

„Eng ist die Welt, und das Gehirn ist weit. Leicht beieinander wohnen die Gedanken, doch hart im Raume stoßen sich die Sachen.“

(Friedrich Schiller)

## 1 Einleitung

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind in der Öffentlichkeit seit einigen Jahren ein wichtiges Thema. Schlagworte wie „Waldsterben“ und „Rote Listen“ beschäftigen nicht nur Fachleute.

Gleichzeitig bestehen jedoch Befürchtungen, daß durch Auflagen im Sinne des Umweltschutzes Investitionen gefährdet oder zumindest verzögert bzw. verteuert werden.

Nachdem die Diskussion zunächst durch die bestehenden Interessenkonflikte zwischen Natur- und Umweltschutz einerseits sowie den wirtschaftlichen und baulichen Entwicklungsvorstellungen andererseits geprägt war, wurde zwischenzeitlich das Schlagwort „Aussöhnung von Ökologie und Ökonomie“ geprägt. In diesen Zusammenhang ist auch die Eingriffsregelung einzuordnen, die Veränderungen und Entwicklungen insbesondere durch Baumaßnahmen nicht absolut verhindert, jedoch eine Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sicherstellen soll.

In der räumlichen Planung stößt die Umsetzung dieser inzwischen seit 19 Jahren bestehenden gesetzlichen Regelung aber nach wie vor auf erhebliche Probleme. Insbesondere in der Bauleitplanung gab es in der jüngeren Vergangenheit zwischen den planenden Gemeinden und den rechtsaufsichtführenden höheren Verwaltungsbehörden Differenzen über die Anwendung der Eingriffsregelung. Im Jahre 1993 wurde durch eine BNatSchG-Novelle im Rahmen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes auf Bundesebene auf diesen Problembereich eingewirkt.

Mit dieser gesetzlichen Neuregelung, die durch Ausräumung der vormalig bestehenden Unstimmigkeiten letztlich zu einer Vereinfachung und Beschleunigung von Baumaßnahmen führen sollte, wurden jedoch neue Fragen aufgeworfen. Die rechtlichen Aspekte der Anwendung der Eingriffs-

regelung in der Bauleitplanung wurden inzwischen in der Fachöffentlichkeit ausführlich diskutiert.

Zunächst soll in dieser Arbeit der aktuelle Stand dieser Diskussion aufgezeigt werden.

Untersuchungen über die stadtplanerischen Auswirkungen der Eingriffsregelung fehlen bisher fast vollkommen. In dieser Arbeit wird deshalb an der Planung eines Gewerbegebiets in der Stadt Oldenburg exemplarisch aufgezeigt, wie die Belange des Naturschutzes mittels der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung berücksichtigt werden können. Die Palette der möglichen Umgehensweise wird anschaulich dargestellt.

Von dieser exemplarischen Planung ausgehend wird dargelegt, wie sich die verschiedenen Anwendungsmöglichkeiten der Eingriffsregelung mittel- und langfristig auf die Stadtentwicklung auswirken. Dabei sollen auch die Folgen der verschiedenen Vorgehensweisen für den Umwelt- und Naturschutz beleuchtet werden. Soweit möglich werden die anhand der entwickelten Planung gewonnenen Erkenntnisse abstrahiert und allgemeingültige Aussagen über zu erwartende städtebauliche Auswirkungen der verschiedenen Umgangsweisen mit der Eingriffsregelung formuliert.

## 2 *Rechtliche Vorgaben*

Bereits seit dem erstmaligen Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 enthält das Bauplanungsrecht auch Regelungen zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinden wurden hierin verpflichtet, durch ihre Planungen den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BBauG 1960). Zunächst stand der Naturschutz jedoch im Schatten der Bauleitplanung (FELDER 1994 unter Berufung auf ein Urteil des BVerwG vom 12.6.1970).

Das im Jahre 1986 erstmals in Kraft getretene und derzeit mit Änderungen gültige Baugesetzbuch (BauGB) enthält in § 1 Abs. 5 Zielbestimmungen (Planungsleitsätze und abwägungserhebliche Belange) für die Bauleitplanung, die auch Umwelt- und Naturschutzaspekte beinhalten:

„Die Bauleitpläne sollen ... dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen ...

7. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima, ...

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“

Gleichzeitig mit dieser Erweiterung, insbesondere der sog. Planungsleitsätze (SÖFKER in Ernst/Zinkahn/Bielenberg 1994, Rn. 101), wurden die Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten mit umwelt- und naturschutzrelevanten Inhalten für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne erheblich ausgeweitet.

Parallel zu der geschilderten Entwicklung des Stadtplanungsrechts sollte sich der Naturschutz mit der Einführung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Jahre 1976 aus dem Reservatsdenken des Reichsnaturschutzgesetzes (RNatSchG) lösen und sich nicht mehr auf den Schutz von kleinen Teilgebieten beschränken. Landschaftsplanung und Eingriffsrege-

lung sollen flächendeckend die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes bewirken.

Ergänzend wurde die Forderung formuliert, daß sich die Entwicklung der räumlichen Nutzungen den Zielen des Umwelt- bzw. Naturschutzes unterordnen muß. Eine Abwägung zwischen ökologischen und ökonomischen Belangen im Einzelfall (§ 1 Abs. 6 BauGB) reiche nicht aus, da die Interessen des Naturschutzes zu häufig zurückgestellt würden.

„Da aber Mensch und Wirtschaft als Teile der Natur ohne eine intakte natürliche Umwelt auf Dauer nicht bestehen können, ist die Waage, die bei Planungsentscheidungen ökologische und ökonomische Interessen im Grundsatz gleich gewichtet, falsch geeicht.“ (Sening zit. in FITGER und MAHLER 1990, S. 12)

Auch wenn in der Vergangenheit die Belange des Umwelt- bzw. Naturschutzes an Bedeutung gewonnen haben, beispielsweise durch die Aufnahme eines entsprechenden Staatsziels in das Grundgesetz, erfolgt die Abwägung der grundsätzlich gleichgewichteten Belange weiterhin im Einzelfall. Ein grundsätzlicher Vorrang der Ziele des Umwelt- bzw. Naturschutzes existiert nicht (SENDLER 1995).

## **2.1 Leitlinien der Eingriffsregelung**

Neben der Landschaftsplanung wurde die Einführung der Eingriffsregelung des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Jahre 1976 als die wichtigste neue Bestimmung gegenüber dem Reichsnaturschutzgesetz (RNatSchG) eingeschätzt (SOELL 1982).

Das BNatSchG führte erstmalig die Gedanken des Vorsorge- und Verursacherprinzips in das Naturschutzrecht ein. Nach dem Vorsorgeprinzip sollen Umweltschäden verhindert werden, indem die Belange des Naturschutzes bei allen Planungen frühzeitig beachtet werden; nach dem Verursacherprinzip sollen die Vorhabenträger auch für evtl. Beeinträchtigungen haften.

Gemäß Art. 75 Grundgesetz hat der Bund das Recht, für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege Rahmenvorschriften zu erlassen. Diese werden durch die Bundesländer ergänzt und ausgefüllt.

Für die Eingriffsregelung binden die bundesrechtlichen Vorgaben die Landesgesetzgeber teilweise so weit, daß sie „keinen oder allenfalls nur geringen und genau bezeichneten Spielraum für abweichende Bestimmun-

gen belassen“ (BVerwG, Urteil vom 27.9.1990). Solche bindenden Bestimmungen finden sich bei der Begriffsdefinition und bei der Bestimmung der Voraussetzungen des Ausgleichs.

„Sie stellen für den Landesgesetzgeber verbindliche Festlegungen dar, die er seiner ausfüllenden Gesetzgebung zugrunde zu legen hat.“ (BVerwG, Urteil vom 27.9.1990)

Da in dieser Arbeit eine Planung in der Stadt Oldenburg in Niedersachsen behandelt wird, liegt den folgenden Ausführungen die verbindliche Umsetzung des BNatSchG durch das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) zugrunde. Die in anderen Bundesländern gültigen Regelungen werden erwähnt, soweit die Unterschiede für diese Arbeit bedeutsam sind.

In § 7 Abs. 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) wird definiert, wann rechtlich ein Eingriff vorliegt (Legaldefinition):

„Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Das NNatG hat damit in § 7 Abs. 1 die Definition aus § 8 Abs.1 BNatSchG fast wortgleich übernommen, wobei die „nachhaltige“ Beeinträchtigung und somit der zeitliche Aspekt fehlt. Nach KOŁODZIEJCOK und RECKEN (1992) kann von einem Sinnzusammenhang mit dem Begriff „Erheblichkeit“ ausgegangen werden, so daß dieses Fehlen keine sachliche Einschränkung beinhaltet.

In einigen Bundesländern wurden in den Naturschutzgesetzen Positivlisten von Vorhaben festgelegt, die regelmäßig als Eingriff gelten. Die folgende Aufzählung zeigt beispielhaft auf, welche Maßnahmen in einigen Bundesländern regelmäßig als Eingriffe zu bewerten sind (ausführliche Kataloge in SOELL 1982, S. 528 f., PETERS 1989, S.15, LOUIS 1994, Rn. 17 zu § 8a):

- Verlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Außenbereich
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen von Bodenvertiefungen
- Entwässerung von Feuchtgebieten
- Ausbau, Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern

- Beseitigung von Hecken, Gehölzen, Knicks
- Errichtung von Einfriedungen und Abzäunungen im Außenbereich

Das Vorliegen der in § 7 Abs. 1 NNatG auf Grundlage von § 8 Abs. 1 BNatSchG festgelegten Voraussetzungen muß jedoch immer im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse überprüft werden (MEBERSCHMIDT 1994). Dabei ist eine Gewißheit des Eintritts negativer Folgen nicht erforderlich. „Es genügt vielmehr die Möglichkeit.“ (LOUIS 1990, S. 171)

Die Eingriffsregelung knüpft an die Veränderung von Grundflächen an. Andere Beeinträchtigungen, wie z.B. die Freisetzung von toxischen Stoffen, die auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts berühren können, werden nicht erfaßt. Seit einigen Jahren wird im Zuge von Änderungsvorschlägen diskutiert, die Eingriffsdefinition so zu verändern, daß insbesondere auch stoffliche und energetische Einflüsse erfaßt werden.

Wenn festgestellt wird, daß ein Vorhaben als Eingriff zu werten ist, sind die nachfolgend beschriebenen Schritte in der aufgeführten Reihenfolge abzuarbeiten.

Die durch Eingriffe verursachten Beeinträchtigungen sind zu minimieren:

„Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.“ (§ 8 NNatG)

Eine Beeinträchtigung ist als vermeidbar anzusehen und muß vermieden werden,

„wenn entweder

- kein Bedarf oder kein öffentliches Interesse an der Durchführung des Vorhabens besteht,
- das Vorhaben keine geeignete Lösung für die Deckung eines vorhandenen Bedarfs darstellt oder
- eine für Naturhaushalt und/oder Landschaftsbild günstigere Lösungsmöglichkeit besteht, die den - gerechtfertigten - Zweck des Vorhabens ebenfalls erfüllt und keine unverhältnismäßig hohen Nachteile für andere Anforderungen an Natur und Landschaft mit sich bringt.“

(Meier 1987, S. 17)

„Vermeidung ist hier nicht im Sinne von Prävention, sondern lediglich im Sinne von Schadensminimierung zu verstehen.“ (HABER et. al. 1993, S. 70)

„Der Begriff der Vermeidbarkeit ist in seinen Einzelheiten umstritten. Er ist jedenfalls nicht in einem naturwissenschaftlichen Sinne zu verstehen; denn in tatsächlicher Hinsicht ist nahezu jeder Eingriff vermeidbar.“ (BVerwG, Beschluß vom 30.10.1992)

Sofern ein Eingriff vorliegt, hat der Verursacher „die von dem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.“ (§ 10 Abs. 1 NNatG)

Ein Ausgleich ist hiernach nur auf den von dem Eingriff betroffenen Grundflächen möglich. Es wurde eine enge räumliche Koppelung zwischen Eingriff und Ausgleich geschaffen, die über die rahmenrechtlichen Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG hinausgeht.

Ein Ausgleich ist nach den bundesrahmenrechtlichen Vorgaben dann erreicht, „wenn nach der Beendigung des Eingriffs keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist“ (§ 8 Abs. 2 BNatSchG, entsprechend § 10 Abs. 1 NNatG). Beeinträchtigungen, die unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit bleiben, brauchen also nicht ausgeglichen zu werden (KUCHLER 1991).

Voraussetzung für diese Verpflichtung ist jedoch, daß für den Eingriff eine Genehmigung, Anzeige oder Planfeststellung vorgeschrieben ist oder daß der Eingriff von einer Behörde durchgeführt oder geleitet wird (§ 9 NNatG).

Die Verpflichtung zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird nicht durch die Naturschutzbehörde sondern durch die für die fachliche Entscheidung zuständige Behörde, meist im Rahmen von Nebenbestimmungen, ausgesprochen (§ 12 und 14 NNatG). Die Eingriffsregelung ist also in das fachliche Zulassungsverfahren integriert („Huckepackverfahren“ GASSNER 1988 S. 68).

Auch mit der Definition von „Ausgleichsmaßnahmen“ wurde ein Rechtsbegriff geschaffen, der in seiner Umsetzung umstritten ist.

PETERS (1989) faßt die Versuche den Ausgleichsbegriff zu definieren dahingehend zusammen, daß entweder die „möglichst identische Neugestaltung der zerstörten Strukturen bzw. Biotope“ („naturgüter-orientierter Operationalisierungsansatz“; ebenda, S. 57) angestrebt wird oder „in erster Linie das Ziel verfolgt wird, die beeinträchtigten Funktionen und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushalts für örtlich festzumachende Betroffene möglichst vollständig aufrechtzuerhalten oder wiederherzustellen („funktions-orientierter Operationalisierungsansatz; ebenda, S. 58). Diese Ansätze werden häufig vermischt.

Das Vermeidungs- und Ausgleichsgebot des § 8 Abs.2 Satz 1 BNatSchG ist als striktes Recht anzuwenden und unterliegt nicht einer Abwägung (BLUME 1993 unter Berufung auf einen Beschluß des BVerwG vom 30.10.1992).

Das Bundesverwaltungsgericht hatte im Jahre 1990 (Beschluß vom 21.8.1990) zunächst festgestellt, daß das in § 8 Abs. 2 und 3 BNatSchG enthaltene Minimierungsgebot für Eingriffe, die zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen führen, kein „Planungsleitsatz“, sondern „ein in der Abwägung überwindbares Optimierungsgebot“ ist.

Diese Systematik ist jedoch zumindest mißverständlich. Das Bundesverwaltungsgericht wollte mit seiner Rechtsprechung deutlich machen, daß über die Zulässigkeit von Eingriffen, die mit nicht (vollständig) vermeidbaren oder ausgleichbaren Beeinträchtigungen verbundenen sind, erst in der Abwägung entschieden wird. Ein Eingriff ist hiernach nicht allein deshalb unzulässig, weil er mit nicht (vollständig) vermeidbaren oder ausgleichbaren Beeinträchtigungen verbundenen ist.

Im Anschluß an den zuvor zitierten Beschluß vom 21.8.1990 hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluß vom 30.10.1992 („Sachsen-damm“) festgestellt, daß das naturschutzrechtliche Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen „strikttes Recht“ ist.

„Ebenfalls striktes Recht und damit nicht Gegenstand planerischer Abwägung ist das Gebot, im Falle der Unvermeidbarkeit des Eingriffs mögliche Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen.“ (ebenda)

Mit diesem Beschluß wurde die ältere Rechtsprechung zumindest teilweise revidiert. Zur Klarstellung wird ausgeführt, daß die in § 8 Abs. 2 BNatSchG enthaltenen Gebote unter der Voraussetzung der Erforderlichkeit des Eingriffs und der Möglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen zu treffen, stehen.

Wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden und nicht im erforderlichen Maße auszugleichen sind, erfolgt eine Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und den anderen Anforderungen an Natur und Landschaft (§ 11 NNatG auf Grundlage von § 8 Abs.3 BNatSchG). Wenn hierbei die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen, ist der Eingriff unzulässig.

Durch § 8 Abs. 3 BNatSchG ist rahmenrechtlich bindend vorgeschrieben, daß ein unvermeidbarer und nicht ausgleichbarer Eingriff in Natur und Landschaft erst aufgrund einer Abwägung mit entgegenstehenden Belangen zur Unzulässigkeit des Vorhabens führen kann.

„Dabei handelt es sich um eine ‘echte’ Abwägung durch die zuständige Behörde, die nicht uneingeschränkt der gerichtlichen Kontrolle unterliegt. Das besondere Gewicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt im § 8 Abs. 3 BNatSchG aber schon durch die Zugrundelegung eines bestimmten Abwägungsergebnisses zum Ausdruck.“ (BVerwG, Urteil vom 27.9.1990)

Die Länder wurden ermächtigt, bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen weitergehende Vorschriften, insbesondere über Ersatzmaßnahmen, zu erlassen (§ 8 Abs. 9 BNatSchG). Damit wurde den Ländern ein sehr weiter Gestaltungsspielraum sowohl über das „Ob“ als auch über das „Wie“ von Ersatzmaßnahmen eröffnet. Entsprechend findet sich in den Naturschutzgesetzen der Länder eine breite Palette entsprechender Regelungen (Übersicht bei MITSCHANG 1993a, S. 102 ff.).

Ersatzmaßnahmen kommen somit erst zum Zuge, wenn bei nicht ausgleichbaren Eingriffen die Belange von Natur und Landschaft nachrangig sind (zur fehlerhaften Wiedergabe von § 8 Abs. 9 BNatSchG in Rechtsprechung und Schrifttum MEßERSCHMIDT 1990).

Ersatzmaßnahmen sind „eine Art ‘Schadensersatz’, bei dem der Allgemeinheit das zurückgegeben wird, was an Natur und Landschaft beeinträchtigt worden ist oder noch beeinträchtigt wird.“ (MITSCHANG 1993a, S. 106)

Durchgehend verfolgen die Länder das Prinzip, daß der Zusammenhang zwischen Eingriff und Kompensation sowohl in räumlicher als auch in funktioneller Hinsicht im Vergleich zu den Ausgleichsmaßnahmen gelockert wird.

In Niedersachsen hat „der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen“ (§ 12 Abs. 1 NNatG).

Eine Ersatzmaßnahme liegt demnach nicht vor, wenn eine Beziehung zwischen der Maßnahme und dem Eingriff nicht mehr herstellbar ist, beispielsweise weil sie zu weit entfernt liegt oder durch eine Barriere vom betroffenen Bereich getrennt wird (LOUIS 1990, Rn. 3 zu § 12).

Darüber hinausgehend wird von MEIER (1987, S. 19) die Auffassung vertreten, daß es sich „für die Praxis“ anböte, den betroffenen Raum mit dem Naturraum gleichzusetzen, in dem das Eingriffsvorhaben durchgeführt werden soll und die Flächen für Ersatzmaßnahmen im Zuständigkeitsbereich der am Verfahren beteiligten unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Diese Ansicht, die den räumlichen Bezug bis auf den jeweiligen Landkreis erweitert, ist durch den Wortlaut des § 12 NNatG nicht gedeckt.

In Nordrhein-Westfalen ist der räumliche Bezug zwischen Eingriff und Ersatzmaßnahme gelockert worden. Gemäß § 5 Abs.1 LG NW können Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gebiets der Gemeinde, in der der Eingriff erfolgt, oder, falls dies nicht möglich ist, im Bereich der unteren Landschaftsbehörde, also im Kreisgebiet, durchgeführt werden.

Die Länder Baden-Württemberg, Berlin und Rheinland-Pfalz haben auf eine räumliche Eingrenzung gänzlich verzichtet.

Die Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nicht immer eindeutig. Häufig wird die Auffassung vertreten, daß der Übergang zwischen ihnen eher ein fließender ist, was insbesondere durch die großzügigen Regelungen einiger Landesnaturschutzgesetze noch unterstützt wird (MITSCHANG 1993a, S. 106).

