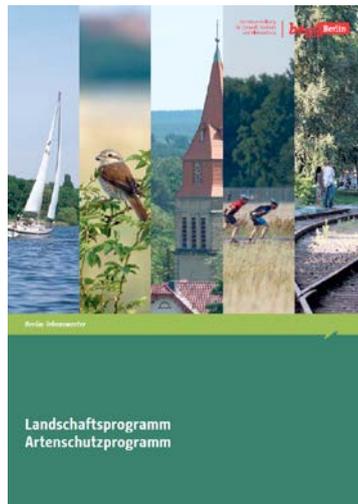


© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Damit Berlin grün und lebenswert bleibt, braucht es eine strategische Landschaftsplanung mit Weitblick.

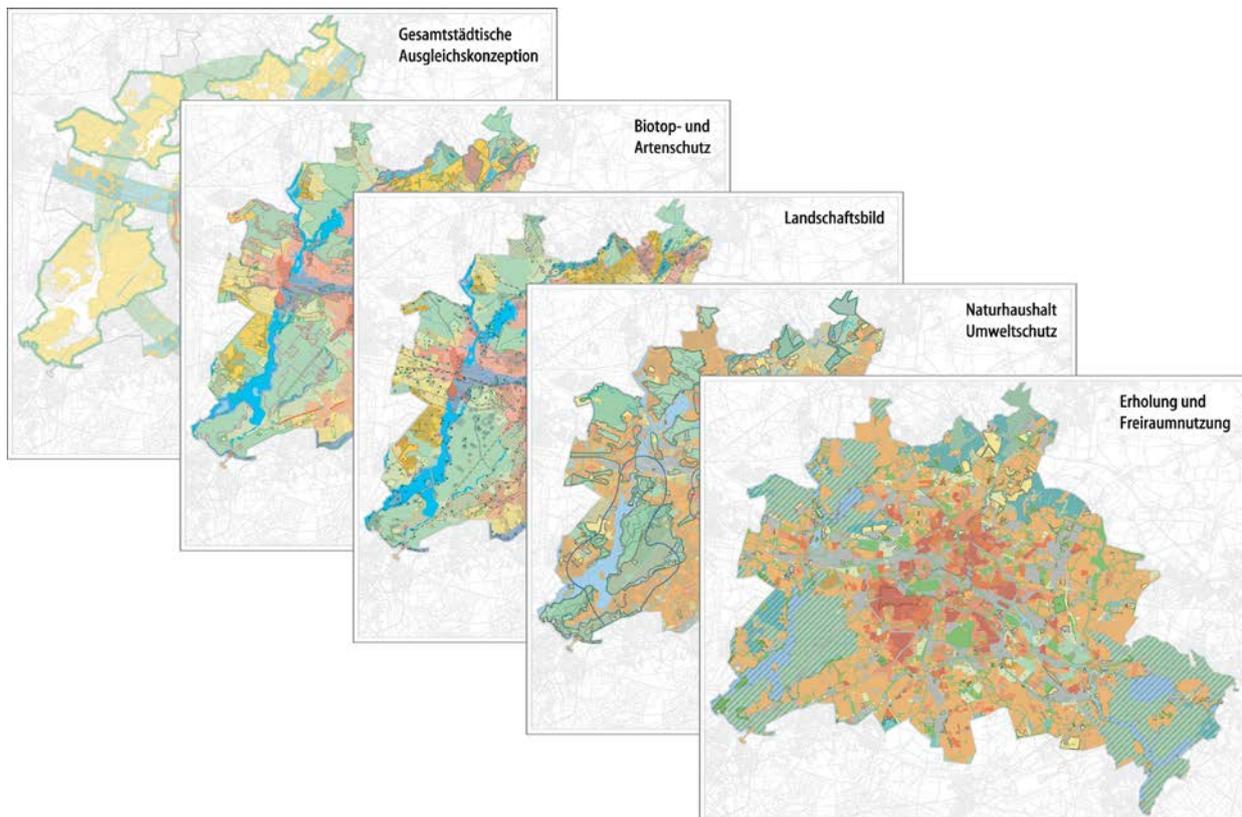
Um Berlin in diesem Sinne zukunftsorientiert zu gestalten, ist eine strategische Landschaftsplanung erforderlich. Daran arbeitet die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz auf unterschiedlichen Planungsebenen. Basis dafür ist das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro). Es stellt das grüne Pendant der gesamtstädtischen Stadtplanung in Berlin dar, formuliert für das ganze Stadtgebiet die wesentlichen stadt- und umweltverträglichen Ziele und legt die Grünstruktur Berlins fest. Aus dem LaPro werden alle weiteren Planungsschritte abgeleitet. Wesentlicher Bestandteil des LaPro ist die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK). Sie zeigt einen Weg auf, wie Kompensationsmaßnahmen strukturiert in zentrale Landschaftsräume gelenkt werden können. Wo viel gebaut wird, kommt es notgedrungen zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Um sie naturschutzrechtlich auszu-

gleichen, sind ausreichend Flächen erforderlich, die sich für solche Kompensationsmaßnahmen eignen. Da das Angebot in Berlin begrenzt ist, sind auch hier neue Strategien gefragt, wie und wo der Ausgleich stattfinden kann. Die Berliner Strategie besteht unter anderem darin, den wachsenden Bedarf an Natur- und Erholungsflächen mit den Notwendigkeiten der gesetzlich vorgeschriebenen Kompensation zu verzahnen und auf diesem Wege die grüne Infrastruktur Berlins zu stärken und weiterzuentwickeln.



© Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

**Landschaftsprogramm Berlin
Vier Programmpläne und die
Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**



© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Räume für den Ausgleich

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption identifiziert geeignete Ausgleichssuchräume in der Flächenkulisse Berlins. Konkret nennt sie vier große, für ganz Berlin bedeutsame Suchräume:

- die Innenstadt,
- den inneren und äußeren Parkring,
- die Freiraumachsen Nord-Süd und West-Ost,
- die vier großen Naherholungsgebiete.

All diese Suchräume wurden genauer untersucht, um Flächen- und Maßnahmenpotenziale für den Ausgleich zu ermitteln. Zugleich liefert die neue GAK eine konzeptionelle und strategische Grundlage, um erstmals ein Ökokonto für Berlin zu entwickeln.

Ein Ökokonto schafft vorsorglich einen Vorrat für Ausgleichsmaßnahmen.

Das Ökokonto ist ein Instrument, um einen Vorrat an Flächen und Maßnahmen für den später erforderlichen Ausgleich bereitzuhalten. Damit kann das Land Berlin schon vor der Planung von Baugebieten Ausgleichsmaßnahmen durchführen. Die Bauleitplanung kann auf diese Flächen zurückgreifen (vom Ökokonto abbuchen). Der Fokus liegt dabei auf der Kompensation von Eingriffen, die durch gesamtstädtisch bedeutsame Vorhaben, zum Beispiel an den großen Standorten für den Wohnungsneubau, entstehen. Diese dynamische bauliche Entwicklung mit erheblichem Ausgleichsbedarf macht ein solches bauleitplanerisches Ökokonto erforderlich. Gleichzeitig bietet das Ökokonto die Chance, Grünräume in der Stadt für Mensch und Natur attraktiv zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Auf diesem Weg gelingt es, Freiraum- und Siedlungsentwicklung synergetisch zu verzahnen und durch die vorgedachten Ausgleichsmaßnahmen zur Erhaltung einer lebenswerten Stadt beizutragen.

Suchräume der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption



© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Weitsicht für den Wohnungsbau

Die erste Frage, die sich bei der Arbeit an einer berlinweiten Ausgleichskonzeption stellt, ist die nach Art und Ausmaß erwartbarer Eingriffe: Welche Schutzgüter sind durch die geplanten Projekte am stärksten betroffen?

Bei den neuen Stadtquartieren des Wohnungs- und Städtebauprogramms Wachsende Stadt (2016) wird ein vollständiger Ausgleich innerhalb der Plangebiete nicht möglich sein. Die Kompensation muss also andernorts erfolgen. Ein Überschlager der Eingriffe, die bei den ersten elf Stadtquartieren bis 2030 zu erwarten waren, zeigt:

- Die für die Bebauung beanspruchte Fläche beträgt insgesamt fast 500 Hektar.
- Nach aktuellem Stand sollen rund 33.000 neue Wohnungen entstehen. (Die Planungen sind indes nicht abgeschlossen; die Zahl kann sich deshalb noch ändern.)
- Meist handelt es sich um Flächen, die heute Offenlandstrukturen aufweisen. Den größten Anteil daran haben mit 165 Hektar landwirtschaftliche Flächen.

- Insgesamt ist mit einer Neuversiegelung in der Größenordnung von 174 Hektar zu rechnen. Das entspricht etwa der Fläche von Treptower Park und Britzer Garten zusammen.

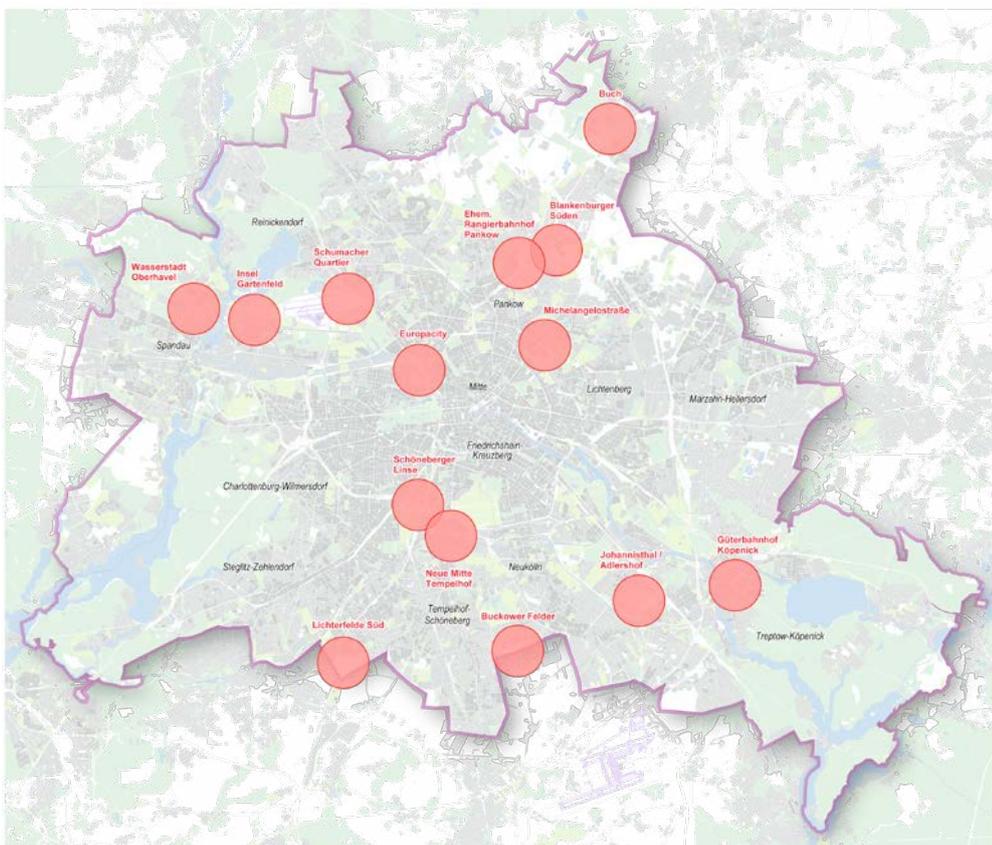
Die überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe ändert sich mit dem Entwicklungsstand und den Prioritäten der gesamtstädtisch bedeutsamen Vorhaben. Mit den 2018 beschlossenen zusätzlichen Stadtquartieren ist zu erwarten, dass der nach Stand 2016 bilanzierte Kompensationsbedarf zunehmen wird.

