

Arbeitshilfe  
Städtebaurecht

**Bauleitplanung und Flächenmanagement  
bei Eingriffen in Natur und Landschaft**

Arno Bunzel

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtliche Grundlage</b> .....	13
1.	Gesetzlicher Auftrag der Bauleitplanung .....	13
2.	Systematik der Regelung zu Eingriff, Vermeidung und Ausgleich im BauGB .....	14
3.	Verhältnis zu § 8 BNatSchG .....	16
4.	Der Begriff des Eingriffs in Natur und Landschaft .....	18
5.	Die Begriffe Vermeidung und Ausgleich .....	19
	5.1 Vermeidung von Eingriffen .....	19
	5.2 Ausgleich von Eingriffen .....	19
6.	Abwägungsvorbehalt .....	22
7.	Verhältnis zu anderen naturschutzrechtlichen Anforderungen .....	23
	7.1 Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete .....	23
	7.2 Gesetzlich geschützte Biotop e .....	25
	7.3 Schutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile .....	26
	7.4 Baumschutzsatzungen und Baumschutzverordnungen .....	27
	7.5 Artenschutzrechtliche Vorschriften .....	27
	7.6 Landschaftsplanung .....	28
8.	Sonderregelungen in den Ländern Bayern und Sachsen .....	29
<b>B</b>	<b>Ebene des Bebauungsplans</b> .....	31
1.	Ermittlung und Bewertung der Eingriffe, der Maßnahmen zur Vermeidung und Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich .....	31
2.	Erfassen der Möglichkeiten zur Vermeidung .....	38
3.	Ausgleichserfordernis .....	42
	3.1 Kein Ausgleich bei vorhandenem Baurecht oder Bestandsschutz .....	42
	3.2 Zeitliche Gesichtspunkte bei der Bestimmung des Ausgleichserfordernisses .....	42
4.	Ausgleich am Ort des Eingriffs oder an anderer Stelle .....	43
	4.1 Der Suchraum .....	43
	4.2 Voraussetzungen für den Ausgleich an anderer Stelle .....	45
5.	Eignung der Maßnahmen zum Ausgleich .....	46
	5.1 Artgleicher oder wertgleicher Ausgleich .....	47
	5.2 Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich im Überblick .....	50
	5.3 Ausgleich bei Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds .....	52
	5.4 Pflegemaßnahmen .....	53
	5.5 Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen .....	54
6.	Kriterien für die Auswahl zwischen verschiedenen Ausgleichsmöglichkeiten .....	60
7.	Die Möglichkeiten zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs .....	63
	7.1 Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich auf den Baugrundstücken .....	63
	7.2 Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich .....	65
	7.3 Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in einem anderen Bebauungsplan .....	67
	7.4 Geteilter Geltungsbereich .....	67
	7.5 Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen .....	68
8.	Ökokonto-Modell .....	69
	8.1 Rechtsgrundlage des Ökokonto-Modells .....	70
	8.2 Buchungen auf dem Ökokonto .....	71
	8.3 Rechtliche Zuordnungen bei Abbuchungen vom Ökokonto .....	72
	8.4 Abbuchungen von Maßnahmen als Ausgleich für Fachplanungsvorhaben .....	72
	8.5 Ausreichende Finanzausstattung für ein Ökokonto .....	73
9.	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich .....	74