Es wird jedoch betont, daß die Begriffe „Ausgleich“ und „Ersatz“ nicht synonym verwendet werden dürfen (BREUER 1991), auch wenn in der Praxis

häufig zusammenfassend die Bezeichnung „Kompensationsmaßnahmen“ verwandt wird (BREUER in Niedersächsisches Landesverwaltungsamt 1991, S. 53).

Nach BREUER (ebenda, S. 54) gibt es ein „Zwei-Klassen-System“ von Eingriffen, nämlich solche mit ausgleichbaren und solche mit nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen. Wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind, ist der Eingriff immer zulässig, ist kein Ausgleich möglich, erfolgt eine Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und der konkurrierenden Nutzungen. Ersatzmaßnahmen greifen erst bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen, können also bei der Abwägung nicht berücksichtigt werden.

Diese Ausführungen machen aber auch deutlich, daß eine strikte Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach erfolgter Abwägung nicht mehr erforderlich ist. In dieser Arbeit wird für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Sammelbegriff „Kompensationsmaßnahmen“ verwendet, soweit eine Differenzierung im Sinne der oben dargestellten Vorgaben nicht notwendig ist.

Wenn Kompensationsmaßnahmen losgelöst von den einzelnen Vorhaben räumlich gebündelt durchgeführt werden sollen, wird der Begriff „Sammelkompensation“ gebraucht.

Nach KOLODZIEJCOK (1992) ist die Eingriffsregelung anerkannt und baut auf der Erkenntnis auf, daß eine weitere Verschlechterung des Zustands von Natur und Landschaft nicht hingenommen werden kann. Beabsichtigt sei aber keine starre Verhinderung von Veränderungen und Entwicklungen, sondern der Erhalt des Gesamtpotentials von Natur und Landschaft.

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach den oben dargestellten Vorgaben hat sich jedoch lediglich in Planfeststellungs- und fachlichen Genehmigungsverfahren inzwischen eingespielt. Im zweistufigen System von Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren gab es lange Zeit Probleme und Meinungsverschiedenheiten.

## 2.2 Rechtslage vor Inkrafttreten des § 8a BNatSchG

Das Verhältnis von Eingriffsregelung und Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung war vor Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes strittig.

Es bestand weitgehend Einigkeit darüber, daß die Aufstellung von Bauleitplänen selbst noch kein Eingriff im Sinne von § 8 BNatSchG ist. Dieses wurde zum einen damit begründet, daß mit der Bauleitplanung noch keine Veränderung der Gestalt oder Nutzung einer Grundfläche einhergeht, sondern lediglich die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zum anderen wurde argumentiert, daß mit der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen i.d.R. noch keine abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens einhergeht. Die Zulassung erfolgt erst mit der Baugenehmigung. Ausnahmen gelten hierbei jedoch für die einen Planfeststellungsbeschluß ersetzenden Bebauungspläne (§ 38 BauGB).

GAENTZSCH (1986, S. 97) vertritt die Auffassung, daß „die Gemeinde in der Bauleitplanung sicherzustellen hat, daß die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Genehmigungsverfahren für bestimmte Vorhaben durchgesetzt werden kann“. Ein Bebauungsplan, der die erforderlichen Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich nicht trifft, obwohl bei Verwirklichung des Plans Eingriffe zu erwarten sind, sei nicht genehmigungsfähig.

„Die Festsetzungen mit naturschutzrechtlichem Einschlag sichern die Realisierbarkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baugenehmigungsverfahren.“ (GAENTZSCH 1986, S. 97)

Die Beachtung der Eingriffsregelung bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen konnte somit mit dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Konfliktbewältigung begründet werden.

HEIDTMANN (1993, S. 73) spricht in diesem Zusammenhang davon, daß die Eingriffsregelung bereits bei der Bauleitplanung vorwirkend beachtet werden muß.

Das OVG Koblenz hat in seinem Urteil vom 22.1.1992 festgestellt, daß die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich nicht anwendbar ist. Etwas anderes könne nur dann gelten, wenn „der Bebauungsplan konkrete Festsetzungen enthält, die bei ihrer Verwirklichung erkennbar zu einem Eingriff führen und keinen

Spielraum für eine Konfliktbewältigung in einem nachgeschalteten Verwaltungsverfahren lassen oder wenn der Bebauungsplan unmittelbar einen Eingriff zuläßt, ohne daß es noch einer Genehmigung, Erlaubnis etc. bedarf“.

Die Eingriffsregelung soll hiernach also i.d.R. erst Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sein. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans wäre aber, soweit es sich nicht ohnehin um einen Planfeststellungsbeschluß ersetzenden Bebauungsplan handelt, zu prüfen, ob eine Konfliktbewältigung zu einem späteren Zeitpunkt, d.h. i.d.R. bei der Baugenehmigung, möglich ist. Eine Konfliktbewältigung dürfte zu einem späteren Zeitpunkt jedenfalls dann nicht mehr möglich sein, wenn ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet nicht zu erreichen ist.

### **2.3 Regelungsinhalt des § 8a BNatSchG**

Aus dem vorangegangenen Kapitel kann der Schluß gezogen werden, daß über das „Ob und Wie“ der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung lange Zeit Unsicherheiten und unterschiedliche Auffassungen herrschten (Darstellung der Verwaltungspraxis in STICH 1993, S. 38). Dieses führte dazu, daß es im Vollzug sowohl bei der Aufstellung von Bauleitplänen als auch im Baugenehmigungsverfahren zu zeitlichen Verzögerungen kam, da grundsätzliche Probleme bei jedem Einzelfall erneut zu klären waren.

Im Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (BT-Drs. 12/3944 vom 08.12.1992, S. 25 ff) heißt es dazu:

„Die Anwendung der der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG entsprechend landesrechtlichen Vorschriften auf die Bauleitplanung und auf die Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 30 ff. BauGB bereitet im Vollzug der Gemeinden und Baugenehmigungsbehörden zunehmend Schwierigkeiten. Obwohl ein Bauleitplan keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne eines Realaktes darstellt, wird verschiedentlich gefordert, daß bereits im Bebauungsplanverfahren über die darin vorbereiteten Eingriffe, deren Ausgleich oder Ersatz durch unmittelbare Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu befinden sei und sich dem im Baugenehmigungsverfahren für das einzelne Vorhaben eine nochmalige Prüfung der Eingriffsregelung anzuschließen habe. Die Gemeinden sehen darin eine Überfrachtung

der Bauleitplanung mit Problemen, die in dieser Stringenz die Planungsverfahren erheblich erschweren und verlängern. Die Baugenehmigungsverfahren werden mit umfangreichen Prüfungen der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren Ausgleich belastet und zeitlich verzögert.“

Die doppelte Beschäftigung und Prüfung der Belange von Natur und Landschaft sollte mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes entfallen.

„Dabei wird davon ausgegangen, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der konkretisierten Form der Eingriffsregelung aus Gründen der Rechts- und Verwaltungsvereinfachung nur auf einer Ebene geprüft werden sollen; dies soll die Ebene der Bauleitplanung sein.“ (Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, BT-Drs. 12/3944, S. 51)

„Es bedarf daher im Baugenehmigungsverfahren oder einem sonstigen Zulassungsverfahren ... keiner erneuten Prüfung der einzelnen Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.“ (ARGE BAU/RUNKEL in Kormann 1994 S. 94)

Die Kernaussage der Neuregelung lautet, daß nunmehr bereits in der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB und des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist (§ 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG). Es können insbesondere Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des BauGB getroffen werden, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern (§ 8a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG).

In dieser Formulierung knüpft § 8a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG an die „ursprüngliche“ Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG an, die ebenfalls Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorsah. Grundsätzlich ist es somit möglich, Kompensationsmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans darzustellen oder festzusetzen.

Durch diese Neuregelung wird die Rechtswirksamkeit eines vor dem 1.5.1993 in Kraft getretenen Bebauungsplans nicht in Frage gestellt (BVerwG, Beschluß vom 10.1.1994).

Auf die Änderungen für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Außenbereich (§ 35 BauGB) soll hier nicht näher eingegangen werden (dazu ausführlich KRAUTZBERGER 1993, KRAUTZBERGER und RUNKEL 1993, LÜERS 1993b, STICH 1994).

Mit dieser Neuregelung erfolgte eine echte, konstitutive Veränderung des materiellen Rechts und nicht bloß die Bereinigung einer unklaren Rechtslage (MEBERSCHMIDT 1994, Rn. 9 zu § 8a).

Obwohl das BNatSchG ein Rahmengesetz ist (Art. 75 Nr. 3 GG), gilt § 8a gemäß § 4 BNatSchG unmittelbar in den Ländern. Damit wurde zunächst die Voraussetzung dafür geschaffen, daß die unterschiedlichen Anwendungsweisen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in den Bundesländern vereinheitlicht werden.

Gleichzeitig können jedoch die Länder gemäß § 8b BNatSchG wesentliche abweichende Vorschriften erlassen, die die grundsätzlichen Regelungen des § 8a BNatSchG verschärfen oder lockern können. Diese Öffnungsklausel ist das Ergebnis des Verfahrens im Vermittlungsausschuß von Bundestag und -rat, in dem die Länder eine Änderung des ursprünglichen Gesetzesentwurfs durchgesetzt haben, der lediglich Sonderregelungen für die neuen Länder vorsah.

#### **2.4 Offene Fragen/Strittige Punkte**

Ob die Neuregelung tatsächlich zu Vereinfachungen und somit Beschleunigungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen und der Genehmigung von Bauvorhaben führt, kann angesichts der derzeit noch offenen Fragen bezweifelt werden.

„§ 8a Abs.1 Satz 1 BNatSchG führt zudem bei den kommunalen Praktikern häufig zu Ratlosigkeit“ (STEINFORT 1995, S. 109).

Die kommunalen Spitzenverbände hatten gefordert, die Praxistauglichkeit des § 8a BNatSchG vor Inkrafttreten im Rahmen eines Planspiels zu über-

prüfen. Dieses wurde aber aus Zeitgründen nicht durchgeführt (STEINFORT 1995).

Die gesetzliche Neuregelung der §§ 8a-c BNatSchG wurde seit Inkrafttreten in zahlreichen Aufsätzen und Seminaren diskutiert. Dabei wurde deutlich, daß die angestrebte Harmonisierung von Naturschutz und Baurecht nur teilweise gelungen ist.

„Die zu diesen Fragen erscheinenden Aufsätze schmücken fast jedes neue Zeitschriftenheft, um die Rätsel, die § 8a BNatSchG aufgibt, mit nicht immer überzeugendem Erfolg zu lösen. Vielfältige und verwirrende Deutungsmöglichkeiten tummeln sich auf dem Meinungsmarkt.“ (SENDLER 1995, S. 46)

Einerseits wurde die Praxis des Umgangs mit der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, die, wie oben angesprochen, bisher in den Bundesländern und sogar in den Regierungsbezirken unterschiedlich war, auf eine bundeseinheitliche gesetzliche Grundlage gestellt. Andererseits wurden mit der Neuregelung jedoch neue Fragen aufgeworfen, deren endgültige Klärung erst von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu erwarten ist.

Die ministeriellen Erlasse (für Niedersachsen NIEDERSÄCHSISCHES SOZIALMINISTERIUM und NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM 1995) und sonstigen Hinweise, beispielsweise des DEUTSCHEN STÄDTETAGS (1995), konnten nur Teilfragen klären. Somit besteht auch derzeit für die Gemeinden noch eine Rechtsunsicherheit, die die Ausweisung von neuen Baugebieten erschwert.

Diese strittigen Fragen betreffen z.T. auch die in dieser Arbeit behandelten Themen. Der planerische Umgang mit der Eingriffsregelung kann sich nur in dem Rahmen bewegen, der durch die Gesetzgebung vorgegeben ist.

Im folgenden werden deshalb diese problematischen Punkte angesprochen und der Stand der Diskussion dargestellt, um daraus abzuleiten, welcher „Entscheidungs-, bzw. „Planungsspielraum“ durch die verbindlichen Gesetze für die Stadtplanung vorgegeben wurde.

Dabei werden auch Probleme berührt, die die grundsätzliche Anwendung der Eingriffsregelung betreffen, deren umfassende Aufarbeitung jedoch den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde. Da die Anwendung der Eingriffs-

regelung in der Bauleitplanung vom Umgang mit diesen Fragen wesentlich bestimmt wird, sollen diese zumindest angerissen werden.

Daran anschließend wird von einem Beispiel ausgehend aufgezeigt, wie sich die verschiedenen Umgehensweisen mit der Eingriffsregelung mittel- und langfristig auf die Stadtentwicklung auswirken können.

#### **2.4.1 Bestimmung von Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Mit der Eingriffsregelung wurde eine schwierige Schnittstelle zwischen rechtlichen und naturwissenschaftlichen Vorgaben geschaffen. Die Praxis der Rechtsanwendung seit der Einführung der Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG im Jahre 1976 sowie der entsprechenden Landesregelungen hat gezeigt, daß es im Einzelfall Probleme bereitet, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art und Umfang festzulegen, die zur Kompensation eines Eingriffs notwendig sind. Die Auseinandersetzungen wurden bisher überwiegend im Rahmen von Planfeststellungsverfahren geführt, wo in einem landschaftpflegerischer Begleitplan die „erforderlichen Vorkehrungen und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (§ 14 NNatG) darzustellen sind.

„Die Bestimmung des Begriffs ‘Ausgleich’ bringt hinsichtlich seiner quantitativen und qualitativen Ausgestaltung in den fachwissenschaftlichen Disziplinen und in ihrem Verhältnis zur Rechtswissenschaft erhebliche Schwierigkeiten mit sich, vor allem wenn es um die Frage geht, wie ein Eingriff in Natur und Landschaft überhaupt auszugleichen und wann er letztlich ausgeglichen ist.“ (MITSCHANG 1993a, S. 98)

Wie in Kapitel 2.1 ausgeführt, kann man bei der Definition des Ausgleichsbegriffs nach PETERS (1989) naturgüterorientierte und funktionsorientierte Operationalisierungsansätze unterscheiden. Diese Unterscheidung ist sinngemäß auch für Ersatzmaßnahmen anwendbar.

Wird vom *naturgüterorientierten Ansatz* ausgegangen, so können die zerstörten Strukturen bzw. Biotope nur dann auf derselben Fläche wiederhergestellt werden, wenn die Nutzung zeitlich beschränkt ist. So ist es beispielsweise denkbar, daß nach einer Pipelineverlegung die Fläche in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt wird (Ausgleich). Soweit eine Fläche dauerhaft verändert wird, besteht ggf. die Möglichkeit, die zerstörten Struk-

turen bzw. Biotope im räumlichen Zusammenhang wiederherzustellen (Ersatz). Dieses ist jedoch zeitnah nur möglich, wenn keine Biotope mit langen Entwicklungszeiträumen, z.B. Wälder oder Moore, betroffen sind. KUCHLER (1991) spricht generell davon, daß die Wiederherstellung des status quo ante ausgeschlossen ist.

Sollen nach dem *funktionsorientierten Ansatz* die beeinträchtigten Funktionen und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushalts für örtlich festzumachende Betroffene möglichst vollständig aufrechterhalten oder wiederhergestellt werden, so ist zunächst zu ermitteln, welche Pflanzen- und Tiergruppen im Einzelfall betroffen sind. Die Ermittlung der Betroffenen kann jedoch immer nur unvollständig sein (vgl. Kapitel 2.4.1.2 „Indikatoren“).

Die Funktionen und Werte können auf der Fläche aufrechterhalten werden, wenn z.B. der Ausfall von Gehölzen für Heckenbrüter durch entsprechende Neupflanzungen ausgeglichen wird. Dabei können auch andere Strukturen hergestellt werden, z.B. Pflanzung von Bäumen statt von Sträuchern, soweit die Funktionen erhalten werden.

Können Funktionen und Werte nicht gleichartig neu geschaffen werden, sind sie „in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen“ (Ersatzmaßnahmen).

„Ausgleich“ umschreibt einen juristischen Hilfsbegriff, der auf die wesentlichen, für den Naturschutz relevanten Funktionen abstellt (KOŁODZIEJCOK 1992). Der Begriff trägt rechtlich normativen Charakter und hält fachlich-naturwissenschaftlichen Ansprüchen im Sinne einer Naturalrestitution nicht stand (PIELOW 1979, HEIDTMANN 1993).

Von einem Ausgleich kann immer nur bei Teilaspekten gesprochen werden, „da jedes Ökosystem das Ergebnis einer nicht wiederholbaren Entwicklung ist“ (Kaule und Schober zit. in HABER 1993, S. 75).

Die Eingriffsregelung geht davon aus, daß in jedem Fall, trotz der Durchführung von beeinträchtigenden Maßnahmen, in der „Gesamtbilanz“ die Werte und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erhalten werden können. Entweder wird „die von dem Eingriff betroffenen Grundfläche“ so hergerichtet, daß „keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleibt“ (Ausgleichsmaßnahme gemäß § 10 Abs. 1 NNatG) oder „die durch

den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes“ werden „an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt“ (Ersatzmaßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 NNatG).

Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen Flächen, die in ihrem aktuellen Zustand von geringer bis ohne Bedeutung für den Naturschutz sind, aufgewertet werden.

Ob mögliche Maßnahmen geeignet sind, für einen Ausgleich im juristischen Sinne zu sorgen, ist abhängig

- vom aktuellen Wert der betroffenen Grundfläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild,
- von der Möglichkeit, eine Entwicklung von Flächen zu einem dem geoder zerstörten entsprechenden Zustand zu erreichen (Wiederherstellbarkeit) und
- von der Verfügbarkeit von Flächen, die für eine solche Entwicklung geeignet sind.

In der Diskussion um Methoden zur Bestimmung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird einerseits auf die Notwendigkeit hingewiesen, auf den Einzelfall abgestimmte Ermittlungen durchzuführen. Andererseits werden Forderungen vorgebracht, ein möglichst einfach zu handhabendes Modell festzulegen, um mit einfachen Mitteln zu klaren und nachvollziehbaren Ergebnissen zu kommen.

Zwei Zitate von HEIDTMANN (1993, S. 74) geben diese unterschiedlichen Ansätze wieder:

„Die Vielfalt potentieller Eingriffe, die Vielfalt konkreter Landschaften und die planerische Vorbestimmtheit von Räumen schafft jedoch eine solche Situationsvielfalt, daß komplexe Maßnahmen unter fachwissenschaftlichen Gesichtspunkten im Gegensatz zu den Forderungen der Praxis nicht immer als typisier- und normierbar beurteilt werden können.“ (ebenda)

„Mit Hilfe methodisch klarer und fachwissenschaftlich abgesicherter Bewertungsgrundsätze ist zu gewährleisten, daß einzelne Bearbeiter oder unterschiedliche Behörden zu möglichst gleichen Ergebnissen kommen.“ (ebenda)

Als wichtigste Anforderungen, die an „ökologische Bilanzierungsverfahren“ zu stellen sind, nennt MITSCHANG (1993a, S. 148):

- „die Vergleichbarkeit von Eingriffs- und Ausgleichstatbeständen, d.h. es muß eine getrennte Erfassung und Bilanzierung der einzelnen Faktoren des Naturhaushalts erfolgen;
- die Nachvollziehbarkeit der Bewertungsmaßstäbe, d.h. das Zustandekommen und die Gewichtung der Bewertungsfaktoren müssen offengelegt werden sowie plausibel sein und
- die Möglichkeit zur Erfassung nicht quantitativer Informationen, d.h. auch sogenannter ‘weicher’ Daten müssen Berücksichtigung finden können.“

Die Schwierigkeiten und Mängel bei der Anwendung der Eingriffsregelung in der Praxis wurden in zwei aktuellen Gutachten offengelegt (BREUER in Niedersächsisches Landesverwaltungsamt 1991; HABER et. al. 1993), in denen 128 bzw. 60 abgeschlossene Verfahren exemplarisch hinsichtlich des Vollzugs der Eingriffsregelung untersucht wurden.