Diese Erkenntnisse können und sollen detaillierte Untersuchungen und Bewertungen im Rahmen der einzelnen Vorhaben nicht ersetzen. Sie erlauben es aber, schon jetzt Art und Ausmaß der Eingriffe abzuschätzen – und damit früh nach ausreichenden Flächenpotenzialen zu suchen, die sich für den Ausgleich eignen.

Betroffene Biotope



© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH



© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Datenstand: 01.10.2018

Die neuen großen Berliner Stadtquartiere

Das Berliner Ökokonto

Kernbaustein eines vorsorgenden Kompensationsmanagements wird in Berlin ein bauleitplanerisches Ökokonto sein, das bereits Eingang in die Berliner Regierungspolitik der Legislaturperiode 2016 bis 2021 gefunden hatte. Es wird von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz entwickelt. Das hat Konsequenzen, die von der Flächensicherung, über ein umfassendes Flächen- und Maßnahmenmanagement bis zur Umsetzung und zur Bereitstellung finanzieller Mittel reichen.

dem naturschutzrechtlichen Ökokonto. Letzteres kann auch von Dritten, etwa von Flächenagenturen, aufgebaut werden. Außerdem sind dessen Ökokontomaßnahmen nach dem Naturschutzrecht genehmigungsbedürftig und können gehandelt werden.

Das bauleitplanerische Ökokonto beschleunigt die Planung gesamtstädtischer Wohnbauvorhaben und stärkt die grüne Infrastruktur.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 a Abs. 3 Satz 3

(...) Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. (...)

§ 135 a Abs. 2 Satz 2

(...) Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden.

§ 200a Satz 2

(...) Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Das bauleitplanerische Ökokonto erlaubt es, Ausgleichsflächen und -maßnahmen für Eingriffe, die aus der Bauleitplanung resultieren, gezielt und vorausschauend bereitzustellen. Daher ist es das geeignete Instrument, um Lösungen zur Bewältigung der erforderlichen Kompensation zu erarbeiten.

Entgegen der üblichen Praxis geht das Land Berlin dabei in Vorleistung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden bereits vor dem Eingriff umgesetzt; Berlin leistet eine Vorfinanzierung. Die vorgezogenen Maßnahmen werden auf das Ökokonto eingebucht und mit der Zuordnung zum Bebauungsplan wieder ausgebucht.

Wird der Bebauungsplan umgesetzt und der Eingriff damit vollzogen, werden die anrechenbaren Kosten der Maßnahmen der Vorhabenträgerin oder dem Vorhabenträger auferlegt.

Bevorratung nach Baugesetzbuch

Berlin nutzt für das Ökokonto eine Regelung des Baugesetzbuchs (BauGB). Kommunen können danach einen Vorrat an Flächen und Maßnahmen anlegen, die sich eignen, um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Dieses Verfahren ist in den Paragraphen 1 a, 135 a und 200 a BauGB geregelt. Ein solches bauleitplanerisches Ökokonto entwickelt die Gemeinde in Bezug auf ihre Bauleitplanung. Es ist nicht zu verwechseln mit

Vorteile für alle Beteiligten

- Statt isolierter Maßnahmen kann Berlin gezielt zusammenhängende Landschaftsräume, Biotopverbünde oder bedeutende Landschaftsbestandteile entwickeln.
- Die Ausgleichsmaßnahmen können in Gesamtkonzepten zum Stadtgrün eingebunden werden. Dass die Maßnahmen in die strategischen Ziele des Landschafts-

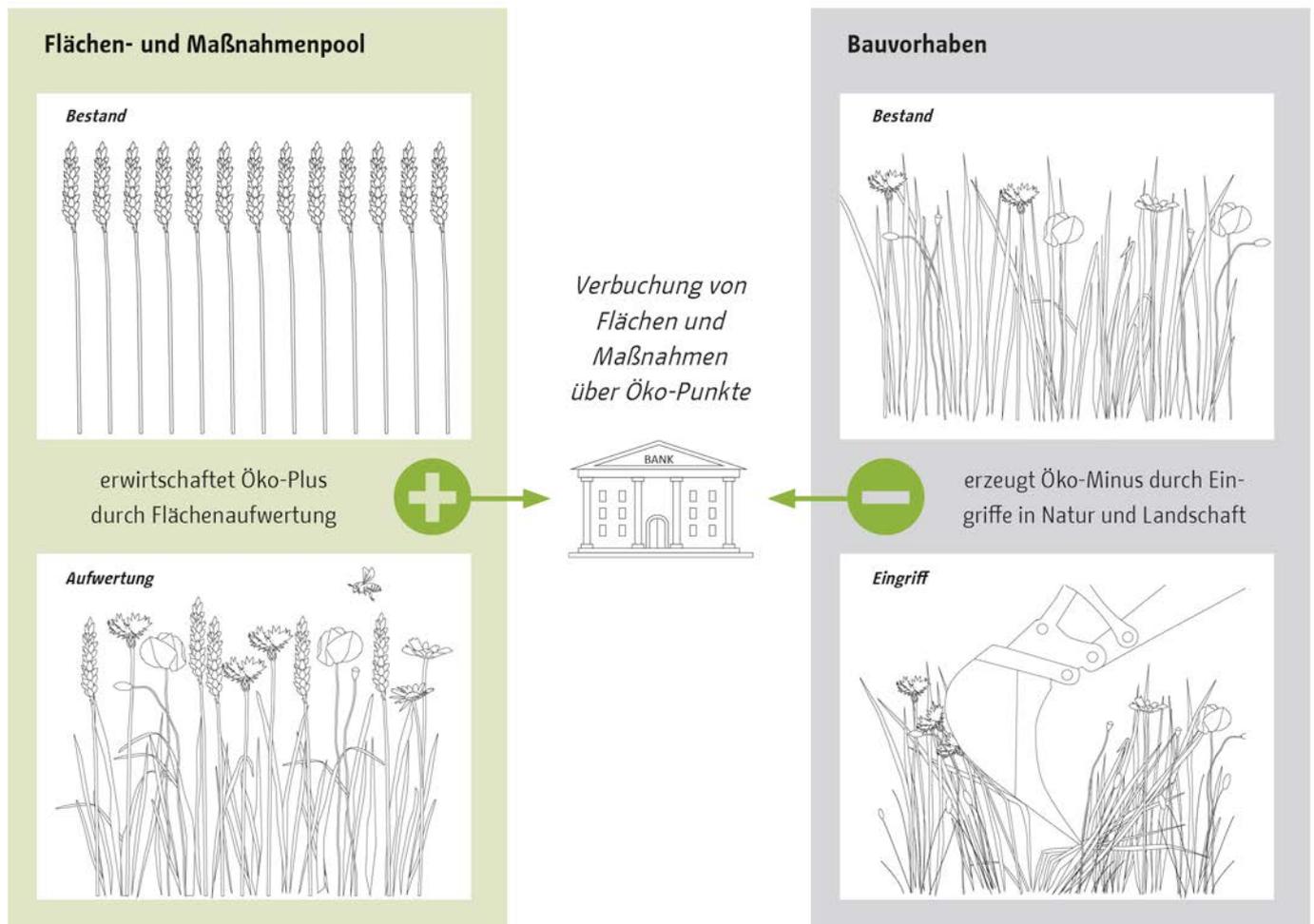
programms eingebunden sind, erlaubt eine gezielte Steuerung und verringert Konfliktpotenziale.

- Die Aufwertung größerer Landschaftskomplexe erzielt wesentlich höhere Effekte für Natur und Landschaft.
- Die (neue) Stadtnatur kann sich schon vor dem Eingriff entwickeln. Das verkürzt die Wiedergutmachungszeiten.
- Dadurch kann sich der Ausgleichsbedarf verringern.
- Planungszeiträume für die Bebauungspläne werden verkürzt, weil die zeitraubende Suche nach Ausgleichsflächen entfällt und die aufwendige Bereitstellung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen erheblich vereinfacht wird.

- Der Grunderwerb verursacht meist weniger Kosten, wenn Ausgleichsflächen früher erworben werden können.
- Pflege- und Entwicklungskosten verringern sich in der Regel, wenn Ausgleichsflächen zusammengefasst werden.

Das bauleitplanerische Ökokonto bietet damit den Bauvorhaben des Landes Berlin klare Vorteile. Die ökonomischen Vorzüge und die planungsrechtliche Sicherheit tragen zur Akzeptanz auch bei Vorhabenträgerinnen und -trägern bei.

Wie funktioniert ein Ökokonto?



Das Ökokonto einrichten und führen

Angesichts des dynamischen Stadtwachstums müssen Flächen und Maßnahmen für das Berliner Ökokonto früh gesichert werden. Nur so lässt sich dem erheblichen Kompensationsbedarf, den die gesamtstädtischen Bauvorhaben mit sich bringen, rechtssicher ein verlässliches Flächen- und Maßnahmenpaket zuordnen. Geschieht das nicht, kann es Planungsvorhaben verzögern.

„Bei naturschutzrechtlichen Eingriffen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können oder sollen, sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms zu berücksichtigen.“

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin

neralisierende Ebene der Flächennutzungsplanung (FNP) ein wesentlicher Baustein bei der Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die für die Entwicklung des Ökokontos vorgesehenen Flächen und Maßnahmen liegen innerhalb der Freiflächenkulisse des FNP.

