

## 4 Bauleitplanung

### 4.1 Allgemeine Grundlagen

Will eine Gemeinde ihre Planungen und Ideen für die Zukunft in einem Text zusammenfassen und gar noch auf einer Karte festlegen, was wo entstehen oder erhalten werden soll, so stellt sie einen Bauleitplan auf (bzw. ändert ihn, wenn er schon besteht und nun neue Überlegungen Eingang finden sollen). Dort werden die Grenzen der Baugebiete oder Grünflächen genauso wie die jeweilige Art der Bebauung wie Gewerbegebiete, Wohngebiete bis hin zur Bauweise der Häuser festgelegt, in den Flächen außerhalb können Äcker, Wiesen, Gewässer oder Wald dargestellt und damit gesichert werden. Bauleitpläne dienen nicht nur den Bauten, in ihnen kann auch vieles andere festgelegt werden vom Hochwasserschutz bis zur Abfallentsorgung. Ebenso kann auch Naturschutz Teil des Planes sein – nicht nur in der Weise, daß neue Baugebiete oder anderes auf die Natur Rücksicht nehmen. Sehr wohl sind auch Anpflanzungen vom Busch bis zum Fassadengrün vorschreibbar, Nutzungsformen in Wald und Landwirtschaft können im Plan erscheinen.

Es ist zwischen zwei verschiedenen Arten von Bauleitplänen zu unterscheiden, die beide auf Gemeindeebene erstellt werden. „Vorbereitender Bauleitplan“ ist der Flächennutzungsplan mit den Festlegungen der Parzellengrenzen, Abgrenzungen zwischen bebauter und unbebauter Fläche, den Flächennutzungen usw. „Verbindlicher Bauleitplan“ schließlich ist dann aber erst der Bebauungsplan, der genau die Art der Nutzung auf einer Fläche, Bauformen oder auch standortgenau bestimmte Bauten, Pflanzungen usw. vorschreiben kann. Beide Pläne haben zum Teil die gleiche Wirkung:

Die Gemeinde bindet sich selbst, d.h. sie kann nicht selbst irgendwo in anderer Form als im Plan tätig werden und auch nicht anderen eine Genehmigung dazu geben. Das ist schon viel!

Dann aber gibt es einen Unterschied:

- Der Flächennutzungsplan trifft zwar zur gesamten Fläche der Gemeinde eine Aussage (und das ist gerade für den Naturschutz von großer Bedeutung), aber er ist nicht direkt wirksam. Mit keinem rechtlichen Mittel kann die Darstellung auf dem Plan direkt in die Wirklichkeit umgesetzt werden, höchstens über ganz andere Programme. Unmöglich geworden sind aber neue Abweichungen vom Planinhalt, sofern diese genehmigungspflichtig sind. Und: Der zweite Plan wird aus diesem entwickelt – auch daher kommt schließlich eine entscheidende Wirkung!
- Der Bebauungsplan hat dagegen die viel stärkere Bindung. Zum einen können sogar Handlungsgebote erlassen werden, z.B. Pflanzgebote, die ausgeführt werden müssen. Zum anderen darf niemand mehr auf einer im Bebauungsplan erfassten Fläche etwas anderes tun als dargestellt (er darf höchstens nichts tun!). Eine andere als die dargestellte Nutzung ist nicht möglich (allerdings achten darauf die Gemeinden oft gar nicht ... aber das wäre

dann zu erreichen!). Nachteil ist ganz klar, dass Bebauungspläne meist nur auf die bebauten Bereiche beschränkt sind. Überall anders bleibt nur der Flächennutzungsplan als Möglichkeit der Einwirkung.

Naturschutz hat immer Schwierigkeiten, ein Mittel der Durch- und Umsetzung zu finden, auch wenn es oft schon an der umfassenden Planung mangelt. Das Mittel der Schutzgebiete ist höchst zweifelhaft und bezieht sich bei den wirksamen Schutzkategorien nur auf einzelne Flächen. Andere Möglichkeiten können Flurbereinigungsverfahren sein, die dem Naturschutz dienen. Einzige flächendeckende und allgegenwärtige Möglichkeit aber ist die Bauleitplanung, die mit dem zentralen Instrument des Naturschutzes nach dem Gesetz, der Landschaftsplanung, ja auch eng gekoppelt ist. Daher lohnt sich das Engagement dort. Bei jeder Änderung oder Neuaufstellung sollte der Naturschutz Augen und Ohren offenhalten, ob nicht wieder Natur „den Bach runtergeht“ oder aber Naturschutzplanungen endlich aufgenommen werden können. Wo ein Bauleitplan nicht dem notwendigen Stand entspricht, muß auf Änderung gedrängt werden. Was in den Bauleitplänen enthalten ist, hat Bedeutung!

### 4.2 Die gesetzlichen Grundlagen

Für die Bauleitplanung gibt es nur einen rechtlichen Hintergrund: Das Baugesetzbuch mit zugehörigen Verordnungen. Es faßt seit dem 1. Juli 1987 alle Planungen für Bebauung und Flächennutzung der Gemeinden zusammen. Neben diesem muß allein noch das Naturschutzgesetz mit seinen Zielen beachtet werden, denn es gilt (soll gelten ...) ja für alle Planungen!

Leider ist der rechtliche Rahmen in den 1990er Jahren, meist unter dem Vorwand der Wohnungsnot und der Aufschwungssicherung für Ostdeutschland, erheblich verschlechtert worden. Die inhaltlichen Anforderungen wurden zwar kaum verringert, d.h. der Natur- und Umweltschutz ist weiter zu beachten. Im Verfahrensablauf wurden jedoch viele Möglichkeiten untergebracht, die Beteiligungsrechte von Behörden, Verbänden und Bürgern einzuschränken. Sehr kurze Fristen für Stellungnahmen sowie Ausnahmeregelungen, nach denen verschiedene Planungsfehler keine Folgen haben, sind über das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland geschaffen worden. Letztendlich stellt das eine Entdemokratisierung des Bebauungsverfahrens dar.

Eine kleine Übersicht zeigt, was im Baugesetzbuch enthalten ist:

Paragraph 1:

Allgemeine Grundsätze der Bauleitplanung; hier findet sich unter anderem eine Liste der Ziele, unter denen auch der Naturschutz zu finden ist. Wichtig ist die Anpassungspflicht an die Raumordnungspläne, aus denen heraus die Bauleitpläne zu entwickeln sind.

Paragraph 1a und 2a:

Diese beiden Paragraphen sind recht neu und regeln die Belange des Natur- und Umweltschutzes in der Bauleitplanung. Im § 1a geht es um die Abwägung, womit das Baugesetzbuch selbst zur Rechtsgrundlage der Eingriffsregelung und Abwägung wird. Verdeutlicht wird das durch den gleichzeitig ins Bundes-Naturschutzgesetz neu aufgenommenen § 21, der dort klarstellt, dass das BauGB die Rechtsgrundlage auch für den Naturschutz in der Bauleitplanung ist (siehe Kap. 4.3).

Paragraph 2:

Klärung der Zuständigkeiten.

Paragraphen 3 und 4:

Ein wichtiger Paragraph ist der dritte. In ihm sind die Formen der Bürgerbeteiligung festgelegt. Jeder, ob betroffen oder nicht, kann Einwände und Ideen einbringen. Ob diese durchkommen, wird aber auch davon abhängen, wieweit diese Ideen zudem im politischen Raum und in der Öffentlichkeit vertreten werden.

Der Paragraph 4 regelt die Beteiligung der sog. Träger öffentlicher Belange, also der Fachbehörden und Ämter. In einigen Bundesländern werden die nach §§ 58 bis 60 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände genauso behandelt. Darauf sollte auch gedrängt werden.

Durch das Wohnbau-Erleichterungsgesetz sind die Träger öffentlicher Belange gezwungen, innerhalb eines Monats ihre Stellungnahme abzugeben, sobald die Gemeinde erklärt, der Bebauungsplan diene der Befriedigung dringenden Wohnbedarfs. Belange, die innerhalb dieses Zeitraumes nicht vorgebracht werden, müssen auch nicht berücksichtigt werden.

Statt dieser Monatsfrist kann auch ein Anhörungstermin ausreichen. Dort kann ein Träger öffentlicher Belange eine anschließende zweiwöchige Bearbeitungsfrist verlangen.

Paragraphen 5 bis 7:

Der Flächennutzungsplan ist der „vorbereitende Bauleitplan“, d.h. hier regelt die Gemeinde für ihr gesamtes Gebiet grob die Nutzungen. Die Festlegung ist bereits parzellenscharf, es fehlen aber noch detaillierte Festlegungen z.B. über die Form der Bauten usw. Der Flächennutzungsplan ist für den Naturschutz der wichtigere, auch wenn seine Festlegungen nicht die gleiche rechtliche Wirkung haben. In den genannten Paragraphen finden sich Angaben zu Inhalt, Form und Aufstellung der F-Pläne.

Paragraphen 8 bis 12:

Eine stärkere Rechtswirkung geht vom Bebauungsplan aus, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (damit wird dann auch der Flächennutzungsplan indirekt wirksam). Hier werden noch detailliertere Festlegungen insbesondere zu den Baugebieten gemacht. Das betrifft z.B. Dachformen, Bauabstände, Höhe der Gebäude usw., aber auch Pflanzgebote usw. In den Paragraphen sind Form und Inhalt beschrieben.

Paragraph 13:

Ein gefährlicher Paragraph. Normalerweise bedeutet eine Veränderung eines schon bestehenden Planes die erneute um-

fangreiche Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange. Davon kann aber abgewichen werden, wenn es sich um eine Veränderung von „geringer Bedeutung“ handelt.

Dieser Begriff ist im Paragraph näher beschrieben, bleibt aber der große Gummiparagraph des Baugesetzbuches.

Alle weiteren Paragraphen sind nur noch im Einzelfall wichtig. Wer sich also beteiligen will, dort mitmischen will, wo das Wichtige entschieden wird, der muß bis zum Paragraphen 13 alles genau durchlesen. Um die dortigen Regelungen zu verstehen und für sich nutzen zu können, wird vielleicht noch das Lesen eines klärenden Buches nötig sein. Es gibt viele Fristen, deren Nichtbeachtung bedeutet, daß alle Eingaben sinnlos sind – es sei denn, das Agieren in Politik und Öffentlichkeit auch außerhalb formaler Wege ist der Normalfall z.B. für eine Naturschutzgruppe. Wer überall drinsteckt, wird auch hier schnell und gezielt agieren.

Paragraphen 14 bis 23:

Regelungen zur Sicherung der Planung, z. B. ein Veränderungsverbot usw.

Paragraphen 24 bis 28:

Regelt das Vorkaufsrecht der Gemeinde, d. h. die Gemeinde kann in bestimmten Fällen bevorzugt Flächenaufkäufe tätigen. Das kann interessant sein.

Das Vorkaufsrecht der Gemeinde ist durch das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz auf alle Fläche innerhalb geplanter Wohnflächen ausgedehnt.

Paragraphen 29 bis 38:

Hier steht, welche Bebauung dann zulässig ist, wenn ein Plan existiert, d. h. es wird geklärt, was „im Sinne des Planes“ ist. Ebenso aber finden sich hier auch Angaben für die Zulässigkeit von Bauten außerhalb von Orten oder dem Geltungsbereich irgendwelcher Pläne. Das sind wichtige Paragraphen für die Genehmigungsbehörden bzw. auch für die Argumentation seitens des Naturschutzes. Der § 35 regelt das Bauen im Außenbereich. Hierüber sind viele der Schwarzbauten in der Landschaft zu „kippen“.

Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz weicht auch die bisherigen Beschränkungen für ein Bauen im Außenbereich auf. Danach genügt die Vorgabe, neue Wohnflächen zu schaffen, um entweder bisherige Außenbereiche in Bebauungspläne einzubeziehen oder auch ohne dieses z.B. an Hofstellen bzw. bestehenden Gebäuden Erweiterungen und Neubauten vorzunehmen. Im Gesetzestext ist im besonderen ausgesagt, dass Belange des Landschaftsschutzes oder Aussagen des Landschaftsplanes solchen Vorhaben nicht entgegenstehen können.

Paragraphen 39 bis 44:

Regelungen für die Entschädigung bei Nutzungsmindernden Beschränkungen.

Paragraphen 45 bis 135:

Hier werden viele Einzelgebiete der Bodenordnung geregelt von der Grundstücksumlegung über Grenzregelungen, Enteignung und Erschließung.

Auch die Möglichkeiten der Bodenumlegung sind erwei-

tert. Die Umlegung stellt nun ein uneingeschränktes Instrument zum Flächentausch dar. Grundbesitz in einem entsprechenden Plangebiet bietet keine Handhabe mehr, gegen irgendwelche Fehlentwicklungen vorzugehen, indem z.B. die Herausgabe des Grundstückes verweigert wird. Möglich bleibt jedoch immer noch, als Betroffener gegen jeden Verwaltungsakt Widerspruch einlegen und auch klagen zu können.

Paragrafen 136 bis 191:

Integriert in das Baugesetzbuch wurde das Städtebaurecht, das früher in einem eigenen Gesetz zu finden war.

Paragraph 192 und weitere:

Hier werden Zuständigkeiten und Verwaltungsvorschriften genannt sowie viele Details mehr, die im normalen Ablauf für den Naturschutz nur wenig Bedeutung haben.

### 4.3 Naturschutz in der Bauleitplanung

Das Naturschutzgesetz mit seinen allgemeinen Grundsätzen gilt überall, auch in der Bauleitplanung. Damit sind auch die ökologischen Ansprüche festgelegt. Allein dann kann eine Planung dem geltenden Ziel, die heimischen Lebensgemeinschaften der Tiere und Pflanzen dauerhaft zu schützen, gerecht werden, wenn sie diese Grundsätze nicht als Anhängsel anderer Interessen oder auch als gleichberechtigter Anspruch neben vielen, sondern als Grundlage aller Überlegungen überhaupt anerkennt. Wenn die klaren Ansprüche der Arten an die Qualität, die Flächengrößen und die Zuordnung der Lebensräume erfüllt werden, kann das formulierte Ziel des Naturschutzgesetzes und jeder ethischen Überzeugung erreicht werden. Ein Bauleitplan wird somit dann seinen Anforderungen gerecht, wenn eine umfassende Untersuchung für den Naturschutz allen anderen Überlegungen vorausgegangen ist und als feste Größe Berücksichtigung findet.

Wer einen wirkungsvollen Naturschutz in die Bauleitpläne bringen will, kann nicht bei den Einzelpunkten stehen bleiben. Es ist an der Zeit, dass Programme, die die längst vorhandenen ökologischen Erkenntnisse voll umsetzen, dort eingebracht werden, wo es nötig und sinnvoll ist. Die Bauleitplanung ist ein solcher Ort.

Auch das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung berührt die Bauleitpläne. Die darin festgeschriebenen Mindestanforderungen müssen jedoch nicht eingehalten werden, wie in § 17 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ausdrücklich festgeschrieben wird. Das ist eine Schwächung der rechtlichen Basis für eine umfassende Berücksichtigung des Naturschutzes in der Bauleitplanung. Allerdings reichen die Zielbestimmungen des Baugesetzbuches aus, um daraus die Notwendigkeit umfassender Untersuchungen abzuleiten. Anders ist es nicht möglich, den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie des Landschaftshaushaltes einfließen zu lassen.

Neben den Zielen und Anforderungen des Naturschutzgesetzes, die auch für die Bauleitplanung gelten (wobei im Naturschutzgesetz ein besonderer Paragraph das Verhältnis zur Bauleitplanung regelt und dort bestimmt ist, dass im Nor-

malfall die Festlegungen des Baugesetzbuches maßgebend sind), weist auch das Baugesetzbuch (BauGB) selbst eine Übersicht über die Ziele der Bauleitplanung und dann speziell der beiden Planarten (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) auf. Die Formulierungen sind mit den allgemeinen Zielen des Naturschutzgesetzes inhaltlich deckungsgleich.

Das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland hat auch hier Einschränkungen gebracht. Danach wird über die Abwägung der Naturschutzbelange nur noch nach den Ausführungen des Baugesetzbuches entschieden.

Die Formulierungen im Baugesetzbuch und im Naturschutzgesetz lauten im Einzelnen:

#### BauGB § 1 Abs. 5 und 6:

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,
8. die Belange
- a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
  - b) der Land- und Forstwirtschaft,
  - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
  - d) des Post- und Telekommunikationswesens,
  - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
  - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

In diesen Formulierungen stecken interessante Inhalte. Zum einen ist das die Erwähnung der Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen. Gerade Letzteres muss verstanden werden als die Erhaltung der natürlichen Landschaftsprägung. Damit ist etwas verdeutlicht, was bereits hinter den Zielen des Naturschutzes im Allgemeinen steht, nämlich dass Naturschutz nur dann gelingen kann, wenn das, was eine Landschaft natürlicherweise auszeichnet, nicht durch den Menschen verfälscht wird. Mit dieser Verfälschung werden nicht nur die Lebensgemeinschaft der Tiere und Pflanzen vertrieben, sondern das gesamte landschaftliche System gefährdet.

Naturschutz aber ist auch Wohl der Allgemeinheit, jedenfalls taucht er in allen Programmen und Willenserklärungen von Bürgern, Politikern und Parteien auf. Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodenordnung ist unter anderem eine Bodenordnung im Sinne des Naturschutzes. Dass sie auch sozialgerecht sein muss, ist daneben eine den Naturschutz am Rande auch betreffende weitere Bindung, die seinem Ziel aber nicht entgegensteht. Sie schreibt vor, dass auch Naturschutz keine Härten für Grundeigentümer schaffen darf. Es muss vielmehr Ziel sein, Landwirte, Einwohner am Ort usw. ideell für den Naturschutz zu gewinnen, aber auch materielle Nachteile auszugleichen, die durch den Naturschutz entstehen. Sozialgerechtigkeit darf keine Abstriche am Naturschutz nach sich ziehen, sondern führt zu einer die Menschen einbindenden Umsetzung der Naturschutzziele.

Zum anderen ist im zitierten Paragraphen 1 des Baugesetzbuches das Wort „entwickeln“ ein deutlicher Hinweis auf die Notwendigkeit der Naturschutzplanung. Es kann nicht mehr allein Ziel sein, das Vorhandene zu schützen, denn das

reicht nicht mehr. Es muss der Entwurf in die Zukunft gelingen – und genau das setzt eine umfassende Naturschutzplanung voraus.