„10 Jahre nach Einführung der Eingriffsregelung in das niedersächsische Landesrecht gibt es einen erschreckenden Mangel in der gesetzeskonformen und naturschutzfachlich kompetenten Handhabung der Eingriffsregelung sowohl bei den Eingriffsverursachern und Genehmigungsbehörden als auch bei den unteren Naturschutzbehörden.“ (BREUER in Niedersächsisches Landesverwaltungsamt 1991, S. 51)

„Die Ergebnisse des derzeitigen Methodeneinsatzes stichwortartig zusammenfassend, kann festgestellt werden, daß

- die (sicherlich sehr hoch angesetzten) inhaltlichen Anforderungen zur Beurteilung von Eingriffen in der Praxis oft gar nicht oder nicht in vollen Umfang umgesetzt werden,
- in der Praxis Methoden angewandt werden, die einer kritischen Beleuchtung dringend bedürfen.“

(HABER et. al. 1993, S. 25)

Als Ursachen der großen Vollzugsdefizite werden von BREUER (in Niedersächsisches Landesverwaltungsamt 1991, S. 52) Verständnis-, Fairneß-, Personal- und Kontrollmängel genannt.

Dabei räumt BREUER (ebenda, S. 52) jedoch auch ein, daß „der Gesetzgeber den Zugang zum Verständnis der Eingriffsregelung und die sachgerechte Handhabung von Ausgleich und Ersatz durch Formulierungsschwächen unnötig erschwert hat.“

Im folgenden wird der derzeitige Umgang mit der Eingriffsregelung, insbesondere im Hinblick auf die Bestimmung von Ort, Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen anhand der Stichwörter „Zielsystem“, „Indikatoren“ und „standardisierte Verfahren“ diskutiert.

#### 2.4.1.1 Zielsystem

Die Eingriffsregelung ist nur dann anwendbar, wenn ein Zielsystem des Naturschutzes vorgegeben ist. Allein die Frage, ob es sich bei einem Vorhaben um einen Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition handelt, kann nur beantwortet werden, wenn Zielvorgaben existieren.

Wird beispielsweise eine Feuchtwiese in einen Parkplatz umgewandelt, so kann die Funktion der Fläche „Lebensraum für eine Amphibienpopulation“ erheblich beeinträchtigt und zerstört werden, gleichzeitig erhalten aber Pflanzenarten der Pflasterritzenvegetation bessere Lebensbedingungen. Ob bei der beschriebenen Maßnahme „die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts“, hier definiert als Lebensraumpotential für Pflanzen- und Tiergruppen, insgesamt betrachtet „erheblich beeinträchtigt“ werden kann, hängt davon ab, welche Eigenschaften als „wünschenswert/erstrebenswert/optimal“ bestimmt werden. Auch die Funktionen des Naturhaushalts, die durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesichert bzw. wiederhergestellt werden sollen, müssen zunächst bestimmt werden.

Von HABER et. al. (1993, S. 32 f.) wird dieses wie folgt formuliert:

„Die Beurteilung eines Vorhabens bezüglich seiner Auswirkungen auf den Naturhaushalt ist untrennbar verbunden mit den jeweils vorherrschenden Ziel- und Wertesystemen.

Innerhalb der Eingriffsregelung muß das Ziel- und Wertesystem folgenden Anforderungen entsprechen:

- Es muß diejenigen Maßnahmen benennen, welche als Eingriffe gelten.
- Es muß den Bewertungsmaßstab liefern.
- Es muß mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufzeigen.“

Die Diskussion über Ziel- und Wertesystem in der Fachrichtung „Naturschutz“ ist keineswegs abgeschlossen. Es sind allenfalls Tendenzen erkennbar, die sich wie folgt darstellen:

„Es wird davon ausgegangen, daß eine Landschaft im natürlichen bzw. naturnahen Zustand die beste Funktionsfähigkeit hat, da auf-

grund fehlendem bzw. geringem menschlichen Einfluß die jeweiligen Ökosysteme die Fähigkeit zur Selbstregulation besitzen. Bei der Formulierung von Bewertungsmaßstäben ergeben sich insofern Probleme, wie mit den menschlichen Einflüssen in Natur und Landschaft umgegangen werden soll. Die Forderung nach einem Naturzustand ohne menschlichen Einfluß ist großflächig nicht zu realisieren. Es bleibt die Frage nach der zulässigen Intensität. Festgesetzt hat sich hierbei das Leitbild 'Kulturlandschaft vor Beginn der Industrialisierung', wobei ein weiteres kritisches Hinterfragen nicht unterbleiben darf. Versucht man die heutigen materiellen und immateriellen Einflüsse mit zu berücksichtigen, so müssen Leitbilder für die industriell überprägte Landschaft entwickelt werden, z.B.

- Entwicklung des weiteren Umfeldes der Ballungszentren,
- Entwicklung der intensiv agrarisch und industriell genutzten Räume etc.

Zielvorstellungen über eine sogenannte 'Ideallandschaft' fehlen noch weitestgehend.“ (HABER et. al. 1993, S. 37)

Wie widersprüchlich die Ziele des Naturschutzes untereinander sein können, zeigt ein Blick in das Niedersächsische Landschaftsprogramm (NIEDERSÄCHSISCHER MINISTER FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORST 1989), das „die im Interesse des gesamten Landes erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gutachterlich darstellt“ (§ 4 Abs. 1 NNatG).

Hierin sind sowohl Hinweise zu finden, die eine Auflockerung der Bebauung fordern („Der Durchdringung der Siedlungen mit unbebauten Bereichen kommt in Großstädten und Ballungsgebieten besondere Bedeutung zu.“ ... „Zur Verminderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind in besiedelten Bereichen mit hoher Bevölkerungsdichte vielseitige Grünbestände auszuweisen.“ ebenda, S. 110 f.), als auch solche, die für eine Verdichtung sprechen („Die weitere Versiegelung von Flächen durch Überbauung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.“ ebenda).

Bei der Formulierung von Leitbildern auf gemeindlicher Ebene sowie bei der Verknüpfung von Bauleitplanung und Naturschutz kommt den Landschaftsplänen eine entscheidende Rolle zu. In § 6 NNatG ist geregelt:

„Die Gemeinden arbeiten, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, Landschaftspläne und Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Bauleitplanung ... aus und führen sie im Rahmen ihrer Zuständigkeit durch.“

Darüber hinaus wird in § 8a Abs. 1 Satz 3 BNatSchG bestimmt, daß bei den Darstellungen und Festsetzungen von Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen die Landschaftspläne zu beachten sind.

In der Vergangenheit lagen in Niedersachsen für die Bauleitplanung verwertbare, das gesamte Gemeindegebiet abdeckende Landschaftspläne jedoch nur in Ausnahmefällen vor.

In diese Arbeit werden die Vorgaben des Vorentwurfs des Landschaftsplans der Stadt Oldenburg (STADT OLDENBURG 1994c) einbezogen (Kapitel 3.2.2). Darauf aufbauend wird die Verknüpfung von Landschafts- und Bauleitplanung kritisch beleuchtet (Kapitel 4.3).

#### **2.4.1.2 Verbal-argumentative Methoden/Indikatoren**

Da die „Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts“ (§ 8 BNatSchG = § 7 NNatG) nicht direkt gemessen werden kann, werden i.d.R. die zu erwartenden Veränderungen anhand einzelner Indikatoren prognostiziert und beschrieben.

„An die Indikatoren müssen dabei verschiedene Anforderungen gestellt werden, sie sollen

- einen möglichst hohen Erklärungsgehalt besitzen, also zur Charakterisierung des jeweiligen Sachverhalts besonders geeignet sein. Sie müssen sowohl bestimmte Zustände an Qualitäten, Empfindlichkeiten, Belastungen als auch deren Entwicklungsrichtung anzeigen.
- mit vertretbarem Aufwand erfaßbar sein,
- reproduzierbare Ergebnisse liefern, d.h. jeder muß bei der Anwendung unter den gleichen Bedingungen zum gleichen Ergebnis kommen, auch zu unterschiedlichen Zeitpunkten muß das Ergebnis bei unveränderten Objekten gleich sein.“

(HABER et. al. 1993, S. 39)

Die Festlegung von Indikatoren führt häufig dazu, daß einzelne Tier- und Pflanzenarten zum Maßstab einer Bewertung gemacht werden. Es muß hierbei in Frage gestellt werden, ob beispielsweise das Vorkommen einer oder mehrerer Arten der „Roten Listen“ alleiniges Kriterium für die Beurteilung des naturschutzfachlichen Wertes einer Fläche sein kann. Auch das Vorkommen von nach § 28 a NNatG „besonders geschützten Biotopen“ bzw. nach § 28 b NNatG „besonderes geschützten Feuchtgrünland“ (=

Flächen nach § 20 c BNatSchG) wird häufig als entscheidendes Kriterium herangezogen, auch wenn nur kleine Teilflächen berührt sind.

In der Praxis tauchen Probleme häufig bereits bei der Erfassung und Bewertung des aktuellen Zustands von Natur und Landschaft auf. Da eine flächendeckende Landschaftsplanung in der Vergangenheit nur in Ausnahmefällen vorhanden war, mußte bei jeder Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans eine Kartierung erfolgen. Dieses erforderte für die Schutzgüter Flora und Fauna i.d.R. einen Zeitraum von mindestens einer Vegetationsperiode (März bis November).

Mit einer solche Bestandserfassung erfolgt jedoch immer nur eine Momentaufnahme. Bei Dauerbeobachtungen über mehrere Jahre kann deutlich werden, daß z.B. der Brutvogelbestand in einem Gebiet großen Schwankungen unterworfen ist. Diese Veränderungen können beispielsweise durch besondere Witterungsereignisse oder Veränderungen in der landwirtschaftlichen Nutzung hervorgerufen werden. Landschaftspläne müssen demnach zunächst flächendeckend aufgestellt und anschließend ständig hinreichend aktuell gehalten werden.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, inwieweit bei der Bewertung der Funktionen und Werte einer Fläche für den Naturhaushalt nicht die aktuellen Verhältnisse unter Berücksichtigung der jüngeren Entwicklung, sondern die natürlichen Potentiale zugrunde gelegt werden müssen. Blieben diese unberücksichtigt, dann ständen bereits vorbelastete Flächen für weitere Beeinträchtigungen uneingeschränkt zur Verfügung, auch wenn sie aufgrund besonderer natürlicher Potentiale, z.B. Pufferkapazität des Bodenkörpers, langfristig un bebaut und für andere, insbesondere landwirtschaftliche, Nutzungen vorbehalten bleiben sollten.

Würde diesem Ansatz gefolgt, könnte auf detaillierte Bestandserhebungen verzichtet werden, da damit lediglich eine von vielen Zufallsfaktoren abhängige Momentaufnahme erfolgt. Beispielsweise wären Auseinandersetzungen über die Wertigkeit von verschiedenen Ackerflächen entbehrlich, wenn diese sich nur durch ihr aktuelles Arteninventar unterscheiden, das wiederum durch die zufällige bestehende Nutzung geprägt ist. Diese Überlegungen sind auch in die Diskussion über „standardisierte Verfahren“ einzu beziehen, die im folgenden Kapitel 2.4.1.3 geführt wird.

Bei der Bewertung von möglichen Kompensationsmaßnahmen sind funktionale und prozessuale Aspekte zu berücksichtigen, die eine räumliche und zeitliche Komponente beinhalten (HABER et. al. 1993, S. 82). Für die räumliche Komponente sind die Gesichtspunkte „Erfüllung der Mindestlebensraumgrößen“, „kritische Vernetzungsdistanz von Ökosystemen“ sowie „Aktionsräume von Lebewesen“ entscheidend. Die Wiederherstellung muß mit der geforderten Wirksamkeit in einem Zeitraum erfolgen, der die betroffenen Organismen bzw. Funktionen nicht in ihrem Fortbestand gefährdet.

Eine Einbeziehung in verbal-argumentative Bewertungen wird dadurch erschwert, daß zu einzelnen Aspekten keine ausreichend abgesicherten Informationen vorliegen bzw. in der Literatur stark abweichende Angaben gemacht werden. So listen HABER et. al. (1993, S. 108 ff.) unter Auswertung der fachlichen Literatur Mindestflächen für Ökosysteme auf. Die Schwankungsbreite bei den Angaben ist erheblich (z.B. 10 bzw. 3.000 ha Minimumareal für Feuchtgrünland), wenn nicht einzelne Tierarten zum Maßstab genommen werden. Aber auch die Angaben für einzelne Tierarten schwanken noch erheblich (z.B. 100 bis 400 ha für Moor- und Feuchtwiesengebiete, die ein Sumpfohreulen-Paar beherbergen können, ebenda).

Diese Analysen und die darin enthaltenen Praxiserfahrungen machen deutlich, daß die verbal-argumentative Bearbeitung der Eingriffsregelung zu erheblichen Problemen führt. Um diese zu umgehen und einen zügigen Verfahrensgang zu ermöglichen, wurden andere Methoden entwickelt.

#### **2.4.1.3 Standardisierte Verfahren**

Um den Zustand vor und nach einem geplanten Eingriff gegenüberzustellen und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu quantifizieren, wird häufig eine Berechnung durchgeführt, die qualitative und quantitative Größen miteinander verbindet (Flächengrößen x Wertstufen).

In Niedersachsen wurde in der Vergangenheit beispielsweise häufig ein vom Landkreis Osnabrück entwickeltes Bewertungsmodell angewendet („Osnabrücker Modell“ LANDKREIS OSNABRÜCK 1992). In Hessen (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG, WOHNEN, LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ 1992), Nordrhein-Westfalen (ADAM, NOHL und VALENTIN 1987, NOHL 1993) und anderen Bundesländern wurden ähnliche methodische Ansätze entwickelt.

Die Bewertungsverfahren unterscheiden sich im wesentlichen lediglich im Grad der Differenzierung der Wertstufen. Die grundsätzliche Herangehensweise (Verrechnung von qualitativen und quantitativen Größen) stimmt jedoch bei allen Verfahren überein.

Die Bewertung erfolgt beispielsweise nach folgendem Schema:

1. **Bestand:** (Status quo)

Wertstufe	Fläche (qm)	Biotopflächenwert
1	50	50
2	100	200
3	150	450
4	200	800
5	100	599
insgesamt	600	2.000

2. **Planung:** (Voraussichtlicher Zustand nach dem Eingriff)

Wertstufe	Fläche (qm)	Biotopflächenwert
1	200	200
2	200	400
3	50	150
4	100	400
5	50	250
insgesamt	600	1.400

3. Wertverlust/erforderlicher Umfang der Kompensationsmaßnahmen

Es ergibt sich somit ein Verlust des Biotopflächenwertes von insgesamt 600 Punkten. Dieser ist beispielsweise kompensierbar durch Aufwertung von 300 qm Fläche von Wertstufe 1 auf Wertstufe 3 oder durch Aufwertung von 200 qm Fläche von Wertstufe 1 auf Wertstufe 4.

„Von standardisierten Verfahren erwarten die Anwender vor allem Vereinheitlichung, Vereinfachung und Beschleunigung bei der Anwendung der Eingriffsregelung. Die Naturschutzbehörden argumentieren oft, diese Verfahren seien notwendig, um beim Verursacher die Akzeptanz von Kompensationsauflagen zu erhöhen.“ (BREUER in Niedersächsisches Landesverwaltungsamt 1991, S. 56)

Als Begründung von standardisierten Verfahren wird weiterhin genannt, daß hierdurch die Erfassung und Bewertung wesentlich vereinfacht und somit beschleunigt wird. In diese Verfahren werden häufig nur grobe Flächenkategorien eingespeist (z.B. Acker, Grünland, Wald, Siedlungsfläche), deren Erfassung jahreszeitenunabhängig und kurzfristig erfolgen kann. Auf die in Kapitel 2.4.1.2 angesprochene Kartierung von Flora und Fauna über eine Vegetationsperiode wird somit häufig verzichtet.

Die Befürworter solcher Verfahren argumentieren außerdem, daß bei einer generellen Anwendung bestehende Ungleichbehandlungen vermieden werden könnten (MAASS und BERGHOLTER 1995, S. 7). Diese Stellungnahmen gipfeln in der Forderung, eine bundesweit gültige „TA Eingriffsregelung“ zu schaffen.

Als Gründe, die zu einer Beschränkung auf bestimmte Faktoren bzw. Funktionen des Naturhaushalts führen und damit eine ganzheitliche Betrachtungsweise der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausschließen, werden auch die noch ungenügenden Erkenntnisse zur Erfassung und Bewertung vieler Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes gesehen.

„Streng wissenschaftlich betrachtet kann zwar ohnehin nur eine getrennte Ermittlung und Gegenüberstellung der einzelnen Naturfaktoren erfolgen, doch sind die Fachwissenschaften, in deren Aufgabenbereich die Entwicklung ökologischer Bilanzierungsverfahren fällt, scheinbar noch nicht in der Lage, dies für alle Naturhaushaltsfaktoren zu gewährleisten. Nur so ist zu erklären, daß sich die Verfahren in der Hauptsache auf die Bilanzierung der leichter erfäßbaren Biotoptypen beziehen und alle anderen Faktoren, zumindest im Bereich der formalisierten quantitativ-numerischen Verfahren, außer acht lassen.“ (MITSCHANG 1993a, S. 146 f.)

Standardisierte Verfahren sind jedoch, unabhängig von deren Aufbau im Einzelfall, umstritten.

„Standardisierte Verfahren werden den Anforderungen der Eingriffsregelung ganz überwiegend nicht gerecht. Vielmehr verkürzen und verfremden sie die Eingriffsregelung. Sie sind häufig pseudowissenschaftlich, fördern die Zahlengläubigkeit oder geben dieser nach. Sie führen zu schwerwiegenden Anwendungsmängeln und sind in ihren Bewertungsschritten oder -entscheidungen naturschutzfachlich kaum oder gar nicht nachvollziehbar. Viele Verfahrensansätze erinnern an die berühmte Frage: ‘Das Schiff hat acht Segel und hundert Mann

Besatzung. Wie alt ist der Kapitän?“ (BREUER in Niedersächsisches Landesverwaltungsamt 1991, S. 56)

Die Kritik bezieht sich in erster Linie darauf, daß die in Kapitel 2.4.1.2 beschriebenen funktionalen und prozessualen Aspekte bei standardisierten Verfahren keine Berücksichtigung finden.

Das bestehende Dilemma wird deutlich, wenn einerseits durch das Niedersächsische Landesamt für Ökologie bzw. dessen Vorgängerstellen, wie oben zitiert, gleichbleibend betont wird, daß die Festlegung von Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen nur im Einzelfall ermittelt werden kann, andererseits jedoch in der jüngsten Veröffentlichung (NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE 1994) für das Schutzgut „Boden“ Verhältniszahlen zur Bestimmung des erforderlichen Maßnahmenumfangs genannt werden.

„Diese Verhältniszahlen lassen sich nicht wissenschaftlich exakt herleiten, sondern stellen den Versuch dar, bei einem Verzicht auf eine Einzelfallprüfung den Kompensationsumfang auf der Grundlage eines pragmatischen angemessenen Mindeststandards zu bestimmen.“ (ebenda, S. 30)

Die Diskussion entzündet sich häufig an der Frage, ob die Überbauung einer Ackerfläche durch Wohnbebauung dadurch ausgeglichen werden kann, daß beispielsweise bei einer Einfamilienhausbebauung „vielfältige Hausgärten“ entstehen, die „im Ergebnis eine höhere ökologische Wertigkeit“ besitzen als das ehemals vorhandene Ackerland (MITSCHANG 1993a, S. 137).

Diese Frage läßt sich offensichtlich zumindest nicht allgemeingültig beantworten. Eine Beurteilung setzt zunächst voraus, daß die spezifischen Verhältnisse vor und nach dem Eingriff bekannt sind. Aber auch unter dieser Voraussetzung dürften Aussagen stets mit Vorbehalten versehen sein, da die Störungsarmut der Fläche vor der Bebauung nicht gegen einen ggf. höheren Strukturreichtum nach Anlage der Hausgärten aufgerechnet werden kann.

Die vorstehenden Ausführungen lassen sich dahingehend zusammenfassen, daß in der Vergangenheit der Umgang mit der Eingriffsregelung, insbesondere die Bestimmung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Ort, Art und Umfang, nicht befriedigend war.