Die Verfügbarkeit der Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich muss gesichert werden

Die Flächen müssen zudem bereits vor der Zuordnung der Maßnahmen eigentumsrechtlich, planungsrechtlich oder vertraglich gesichert werden, damit diese zu einem späteren Zeitpunkt einem Bebauungsplan rechtssicher zugeordnet werden können. Die Art der Sicherung orientiert sich an der spezifischen Ausgangssituation in den Ausgleichsräumen. Dabei ist zu unterscheiden, ob geeignete Flächen im Eigentum des Landes sind, oder nicht. Die Entwicklung des (bauleitplanerischen) Ökokontos in Berlin erfolgt grundsätzlich auf landeseigenen Flächen.

Flächen- und Maßnahmenkonzept

Um das Aufwertungspotenzial der gesicherten Flächen zu ermitteln, und die Maßnahmen in einen übergeordneten Zusammenhang einzubetten, wird ein Flächen- und Maßnahmenkonzept erstellt. Es definiert Zielbilder, beschreibt die zum Ausgleich herangezogenen, multifunktionalen Maßnahmentypen des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, bewertet sie und bilanziert ihre Kosten überschlägig. So lässt sich auf Grundlage des Maßnahmenkonzepts einschätzen, wie viele Ökopunkte (korrekter wäre: Wertpunkte) auf einer Fläche erzielbar sind. Das Konzept bildet damit die Grundlage, um Ökopunkte auf das Ökokonto einzubuchen.

Entscheidend für die Auswahl der Flächen und Maßnahmen ist: Die Maßnahmen müssen zu einer Aufwertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild führen, also die ökologische und/oder Erholungsqualität der Fläche verbessern. Das trifft vor allem auf

Möglichkeiten zur Bereitstellung und Sicherung von Kompensationsflächen

Nach Paragraph 1 a Abs. 3, Satz 4 BauGB kann die Gemeinde den Ausgleich auf von ihr bereitgestellten Flächen durchführen. Die landeseigenen Flächen können per Senatsbeschluss bereitgestellt werden. Möglich ist aber auch eine planungsrechtliche Flächenbereitstellung, zum Beispiel durch einen sogenannten Ausgleichsbebauungsplan. Die zivilrechtliche Flächensicherung ist gegeben, wenn das Land Berlin Flächeneigentümer ist.

Die Sicherung auf privaten Flächen erfolgt häufig durch Vertrag, in Kombination mit einer dinglichen Sicherung. Das kann zum Beispiel eine Grunddienstbarkeit oder Reallast sein, die ins Grundbuch eingetragen wird und ein Unterlassen, bzw. Dulden oder Handeln zum Gegenstand hat. Dadurch lässt sich eine Ausgleichsmaßnahme auch dann dauerhaft sichern, wenn das Grundstück beispielsweise veräußert wird.

Um Kompensationsflächen langfristig zu sichern, kommen auch die Instrumente des Naturschutzrechts, wie zum Beispiel die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets in Frage.

Bereits im Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) von 2016 hat Berlin deshalb gesamtstädtische Grundsätze für die Herleitung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen und ihre Lenkung in prioritäre Räume erarbeitet. Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) ist für die ge-

Flächen zu, die bisher eher geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, wie zum Beispiel intensiv genutztes Ackerland, kanalisierte Bäche, versiegelte oder andere Flächen. Bis ein neu angelegtes Biotop seinen Zielzustand erreicht, ist eine fachgerechte, dauerhafte Entwicklungspflege erforderlich. Das können bis zu 25 Jahre sein. Auch der Pflegeaufwand wird der Vorhabenträgerin oder dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.

Auf das Ökokonto ein- und ausbuchen

Voraussetzung für das Einbuchen von Flächen und Ökopunkten ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Flächen im Ausgangszustand und deren Dokumentation. Alle erforderlichen Daten werden digital in einer Datenbank verwaltet. Werden dann im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens Ausgleichsflächen und Maßnahmen benötigt, wird ein entsprechender Betrag an Ökopunkten von der Fläche abgebucht und dem Eingriffsvorhaben zugeordnet. Damit sinkt das Guthaben, genau wie beim Sparbuch oder Bankkonto. Aufgewertete Flächen, deren Ökopunkte ausgeschöpft sind, stehen nicht mehr zur Verfügung.

Die Kosten refinanzieren

Die Kosten für vorgezogene Kompensationsmaßnahmen kann Berlin nach Paragraph 135 a Abs. 3 BauGB geltend machen, sobald das Grundstück, das Ort der Eingriffe ist, baulich oder gewerblich genutzt werden kann. Grundsätzlich sind alle Kosten, die dem Land im Rahmen der Einrichtung und Führung eines Ökokontos entstehen, im gleichen Umfang refinanzierbar wie bei nicht vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.

Bauleitplanerisches Ökokonto – Ablaufschema

Flächenvorauswahl

- Grundlage: Landschaftsprogramm mit Gesamtstädtischer Ausgleichskonzeption
- Konkretisierung der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (Zieldefinition)
- Prüfung und Auswahl geeigneter Flächen

Flächenbevorratung und Maßnahmenkonzeption

- Bewertung des Ausgangszustands geeigneter Flächen
- Erarbeitung Flächen- und Maßnahmenkonzept
- Ermittlung des Aufwertungspotenzials für Natur und Landschaft („Ökopunkte“)
- Maßnahmen- und Finanzierungsplanung
- Planungsrechtliche, eigentumsrechtliche und/oder vertragliche Flächensicherung
- Widmungsakt (zum Beispiel Senatsbeschluss) und Einbuchung in das Ökokonto (Datenbank)

Maßnahmendurchführung und -Bewertung

- Finanzierung und Durchführung der Maßnahme
- Überprüfung und Bewertung des Maßnahmenerfolgs

Zuordnung Ökopunkte und Ökokontofläche

- Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung
- Ausbuchung Ökopunktebedarf des Eingriffsvorhabens
- Zuweisung Ökokontofläche zu Eingriffsvorhaben

Refinanzierung und Entwicklungspflege der Maßnahmen

- Erstattung umlagefähiger Kosten durch Vorhabenträgerin
- Nachkontrollen, Dokumentation und Unterhaltung

Blick auf die Rieselfelder in Berlin
Karolinenhöhe



Für die Erstattung gibt es mindestens zwei Wege: über einen städtebaulichen Vertrag oder über Kostenerstattungsbeiträge.

Ökologische Verzinsung

Werden Ausgleichsmaßnahmen vorgezogen umgesetzt, können die Flächen sich in der Zeit bis zum Eingriff bereits entwickeln. Dieser Vorteil kann bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Verzinsung berücksichtigt werden. Ob und wie eine Verzinsung eingeräumt werden kann, ist noch zu bestimmen. Lässt sich keine oder eine nur sehr geringe Aufwertung nachweisen, ist auch keine Verzinsung möglich.

Zuordnung der Ökopunkte

Die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes müssen möglichst ähnlich wieder hergestellt werden. Dieser Zusammenhang wird in einem ersten Schritt dadurch

geschaffen, dass im Eingriffs- und Ausgleichsvorhaben eine vergleichbare, wertträgergenaue Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt. Diese Darstellung ist sehr kleinteilig und differenziert. Vor dem Hintergrund der multifunktional wirksamen Ausgleichsmaßnahmen darf auf beiden Seiten (Eingriff/Ausgleich) eine Aggregation der Wertpunkte vorgenommen werden. Hierdurch besteht eine höhere Flexibilität bei der Wahl und Ausgestaltung konkreter Ausgleichsmaßnahmen. Um einen funktional ähnlichen Ausgleich zu gewährleisten, erfolgt in einem zweiten Schritt eine fachliche Eignungsprüfung. Sie stellt sicher, dass die vom Eingriff betroffenen Funktionen und Charakteristika des Naturhaushalts (zum Beispiel Offenlandschaft, feucht) auch möglichst gleichwertig wiederhergestellt werden. Die so überprüften Ökopunkte können dann dem Eingriffsvorhaben rechtsverbindlich zugeordnet werden.

Beispiele für Kompensationsmaßnahmen: Trockenrasen im NSG Fort Hahneberg in Spandau





© UBB - Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH

Beispiele für Kompensationsmaßnahmen: Renaturierung Unkenpfuhl Berlin-Kladow

Organisation des Berliner Ökokontos

Die Verwaltungsstruktur im Land Berlin ist vielschichtig. Senat, Bezirke, nachgeordnete Behörden und landeseigene Betriebe haben jeweils Zuständigkeiten und Kompetenzen. Deshalb gilt es, eng zu kooperieren und eine klar geregelte Organisationsstruktur zu entwickeln, in der die Aufgaben verteilt und Prozesse definiert sind. Sie ist Voraussetzung für das reibungslose Funktionieren des Ökokontos.

- Allgemein zuständig für Aufbau, Steuerung und Umsetzung des Berliner Ökokontos ist das Referat für Naturschutz, Landschaftsplanung und Forstwesen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Nur so ist die fachlich und rechtlich sichere Steuerung des Ökokontos für die gesamtstädtischen Wohnungsbauvorhaben gewährleistet.

- Schlüsselaufgaben liegen in der Hand der Senatsverwaltung. Dazu zählen die Steuerung des Gesamtprozesses, die organisatorische, naturschutzfachliche und ökonomische Vorbereitung des Ökokontos, die Koordination der Aufgaben und Beteiligten, die Vorbereitung der Zuordnung der Ökopunkte zu konkreten Bauungsplänen, die Kontoführung samt Ein- und Ausbuchverfahren und Pflege der Datenbank, die Überwachung von Umsetzung und Monitoring sowie das Kosten- und Abrechnungsmanagement.
- Bezirke, nachgeordnete Behörden wie die Berliner Forsten und landeseigene Betriebe wie die Grün Berlin GmbH sind mit der Umsetzung konkreter Maßnahmen und der obligatorischen Nachkontrollen betraut oder übernehmen Aufgabenpakete in diesen Bereichen.

Diese Organisationsstruktur wird in Pilotprojekten erprobt, überprüft und falls erforderlich, angepasst.



© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH i.A. SenUVK

Strategien für den Ausgleich

Statt viele Maßnahmen vereinzelt umzusetzen, bündelt die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) den erforderlichen Ausgleich und ordnet ihn drei strategischen Säulen zu. Ziel dieses strategischen Ansatzes ist es, die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft

mit einer Qualifizierung und Weiterentwicklung der grünen Infrastruktur Berlins zu verbinden. Berlins wachsende Bevölkerung braucht auch zusätzliche Erholungsflächen. Die drei Säulen beziehen sich auf unterschiedliche Handlungsfelder.