#### 4.3.1 Abwägung der Naturschutzbelange in der Bauleitplanung

*Die Abschnitte 4.3.1 (teilweise), 4.3.3 sowie 4.3.4 stammen aus der Schrift „Leitfaden Naturschutz und Bauleitplanung“ des Ministeriums für Umwelt im Saarland. Sie kann beim MfU, Ref. für Öffentlichkeitsarbeit, Keplerstr. 18, 66117 Saarbrücken oder über das Internet ([www.umwelt.saarland.de](http://www.umwelt.saarland.de)) bestellt werden. Die Texte wurden redaktionell angepasst.*

Der anschließende Absatz 7 des § 1 fordert die Abwägung aller Belange untereinander:

(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Hinsichtlich der Belange von Natur- und Umweltschutz wird diese Abwägung im § 1a des BauGB noch näher präzisiert. Dabei wird klargestellt, dass diese Regelungen des BauGB die Rechtsgrundlage der Abwägung sind und nicht das Bundesnaturschutzgesetz.

#### § 1a

##### Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Wenn im Zuge einer Bauleitplanung naturschutzfachliche Aussagen vorliegen in Form von Gutachten, Plänen usw., ist die Abwägung der entscheidende Planungsschritt, bei dem Naturschutzaspekte verwirklicht werden können oder unter die Räder gelangen.

#### Anforderungen an die sachgerechte Abwägung

Wesensbestandteil jeder Planung ist die Abwägung der berührten Belange. Das Bundesverwaltungsgericht hat wiederholt entschieden, dass sich das Gebot, die von einer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen – unabhängig von einer gesetzlichen Fixierung – aus dem Wesen einer rechtsstaatlichen Planung ergibt und dementsprechend allgemein gilt. Das Bundesverwaltungsgericht hat auch eine exakte Beschreibung und genaue Analysen des Planungsvorgangs und seiner verschiedenen Elemente entwickelt, die inzwischen Allgemeingut der Rechtssprechung sind und als Handlungs- und Kontrollmaßstab prinzipiell anerkannt werden (vgl. z.B. Bundesverwaltungsgericht 59,87). Danach vollzieht sich die Abwägung in drei Phasen:

#### Der Ermittlungs- und Feststellungsvorgang

Der Planungsträger muss sich zunächst über die im konkreten Fall betroffenen öffentlichen und privaten Interessen klar werden, er muss sie ermitteln und feststellen. Das Bundesverwaltungsgericht hat diesen Vorgang als „Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“ bezeichnet.

#### Der Bewertungsvorgang

Dem Vorgang der Ermittlung der Belange folgt der Vorgang der Gewichtung, der Bestimmung des objektiven Inhalts und des Gewichts der Belange, das Erkennen der Konsequenzen, die sich bei Bevorzugung oder Zurückstellung einzelner Belange ergeben würde.

#### Der eigentliche Abwägungsvorgang

In der dritten Phase findet die eigentliche Abwägung statt, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Es geht dabei um die eigentliche planerische Entscheidung, welche Belange zurückgesetzt und welche vorgezogen werden sollen. Für diese Entscheidung ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit begrenzender Maßstab.

Das Abwägungsmaterial ist im Erläuterungsbericht / in der Begründung darzulegen, die Schritte und Ergebnisse der Abwägung sind zu dokumentieren.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erfordert sowohl die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 BauGB) als auch die der Bürger.

Der Ermittlung und Feststellung der privaten Belange dient insbesondere die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB). So hat die Gemeinde die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich darzulegen und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben. Darüber hinaus hat sie die Entwürfe der Bauleitpläne auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

#### Welche öffentlichen Belange sind in die Planung einzustellen?

Der Begriff des öffentlichen Belangs ist weit zu ziehen. Er bezieht sich auf alle öffentlichen Interessen, die sich auf Art und Intensität der Bodennutzung innerhalb des Planungsraums auswirken. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigenden Belange sind in § 1 und § 1a BauGB genannt. Keinem der dort genannten Belange kommt jedoch ein genereller Vorrang zu.

#### Naturschutzfachliche Belange in der Abwägung

Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege kommt in der Abwägung ein erhebliches Gewicht zu, jedoch ohne dass sie einen generellen Vorrang vor anderen Belangen hätten. Zu berücksichtigen sind in der Gesamtabwägung regelmäßig folgende Sachverhalte:

- Art, Größe und Schwere der Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)
- Inwertsetzung der Eingriffe zu Ausgangszustand von Natur und Landschaft und zu den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege
- Ausgleichbarkeit der Eingriffe, Wiederherstellbarkeit der Naturgüter
- Bewertung der Wirkungen der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Natur und Landschaft und Auswirkungen auf andere öffentliche Belange
- vorhandene Alternativen bezüglich des Planungszieles und deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft und auf andere betroffene Belange, Vergleich der Alternativen und Bewertung
- Gesamt-Gewichtung der Naturschutzbelange im Verhältnis zu anderen öffentlichen und privaten Belangen
- Verhältnismäßigkeit von Eingriff und Nutzen der Planung

Ein erhöhter Begründungsbedarf ergibt sich insbesondere, wenn nur eine Teilkompensation gesichert wird oder wenn Darstellungen oder Festsetzungen schwerwiegende Eingriffe zur Folge haben und deren Vermeidung zurückgestellt wurde zugunsten anderer Belange.

#### Mindestanforderungen aus Naturschutzsicht an die Abwägung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan)

Folgende Belange sind in die Abwägung einzustellen:

- bewerteter Ausgangszustand von Natur und Landschaft
- zu erwartende erhebliche/nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft
- Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Vor- und Nachteile von Alternativen
- Wird eine Voll-Kompensation erreicht? (Wie wirken sich die Ausgleichsmaßnahmen auf Natur und Landschaft und andere betroffene Belange aus?)

Die teilweise Zurückstellung der Naturschutzbelange ist nur zugunsten anderer wichtiger Belange zulässig (v.a. Be-

lange nach § 1 Abs. 5 BauGB). In diesem Fall sind diese Belange zu ermitteln und deren Vorrang zu begründen.

#### Rechts- und Abwägungsfehler

Ein Rechtsverstoß liegt in folgenden Fällen vor und führt zur Nichtigkeit des jeweiligen Plans:

- Festsetzungen widersprechen den Vorschriften einer gültigen Schutzgebiets-Verordnung nach Naturschutzrecht (NSG, LSG, GLB)
- Festsetzungen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen von pauschal geschützten Biotopen nach § 25 SNG (Saarländisches Naturschutzgesetz)
- Die Planung weicht in ihren Darstellungen oder Festsetzungen von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ab (z.B. Widerspruch zu Aussagen der aktuellen Landesentwicklungspläne).
- Einem Flächennutzungsplan liegt kein Landschaftsplan bzw. einem Bebauungsplan kein grünordnerischer Planungsbeitrag zugrunde.

Die Abwägung ist gerichtlich dahingehend prüfbar,

- ob eine Abwägung überhaupt stattgefunden hat,
- ob in die Abwägung alle Belange eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen,
- ob die Bedeutung der betroffenen Belange erkannt worden ist und
- ob der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange im Verhältnis steht.

Ein Abwägungsdefizit besteht in folgenden Fällen:

- Naheliegende Alternativen sind nicht beachtet worden.
- Betroffene Belange und deren Erheblichkeit sind übersehen worden.
- Eine Bestandsaufnahme von Vegetation und Fauna wurde nicht durchgeführt.
- Das Abwägungsmaterial besteht aus veralteten Daten, aufgrund derer der entsprechende Belang nicht richtig gewichtet wurde.
- Der Plan setzt sich nicht mit den Aussagen des vorhandenen Landschaftsplanes auseinander.

Eine Abwägungsfehlschätzung liegt vor,

- wenn bestimmte Belange ohne Begründung anderen vorgezogen werden.
- wenn bestimmte Belange nicht mit der ihnen zukommenden Bedeutung in die Abwägung eingehen.
- wenn stark flächenverbrauchende Festsetzungen getroffen werden, obwohl flächensparsame Alternativen vorhanden sind.
- wenn das Ausmaß eines Eingriffs nicht erkannt und die Ausgleichbarkeit falsch eingeschätzt wird.
- wenn zum Ausgleich offensichtlich ungeeignete Maßnahmen festgesetzt werden.

Abwägungsdefizite und -fehlschätzungen, die auf das Abwägungsergebnis Einfluss haben, führen zur Fehlerhaftigkeit der Planung und sind daher beachtlich, sofern sie von

betroffenen Bürgern oder Trägern öffentlicher Belange geltend gemacht werden. Nachbesserungen sind erforderlich. Die Beachtlichkeit von Verfahrens- und Formvorschriften ist in den §§ 214 und 215 BauGB geregelt.

#### 4.3.2 Umweltziele in der Bauleitplanung

##### § 2

##### Aufstellung der Bauleitpläne

(1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

(2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

(3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

(4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

##### § 2a

##### Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a)

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:
  - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und

- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
- 2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der
  - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
  - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
  - c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,
- 3. folgenden zusätzlichen Angaben:
  - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
  - b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
  - c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

**BNatSchG § 21:**

§ 21  
Verhältnis zum Baurecht

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die §§ 18 bis 20 nicht anzuwenden; § 29 Abs. 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung unberührt.

(3) Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuchs und über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuchs ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuchs die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs und in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs.

Die genannten Ziele und Inhalte wiederholen sich in den Aufzählungen zum Flächennutzungsplan (§ 5) und zum Bebauungsplan (§ 9).

Ein Bauleitplan ist kein Naturschutzplan, sondern er soll die verschiedenen Ansprüche der Gesellschaft an den Raum zusammenfassen, d. h. so ordnen, daß die gesellschaftlichen Zielvorgaben erfüllt werden. Da der Bebauungsplan nur Teilgebiete insbesondere in den Orten abdeckt, kommt vor allem dem Flächennutzungsplan eine große Rolle zu. Der Naturschutz ist eine seiner gesellschaftlichen Zielvorgaben. Soll er erfüllt werden, müssen bestimmte Ansprüche an den Zustand der Landschaft gestellt werden, denn von ihnen sind Tiere und Pflanzen abhängig. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Landschaftsfaktoren Wasser und Nährstoffe. Sie sind in der Landschaft nicht frei entwickelbar, sondern abhängig von der jeweiligen Situation. Sollen also die Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen erhalten bleiben oder wieder geschaffen werden, so kann dieses nur geschehen, wenn ökologische Grundaussagen wie die landschaftlichen Faktoren oder Größe, Qualität und Zuordnung von Lebensraum- und Nutzungsformen in der Weise in den Plan aufgenommen werden, wie dieses für ein Überleben der Lebensgemeinschaften notwendig ist. Da landschaftliche Verhältnisse nicht frei verschiebbar sind, müssen die landschaftliche Ausstattung und die Maßnahmen des Natur- und Umweltschutzes als Grundlage aller anderen Nutzungsansprüche dienen. Andersherum: Die Interessen des Menschen müssen sich der landschaftlichen Prägung und den Anforderungen des Schutzes von Tieren und Pflanzen anpassen. Dieses ist ohne weiteres möglich.

Dem Flächennutzungsplan muss ein Entwurf der landschaftlichen Entwicklung vorausgehen, wie er in diesem Buch beschrieben wurde. Dieser Entwurf enthält Angaben über:

- Die landschaftliche Situation und daraus abgeleitet die jeweils in einem Gebiet zulässigen und anzustrebenden Nutzungs- und Lebensraumformen.
- Die Lage von Kernbereichen, in denen die jeweils typischen Landschaftsfaktoren (Wasser, Nährstoffe u.ä.) am deutlichsten zu entwickeln sind.
- Mögliche Bereiche für Kleinstrukturen.
- Notwendige Saum- und Pufferzonen um die Kernbereiche und Kleinstrukturen.
- Strukturen zur Vernetzung der Lebensräume innerhalb der Bereiche gleicher, landschaftlicher Prägung.

Daraus ergeben sich im Flächennutzungsplan klare Aussagen über:

- Maßnahmen des Naturschutzes.
- Festlegungen der landwirtschaftlichen Nutzungsform (Bewirtschaftungsformen).
- Festlegungen zu forst- und wasserwirtschaftlichen Regelungen.
- Ausschluss von Bebauungsgebieten und anderen Vorhaben aus den gegen diese empfindlichen Räumen.
- Hinweise zur Art der Bebauung o. ä., soweit diese schon im Flächennutzungsplan möglich sind.

Nur ein kleiner Teil der Maßnahmen erhält schon durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan bzw. die anschließende Übernahme in einen Bebauungsplan eine Wirkung. Fast immer wird die Gemeinde, wenn sie ihre „Willensentscheidung F-Plan“ in die Wirklichkeit umsetzen will, weitere Initiativen starten müssen, so z.B. Programme landwirtschaftlicher Extensivierung, der Gestaltung von Lebensräumen, der Einwirkung auf die Wasserwirtschaft usw. Dieses zu fordern, ist Aufgabe eines wachsamem Naturschutzes.

Textliche Festlegungen im Flächennutzungsplan können die Gemeinde ein Stück dieses Weges bereits voranbringen. Das sollte versucht werden.

#### 4.3.3 Formale Vorgaben für die Aufnahme des Naturschutzes in der Bauleitplanung

##### Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung regelt § 21 Bundesnaturschutzgesetz. Danach ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Näheres bestimmt § 1a BauGB.

##### Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen

Die Gemeinde hat gemäß dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, in welchem Umfang die Darstellungen und Festsetzungen ihrer Bauleitpläne zur Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten tatsächlich erforderlich sind. Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot steht im sachlichen Zusammenhang mit dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach in Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Demnach ist auch zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann.

##### Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen

Nach § 200a Satz 1 BauGB ist festgelegt, dass der Begriff des Ausgleichs im Rahmen der Bauleitplanung sowohl naturschutzrechtliche Ausgleichs- als auch Ersatzmaßnahmen umfasst.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Ausgleich am Ort des Eingriffs oder – soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist – auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich können damit auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan durchgeführt werden (§ 9 Abs. 1a BauGB). Der Ausgleich kann also auch über das Gemeindegebiet hinaus in Nachbargemeinden bzw. in einem anderen Landschaftsraum erfolgen.

Der Hinweis auf die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedeutet, dass der Ausgleich nicht ohne Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes der Gemeinde und insbesondere nicht ohne Berücksichtigung bestehender Nutzungsansprüche erfolgen kann. Mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind z.B. naturschutzfachliche Lösungen zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zwischen dem Innen- und Außenbereich.

Gemäß § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich bereits zeitlich vor den Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Sollen dauerhafte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen werden, muss die Gemeinde beim Satzungsbeschluss Eigentümerin der betreffenden Flächen sein oder es muss in sonstiger Weise zumindest ein langfristiges Verfügungsrecht der Gemeinde über diese Flächen gesichert sein.

##### Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt grundsätzlich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan. Weiterhin ist eine Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zu den Eingriffsflächen im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan möglich. So können im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2a BauGB Flächen zum Ausgleich den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

Die Durchführung des Ausgleichs kann auch nach § 1a Abs. 3 BauGB – anstelle von Darstellungen und Festsetzungen – durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB getroffen werden. Im Übrigen können geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Diese Maßnahmen können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Die Anpassungsverpflichtung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB stellt klar, dass der Ausgleich an anderer Stelle nicht einem förmlich festgelegten Ziel der Raumordnung widersprechen darf.

##### Naturschutzbelange in der Abwägung

Sind aufgrund eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB – konkretisiert um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – zu berücksichtigen.

##### Eingriffsregelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Es handelt sich bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan um einen Bebauungsplan, auf den die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ohne Ausnahme anzuwenden ist. Da jedoch die §§ 135 a bis c BauGB hier nicht angewend-

bar sind (§ 12 Abs. 3 BauGB), ist der erforderliche Ausgleich oder die Übernahme der Kosten für die Durchführung des Ausgleichs über einen städtebaulichen oder sonstigen Vertrag vom Vorhabenträger zu regeln. Sofern im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ausgleich nicht erbracht werden kann, kann die Gemeinde auch einen gesonderten Bebauungsplan hierfür aufstellen. Im Durchführungsvertrag ist die Kostenerstattung zu regeln.

Bei Eingriffen, für die bereits eine rechtliche Grundlage besteht, ist nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich zu erbringen. Die Prinzipien der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind jedoch in jedem Falle anzuwenden.

#### Gemeindeübergreifende Ausgleichskonzepte

Der gesetzlichen Regelung in § 1a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB liegt eine den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechende landschaftsräumliche Betrachtungsweise zugrunde, d.h. dass eine Gemeinde Ausgleichsmaßnahmen z.B. auf eigenen Flächen, in einer Nachbargemeinde sowie eine mit der Nachbargemeinde gemeinsame Ausgleichsplanung betreiben kann. Um Konkurrenzsituationen bei der Sicherung der Ausgleichsflächen auszuschließen, ist das Ausgleichskonzept mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

Im Zusammenhang mit der Flächenverfügbarkeit ist im Rahmen des gemeindlichen Ausgleichskonzepts eine vorausschauende Bodenpolitik von besonderer Bedeutung. Hier sind die Gemeinden, insbesondere im Hinblick auf die Durchführungspflicht nach § 135a Abs. 2 BauGB, gefordert, entsprechende Flächen zu erwerben.

Gerade auch mit städtebaulichen Verträgen kann bei konkreten Vorhaben die Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen frühzeitig sichergestellt werden. Bei entsprechender Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrages kann auch eine langfristige Pflege und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme sichergestellt werden.

#### Umweltbericht

Sofern ein Bauleitplan nach Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung UVP-pflichtig ist oder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, ist nach § 1a BauGB ein Umweltbericht in der Abwägung zu berücksichtigen, der eine Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt enthält. Die zu berücksichtigenden Inhalte werden durch § 2a BauGB vorgegeben.

#### FFH- und Vogelschutzgebiete

Wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten nicht ausgeschlossen werden können, ist in der Regel eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 35 BNatSchG durchzuführen. Wenn erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, so können Ausnahmemöglichkeiten nach § 34 Abs. 4 und 5 BNatSchG geprüft werden. Sind diese auch nicht zutreffend, so kann der Plan nicht zugelassen werden.

#### 4.3.4 Problematik Bauen und Naturschutz

Durch die stetige Ausweitung von Siedlungen in die freie Landschaft gehen insbesondere infolge der Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete immer mehr Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für natürliche Funktionen wie Bodenbildung und Grundwasseranreicherung und als Raum für Erholung verloren. Hinzu kommt aber auch die abnehmende Funktionalität des Innenbereichs der Städte und gerade der Dörfer selbst, vor allem als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Hier öffnen sich zwei wichtige Aufgabenfelder, zu denen die Bauleitplanung Wesentliches beitragen kann: Begrenzung der Ausweitung der Siedlungen in den Außenbereich sowie Sicherung und Verbesserung der ökologischen Qualität des besiedelten Innenbereichs.

##### 4.3.4.1 Flächenverbrauch für Siedlung und Gewerbe im Außenbereich

Der Flächenverbrauch für den Ausbau von neuen Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist für den Naturschutz heute eines der größten Probleme.