Es bestehen insoweit grundsätzliche Zweifel, ob zukünftig die beschriebenen Probleme ausgeräumt werden können. Wie ausgeführt wurde, führen weder die verbal-argumentativen Methoden noch die standardisierten Modelle zu überzeugenden Ergebnissen. Es scheint sich jedoch ein Konsens dahingehend abzuzeichnen, daß die Anwendung von standardisierten Verfahren dann unproblematisch ist, wenn keine Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind (VON DRESSLER 1995, S. 12, HEITFELD-HAGELGANS 1995, S. 2).

Im Rahmen dieser Arbeit wird ein standardisiertes Modell angewendet (Kapitel 3.3 und Anhang), da ganz überwiegend Flächen ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft überplant werden und umfangreiche Bestandaufnahmen aus zeitlichen Gründen nicht durchgeführt werden konnten.

Da eine Planung im Gebiet der Stadt Oldenburg entwickelt wird, wird das vom zuständigen städtischen Grünflächenamt eingesetzte Verfahren angewendet. Um die Kritik an den standardisierten Modellen zu berücksichtigen, werden die erzielten Ergebnisse einer kritischen Diskussion unterzogen (Kapitel 4.1.3).

#### **2.4.1.4 Kompensation für höchstzulässige Nutzung**

Die dargestellten Schwierigkeiten werden bei der Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung noch verschärft. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen werden keine konkreten Vorhaben zugelassen (Ausnahme: Bebauungspläne die Planfeststellungsverfahren ersetzen), sondern es wird lediglich der Rahmen für die bauliche Nutzung festgelegt. In welcher Art und in welchem Umfang tatsächlich eine Nutzung erfolgt, ist erst bei der Baugenehmigung zu erkennen.

Es besteht einerseits die Möglichkeit, von der jeweils maximal zulässigen Beeinträchtigung auszugehen:

Bei der Bestimmung der zu erwartenden Beeinträchtigungsfaktoren ist die „nach den geplanten Darstellungen und Festsetzungen höchstmögliche Ausnutzung bzw. maximal zulässige Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zugrunde zu legen.“ (NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE 1994, S. 22)

Zu den maximal möglichen Beeinträchtigungen wird es im Einzelfall jedoch nur in Ausnahmefällen kommen. Es erscheint deshalb sinnvoll, eine andere Größenordnung anzunehmen:

„Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe kann die Gemeinde von ihren Erfahrungswerten ausgehen, in welchem Umfang Bauherren Festsetzungen in Bebauungsplänen tatsächlich durch Vorhaben ausnutzen.“ (ARGE BAU/RUNKEL in Kormann 1994, S. 85)

Da im Rahmen der Eingriffsregelung die Veränderungen maßgeblich sind, die tatsächlich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinträchtigen, ist der zuletzt genannten Auffassung zu folgen. Es kann nicht begründet werden, warum im Rahmen der Bauleitplanung Vorsorge für die Bewältigung von Eingriffen in einem Umfang geschaffen werden soll, der erfahrungsgemäß bei der Realisierung nicht ausgeschöpft wird.

Um die angesprochene Problematik zu entschärfen, sollte in Bebauungsplänen die Zulässigkeit von Vorhaben, z.B. durch die entsprechende Festsetzung von Grundflächenzahlen und von „abweichenden Bestimmungen“ nach § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO, restriktiv geregelt werden.

Im Unterschied zu Wohnbebauung kommt es in industriellen und gewerblichen Baugebieten häufig zu Veränderungen von Art und Umfang der baulichen Nutzung. Es ist i.d.R. nicht vorhersehbar, welche Entwicklung die einzelnen Betriebe nehmen werden. Massive Flächen- und Gebäudeerweiterungen sind ebenso möglich wie Reduzierungen und Rückbau von Betriebsteilen.

Um spätere Erweiterungen am Standort zu ermöglichen, halten Betriebe häufig entsprechende Flächen vor. In Gewerbe- und Industriegebieten sind häufig entsprechende, nicht genutzte Flächen vorhanden, die jedoch zu einem späteren Zeitpunkt für Erweiterungen genutzt werden sollen, soweit ein entsprechender Bedarf entsteht.

Damit liegt die Überlegung nah, (zunächst) Ausgleichsmaßnahmen auf den (noch) nicht benötigten Flächen durchzuführen. Derzeit werden Erweiterungsflächen häufig, auch über längere Zeiträume, durch Pflegemaßnahmen in einem für den Naturschutz wenig wertvollen Zustand gehalten. Im

Extremfall kann das sogar dazu führen, „daß ein unbebautes Gewerbegrundstück mit einer billigen Asphaltdecke versehen wird, um ja keine Pflege- und späteren Ausgleichsmaßnahmen bezahlen zu müssen“ (MILCHERT 1992, S. 272).

Hintergrund ist die Befürchtung, daß sich bei einer un gelenkten Entwicklung der Flächen Biotoptypen ansiedeln, die eine spätere Bebauung erschweren oder sogar verhindern. Aus der Sicht des Naturschutzes dürfte es jedoch sinnvoller sein, eine, wenn auch zeitlich beschränkte, Entwicklung zuzulassen, selbst wenn mit der späteren Überbauung eine Zerstörung einhergeht, als eine ständige, nicht notwendige Nivellierung der Verhältnisse zu fordern.

Das Bauplanungsrecht sieht keine Instrumente vor, mit denen einer über einen Zeitraum ablaufenden Entwicklung Rechnung getragen werden kann. Der bauliche Fortgang wird durch die Bauleitplanung nicht als zeitlicher Prozeß gesteuert. Auch mit der Integration der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung hat sich hieran nichts verändert.

Soweit Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde durchgeführt werden, können die Kosten gegenüber dem Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger geltend gemacht werden, wenn die Grundstücke baulich oder gewerblich genutzt werden können (§ 8a Abs. 3 BNatSchG). Die Kosten sind dann schon für die Kompensationsmaßnahmen für die maximal zulässige Nutzung und somit für den „vollständigen“ Eingriff zu erstatten, auch wenn zunächst nur eine Teilbebauung erfolgt.

Im Rahmen der Baugenehmigung kann die Tatsache, daß zunächst nur eine teilweise Überbauung erfolgt, dahingehend berücksichtigt werden, daß auch nur ein Teil der für Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück vorgesehenen Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans hergerichtet werden müssen.

Weiterhin ist denkbar, daß bereits frühzeitig, unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, Ausgleichsmaßnahmen für die größtmögliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks durchgeführt werden, auch wenn zunächst nur eine teilweise Bebauung erfolgt. Diese vorzeitigen Maßnahmen können und müssen bei Erweiterungsbauten angerechnet werden, wobei die Tatsache, daß sich die Flächen bereits entwickelt haben, zu einer Reduzierung der erforderlichen Flächengröße führen muß. Auch für diese Hand-

habung finden sich jedoch in den geltenden bauplanungs- und naturschutzrechtlichen Regelungen keine Grundlagen.

Es besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, die unerwünschte Vorkhaltung von Erweiterungsflächen durch die Betriebe dadurch abzuwenden, daß ein öffentlich oder privat organisiertes Flächen- und Infrastrukturmaßnahmen eingrichtet wird (vgl. Kapitel 3.2.1).

#### **2.4.2 Abwägungsentscheidung oder Vollaussgleich?**

Seit Inkrafttreten von § 8a BNatSchG ist eine der umstrittensten Fragen die, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen im Rahmen der Bauleitplanung auf eine „vollständige Kompensation“ der zu erwartenden Beeinträchtigungen verzichtet werden darf.

Dabei ist davon auszugehen, daß, wie oben ausgeführt (Kapitel 2.1), die Vermeidungs- und Ausgleichspflicht in der „ursprünglichen“ Eingriffsregelung des § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. der entsprechenden Länderregelungen striktes Recht und somit einer Abwägung nicht zugänglich ist.

§ 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG knüpft an die „ursprüngliche“ Eingriffsregelung an und ist zumindest mißverständlich formuliert. Es wird die „entsprechende Anwendung von § 8 Abs. 2 Satz 1 sowie der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG“ vorgeschrieben, diese hat jedoch „nach den Vorschriften des BauGB und des Maßnahmengesetzes zum BauGB im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB“ zu erfolgen.

Die Palette der Interpretationen, die zu dieser Fragestellung entwickelt wurden, ist breitgefächert und vielfältig. Es lassen sich drei Gruppen von Auffassungen unterscheiden:

Eine Extremposition vertritt BLUME (1993, S. 941 f.) mit seiner Auffassung, daß „das bisher schon als strikt zu beachtendes Recht angesehene Vermeidungs- und Ausgleichsgebot des § 8 Abs. 2 BNatSchG und die Vorschriften über Ersatzmaßnahmen i.S. des § 8 Abs. 9 BNatSchG entsprechend anzuwenden“ sind. Wenn als Ort der Entscheidung über die Kompensation nunmehr die Abwägung nach § 1 BauGB festgelegt wurde, so sei damit „keine planerische Berechtigung zu ökologischen Rabatten eingeräumt worden“ (ebenda). In der planerischen Abwägung gehe es in erster Linie nicht um das „Ob und Wieviel“ der Kompensation sondern um das „Wie“. Ein „Weg-

wägen“ naturschutzrechtlicher Anforderungen im Bauleitplan dürfe es nicht geben.

Eine ähnliche Auffassung vertritt GASSNER (1993b, S. 253 f.), der § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG unter Hinweis auf den Beschluß des BVerwG vom 30.10.1992 als gesetzlichen Planungsleitsatz charakterisiert, der als strikte Bindung durch planerische Abwägung nicht überwunden werden kann. Die Beachtung von Planungsleitsätzen in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB müsse im Sinne einer gesetzlich vorgegebenen strikten Bindung erfolgen.

Von dieser Auffassung abweichend bezeichnet FELDER (1994, S. 62) die Einbeziehung der Eingriffsregelung in den Abwägungsprozeß als „Optimierungsgebot“. Die Bedeutung der Optimierungsgebote bestehe darin, „den in ihnen enthaltenen Zielvorgaben ein besonderes Gewicht zuzumessen und insoweit die planerische Gestaltungsfreiheit einzuschränken“ (ebenda unter Hinweis auf BVerwG, Beschluß vom 22.3.1985). Die solchermaßen herausgehobenen Belange müssen einerseits möglichst weitgehend beachtet werden, können aber andererseits im Konflikt mit anderen Zielen zumindest teilweise zurücktreten.

Die Belange des Naturschutzes müssen danach zunächst wie alle übrigen Belange ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden. In der Phase der Gewichtung und des Ausgleichs konkurrierender Belange erhalten die zu optimierenden Belange ein „besonderes sachliches Gewicht“ (ebenda). Sie können nur mit einer besonderen Rechtfertigung und Begründung überwunden werden.

„Die Zurücksetzung der eingriffsrechtlichen Interessen ist nur möglich, wenn der so erzielte Ausgleich zur objektiven Gewichtigkeit der beteiligten Belange, die maßgeblich durch die gesetzliche Vorgabe bestimmt wird, nicht außer Verhältnis steht. Wegen der zu berücksichtigenden Gewichtsvorgaben wird die Grenze, bei der die Planung nicht mehr als ausgewogen erscheint, früher erreicht.“ (ebenda)

Auch SENDLER (1995, S. 46) spricht sich dafür aus, „die Wahrheit in der Mitte zu suchen und in § 8a BNatSchG ein Optimierungsgebot zu sehen“.

Eine dritte Gruppe von Autoren vertritt die Auffassung, daß die Gemeinde im Rahmen des Abwägungsgebots in ihrer Entscheidung frei ist.

Nach MITSCHANG (1993b, S. 263) „ist die Entscheidung über Art und Umfang der zu treffenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der konkreten Situation und den Prioritätensetzungen der Gemeinde abhängig“.

„Bedenken dahingehend, daß die Vorverlagerung der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik in die Bauleitplanung zu einer Abwertung oder sogar Unterschlagung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege führen, sind unbegründet.“ (ebenda)

„Ein vollständiger Ausgleich der im Bebauungsplan angelegten Eingriffe bzw. ein Ersatz der verbleibenden Beeinträchtigungen“ kann jedoch nach Auffassung dieses Autors (MITSCHANG 1993a, S. 131) „aus den Vorschriften über die Bauleitplanung weder gefordert noch erwartet werden“.

Der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vom 8. November 1994 führt hierzu aus (ebenda, S. 587):

„Für verbleibende Beeinträchtigungen ist eine volle Kompensation zu schaffen. Erst wenn dies nicht möglich ist, wird abgewogen, ob auf den Eingriff oder auf die volle Kompensation verzichtet wird. Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist in die Gesamtabwägung eingebettet. ... Wird von einer vollen Kompensation abgesehen, ist dies zu erläutern bzw. zu begründen. Aufgrund der ... aufgezeigten Kompensationsmöglichkeiten dürfte ein Verzicht auf volle Kompensation jedoch die Ausnahme bleiben.“

Auch nach LÜERS (1993a, S. 173) „gilt nicht der Grundsatz der vollen Kompensation“. Auch planerische Entscheidungen ohne vollen Ausgleich können sachgerecht sein.

Vergleichbare Auffassung werden von STICH (in Universität Kaiserslautern 1994), SCHINK (1993 und 1995a) sowie RUNKEL (1993 a und b) vertreten.

In einem ersten obergerichtlichen Urteil vom 28.06.1995 hat das OVG Münster einen Bebauungsplan für nichtig erklärt, weil der Plangeber entgegen § 8a Abs. 1 BNatSchG davon ausgegangen ist, daß „die Festlegung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzpflichten striktes Recht ist“ und „die nach dem Plankonzept möglichen Maßnahmen mithin auch festgesetzt werden *müssen*“. Die Gemeinde ist von einer absoluten Bindung ausgegangen, die tatsächlich jedoch nicht besteht, da über die Festsetzung abwägend zu entscheiden ist.

Die Auslegungen in der Literatur und Rechtsprechung können dahingehend zusammengefaßt werden, daß nach der weit überwiegenden Meinung Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugänglich sind. Einige Autoren sehen in § 8a BNatSchG ein Optimierungsgebot im Sinne eines relativen Vorrangs der Naturschutzbelange. Lediglich eine Mindermeinung sieht ein Erfordernis, in jedem Fall eine vollständige Kompensation zu gewährleisten.

Diese Feststellung darf jedoch nicht zu dem Schluß führen, daß die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und somit die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Abwägung beliebig „weggewogen“ werden können. Soweit nur eine Teilkompensation vorgesehen wird, müssen gewichtige Belange geltend gemacht werden.

Daneben ist es fraglich, ob der Gesetzgeber mit der Abfolge in § 8a Abs. 1 Satz 2 „auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans“ eine Prioritätensetzung vornehmen wollte. Gegen eine Abstufung, die einen Vorrang von Ausgleichsmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken bedeuten würde, spricht, daß die folgende Aufzählung „auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern“ offensichtlich nicht geordnet ist. Im Sinne der „ursprünglichen“ Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG müßten hier Vermeidungs- vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen.

MITSCHANG (1993b, S. 269) interpretiert § 8a Abs. 1 Satz 2 jedoch dahingehend, daß sich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zunächst auf die einzelnen Grundstücke, auf denen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, beziehen müssen. „Erst wenn diese Möglichkeiten ausgeschöpft sind und ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht, ist auf den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuweichen.“ (ebenda)

Auch ohne diese Frage abschließend zu beantworten, kann i.S. der oben dargestellten Interpretation von § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG festgestellt werden, daß der Ort von Kompensationsmaßnahmen Gegenstand der Abwägungsentscheidung ist. Im Rahmen der Abwägung ist im Einzelfall auch zu entscheiden, ob und inwieweit Ausgleichsmaßnahmen auf den betroffenen Grundflächen durchzuführen sind bzw. wo und wie ggf. Ersatzmaßnahmen festzulegen sind.

### 2.4.3 Kompensation außerhalb der betroffenen Grundflächen

Häufig wird festzustellen sein, daß es im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu einer erheblichen Interessenkollision zwischen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) sowie den Belangen der Wirtschaft (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) einerseits und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) andererseits kommt. Dieses wird insbesondere dann der Fall sein, wenn erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die auf den überplanten Grundflächen nicht ausgeglichen werden können.

In einer solchen Situation besteht zunächst lediglich die Möglichkeit die bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu reduzieren. Ein solcher gebietsinterner Ausgleich kann jedoch abgelehnt werden, wenn, z.B. wegen besonderer Standortvorteile oder hoher Baulandpreise, eine vollständige Bebauung abgestrebt wird. Dann liegt die Überlegung nahe, Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle durchzuführen.

Ein Spielraum für Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle wird in der „ursprünglichen“ Eingriffsregelung in § 8 Abs. 9 BNatSchG eröffnet. Als eine entsprechende Länderregelungen sind beispielsweise gemäß § 12 Abs. 1 NNatG „die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahme)“.

Mit dieser Regelung wird neben dem funktionalen auch der räumliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Kompensation gelockert. Während der Ausgleich durch Herrichtung der „von dem Eingriff betroffenen Grundflächen“ (§ 10 Abs. 1 NNatG) erfolgt, sind Ersatzmaßnahmen „an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes“ (§ 12 Abs. 1 NNatG) durchzuführen.

Es besteht die Möglichkeit die Durchführung von Ersatzmaßnahmen durch geeignete Festsetzungen in einem entsprechend weit gefaßten Planungsraum, durch die Aufstellung eines „zweigeteilten Bebauungsplans“ bzw. eines zweiten Bebauungsplans, der lediglich Flächen für Ersatzmaßnahmen festsetzt, oder auf andere Weise, z.B. durch städtebauliche Verträge gemäß § 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), zu sichern.

In diesem Zusammenhang ist es strittig, inwieweit der Planbereich durch eine räumliche Erweiterung mögliche Kompensationsflächen einschließen muß.

Nach GASSNER (1993b, S. 255) hat „die Gemeinde den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausreichend groß zu wählen“. Voraussetzung für die Schlußfolgerung dieses Autors ist jedoch seine oben dargestellte Auffassung, daß eine vollständige Kompensation vorzusehen ist.

Auch nach LOUIS (1994, Rn. 47 zu § 8a) ist zu beachten, „daß der Blick nicht schon durch den Zuschnitt des Plangebiets unnötig eingeschränkt wird“. Die Überlegungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dürften auch nicht an der Gemeindegrenze enden.

Dem widersprechend vertritt STEINFORT (1995, S. 120) die Auffassung, daß es „keine Pflicht zur Erweiterung des Plangebiets, (allein) um einen 100-%-Ausgleich für Eingriffe im Planbereich zu ermöglichen“ gibt, da auch keine gesetzliche Verpflichtung zu einem vollständigen Ausgleich besteht. Die Grenzen des Bebauungsplans ergeben sich im Einzelfall aus städtebaulichen Überlegungen, was nicht ausschließt, daß es zu einer Erweiterung kommt, um „eine Verbesserung der Ausgleichsmöglichkeiten zu schaffen und damit eine abgewogene Planung (§ 1 Abs.6 BauGB) überhaupt erst zu ermöglichen“ (ebenda).

Der Muster-Einführungserlaß der Fachkommission „Städtebau“ der ARGE-BAU zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz führt hierzu aus:

„Aus dem Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen und den Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann sich u.U. die Möglichkeit ergeben, den räumlichen Umgriff des Plangebiets größer zu fassen.“ (abgedruckt in KORMANN 1994, S. 76)

Soweit an das Gebiet eines neu aufzustellenden Bebauungsplans nicht der Außenbereich, sondern bereits mit baulichen Anlagen überplante oder solchermaßen bereits genutzte Flächen angrenzen, ist eine Erweiterung des Plangebiets zu Kompensationszwecken nicht möglich. Auch topographische, infrastrukturelle oder eigentumsrechtliche Gründe können einer Erweiterung entgegenstehen. Eine Erweiterung ist nur sehr eingeschränkt möglich, wenn die angrenzenden Flächen mittel- bis langfristig auch baulich überplant werden sollen (vgl. hierzu Kapitel 3.3.3 zu Variante III).