Das Drei-Säulen-Prinzip der GAK



Konkret abgegrenzte Landschaftsräume sollen als großflächige **Leitprojekte** entwickelt werden. Sie liegen in der Freiraumkulisse der Stadt und kommen Natur und Mensch zugute. Das ist die erste Säule.

Thematische Programme bilden die zweite Säule. Sie erlauben es, naturschutzfachliche Aufwertungsthemen in punktuellen Maßnahmen in einem Programm zu bündeln und zu aktivieren. Das kann zum Beispiel die Aufwertung kleiner Gewässer, Dach- oder Hofbegrünung sein. Punktuelle Maßnahmen eignen sich zudem besonders für die Aufwertung des verdichteten Innenstadtbereichs. Die dritte Säule ist die **integrierte Aufwertung bestehender Flächennutzungen**. Dabei geht es um Maßnahmen, die bei gleichbleibender Nutzung den Naturschutzwert einer Fläche erhöhen – etwa indem sie die Biodiversität einer Parkanlage oder eines Waldes steigern. Die Abgrenzung der drei Säulen dient der Systematisierung möglicher Kompensationsmaßnahmen. In der Umsetzung der Maßnahmen wird es aber regelmäßig zu Überschneidungen kommen. So werden beispielsweise in der Kulisse der Leitprojekte Kompensationsmaßnahmen in bestehende Flächennutzungen integriert.

Die Auswahl der Flächen und Maßnahmen folgt klaren Zielen:

- Die Maßnahmen sind für das Berliner Stadtgrün wichtig.
- Sie fügen sich in die Ausgleichskonzeption des LaPro ein.
- Das Aufwertungspotenzial der Flächen lässt sich kurz- bis mittelfristig aktivieren.
- Die Flächen sind im Eigentum des Landes Berlin.
- Die Maßnahmentypen sind multifunktional (im Sinne des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) und lassen sich in einem Flächen- und Maßnahmenpool bündeln.

Die drei Säulen der GAK konzentrieren sich auf den Ausgleich der gesamtstädtisch bedeutsamen (Wohnungs-) Bauvorhaben. Um den steigenden Kompensationserfordernissen der wachsenden Stadt gerecht zu werden, sind auch Ausgleichskonzepte und -maßnahmen auf Bezirksebene weiterhin von großer Bedeutung. Auch Flächenpools Dritter – etwa der Deutschen Bahn, der Berliner Stadtgüter oder der Berliner Wasserbetriebe – können auf Grundlage der Ökokontoregelung im Berliner Naturschutzgesetz entwickelt und betrieben werden. Dies wird absehbar aber nur ein geringes Kompensationsvolumen umfassen.



© UBB - Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH

Beispiele für Kompensationsmaßnahmen: Renaturierung eines Fließgewässers

Erste Säule: Leitprojekte

Mit den Leitprojekten werden mehrere Kompensationsmaßnahmen gebündelt und in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. So wird großräumig ein Mehrwert für Natur und Landschaft, aber auch für Erholungssuchende geschaffen. Maßnahmen des Artenschutzes werden – soweit möglich – ebenfalls integriert. Entsprechende Aufwertungspotenziale bieten die großen Berliner Naherholungslandschaften, Biotopverbundräume entlang von Gewässern sowie Flächen entlang des Berliner Mauerstreifens. Diese Leitprojekte sind die erste Säule der GAK:

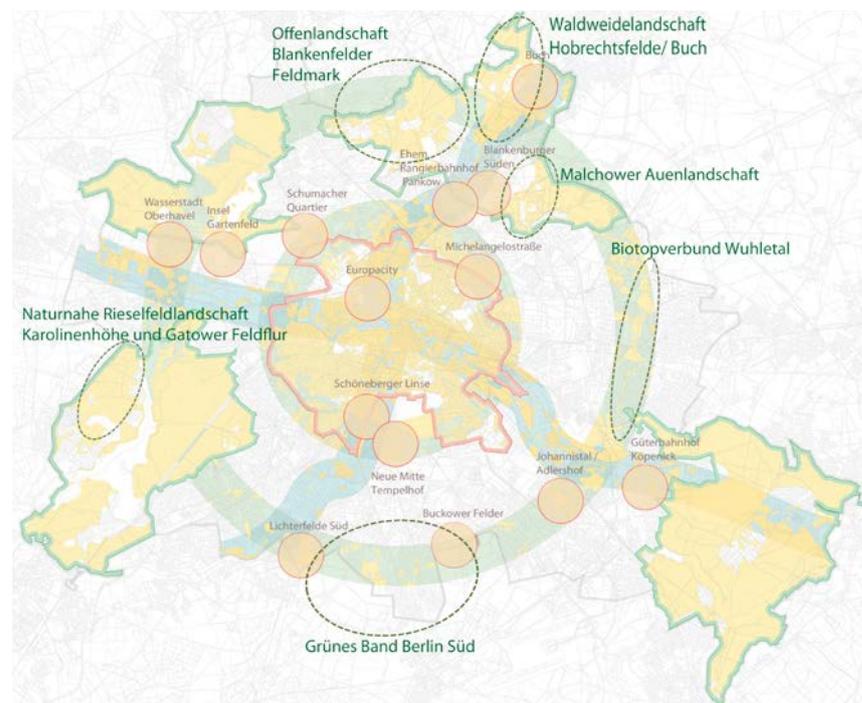
- Malchower Auenlandschaft,
- Offenlandschaft Blankenfelder Feldmark,
- Waldweidelandschaft Hobrechtsfelde/Buch,
- Grünes Band Berlin Süd,
- Biotopverbund Wuhletal,
- Naturnahe Rieselfeldlandschaft Karolinenhöhe und Gatower Feldflur.

Sechs Leitprojekte bündeln den Ausgleich räumlich.

Fünf der sechs Projekte liegen unweit großer Standorte für den Wohnungsneubau. Damit wird ein Ausgleich in räumlicher und funktionaler Nähe zum Eingriff möglich. Potenziale abseits der großen Eingriffsorte bieten die ehemaligen Rieselfeldlandschaften der Karolinenhöhe und der Gatower Feldflur im Bezirk Spandau, die der Bezirk selbst entwickelt.

Für die konkrete Umsetzung der Leitprojekte wird im Einvernehmen mit dem jeweiligen Bezirk ein übergeordnetes Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept erstellt, das die Grundlage für die Einbuchung in das Ökokonto bildet. Darin werden die naturräumlichen und funktionalen Qualitäten des Landschaftsraums herausgearbeitet, konkrete Maßnahmentypen definiert, das Aufwertungspotenzial ermittelt und Kostenprognosen erstellt.

Lage der Leitprojekte in Bezug zu Suchräumen und großen Standorten des Wohnungsneubaus



© Kartgrundlage SenUVK und SenSW

Malchower Auenlandschaft

Bezirke: Pankow | Lichtenberg

Die Malchower Auenlandschaft ist altes Kulturland. Weite Teile werden intensiv ackerbaulich genutzt, andere sind gehölzbestanden. Im Bereich um den Malchower See, -Aue und -Luch liegen teils geschützte Gebiete mit Feuchtwiesen und Niedermooren.

Aufwertungsbedarf

Flora und Fauna würden von einem stabilen Wasserhaushalt ebenso profitieren, wie von mehr Verbindungen zwischen den Biotopen. Spätestens mit dem Wohnungsbauprojekt Blankenburger Süden werden zudem wesentlich mehr Menschen hier Erholung suchen. Es drohen Nutzungskonflikte.

*Auencharakter stärken,
Offenlandschaft entwickeln.*

Vision

Es hat sich eine abwechslungsreiche, vom Wasser geprägte Feldmark entwickelt, in der Naturschutz, Landwirtschaft und Erholung im Einklang sind. Feuchte Niederungen, der See und ein verzweigtes Gewässersystem, das von naturnahem Grün begleitet wird, prägen das Bild. An tiefen Stellen bleibt Wasser lange stehen. Diese Kleingewässer bereichern die Landschaft, fördern Artenvielfalt und Biodiversität. Östlich des Sees liegt eine Halboffenlandschaft mit Lichtungen, vielfältigen Randstrukturen und einheimischen Gehölzen, die von Wildpferden und alten Rinderarten und -rassen beweidet wird.

Malchower Aue: Feuchte Niederungen prägen die Landschaft



© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Strategien und Maßnahmen

Ein Fachkonzept liegt bereits vor. Es sieht vor, die landwirtschaftliche Nutzung aufzuwerten – zum Beispiel durch Blühstreifen und nicht bewirtschaftete Felderchenstreifen. Vor allem aber gilt es, mehr Wasser in der Landschaft zu halten. Dazu sollen beispielsweise Stillgewässer renaturiert und neu angelegt, Fließgewässer wiederhergestellt und um naturnahe oder extensiv genutzte Randstreifen ergänzt werden. Ein ausgeklügeltes Wegenetz kann Besuchende lenken und Konflikte vermeiden.

Leitbilder



Vielfältige Wasserlandschaft



Halboffenlandschaft



Strukturreiche offene Feldlandschaft

Leitprojekt Malchower Auenlandschaft
ohne Maßstab (Stand 07/2019)



© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH i.A. SenUVK

Grünes Band Berlin Süd

Bezirke: Steglitz-Zehlendorf | Tempelhof-Schöneberg | Neukölln

Der Berliner Mauerweg folgt dem einstigen Mauerstreifen um West-Berlin. Unzähligen Menschen bietet er Gelegenheit, zu Fuß oder mit dem Rad Geschichte zu erkunden und Natur zu genießen. An der südlichen Stadtgrenze reihen sich längs dieses Wegs zahlreiche grüne Areale mit unterschiedlichsten Biotoptypen.

Aufwertungsbedarf

Die Flächen sind segmentiert und wurden bislang nicht als zusammenhängender Landschaftsraum verstanden. Ihre Entwicklung ist nicht gesichert. Der strukturreiche Bestand droht deshalb großflächig zu verbuschen. Um das zu verhindern und die schlummernden Potenziale zu wecken, sind abgestimmte Strategien für deren Entwicklung nötig. Zugleich müssen die einzelnen Elemente dieses Landschaftsbands stärker verknüpft werden, um den Biotopverbund zu stärken.

Die Einzigartigkeit einer eiszeitlichen Landschaft herausarbeiten.