Nach einer Auswertung des Statistischen Bundesamtes wurde in der Bundesrepublik in den Jahren 1997 bis 2001 eine Fläche von 1887 km<sup>2</sup> für Siedlungs- und Verkehrsflächen „verbraucht“. Das entspricht einem Flächenbedarf von rund 15 m<sup>2</sup> pro Sekunde oder anders ausgedrückt wird alle 5 Jahre eine Fläche so groß wie das Saarland neu bebaut. Insgesamt sind bundesweit mittlerweile 12,3 Prozent der Bodenfläche (entspricht ca. 42 Milliarden m<sup>2</sup>) für Siedlungs- oder Verkehrsflächen genutzt.

Besonders kritisch ist hierbei, neben der direkten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und der Zerstörung von Biotopen, der Verlust von siedlungsnahen Freiräumen in den Ballungsbereichen und der Zerschneidungseffekt bei größeren Lebensräumen durch den Ausbau von neuen Straßen.

##### 4.3.4.2 Ökologische Qualität der Siedlungen, Lebensqualität

Von großer Bedeutung ist neben dem Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften insbesondere im Interesse des Menschen auch der Schutz der natürlichen Ressourcen Wasser, Boden, Klima/Luft sowie des Landschaftsbildes, da der Mensch auf diese Ressourcen angewiesen ist. Hinzu kommt, dass vor allem der Stadtbewohner, der die freie Landschaft nicht unmittelbar zur Verfügung hat, für Gesundheit und Wohlbefinden in seinem Lebensumfeld Räume zum Nutzen, Spielen, Gestalten, Ausruhen, Erholen, Naturbeobachten, für Bewegung und Kommunikation braucht.

Die entsprechenden Ziele und Grundsätze sind in den Naturschutzgesetzen von Bund und Ländern verankert. Danach sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich aufgrund ihres Eigenwertes, als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Grund dieses flächendeckenden Schutzauftrages sind u.a. die Erkenntnisse über die vielfältigen Funktionen von Grünelementen in der Siedlung.

Grünflächen, die viele Funktionen gleichzeitig erfüllen können, stehen im besonderen Interesse der Anwohner und Nutzer und sind deshalb leichter dauerhaft zu erhalten.

Funktionen von Grünflächen und -strukturen im besiedelten Bereich sind u.a.:

**Natürliche Bodenfunktionen**

Grundwasseranreicherung  
Schadstoffpufferung  
Nährstoffbildung, Stoffkreislauf  
Erosionsschutz

**Natürlicher Wasserkreislauf**

Versickerung, Verdunstung von Niederschlag  
Regulation der Luftfeuchte  
Abflussregulation

**Klimatischer Ausgleich**

Kaltluft- und Frischluftproduktion und -transport  
Temperaturausgleich, Feuchtigkeitsregulation  
Luftreinhaltung, Staubbildung, Windberuhigung

**Lebensraum für Pflanzen und Tiere**

Nahrungsraum, Brut- und Laichplatz, Schlafplatz, Überwinterrungsraum, Versteck  
Biotopverbund mit der freien Landschaft

**Erholung für den Menschen**

Tägliche Erholung, Ausgleich, Wohlbefinden  
Heimat, Identität  
Naturerfahrung, Beobachtung von Tieren, Pflanzen, Vorgängen

**Erlebniszweckfunktion für den Menschen**

Sinnliche Wahrnehmung von natürlichen Farben, Formen, Licht, Geräuschen, Geruch, Jahreszeit  
Orientierung

**Wirtschaftliche Funktion**

Gesundheit der Menschen  
Attraktivität von Orten/Ortsteilen für Tourismus und Unternehmenssiedlungen

Vor allem die nachfolgend angeführten Elemente erfüllen diese Funktionen und sind deshalb besonders schützenswert:

- Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen, Alleen (hochstämmig, standortgerecht, heimisch)
- Obstbäume, Obstwiesen (Hochstämme)
- Sträucher (standortgerecht, heimisch)
- Hecken (Laubgehölze verschiedener heimischer Arten)
- Wiesen
- Fließgewässer, Stillgewässer (naturnahes Bett, Ufergehölze, gute Wasserqualität)
- Begrünte Mauern, Fassaden, Dächer
- Trockene Offenlandbiotope (Gleisanlagen, Dämme, Industriebrachen, Trockenrasen, Binnendünen)
- Parks, Friedhöfe
- Gärten (heimische Pflanzen, Struktureichtum)
- Ruderalfluren

Die Bauleitplanung in Verbindung mit der Landschaftsplanung ist eines der wichtigsten Instrumente zur dauerhaften Sicherung dieser Elemente und damit zur Sicherung der natürlichen Funktionen in der Siedlung.

Maßgeblich für die Qualität von Siedlungen und Siedlungs-

teilen ist neben der Ausstattung mit o.g. Elementen ein möglichst geringer Gesamtversiegelungsgrad.

**4.3.4.3 Vorgaben aus Landesplanung und Städtebau**

**Landesentwicklungspläne**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne – Flächennutzungsplan und Bebauungsplan – den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind für das Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Umwelt“ und „Siedlung“ festgelegt<sup>1)</sup>. Neben anderen Aussagen des LEP „Siedlung“ ist die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit von besonderer Bedeutung. So soll durch die schwerpunktmäßige Ausrichtung auf die zentralen Orte und die Siedlungsachsen städtebaulichen Fehlentwicklungen vorgebeugt, der Freiraum mit seinen ökologischen Funktionen möglichst wenig beansprucht und der Verkehrsaufwand verringert werden.

Nach den Zielen für die Siedlungsstruktur sind u.a. Siedlungsflächen entsprechend dem von den Städten und Gemeinden nachzuweisenden Bedarf unter Berücksichtigung der im LEP „Siedlung“ festgelegten Wohneinheiten auszuweisen. Dabei ist die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte und die Siedlungsachsen auszurichten. Bandartige bauliche Entwicklungen sind zu vermeiden und vorhandene städtebauliche Fehlentwicklungen auf den Bestand zu begrenzen. Das Schließen von Baulücken in der bebauten Ortslage hat dabei Vorrang vor der Neuausweisung von Baugebieten. Neue Baugebiete sind grundsätzlich im bestehenden Siedlungszusammenhang auszuweisen. Der Abrundung der Ortslage ist prinzipiell Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich einzuräumen.

Nach den Zielen der Wohnsiedlungstätigkeit sind in den Städten und Gemeinden, insbesondere in den zentralen Orten, in ausreichendem Umfang Wohnbauflächen gemäß der Zielprojektion der Landesplanungsbehörde bereitzustellen. Sofern in den zentralen Orten aus ökologischen, bergbaulichen, immissionsschutzrechtlichen oder sonstigen Gründen nicht in ausreichendem Maße geeignete Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden können, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob in den Stadt-/Gemeindeteilen des jeweiligen Nahbereichs geeignete Bauflächen zur Verfügung stehen. Diese alternativen Ausweichflächen sind mit der Landesplanungsbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Bauflächenausweisungen für die Eigenentwicklung sollen für jeden Ort im Rahmen der Bedarfsvorsorge vorgenommen werden, sofern der Eigenentwicklungsbedarf nicht bereits durch bestehende Baurechte (Baulücken) gedeckt werden kann.

<sup>1)</sup> Speziell für das Saarland gültige Landesentwicklungsplanung: Landesentwicklungsplan „Umwelt“ des Saarlandes vom 18. Dezember 1979, zuletzt in der Fassung der 6. Änderung vom 5. März 1999 (Amtsblatt des Saarlandes S. 697)  
Landesentwicklungsplan „Siedlung“ des Saarlandes in der Fassung vom 11. September 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1316)

Der LEP „Siedlung“ gibt Siedlungsdichten vor, die bei der Neuausweisung von Bruttowohnbauflächen mindestens einzuhalten sind:

Verdichtungsraum	Oberzentrum	25 WE (Wohneinheiten)/ha
	Mittelzentrum	25 WE/ha
	übrige Stadtteile Ober-/Mittelzentrum	20 WE/ha
	Untzentrum	20 WE/ha
	Randzone	20 WE/ha
Ländlicher Raum	Mittelzentrum	20 WE/ha
	übrige Stadtteile Mittelzentrum	15 WE/ha
	Untzentrum	15 WE/ha

Eine wichtige Aufgabe der Kommunalpolitik ist u.a. die Bereitstellung ausreichender und geeigneter Bauflächen. Es gilt einerseits, Wohnbauflächen für eine sozialgerechte Bodennutzung bereitzustellen, um so auch einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen die Versorgung mit Familienwohnhäusern zu erleichtern. Andererseits ist, mit Blick auf die hohe Flächennachfrage, der sparsame Umgang mit Grund und Boden eine umweltpolitische Notwendigkeit geworden. Insofern wird sich dieser Zielkonflikt zwischen dem Flächenbedarf für den Wohnungsbau und der Beachtung der ökologischen Belange verschärfen. Der Gesetzgeber hat der Durchsetzung landespflegerischer Ziele eine hohe Priorität einräumt. So ist die Umweltvorsorge als Teilaufgabe der Bauleitplanung in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Außerdem ist eine gründliche Überprüfung jeder Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungserweiterungen im Hinblick auf ihre Umweltverträglichkeit erforderlich.

Im Hinblick darauf ist es vorrangige Aufgabe der Gemeinden, bereits vorhandene Baulandreserven innerhalb bestehender, bauplanungsrechtlich gesicherter sowie erschlossener Siedlungsbereiche nutzbar zu machen. Konzepte der Innenentwicklung müssen künftig die Baulandpolitik der Gemeinden stärker bestimmen. Die Aktivierung dieser ungenutzten Flächen führt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs für Bauland und trägt damit zum Schutz wohnungsnaher Freiflächen bei. Darüber hinaus führt diese Aktivierung zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen, zur Einsparung zusätzlicher Herstellungskosten und zur Einsparung zusätzlicher Unterhaltungskosten. Das trägt auch zur Erhaltung des typischen Ortsbildes durch die Schließung von Baulücken bei. Auch führt dies zur Gewinnung von Handlungsspielräumen bei der Baulandausweisung trotz enger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen.

Die Gemeinden können zur Baulückenerschließung zum einen den potenziellen Nutzern bzw. Eigentümern Beratungs- und Informationsangebote als sogenannte „weiche“ Strategie unterbreiten und zum ändern die Ausübung hoheitlicher Durchsetzungsinstrumente nutzen, die sich in erster Linie auf das Baugebot gem. § 176 BauGB stützen.

### Baulückenkataster

Der Erfolg der Baulandmobilisierung hängt im Wesentlichen davon ab, mit welchem Nachdruck die Gemeinden (Rat und Verwaltung) sich dieser Aufgabe stellen. Die Frage der Mobilisierung von Baulücken muss als fortdauernde Aufgabe der Gemeinde angesehen werden. Denkbar wäre beispielsweise eine Beratungsstelle für den Baulandbereich oder auch eine Arbeitsgruppe, die je nach Bedarf die aktuelle Situation auf dem Baulandmarkt in der Gemeinde überprüft und permanent an die Grundstückseigentümer herantritt.

#### 4.3.4.4 Lösungsansätze im Naturschutz

Die Notwendigkeit zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung ergibt sich aus § 1a BauGB („Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“). Naturschutz und Landschaftspflege sind somit bei der Aufstellung von Bauleitplänen als öffentliche Belange zu berücksichtigen. Bei der weiteren Entwicklung des Siedlungswesens sind auf dieser Basis unter Berücksichtigung des Landschaftsprogramms des Saarlandes folgende Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten, die als fachliche Leitsätze zu verstehen und bereits im Vorfeld und frühen Stadium einer Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind in ihrer siedlungstypischen Ausprägung zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
- Neue Bodenversiegelungen sind zu vermeiden, bestehende Versiegelungen nach Möglichkeit zurückzubauen. Es hat eine ökologische Niederschlagswasser- und Oberflächenwasserbewirtschaftung stattzufinden.
- Oberflächengewässer sind zu erhalten, ihre Überbauung und Verrohrung sind zu vermeiden, vorhandene Beeinträchtigungen, sofern zumutbar, zurückzubauen.
- Die Freiflächenplanung hat mit umfassender Ermittlung und Auswertung der örtlichen Gegebenheiten bei der Bauleitplanung unter möglichst früher Einbeziehung der erforderlichen Freiflächen in ihrem Funktionsbezug stattzufinden (Instrumentarien: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan; Grünordnung zum Bebauungsplan). Freiflächen sind zu erhalten bzw. zu schaffen. Nutzungsbeeinträchtigungen bestehender Freiräume sind zu reduzieren.
- Die Bepflanzung von Freiflächen (mit Raum für natürliche Sukzession und Verzicht auf Biozideinsatz) muss in einer an die jeweilige Funktion der Fläche und den Siedlungscharakter angepassten Weise erfolgen, wobei vorrangig auf heimische, naturraumtypische und standortgerechte Arten Wert zu legen ist.
- Es ist eine Verbindung von räumlich gliedernden Grünzügen mit dem Außenbereich zu erhalten und zu schaffen, wobei aus Gründen der landschaftsökologischen Funktionsfähigkeit darauf zu achten ist, dass für Gehölzstreifen eine Breite von mindestens 8 - 10 m gewählt wird.
- Objektbegrünungen sind zu fördern (Fassaden-, Wand- und Dachbegrünungen; Hofbegrünungen).

- Wildlebende Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume sind durch die Sicherung wertvoller Lebensräume in der Bauleitplanung zu schützen. Vor allem siedlungsspezifische Elemente wie Obstwiesen, Ruderalflächen, unverputzte Mauern und alte Türme sind erhaltenswert.
- Es sind Maßnahmen zu Klimaschutz und -verbesserung zu planen (Immissionsreduzierung; Erhaltung von Frischluftleitbahnen, landschaftspflegerische Maßnahmen durch Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen und Gehölzstrukturen in den Siedlungen).
- Der historisch gewachsene Siedlungscharakter ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- Innerörtlichem Bauen einschließlich Sanierung und Erneuerung vorhandener Bausubstanz sowie Nutzung von Baulücken ist Vorrang einzuräumen.
- In Abweichung von der vorgenannten Zielsetzung sind Baulücken oder gegebenenfalls baureife Grundstücke von Bebauung freizuhalten und umzuwidmen, wenn dies zur Verbesserung des Wohnumfeldes oder zur Erhaltung von ökologisch besonders wertvollen Funktionen, wegen der kulturellen Bedeutung – insbesondere als Dokument der Ortsgeschichte – der Erholung oder der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes notwendig ist.
- Bestehende Landschaftsbelastungen sind, sofern zumutbar, zu verringern (z.B. Entwicklung, Umstrukturierung sowie Um- und Durchgrünung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete).
- Sofern nicht übergeordnete Nutzungskonzepte dem entgegenstehen, sind brach gefallene gewerbliche Bauflächen bei gegebener Eignung – auch unter Inkaufnahme von erhöhtem Aufwand – durch Flächenrecycling weiter als gewerbliche Bauflächen zu nutzen, um die Inanspruchnahme neuer Flächen zu vermeiden.
- Prägende Siedlungselemente mit besonderer Bedeutung für Belebung und Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- Ortsränder von städtischen und dörflichen Siedlungen sind so zu erhalten oder zu entwickeln, dass sie einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft darstellen, Auf die erhaltende Nutzung von Hausgärten und Obstwiesen als ortsbegrenzende und landschaftsprägende Siedlungsflächen ist besonderer Wert zu legen. Bereits eingetretene sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch landschaftsgerechte Wieder- bzw. Neuherstellung auszugleichen.
- Neubauflächen sind dem nachgewiesenen Bedarf entsprechend sparsam und nur dort auszuweisen, wo eine Bebauung mit den natürlichen Gegebenheiten und der gewachsenen Kulturlandschaft vereinbar ist. Grundsätzlich sind exponierte Hänge, Horizontlinien bildende Höhenzüge und Auen von Bebauung freizuhalten.
- Zu wertvollen Flächen, z.B. Waldrändern, Gewässern, Schutzgebieten nach Naturschutz- und Wasserrecht sind ausreichende Abstände einzuhalten.
- Die weitere Zersiedlung der Landschaft durch Einzelbauten und der Bau neuer Siedlungen ohne ausreichende Arrondierung sowie die ungeordnete Erweiterung von Siedlungen und Splittersiedlungen sind auch wegen der damit

verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden.

- Alle Möglichkeiten der Minimierung von Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei der Ausweisung von Standorten für Gewerbe- und Industrie (u.a. Zuordnung zu Wohngebieten, landschaftsgerechte Platzierung, Gestaltung und Einbindung der Bauwerke) sind zu nutzen.

#### 4.4 Die aktuelle Situation

An der aktuellen Situation ist nicht viel Erfreuliches zu finden. Entweder weisen die Pläne kaum Aussagen zum Naturschutz auf oder die Gemeinde lässt kaum Initiativen erkennen, die eigene Willenserklärung, die sie mit dem Plan ja macht, auch in die Wirklichkeit umzusetzen. Stattdessen bleibt das Augenmerk auf den Neubau- und Gewerbegebieten, während drumherum die Zeit der schleichenden Ausräumung der Landschaft fortwährt. Heute wie früher sind die über Bauleitpläne abgedeckten Flächenüberbauungen in den Gemeinden eine der schlimmsten Ursachen für die fortschreitende Zerstörung der Landschaft. Der Eindruck, es geschehe schon viel, wird aus einigen Prestigeobjekten abgeleitet. Er ist falsch. Falsch ist selbiger Eindruck leider auch in Bezug auf den Naturschutz, der nach wie vor darin verharrt, sich freiwillig auf Restflächen abdrängen zu lassen, statt, wie es notwendig wäre, den Entwurf für eine umfassende Verbesserung zu wagen.

Es ist höchste Zeit, in neue Pläne diese Gedanken eines umfassenden Naturschutzansatzes einzubringen, und überall auch die Veränderung der alten Pläne anzustreben. 1987 ist ein neues Baugesetzbuch verabschiedet worden, mit ihm eine neue Planzeichenverordnung. Vieles, was vorher hätte durch die Gemeinde willentlich hinzugetragen werden müssen, ist nun geforderter Inhalt. Das muss dem Naturschutz ein Argument sein, eine deutliche Veränderung hin zu einem umfassenden, flächendeckenden und die Belange des Naturschutzes voll zugrundelegenden Plan zu fordern.