Es ist deshalb zu überprüfen, ob und wie Ersatzmaßnahmen auch für Flächen festgelegt werden können, die nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den baulich zu nutzenden Gebieten stehen.

Zunächst ist es denkbar, daß neben einem Bebauungsplan, der in erster Linie bauliche Nutzungen zuläßt, ein zweiter Bebauungsplan aufgestellt wird, der überwiegend Kompensationsmaßnahmen festsetzt.

#### **2.4.3.1 Aufstellung eines zweiten Bebauungsplans**

Nach LÜERS (1993a, S. 174) sind die Darstellungen oder Festsetzungen auf das Plangebiet beschränkt.

„Die in der Praxis inzwischen weit verbreitete Übung der Genehmigungsbehörden, in den Fällen, in denen eine Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet nicht möglich ist, die Aufstellung eines zweiten Bebauungsplans zu verlangen, mit dem Ziel, dort Ersatzmaßnahmen festzusetzen, kann künftig als Auflage nicht mehr verlangt werden.“  
(ebenda)

Im Muster-Einführungserlaß der ARGEBAU zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz heißt es unter Nr. 4.4.3.:

„Rechtlich nicht geboten, aber auch nicht ausgeschlossen, ist ferner die Möglichkeit, im Plangebiet nicht verwirklichtbare Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet durch Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege vorzusehen und planerisch zu sichern. Eine Zuordnung nach § 8a Abs. 1 Satz 3 BNatSchG ist dann aber nicht möglich.“

Auch wenn somit die zwingende Notwendigkeit für die Aufstellung eines zweiten Bebauungsplans insoweit nicht besteht, ist es der Gemeinde unbenommen, sich im Einzelfall hierfür zu entscheiden, z.B. um besonders gravierende Eingriffe kompensieren zu können.

Entscheidet sich die Gemeinde für die Aufstellung eines zweiten Bebauungsplans, hat sie keine Möglichkeit, die Kosten für die von ihr auf diesen Flächen durchgeführten Maßnahmen vom Vorhabenträger gemäß § 8a Abs. 3 Satz 2 BNatSchG zurückzufordern. Die Kosten können gemäß § 8a Abs. 3 Satz 2 BNatSchG nur dann geltend gemacht werden, wenn eine Zuordnung der Ersatzmaßnahmen zu den überbaubaren Grundstücken (§ 8a Abs. 1

Satz 4 BNatSchG) erfolgt ist. Diese Zuordnung ist nur innerhalb *eines* Bebauungsplans möglich (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG).

Die Kosten der von der Gemeinde vorfinanzierten Maßnahmen können dann vom Vorhabenträger erstattet werden, wenn die Gemeinde im Besitz der Bauflächen ist. Im Zuge des privatrechtlichen Flächenverkaufs kann sie die entstandenen Kosten für den Ankauf und die Herrichtung sowie die noch anfallenden Unterhaltungs- und Pflegekosten für die externen Kompensationsflächen auf den Käufer abwälzen.

#### **2.4.3.2 Zweigeteilter Bebauungsplan**

Um eine Refinanzierung der durch die Gemeinde durchgeführten Kompensationsmaßnahmen über § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zu ermöglichen, müssen Eingriffs- und Kompensationsflächen in *einem* Bebauungsplan festgesetzt und zugeordnet werden. Um dieses auch für nicht unmittelbar aneinandergrenzende Flächen zu ermöglichen, werden Bebauungspläne mit zwei räumlich getrennten Geltungsbereichen aufgestellt.

Eine Zuordnung von Eingriffs- und Kompensationsflächen kann zunächst im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen. Da der Flächennutzungsplan das gesamte Gemeindegebiet beplant, ist diese Ebene geeignet, zusammenhängende Flächen für Kompensationsmaßnahmen darzustellen. Wenn der Flächennutzungsplan eine solche Zuordnung vornimmt, müßte es rechtlich auch möglich sein, einen Bebauungsplan mit zwei räumlich getrennten Geltungsbereichen („zweigeteilter Bebauungsplan“) zu erlassen (LOUIS 1994, Rn. 52 zu § 8a). Wenn es eine solche Möglichkeit nicht gäbe, würde eine sinnvolle Ordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeschnitten (ebenda).

Die Frage der Zulässigkeit von „zweigeteilten Bebauungsplänen“ ist jedoch strittig und höchststrichterlich noch nicht entschieden.

Zunächst unstrittig ist in diesem Zusammenhang die Tatsache, daß § 8a BNatSchG zu dieser Fragestellung keine selbstständige Ermächtigung enthält (STEINFORT 1995, S. 121). In § 8a Abs. 1 Satz 1 werden jedoch ausdrücklich Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 als Gegenstand der Abwägung genannt. Dieses macht jedoch nur dann Sinn, wenn solche Maßnahmen an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes auch

tatsächlich festgesetzt werden können, was für die Zulässigkeit von „geteilten Bebauungsplänen“ spricht (DÜRR 1994, S. 467).

Im übrigen handelt es sich um eine allgemeine bauplanungsrechtliche Fragestellung, die in § 9 Abs. 7 BauGB geregelt ist. Danach setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Diese Norm gibt nur insofern etwas her, als nach dem Wortlaut vom Plural „Grenzen“ auszugehen ist.

„Eine am Normzweck orientierte Auslegung des § 1 BauGB ergibt aber, daß ein Bebauungsplan auch zwei getrennte räumliche Geltungsbereiche haben kann.“ (STEINFORT 1995, S. 122)

Diese Auffassung wird nicht näher begründet, jedoch weist der Autor darauf hin, daß „zur Verklammerung der beiden Teilflächen ein funktionaler städtebaulicher Zusammenhang erforderlich ist. Je größer der Abstand zwischen den betroffenen Flächen wird, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit von Gewichtung- und Abwägungsfehlern.“ (ebenda, S. 123)

Die Möglichkeit einer Refinanzierung reicht danach nicht aus, „da es an jeglicher städtebaulicher Auseinandersetzung mit der Problematik der beiden getrennten Teilflächen fehlte“ (ebenda).

Auch GASSNER (1993b, S. 255) hält einen aus mehreren separaten Teilen bestehenden Bebauungsplan für zulässig. Die Norm des § 9 Abs. 7 BauGB müsse „nunmehr von dem Auftrag des § 8a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG her“ interpretiert werden.

Der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vom 8. November 1994 führt hierzu aus (ebenda, S. 586):

„Eingriffe einerseits und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen andererseits müssen in einem naturräumlichen Zusammenhang liegen; städtebauliche Zusammenhänge sind zu berücksichtigen. Zweigeteilte Bebauungspläne sind möglich, sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind.“

STICH (in Universität Kaiserslautern 1994, S. 15) äußert Zweifel an der Zulässigkeit von „zweigeteilten Bebauungsplänen“, sieht aber auch die Notwendigkeit einer räumlichen und funktionalen Verknüpfung von Eingriff und Kompensation:

„Wenn sie überhaupt als zulässig angesehen werden sollen, ist zumindest ein räumliches und funktionales Beziehungsverhältnis zwischen den beiden Teilbereichen zu fordern, weil sonst dem Anliegen der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen nicht mehr Rechnung getragen sein dürfte.“ (ebenda)

Von den Autoren, die die Rechtmäßigkeit eines „zweigeteilten Bebauungsplans“ verneinen, wird darauf verwiesen, daß in § 52 Abs. 1 Satz 2 BauGB für Umlegungsgebiete die Zulässigkeit von räumlich getrennten Flächen ausdrücklich geregelt ist. Im Umkehrschluß wird aus dieser Spezialregelung geschlossen, daß ansonsten unter Gebiet bzw. Geltungsbereich eine einheitliche Fläche zu verstehen ist (LÖHR 1994, STEMMLER 1994).

Weiter wird argumentiert, daß § 8a BNatSchG zu einer „Ökologisierung der Planung“ (STEMMLER 1994, S. 265) beitragen soll. Dieses könne nur erreicht werden, wenn die ökologischen Belange im Plangebiet berücksichtigt würden. Mit einer räumlichen Trennung von Siedlungsentwicklung und Naturschutz würde hingegen ein Rückschritt zum „traditionellen Reservatsgedanken der Schutzgebietsausweisungen“ (ebenda) erfolgen.

Die hier diskutierte Frage war auch der wichtigste Dissenspunkt bei der Erarbeitung des Muster-Einführungserlasses der ARGEBAU zum Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz. Im Rahmen der Abstimmung mit der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) wurde von dieser die Forderung vorgetragen, die nach deren Auffassung rechtlich zulässige Konstruktion eines Bebauungsplans mit zwei Teilflächen als Regelkonstruktion festzuschreiben.

„In der Regel werde es für die Gemeinde verhältnismäßig einfach und in jedem Fall kostensparend sein, der eigentlichen Baufläche im bisherigen Bebauungszusammenhang eine andere Teilfläche auf der Gemarkung zuzuordnen, in der die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Letztere Fläche kann nach Auffassung der LANA durchaus außerhalb des Bebauungszusammenhangs dort ausgewiesen werden, wo sowohl die Flächen vorhanden sind als auch Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll durchgeführt werden können.“ (ARGEBAU/RUNKEL in Kormann 1994, S. 77)

Die Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU hat sich der geschilderten Auffassung jedoch „aus grundsätzlichen rechtlichen Überlegungen und

angesichts des eindeutigen Wortlauts von § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie seiner Entstehungsgeschichte“ (ebenda, S. 78) nicht angeschlossen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Ansichten über die Zulässigkeit von Bebauungsplänen mit räumlich getrennten Geltungsbereichen weit auseinandergehen. Wünschenswert wäre eine Klarstellung durch den Bundesgesetzgeber (so auch STICH in Universität Kaiserslautern 1994, S. 15). Soweit die Zulässigkeit bejaht wird, betonen die Autoren die besondere Begründungspflicht, die durch eine solche Planung ausgelöst wird. Die Ausweisung von zusammenhängenden Ersatzflächen („Ersatzflächenpool“) könne nicht allein mit der kurzfristigen Verfügbarkeit dieser Grundstücke begründet werden.

Ein Landschaftsplan, der das gesamte Gemeindegebiet abdeckt, kann hierfür aus naturschutzfachlicher Sicht eine Konzeption und Argumente liefern. Auf die Bedeutung des Landschaftsplans wird auch in § 8a Abs. 1 Satz 3 BNatSchG hingewiesen. Damit wird jedoch noch keine städtebauliche Verknüpfung der beiden Plangebiete begründet.

Die Aufstellung eines „zweigeteilten Bebauungsplans“ birgt für die Gemeinde bis zur höchstrichterlichen Klärung über dessen Zulässigkeit das Risiko, daß dieser im Wege der Normenkontrolle gerichtlich aufgehoben wird. Soweit die Gemeinde in Vorleistung getreten ist, indem sie beispielsweise bereits Flächen erworben oder Maßnahmen durchgeführt hat, können diese Kosten nicht gegenüber den Vorhabenträgern geltend gemacht werden.

Es soll deshalb im folgenden eine Möglichkeit aufgezeigt werden, wie auch für Ersatzmaßnahmen, die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegen, eine Refinanzierung der von der Gemeinde aufgewendeten Kosten erfolgen kann.

#### **2.4.3.3 Städtebaulicher Vertrag**

Soweit die teilweise oder vollständige Refinanzierung der Kosten für Ersatzmaßnahmen durch eine Zuordnung gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG nicht möglich ist, könnte der Abschluß von städtebaulichen Verträgen nach § 6 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG zweckmäßig sein.

„Sofern ein diesbezüglicher städtebaulicher Vertrag zulässig ist, könnte die Gemeinde in geeigneten Fällen die Verabschiedung des Bebauungsplans, dem die zu finanzierenden Maßnahmen zugerechnet werden sollen, vom vorherigen Abschluß des städtebaulichen Vertrags abhängig machen.“ (SCHMIDT-EICHSTAEDT 1995, S. 96)

Der Abschluß von städtebaulichen Verträgen kommt insbesondere bei nur wenigen Bauträgern bzw. Grundstückseigentümern in Betracht.

„Je größer die Anzahl der Bauwilligen und Beteiligten, desto weniger ist der städtebauliche Vertrag geeignet, weil er auf Konsens angewiesen ist.“ (SCHMIDT-EICHSTAEDT 1995, S. 96, so auch QUAAS 1995, S. 845)

Soweit Bauträger bei Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht bekannt sind, kann ein Vertrag auch mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen werden.

Die Finanzierung von externen Kompensationsmaßnahmen kommt in Betracht, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind (SCHARMER 1995, SCHMIDT-EICHSTAEDT 1995, BVerwG, Urteil vom 11.2.1993):

1. Es muß sich um eine „städtebauliche Maßnahme“ oder um eine „Anlage oder Einrichtung“ handeln, „die der Allgemeinheit dient“ (§ 6 Abs. 3 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG). Die Bezeichnung einer Ersatzmaßnahme als „städtebauliche Maßnahme“ dürfte zumindest dann Schwierigkeiten bereiten, wenn diese in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet steht. Bei der zweiten Variante dürfte es unstrittig sein, daß Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes der Allgemeinheit dienen. Um eine Ersatzmaßnahme als „Anlage oder Einrichtung“ bezeichnen zu können, bedarf es einer „gewissen Größe und Geschlossenheit“ sowie einer „in sich selbst ruhenden Funktionserfüllung“ (SCHMIDT-EICHSTAEDT 1995, S. 98).
2. Die zu finanzierende Maßnahme muß „Voraussetzung oder Folge“ (§ 6 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG) der geplanten Baumaßnahme sein. Die durch § 8a BNatSchG vorgenommene grundsätzliche Zuordnung von Eingriff und Ersatzmaßnahme muß im Einzelfall nachgewiesen werden. Die Ersatzmaßnahme muß dazu geeignet und bestimmt sein, den betreffenden Eingriff zu kompensieren.
3. „Verträge dürfen nicht unter Mißbrauch eines dem Vertrag vorgegebenen Machtgefälles zustande kommen.“ (SCHMIDT-EICHSTAEDT 1995,

S. 101)

Dieses ist regelmäßig nicht der Fall, da allein die Möglichkeit der Gemeinde eine Bauleitplanung zu betreiben oder hierauf zu verzichten für die Annahme eines Mißbrauchs nicht ausreicht.

4. „Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein...“ (§ 6 Abs. 3 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG).

Wenn die für die Finanzierung von Ersatzmaßnahmen vereinbarte Leistung lediglich wenige Prozentpunkte der gesamten Baukosten ausmacht, so wie es derzeit üblich ist (vgl. Verordnungen und Erlasse zu Ausgleichs- und Ersatzabgaben in Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz), wird kein Zweifel an der Angemessenheit bestehen.

Aber auch wenn zukünftig die Höhe der vertraglich vereinbarten Leistungen steigen wird, können diese weiterhin angemessen sein, wenn sich die tatsächlichen Kosten, z.B. wegen steigender Grundstückspreise, erhöhen.

Die Gemeinde muß sich im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB damit auseinandersetzen, ob und inwieweit sie außerhalb des vom Bebauungsplan erfaßten Gebiets Ersatzmaßnahmen durchführen und diese durch städtebauliche Verträge refinanzieren will. Zum Rahmen und zu den Grenzen dieser Entscheidung gilt das bereits oben grundsätzlich zur Einbeziehung der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB und § 8a BNatSchG ausgeführte (vgl. Kapitel 2.4.2). Die Erfahrungen, die bisher mit städtebaulichen Verträgen gesammelt wurden, können dahingehend zusammengefaßt werden, daß „§ 6 BauGB-MaßnahmenG eine geeignete Grundlage zur Regelung einer sinnvollen Zusammenarbeit zwischen Investoren und Gemeinden bietet“ (SCHARMER 1995, S. 224).

Durch den Abschluß eines städtebaulichen Vertrags darf sich die Gemeinde jedoch nicht soweit festlegen, daß sie in ihrer Abwägung beschränkt oder gebunden ist. Es ist deshalb geboten, den Vertrag in der Form offen zu formulieren, daß die durchzuführenden und zu finanzierenden Maßnahmen nach Art und Umfang noch nicht abschließend festgelegt werden. Nur so hat die Gemeinde noch die Möglichkeit, hier im Rahmen der Abwägung Festlegungen zu treffen.

## 2.5 Zusammenfassung und Überleitung

Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz die zuvor bestehenden Fragen zur Integration der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung nur teilweise geklärt wurden. Weiterhin wurde aufgezeigt, daß für die Anwendung noch Bedarf an weitergehenden Regelungen besteht.

Es bleibt unverständlich, warum es dem Gesetzgeber, der angestrebt hat, Investitionen zu erleichtern und den Wohnungsbau zu beschleunigen, nicht gelungen ist, eindeutige und unstrittige Regelungen zu schaffen. Der zeitliche Druck, unter dem das Gesetzgebungsverfahren stand, kann als Grund nicht überzeugen. Es wäre sinnvoller gewesen, die Praxistauglichkeit vorab zu prüfen, als Regelungen zu schaffen, deren Inhalte erst durch die derzeit noch fehlende höchstrichterliche Rechtsprechung abschließend entschlüsselt werden müssen. Mit den dargestellten Schwächen hat sich das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in seiner Zielrichtung zumindest teilweise selbst konterkariert.

Bei der weiteren Bearbeitung dieser Arbeit wird mit der oben dargestellten Mehrheitsmeinung (Kapitel 2.4.2) davon ausgegangen, daß in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung eine Entscheidung über Ort, Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen zu fällen ist. Es wird bei den Varianten in den folgenden Kapiteln 3.3.1 bis 3.3.4 jedoch nur der Ort der Kompensationsmaßnahmen verändert und im übrigen davon ausgegangen, daß zunächst eine vollständige Kompensation durch Ausweisung von geeigneten Maßnahmen angestrebt wird. Hierbei bleibt unberücksichtigt, daß im Einzelfall auf eine „Vollkompensation“ verzichtet werden kann.

Die Ausführungen im vorstehenden Kapitel können dahingehend zusammengefaßt werden, daß die planenden Gemeinden unter dem Vorbehalt einer sachgerechten Abwägung sowohl über das „Wieviel“ als auch über das „Wo und Wie“ der Kompensationsmaßnahmen zu entscheiden haben. Unter den aufgezeigten rechtlichen Rahmenbedingungen ist es nicht nur sinnvoll sondern auch notwendig, daß sich die Gemeinden mit den mittel- und langfristigen Auswirkungen der verschiedenen Umgehensweisen mit der Eingriffsregelung auseinandersetzen.

Bisher liegen zu dieser Fragestellung noch keine Untersuchungen vor. Aufbauend auf der exemplarischen mehrgleisigen Planung einer Gewerbefläche in der Stadt Oldenburg (Kapitel 3.3) werden deshalb in Kapitel 4 die städtebaulichen Auswirkungen der verschiedenen Umgehensweisen dargestellt und bewertet.

#### **3.1 Plangebiet**

Das hier exemplarisch geplante Gebiet kann mit gewissen Einschränkungen als „typisch“ für die Neuplanung eines Gewerbegebiets in einer kreisfreien Stadt bezeichnet werden.

Es handelt sich, wie noch näher auszuführen sein wird, um einen landwirtschaftlich intensiv genutzten Standort, der weitestgehend ausgeräumt ist; gliedernde Landschaftselementen und im Sinne des Naturschutzes werter Baumreihen sowie ein Feldgehölz, sind lediglich noch kleinflächig vorhanden. Das Gebiet grenzt einseitig an vorhandene Bebauung an.

Es erscheint deshalb möglich und zulässig, die aus der Beispielplanung gewonnenen Erkenntnisse auch auf andere Planungen zu projizieren.

Die Bauleitplanung erfolgt im Sinne einer Angebotsplanung, d.h. Investoren sind noch nicht bekannt. Bei der Planung spielen einige Detailprobleme eine Rolle (Bauhöhenbeschränkung durch 110-kV-Freileitung, umliegende Einzelhausbebauung, Relief/Entwässerung), die jedoch in dieser Arbeit unberücksichtigt bleiben, um nicht von der Hauptproblematik abzulenken.