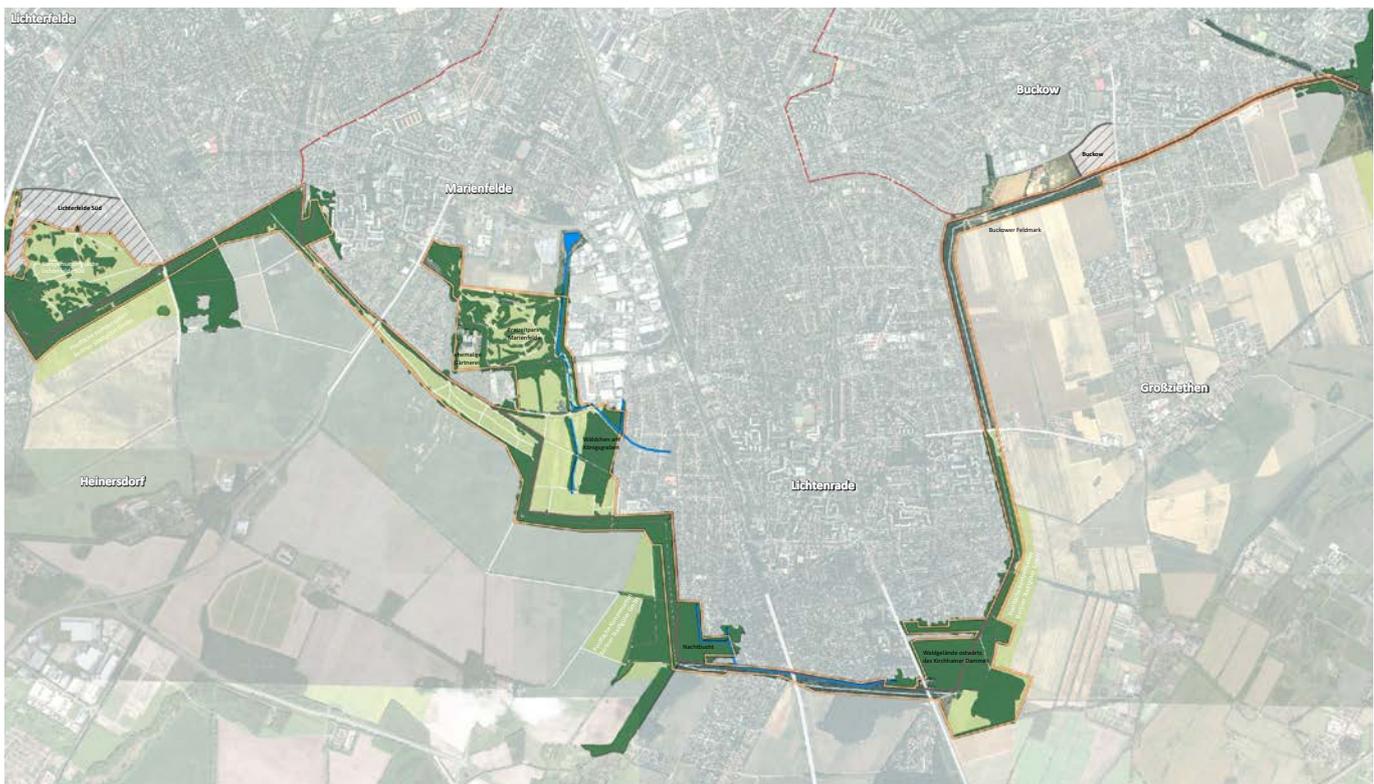
Vision

An der Nahtstelle von Berlin und Brandenburg liegt eine unverwechselbare Landschaft, geprägt von der letzten Eiszeit. Ihr Mosaik aus Offenflächen, Magerrasen, waldartigen Bereichen, vielen Söllen und anderen Kleingewässern hat nicht nur hohen Erlebniswert. Auch seine ökologischen Qualitäten sind außergewöhnlich. Etwa 15 Kilometer lang zieht sich das zusammenhängende Band, das gemeinsam mit den Nachbargemeinden ergänzt und verbreitert werden kann: Natur macht nicht an Gemeindegrenzen Halt.

Strategien und Maßnahmen

Um die Offenlandschaft zu sichern, werden Sukzessionsflächen schonend zu extensiven Wiesenflächen entwickelt. In anderen Bereichen werden Waldbereiche gezielt aufgebaut oder qualifiziert. Sölle werden renaturiert; neue Säume stärken Gräben und Fließgewässer in ihrer Naturnähe. Das sichert zugleich Sichtbezüge zur weiten Feldlandschaft des Umlands. Wenn später die Verflechtungsräume in Brandenburg mit einbezogen werden, stärkt das den Biotopverbund erheblich.

Grünes Band Berlin Süd
(ohne Maßstab)



© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Biotopverbund Wuhletal

Bezirke: Marzahn-Hellersdorf

Gut 15 Kilometer fließt die Wuhle durch Berlin. Schmelzwasser der Eiszeit haben ihr Tal aus der Hochfläche des Barnim geschnitten. Einige Anhöhen sind mit Kriegstrümmern zu Bergen aufgeschüttet worden. Diese Tal-landschaft hat große Bedeutung für die Erholung, das Landschaftserleben und für die besondere Flora und Fauna, die hier zu Hause ist. Nicht umsonst war das Wuhletal Schauplatz der IGA Berlin 2017. Auch einer der 20 grünen Hauptwege Berlins verläuft dort.

Aufwertungsbedarf

Vor allem im Sommer fließt das Wasser zu schnell ab; die Wuhle und ihre Feuchtgebiete fallen trocken. Das Gewässerentwicklungskonzept Wuhletal (gemäß Wasserrahmenrichtlinie der EU) wird bereits umgesetzt. Es lässt aber Nebenflüsse und die vielen kleinen Zuläufe unberücksichtigt. Für eine umfassende Aufwertung muss die Wuhle kontinuierlich mit Wasser versorgt, müssen Feuchtbereiche geschaffen, Biotopstrukturen aufgewertet und Nutzungskonflikte entschärft werden.

*Naturnahe Auenlandschaft
inmitten von Großsiedlungen.*

Vision

Die reiche Auenlandschaft an der Wuhle ist Heimat seltener Tiere und Pflanzen und lässt die Menschen Natur neu erleben. Wie ein Schwamm saugt das Flusssystem Wasser auf, wenn viel da ist, und speichert es für magere Zeiten. Die strukturreiche Vegetation sorgt für hohe Biodiversität. Nicht nur der Kienberg, auch die Biesdorfer Höhe und der Ahrensfelder Berg bieten weite Ausblicke über das Wuhletal auf Berlin.

Strategien und Maßnahmen

Was mit dem Entwicklungskonzept begann, wird ausgedehnt: Die Begleiträume werden mit Kleingewässern und wechselfeuchten Senken angereichert, um weitere Biotope zu

schaffen. Regenwasser aus den Siedlungen stärkt den Wasserhaushalt ganzjährig. Die Pflegepläne für die Anhöhen werden schrittweise umgesetzt.



© U. Reinheckel

Wuhlewanderweg südlich der B1

Biotopverbund Wuhletal
(ohne Maßstab)



© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Zweite Säule: Thematische Programme

Eine Antwort der GAK auf die Flächenknappheit sind die thematischen Programme. Mit diesem Ansatz werden Maßnahmentypen definiert, die sich thematisch bündeln lassen. Sie liegen verteilt im Stadtgebiet und erzielen erst in ihrer Addition eine umfassende Ausgleichswirkung. So profitieren nicht nur die ausgedehnten Landschaftsräume an den Stadträndern von der ökologischen Aufwertung, sondern auch die Innenstadtbereiche. Unter anderem wurden folgende Programme entwickelt, die noch auf ihre tatsächlichen Machbarkeiten hin überprüft und gegebenenfalls konkretisiert werden müssen.

Viele kleine Bausteine entfalten in ihrer Summe eine große Wirkung.

- Entsiegelungsprogramm „Grüne Höfe Klima +“ (Innenstadt): In Ergänzung bestehender Hofbegrünungsprogramme könnten mit Mitteln des Ökokontos verstärkt Entsiegelungsmaßnahmen gefördert werden. Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des Bodens als Wasserspeicher und -filter wiederherzustellen und ihn

als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zurückzugewinnen. Das Programm stellt einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Innenstadtbereich dar.

- StraßenRaumProgramm: Berlin verfügt über ein großes Flächenpotenzial an straßenbegleitenden Grünflächen. Bei richtiger Anlage und Pflege können sie einen hohen naturschutzfachlichen Wert entwickeln und zur Erhöhung der biologischen Vielfalt beitragen.

Blaue Perlen für Berlin: Ökologische Aufwertung von Feuchtgebieten und kleinen Gewässern

Alle Bezirke

Aus der zweiten Säule der GAK wird zunächst das thematische Programm „Berliner Kleingewässer – Blaue Perlen für Berlin“ entwickelt. Viele Stillgewässer, wie die eiszeitlichen Sölle, fallen längere Zeit im Jahr trocken. Ihre viel zu geringen Zuflüsse sind zudem durch Straßenwasser stark belastet. Gräben und Fließgewässer zweiter Ordnung sind oft verrohrt, verbuscht und verlandet oder werden

Echte Schmuckstücke – die Blauen Perlen



© I. Dorendorf

in Betonschalen geführt, statt frei zu mäandern. Wasser kann in der Landschaft nicht gehalten werden und läuft deshalb rasch ab.

Aufwertungsbedarf

Die Gewässer brauchen Raum, damit wechselfeuchte Bereiche entstehen. Außerdem muss ein Wasserzufluss in hoher Güte und ausreichender Menge sichergestellt werden, um sie als Biotope und Lebensraum (zum Beispiel vieler Amphibienarten) aufzuwerten.

Vom Betontrog zum vitalen Lebensraum.

Vision

Unzählige kleine Fließ- und Stillgewässer mit Feuchtgebieten bilden ein vitales System. Trittsteinbiotope und verbindende Elemente vernetzen sie zum hochwertigen Biotopverbund.

Strategien und Maßnahmen

Das Zuflussmanagement wird qualitativ und quantitativ neu organisiert, die Gewässer werden aufgewertet. Zur Umsetzung dieser und weiterer Punkte wird das Programm „Berliner Kleingewässer – Blaue Perlen für Berlin“ angeschoben, mit der zahlreiche Gewässer und deren Umfeld schrittweise ökologisch aufgewertet und die dabei gewonnenen Wertpunkte in das Berliner Ökokoonto eingebucht werden.

Klimaanpassung der Innenstadt: Gebäude- und Hofbegrünung

Alle Innenstadtbezirke

Nur drei Prozent der Gebäude Berlins haben Gründächer von mehr als zehn Quadratmetern Fläche. Das Potenzial der Dachbegrünung ist groß, zumal viele Bautypen der verdichteten Innenstadt über Flachdächer verfügen. In ähnlicher Weise bieten Höfe, Stellplatzanlagen und andere Freiflächen große Potenziale zur Entsiegelung und Begrünung.