Die neuen Gesetze zur Investitions- und Wohnbaulandleichterung verstärken den Trend zu unüberlegter Zerstörung von Landschaft. Die Begründung für diese Gesetze, die Wohnungsnot beheben zu wollen, ist vorgeschoben. Insbesondere die Ausweisung von Einfamilienhaussiedlungen bietet hierfür kaum eine Grundlage. Erstens ist die Wohndichte in solchen Siedlungen sehr niedrig, d.h. es wird pro Person viel Fläche gebraucht, zudem sind erhebliche Investitionen und Landschaftszerstörungen durch die meist völlig neu zu schaffende Infrastruktur (Straßen, Kanalanschluss, Leitungen usw.) zu erwarten. Die aktuell herrschende Wohnungsnot trifft vor allem Arme und Kleinverdiener, die sich ohnehin ein Eigenheim nicht leisten können. Der Trend in Neubaugebieten geht aber heute eher zu protzigeren Bauten, bedauerlicherweise ebenso zu mehr Flächenverbrauch durch zwei bis drei Garagenplätze und naturentfremdete Gartengestaltung.

Zweitens verfehlen die Gesetze die eigentlich nötigen Ziele, nämlich die Sanierung der Innenstädte und Ortskerne, da-

mit in bestehenden Gebäuden durch deren Renovierung sowie in Baulücken neue Wohnflächen und wohnungsnahe Kleinbetriebe entstehen können. Die aktuellen Gesetze fördern das Aussterben der Ortskerne, erhöhen den Landschaftsverbrauch, die Verschwendung von Rohstoffen und das Verkehrsaufkommen.

Drittens stellt die Wohnungsnot ohnehin nur einen Deckmantel dar, um tatsächlich erhebliche Verfahrensvereinfachungen auch für Industrie und Gewerbe durchzusetzen. Die benannten Erleichterungsgesetze heben teilweise auch die Wirkung von Abfall- und Immissionsschutzgesetzen auf.

#### 4.5 Verfahrensablauf und Beteiligung

Wer Naturschutz in einen Bauleitplan hineinbringen möchte, muss um den Ablauf der Planung wissen. Dabei gibt es zwei Möglichkeiten der Beteiligung an der Planung:

- Das Baugesetzbuch sieht bestimmte Phasen der Beteiligung aller Bürger vor, ebenso die der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, wozu die anerkannten Naturschutzverbände in manchen Ländern gerechnet werden bzw. als solche behandelt werden. Diese Phasen und damit viele Fristen müssen beachtet werden.
- Unabhängig davon muss der Naturschutz aber intensiver jederzeit mitmischen. Er muss den direkten Kontakt zu Verwaltung, Politik und Planer suchen und so ständig seine Ideen und Forderungen dort bzw. bei Ablehnung dann in die Öffentlichkeit einbringen.

Die rechtlichen Grundlagen sind in § 3 des Baugesetzbuches zu finden:

„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“

Der vollständige § 3 regelt die Beteiligung umfassend. Dabei ist wichtig, daß es zwei Zeitpunkte gibt, an denen sich jeder Bürger, ob nun betroffen oder nicht, beteiligen kann. Zum einen ist das der Beginn des Verfahrens, wenn die Gemeinde noch keine konkreten Festlegungen getroffen hat. Für den Naturschutz ist dieser der wichtigere Zeitpunkt, denn hier sind Pläne auch noch ganz zu verhindern oder grundsätzlich zu verändern. Eine zweite Stufe der Beteiligung wird dann im Absatz 2 desselben Paragraphen beschrieben und führt zu einer nochmaligen Beteiligungsmöglichkeit aller Bürger, wenn der Entwurf des Planes vorliegt. Hier noch grundsätzliche Änderungen einzubringen, ist viel weniger erfolgversprechend, muss aber bei Notwendigkeit natürlich versucht werden.

Für beide Stufen der Bürgerbeteiligung fordert das Gesetz, Möglichkeiten des Widerspruchs u.ä. zu bieten. In der ersten Stufe, also vor der Planausarbeitung, ist dieses im Gesetz recht schwammig ausgedrückt. Für die zweite Stufe ist dagegen alles genau geregelt.

#### § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Abs. 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

Die „ortsübliche Bekanntmachung“ ist meist die Zeitung mit amtlichen Bekanntmachungen. Dort finden sich, versteckt zwischen Texten oder gar Anzeigen, diese Bekanntmachungen. Sie aufmerksam zu lesen, ist eine wichtige Aufgabe des Naturschutzes. Andere Bürger können dann ebenfalls angesprochen und zu Eingaben bewegt werden. Je mehr Menschen ihr Unbehagen gegen die weitere Zerstörung der Umwelt zeigen, desto eher wird dem endlich ein Ende gesetzt.

Für niemanden besteht ein Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung der eigenen Ideen und Einwände. Wie überall ist es eine politische Frage. Sie kann daher auch nur im politischen Raum oder in der Öffentlichkeit ausgefochten werden. Der Naturschutz muss hier seinen Platz sichern, im direkten Draht mit Politik und Verwaltung genauso wie in einer offensiven und deutlichen Öffentlichkeitsarbeit. Nichtsdestotrotz sollten die vorgegebenen Fristen eingehalten werden. Ein direkter Draht zu Politikern, Planern oder beteiligten Behörden kann zwar jederzeit zu Ergebnissen führen, aber wer Fristen versäumt, setzt sich dem Vorwurf aus, seine Einwände nicht genannt zu haben.

Die Naturschutzbehörde wird als Träger öffentlicher Belange in jedem Fall beteiligt.

Ist der Plan nach der zweiten Beteiligungsphase dann fertig und von der Gemeinde beschlossen, so muß er von der höheren Behörde (Regierungspräsident, Bezirksregierung u.ä.) genehmigt werden. Dieses ist eine reine Rechtsaufsicht, es kann also nur dann eine Nichtgenehmigung geben, wenn z. B. dem Gesetz nicht genüge getan wurde, Fehler im Planungsablauf oder in der Abwägung der verschiedenen Einwände unterliefen, die Raumordnungsprogramme missachtet wurden usw. Die auf der selben Ebene angesiedelte Naturschutzbehörde kann im Rahmen der Genehmigungsprüfung darauf hinweisen, wo die Naturschutzuntersuchungen oder dazu herangezogenen Naturschutzpläne nicht ausreichten, um den ökologischen Anforderungen gerecht zu werden. Es muss als Rechtsfehler angesehen werden, wenn zwar das Ziel des Naturschutzes vom Gesetz vorgesehen

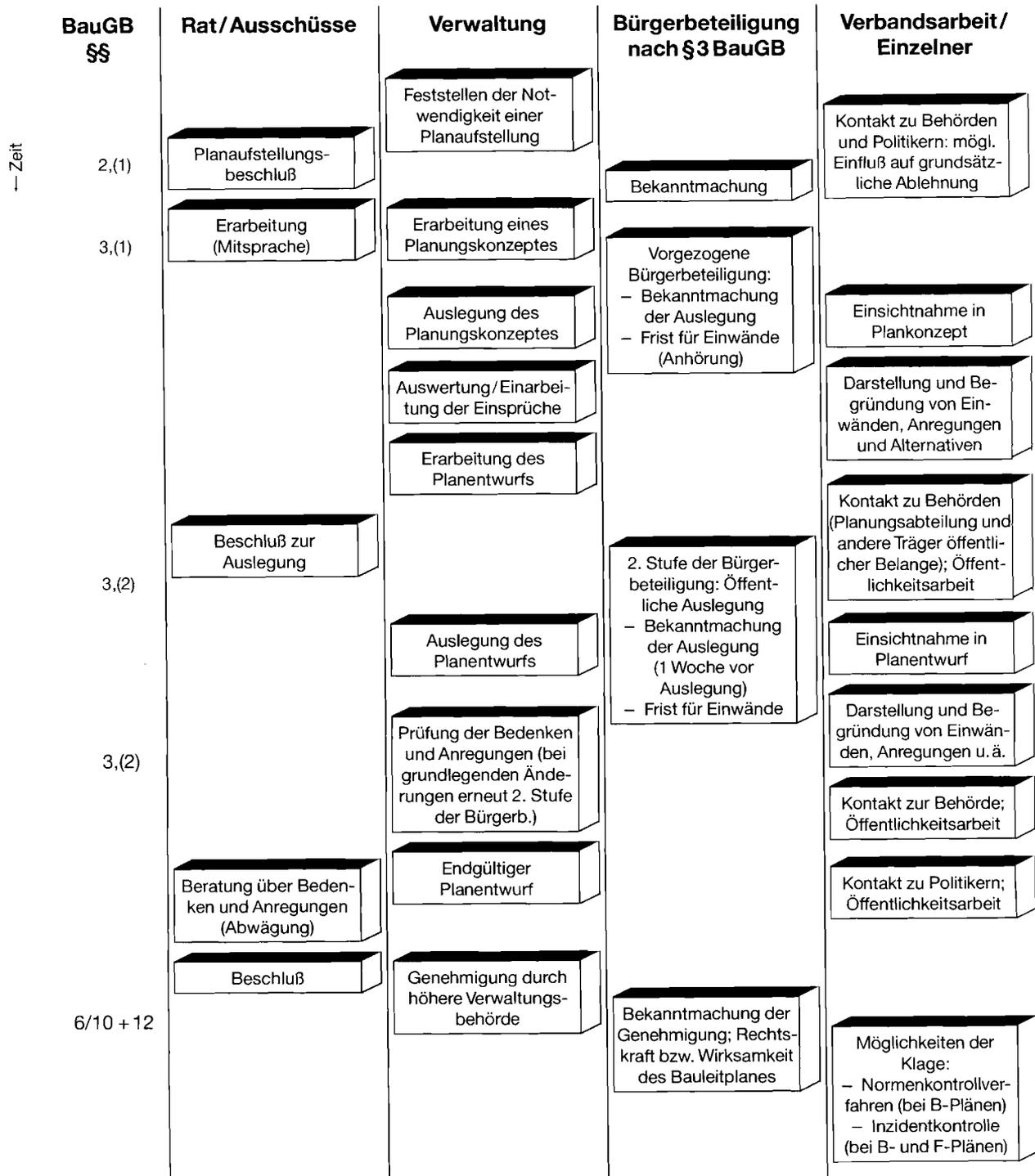
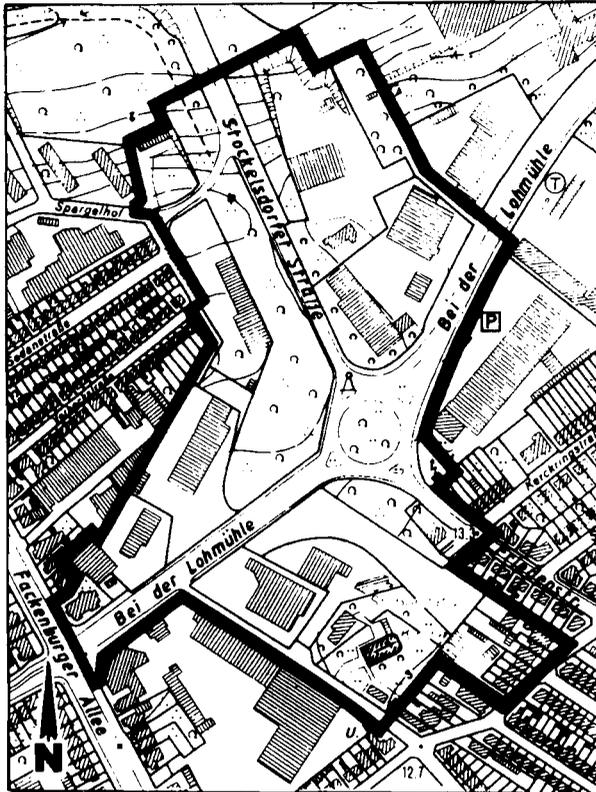


Abb. 1: Ablaufschema Bauleitplanung

**Amtliche Bekanntmachung**  
Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck

Hier: Öffentliche Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) Satz 1 BauGB für den künftigen Bebauungsplan 04.36.05 (5. Änderung) – Bei der Lohmühle/Stockelsdorfer Straße –

Für die im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellte Fläche im Stadtteil St. Lorenz Nord soll der Bebauungsplan 04.36.05 (5. Änderung) – Bei der Lohmühle/Stockelsdorfer Straße – aufgestellt werden.

**Übersichtsplan:****Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den Bebauungsplan soll im wesentlichen die Rechtsgrundlage für eine Neuordnung der begleitenden Randbebauung im Bereich des Lohmühlenplatzes geschaffen werden. Außerdem soll die geplante Neugestaltung dieses Platzes vorgestellt werden. Den Bürgern wird in der Zeit vom 10. 07. 1989 bis einschließlich 21. 07. 1989 montags bis einschließlich donnerstags, jeweils von 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr, sowie freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr im Stadtplanungsamt der Hansestadt Lübeck, Kleiner Bauhof 11, im Flur des 1. Obergeschosses durch Aushang der erarbeiteten Planungsvorstellungen Gelegenheit zu weiterer Information (Ziel, Zweck und Auswirkung der Planung) sowie zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ferner werden die für die Flächen des Planungsgebietes erarbeiteten Ziele und Zwecke der Planung einschließlich ihrer voraussichtlichen Auswirkungen in einer öffentlichen Versammlung am 11. 07. 1989 um 19.00 Uhr in der Brockes-Schule, Eingang 8, Zimmer 304, Brockesstraße 59 - 61, gesondert dargelegt. Dabei wird ebenfalls Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die erarbeiteten Planungsvorstellungen können bereits eine halbe Stunde vor Veranstaltungsbeginn eingesehen werden.

Lübeck, den 06. 07. 1989

**Der Senat der Hansestadt Lübeck**  
Stadtplanungsamt

Abb. 2: Die „Amtlichen Bekanntmachungen“ in der Zeitung, im Gemeindeblatt bzw. auch als Anhang am Rathaus usw. weisen auf jeden Bebauungsplan hin, der neu aufgestellt oder geändert wird. Immer steht dabei, wann die Unterlagen eingesehen werden können.

wird, jedoch in der konkreten Planung keine Untersuchungen erfolgen, die eine fachlich gesicherte Einschätzung wirklich ermöglichen.

Für die Naturschutzverbände und -gruppen ist es wichtig, etwaige Fehler gegen die Natur der Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Leider aber sind dem neuen Baugesetzbuch Paragraphen zugefügt worden die „kleine Fehler“ als nicht vorhanden werten. Das ist wiederum ein Gummiparagraph, wiederum ein Grund dafür, daß der Ort der Auseinandersetzung im politischen Raum und in der Öffentlichkeit liegt und nicht allein in offiziellen Terminen und Briefeschreiben.

Möglich nach der Genehmigung sind nur noch Klagen (Normenkontrollverfahren) gegen Verfahrensfehler bzw. auch insgesamt. Klagen kann aber nur jemand, der in seinen Rechten betroffen ist, in der Regel also nur der Grundeigentümer, Pächter und Anwohner. Da ja nur der Bebauungsplan die Rechte der Einzelnen betrifft, kann auch nur gegen ihn geklagt werden. Zudem gibt es das Mittel der sog. Inzidentkontrolle, d. h. man beantragt die Genehmigung für ein nicht mehr mögliches Projekt und klagt gegen die Ablehnung.

Eine aufschiebende Wirkung ist durch eine Klage bzw. einen Widerspruch gegen eine Baugenehmigung nicht mehr gegeben. Sie muss nun gesondert beantragt werden, und zwar binnen eines Monats nach der Genehmigung eines Bauvorhabens bzw. nach dem Bekanntwerden der Gründe, die zum Widerspruch bzw. zur Klage führen.

Ausnahmen bilden die Länder, in denen die Verbandsklage gilt. Hier können auch die anerkannten Naturschutzverbände klagen.

In allen Fällen aber ist klar, dass ein Naturschutz, der nichts einzubringen hat für Tiere, Pflanzen sowie die Landschaft nichts bewirken kann. Pläne und Programme müssen entstehen, die es in die gemeindlichen Planungen einzuflechten gilt. Es ist die Aufgabe der Verbände und Initiativen, hier Versäumnisse aufzuzeigen und mindestens für Teilgebiete selbst und beispielhaft tätig zu werden. Überall sollten die Verbände, Initiativen bzw. zielgerechte Arbeitsgruppen derselben die wichtige Aufgabe anpacken, endlich zukunfts-

(Fortsetzung auf S. 21)



chen-Birketweg. In: BRAKE, KLAUS/URSULA RICHTER (Hrsg.) (1999)

- BIEHLER, HERMANN/DIERK BRANDT/GABRIELE HELLER/MARTIN KARLSTETTER/URSULA RICHTER (1999): Die integrierte Nachhaltigkeitsanalyse ein Bewertungsverfahren für Flächennutzungskonzeptionen in der vorbereitenden Bauleitplanung. In: BRAKE, KLAUS/URSULA RICHTER (Hrsg.) (1999)
- BIEHLER, HERMANN/DIERK BRANDT/GABRIELE HELLER/MARTIN KARLSTETTER/URSULA RICHTER/ERHARD THIEL (1999): Nachhaltigkeitsanalyse – Ein integrierendes Bewertungsverfahren für die vorbereitende Bauleitplanung: Die Fallstudie München-Birketweg. In: FRIEDRICHS, JÜRGEN/KIRSTEN HOLLAENDER (Hrsg.) (1999b)
- BILLING, KAROLIN/PETER WEISE (1999): Die Kosten-Nutzen-Betrachtung als Methode zur Bewertung von Flächennutzungskonkurrenzen. In: FRIEDRICHS, JÜRGEN/KIRSTEN HOLLAENDER (Hrsg.) (1999a)
- BRAKE, KLAUS/URSULA RICHTER (Hrsg.) (1999): Berichte zur vierten Projektwerkstatt des Forschungsverbunds „Flächennutzungskonkurrenzen“. Oldenburg
- BRAKE, KLAUS/URSULA RICHTER (1996a): Sustainable Urban Development. Ausgangsüberlegungen zur Theorie einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Oldenburg
- BRAKE, KLAUS/URSULA RICHTER (Hrsg.) (1996b): Methoden zur Analyse und Bewertung von Flächennutzungs- und Standortmustern. Nachhaltige Entwicklung von Großstadregionen. Oldenburg
- DIEFENBACHER, HANS/HOLGER KARCHER/CARSTEN STAHLER/VOLKER TEICHERT (1997): Nachhaltige Wirtschaftsentwicklung im regionalen Bereich, Heidelberg
- FRIEDRICHS, JÜRGEN/KIRSTEN HOLLAENDER (Hrsg.) (1999a): Theoretische Ansätze und inhaltliche Probleme stadtoökologischer Forschung, Bd. 1: Theorien stadtoökologischer Forschung (im Erscheinen)
- FRIEDRICHS, JÜRGEN/KIRSTEN HOLLAENDER (Hrsg.) (1999b): Theoretische Ansätze und inhaltliche Probleme stadtoökologischer Forschung, Bd. 2: Anwendungen stadtoökologischer Forschungsergebnisse (im Erscheinen)
- WEISE, PETER (1996): Nachhaltige Entwicklung aus ökonomischer Sicht. In: Brake, Klaus / Ursula Richter (Hrsg.) (1996a), S. 45-52

## 4.7 Der Flächennutzungsplan

### 4.7.1 Der Landschaftsplan als naturschutzfachlicher Beitrag zur Flächennutzungsplanung

Der Landschaftsplan stellt nach der gesetzlichen Definition „die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ dar und nimmt als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag zur Bauleitplanung eine zentrale Stellung ein.