### **3.1.1 Städtebauliche Einordnung**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtnorden der kreisfreien Stadt Oldenburg und hat eine Fläche von 39,8 ha.

Der im Süden angrenzende Bereich ist durch bestehende gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Norden grenzt das Fließgewässer Wahnbäke an, das die Stadtgrenze markiert.

Die Fläche grenzt im Westen an die Wilhelmshavener Heerstraße an, die in Nord-Süd-Richtung verlaufend in weniger als 2 km Entfernung eine Anbindung an die Bundesautobahn 293 schafft. Der Bereich westlich der Straße, der jedoch durch diese deutlich vom Plangebiet abgetrennt ist, ist durch Einzelhausbebauung (u.a. Gaststätte mit Schießstand) und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Auch im Osten grenzen Einzelhäuser an, die von großen Freiflächen umgeben sind.

Im Süden und Osten wird die Fläche durch den Auen- und Lübbenbuschweg begrenzt. Der Lübbenbuschweg im Süden ist provisorisch asphaltiert, wobei stellenweise die beiden Fahrspuren befestigt sind. Der Auenweg im Osten ist unversiegelt, lediglich zwei Fahrstreifen sind fast vegetationsfrei.

Der Auenweg knickt an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets nach Westen ab, durchschneidet das Plangebiet in West-Ost-Richtung und trennt landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen im Süden von Grünlandflächen im Norden.

Das bestehende Wegenetz wird ergänzt von einem durch Lesesteine befestigten Weg, der im östlichen Bereich des Lübbenbuschwegs nach Norden abknickt und nach ca. 100 m Richtung Westen, dann parallel zum Lübbenbuschweg, verläuft, um nach weiteren ca. 100 m in der Fläche zu enden.

Der westliche Bereich wird von Nordwest nach Südost durch eine 110-kV-Freileitung durchschnitten.

Einen Überblick über das Plangebiet gibt Abbildung 2 im Anhang.

### **3.1.2 Naturräumliche Einordnung und Biotopstrukturen**

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich Teil der Landschaftseinheit „Wiefelsteder Geestplatte“. Der östliche Bereich gehört zum „Rasteder Geestrand“.

Das Relief ist geprägt durch den Randbereich des Wahnbäketals. Das Gelände fällt von ca. 18 m über NN im Süden auf ca. 12 m über NN im Norden ab.

Der Bodentyp ist ein mittlerer, örtlich flacher Pseudogley-Podsol mit Plaggenauflage aus sandigem bis sandig-lehmigen Substrat. Der Grundwasserstand liegt tiefer als 2 m unter Geländeoberkante. Nördlich des Lübbenbuschweges und südlich des Auenweges verlaufen wegbegleitend Gräben.

Der Auen- und Lübbenbuschweg wird beidseitig von Gehölzbeständen mit Krautunterwuchs gesäumt. In der Baumschicht herrschen Eichen und Zitterpappeln mit Stammdurchmessern bis 100 cm vor, daneben stocken v.a. Weiden, Ebereschen, Birken und Holunder.

Die Flächen des südlichen Plangebiets werden ganz überwiegend als Acker genutzt. Der in die Fläche führende Weg wird von Gehölzen (v.a. Eichen) gesäumt, die im Osten noch relativ jung (bis 20 cm Stammdurchmesser) und im Westen älter (bis 60 cm Stammdurchmesser) sind. An diese Gehölze grenzt ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Gehölzbestand mit einer Größe von ca. 25 x 170 m an, der zentral in der Gesamtfläche liegt. Hier sind Eichen und Fichten mit Stammdurchmessern bis 100 cm in der Baumschicht und Holunder und Flieder in der Strauchschicht prägend.

Der nördliche Bereich wird intensiv als Grünland genutzt. Die östliche angrenzende Teilfläche wird von Wallhecken durchzogen, die gemäß § 33 NNatG geschützt sind.

Das Landschaftsbild wird durch das in Richtung Norden abfallende Relief und die beschriebenen Gehölzbestände in einer ansonsten ausgeräumten Kulturlandschaft bestimmt.

## **3.2 Planerische Vorgaben**

### **3.2.1 Städtebauliche Vorgaben / Anlaß und Ziel der Planung**

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für den westlichen Bereich läuft derzeit ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem

Ziel, diese Fläche als Gewerbegebiet festzusetzen. Gleichzeitig wird der nordwestliche Grünlandbereich als Kompensationsfläche festgesetzt.

Zeitgleich stellt die Stadt Oldenburg derzeit ihren Flächennutzungsplan neu auf. In dem aktuellen Vorentwurf des Flächennutzungsplans (STADT OLDENBURG 1994b) ist auch der südöstliche Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der westliche und östliche Bereich sind durch eine Grünfläche (Breite ca. 150 m) getrennt, die das vorhandene Feldgehölz einschließt.

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans N-680 (STADT OLDENBURG 1995) wird ausgeführt, daß eine Erweiterung der an der Wilhelmshavener Heerstraße bestehenden Achse mit gewerblichen Nutzungen, auch in Anbetracht des unmittelbaren Autobahnanschlusses, als Ergänzung der bereits bestehenden Gewerbeflächen städtebaulich sinnvoll ist.

Die Notwendigkeit, weitere Gewerbeflächen auszuweisen, wird von der Stadt Oldenburg anlässlich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans folgendermaßen begründet:

„Die Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen ist eine der zentralen Aufgaben der Wirtschaftsförderung. Die Bereitstellung von ausreichend Gewerbeflächen bildet die Voraussetzung zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, zur Differenzierung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes und auch zur Reduzierung von Pendlerströmen durch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen in Wohnortnähe.

Dabei sollte das Angebot sowohl quantitativ als auch qualitativ an den Bedarfen und Wünschen der Nachfrager - der Unternehmen - ausgerichtet sein. Je breiter die 'Angebotspalette' an Flächen gefächert ist, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, daß ein Unternehmen das für sich optimale Grundstück findet.

Entscheidend für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik ist u.a. die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen. Deshalb sollten sowohl die planungsrechtlichen Schritte ... als auch die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Bereitstellung abgeschlossen sein...

Aus den genannten Anforderungen an die Gewerbeflächenbereitstellung wird deutlich, daß die Stadt 'auf Vorrat' ausweisen und erschließen muß.“

(STADT OLDENBURG 1994b, S. 65)

Die Ausweisung von Gewerbeflächen „auf Vorrat“ führt dazu, daß die Ansprüche der Nutzer an die Flächen, insbesondere an deren Zuschnitt, noch nicht bekannt sind. Die Stadt Oldenburg legt deshalb ihren Planungen Erfahrungswerte zugrunde und strukturiert die Flächen so, daß sie den durchschnittlichen Anforderungen der in der Stadt vorhandenen mittelständischen Betriebe entspricht (STADT OLDENBURG mdl. 1995).

Der in den Kapiteln 3.3.1 bis 3.3.4 entwickelten Planung wurden bei allen Varianten ebenfalls diese Werte zugrundegelegt. Es wurden für gewerbliche Zwecke nutzbare Grundstückstiefen von min. 60 m und max. 80 m angestrebt. Soweit Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im hinteren Grundstücksbereich ausgewiesen werden sollen (Variante IV), ist die Tiefe entsprechend zu vergrößern.

Die von den Betrieben benötigten unterschiedlichen Flächengrößen sind durch die Unterteilung in entsprechend breite Streifen erzielbar. Hierbei ist beispielsweise durch eine Rasterung sichzustellen, daß keine unbrauchbaren Restflächen verbleiben.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt bei allen Varianten an der westlichen Grenze des Plangebiets an die Wilhelmshavener Heerstraße. Um den Verkehrsfluß in diesem Bereich nicht unangemessen zu stören, sind direkte Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken nicht zulässig. Die Planstraßen werden bei allen Varianten über zwei Einmündungsbereiche an die Wilhelmshavener Heerstraße angebunden.

Eine Erschließung der Fläche oder einzelner Grundstücke über den Lübbenbusch- oder Auenweg ist mit dem Erhalt der wegbegleitenden Gehölzbestände nicht vereinbar. Die Stadt Oldenburg hat deshalb für ihre Planung diese Möglichkeit ausgeschlossen (STADT OLDENBURG mdl.). Auch in dieser Arbeit wird demgemäß von dieser Konzeption ausgegangen.

Die innere Erschließung erfolgt unabhängig von der zu erwartenden Verkehrsbelastung im Einzelfall durchgängig durch Verkehrsflächen mit einer Breite von 8,0 m. Diese Breite wird als angemessen erachtet, da ein Begegnungsverkehr von Lastkraftwagen möglich ist, wobei gleichzeitig noch ein Streifen von 1,5 m für Fußgänger und Radfahrer verbleibt (STRACK 1975, S. 56, FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN 1985, S. 71). Die Darstellung der Breite der Verkehrsflächen in den Abbil-

dungen 3 - 7 ist aus karthographischen Gründen (Maßstab 1:5.000) nicht maßstäblich.

Eine weitere Differenzierung innerhalb des Gebiets ist nicht erforderlich, da es keine wesentlichen Unterschiede im Verkehrsaufkommen geben wird, auch wenn die Straßen im westlichen Planbereich geringfügig höher belastet sein werden als die Stichstraßen im Osten.

Die vorgesehene Breite des Rad- und Fußwegs ist ausreichend, da diese Flächen lediglich für den Ziel- und Quellverkehr aus dem Gebiet eine Bedeutung hat. Die Durchlässigkeit des Plangebiets für diese Verkehrsarten ist durch die vorhandenen Verbindungen (Lübbenbusch- und Auenweg) gegeben; es bedarf hier keiner Ergänzung.

Um den Erschließungsaufwand und den entsprechenden Flächenbedarf zu minimieren wird angestrebt, alle gewerblich zu nutzenden Flächen nur von einer Seite zu erschließen. Auf eine ringförmige, durchgehende Straßenführung wird aus den genannten Gründen weitestgehend verzichtet, da durch den Bau von geeigneten Wendeanlagen ein ausreichend sicherer und leichter Verkehrsfluß gewährleistet ist.

Für die Wendeanlagen wird ein äußerer Wendekreisradius von 10 m zugrundegelegt (FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN 1985, S. 51), was zu einem Flächenbedarf von 310 qm führt.

Um den Parkplatzbedarf, beispielsweise für außerhalb der Öffnungszeiten der Betriebe eintreffende Lastkraftwagen, im Gebiet zu decken, werden neben der Fahrbahn in einigen Abschnitten Längsparkstreifen mit einer Breite von 2,5 m angeordnet. Auf durchgehende Parkstreifen wird verzichtet, um die Flächenversiegelung zu minimieren (so auch ILS 1990, S. 22).

Um den zu erwartenden Bedarf zu decken, sind im Plangebiet insgesamt vier Parkstreifen mit einer Länge von je 50 m anzuordnen, woraus sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von 500 qm ergibt. Die Lage der Parkstreifen im Plangebiet kann in den Abbildungen der Varianten I bis IV aus Maßstabsgründen nicht dargestellt werden.

Es soll angestrebt werden, die für die gewerbliche Nutzung ausgewiesenen Flächen möglichst vollständig zu nutzen. Das bedeutet, daß als Grundflächenzahl der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Wert von 0,8 festgesetzt wird.

Somit bleiben auch bei maximaler Ausnutzung 20% der Fläche unversiegelt, da die Grundflächenzahl von 0,8 eine „Kappungsgrenze“ (FICKERT und FIESELER 1995, Rn. 15 zu § 21a BauNVO) bildet, die auch durch Garagen, Stellplätze und andere Anlagen nicht überschritten werden darf. Diese Fläche kann bei allen Varianten für Kompensationszwecke genutzt werden (vgl. Kapitel 3.3.1 und 4.1.3).

Gewerbliche Bauflächen sind i.d.R. dadurch gekennzeichnet, daß die Nutzungen häufigen Veränderungen unterworfen sind. In Abhängigkeit von den betrieblichen Abläufen erfolgen An-, Um- oder Rückbaumaßnahmen.

Um innerhalb des eigenen Betriebsgeländes genügend Raum für Umstrukturierungen zu haben, werden bei neu ausgewiesenen Gebieten häufig große Bereiche als Reserveflächen durch die Betriebe angekauft, jedoch zunächst noch nicht genutzt. Andererseits stoßen in bestehenden Gewerbegebieten Firmen an den Rand ihrer räumlichen Möglichkeiten, weil keine Erweiterungsflächen vorhanden sind und der organisatorische Rahmen für Umstrukturierungen fehlt (vgl. Kapitel 2.4.1.4).

Um mit diesem Phänomen umzugehen und die negativen Folgen möglichst weitgehend zu beschränken, sollte eine öffentlich oder privat organisierte Stelle eingerichtet werden, die einen Austausch von Flächen, Gebäude und andere Infrastruktur zwischen den Betrieben durchführt (Flächen- und Infrastrukturmanagement). Es wird davon ausgegangen, daß eine solche Stelle mittelfristig in der Stadt Oldenburg eingerichtet wird, so daß die oben beschriebenen Besonderheiten in dieser Arbeit nicht als wesentliche Randbedingungen beachtet werden müssen.

### **3.2.2 Naturschutzfachliche Vorgaben**

Für die Stadt Oldenburg als kreisfreie Stadt ist gemäß § 5 NNatG ein Landschaftsrahmenplan aufzustellen, in dem fachgutachtlich die Konkretisierung der Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 NNatG) erfolgt. In Ergänzung dieser rahmenhaften Darstellung der naturschutzfachlichen Gegebenheiten und Erfordernisse werden im Landschaftsplan „zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bauleitplanung“ (§ 6 NNatG) u.a. auch Aussagen zu den konkret beabsichtigten Eingriffsplanungen auf der Ebene der Bauleitplanung gemacht, um „die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht als Abwägungs-

material in die Flächennutzungsplanung einbringen zu können“ (STADT OLDENBURG 1994a, S. 3).

Im Rahmen dieser Arbeit wurde die Vorentwürfe beider Pläne (STADT OLDENBURG 1994 a und 1994 c) auf ihre relevanten Aussagen hin ausgewertet.

Der Planbereich ist im Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg (STADT OLDENBURG 1994a) als „Bereich mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts“ und somit in der untersten von vier Rangstufen eingeordnet. Lediglich der Bereich der Gehölze in der Fläche wird als „Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts“ eine Stufe besser bewertet. Dieser Bereich erfüllt die Voraussetzungen um als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ gemäß § 28 NNatG in der Gruppe „Bauernwälder und Feldgehölze“ ausgewiesen zu werden.

Durch das Plangebiet verläuft mittig in Nord-Süd-Richtung im Bereich des Feldgehölz eine Achse, die zur „Entwicklung von Grünverbindungen/ökologischen Vernetzungsstrukturen“ ausgewiesen ist.

In bezug auf das Landschaftsbild handelt es sich um einen „Bereich mit Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ (zweitunterste von vier Stufen).

Im Vorentwurf des Landschaftsplans wird für die Bauleitplanung in der Stadt Oldenburg zur Frage der Eingriffsminimierung folgendes ausgeführt:

„Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen stellen einen Handlungsrahmen für die Minimierung von Eingriffen dar, der auf der Bebauungsplanebene für die einzelnen Gebiete entsprechend der örtlichen Verhältnisse zu konkretisieren, spezifizieren und ergänzen ist:

- Sicherung und Erhalt landschaftstypischer und naturraumtypischer Elemente und biotopvernetzender Funktionen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades, Entsiegelungsmaßnahmen
- Entwicklung von Pufferzonen zum Schutz von bedeutenden und zu erhaltenden Biotopstrukturen und Landschaftselementen, Schaffung von Vernetzungsmöglichkeiten
- Innere Strukturierung der Baugebiete/Bauflächen durch Grünelemente

- Gestaltung der Siedlungsbereiche durch Grünelemente
  - Förderung flächensparender Bauweisen“
- (STADT OLDENBURG 1994b, S. 20 f.)

Zum Thema Ausgleich und Ersatz macht der Landschaftsplan folgende Aussagen:

„Für die Bestimmung der Lage, der Qualität und der Größe der Kompensationsflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- naturräumliche Einheit, in der sich die beanspruchte Fläche befindet (Ersatzfläche sollte sich im direkten Anschluß/in demselben Naturraum/derselben Landschaftseinheit der Baufläche befinden),
- die aktuelle Ausprägung/Nutzung und Bedeutung der Fläche als Lebensraum für Flora und Fauna und für den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild,
- zu erwartender Eingriffsumfang (Nutzung, Versiegelungsgrad) der Bauflächen,
- quantitative und qualitative Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb der Bauflächen,
- die Entwicklung eines Flächenverbundes mit anderen Freiflächen, Grünverbindungen,
- für die verlorengegangenen Naturraumfunktionen muß ein qualitativer Ausgleich/Ersatz geschaffen werden.

Für die Größenordnung der Ersatzmaßnahmen ist insbesondere die natürliche Ausstattung und Entwicklungsfähigkeit der für die Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Standorte entscheidend.

Die Größe der Ersatzflächen geht von einer Vollaussnutzung der Eingriffsbereiche aus. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Eingriffsbereichs können zu einem entsprechend reduzierten Ersatzflächenbedarf führen. Generell ist innerhalb der einzelnen Landschaftseinheit und Funktionsräume ein zusammenhängender Flächenverbund anzustreben. Im Sinne einer effektiven Planung und besseren Umsetzung sollen Kompensationsmaßnahmen künftig auf geeigneten Flächen zusammengefaßt werden.“

(STADT OLDENBURG 1994c, S. 23 f.)

Im Landschaftsplan der Stadt Oldenburg wird der östliche Planbereich als Gebiet dargestellt, in dem die Vorstellungen zur baulichen Entwicklung gemäß dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf im Konflikt zu den im Vorentwurf des Landschaftsplans erarbeiteten naturschutzfachlichen Anforderungen stehen.

Die Grünlandflächen im nördlichen Planbereich werden als für Kompensationsmaßnahmen möglicherweise geeignet dargestellt. Dieses Areal gehört zur Aue der Wahnbäke, die durchgehend im Rahmen eines Fließgewässerschutzkonzepts renaturiert werden soll (STADT OLDENBURG mdl.).

Als Anhang zur Begründung des Bebauungsplans N-680 der Stadt Oldenburg für die westliche Teilfläche wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Darin wird die Bewältigung der Eingriffsregelung für die geplante Nutzung in Text und Karte vorbereitet, insbesondere werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen dargestellt und die erforderlichen Maßnahmen für die Minimierung und die Kompensation aufgezeigt.

Für die Bestimmung der zur zunächst angestrebten Vollkompensation erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der exemplarischen Planung eines Gewerbegebiets in den Kapitel 3.3.1 bis 3.3.4 wird trotz der in Kapitel 2.4.1.3 formulierten Vorbehalte ein standardisiertes Verfahren angewendet. Es handelt sich hierbei um ein Rechenmodell, das in der Stadt Oldenburg im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig eingesetzt wird.

Die errechneten Ergebnisse sollen jedoch nicht kritiklos in die weiteren Betrachtungen einbezogen werden. Die tatsächlichen Verhältnisse, die in das Rechenmodell einfließen und damit abgebildet werden sollen, werden verbal beschrieben und die Ergebnisse zumit begründet (Kapitel 4.1.3).

Im Rahmen dieser Arbeit werden keine Aussagen zur Art der Kompensationsmaßnahmen gemacht. Es wird davon ausgegangen, daß innerhalb oder außerhalb des Plangebiets Flächen durch geeignete Maßnahmen so aufgewertet werden können, daß sie für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gleichwertige Funktionen wie das vorhandene Feldgehölz erbringen können (Biotopwert 2,5). Eine solche Aufwertung ist auch im Bebauungsplan Nr. N-680 der Stadt Oldenburg vorgesehen, der in diese Arbeit als Variante 0 einbezogen wird.

Weiterhin werden in dieser Arbeit auch keine Angaben darüber gemacht, wie die Kompensationsflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, da die Art der Maßnahmen offengelassen wird (ausführlich zu möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: MITSCHANG 1993a, Kapitel IV).