<b>C</b>	<b>Ebene des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans</b> .....	77
1.	Der Landschaftsplan als Instrument zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen.....	77
1.1	Beitrag des Landschaftsplans zur Bewertung von Eingriffen.....	78
1.2	Landschaftsplan als Instrument zur Entwicklung eines gemeindegebietsumfassenden Ausgleichskonzepts .....	79
1.3	Landschaftsplan als selbständiger Fachplan für Natur und Landschaft.....	81
1.4	Landesrechtliche Unterschiede.....	81
2.	Aufstellung, Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans.....	83
2.1	Bewertung der erwarteten Eingriffe.....	83
2.2	Vermeidung von Eingriffen .....	86
2.3	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	89
2.4	Ausgleich von Eingriffen .....	93
2.5	Darstellung von Flächen für den Ausgleich.....	96
2.6	Beeinflussung des Bodenmarktes .....	100
2.7	Zuordnung von Flächen zum Ausgleich zu bestimmten Bauflächen und Baugebieten .....	102
<b>D</b>	<b>Bereitstellung der Flächen zum Ausgleich und Ausgleichsflächenmanagement</b> .....	105
1.	Strategische Ausgleichsflächenpolitik.....	106
1.1	Koordinationsbedarf mit den agrarstrukturellen Erfordernissen .....	106
1.2	Notwendige Koordination von Akteuren und Maßnahmen .....	108
1.3	Ausgleichende Finanzausstattung .....	108
1.4	Rechtsträger einer vorsorgenden Ausgleichsflächenpolitik .....	109
2.	Flurbereinigung.....	110
2.1	Unternehmensflurbereinigung .....	112
2.2	Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren .....	113
2.3	Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren .....	114
2.4	Freiwilliger Landtausch.....	116
3.	Umlegung.....	116
3.1	Vorwegausscheidungen von Flächen zum Ausgleich.....	118
3.2	Sicherung einer wertgleichen Zuteilung von Baugrundstücken .....	119
3.3	Problem der Verkleinerung der nach der Vorwegausscheidung zu verteilenden Baugrundstücke.....	120
3.4	Flächenumlegung .....	120
3.5	Ausgleichsflächen als Gemeinschaftsanlagen.....	121
4.	Ausübung des Vorkaufsrechts.....	124
5.	Enteignung.....	124
<b>E</b>	<b>Kooperation mit anderen Gemeinden und Fachplanungsträgern</b> .....	125
1.	Vorteile einer gemeindegebietsübergreifenden Ausgleichsflächenpolitik .....	125
1.1	Naturschutzfachliche Vorteile.....	125
1.2	Städtebauliche Vorteile.....	126
1.3	Strategische Vorteile .....	126
2.	Aufgabenstruktur und Organisationsformen der Zusammenarbeit.....	127
2.1	Ausgleichsflächenmanagement.....	128
2.2	Gemeinsame Flächennutzungsplanung benachbarter Gemeinden .....	133
3.	Koordination durch die Raumordnung .....	135
4.	Kooperation bei einzelnen Bebauungsplänen.....	138
4.1	Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen .....	139
4.2	Sicherung des Ausgleichs durch Festsetzung in einem anderen Bebauungsplan.....	140
5.	Mögliche Interessensgegensätze der potentiellen Kooperanten.....	142

<b>F</b>	<b>Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen und Kostenerstattung</b> .....	143
1.	Grundsatz der Finanzierung durch den Verursacher .....	143
2.	Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen .....	144
2.1	Voraussetzungen für die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen .....	144
2.2	Kostenerstattungssatzung nach § 135 c BauGB .....	146
2.3	Erstattungsfähiger Aufwand .....	146
2.4	Verteilung der Kosten .....	150
2.5	Heranziehung der Kostenerstattungspflichtigen .....	151
3.	Finanzierung der erschließungsbedingten Ausgleichsmaßnahmen .....	153
<b>G</b>	<b>Ausgleich durch städtebaulichen Vertrag</b> .....	157
1.	Planung des Ausgleichs .....	158
2.	Durchführung des Ausgleichs .....	160
3.	Übernahme der Kosten des Ausgleichs .....	161
3.1	Ursachenzusammenhang .....	161
3.2	Gegenstand der Kostenvereinbarung .....	162
3.3	Verteilung der Kosten bei mehreren Vorhabenträgern oder Eigentümern .....	163
3.4	Zahlungsweise .....	164
4.	Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich .....	164
5.	Allgemeine Voraussetzung vertraglicher Regelungen zum Ausgleich .....	165
5.1	Angemessenheit .....	165
5.2	Kein Vertrag bei bestehendem Baurecht .....	167
6.	Zeitpunkt des Vertragsabschlusses .....	167
	Abbildungs-, Tabellen und Übersichtenverzeichnis .....	7
	Abkürzungsverzeichnis .....	9
	Anhang 1: LANA, Mindestanforderungen an die örtliche Landschaftsplanung .....	169
	Anhang 2: Formblatt „Einzahlungen auf dem Ökokonto-Naturhaushalt“ (Rheinland-Pfalz) .....	179
	Anhang 3: Formblatt „Einzahlungen auf dem Ökokonto-Landschaftsbild“ (Rheinland-Pfalz) .....	185
	Anhang 4: Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB .....	189
	Anhang 5: Vorauszahlungsbescheid auf den Kostenerstattungsbetrag der Stadt Marburg .....	195
	Anhang 6: Vertrag über die Ablösung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Mainz .....	197
	Anhang 7: Bescheid über einen Kostenerstattungsbetrag (Festsetzungsbescheid) der Stadt Karlsruhe .....	201
	Anhang 8: Vertragsmuster für die Durchführung des Ausgleichs durch Vorhabenträger .....	205
	Anhang 9: Vertragsmuster für die Übernahme der Ausgleichskosten .....	207
	Anhang 10: Muster einer Vertragserfüllungsbürgschaft .....	209