

Luise Preisler-Holl
Kathrin Ammermann
Christa Böhme
Michael J. Henkel
Ulrike Meyer

Planerische Vorsorge
für Ausgleich und Ersatz
in Bauleitplänen



Inhalt

Zusammenfassung/Abstract	9
1. Zielsetzung, Vorgehensweise, Begriffe	17
1.1 Ziel des Projekts	17
1.2 Vorgehensweise und Darstellung der Ergebnisse	18
1.2.1 Vorgehensweise	18
1.2.2 Darstellung der Ergebnisse	19
1.3 Begriffsbestimmungen	20
1.3.1 Vermeidung und Minderung	21
1.3.2 Ausgleich, Ersatz, Kompensation.....	22
2. Zum rechtlichen Verhältnis von Eingriffsregelung und Bauleitplanung	27
2.1 Anlässe zur Neuregelung	27
2.2 Inhalt der Neuregelung	29
2.2.1 Kurzdarstellung des Inhalts	29
2.2.2 Länderregelungen und Erlasse	30
2.3 Zur Rolle der örtlichen Landschaftsplanung	34
2.3.1 Erfordernis	34
2.3.2 Räumlicher Gegenstand	37
2.3.3 Aufgaben und Inhalte	41
2.3.4 Integration in die Bauleitplanung	43
3. Untersuchung der kommunalen Praxis	49
3.1 Auswahlkriterien für Fallbeispiele	49
3.2 Fallbeispiele im Überblick	50
3.2.1 Räumliche Lage und Untersuchungsebenen der ausgewählten Gemeinden	50

3.2.2	Strukturdaten der ausgewählten Gemeinden	52
3.2.3	Stand der untersuchten Verfahren	56
3.2.4	Typologie der Fallbeispiele	57
3.3	Untersuchungsschritte und -kriterien	59
3.3.1	Untersuchungsschritte	59
3.3.2	Untersuchungskriterien	59
4.	Vorbereitende Bauleitplanung: Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen	61
4.1	Vorbereitung der Planung	61
4.1.1	Planungsanlässe	61
4.1.2	Bauflächen-Bedarfsermittlung und Zeithorizont	63
4.1.3	Standortwahl für Eingriffe	65
4.1.4	Räumliche Lage der Kompensationsflächen	67
4.2	Erfassung und Bewertung	69
4.3	Abwägungsvorgang und -ergebnis	73
4.3.1	Umfang der erforderlichen Kompensation	73
4.3.2	Darstellungsmöglichkeiten	75
4.4	Erläuterungsbericht	78
4.5	Verfahrensaspekte	79
4.5.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	79
4.5.2	Ämterbeteiligung	80
4.5.3	Bürgerbeteiligung	82
4.5.4	Interkommunale Zusammenarbeit	84
5.	Verbindliche Bauleitplanung: Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen	87
5.1	Vorbereitung der Planung	87
5.1.1	Planungsanlässe	87
5.1.2	Bauflächen-Bedarfsüberprüfung	90
5.1.3	Standortwahl für den Eingriff	91
5.1.4	Räumliche Lage der Kompensationsflächen	93
5.2	Erfassung und Bewertung	95
5.2.1	Instrumente für die Erfassung und Bewertung	95
5.2.2	Erfassung und Bewertung des Bestandes	98
5.2.3	Erfassung und Bewertung des Eingriffs/ Ermittlung des Kompensationsbedarfs	99
5.3	Abwägungsvorgang und -ergebnis	103
5.3.1	Abgrenzung des Plangebiets	103
5.3.2	Planungsalternativen	106

5.3.3	Umfang der erforderlichen Kompensation	107
5.3.4	Verfügbarkeit der Kompensationsflächen	111
5.3.5	Zuordnung der Kompensationsflächen	113
5.3.6	Zeitliche Verknüpfung von Eingriff und Kompensation	116
5.3.7	Festsetzungsmöglichkeiten	119
5.4	Begründung	127
5.5.	Verfahrensaspekte	128
5.5.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	128
5.5.2	Ämterbeteiligung	130
5.5.3	Bürgerbeteiligung	131
6.	Umsetzung und Sicherung: Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen	135
6.1	Bereitstellung der Kompensationsflächen	135
6.1.1	Kommunale Bodenbevorratung, Flächenpoolbildung	135
6.1.2	Erwerb von Flächen im Einzelfall	138
6.1.3	Umlegung	138
6.1.4	Enteignung	142
6.2	Durchführung und Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen	143
6.2.1	Kompensation auf Baugrundstücken	143
6.2.2	Kompensation im sonstigen Geltungsbereich	144
6.2.3	Kompensation außerhalb des Plangebiets	147
6.3	Sicherung des Vollzugs der Kompensationsmaßnahmen	149
6.3.1	Kompensation durch private Verursacher	149
6.3.2	Kompensation durch Gemeinde	150
6.4	Dauerhafte Pflege und langfristige Sicherung der Kompensationsflächen	150
6.4.1	Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung	152
6.4.2	Eintragung dinglicher Nutzungsrechte	152
6.4.3	Naturschutzrechtliche Duldungs- und Pflegepflichten	154
6.4.4	Naturschutzrechtliche Unterschützstellungen	158
6.4.5	Einbindung privater Dritter	159
6.4.6	Kompensationsflächenkataster	160
6.5	Exkurs: Städtebauliche Verträge	162
7.	Alternativen zur Regelung des § 8a BNatSchG	169
7.1	Integration der Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch	170
7.2	Einführung einer Versiegelungsabgabe	172

8. Schlußfolgerungen und Vorschläge	175
8.1 Verbesserung der kommunalen Planungspraxis	175
8.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung	175
8.1.2 Verbindliche Bauleitplanung	177
8.1.3 Umsetzung und Sicherung	179
8.1.4 Ergänzende Instrumente	181
8.2 Weiterentwicklungs- und Vereinheitlichungsbedarf auf Länderebene	182
8.3 Klarstellungs- und Ergänzungsbedarf auf Bundesebene	183

Anhang

1. Inhaltsverzeichnis des Fallbeispielbandes	187
2. Landesrechtliche Regelungen und Erlasse zur Umsetzung der §§ 8a bis 8b BNatSchG (Übersicht)	191
3. Landesregelungen zu § 8b BNatSchG (Gesetzesauszüge)	192
4. Varianten der Plangebietsabgrenzung	197
5. Ausgewählte textliche Festsetzungen der Fallbeispiele	200
6. Ablauf der Bauleitplanung in der Stadt Bremen	204
7. Beispiel: Grundbucheintragung	206
8. Beispiel: Gliederung eines Kompensationsflächenkatasters	207

Literatur	211
-----------------	-----