Hinsichtlich der hier betrachteten Problematik sind in erster Linie die Unterschiede zwischen den Varianten zu beachten. Die exakten

Zahlenwerte (Größe der errechneten Flächen für eine vollständige Kompensation) haben deshalb nur untergeordnete Bedeutung. Die Modellrechnungen bilden insofern nur formale Ansatzpunkte.

### **3.3 Variantenbeschreibung und -beurteilung**

Im folgenden werden die Möglichkeiten mit der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung exemplarisch dargestellt. Um die Unterschiede zu verdeutlichen, werden die unterschiedlichen Möglichkeiten in ihrer „Reinform“ durchgeplant, d.h. es wird in den Varianten die jeweilige Herangehensweise so rigoros wie möglich verfolgt.

Neben der Beschreibung erfolgt bereits eine erste Einschätzung der durch die jeweilige Variante verursachten Auswirkungen auf die berührten Belange. Eine umfassende Bewertung wird jedoch erst in der vergleichenden Betrachtung in den Kapiteln 4.1 bis 4.2 vorgenommen.

Während in den nachfolgenden Kapiteln 3.3.1 bis 3.3.4 lediglich die entwickelten „Reinformen“ zur Diskussion stehen, wird in den Kapiteln 4.1 bis 4.2 auch darauf eingegangen, wie durch eine Kombination der Varianten eine möglichst weitgehende Berücksichtigung der betroffenen Belangen erfolgen kann.

Bei der als Vergleich skizzierten Planung der Stadt Oldenburg für den westlichen Teilbereich des Plangebiets (Variante 0) handelt es sich um eine solche Kombination („Mischkonzept“), so wie sie in der Praxis verbreitet sein dürfte. Dieser Entwurf wird mit in die vergleichende Betrachtung einbezogen, um auch dessen Stärken und Schwächen zu diskutieren.

Um die Lesbarkeit des Textes nicht zu beeinträchtigen, wurden die Berechnungen nach dem angewendeten standardisierten Bilanzierungsverfahren (Flächenbilanzen) in den Anhang aufgenommen.

Die für die Entwicklung der Varianten wesentlichen Rahmenbedingungen wurden bereits im Kapitel 3.2 definiert. Um den Überblick über diese Vorgaben zu erleichtern, sind sie im Anhang zusammengefaßt.

Um in den nachfolgenden Ausführungen und Diagrammen zur Bezeichnung der verschiedenen Flächenkategorien einheitliche Begriffe verwenden zu können, die aus sich heraus nicht eindeutig sind, werden diese nachstehend definiert:

- **Netto-Gewerbefläche (Netto-GE):**  
Fläche, die für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht; d.h. die gesamten Grundstücksflächen, unabhängig von Einschränkungen die ggf. durch den Bebauungsplan erfolgen (Grundflächenzahlen, Baugrenzen etc.), jedoch ohne für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesene Teilflächen
- **Kompensationsfläche:**  
Fläche innerhalb oder außerhalb des Plangebiets, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen ist
- **interner Flächenbedarf (int. FB):**  
Fläche bestehend aus der Summe von Netto-Gewerbeflächen, Erschließung (Verkehrsflächen), zu erhaltenden Grünflächen sowie im Plangebiet liegenden Kompensationsflächen
- **externer Flächenbedarf (ext. FB):**  
Flächen für Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebiets liegen
- **Brutto-Flächenbedarf (ges. FB):**  
Fläche bestehend aus der Summe von internem und externem Flächenbedarf

### **3.3.1 Variante I: Vollständige Ausnutzung ohne Vermeidung, Kompensation extern**

Das gesamte Plangebiet wird für die bauliche Nutzung vorgesehen.

Die Kompensation der bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt vollständig außerhalb des Plangebiets. Gegenstand dieser Arbeit ist es lediglich, den externen Flächenbedarf zu bestimmen; Aussagen über Lage und Art der Kompensationsmaßnahmen werden hier nicht gemacht.

Im Plangebiet werden bei Variante I 37,7 ha Netto-Gewerbefläche ausgewiesen, die von 2,1 ha Straßenfläche erschlossen werden. Um die angestrebte Vollkompensation zu erreichen, werden extern 25,5 ha Fläche für Ersatzmaßnahmen benötigt.

Der zusätzliche Flächenbedarf pro Hektar Netto-GE beläuft sich somit auf 0,74 ha (+74%), die sich in Erschließungs- (6%) und externe Ersatzflächen (68%) aufgliedern.

Die im Plangebiet vorhandenen günstigen Standortbedingungen, z.B. gute Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege, werden durch weitestgehende Bebauung der Fläche optimal genutzt. Für die sich ansiedelnden Betriebe kann es vorteilhaft sein, daß die Abläufe auf der Fläche nicht durch Auflagen und Maßnahmen des Naturschutzes behindert werden. Insbesondere sind zukünftige Umstrukturierungs- und Erweiterungsplanungen nicht eingeschränkt. Ob und in welcher Form solche Einschränkungen auftreten können, wird bei den nachfolgenden Varianten zu betrachten sein.

Da die Betriebe ein Interesse daran haben werden, die Aufwendungen und somit die Kosten für Kompensationsmaßnahmen möglichst gering zu halten, sind jedoch auch die externen Maßnahmen in die Betrachtung einzubeziehen. Wenn das „Freihalten“ der Bauflächen von Auflagen im Sinne des Naturschutzes nur um den Preis von aufwendigen externen Vorkehrungen erfolgen kann, werden sich für die Betriebe in der Summe keine Vorteile ergeben.

Bei dieser Variante werden die Belange und Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege, die in den in Kapitel 3.2.2 zitierten gutachterlichen Plänen niedergelegt sind und soweit sie den Erhalt von Biotopstrukturen betreffen, weitestgehend zurückgestellt.

Eine vollständige Überplanung und Bebauung unabhängig vom Bestand wird aus naturschutzfachlicher Sicht deshalb kritisch bewertet werden, weil die vorhandenen Biotopstrukturen, hier die Großbäume und das Feldgehölz, zeitnah nicht wiederhergestellt werden können. Eine Wiederherstellung an anderer Stelle ist dadurch eingeschränkt, daß bis zur Bildung eines gleichartigen Bestandes mit ausgeprägter Baum-, Strauch- und Krautschicht mehr als eine Generation (30 Jahre) vergehen wird.

Im Einzelfall können vorhandene Biotopstrukturen Trittsteinfunktion haben. Diese sind ortsgebunden und können nicht an anderer Stelle kompensiert werden. Ob das im Plangebiet liegende Feldgehölz solche Funktionen hat, kann hier nicht eingeschätzt werden, weil faunistische Erhebungen fehlen .

Die nahezu vollständige Bebauung des Plangebiets führt zu der Konsequenz, daß Kompensationsmaßnahmen ausschließlich auf externen Flächen durchgeführt werden können. Die rechtlichen Probleme bei der Sicherung und Finanzierung solcher Maßnahmen wurden in den Kapiteln 2.4.3.2 und 2.4.3.3 unter den Stichworten „zweigeteilter Bebauungsplan“ und „städtebauliche Verträge“ ausführlich diskutiert.

Es bleibt festzuhalten, daß diese Probleme, wenn auch mit erhöhtem Verwaltungsaufwand, auf vertraglichem Wege gelöst werden können, wenn die Gemeinde im Besitz der externen Kompensationsflächen ist. Wenn die Gemeinde nicht über entsprechende Flächen verfügt, ist die Beschaffung mit erheblichen Problemen verbunden und kann zu hohen Kosten führen (DIETERICH und TEIGEL 1995). Die Enteignung der Kompensationsflächen zugunsten der privaten Vorhaben ist grundsätzlich nicht zulässig, selbst dann nicht, wenn diese im Bebauungsplan festgesetzt sind (DÜRR 1994).

Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes führt die Ausweisung von externen Kompensationsflächen i.d.R. zu folgendem positiven Effekt: Durch die Bündelung können zusammenhängende Flächen in einer Größenordnung für Zwecke des Naturschutzes verfügbar gemacht werden, die beispielsweise für störungsanfällige Tierarten das Minimumareal überschreiten und die auch großräumige Aufwertungen des Landschaftsbildes ermöglichen. Es sollten hierzu Flächen gewählt werden, die ein Aufwertungspotential besitzen, d.h. in ihrem aktuellen Zustand keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben, solche aber durch geeignete Maßnahmen (zusätzlich) übernehmen können.

Diese externe Bündelung widerspricht aber dem Grundgedanken der „ursprünglichen Eingriffsregelung“ des § 8 BNatSchG i.V.m. §§ 7-12 NNatG, die zunächst Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den betroffenen Flächen und erst als zweitrangige Möglichkeit externe Ersatzmaßnahmen vorsehen. Da dieser Ausgangspunkt in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung nicht unberücksichtigt bleiben darf, sind die Gründe, die für eine Auslagerung der Kompensationsmaßnahmen sprechen, im Einzelfall zu ermitteln und darzulegen.

Gleichzeitig müssen die Auswirkungen der Ersatzflächenausweisung auf die anderen räumlichen Nutzungen, z.B. Landwirtschaft und Erholung, berücksichtigt werden. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen oder zumindest eingeschränkt. Es kann so zu Sekundäreffekten kommen.

Hinsichtlich einer möglichen Erholungsnutzung kann es zum Widerstreit zwischen dem Anspruch, mit den Kompensationsflächen weitgehend ungestörte Lebensräume zu schaffen und der Forderung, die Grünflächen öffentlich zugänglich zu machen, kommen. Letzteres kann schlüssig damit begründet werden, daß die vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche nach einer gewerblichen Bebauung nicht mehr für Erholungszwecke genutzt werden kann.

Die Öffnung der Kompensationsflächen für Erholungszwecke, insbesondere im Randbereich von Verdichtungsräumen, sollte im Einzelfall geprüft werden. Durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise der Besucherlenkung, dürfte die Funktion der Flächen für den Naturschutz trotzdem mit gewissen Einschränkungen gesichert werden können (vgl. aber Einschränkung zu Variante 0 in Kapitel 3.3.5).

Zusätzlich ist zu beachten, daß das Orts- und Landschaftsbild durch die massive Bebauung beeinträchtigt wird. Hinzu kommt, daß fast keine Flächen für Begrünung und Einbindung zur Verfügung stehen.

Auch bei weitgehender Überbauung besteht die Möglichkeit, die zu erwartenden Beeinträchtigungen beispielsweise durch Festsetzung der maximal zulässigen Bauhöhe, von Art und Farben der zu verwendenden Baustoffe sowie durch Einbindung der Baukörper in die Umgebung mittels Fassadenbegrünung zu vermindern. Weiterhin ist zu prüfen, ob durch das Anpflanzen von großkronigen Bäumen, z.B. im Bereich von Lager-, Stell- und internen Verkehrsflächen, bei minimalem Platzbedarf für die Baumscheiben eine gestalterische Aufwertung erfolgen kann, die gleichzeitig auch positive Umwelteffekte hat.

Es ist bei der angestrebten starken baulichen Verdichtung im Einzelfall zu prüfen, ob die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitserhältnisse“ (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) eingehalten werden. Bei der vorliegenden Planung dürften Gefährdungen ausgeschlossen sein, da sich produzierendes Gewerbe mit starken Emissionen nicht ansiedeln wird. Dieses ist ggf. durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern. Hinzu kommt, daß

eine ausreichende Belüftung durch die Ortsrandlage gewährleistet ist, auch wenn innerhalb des Plangebiets eine nahezu vollständige Bebauung erfolgt.

### **3.3.2 Variante II: Vollständige Ausnutzung mit Vermeidung, Kompensation extern**

Diese Planung unterscheidet sich von der zuvor beschriebenen Variante I allein dadurch, daß das zentral im südlichen Planbereich liegende Feldgehölz, die angrenzenden Baumreihen sowie der Auenweg einschließlich der straßenbegleitenden Gehölze nicht mit einer gewerblichen Nutzung überplant werden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden so minimiert.

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden so strukturiert, daß die Bereiche der aus Naturschutzsicht erhaltenswerten Gehölze einschließlich Pufferflächen (Gesamtfläche 2,5 ha) jeweils an der hinteren Grundstücksseite liegen und so die betrieblichen Abläufe weitestgehend unbeeinträchtigt bleiben.

Es werden 35,2 ha Netto-Gewerbefläche ausgewiesen, die von 2,1 ha Straßenfläche erschlossen werden.

Auch bei Variante II erfolgt die Kompensation der bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen vollständig außerhalb des Plangebiets. Hierfür werden 21,5 ha Fläche benötigt.

Insgesamt beträgt der zusätzliche Flächenbedarf pro Hektar Netto-GE 0,74 ha (+ 74%), die sich auf Grünerhalt (7%), Erschließung (6%) und Ersatzflächen (61%) aufteilen.

Die Effekte, die sich für die baulich genutzten Bereiche ergeben, sind mit denen bei Variante I vergleichbar. Es kann deshalb hier auf die oben (Kapitel 3.3.1) beschriebenen Auswirkungen im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf zukünftige Umstrukturierungs- und Erweiterungsplannungen verwiesen werden.

Der Erhalt von Bereichen und somit deren Ausklammerung aus der gewerblichen Nutzung wird im Einzelfall dann in Frage kommen, wenn deren Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als hoch einzuschätzen ist und eine zeitnahe Wiederherstellbarkeit der

Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht gegeben ist. Andererseits sind jedoch im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Belange zu prüfen, die für eine Verwirklichung der Planung an der vorgesehenen Stelle und im größtmöglichen Umfang sprechen.

Um den Brutto-Flächenbedarf zu minimieren wäre zu überprüfen, welchen Kompensationsbedarf eine Überplanung der wertvollen Bereiche auslöst. Eine „Vergleichsplanung“ im Sinne von Variante I sollte zur Beantwortung dieser Frage immer vorgelegt werden.

Die bei Variante I beschriebenen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden dadurch vermindert, daß die zeitnah nicht wiederherstellbaren Biotopstrukturen einschließlich eines Pufferbereichs erhalten bleiben. Durch die Verinselung der Gehölze, die zukünftig weitgehend isoliert innerhalb des Gewerbegebiets liegen werden, kann deren Funktion jedoch trotzdem erheblich beeinträchtigt werden. Die im Rahmen dieser Arbeit durchgeführte Bestandsaufnahme der naturräumlichen Situation reicht nicht aus, um abschließende Aussagen darüber machen zu können, welche Auswirkungen auf den Naturhaushalt einschließlich Flora und Fauna zu erwarten sind. Deshalb ist auch keine qualifizierte Aussage darüber möglich, welche Bedeutung die bei Variante II zu erhaltenden Biotopstrukturen nach Verwirklichung der Planung noch haben werden.

Durch den Erhalt von Biotopflächen kann sich ein erhöhter Anteil für Verkehrsflächen ergeben, wenn die Straßen die aus Gründen des Naturschutzes unbebaut bleibenden Flächen durchqueren oder an ihnen vorbeiführen müssen, um auch die abseits der Haupteinschließung liegenden Bereiche anzubinden. Auch kann sich durch den Erhalt der Biotopbereiche eine Struktur ergeben, die einen erhöhten Flächenbedarf für Erschließungsmaßnahmen verursacht.

Bei der vorgelegten Variante II werden beispielsweise im südlichen Planbereich durch die Verkehrsfläche nur noch einseitig Bauflächen erschlossen.

Dieses hat zur Folge, daß die Gesamtgröße der Erschließungsflächen mit 2,1 ha bei den Varianten I und II identisch ist, auch wenn bei Variante II Teilbereiche (Gehölzflächen) nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Die Auswirkungen und die offenen Fragen im Hinblick auf die externen Flächen sind bei Variante II in gleicher Weise zu erwarten, wie dieses bereits bei Variante I beschrieben wurde. Durch die teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen durch den Erhalt von wertvollen Bereichen ist der externe Flächenbedarf jedoch geringer.

### **3.3.3 Variante III: Vermeidung und Sammelkompensation im Gebiet**

Bei Variante III werden wie bei Variante II die vorhandenen Gehölze erhalten. Die nicht zu vermeidenden Beeinträchtigungen werden innerhalb des Plangebiets durch geeignete Maßnahmen auf zusammengefaßt im Gebiet ausgewiesenen Kompensationsflächen ausgeglichen. Ein externer Flächenbedarf besteht somit nicht.

Auch hier besteht die grundsätzliche Problemstellung der Flächenverfügbarkeit, wie sie bereits bei Variante I (Kapitel 3.3.1) angesprochen wurde. Gegebenenfalls können innerhalb des Plangebiets die benötigten Flächen im Wege der Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) verfügbar gemacht werden (SANDMANN 1994).

Die Lage der Kompensationsflächen im Gebiet ist nicht vorbestimmt und somit innerhalb der Gesamtplanung variabel. Bei der Anordnung der Flächen sind sowohl die Belange des Naturschutzes als auch andere Anforderungen zu berücksichtigen.

Die Nutzung des nördlichen Grünlandbereichs für Kompensationsmaßnahmen bietet sich an, da hiermit ein Beitrag zu einem vorliegenden Gesamtkonzept zur Renaturierung der Fließgewässeraue der Wahnbäke (vgl. Kapitel 3.2.2) geleistet werden kann. Gleichzeitig können die mit der Querung des Auenweges verbundenen Beeinträchtigungen vermieden werden.

Für die darüber hinaus benötigte Kompensationsfläche sind verschiedene Ansätze denkbar:

- Erweiterung des Feldgehölzes nach Westen und Osten, womit die in den Fachplänen vorgesehene Grünverbindung aufgegriffen würde,
- Ausweisung einer randlichen „Restfläche“, die für die bauliche Nutzung nur durch erhöhten Erschließungsaufwand verfügbar gemacht werden kann.

Hier wurde nach Überprüfung von verschiedenen Lösungsmöglichkeiten eine Fläche im Südosten als Kompensationsfläche ausgewiesen, weil hierdurch der Erschließungsaufwand minimiert werden kann. An eine, diesen Bereich erschließende Straße könnte nur einseitig angebaut werden (vgl. Variante II, Kapitel 3.3.2).

Die Fläche verknüpft die vorhandenen und zu erhaltenden Gehölze mit den im Süden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereichen. Die Anbindung an die bestehenden Freiraumstrukturen ist somit gewährleistet.

Den Argumenten, die für eine Erweiterung des Feldgehölzes nach Westen und Osten sprechen, wird nicht gefolgt, da diese Grünverbindung durch die Erschließungsstraße für das östliche Plangebiet durchschnitten würde.

Das Plangebiet gliedert sich bei Variante III in 22,5 ha Netto-Gewerbefläche, 1,4 ha Erschließung, 2,5 ha vorhandene Gehölze sowie 13,4 ha Ausgleichsfläche.

Für einen Hektar Netto-GE sind zusätzlich 0,77 ha Fläche (+ 77%) erforderlich (11% Grünerhalt, 6% Erschließung, 60% Ausgleichsfläche).

Die Verteilung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf die beiden Anschlußstellen an die Wilhelmshavener Heerstraße ist sehr ungleichmäßig. Eine Optimierung könnte durch eine zusätzliche Straße im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung erreicht werden. Unter Hinweis auf die für die Planung gemachten Vorgaben (Kapitel 3.2.1) wird hierauf verzichtet, um zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden.

Durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen werden Flächen von der baulichen Nutzung ausgenommen, die sich aus städtebaulichen Gründen für eine gewerbliche Verwendung anbieten. Im hier diskutierten Beispiel können Flächen, die durch ihre räumliche Nähe zur Bundesautobahn besondere Standortvorteile für Gewerbeansiedlungen haben, nicht vollständig bebaut werden.

Ein Ausgleich im Gebiet bietet sich dann an, wenn hierfür Flächen genutzt werden können, die für eine bauliche Nutzung wenig geeignet sind. Es kann sich dabei beispielsweise um Teilflächen handeln, deren Erschließung mit Straße sowie Ver- und Entsorgungsleitungen schwierig ist, die in Hanglagen liegen und deshalb nicht bebaut werden können oder deren Flächenzuschnitt problematisch ist.