Aufwertungsbedarf

Weil Berlin wächst, werden viele Baulücken und Grundstücke mit hohem Grünanteil bebaut. Die Flächenressourcen für öffentliches Grün sind begrenzt; vorhandene Anlagen werden intensiv genutzt. Deshalb gilt es, graue Flächen aufzuwerten: Dächer, Fassaden und versiegelte Freiflächen könnten deutlich mehr ökologische Funktionen übernehmen. Besonders in klimatisch belasteten Quartieren ist es unabdingbar, das Wachstum von negativen Wirkungen auf das Stadtklima zu entkoppeln.

Mehr Grün im Zentrum nützt Natur und Stadtklima.

Vision

Die ganze Oberfläche der Stadt stärkt den Naturhaushalt. Dächer, Fassaden und graue Höfe sind zur grünen Infrastruktur geworden: Sie kühlen durch Verdunstung und mindern bei Starkregen die Last für die Gewässer. Differenzierte Bodensubstrate und Aufbauarbeiten haben dabei für hohe Biodiversität gesorgt.

Strategien und Maßnahmen

Die Strategie, Bauten und Höfe zu begrünen, verfolgt gleich drei Ziele: Mehr Grün, Anpassung an den Klimawandel und mehr Biodiversität. Deshalb setzt sie auf ein ganzes Bündel an Maßnahmen. Blaugrüne Dächer und Hofentsiegelung mit Regenwasserverdunstung und -versickerung werden mit einer Pflanzenauswahl kombiniert, die die Biodiversität erhöht.

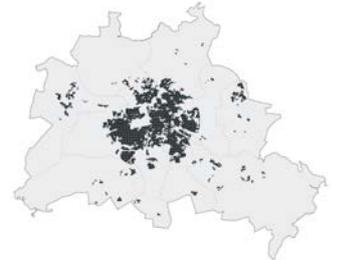
Um die Anrechenbarkeit von ökologisch hochwertigen Dachbegrünungen im Rahmen der Eingriffsregelung in Berlin zu verbessern, erfolgte eine Anpassung des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Ziel ist es, einen Anreiz für den Einsatz von Dachbegrünungen mit höherer Strukturvielfalt zu schaffen und einen größeren Anteil des Kompensationsbedarfs auf dem Dach umsetzen zu können.

Suchraum Kleine Fließgewässer



© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Suchraum Klimaanpassung Innenstadt



© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Dritte Säule: Integrierte Aufwertung

Nicht immer müssen aufgewertete Flächen ihrem bisherigen Gebrauch vollständig entzogen werden. Die integrierte Aufwertung überlagert die bestehende Nutzung und/oder passt sie entsprechend den Aufwertungszielen an. Ein Beispiel dafür ist die Extensivierung von intensiv bewirtschafteten Agrarflächen. Ein anderes ist die Erhöhung der Biodiversität auf Grünflächen.

Um als Kompensation gelten zu können, muss eine solche Maßnahme über ohnehin etablierte Standards hinausgehen. Maßnahmen zur Förderung der ländlichen Entwicklung können deshalb ebenso wenig als Kompensation für Eingriffe gelten, wie Mischwaldprogramme und Anstrengungen zur Zertifizierung in der Forstwirtschaft. Die integrierte Aufwertung als dritte Säule der GAK fokussiert dabei auf drei Schwerpunkte:

- produktionsintegrierte Kompensation auf Landwirtschaftsflächen,
- mehr Biodiversität in Grün- und Parkanlagen,
- Kompensationsmaßnahmen auf Waldflächen.

Die produktionsintegrierte Kompensation auf Landwirtschaftsflächen fördert floristisch insbesondere einjährige Arten der Ackerflur, die bei flächiger Extensivierung von langfristig konkurrenzstärkeren Pflanzen verdrängt würden. Darüber hinaus bewahrt sie den besonderen Reiz der Agrarlandschaft.

Produktionsintegrierte Kompensation (PIK)

Das Konzept zielt darauf, die Ökosystemleistungen der Landwirtschaft zu steigern und diese Optimierung in die landwirtschaftlichen Produktionsprozesse zu integrieren. Die Agrarnutzung bleibt dabei bestehen, wird aber neu ausgerichtet. Solche produktionsintegrierten Maßnahmen werden zunehmend als neues Geschäftsfeld für landwirtschaftliche Betriebe erschlossen. Sie müssen aber als Kompensationsmaßnahmen anerkannt und beauftragt worden sein. Die Maßnahmen müssen zudem über die gute landwirtschaftliche Praxis und die Auflagenerfüllung für Förderprogramme hinausgehen.

Blühstreifen an Acker



© P.Weber, BA Pankow

Je nach Standort, Flächengröße und ggf. Zusammensetzung der zertifizierten Saatgutmischung können unterschiedliche Bilder und Effekte erzielt werden.



© P.Weber, BA Pankow

Produktionsintegrierte Kompensation in der Landwirtschaft

Alle Außenbezirke

Agrarflächen finden sich in Berlin vor allem im Nordosten der Stadt. Sie bergen erhebliches Potenzial, um die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft aufzuwerten und den Biotop- und Artenschutz zu verbessern.

Aufwertungsbedarf

Werden Agrarflächen intensiv bewirtschaftet, bleibt ihr ökologischer Wert in der Regel gering: Solche Flächen sind relativ artenarm. Meist werden sie zudem uniform bewirtschaftet. Kleinteilige Standortunterschiede werden außer Acht gelassen und so nivelliert. Produktionsintegrierte Maßnahmen und punktuelle Pflanzungen können die Potenziale der Agrarflächen aktivieren, ohne deren Nutzung infrage zu stellen. Ziel ist es, den Anteil extensiv genutzter und naturnaher Flächen in der Agrarlandschaft konsequent zu erhöhen.

Landwirtschaft, die die Landschaft bereichert.

Vision

Berlins Landwirtschaft ist Landwirtschaft geblieben. Sie leistet aber einen deutlich höheren Beitrag zur Aufwertung der Landschaft als früher: Zwischen den Feldern liegen Extensivflächen und Blühstreifen. Kleinere Brachen vernetzen als Trittsteine die Biotope und die dort beheimateten Arten. Feldgehölze sind Rückzugsorte der Natur. Und Extrembiotope wie Feucht- oder Trockenflächen haben große Bedeutung für den Natur- und Artenschutz.

Strategien und Maßnahmen

Umgesetzt wird die produktionsintegrierte Kompensation mit einem ganzen Bündel an Maßnahmen. Es reicht von der Extensivierung der Ackernutzung über die Anlage naturnaher oder extensiv genutzter Gewässerrandstreifen in ausreichender Breite bis zu Blüh- und Brachstreifen auf den Produktionsflächen. Zusätzlich können kleine Feldgehölze und Baumreihen angelegt werden, um den Struktureichtum zu erhöhen. Für all diese Schritte ist es nötig, eng mit den Landwirtinnen und Landwirten zusammenzuarbeiten. Die einzelnen Maßnahmen sollten darum möglichst auf betriebsbedingte Besonderheiten abgestimmt werden.

Suchraum Landwirtschaftsflächen



© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Extensivstreifen auf landwirtschaftlicher Fläche: Für die Feldlerche ideal



© A. Matthews

Weder zu dicht, noch zu schütter sollte es sein: Das Bruthabitat der Feldlerche



© A. Matthews

Suchraum Grün- und Parkanlagen



© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Mehr Biodiversität in Grün- und Parkanlagen

Alle Bezirke

6.000 Hektar öffentliche Parkanlagen gibt es in Berlin. Für die meisten sind die Straßen- und Grünflächenämter der Bezirke zuständig. Die Parks sind nicht nur Erholungsorte für Sport, Spiel und Entspannung. Als multifunktionale Anlagen bieten sie auch Raum für Natur.

Aufwertungsbedarf

Ein Anteil der Parkfläche kann hinsichtlich der Biodiversität und weiterer Ökosystemleistungen deutlich aufgewertet werden. Angesichts begrenzter Mittel wurde die Pflege des öffentlichen Grüns auf ein Minimum zurückgefahren. Doch pflegeleicht ist nicht immer ökologisch wertvoll. Vor allem größere, siedlungsnaher Anlagen über zehn Hektar bieten Potenziale für extensiv genutzte Bereiche. Werden nur zehn Prozent der Parkflächen derart aufgewertet, ergibt das eine Gesamtfläche von 600 Hektar.

In den Parks der Stadt ist Raum für Mensch und Natur.

Vision

Artenreiche und vielfältige Wiesen, Gehölze und Gewässer sind in vielen Berliner Parks zur Selbstverständlichkeit geworden. Neue Biotop haben dazu beigetragen, dass sich mehr Arten der heimischen Flora und Fauna angesiedelt haben und viele Tiere mehr Nahrung finden. Dem Ziel, eine bestäuberfreund-

liche Stadt zu sein, ist Berlin so ein Stück näher gerückt. Wo immer Parks neu oder umgestaltet werden, hat sich Animal-Aided Design als tierfreundlicher Entwurfsansatz durchgesetzt.

Strategien & Maßnahmen

Im Rahmen der Kompensationsstrategie des Landes soll geprüft werden, wie eine Anschubfinanzierung für vorgezogene Kompensationsmaßnahmen in Grün- und Parkanlagen die Biodiversität erhöhen kann. Die Mittel würden den Bezirken zur auftragsweisen Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt. Grundlage der Maßnahmenplanung ist eine Kalkulation, die alle Projektkosten (Planung, Umsetzung, Herstellungs- und Entwicklungspflege) berücksichtigt. Die Pflegemittel gemäß Grünanlagenbudgetierung bleiben davon unberührt. Nur zusätzliche Kosten der Kompensationsmaßnahme können angerechnet werden.

Multifunktionale Aufwertungen in Parkanlagen kombinieren meist unterschiedliche Maßnahmen: Die Entwicklung der Standortbedingungen, der Umbau artenarmer Gehölzstrukturen, die Verwendung gebietsheimischer Saat- und Pflanzguts und eine zielgerichtete Pflege markieren die Eckpunkte. Weitere Informationen zur Multifunktionalität von Aufwertungsmaßnahmen sind im Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Anlage 3 festgehalten.

Naturnahes Kleingewässer in der Jungferheide



© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Kompensation auf Waldflächen

Berlin ist reich an Wäldern: 16.000 Hektar und damit 18 Prozent der Landesfläche sind bewaldet. Den größten Teil davon bewirtschaften die Berliner Forsten. Damit kann das Land die Entwicklung auf eigenen Flächen steuern. Seit Jahren realisieren die Berliner Forsten schrittweise ein Mischwaldprogramm. Das wird Stabilität und Biodiversität der Wälder weiter stärken. Bewirtschaftet werden die Wälder schon heute auf hohem, zertifiziertem Niveau.

