

Arbeitshilfe
Städtebaurecht

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

Arno Bunzel

Inhalt

A	Rechtliche Grundlage	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 Biotope	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	Ebene des Bebauungsplans	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

C	Ebene des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans	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
D	Bereitstellung der Flächen zum Ausgleich und Ausgleichsflächenmanagement	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
E	Kooperation mit anderen Gemeinden und Fachplanungsträgern	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

F	Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen und Kostenerstattung	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
G	Ausgleich durch städtebaulichen Vertrag	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