Auf der Basis einer detaillierten, zielorientierten Bestandsaufnahme und einer naturschutzorientierten, naturräumlich abgestimmten Bewertung werden im Landschaftsplan die Ziele und Maßnahmen für den kommunalen Naturschutz und die Landschaftsentwicklung beschrieben und dargestellt. Der Landschaftsplan ist damit eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Darstellung und Festsetzung von Nutzungen, die gemeindliche Entwicklung und die Bewältigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Landschaftsplanung und Bauleitplanung sind als sich ergänzendes Planungspaar zu sehen, wobei der Landschaftsplan die für die Beurteilung neuer Bauflächen notwendigen Bewertungsansätze hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ihrem räumlichen Zusammenhang und die Grundlage für die Formulierung bzw. Konkretisierung der Bewertungsmaßstäbe zur Eingriffsregelung auf der kommunalen Ebene liefert.

Die Landschaftsplanung leistet einen wesentlichen Beitrag für Bauleitplanverfahren, weil mit ihrer Hilfe z. B. Flächen identifiziert werden können, die aus Naturschutzsicht für eine Bebauung oder für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind.

Die frühzeitige Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, möglichst vorlaufend oder zumindest parallel zum Bauleitplanverfahren, vermeidet Verzögerungseffekte, die durch nachträgliche Erfassungen und Bewertungen bei eingeleiteten Bauleitplanverfahren auftreten können. Der Landschaftsplan stellt in der Regel das erforderliche abwägungsrelevante Material für die vorbereitende Bauleitplanung zur Verfügung und hat damit eine verfahrensbeschleunigende Wirkung.

Darüber hinaus liefert die örtliche Landschaftsplanung auch die fachlichen Grundlagen für die Ausweisung von geschützten Landschaftsbestandteilen und Naturdenkmälern und Handlungskonzepte für andere kommunale und örtliche Naturschutzinitiativen auch außerhalb der Bauleitplanverfahren.

### 4.7.2 Eingriffsregelung im Flächennutzungsplanverfahren

In den folgenden Kapiteln werden die einzelnen Arbeitsschritte, die zur Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich sind, erläutert. Da die häufigste Eingriffsursache in der Flächennutzungsplanung die Darstellung neuer Bauflächen ist, bezieht sich die folgende Erörterung auf diese. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können jedoch auch von anderen Flächendarstellungen ausgehen und sind ebenso zu berücksichtigen.

1.	Festlegung des Untersuchungsraumes	Verwaltungseinheit der Gemeinde
2.	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	Kapitel 4.7.2.2
3.	Ermittlung der planbedingten Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kapitel 4.7.2.3
4.	Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kapitel 4.7.2.3
5.	Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen	Kapitel 4.7.2.4
6.	Bewertung der noch verbleibenden Beeinträchtigungen	Kapitel 4.7.3.1
7.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie Darstellung von Flächen zum Ausgleich	Kapitel 4.7.3.2

**4.7.2.1. Ausschlusskriterien für Bauflächen**

Nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete haben generell Vorrang in der kommunalen Bauleitplanung. Ein Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan darf mit seinen Inhalten den Gesetzen bzw. den Schutzgebietsverordnungen nicht entgegenstehen. Alle Flächen der nachfolgenden Schutzkategorien sowie alle einstweilig gesicherten Flächen dieser Kategorien sind, sofern durch Bauleitpläne betroffen, im Plan kenntlich zu machen und entsprechend den Schutzvorschriften und Nutzungseinschränkungen zu beachten. Ausnahmefälle entsprechend der letzten Tabellenspalte sind an bestimmte Voraussetzungen gebunden, z.B. wenn die Schutzwürdigkeit tatsächlich nicht mehr gegeben ist.

**Naturschutzrechtliche Restriktionen**

Flächenstatus	Rechtsvorschrift	Schutz, Nutzungseinschränkung*	Auskunft zu Lage und Schutzstatus	Restriktion kann im Einzelfall überwunden werden
Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung FFH-Gebiet Europäisches Vogelschutzgebiet	§§ 33ff. BNatSchG**	Unzulässig sind Bauleitpläne bzw. deren Darstellungen oder Festsetzungen, sofern sie zu erheblichen Beeinträchtigungen eines FFH- oder Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.	Umweltministerium, Oberste Naturschutzbehörde	nach § 35 BNatSchG bei zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses und fehlenden zumutbaren Alternativen
Naturschutzgebiet NSG	§ 17 SNG*** jeweilige Verordnung der Obersten Naturschutzbehörde	Unzulässig sind Darstellungen und Festsetzungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung bzw. nachhaltigen Störung des Schutzgebietes führen können.	Umweltministerium, Oberste Naturschutzbehörde oder Untere Naturschutzbehörde	gesondertes Ausgliederungsverfahren nach § 31 SNG bei Oberster Naturschutzbehörde
Landschaftsschutzgebiet LSG	§ 18 SNG jeweilige Verordnung der Unteren Naturschutzbehörde	Unzulässig sind Darstellungen und Festsetzungen, die den Charakter des LSG verändern oder seinem Schutzzweck zuwider laufen.	Untere Naturschutzbehörde	gesondertes Ausgliederungsverfahren nach § 31 SNG bei Unterer Naturschutzbehörde
Geschützter Landschaftsbestandteil GLB	§ 19 SNG jeweilige Verordnung der Unteren Naturschutzbehörde bzw. kommunale Satzung	Unzulässig sind Darstellungen und Festsetzungen, die zur Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des GLB führen können.	Untere Naturschutzbehörde bzw. kommunale Verwaltung	gesondertes Aufhebungsverfahren nach § 31 SNG bei Unterer Naturschutzbehörde
Naturdenkmal ND	§ 20 SNG jeweilige Verordnung der Unteren Naturschutzbehörde bzw. kommunale Satzung	Unzulässig sind Darstellungen und Festsetzungen, die zur Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des ND führen können.	Untere Naturschutzbehörde	gesondertes Aufhebungsverfahren nach § 31 SNG bei Unterer Naturschutzbehörde

Gesetzlich geschütztes Biotop	§ 25 SNG Verwaltungsanweisung zum Schutz bestimmter Biotopie nach § 25 SNG	Unzulässig sind Darstellungen und Festsetzungen, die zu nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Biotopie führen können.	Landesamt für Umweltschutz	gesondertes Genehmigungsverfahren der Obersten Naturschutzbehörde bei Nachweis überwiegender Gemeinwohlinteressen und Ausgleich der Beeinträchtigungen
Lebensstätte von gesetzlich geschützten Arten nach § 10 BNatSchG	§ 42 BNatSchG	Die Beeinträchtigung der besonders geschützten Arten und ihrer Lebensstätten ist verboten.	Artenkartierung im Bauleitplan	Befreiung der Obersten Naturschutzbehörde nach § 62 BNatSchG, wenn überwiegende Gemeinwohlgründe die Befreiung erfordern

\* zu beachten ist der Wortlaut der jeweiligen Rechtsvorschrift

\*\* Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 25. März 2002

\*\*\* Saarländisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 19. März 1993, zuletzt geändert am 5. Februar 1997

#### Andere fachgesetzliche Restriktionen mit Bezug zum Naturschutz

Flächenstatus	Rechtsvorschrift	Schutz, Nutzungseinschränkung	Auskunft zu Lage und Schutzstatus
Gewässer	§ 31 WHG*	Unzulässig sind Bauleitpläne bzw. deren Darstellungen oder Festsetzungen, die der Herstellung, Beseitigung oder wesentlichen Umgestaltung eines Gewässers bzw. seiner Ufer dienen. Der Gewässerausbau bedarf der Planfeststellung.	Untere bzw. Oberste Wasserbehörde bzw. Landesamt für Umweltschutz
Wasserschutzgebiete	§ 37 SWG** jeweilige Verordnung der Unteren Wasserbehörde	Unzulässig sind Bauleitpläne bzw. deren Darstellungen oder Festsetzungen, die der Verordnung eines festgesetzten Wasserschutzgebietes widersprechen.	
Überschwemmungsgebiete	§ 80 SWG	Unzulässig sind Bauleitpläne bzw. deren Darstellungen oder Festsetzungen, sofern sie die Wasserrückhaltefunktion der Überschwemmungsgebiete beeinträchtigen (insbesondere bauliche Anlagen).	Untere Wasserbehörde Landesamt für Umweltschutz
Gewässerrandstreifen	§ 56 Abs. 4 SWG	Unzulässig sind Bauleitpläne bzw. deren Darstellungen oder Festsetzungen, sofern sie die Errichtung baulicher Anlagen in weniger als 10m Abstand zu Uferlinien beinhalten.	
Wald nach § 2 LWaldG***	§ 8 LWaldG	Beteiligung der Obersten Forstbehörde als Träger öffentlicher Belange bei Umwandlung von Wald Umwandlung von Gemeindewald bedarf der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde.	Ministerium für Umwelt Oberste Forstbehörde Kommunalaufsichtsbehörde

\* Wasserhaushaltsgesetz i.d.F. vom 12. November 1996, zuletzt geändert am 09. September 2001

\*\* Saarländisches Wassergesetz i.d.F. vom 03. März 1998

\*\*\* Landeswaldgesetz i.d.F. vom 26.10.1977, zuletzt geändert am 07. November 2001

**4.7.2.2 Erfassung und Bewertung des Ist-Zustands der Landschaft**

Für den Raum, innerhalb dessen Bauflächen gesucht bzw. dargestellt werden sollen (in der Regel das Gemeindegebiet), muss der Zustand von Natur und Landschaft erfasst und bewertet werden. Sofern ein aktueller Landschaftsplan bereits vorhanden ist oder parallel aufgestellt wird, was bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen regelmäßig erforderlich ist, erübrigt sich dieser Arbeitsschritt, da dann eine ausreichende Informationsbasis zur Beurteilung der jeweiligen naturschutzfachlichen Baugebietseignung gegeben ist.

Die Erfassung des Ist-Zustands der Landschaft erfolgt auf der Basis einer topographischen Karte und stellt die Naturgüter

- Geologie/Boden
- Klima/Luft
- Wasser (Gewässer und Grundwasser)
- Arten und Biotope
- Landschaftsbild/Erholung

dar.

Die aufzunehmenden Faktoren sind jeweils so zu wählen, dass der Zustand von Natur und Landschaft in allen wesentlichen und wertbestimmenden Zügen wiedergegeben wird.

Naturgut	Erfassungsfaktoren (nicht abschließend)
Geologie/Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturnähe</li> <li>- Eignung für nachhaltige Nutzung</li> <li>- Bodenfruchtbarkeit (Ertragszahlen)</li> <li>- Erosionsempfindlichkeit</li> </ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- klimatische Daten</li> <li>- Kaltluftentstehungsflächen</li> <li>- Frischluft-/Kaltluftleitbahnen</li> </ul>
Wasser (Gewässer und Grundwasser)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stillgewässer und Fließgewässer</li> <li>- Strukturwerte von Gewässern</li> <li>- Gewässergüte</li> <li>- Grundwasser - Flurabstand</li> <li>- nutzbare Grundwasservorkommen</li> </ul>
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotoptypen</li> <li>- Artenvorkommen wertgebender Pflanzen- und Tiergruppen</li> <li>- Rote-Liste-Arten</li> <li>- besonders geschützte Arten nach BNatSchG</li> <li>- Naturnähe</li> <li>- Biotopausstattung</li> </ul>
Landschaftsbild/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsbildeinheiten</li> <li>- erholungsrelevante und landschaftsbildprägende Strukturen</li> </ul>

In den Bestandskarten sind weiterhin alle rechtlich bindenden Informationen nachrichtlich zu übernehmen, die Auswirkungen auf die Planung haben könnten. Dazu gehören vor allem Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht. Übergeordnete bzw. Fachplanungen des Natur-

schutzes sind auf Informationen bezüglich der Flächenwertigkeiten zu prüfen.

Anhand der Erfassungsergebnisse ist zu entscheiden, welche Bedeutung jede Einzelfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild hat. Das erfolgt anhand festzulegender Kriterien, die sich an den allgemeinen und örtlichen Naturschutzbelangen orientieren. Hierbei ist in der Regel für jede Flächeneinheit getrennt jedes Schutzgut einer Bewertung zu unterziehen, so dass ablesbar ist, für welche Schutzgüter eine Fläche jeweils geringe, mittlere oder hohe Bedeutung besitzt.

Für die Durchführung der Bewertung stehen landschaftsplanerische Verfahren zur Verfügung, die sich in der Regel an den Kriterien Naturnähe, Arten- und Biotopvielfalt, Seltenheit, Schönheit und Erholungseignung orientieren.

Erfassung und Bewertung müssen

- flächendeckend erfolgen,
- transparent in Methodik und Bewertungskriterien sein,
- in Karte(n) und Text dargestellt und erläutert werden und
- schutzgutbezogen empfindliche und schutzwürdige Bereiche abgrenzen.

**4.7.2.3 Ermittlung des Konfliktpotenzials von Bauflächen**

Sogenannte Tabuflächen sind grundsätzlich von Bauflächen ausweisungen im Flächennutzungsplan freizuhalten. Die genannten Vorschriften sind im Hinblick auf Schutzabstände und Nutzungseinschränkungen zu beachten.

Potenzielle Bauflächen sind vorzugsweise innerhalb von Bereichen mit überwiegend geringer Bedeutung für die natürlichen Schutzgüter zu suchen. Bereits vorhandene Vorschläge für Bauflächen sind mit der Bestandsbewertung abzugleichen. Mit großen Konflikten im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege sind Bauflächenvorschläge generell behaftet, die sich flächenmäßig mit Bereichen überlagern, die in der Bestandsbewertung als hoch bedeutsam für mindestens ein Schutzgut erkannt worden sind. Bei mittlerer Bedeutung einer Fläche für mehrere Schutzgüter ist ebenfalls von Konflikten mit Naturschutz und Landschaftspflege auszugehen. Ob dieser erheblich ist, muss einzelfallbezogen ermittelt werden.

Der Abgleich mit Bestandserfassung und -bewertung gibt Hinweise auf Konflikte. Die konkreten Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind bei Hinweis auf einen Konflikt in jedem Fall genauer zu untersuchen, um die konkreten Beeinträchtigungen zu ermitteln. Dies kann im Einzelfall auch spezielle Untersuchungen nach sich ziehen, zum Beispiel vertiefende tierökologische Gutachten.

Das Aneinandergrenzen von Bauflächen und hochwertigen Biotopen ist meist ebenfalls mit Konflikten verbunden. Als weiterer Konflikt können Widersprüche zwischen der gemeindlichen Planung und den naturschutzfachlichen Planungen, z.B. dem Arten- und Biotopchutzprogramm, der Landschaftsrahmenplanung, der Biotopkartierung u.a., auftreten. Hier muss im Einzelfall weiter geprüft werden.

Alle erkennbaren Konflikte sind zu nennen und zu erläutern.

#### 4.7.2.4 Konfliktvermeidung und Konfliktminimierung

Um Konflikte bei der gemeindlichen Bauleitplanung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vermeiden, ist vor allem ein rechtzeitiger Abgleich der Planung mit den Fachplanungen, Schutzgebieten und mit den landschaftsplanerischen Erfassungen und Bewertungen erforderlich.

Grundsätzlich sind Alternativstandorte und -varianten einzubeziehen und die konfliktärmsten Bauflächen vorzuziehen, die zur Befriedigung eines nachweislichen Bedarfs erforderlich sind.

Festgestellte Konflikte sind dahingehend zu prüfen, ob durch Maßnahmen zur Minimierung und zum Schutz die voraussichtlichen Beeinträchtigungen soweit reduziert werden können, dass sie als unerheblich bezeichnet werden können. Es kommen für Bauflächen z.B. folgende Maßnahmen in Frage:

- Ermittlung von Alternativstandorten und -lösungen
- Verschiebung, räumliche Verlagerung der Baufläche
- Verkleinerung der Gesamtbaufläche
- Ausklammerung von Teilflächen von der Bebauung

Wenn auch durch Minimierungs- und Schutzmaßnahmen der Konflikt nicht zu beheben ist, sollte die jeweilige Planungsabsicht an dieser Stelle aufgegeben werden. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die voraussichtlichen Beeinträchtigungen nicht ausgeglichen werden können (gemeint ist hier der tatsächliche funktionale Ausgleich).

Die Überlegungen zur Vermeidung und Minimierung sind im Erläuterungsbericht / in der Begründung zu dokumentieren!

#### 4.7.3 Planerische Vorbereitung der Eingriffsbewältigung

Die planerische Bewältigung der durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikte mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Eingriffsregelung beginnt bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Aufgabe der Eingriffs- und Kompensationsermittlung ist es dabei, die Abwägung über die durch die Planung betroffenen Belange von Naturschutz und Landschaftspflege vorzubereiten und zu strukturieren.

##### 4.7.3.1 Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe

Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Der Eingriffstatbestand nach Baurecht und Naturschutzrecht ist erfüllt, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist. Dies trifft z. B. bei der vollständigen Versiegelung von größeren Bodenflächen immer zu. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der örtliche Wert eines Schutzgutes durch das Bauvorhaben um mindestens eine Wertungsstufe herabgesetzt wird, z.B. von „hohe Wertigkeit“ zu „mittlere Wertigkeit“.

Soweit zu erwartende Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild als erheblich bewertet wurden und nicht vermeidbar sind, sind diese in Qualität und Größe abzuschätzen. Hierbei sind nicht nur die direkt betroffenen Bauflächen, sondern auch indirekt betroffene Bereiche, z.B. durch Grundwasserabsenkung oder Verlärmung, in die Untersuchung einzubeziehen.

Zu jedem Konflikt, der ermittelt und beschrieben wurde, und der nicht vermeidbar ist, d.h. in der Regel auch zu jedem geplanten Baugebiet, sind die wesentlichen zu erwartenden Beeinträchtigungen zu erläutern. Anschließend ist anhand von Dauer und Schwere der Beeinträchtigungen deren Erheblichkeit zu bestimmen. Die Ermittlung der Art der Beeinträchtigungen erleichtert im nächsten Schritt die Festlegung von geeigneten Flächen und Maßnahmen, die dem Ausgleich dienen sollen.

##### 4.7.3.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen, d.h. es darf nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Der erforderliche Ausgleich im Sinne des Gesetzes ist erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden (Ausgleich) bzw. durch Verminderung von Beeinträchtigungen auf anderen Flächen ausgeglichen werden (Ersatzmaßnahme).