Wird eine Waldaufwertung als Kompensation von unterschiedlichen Vorhaben und Rechtsbereichen beansprucht, so genießt die forstrechtliche Kompensation grundsätzlich Vorrang gegenüber der Kompensation nach BNatSchG oder BauGB. So ist im Einzelfall immer zu prüfen, ob die in Frage kommenden Aufwertungsmaßnahmen auf Waldflächen prioritär für einen Waldausgleich zu verwenden sind. Gleichwohl muss eine Aufwertung von Wald über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen und einen ökologischen Mehrwert mit sich bringen.

Aufwertungsbedarf

Die Möglichkeiten, die ökologischen Leistungen zu erhöhen, sind vielfältig. Trotz des bereits Erreichten bergen Berlins Wälder noch Aufwertungspotenzial: Waldränder können strukturreicher werden, Biotopstrukturen ergänzt und feuchte Bereiche und Dünen auch ganz aus der Bewirtschaftung genommen werden.

Vision

Berlins Wälder von Morgen sind vielfältiger als einst: mal lichter, mal dichter; hier feuchter, dort trockener. Ihre strukturelle Vielfalt ist enorm: Lichtungen, Sölle und Altholzbestände haben die Biotopstrukturen im Wald bereichert. Die Wälder sind durchgängig naturnaher, weniger anfällig und bieten mehr Lebensräume für Flora und Fauna.

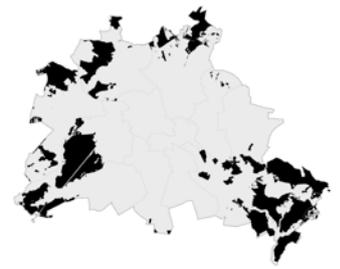
Die strukturelle Vielfalt der Wälder stärken.

Strategien & Maßnahmen

Die Palette der Aufwertungen reicht von der Umgestaltung von Waldrändern und der Förderung von Sonderbiotopen, über gezielte Vernässungen bis zur Wiederherstellung ökologisch wertvoller Waldwiesen.

Bauten und Infrastrukturen im Wald rückzubauen und zu entsiegeln, um der natürlichen Entwicklung Raum zu geben, ist ein weiteres Maßnahmenfeld.

Suchraum Waldflächen



© bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Der Aufbau strukturreicher Waldränder fördert die Artenvielfalt und stärkt das Wald-Ökosystem



© K.Schellhardt

Zusammenfassung und Ausblick

Rekapitulieren wir: Berlin verändert sich. Damit die Stadt für Mensch und Natur ein attraktiver grüner Ort bleibt, muss vorgesorgt werden. Planerische Grundlage dieser grünen Daseinsvorsorge sind das Landschaftsprogramm und die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK). Gemeinsam gewährleisten sie eine integrierte Planung, die nicht nur die umfangreichen baulichen Eingriffe kompensiert. Vielmehr geht es darum, die Ausgleichserfordernisse konzeptionell zu denken und so zu steuern, dass ein Mehrwert für Natur und Landschaft entsteht und zugleich Vorsorge für die Erholung der Menschen getroffen wird.

Von einer solchen, integrierten (Ausgleichs-) Planung werden nicht nur die Menschen profitieren, die unmittelbar von Bauvorhaben betroffen sind. Die Aufwertung der Stadtnatur kommt auch jenen zugute, die neu in die Stadt ziehen. Diesen Grundsatz greifen die drei Säulen der GAK auf: die Leitprojekte, die thematischen Programme und die integrierte Aufwertung.

Den Wandel gestalten, das Grün erhalten.

Um die Projekte aus diesen drei Säulen umzusetzen und sie als Ausgleich anrechnen zu können, braucht es ein flexibles Instrument. Hier setzt das Berliner Ökokonto an. Das bauleitplanerische Ökokonto ist der Kern des künftigen Kompensationsmanagements. Es fokussiert vorrangig auf den Ausgleich der neuen großen Stadtquartiere.

Ökopunkte (fachlich genauer wäre: Wertpunkte) erlauben es, diesen Ausgleich flexibel auf die drei Säulen zu verteilen. Die Ökopunkte dienen quasi als Währung des Ökokontos. Für jedes Schutzgut – Wasser, Boden, biologische Vielfalt und alle weiteren – wird anhand spezifischer Kriterien der Ausgangszustand bewertet. Diese Bewertungs-

kriterien sind für die Wertträger im Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen definiert. Die Bewertung wird für den Planzustand wiederholt. Mit diesen Vorher-nachher-Werten lässt sich der durch die Aufwertung für jedes Schutzgut erzielte Gewinn im Ökokonto einbuchen.

Voraussetzung für die Aufwertung ist immer, dass die Flächen ausreichend gesichert sind und tatsächlich Aufwertungspotenzial bergen. Wird im Rahmen der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft absehbar, wird er nach der gleichen Methode bewertet: Auch hier wird zunächst die Ausprägung der Wertträger vor dem Eingriff ermittelt und dann mit dem für die Zukunft geplanten Zustand verglichen. Die Differenz wird jeweils als Wertminderung in der Eingriffsbilanz erfasst. Eine solche Wertminderung ergibt sich zum Beispiel, wenn Versiegelung die natürliche Funktion des Bodens und seine Archivfunktion für die Naturgeschichte einschränkt.

Im Ökokonto werden die Informationen (Wertpunkte) des Eingriffsvorhabens mit denen potentieller Ausgleichsmaßnahmen verglichen. Hierbei muss nicht zwangsläufig eine wertträgergenaue Kompensation erfolgen, sondern es darf innerhalb des fachlich und rechtlich zulässigen Rahmens aggregiert werden. Zusätzlich erfolgt eine fachliche Eignungsprüfung, die beispielsweise sicherstellt, dass Eingriffe in Offenlandbiotop möglichst auch mit Aufwertungsmaßnahmen in Offenlandbiotopen ausgeglichen werden. Vom Ökokonto kann dann die benötigte Anzahl an Ökopunkten abgebucht werden. Der Abbuchung folgt die Abrechnung: Vom Land vorfinanzierte Maßnahmen des Ökokontos werden dem Vorhabenträger oder der Vorhabenträgerin in Rechnung gestellt. Weil das Ökokonto mit Ökopunkten arbeitet, bilden diese auch die Aggregationsebene im Kosten- und Maßnahmenmanagement. Sie

reflektieren unter anderem die Kosten für Flächenbereitstellung, Maßnahmenplanung, Umsetzung und Pflege.

Im engeren Sinne wird das Ökokonto – einmal eingerichtet – aus zwei Hauptkomponenten bestehen:

- den Ökokontoflächen mit den geplanten oder schon realisierten Maßnahmen,
- einer Datenbank, die mit einem Geoinformationssystem verknüpft ist.

Im weiteren Sinn hat das Ökokonto auch eine organisatorische Komponente, die für Steuerung und Management nötig ist. Ausgehend von einer zentralen Steuerung durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz werden für die Umsetzung der Projekte und Maßnahmen Trägerschaften vereinbart. Solche Trägerschaften können unter anderem behördliche Fachvermögens-träger und -trägerinnen, landeseigene Gesellschaften oder Stiftungen übernehmen.

Wie geht es weiter?

Aufbau und Funktionsweise eines bauleitplanerischen Ökokontos sind also vom Prinzip her klar. Die konkrete Umsetzung steht indes noch vor einigen Herausforderungen:

- Aufgrund der speziellen Regelungen im Land Berlin sind Zuständigkeiten und Flächeneigentum auf verschiedene Stellen verteilt. Mit diesen Stellen müssen Kooperationen eingegangen und Vereinbarungen getroffen werden. Insbesondere die Berliner Bezirke sind für die Bewältigung der Aufgaben und Anforderungen des Kompensationsmanagements zu stärken.
- Angesichts unterschiedlicher Organisationsformen der möglichen Maßnahmen-träger und -trägerinnen sind auch noch rechtliche Fragen zu klären.

- Aus fachlicher Sicht müssen vor allem Fragen der Bewertungsmethodik im Zusammenhang mit Flächen-, Maßnahmen- und Kostenmanagement weiter diskutiert werden.

All diese Aspekte werden derzeit systematisch geklärt. Dazu holt die Verwaltung neben den fachlichen Konzepten auch Expertisen zu Organisations-, Rechts- und Wirtschaftlichkeitsfragen ein. Ehe die Leitprojekte umgesetzt werden können, müssen erst die noch offenen Fragen geklärt sein.

Der fachliche Dialog mit Bezirken und Berliner Naturschutzverbänden, den die Senatsverwaltung bei der Arbeit an der GAK geführt hat, soll bei der weiteren Erarbeitung des Ökokontos fortgesetzt werden.

Parallel dazu werden 2019 erste Projekte des Kompensationsmanagements in Angriff genommen. In dieser Erprobungsphase wird es darum gehen, anhand überschaubarer Projekte Erfahrungen zu sammeln und auszuwerten. 2021 oder 2022 soll schrittweise die großflächige Umsetzung der Leitprojekte beginnen.

Insgesamt leistet das Berliner Ökokonto einen wichtigen Beitrag um Eingriffe von gesamtstädtisch bedeutsamen Vorhaben, vor allem im Wohnungsbau, auszugleichen. Es kann und soll aber nicht die Initiativen der Berliner Bezirke und weiterer Akteurinnen und Akteure ersetzen. Vielmehr ist es ein Baustein, der erst im Zusammenspiel mit weiteren Strategien, Projekten und Akteuren und Akteurinnen das natürliche Grundgerüst Berlins langfristig so entwickeln kann, dass die Lebens- und Umweltqualität in Berlin auch für die Zukunft gesichert ist.

Glossar

Animal-Aided Design – Methode, um Tiervorkommen in urbanen Freiräumen zu planen, Lebensräume angestammter Arten zu schützen oder neu zu schaffen. Die Bedürfnisse der Tiere sind dabei Ausgangspunkt der Gestaltung.

Ausgleichsbebauungsplan – Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB können an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für Ausgleichsflächen oder -maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folglich kein eigenständiger Ausgleichsbebauungsplan aufgestellt, sondern der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans erweitert.

Von einem echten, also eigenständigen Ausgleichsbebauungsplan ist meist die Rede, wenn dieser überwiegend oder ausschließlich der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich dient.