Die Versiegelung von Bodenflächen verbunden mit der Beseitigung von Vegetationsstrukturen ist in der Regel vor Ort nur minimierbar bzw. zum Teil ausgleichbar, z.B. durch die Anlage von Versickerungseinrichtungen und Aufwertung von degenerierten Vegetationsstrukturen, so dass meist zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Für jeden geplanten Eingriff ist, ausgehend von der Größe der Eingriffsfläche und Art der Beeinträchtigungen, der Bedarf an Ausgleichsflächen zu bestimmen. Die Gesamtflächen zum Ausgleich sind den Eingriffsflächen gegenüberzustellen und zu begründen.

##### 4.7.3.2.1 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Flächen und die dazugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich müssen in ein naturschutzfachliches gesamtträumliches Konzept eingebunden sein. Nur dann kann sichergestellt werden, dass sie tatsächlich zur Aufwertung ökosystemarer Funktionen beitragen und die Aufwertungsziele den Potenzialen der jeweiligen Fläche und den örtlichen Zielen des Naturschutzes entsprechen.

Ein solches gesamtträumliches Entwicklungskonzept ist Bestandteil des örtlichen Landschaftsplans. Ausgleichsflächen und -maßnahmen können direkt aus dem Landschaftsplan abgeleitet werden unter Berücksichtigung und Abwägung anderer betroffener Belange.

Wenn ein Landschaftsplan nicht vorlaufend erstellt wurde, muss in der Flächennutzungsplanung ein gesamtträumliches

Ausgleichskonzept entwickelt werden. Dieses Konzept benennt Flächen, die als Flächen zum Ausgleich dargestellt und vorgehalten werden sowie Entwicklungsziele für diese Flächen.

**Grundlagen für ein gesamträumliches Ausgleichskonzept:**

Ausführliche Hinweise dazu enthält die vielfältige Literatur zur örtlichen Landschaftsplanung, an dieser Stelle sind deshalb nur die Grundprinzipien aufgeführt.

- Lage der Ausgleichsflächen in den Naturräumen der Eingriffe (Ausgleichsfunktion) und in Räumen mit besonderem Entwicklungsbedarf (Ersatz)
- Lage der Ausgleichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen Biotopen (Biotopvernetzung, Flächenpools)
- Orientierung an Art und Größe der erwarteten Eingriffe, betroffenen Schutzgütern, Funktionen, Biotopen, Arten
- Orientierung an naturschutzfachlichen Zielen aus überörtlichen Plänen und Programmen (Landschaftsrahmenplan, Arten- und Biotopschutzprogramm)
- Prioritäten der Umsetzung angeben

**Grundsätzliche Eignungskriterien für Flächen zum Ausgleich:**

- geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit
- biotisches Besiedlungspotenzial durch benachbarte Biotope (Vernetzung)
- Aufwertungspotenzial für natürliche Schutzgüter
- dauerhafte Sicherung

**Ausgewählte Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan**

Biototyp	Geeignete Maßnahmenkomplexe zur Aufwertung
Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwandlung in extensive landwirtschaftliche Nutzflächen</li> <li>- Umwandlung in Grünflächen (insbesondere ohne Zweckbestimmung)</li> <li>- Durchgrünung im Bestand</li> </ul>
Fließgewässer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewässer- und Auerenaturierung</li> <li>- dauerhafte Herstellung von Retentionsflächen</li> </ul>
Wald/Forst	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung naturraumtypischer Waldgesellschaften</li> </ul>
Landwirtschaftliche Nutzflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung von standorttypischem extensivem Grünland</li> <li>- Anlage von Feldgehölzen, Hecken</li> <li>- Anlage von Ackerrandstreifen</li> <li>- Anlage von Obstwiesen</li> <li>- Entwicklung von naturnahem Wald</li> </ul>

**4.7.3.2.2 Darstellungsmöglichkeiten zum Ausgleich<sup>1)</sup> im Flächennutzungsplan**

Die ausgewählten Ausgleichsflächen werden mit Hilfe der nachfolgenden Kategorien dargestellt, wobei diese Aufzählung

nicht abschließend ist und nach Bedarf ergänzt werden kann. Sinnvoll ist die Ergänzung der jeweiligen Darstellung um den Zusatz „Ausgleichsfläche“.

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	Grünflächen mit Angabe der Nutzungsart
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB	Flächen für Nutzungsbeschränkungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB	Wasserflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2a BauGB	Möglichkeit der Zuordnung von Ausgleichs- zu Eingriffsflächen

Im Erläuterungsbericht sollen zu jeder Fläche ein Entwicklungsziel sowie gegebenenfalls Maßnahmen genannt werden. Abschließend sind Eingriffsflächen und Ausgleichsflächen in der Gesamtdimension gegenüberzustellen.

**Mindestanforderungen zum Nachweis der Ausgleichbarkeit der Eingriffe:**

Im Flächennutzungsplan:

- Darstellung der Flächen zum Ausgleich

Im Erläuterungsbericht:

- Dokumentation der Flächenauswahl (Ausgleichskonzept)
- Benennung von Entwicklungszielen (und Maßnahmen) zu den jeweiligen Flächen
- Gesamtflächenbilanz Eingriffe – Ausgleich

**4.7.4 Darstellungen zu Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan**

Jede planaufstellende Kommune ist verpflichtet, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dieses Entwicklungsgebot kann nur erfüllt werden, wenn Maßnahmen zur Verbesserung des Zustands von Natur und Landschaft über den Ausgleich von Eingriffen hinaus durchgeführt werden. Dafür hat der Flächennutzungsplan Vorsorge zu treffen und geeignete Flächen langfristig zu sichern.

Dementsprechend sind

- Flächen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung,
- Flächen, die eine hohe Bedeutung für einzelne oder mehrere natürliche Schutzgüter haben (Grundwasserschutz, Erosionsschutz, Klima- und Lärmschutz, Arten- und Biotopschutz usw.)
- Flächen, die ein hohes natürliches Entwicklungspotenzial aufweisen,
- Flächen, die aufgrund ihrer Lage potenziell hohe Bedeutung für den Biotopverbund besitzen

ebenfalls als Maßnahmenflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10

<sup>1)</sup> Der Begriff Ausgleich umfasst im Sinne des Baugesetzbuches sowohl Ausgleich als auch Ersatz nach Naturschutzrecht.

BauGB, ggf. in Überlagerung mit der beabsichtigten Nutzung darzustellen. Daneben ist es zulässig und oft erforderlich, weitere Kennzeichnungen und Symbole für die Umsetzung der Naturschutzziele zu entwickeln. Empfohlen wird die Übernahme geeigneter Zeichen aus der Veröffentlichung „Planzeichen für die örtliche Landschaftsplanung“ (Bundesamt für Naturschutz 2000). Auch für diese Darstellungen ist eine flächendeckende Ermittlung und naturschutzfachliche Bewertung des Ausgangszustandes erforderlich.

Wenn ein Landschaftsplan nicht vorlaufend oder zeitgleich erstellt wurde, muss in der Flächennutzungsplanung in Abstimmung mit der Ausgleichskonzeption ein gesamträumliches Konzept für die Naturschutzbelange entwickelt werden. Das Gesamtkonzept ist im Erläuterungsbericht / in der Begründung darzulegen.

## 4.8 Der Bebauungsplan

### 4.8.1 Ökologische Optimierung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Grundzüge der Nutzung sind bereits im Flächennutzungsplan dargestellt, dem die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen dürfen.

Während im Flächennutzungsplan die Vermeidung und flächenmäßige Minimierung von Eingriffen und die Vorbereitung der Kompensation im Vordergrund steht, hat der Bebauungsplan die Aufgaben der Eingriffsminimierung innerhalb des Geltungsbereichs sowie des Ausgleichs zu erfüllen.

Die Minimierung und der Ausgleich von Eingriffen setzt die vollständige Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen voraus, die nur auf der Basis eines Abgleichs der Wertigkeit des geplanten Zustands von Natur und Landschaft mit der Wertigkeit des Ausgangszustands von Natur und Landschaft erfolgen kann.

#### UVP und Eingriffsregelung

Die Ermittlung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ist auch erforderlich bei Bebauungsplänen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung umfassen. Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 (3) Nr. 3 UVPG<sup>1)</sup> aufgestellt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 17 UVPG im Aufstellungsverfahren, und zwar nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a sowie § 2a BauGB) durchgeführt.

Auch für diese Planungen ist die Eingriffsregelung anzuwenden. UVP und Eingriffsregelung stehen jedoch in keinem Konkurrenzverhältnis. Die UVP liefert vielmehr die Informationen zu Art und Größe des Eingriffs, der planerisch zu bewältigen ist.

<sup>1)</sup> UVPG in der Fassung vom 05.09.2001, (BGBl. I S. 2350 ff.)

### Eingriffsregelung im Bebauungsplan

1. Festlegung des Untersuchungsraumes	Plangelungsbereich, ggf. zusätzlicher Wirkraum
2. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	Kapitel 4.8.1.1
3. Ermittlung der planbedingten Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kapitel 4.8.1.1, 4.8.2.1
4. Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kapitel 4.8.1.1, 4.8.2.1
5. Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen	Kapitel 4.8.1.2, 4.8.1.3
6. Bewertung der noch verbleibenden Beeinträchtigungen	Kapitel 4.8.2.2
7. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	Kapitel 4.8.2.3, 4.8.2.4
8. Nachweis des Ausgleichs Bilanzierung Eingriff – Ausgleich	Kapitel 4.8.2.5

#### 4.8.1.1. Planauswirkungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes

Typische Planungsinhalte, die in der Regel mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes verbunden sind:

- Hoch- und Tiefbaumaßnahmen (Gebäude, Straßen, überbaubare und versiegelbare Flächen)
- Anlage und Betrieb von Straßen, Industrie- und Gewerbeanlagen
- Aufschüttungen und Abgrabungen (Deponien, Halden, Rohstoffgewinnung)
- Freizeitanlagen und -nutzungen

Die Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen, die für die Eingriffsbewältigung Voraussetzung ist, ist außerdem Grundlage für die Abwägung über die Zulässigkeit des Projektes und einzelner Festsetzungen sowie für die Feststellung der Ausgleichserfordernisse. Zu ermitteln sind zunächst alle Beeinträchtigungen, die zu erwarten sind, sowie deren Dauer und Intensität. Bei der Bearbeitung empfiehlt sich das Vorgehen nach den einzelnen Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft (Naturhaushalt) sowie Landschaftsbild und Erholung.

#### Naturhaushalt

Die Wirkungen von Eingriffen auf die landschaftsökologischen Verhältnisse sind sehr verschieden und deshalb immer einzelfallbezogen zu ermitteln. Sie hängen von der Art des Eingriffs, der Intensität, der Dimension sowie von der Empfindlichkeit der betroffenen Landschaft gegenüber der jeweiligen Eingriffsplanung ab.

Dies bedeutet, dass der Untersuchungsraum gegebenenfalls auch über das Plangebiet hinauszugehen hat (einzelfallbezogene Festlegung). Der Untersuchungsraum umfasst den Be-

reich der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Es müssen auch relevante Wechselwirkungen mit der Umgebung beachtet werden.

Zur Beurteilung der Wirkungen ist es wichtig, zuerst die anzutreffenden Ökosysteme nach Kriterien wie Naturnähe, Repräsentanz, Artenvielfalt, landschaftliche und strukturelle Vielfalt, Entwicklungsstufe, Seltenheit der Arten und Ökosysteme sowie Wiederherstellbarkeit zu beurteilen, um an Hand des vorliegenden Naturzustandes die negativen Auswirkungen eines Eingriffs bemessen zu können.

Häufige Beeinträchtigungen:

- Verlust bzw. Einschränkung der Funktionen von Boden, Wasser, Klima/Luft und Arten/Biotopen
- Verlust der Naturnähe
- Verringerung der Artenvielfalt
- Verschlechterung der Lebensbedingungen für seltene, bedrohte Arten z. B. durch Standortveränderungen
- Verringerung bzw. Verlust der landschaftlichen oder strukturellen Vielfalt, Habitatverlust
- Verlust oder Abwertung von langfristig oder nicht wiederherstellbaren Biotopen
- Unterbrechung von Beziehungen zwischen Biotopen z.B. Barrieren zwischen Teilhabitaten einer Art, Barrieren in Zugkorridoren

**Landschaftsbild**

Ästhetische Beeinträchtigungen der Landschaft hängen von deren ästhetischer Qualität, von deren visueller Verletzlichkeit und von der Intensität der Eingriffsmaßnahmen ab. Ästhetik umfasst die Vielfalt an Wahrnehmungen (z.B. Formen, Farben), Dimensionen, Blickbeziehungen und Naturerfahrungen. Das bedeutet, Beeinträchtigungen können umso erheblicher ausfallen, je wertvoller die Landschaft in ästhetischer Hinsicht ist.

Ästhetische Beeinträchtigungen sind der sinnlich-wahrnehmbare Widerspruch zwischen landschaftlicher Eigenart eines Ortes und dem technisch bedingten Charakter einzel-

ner Elemente. Auf folgende häufige Beeinträchtigungen sind Pläne in der Regel zu prüfen:

- Maßstabverlust (Einfügung von Elementen in die Landschaft, die die vorhandenen Größenverhältnisse – oftmals die Kleinteiligkeit – durch Volumen oder Häufung sprengen).
- Oberflächenverfremdung (Oberflächengestaltung von Elementen in der Landschaft mit Formen, Farben, Texturen und Körpergliederungen, die nicht denen der Landschaft entsprechen und daher auffällig und unharmonisch wirken).
- Strukturstörung (Lage von Elementen in der Landschaft, die sich nicht an vorgegebenen landschaftlichen Leitlinien orientieren, wodurch die Elemente in unverhältnismäßiger Weise hervorgehoben werden).
- Vielfaltverlust (Verlust an Formen, Farben, Elementen, Ansichten oder Herstellung großer, monotoner Landschaftselemente).
- Naturnäheverlust (Verlust naturnaher Biotope, Verstärkung der technischen Landschaftskomponenten).
- Bedeutungswandel (Mit der Einführung von Bauwerken und Anlagen in die Landschaft wird der grundlegenden symbolischen Bedeutung von Landschaft, nämlich der lebensfördernden Versöhnlichkeit von Mensch und Natur, im Kern widersprochen).
- Lärmbelästigung (Industrieanlagen, Gewerbebetriebe, Verkehr usw., insbesondere in Nachbarschaft zu Wohn- und Erholungsgebieten).
- Geruchsbelästigung (emittierende Industrie, Verkehr, Mülldeponien, Tiermastanlagen usw., insbesondere in Nachbarschaft zu Wohn- und Erholungsgebieten)

Die Gliederung in der nachfolgenden Tabelle kann zur Beschreibung der Planwirkung genutzt werden.

**4.8.1.2 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

Vermeidung und Minimierung beginnen bereits beim grundlegenden Entwurf des Plans und tragen zur Optimierung im Naturschutzsinne bei.

Typische Wirkfaktoren	Mögliche Wirkungen und Beeinträchtigungen	Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung
<b>Schutzgut Boden</b>		
Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung, Aushub, Entnahme von Rohstoffen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust der Grundlage für Arten und Biotope, Landwirtschaft, Forstwirtschaft</li> <li>- Erhöhter Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt aller für das Schutzgut wertvollen Flächen</li> <li>- Begrenzung der Gesamtversiegelung</li> <li>- Mehrgeschossbau</li> <li>- Begrenzung der Erschließung</li> </ul>
Eintrag von Nährstoffen und Schadstoffen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung der Bodeneigenschaften und damit von Wasserhaushalt, Bewuchs, Fauna, Klima, Landschaftsbild</li> <li>- Eutrophierung des Bodens durch Eintrag von Luftverunreinigungen und durch Auftrag von Boden bzw. Erdschutt, Müll und sonstigen Ablagerungen</li> <li>- Verlust der Pufferfunktion gegen Stoffeintrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung der Emissionen</li> <li>- Schutzpflanzungen</li> </ul>

Typische Wirkfaktoren	Mögliche Wirkungen und Beeinträchtigungen	Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung
Bodenverdichtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Irreversible Zerstörung der Bodenstruktur, des Wasserspeichervermögens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schutzmaßnahmen in der Bauphase</li> <li>– Nutzungseinschränkung</li> <li>– Besucherlenkung</li> </ul>
Erosion durch Reliefänderung, Vegetationsabtrag, Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von Oberbodenschichten</li> <li>– Erhöhte Reliefdynamik</li> <li>– Gefahr der Bodenaushagerung, des Windwurfs und des Rindenbrands durch das Aufreißen von geschlossenen Gehölzbeständen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalt bzw. Modellierung naturraumtypischer Oberflächenformen</li> <li>– Entwicklung einer dauerhaften Vegetationsdecke</li> </ul>
<b>Schutzgut Arten und Biotope</b>		
Bauliche Anlagen, Versiegelung, Bodenauf- und -abtrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Direkter Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere</li> <li>– Zerschneidung von Populationen, Lebensräumen, räumlichen Beziehungen, Verinselungen</li> <li>– Verlust von Arten durch Unterschreiten der Minimalareale oder Verlust wichtiger Teillebensräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begrenzung der Gesamtversiegelung</li> <li>– Mehrgeschossbau</li> <li>– Begrenzung der Erschließungsfläche</li> <li>– Begrenzung des Baufeldes</li> <li>– Erhalt aller für das Schutzgut wertvollen Flächen (ABSP, Landschaftsplanung)</li> <li>– Ökologischer Verbund von Lebensräumen</li> </ul>
Eintrag von Nährstoffen und Schadstoffen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verschiebung des Artenspektrums</li> <li>– Verlust seltener, gefährdeter und schützenswürdiger Arten und Biotope</li> <li>– Begünstigung von Neophyten und „Allerweltsarten“</li> <li>– Vertreibung seltener, spezialisierter Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Minimierung der Emissionen</li> <li>– Vermeidung emissionsintensiver Nutzungen in der Nähe nährstoffarmer Biotope</li> <li>– Pufferflächen</li> <li>– Schutzpflanzen</li> </ul>
Lärm und Licht, bau- und nutzungsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Störung der Fauna, Vertreibung</li> <li>– Verschiebung des Artenspektrums</li> <li>– Verlust von Arten durch Entwertung von Habitaten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauphasen außerhalb der Vogelbrutzeit</li> <li>– Vermeidung lärmintensiver Nutzungen in empfindlichen Bereichen</li> <li>– Pufferflächen</li> <li>– Lärmschutzmaßnahmen</li> <li>– Verwendung spektrumsreduzierter Lampen</li> <li>– Sicherung von nächtlichen Ruhezeiten</li> </ul>
Erholungsnutzung, Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Störung der Fauna</li> <li>– Trittschäden, Veränderung der Vegetationszusammensetzung</li> <li>– Unfalltod von Tieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Besucherlenkung</li> <li>– Begrenzung der Erschließung</li> </ul>
<b>Schutzgut Wasser</b>		
Versiegelung, Abtrag der Deckschichten, Tiefbaumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Veränderung der Grundwasserneubildung</li> <li>– Absenkung des Grundwasserspiegels</li> <li>– Veränderung des Oberflächenabflusses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begrenzung der Gesamtversiegelung</li> <li>– Sammlung des Niederschlagswassers als Brauchwasser</li> <li>– Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Versickerung</li> </ul>
Stoffeintrag in Grundwasser, Grundwasserentnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verunreinigung des Grundwassers, unkontrollierbare Verbreitung der Stoffe</li> <li>– Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität</li> <li>– Veränderung GW-Flurabstand, GW-Strömung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vermeidung von Baumaßnahmen auf empfindlichen Flächen (geringer GW-Flurabstand, Vorbelastung)</li> <li>– Bodenabdichtung bei Verunreinigungsgefahr</li> <li>– Einbau von Schutzeinrichtungen</li> </ul>