Bauleitplanung – Planungswerkzeug zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde; nach Baugesetzbuch ein zweistufiges Verfahren: Als vorbereitender Bauleitplan definiert der Flächennutzungsplan für die ganze Stadt die Grundzüge der Bodennutzung. Zweite Stufe ist die verbindliche Bauleitplanung: Auf dieser Stufe regeln Bebauungspläne für Teilräume die bauliche und sonstige Nutzung von Grund und Boden. Bei ihrer Aufstellung sind nach § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen – Der Leitfaden (SenUVK, 2017) qualifiziert die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Land Berlin. Er enthält das ausführliche und das vereinfachte Verfahren zur Kompensationsermittlung.

Biotopverbund – nach § 21 BNatSchG Kerninstrument des Biotop- und Artenschutzes. Ziel ist die Vernetzung einzelner Biotope und Flächen zum flächendeckenden System. Dessen Struktur ergibt sich in Berlin aus den tatsächlichen und potenziellen Lebensräumen von 34 Zielarten.

dingliche Sicherung – dauerhafte, auch bei Eigentümerwechsel oder Rechtsnachfolge gültige Sicherung von Ansprüchen an ein Grundstück. Die Sicherung kann formal über eine > Reallast, > Grunddienstbarkeit oder > Baulast erfolgen.

Eingriff – nach § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können

Fachvermögensträger – Flächen im Eigentum des Landes Berlin werden von unterschiedlichen Stellen der öffentlichen Verwaltung, zum Beispiel in den bezirklichen Straßen und Grünflächenämtern, verwaltet. Diese Flächen dienen der Erfüllung von Aufgaben der Daseinsvorsorge und sind als Fachvermögen gekennzeichnet.

Flächenagentur – Dienstleisterin für die Umsetzung der Eingriffsregelung

Flächen- und Maßnahmenpool – Bestand an Flächen und Maßnahmen für Kompensationserfordernisse; wird in Berlin über das > bauleitplanerische Ökokonto verwaltet

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) – seit 2004 Bestandteil des Berliner Landschaftsprogramms. Die GAK benennt Räume im Land Berlin, in denen sowohl Potenzial als auch Handlungsbedarf im Hinblick auf die Verbesserung von Natur und Landschaft besteht. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen dort prioritär ausgeglichen werden. 2017 wurde die GAK konzeptionell untersetzt und das drei Säulen Prinzip formuliert

grüne Dienstleistungen > grüne Infrastruktur > Ökosystemleistungen

grüne Infrastruktur – strategisch geplantes Netzwerk natürlicher und naturnaher Flächen und Elemente, das auf die Stärkung von Ökosystemleistungen zielt

Grunddienstbarkeit – Belastung eines Grundstücks nach §§ 1018 ff BGB, um dauerhaft einzelne Nutzungen zu erlauben oder bestimmte Handlungen (zum Beispiel eine Bebauung) auszuschließen

Kostenerstattungsbetrag – auf Grundlage der Berliner Verordnung zur Erhebung des Kostenerstattungsbetrags nach §§ 135 a bis c des Baugesetzbuchs (VO KEB) kann sich die Gemeinde vom Vorhabenträger oder von der Vorhabenträgerin die Kosten für die Durchführung von zugeordneten Kompensationsmaßnahmen erstatten lassen. Alternative zum > städtebaulichen Vertrag

Landschaftsplan außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung – Nach Paragraph 13 NatSchG Bln kann der Senat im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister durch Beschluss feststellen, dass ein bestimmtes Gebiet außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung hat. Damit kann ein gesamtstädtischer Landschaftsplan aufgestellt werden, der als Rechtsverordnung wirksam wird.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) – strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung und integrativen Umweltvorsorge. Das LaPro besteht aus thematischen Programmplänen, die die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) um qualitative Ziele für eine ökologische Stadtentwicklung ergänzen.

bauleitplanerisches Ökokonto – Instrument nach §§ 1 a, 135 a und 200 a BauGB. Demnach soll die Gemeinde Ausgleichsmaßnahmen anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder -trägerinnen durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist. Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden.

naturschutzrechtliches Ökokonto – kann im Unterschied zum > bauleitplanerischen Ökokonto von Dritten (zum Beispiel Flächenagenturen) aufgebaut und gemanagt werden. Ökokontomaßnahmen sind hier naturschutzrechtlich genehmigungsbedürftig und können gehandelt werden.

ökologische Verzinsung – Zuschlag an Wertpunkten, der berücksichtigt, dass sich in der Zeit zwischen Umsetzung und Inanspruchnahme einer Ausgleichsmaßnahme ein ökologischer Wertzuwachs ergeben kann; wirkt als Abschlag auf die zu leistende Kompensation

Ökopunkte – umgangssprachliche Bezeichnung für Wertpunkte, wie sie die Systematik des > Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen vorsieht. Sie sind die Einheit oder Währung für die durch eine Ausgleichsmaßnahme erzielbare Aufwertung.

Ökosystemleistungen – Sammelbegriff für die zahlreichen Beiträge (Benefits), die Natur- und Grünflächen mit ihrer biologischen Vielfalt zum menschlichen Wohlbefinden liefern

Plangebiet – räumlicher Geltungsbereich eines städtebaulichen Plans (zum Beispiel eines Bebauungsplans)

Reallast – nach § 1105 BGB das Recht, aus einem Grundstück wiederkehrende Leistungen zu verlangen

Schutzgut – Gut, das wegen seines materiellen oder ideellen Wertes vor Schaden bewahrt werden soll. Der > Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen benennt als Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Landschafts- und Stadtbild sowie Erholung.

Senatsbeschluss – Beschluss der Landesregierung des Staates Berlin. Der Senat ist als ausführende Gewalt (Exekutive) für die Gestaltung der Landespolitik zuständig und steht an der Spitze der Verwaltung

Soll (Plural: Sölle) – kleine, meist kreisrunde, mit Wasser gefüllte Bodensenke im Bereich eiszeitlicher Grund- und Endmoränen

Stadtentwicklungsplan (STEP) – Instrument der städtebaulichen Planung; STEPs sind für ganz Berlin geltende Kursbücher für die strategische Stadtentwicklung unter einer bestimmten Themenperspektive (zum Beispiel Wohnen, Wirtschaft, Zentren, Verkehr oder Klima).

Glossar

Stillgewässer – Bezeichnung für oberirdische, stehende Binnengewässer mit oder ohne Zu- und Abfluss wie Seen, Weiher (oder Laken), > Sölle, Tümpel (oder Pfuhle) und Altarme

städtebaulicher Vertrag – in § 11 BauGB geregeltes Instrument der Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privaten Investierenden; das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelt einheitlich und transparent den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin. Städtebauliche Verträge bieten eine Möglichkeit, die Kosten aus vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen geltend zu machen; Alternative: > Kostenerstattungsbetrag

wachsende Stadt – Begriff, der zunächst ein Bevölkerungswachstum beschreibt, das aber auch eine dynamische bauliche (Innen-)entwicklung mit erheblichem Ausgleichsbedarf nach sich zieht

Waldausgleich – forstrechtliche Kompensation, die infolge einer Waldumwandlung (§§ 6 und 7 LWaldG Bln) erforderlich wird

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) – europäische Richtlinie, um die Wasserpolitik der EU stärker auf nachhaltige und umweltverträgliche Wassernutzung auszurichten. Ziel ist es, bis 2027 alle Gewässer in einen „guten ökologischen“ und „guten chemischen Zustand“ zu bringen.

Wertträger – im > Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen ein Bewertungskriterium, das als Maßstab für die Bewertung eines > Schutzguts am konkreten Ort dient. Einem Schutzgut können mehrere Wertträger zugeordnet sein.

Impressum

Herausgeber

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
 Öffentlichkeitsarbeit
 Am Köllnischen Park 3
 10179 Berlin
www.berlin.de/sen/uvk/

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
 Referat Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen
 Anita Neunkirchen, Dr. Birgit König, Andrea Gerischer, Robert Kahl

in Zusammenarbeit mit

bgmr Landschaftsarchitekten GmbH
 Dr. Carlo Becker
 Antje Bachmann
 Tanja Hain
 Sven Hübner
 Marie Schmidt
www.bgmr.de

Lektorat

Louis Back
www.louisback.de

Layout

Max Falley
www.maxefaxe.de

Druck

DBM Druckhaus Berlin-Mitte GmbH
www.druckhaus-berlin-mitte.de
 Umweltschutz: Blauer Engel gemäß RAL-UZ 195

Abbildung Titelseite

bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Vertrieb

Broschürenstelle

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
 Am Köllnischen Park 3
 10179 Berlin
broschuerenstelle@senuvk.berlin.de

Berlin, August 2019



Dieses Druckerzeugnis wurde mit dem Blauen Engel ausgezeichnet.



Berlin ist eine Grüne Stadt - Parkanlagen, Stadtbäume, Gewässer, grüne Wege und große Naherholungslandschaften sind identitätsstiftend für die Berlinerinnen und Berliner und bedingen die Attraktivität der Stadt. Diese Umwelt- und Lebensqualität zu erhalten und dort, wo sie verloren geht, wiederherzustellen, ist Aufgabe der für Stadtentwicklung und Umwelt zuständigen Senatsverwaltungen.

Im Zuge der wachsenden Stadt und dem voranschreitenden Baugeschehen werden Fragen der Umweltgerechtigkeit, Erholungsvorsorge, Klimaanpassung und Biodiversität stetig dringender. All diese Fragen in Verbindung mit den rechtlichen Erfordernissen der Eingriffsregelung münden in einen umfangreichen Auftrag: Wie können Eingriffe kompensiert und die Funktionen des Naturhaushaltes, der Biodiversität und die landschaftsbezogene Erholung langfristig erhalten und entwickelt werden?

Gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik 2016-2021 erarbeitet die Koalition eine Kompensationsstrategie für das Land Berlin. Dieser Entwicklungsprozess ist Gegenstand dieser Broschüre. Sie stellt Informationen für Politik, Verwaltung und Verbände, aber auch interessierte Bürger bereit.

Das Berliner Ökokonto fußt auf der konzeptionellen Grundlage der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK). Es wird mit dem Grundsatz entwickelt, für ausgewählte, gesamtstädtisch bedeutsame Vorhaben die erforderliche Kompensation vorgezogen zu erbringen und diese damit zu beschleunigen. Zusätzlich soll damit ein Prozess initiiert werden, die hierfür erforderlichen Akteure und Strukturen im Land Berlin zu stärken.

Ziel ist es, unvermeidbare Umweltauswirkungen der neuen Stadtquartiere auszugleichen und durch integrative Planung einen Mehrwert für Mensch und Natur zu schaffen.