Typische Wirkfaktoren	Mögliche Wirkungen und Beeinträchtigungen	Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung
Stoffeintrag in Oberflächengewässer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verunreinigung des angrenzenden Oberflächenwassers</li> <li>- Veränderungen des Nährstoffhaushaltes und der Wasserqualität</li> <li>- Veränderung der Artenzusammensetzung in/am Gewässer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung der Emissionen</li> <li>- Vermeidung emissionsintensiver Nutzungen in der Nähe von Gewässern</li> <li>- Schutzpflanzungen</li> <li>- Sammlung des Niederschlagswassers als Brauchwasser</li> <li>- Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Versickerung</li> <li>- Technische Maßnahmen wie z.B. Ölabscheider</li> </ul>
Bodenverdichtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des Wasserspeichervermögens, der Schadstoffpufferung</li> <li>- Veränderung der Verdunstungsraten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzmaßnahmen in der Bauphase</li> <li>- Nutzungseinschränkung</li> </ul>
Aufschüttungen/Baukörper in Fließgewässersaue	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkleinerung des Retentionsraumes</li> <li>- Erhöhung der Hochwassergefahr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterlassen aller Baumaßnahmen in Auen (Ziel der Raumordnung)</li> </ul>
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>		
Hochbauten Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesundheitliche Beeinträchtigung der Anwohner durch:</li> <li>- Behinderung des Luftaustausches</li> <li>- Veränderung des Bestandesklimas von schattig/luftfeucht zu sonnig, heiß, trocken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Querbauten in Lüftungsbahnen</li> <li>- Begrenzung der Versiegelung</li> <li>- Erhalt oder Wiederherstellung von Vegetation</li> </ul>
Verdichtung von Wald, Gewässern Aufforstung im Offenland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten</li> <li>- Gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt von klimatisch bedeutsamen Flächen und Vegetationsbeständen</li> </ul>
Eintrag von Schadstoffen in die Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner</li> <li>- Zerstörung naturnaher Biotope und charakteristischer Vegetationszusammensetzungen</li> <li>- Belastung der angrenzenden Gebiete durch Lärm, Staub und Rauch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung der Emissionen</li> <li>- Vermeidung emissionsintensiver Nutzungen in Siedlungsnähe</li> <li>- Vermeidung emissionsintensiver Nutzungen in der Nähe nährstoffarmer Biotope</li> <li>- Pufferflächen</li> <li>- Schutzpflanzungen</li> </ul>
<b>Schutzgut Landschaftsbild/Erholung</b>		
Baukörper wie Wohngebäude, Kraftwerke, Industrieanlagen, Gewerbeanlagen, Hotels, Parkplätze, Masten, Zäune und Mauern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßstabverlust durch voluminöse, überdimensionierte, unangepasste Bauweise</li> <li>- Sichtbehinderung</li> <li>- visuelle Zerschneidung</li> <li>- Eigenartverlust der Landschaft, insbesondere bei Bebauung exponierter Lagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung von Proportionen, Maßstäben, Sichtbeziehungen</li> <li>- Berücksichtigung der natürlichen und kulturhistorischen Eigenart bei Bebauung und Gestaltung</li> <li>- Verwendung ortstypischer Baumaterialien und -formen</li> </ul>
Baukörper von Straßen und Schienen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberflächenverfremdung</li> <li>- Eigenartverlust durch unangepasste Linienführung, Trassenverlauf ohne Rücksicht auf landschaftliche Leitlinien</li> <li>- monotone Gestaltung</li> <li>- Zerschneidung oder Abschneidung von Landschafts-/Erholungsräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- landschaftsgerechte Linienführung und Gestaltung</li> <li>- Erhalt von erholungsrelevanten Wegeverbindungen</li> </ul>

Typische Wirkfaktoren	Mögliche Wirkungen und Beeinträchtigungen	Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung
Großflächige Planierungen, Aufschüttungen, Überschüttungen, Reliefveränderungen, Versiegelung Technische Baumaterialien, künstliche Farben, Texturen, Beläge, Signalfarben	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberflächenverfremdung</li> <li>- Eigenartverlust des Landschaftsraumes</li> <li>- Verlust von Reliefvielfalt</li> <li>- Zerstörung typischer Nutzungsstrukturen und Landschaftsbilder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der natürlichen und kulturhistorischen Eigenart bei der Gestaltung</li> <li>- Verwendung ortstypischer Baumaterialien, -formen und Farben</li> <li>- Erhalt bzw. Wiederherstellung des naturraumtypischen Reliefs</li> </ul>
Entfernen von Biotopen, insbesondere Wald, Grünland, Kleinstrukturen Bepflanzung mit standortfremden Gehölzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerstörung naturnaher Landschaftseindrücke</li> <li>- Eigenartverlust des Landschaftsraumes</li> <li>- Vielfaltverlust</li> <li>- Entwertung oder Verlust von Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt bzw. Ersatz charakteristischer Landschaftselemente</li> <li>- Minimierung der Eingriffsfläche</li> <li>- Landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes</li> <li>- Standortheimische Bepflanzung</li> </ul>
Stoffemissionen Lärmemissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner und Nutzer</li> <li>- Entwertung oder Verlust von Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung emittierender Gewerbe in Wohn- und Erholungsräumen</li> <li>- Minimierung der Emissionen</li> <li>- Schutzpflanzungen</li> <li>- Pufferflächen</li> </ul>

#### 4.8.1.3 Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung

Festsetzungen, die der Vermeidung oder Minimierung einzelner Beeinträchtigungen dienen, müssen sich im Rahmen des § 9 BauGB bewegen. Folgende textliche und kartographische Festsetzungen können insbesondere zur Begrenzung des Eingriffs beitragen:

- Größe des Baugebiets/Dimension der Erschließung
- Lage und Ausrichtung überbaubarer Flächen
- Maß der baulichen Nutzung
- Beschränkung zulässiger Nebenanlagen
- Ausschluss bestimmter, sonst nach Baunutzungsverordnung zulässiger Nutzungen
- Begrenzung der Neuversiegelung
- wasserdurchlässige Wege- und Platzbefestigungen
- Flächen für Regenwasserrückhaltung
- Erhalt vorhandener Vegetationsflächen, Erhalt von Einzelbäumen
- Flächen für naturnahe Entwicklung
- Flächen für Bepflanzung, Pflanzgebote
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Lärm- und Immissionsschutzmaßnahmen

#### 4.8.2 Planerische Eingriffsbewältigung

Trotz Standort- und Planoptimierung sind die meisten Bauungsplanungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese Eingriffe sind laut Baugesetzbuch durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Zum Nachweis des Ausgleichs sind verschiedene Arbeitsschritte zu leisten, die in den nachfolgenden Kapiteln erläutert werden.

##### 4.8.2.1 Ermittlung der verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Auf der Basis der Erhebungen, die mit dem Ziel der Vermeidung und Minimierung gemacht worden sind, erfolgt eine abschließende Auflistung und Quantifizierung der verblei-

benden Beeinträchtigungen, die nicht vermeidbar sind und die bereits auf ein notwendiges Maß reduziert wurden. Bei Übereinstimmungen genügt hier meist ein Verweis auf die Erhebung der Beeinträchtigungen. Zu jeder Auswirkung bzw. Beeinträchtigung ist die betroffene Fläche anzugeben.

##### 4.8.2.2 Bewertung der Beeinträchtigungen

Die zugeordnete Wertigkeit des Ausgangszustandes von Natur und Landschaft bzw. der erfassten Funktions- und Wertelemente ist ein wichtiges Kriterium zur Bewertung der Beeinträchtigungen und deshalb darzulegen. Hierzu bedarf es der Einschätzung des Ausgangszustandes aller natürlichen Schutzgüter auf der Basis einer aktuellen Biotoptypenkartierung. Zu jedem Schutzgut sollen die wertgebenden Elemente und Funktionen ermittelt werden. D.h., dass z.B. für das Schutzgut Arten und Biotope u.U. auch Leitarten oder seltene/gefährdete Arten aufgenommen werden müssen, um zu einer kompetenten Bewertung zu gelangen. Hierbei sind die überörtlichen Ziele und Programme des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die naturschutzfachlichen Bewertungskriterien zu berücksichtigen. Die Bedeutung von Einzelflächen und des Plangebietes ist für jedes Schutzgut getrennt darzulegen (allgemeine oder besondere Bedeutung). Dabei haben diejenigen Funktions- und Wertelemente, die natürlich oder naturnah ausgeprägt oder die selten oder gefährdet sind, eine besondere Bedeutung. Hierzu zählen z.B.:

##### Boden

- Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen,
- Vorkommen seltener Bodentypen,
- Kulturhistorisch bedeutsame Böden,
- Böden mit hoher Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope (Extremstandorte).

#### Wasser

- Naturnah ausgeprägte Oberflächengewässer und Gewässersysteme einschließlich ihrer natürlichen oder tatsächlichen Überschwemmungsgebiete,
- Oberflächengewässer mit natürlicher Wasserbeschaffenheit,
- Vorkommen von Grundwasser in seiner natürlichen Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet.

#### Luft

- Gebiete ohne oder mit geringer Schadstoffbelastung,
- Frischluft- und Kaltluftleitbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen,
- Gebiete mit Luft verbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich),
- Besondere standortspezifische Strahlungsverhältnisse.

#### Pflanzen und Tiere

- die natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften einschließlich der Räume, die bestimmte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen,
- Gebiete, die Lebensraum oder Teillebensraum für Pflanzen- und Tierarten sind, die in Roten Listen bundes- oder landesweit aufgeführt sind bzw. die in § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG als besonders geschützt genannt sind,
- Flächen, die sich für die Entwicklung hochwertiger Lebensräume besonders gut eignen und für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden,

#### Landschaftsbild

- Natürliche und naturnahe, großräumige Ausprägungen von Gestein, Boden, Gewässer, Luft
- Kulturhistorisch bedeutsame Landschaften, Landschaftsteile und -bestandteile (traditionelle Landnutzungs- oder Siedlungsformen)
- Markante geländemorphologische Ausprägungen (z.B. ausgeprägte Hangkanten, Hügel),
- Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile,
- Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z.B. Auwälder, Bachtäler),
- Struktur bildende natürliche und naturnahe Landschaftselemente (z.B. Hecken, Baumgruppen, typisches Kleinrelief),
- Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten und -formen (z.B. Gebiete mit Realteilung).

Naturschutzfachliche Bewertungsmaßstäbe für Beeinträchtigungen sind in der Regel

- der Ausgangszustand von Natur und Landschaft
- die Funktionsfähigkeit der natürlichen Schutzgüter
- örtliche Ziele und Erfordernisse von Naturschutz und Landschaftspflege, Entwicklungsziele

Bewertungskriterien (z.B. Naturnähe, Artenreichtum, Waldflächenanteil) sind mit den naturschutzfachlichen örtlichen oder allgemeinen Zielen zu verknüpfen (z.B. Erhalt

der Naturnähe, Sicherung des Artenspektrums, Erhöhung des Waldflächenanteils). Beispiele:

- Naturschutzfachliches Ziel ist der Erhalt einer naturnahen Bachaue mit extensiver Grünlandnutzung in den Überschwemmungsgebieten. Ein Bauvorhaben in der Aue ist dann als erheblicher Eingriff mit hohen Beeinträchtigungen zu werten.
- Ziel ist die Sicherung der Grundwasserneubildungsfunktion eines Offenlandbereiches. Ein kleines Bauvorhaben mit geringem Versiegelungsgrad kann dann als verhältnismäßig geringe Beeinträchtigung bewertet werden.
- Erklärtes Ziel ist die Vermehrung des Waldanteils in der Gemeinde. Die Bebauung von Waldflächen oder potenziellen Aufforstungsflächen wäre eine erhebliche und große Beeinträchtigung.

Alle benutzten Ziele und Bewertungskriterien sowie die daraus abgeleitete Bewertung sind zu begründen und nachvollziehbar zu dokumentieren.

Aus der Differenzierung zwischen Funktions- und Wertelementen besonderer und allgemeiner Bedeutung ergeben sich nicht schon automatisch die Entscheidungen über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen. Vielmehr bedarf es für diese Entscheidung einer vorhabensbezogenen Wirkungsuntersuchung.

Bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind auch potenzielle Funktionen zu berücksichtigen, die vorhanden sind, aber aufgrund von Belastungen nicht ihre optimale Ausprägung erlangen (z.B. potenzielle Biotopverbundfunktion aufgrund der Lage und Größe; Biotopentwicklungspotenzial aufgrund von geeigneten Boden- und Wasserverhältnissen usw.).

Angaben zur Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter sind in der Regel der Landschaftsplanung zu entnehmen.

Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist erheblich, wenn sie deutlich spürbar negativ auf dessen Funktionsfähigkeit einwirkt (Funktionsminderung des ökologischen Beziehungsgefüges).

Die umfassende Erfassung und Bewertung aller verbleibenden Auswirkungen der unvermeidbaren Eingriffe in Naturhaushaltsfaktoren und das Landschaftsbild einschließlich ihrer Wechselwirkungen untereinander sowie mit der Umgebung des Plangebietes ist Grundlage für die Eingriffsprognose.

Außerdem bereitet die Eingriffsprognose bereits Entscheidungen über Art und Umfang der Flächen und Maßnahmen zur Kompensation vor. Ein Anspruch auf Vollständigkeit der Prognose der Beeinträchtigungen bis ins Detail ist daraus nicht ableitbar. Die Informationsquelle muss jedoch ausreichend sein, um eine rechtsfehlerfreie Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft zu gewährleisten.

Die Kommune ist somit gehalten, sich umfassende und fachlich fundierte Kenntnisse über den ökologischen Wert der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt und das Land-

schaftsbild zu verschaffen und zwar durch eine zur Planung zeitnahe Bestandsaufnahme, sinnvoller Weise gestützt auf entsprechende Inhalte eines Landschaftsplans.

Auch wenn die Eingriffsprognose zu dem Ergebnis führt, dass durch die Bauleitplanung keine zusätzlichen Eingriffe auf bestimmte Schutzgüter vorbereitet werden, ist dies im Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen, um damit den Nachweis der Anwendung der Eingriffsregelung zu führen.

Unter Umständen kann durch die Bewertung der geplanten Eingriffe deutlich werden, dass ein Plan trotz Minimierung mit sehr erheblichen Beeinträchtigungen verbunden ist. Dann ist das Planungsziel auf mögliche Alternativen zu prüfen.

Bereits getroffene, den heutigen Erfordernissen aber nicht mehr Rechnung tragende Raumnutzungsentscheidungen sind zu überdenken, da gestiegene Anforderungen an die Berücksichtigung umweltbezogener Belange in der Bauleitplanung durchaus ein auf § 1 (3) BauGB beruhendes Planungsbedürfnis auslösen können.

**Mindestanforderungen an Bestandserfassung:**

- schutzgutbezogene Erfassung des Ausgangszustandes von Natur und Landschaft
- flächendeckende Biotoptypenkartierung im Planbereich
- Einschätzung des Artenspektrums von Flora und Fauna
- erforderliche Erfassung des Artenspektrums
- Ausprägung der abiotischen Schutzgüter
- Benennung von Erfassungsmethodik und Informationsquellen
- Dokumentation relevanter örtlicher Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes
- Dokumentation der Bewertungskriterien
- schutzgutbezogene Bewertung des Ausgangszustandes von Natur und Landschaft

**Schutzgut** (z.B. Klima)  
**Bedeutung des Schutzguts** (allgemeine/besondere Bedeutung)  
**Wertgebende Elemente und Funktionen** (z.B. Grünland – Kaltluftproduktion)

**Mindestanforderungen an die Eingriffsbewertung:**

- Benennung aller unvermeidbaren erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen
- Dokumentation der Bewertungskriterien
- schutzgutbezogene Bewertung der ermittelten unvermeidbaren Beeinträchtigungen

**Schutzgut**

**Auswirkung – Beeinträchtigte Werte/Funktionen – Wertung** (z.B. vollständige Überbauung des Grünlands – Verlust der Kaltluftproduktion – hohe Beeinträchtigung)

**Gesamtbeeinträchtigung des Schutzgutes**

**4.8.2.3 Möglichkeiten des Ausgleichs**

**4.8.2.3.1 Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan**

Ausgehend von den unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen werden schutzgutbezogen Maßnahmen zum Ausgleich entwickelt.

Ein Ausgleich wird dann erzielt, wenn alle erheblich beeinträchtigten Funktionen und Werte zeitnah wiederhergestellt werden, wenn also keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Anzustreben ist grundsätzlich der funktionale und vollständige Ausgleich. Sind die Beeinträchtigungen nicht oder nicht vollständig ausgleichbar, so werden Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Ersatzmaßnahmen beinhalten eine gezielte Aufwertung der natürlichen Schutzgüter, jedoch im Gegensatz zu Ausgleichsmaßnahmen ohne unmittelbaren funktionellen oder flächenmäßigen Bezug zum Eingriff. Alle anderen fachlichen Anforderungen an Ausgleichsflächen und -maßnahmen gelten auch für den Ersatz.

Im Baugesetzbuch sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter dem Begriff Ausgleich zusammengefasst. In Anwendung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist dennoch die Reihenfolge Vermeidung - Minimierung - Ausgleich - Ersatz zu beachten. Das heißt, Maßnahmen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Eingriff sind grundsätzlich mit höherem Gewicht in die Abwägung einzustellen, da sie den naturschutzfachlichen Erfordernissen in besonderem Maße entsprechen.

Geeignete Flächen mit dazugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich können in der Regel aus dem Flächennutzungsplan in Verbindung mit dem Landschaftsplan entnommen werden. Andernfalls muss im Zuge der Bebauungsplanung ein Ausgleichskonzept entwickelt werden. Dazu können andere Naturschutzfachpläne oder -gutachten (Landschaftsrahmenplan, Arten- und Biotopschutzprogramm) herangezogen werden.

**Ausgewählte Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan**

Biotoptyp	Geeignete Maßnahmenkomplexe zur Aufwertung
Versiegelte Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsiegelung</li> <li>- Bodenrevitalisierung</li> <li>- natürliche, standortgerechte Entwicklung durch Sukzession</li> <li>- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland</li> <li>- Entwicklung von naturnahem Wald (bedingt, da hoher Aufwand und lange Entwicklungszeit)</li> </ul>
Bebaute Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachbegrünungen</li> <li>- Fassadenbegrünungen</li> <li>- Maßnahmen zur Förderung einzelner Tierarten</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage von Baumreihen, Alleen, Einzelbäumen, Hecken</li> <li>- Beseitigung baulicher Barrieren in Frischluft- und Kaltluftleitbahnen</li> </ul>
Fließgewässer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausformung einer naturnahen dynamischen Gewässermorphologie</li> <li>- Rückbau von Fließbettbefestigungen</li> <li>- Herstellung der Sohlendurchgängigkeit</li> <li>- Öffnen von Verrohrungen, Durchlässen</li> <li>- Entwicklung naturnaher Ufer- und Auegesellschaften</li> <li>- Herstellung von Retentionsräumen</li> </ul>
Wald/Forst	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umbau von Monokulturen zu naturraumtypischem naturnahem Wald mit standortgerechten, heimischen Arten</li> <li>- Ausformung eines Waldmantels</li> <li>- großflächiges Zulassen einer natürlichen Waldentwicklung</li> <li>- Rückbau von Forstwegen</li> </ul>
Intensive landwirtschaftliche Nutzflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland entsprechend den natürlichen Standortbedingungen</li> <li>- Anlage von Feldgehölzen, Hecken</li> <li>- Anlage von Ackerrandstreifen</li> <li>- Anlage von Obstwiesen</li> <li>- Entwicklung von naturnahem Wald</li> <li>- Wiedervernässung, Rückbau von Entwässerungssystemen</li> <li>- Anlage von naturnahen Stillgewässern</li> </ul>
Rohböden*, Aufschüttungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- natürliche standortgerechte Entwicklung durch Sukzession</li> <li>- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland</li> <li>- Entwicklung von naturnahem Wald</li> </ul>
Naturferne Stillgewässer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entfernen von Uferbefestigungen</li> <li>- Entwicklung von Flachwasserzonen</li> <li>- Entwicklung von typischen Feucht- und Nassbiotopen</li> </ul>

\* Gemeint sind über Rohböden im bodenkundlichen Sinne hinaus auch Böden ohne Vegetationsdecke sowie gestörte oder geschüttete Böden und Erdmassen.

Ziel ist es, anstelle einer jeweiligen „Restflächenverwertung“ zu einem ökologischen Gesamtkonzept im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu kommen. Damit können wesentlich höhere positive Effekte für den Naturhaushalt erzielt werden als durch Begrünung auf isolierten kleinen Restflächen. Sowohl Erhaltungs- als auch Entwicklungsmaßnahmen sind vor allem im Flächenverbund wirksam. Wenn also sinnvolle Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich sind, muss der Suchbereich für Ausgleichsflächen erweitert werden.

**Mindestanforderungen zum Ausgleich:**

- Erläuterung der Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen
- Ableitung der Ausgleichsmaßnahmen von den Beeinträchtigungen

- Erläuterung der Maßnahmen und deren Ausgleichswirkung
- Benennung von Ersatzmaßnahmen für nichtausgleichbare Beeinträchtigungen und Erläuterung von deren Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich (Ausgleichsnachweis)

	Maßnahme zum Ausgleich
<b>Fläche:</b>	Lage, Größe
<b>Flächenzustand:</b>	Bestand Biotoptypen, abiotische Standortfaktoren Bewertung der Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt
<b>Maßnahme:</b>	Maßnahmenbeschreibung Entwicklungsziel (Biototyp, Zielarten) langfristige Sicherung
<b>Ausgleich:</b>	Wirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild erzielte Aufwertung der natürlichen Schutzgüter Zuordnung der Maßnahme zum Eingriff
<b>Umsetzung:</b>	Zeitpunkt der Durchführung

**4.8.2.3.2 Flächen- und Maßnahmenbevorratung**

Infolge der Neuregelungen des Baugesetzbuches von 1998 sind Ausgleichsflächen räumlich nicht an den unmittelbaren Plangeltungsbereich gebunden. Sie sind sowohl räumlich als auch inhaltlich flexibel. Hinzu kommt die zeitliche Flexibilisierung insofern, als dass im Vorhinein durchgeführte und dokumentierte Aufwertungsmaßnahmen für spätere Eingriffe als Ausgleich angerechnet werden können. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen gegeben für folgende Instrumente:

**- Flächenpool**

Ankauf eines größeren zusammenhängenden Flächenkontingents, z. B. bei Nutzungsaufgabe, und Bereitstellung für Naturschutzmaßnahmen

**- Maßnahmenpool**

Flächenpool, auf dem bereits Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden, die verschiedene Eingriffe ausgleichen oder später für den Ausgleich von Eingriffen angerechnet werden können

**- Ökokonto des Saarlandes**

(Erlass des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr vom 1. Januar 1998)

Das Landes-Ökokonto beinhaltet Maßnahmen zur Aufwertung des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes, die von Projektträgern freiwillig durchgeführt und eingebucht werden und vom (gleichen oder anderen) Projektträger bei Bedarf zum Ausgleich von Eingriffen erworben und abgebucht werden können.

#### – Kommunales Ökokonto

Jede Gemeinde kann ein eigenes Ökokonto führen, bei dem sie selbst Maßnahmen ein- und abbucht. Empfehlenswert und hilfreich ist eine Anlehnung an die Systematik des Landes-Ökokontos und die frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans, bei dem der Nachweis der Eingriffskompensation durch Inanspruchnahme von Maßnahmen eines kommunalen Ökokontos geführt wird, ist selbstverständlich ein nachvollziehbarer „Kontoauszug“ vorzulegen.

#### Ablaufschema Ökokonto

Auch räumlich und zeitlich flexible Ausgleichsmaßnahmen müssen in der Bebauungsplanung die fachlichen Voraussetzungen erfüllen und festgesetzt, langfristig abgesichert, eindeutig zugeordnet und begründet werden!

Vorteil aller dieser Instrumente für den Planungsträger ist die bedarfsgerechte Verfügbarkeit von Kompensationsmaßnahmen und damit die Beschleunigung der Planverfahren sowie die Kostenersparnis, sofern Flächen vorausschauend und ohne Zeitdruck günstig erworben werden können. Zudem wird bei vorangeschrittener Entwicklung der Kompensationsflächen bei Abbuchung ein zusätzlicher Wertbonus angerechnet. Für den Naturschutz bestehen Vorteile insbesondere in der höheren Wirksamkeit großer, zusammenhängender Maßnahmen. Eine vollständige Kompensation von Eingriffen ist aufgrund der örtlichen und zeitlichen Flexibilisierung der Eingriffsregelung im Baugesetzbuch möglich.

#### 4.8.2.4 Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich können durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen gesichert werden. In Frage kommen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Grünflächen (öffentlich/privat) Angabe der Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a/b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Flächen für die Landwirtschaft / für Wald i.V.m. Festsetzungen zum Maß der Nutzung (Maßnahmen)
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern
§ 9 Abs. 1a BauGB	Möglichkeit der, auch teilweisen, Zuordnung von Ausgleichs- zu Eingriffsflächen

Die meisten Festsetzungen, insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 15 und Nr. 20 BauGB, erfordern zur Erlangung hinreichender Bestimmtheit die Überlagerung mit einer der anderen genannten Festsetzungsmöglichkeiten bzw. mit textlichen Festsetzungen.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung bzw. Nutzung der Ausgleichsflächen kann ergänzt werden um textliche Festsetzungen zur Bewirtschaftung, zu Maßnahmen bzw. zu Entwicklungszielen. Voraussetzung ist immer ein bodenrechtlicher Bezug bzw. eine städtebauliche Rechtfertigung. Das trifft u.a. dann zu, wenn das Ausgleichskonzept ohne die verbindliche Festlegung von Pflegemaßnahmen seine Funktion nicht erfüllen kann<sup>2</sup>.

Festsetzungen zum Ausgleich können im Geltungsbereich des Bebauungsplans, in einem anderen Bebauungsplan oder einem separaten Ausgleichsbauungsplan getroffen werden. Die getroffenen Festsetzungen sind zu begründen.

#### 4.8.2.5 Bilanzierung nach „Leitfaden Eingriffsbewertung“

Die rechnerische Bilanzierung eines Eingriffs und seiner Kompensation auf der Basis eines Punktwertsystems ist ein Hilfsmittel zum Nachweis der Eingriffskompensation. Es ersetzt jedoch nicht die regulären Schritte der Eingriffsregelung wie Ermittlung der Beeinträchtigungen von Funktionen und Werten des Naturhaushalts und Landschaftsbildes oder Erläuterung von Art und Wirkungsweise der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Bilanzierung nach dem „Leitfaden Eingriffsbewertung“, der vom Ministerium für Umwelt des Saarlandes erarbeitet wurde, ist Voraussetzung für das Ein- und Abbuchen von Maßnahmen im Landes-Ökokonto. Gleichzeitig ist der Leitfaden generell empfohlen zur Bilanzierung und zum Nachweis des Ausgleichs im Bebauungsplan-Verfahren.

Die Methodik zur Bilanzierung ist im Leitfaden in einzelnen Schritten erläutert. Sie ist weitgehend personenunabhängig und muss in der Anwendung nachvollziehbar dargestellt werden. Die nachfolgende Übersicht zeigt den Gesamt Ablauf der Bilanzierung. Ermittelt und gegenübergestellt werden jeweils Ausgangszustand und geplanter Zustand der Eingriffsflächen und der Flächen zum Ausgleich.

Zur sachgemäßen Bewertung des Ausgangszustandes ist insbesondere eine aktuelle Biototypenerfassung, eine Erfassung des pflanzlichen Arteninventars sowie die Erfassung der Fauna für charakteristische Artengruppen Grundlage (diese Erhebungen sind für die vorangegangenen Arbeitsschritte ohnehin notwendig). Auf dieser Basis erfolgt eine Interpretation der Artenlisten sowie die Einschätzung der Schichtenstruktur bestimmter Biototypen und des Reifegrades des Ökosystems. Die Bedeutung der abiotischen Schutzgüter wird nach vorgegebenen Kriterien ermittelt, ebenso die Vorbelastung durch äußere Einflüsse.

<sup>2</sup>) Urteil des OVG Münster vom 30.06.1999, Az. 7aD144/97.NE, NuR 2000,173-178

Einige Maßnahmen und Biotoptypen werden vom Land besonders gefördert. Bei Durchführung dieser Maßnahmen und Förderung dieser Biotoptypen können für die Ausgleichsleistung Bonusfaktoren verbucht werden. Das gilt derzeit für:

- den Rückbau von Versiegelungen und baulichen Anlagen
- Maßnahmen zum Erhalt der Kulturlandschaft
- Fließgewässerrenaturierungen
- Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen im Siedlungsbereich
- biotopverbessernde Maßnahmen im Wald.

Die rechnerische Bilanzierung erleichtert die Ermittlung des Kompensationsbedarfes und den Nachweis der vollständigen Kompensation und damit die sachgerechte Abwägung. Aus diesem Grund wird sie für alle Bebauungsplanverfahren, die mit Eingriffen verbunden sind, empfohlen.

#### 4.8.2.6 Sicherung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken ist der Grundstückseigentümer bzw. Bauherr selbst zuständig. Die Gemeinde als Planungsträger kann das durch die Baugenehmigung oder ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB sicherstellen.

Möglich ist auch die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde und Umlage der Kosten auf den

Grundstückspreis. Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes können zusätzlich über eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan und eine Kostenerstattungsatzung nach § 135 c BauGB abgesichert werden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB getroffen werden. Durch städtebauliche Verträge können Maßnahmen (Maßnahmenverträge) an Dritte übertragen oder Kosten (Folgekostenvertrag) refinanziert werden.

Bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der erforderliche Ausgleich entweder vom Vorhabenträger durchzuführen oder die Kostenübernahme wird von diesem in einem städtebaulichen oder sonstigen Durchführungsvertrag geregelt.

Eine weitere Möglichkeit zur Sicherstellung von Ausgleichsmaßnahmen stellen privatrechtliche vertragliche Vereinbarungen dar (Grundstückskauf, Pacht- und Nutzungsverträge usw.).

Vertragliche Vereinbarungen hinsichtlich von Ausgleichsmaßnahmen sind auch zwischen der Gemeinde als Träger der Planung und dem zuständigen Träger öffentlicher Belange, z.B. der Unteren Naturschutzbehörde, möglich.

## 4.9 Checklisten

Werden alle der nachfolgenden Aussagen für das jeweilige Planungsverfahren und den Plan mit ja beantwortet, so kann von einer ausreichenden Berücksichtigung der Naturschutzbelange ausgegangen werden.

### Flächennutzungsplan

<b>Verfahren</b>			
		<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
1	Der Zustand von Natur und Landschaft wurde für den gesamten Plangeltungsbereich erfasst und in Karte und Text wiedergegeben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Auf der Grundlage einer Bestandsbewertung wurden Bereiche mit naturschutzfachlich hoher, mittlerer und geringer Wertigkeit ermittelt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Konflikte beabsichtigter Darstellungen mit Naturschutzbelangen wurden ermittelt, bewertet und soweit möglich, vermieden bzw. vermindert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Für alle unvermeidbaren Eingriffe sind in ausreichendem Umfang geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Alle sonstigen örtlichen Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes werden ermittelt und durch Darstellungen berücksichtigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Alle Naturschutzbelange sind entsprechend ihrem Gewicht in die Abwägung eingegangen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Vor der Neuausweisung von Bauflächen wurden vorhandene Baulücken und wiedernutzbare Baubrachen auf ihre Verfügbarkeit geprüft.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Ergebnisse</b>			
8	Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Naturschutzrecht sind nicht von entgegenstehenden Darstellungen, insbesondere Bauflächen, überlagert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Zwangsläufige indirekte Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch Darstellungen des FNP sind nicht erkennbar.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Gewässer, Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsgebiete werden nicht durch Bauflächen überlagert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Naturschutzfachlich hochwertige Bereiche werden durch geeignete Darstellungen langfristig erhalten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	Flächen mit potenziell hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind mit Zielen und Maßnahmen zur Entwicklung dargestellt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Funktional voneinander abhängige Biotope sind vernetzt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Geplante Bauflächen sind am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet und befinden sich vorzugsweise in konfliktarmen Räumen im Siedlungszusammenhang	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	Alle Verfahrensschritte sind im Erläuterungsbericht dargelegt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bebauungsplan

<b>Verfahren</b>			
		<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
1	Der Zustand von Natur und Landschaft wurde für den gesamten Plangeltungsbereich erfasst und in Text und Karte wiedergegeben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Wertgebende Pflanzen- und Tierarten sind erfasst, räumlich zugeordnet und interpretiert worden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Besonders geschützte Arten kommen im Plangebiet nicht vor bzw. werden nicht beeinträchtigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Auf der Grundlage einer Bestandsbewertung wurde der Planungsraum aus Naturschutzsicht räumlich differenziert bewertet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf Grund der Planung wurden vollständig ermittelt und bewertet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Erhebliche Beeinträchtigungen wurden konsequent vermieden bzw. minimiert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Alle verbliebenen Beeinträchtigungen werden funktional ausgeglichen bzw. durch sonstige Maßnahmen des Naturschutzes im Sinne einer Aufwertung kompensiert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind durch Festsetzungen oder andere vertragliche Vereinbarungen gesichert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Der Plan wurde auf UVP-Pflichtigkeit geprüft, bei bestehender Pflicht enthält der Erläuterungsbericht einen Umweltbericht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Alle Naturschutzbelange sind entsprechend ihrem Gewicht in die Abwägung eingegangen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Ergebnisse</b>			
11	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	Schutzgebiete, geschützte Biotope und Vorkommen besonders geschützter Arten werden nicht durch entgegenstehende Festsetzungen beeinträchtigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Art und Maß der festgesetzten Nutzung fügen sich in das Landschafts- bzw. Ortsbild ein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Die zulässige Versiegelung ist auf das notwendige Maß begrenzt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	Landschaftliche Strukturen wie Bäume und Hecken wurden nach Möglichkeit erhalten und in das Gestaltungskonzept integriert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	Wertvolle Biotope und Strukturelemente wurden nach Möglichkeit erhalten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17	Regenwasser wird vorzugsweise versickert bzw. gesammelt und genutzt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	Große Gebäudefassaden und flache Dächer werden begrünt, sofern keine anderen Belange entgegenstehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### 4.10 Weiterführende Literatur zu 4

- BIELLENBERG, W. u. a. (1994): Baugesetzbuch, Jehle-Rehm, München
- Bundesbauministerium (1988): Planen – Bauen – Erneuern, Bonn
- BUNZEL, A. u. a. (1994): Flächensparen in der räumlichen Planung, difu, Berlin
- BUNZEL, A.; HINZEN, A.; OHLIGSCHLÄGER, G. (1997): Umweltschutz in der Bebauungsplanung, Bauverlag, Wiesbaden
- EISSNER, C.; HEIDENREICH, S. (2004): Baulücke? Zwischennutzen!, Stiftung Mitarbeit, Bonn
- Energieberatungszentrum Rheingau-Taunus: Vorbildliche Bebauungspläne für den Umweltschutz, Bremen
- GRABIS, H. u. a. (1981): Bau- und Planungsrecht, Deutscher Gemeindeverlag, Köln
- HANGARTER, E. (1996): Der Bebauungsplan, Werner-Verlag, Düsseldorf
- HAPPE, U. u.a. (1999): Bodenschutz und Landschaftsverbrauch, Umweltbundesamt Texte 15/99
- HAUTH, U. (1998): Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung, dtv, München
- HINZEN, A. (1995): Umweltschutz in der Flächennutzungsplanung, Bauverlag, Wiesbaden
- KORMANN, J. (1995): Naturschutz und Bauleitplanung, Jehle-Rehm, München
- KRAUTZBERGER, M.; SÖFKER, W. (2001): Baugesetzbuch mit BauNVO, Jehle Rehm, München
- PREISLER-HOLL, L. u.a. (1996): Planerische Vorsorge für Ausgleich und Ersatz in Bauleitplänen, difu, Berlin
- ZINKAHN, W. (1991): BauGB, Beck-Texte im dtv, München