Ein (Teil-)Ausgleich im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Bauflächen kann im Einzelfall naturschutzfachlich oder aus anderen, beispielsweise wasserwirtschaftlichen Gründen sinnvoll sein, um z.B. Verbindungs- oder Trittsteinbiotope zu schaffen oder Wasser von versiegelten Flächen zu versickern. Für diese Funktionen müssen Areale an Ort und Stelle bereitgestellt werden; externe Flächen können diese Aufgaben nicht erfüllen.

Der Ausgleich der Beeinträchtigungen in der Fläche führt jedoch dazu, daß im Einzelfall aus naturschutzfachlicher Sicht wenig geeignete Standorte gewählt werden müssen, da der Suchraum für die Maßnahmen auf das Plangebiet beschränkt ist. Die ggf. mögliche Erweiterung der zu beplanenden Fläche führt dabei auch zu keiner befriedigenden Lösung. Hinzu kommt, daß die räumliche Anordnung der Ausgleichsflächen nicht allein aus Naturschutzgründen erfolgt, sondern daß auch andere Anforderungen an die Flächennutzung und -gliederung zu berücksichtigen sind.

Mit der Ausweisung von zusammenhängenden Ausgleichsflächen im Gebiet können Flächengrößen von einigen Hektar erreicht werden. Diese Flächen können neben ihren Funktionen für den Naturhaushalt ggf. gleichzeitig auch zur großräumigen Stadtgliederung im Rahmen eines Freiraum- und Grünachsenkonzepts dienen. Eine Nutzung für Erholungszwecke durch die externe, nicht im Gebiet arbeitende Bevölkerung dürfte wegen der prägenden gewerblichen Nutzung nicht erfolgen.

Die Ausgleichsflächen werden jedoch durch die angrenzenden baulichen Nutzungen nicht unwesentlich beeinträchtigt werden. Diese Effekte sind auch dann zu erwarten, wenn eine weitgehende Bündelung der Flächen erfolgt. Zu negativen Auswirkungen kann es insbesondere durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen sowie Störungen durch Bewegungen von Menschen und Maschinen kommen.

In der hier diskutierten exemplarischen Planung wurde ein großer Teil der Ausgleichsfläche an den stadtauswärts gelegenen Rand des Plangebiets plaziert. Eine solche Anordnung erscheint zunächst sinnvoll und dürfte auch bei vergleichbaren Planungen vorgesehen werden, da so eine funktionale Verknüpfung mit den angrenzenden land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen erreicht wird.

Andererseits sind bei einer weiteren Erweiterung der baulich genutzten Flächen Probleme zu erwarten. Die Lage der Ausgleichsflächen am äußeren Rand des Plangebiets führt dazu, daß das geschlossene Siedlungsgebiet sich mit einem „grünen Ring“ umgibt („Ökogürtel“ ZENTRALINSTITUT FÜR RAUMPLANUNG UND UMWELTFORSCHUNG 1993). Wenn dieser „grüne Ring“ (weitgehend) geschlossen wird, ist eine bauliche Erweiterung nur noch möglich, wenn entweder Teile der Ausgleichsflächen überplant werden, was einen doppelten Ausgleich notwendig macht, oder wenn außerhalb des Rings ohne Anbindung an die bestehende Bebauung geplant wird. Beide Möglichkeiten sind also mit erheblichen Nachteilen behaftet.

Die vorgelegte Planung in der kreisfreien Stadt Oldenburg erscheint zunächst untypisch, weil das Plangebiet im Norden an der Gemeindegrenze endet, so daß eine weitere bauliche Erweiterung in diese Richtung zukünftig nicht zu erwarten ist.

Die zuvor angesprochenen Probleme würden jedoch dann akut werden, wenn eine Bebauung des nördlich angrenzenden Bereichs, z.B. durch eine Eingemeindung dieser Fläche oder im Rahmen einer gemeindegrenzenüberschreitenden Planung, ermöglicht würde. Die Ausgleichsfläche zwischen Auenweg und Wahnbäke würde durch eine Bebauung des nördlich angrenzenden Bereichs verinselt und durch die dann von zwei Seiten einwirkenden Störungen teilweise entwertet. Die Überplanung der für den Naturschutz hergerichteten Fläche zur Herstellung einer durchgehenden baulichen Nutzung würde die zuvor durchgeführten Maßnahmen ad absurdum führen und einen erhöhten Kompensationsbedarf auslösen, da hochwertige, bereits aufgewertete Flächen in Anspruch genommen würden.

### **3.3.4 Variante IV: Kompensation auf den Grundstücksflächen**

Auch bei Variante IV wird neben dem Erhalt der im Sinne des Naturschutzes wertvollen Bereiche ein Vollaussgleich im Plangebiet angestrebt. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Unterschied zu Variante III jedoch dezentral auf den einzelnen Grundstücksflächen.

Mit der bei Variante IV gewählten Herangehensweise, einen Ausgleich auf den „von dem Eingriff betroffenen Grundflächen“ (§ 10 Abs. 1 NNatG) anzustreben, wird das in der „ursprünglichen“ Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG bzw. in den entsprechenden Länderregelungen verankerte

Verursacherprinzip und der Favorisierung von Ausgleichsmaßnahmen am weitestgehenden nachgekommen. Der jeweilige Vorhabenträger ist für die Herrichtung der Flächen und die ggf. notwendigen weiteren Maßnahmen allein verantwortlich.

Hierbei sind grundsätzlich drei Formen von möglichen Ausgleichsmaßnahmen zu unterscheiden:

- a) Ausgleichsmaßnahmen durch Doppelnutzungen ohnehin überplanter Bereiche, die auch im Sinne des Naturschutzes genutzt werden können
- b) Ausgleichsmaßnahmen auf Freiflächen, die aus städtebaulichen oder betriebsinternen Gründen unversiegelt bleiben (z.B. Abstandsflächen, baulich nicht nutzbare Restflächen)
- c) Ausgleichsmaßnahmen auf zusätzlichen Flächen, d.h. auf dem Areal, das ansonsten für die Bebauung genutzt werden könnte.

Die als Variante IV vorgelegte Planung setzt den unter Buchstabe c) beschriebenen Ansatz um. Die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen benötigten Flächen liegen im Bereich der jeweils überbaubaren Grundflächen. Sie sind soweit möglich jeweils an der hinteren Grundstücksseite angeordnet, um eine Vernetzung zu erreichen und die betrieblichen Abläufe nicht zu stören. Grundsätzlich wäre es jedoch auch möglich, die Ausgleichsflächen an anderer Stelle auf den Grundstücken anzuordnen, beispielsweise um eine Gliederung der Gesamtfläche zu erreichen.

Neben den zu erhaltenden Gehölzen werden 22,1 ha Netto-Gewerbefläche, 1,8 ha Erschließung sowie 13,4 ha Ausgleichsfläche festgesetzt. Pro Hektar Netto-GE werden 80% zusätzlicher Fläche benötigt (11% Grünerhalt, 8% Erschließung, 61% Ausgleichsflächen). Externer Flächenbedarf besteht bei dieser Variante nicht.

Die Umsetzung der unter den Buchstaben a) und b) genannten Maßnahmen sind auch bei den Varianten I bis III möglich, da hierfür im Rahmen der Bauleitplanung keine separaten Flächen ausgewiesen werden müssen. Die hiermit einhergehenden Fragen werden im folgenden diskutiert.

Als Maßnahmen zu Buchstabe a) sind in erster Linie eine Nutzung der unversiegelten Flächen im Sinne des Naturschutzes, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Regenwasserrückhaltung zu nennen.

Beispielsweise kann ein aus wasserwirtschaftlichen Gründen benötigtes Regenwasserrückhaltebecken als „Feuchtbiotop“ ausgebildet werden. Die Überstellung von Verkehrsflächen mit großkronigen Bäumen kann bei nur geringfügig erhöhtem Flächenbedarf die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf das Mikroklima und das Landschaftsbild zumindest teilweise ausgleichen. Ohnehin vorgesehene Freiflächen können nicht (ausschließlich) zu Repräsentationszwecken (Rasen, Nadelgehölze, Springbrunnen), sondern (auch) im Sinne des Naturschutzes gestaltet werden (Sukzessionsflächen, Wiese, standortgerechte heimische Laubgehölze, Teich).

Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken bzw. im unmittelbaren Eingriffsbereich können dann zweckmäßig sein, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes sinnvoll nur auf der vom Eingriff betroffenen Fläche wiederhergestellt werden können. Wenn beispielsweise ein Fließgewässer ähnlich strukturierte Bereiche verknüpft, kann nach einer Verrohrung dessen Funktion nicht dadurch kompensiert werden, daß an anderer Stelle ein anderes Gewässer renaturiert wird.

Die Größe der Ausgleichsflächen bzw. deren Zuschnitt läßt vermuten, daß deren Wert für den Biotop- und Artenschutz eher gering sein dürfte. Die räumliche Anbindung an die Baugrundstücke führt dazu, daß überwiegen schmale Grünstreifen entstehen, die bei einer maximalen Tiefe von 100 m keinen ungestörten Kern haben und somit durch äußere Einwirkungen weitgehend beeinflußt sind. Dieser Effekt dürfte, unabhängig von der Strukturierung des Gebiets im Einzelfall, regelmäßig auftreten, da eine Zusammenlegung der Ausgleichsflächen immer nur mit den benachbarten bebauten Grundflächen möglich ist.

Wenn Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen vorgesehen sind und auf den Grundstücken bzw. innerhalb des Plangebiets nicht genügend Reserveflächen vorhanden sind, kann sich die Notwendigkeit ergeben, daß bei unabweislichen Erweiterungsvorhaben die für den Naturschutz vorgesehenen Bereiche überplant werden müssen. Formal wird es hierzu der Änderung des Bebauungsplans bedürfen, materiell ist eine Kompensation einerseits für den eigentlichen Eingriff und andererseits für

die überplante Ausgleichsfläche erforderlich. Für diese Kompensationsmaßnahmen wird dann in jedem Fall auf externe Flächen zurückgegriffen werden müssen.

Planerische Vorsorge für eine solche Entwicklung durch Regelungen im Bebauungsplan sind nicht möglich. Das angesprochene Änderungsverfahren, das mit zeitlichen Verzögerungen und Kosten verbunden ist, erscheint bei den bestehenden rechtlichen Grundlagen unvermeidlich.

Aus Sicht des Vorhabenträgers wird die Durchführung von Maßnahmen auf dem Grundstück dann vorteilhaft sein, wenn Aufwand und Kosten geringer sind, als für die anderenfalls notwendig werdenden externen Maßnahmen. Da die Kompensationsflächen auf den Grundstücken i.d.R. zu Baulandpreisen gehandelt werden dürften, sind Einsparungen nur bei den oben unter den Buchstaben a) und b) genannten Maßnahmen zu erwarten.

Die planende Gemeinde wird die langfristige räumliche Entwicklung im Auge behalten müssen. Wenn die angesprochenen Maßnahmen, die auf den Grundstücksflächen verwirklicht werden können, ohne die Flächen erweitern zu müssen, regelmäßig durchgeführt werden, so kann dieses langfristig zu größeren Flächenverfügbarkeiten führen und so den Planungsspielraum erhalten.

Soweit die Ausgleichsmaßnahmen jedoch auf Flächen durchgeführt werden, die ansonsten für eine Bebauung zur Verfügung ständen (Buchstabe c), führt dieses zu dem bereits bei Variante III beschriebenen Effekt, daß Bereiche mit besonderen Standortvorteilen nicht vollständig baulich genutzt werden. Bei einem gleichbleibenden Bedarf an Netto-Gewerbefläche muß dann nachfolgend auf suboptimale Standorte ausgewichen werden.

Da die Ausgleichsflächen mit zu den Baugrundstücken gehören, ist eine Nutzung i.d.R. allein durch den Eigentümer und seine Mitarbeiter möglich. Somit steht den zu leistenden Aufwendungen ein privater Nutzen gegenüber, auch wenn die Schaffung und Nutzung von Grünflächen nicht das eigentliche Ziel der Vorhabenträger ist.

Eine Öffnung dieser Bereiche für die Öffentlichkeit ist allenfalls auf freiwilliger Basis möglich. Hierzu müssen die Ausgleichsflächen so miteinander verknüpft werden, daß möglichst große, geschlossene Bereiche geschaffen werden. Es ist jedoch immer zu prüfen, ob die

Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ eine gleichzeitige Erholungsnutzung zuläßt. Die geringe Größe der Flächen und die Lage inmitten des Gewerbegebiets schränkt die Eignung für eine öffentliche Erholungsnutzung jedoch erheblich ein.

Die Öffnung wird in der Regel die Möglichkeit zur Aufwertung einschränken. Dieses führt dazu, daß größere Flächen nachgewiesen werden müssen (vgl. Ausführungen zu Variante IV/a im nachfolgendem Kapitel 3.3.5).

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt und bei der Baugenehmigung durch entsprechende Nebenbestimmungen dem Vorhabenträger zur Umsetzung aufgegeben. Es stellt sich hierbei die Frage, ob die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan ausreichen, um diese Maßnahmen „angemessen“ festlegen zu können, insbesondere bei dauernd zu pflegenden Flächen.

Daran anschließend ist zu prüfen, ob und wie die Maßnahmen dauerhaft gesichert und durchgesetzt werden können. Diese Fragen sind auch dann relevant, wenn „externe“ Maßnahmen durch den Vorhabenträger umgesetzt werden sollen.

Die Palette der „stadtökologischen Festsetzungsmöglichkeiten“, die aus § 9 Abs. 1 BauGB entwickelt wurden, ist vielfältig (MITSCHANG 1993a, STICH et. al. 1992, SCHWIER 1992). Gleichwohl ist strittig, wo die Grenze dessen ist, was noch Gegenstand des Bauplanungsrechts ist und somit in einem Bebauungsplan festgesetzt werden darf.

Nach BIELENBERG (in Ernst/Zinkahn/Bielenberg 1994) dürfen nur Maßnahmen festgesetzt werden, die bodenrechtlicher Natur sind.

„Nur soweit mit ‘Maßnahmen’ zugleich Regelungen zur Bodennutzung verbunden sind und diese bodenrechtlich relevant sind, können diese festgesetzt werden.“ (GIERKE in Brügelmann et. al. 1995, Rn. 322 zu § 9)

Ausgeschlossen sind somit beispielsweise Regelungen über die Bewirtschaftung von Flächen (Fruchtfolge, Düngung, Entwässerung, Verwendung von Pestiziden, Verbot des Mähens usw.) und Betretungsverbote (ebenda)

„Hinsichtlich des Detaillierungsgrades von Festsetzungen in Bebauungsplänen ist der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu berücksichtigen. ... Dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung dient auch die in § 8a Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG vorgesehene Satzung,

nach der die Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet Grundsätze im Sinne von Standards für die Ausgestaltung von größeren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne treffen kann.“ (ARGE BAU/RUNKEL in Kormann 1994, S. 89)

MITSCANG (1993a) führt zunächst aus, daß „eigene landespflegerische Darstellungen oder Festsetzungen in Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen nur dann in Betracht zu ziehen sind, wenn sie im Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen stehen, bzw. wenn sie in den Auswirkungen baulicher oder sonst baurechtlich erheblichen Nutzung auf Natur und Landschaft begründet liegen“ (ebenda, S. 217). Er vertritt weiterhin die Auffassung, daß nach Einführung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz diese Voraussetzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelmäßig erfüllt ist, „da durch Artikel 5 dieses Gesetzes das Bundesnaturschutzgesetz in der Weise geändert wird, daß von dem Träger der Bauleitplanung gefordert wird, bereits auf der Ebene der Bebauungsplans die durch ihn vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen“ (ebenda, S. 218)

„Das bedeutet, daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen uneingeschränkt als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, da sie zweifelsohne in den Auswirkungen der baulichen Nutzung auf Natur und Landschaft begründet liegen.“ (ebenda)

Die zwischen den vorstehend zitierten Auffassungen von MITSCANG (1993a) und GIERKE (in Brügelmann et. al. 1995, Rn. 322 zu § 9) bestehenden Differenzen könnten darin begründet liegen, daß die Kommentierung von GIERKE aus dem Jahre 1989 datiert und somit die Regelung des § 8a BNatSchG noch nicht berücksichtigt hat.

Neben der Problematik der rechtlichen Sicherung der Kompensationsflächen und -maßnahmen ist die Frage nach der Durchführungssicherheit bzw. nach der praktischen Durchsetzbarkeit und Überprüfbarkeit zu stellen.

Im Rahmen eines Seminars wurde von seiten der Naturschutzbehörden und der freiberuflich Tätigen auf die mangelnde Durchsetzungsfähigkeit von ökologischen Festsetzungen in Bebauungsplänen hingewiesen, da es den Landespflegebehörden bei ihrem derzeitigen Personalbestand nicht auch

noch möglich ist, im Bebauungsplan getroffene Anpflanzungsfestsetzungen vor Ort zu überprüfen (MITSCHANG 1994a, S. 291).

Zusammenfassend ist festzustellen, daß im Zusammenhang mit der Ausweisung und Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen offene Fragen und Schwierigkeiten bestehen, die, neben den fachlichen Argumenten, Zweifel an der Zweckmäßigkeit solcher Regelungen hervorrufen.

### **3.3.5 Variante 0: Planung der Stadt Oldenburg für eine Teilfläche**

Wie bereits oben ausgeführt (Kapitel 3.2.1) hat die Stadt Oldenburg für den westlichen Planbereich den Entwurf eines Bebauungsplans N-680 zur Ausweisung eines Gewerbegebiets vorgelegt. Diese Planung ist in ihren wesentlichen Inhalten in Abbildung 7 dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf kombiniert hinsichtlich der Eingriffsregelung die zuvor dargestellten Varianten III und IV: Ein Teilausgleich soll auf den jeweiligen Grundflächen bzw. durch einen Grünzug innerhalb des zu bebauenden Bereichs erfolgen; zusätzlich wird der nördliche Grünlandbereich als Sammelkompensationsfläche ausgewiesen.

Obwohl im Bebauungsplanentwurf nur ein Teil der in dieser Arbeit betrachteten Fläche überplant ist, wird diese Planung mit in die vergleichende Analyse einbezogen. Die in die Flächenbilanz neben den absoluten Werten eingestellten prozentualen Anteile ermöglichen, mit gewissen Einschränkungen, eine Gegenüberstellung.

Hierbei sind jedoch Abweichungen zu berücksichtigen. Dieses betrifft insbesondere die Unterschiede im Bestand sowie die Straßen, die mit 14,5 m fast doppelt so breit sind wie in den Varianten I - IV.

Diese Abweichung dürfte daraus resultieren, daß bei Variante 0 an der Straße beidseitig durchgehende Parkstreifen vorgesehen sind. Der Bedarf hierfür wird nicht begründet und ist deshalb nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich muß durch die Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken oder in deren Nähe auf anderen Grundstücken die Aufnahme der vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen gesichert werden (§ 47 Abs. 2 und 3 NBauO).

Das von der Stadt Oldenburg überplante Areal von 19,0 ha gliedert sich in 9,8 ha Netto-Gewerbefläche, 1,0 ha Erschließung sowie 8,2 ha Ausgleichsflächen, die teilweise gebündelt als Extensivgrünland und Feuchtbiotop, teilweise langgesteckt als Grünzug und zur Eingrünung der Baukörper ausgewiesen sind.

Der zusätzliche Flächenbedarf pro ha Netto-GE ist mit 94% bei Variante 0 im Vergleich zu den Varianten I bis IV sehr hoch. Dieses liegt zunächst darin begründet, daß der Anteil der Erschließungsflächen wegen der Breite der Straßen groß ist.

Der durch die Breite der Straßen erzielte Effekt läßt sich dadurch belegen, daß die Kompensationsflächenberechnung für die oben beschriebene Variante II mit einer Straßenbreite von 14,5 m statt 8,0 m durchgeführt wird (vgl. Variante II/a im Anhang). Der zusätzliche Flächenbedarf pro Hektar Netto-GE erhöht sich hierbei von 74% auf 81%, wozu neben dem erhöhten Erschließungsflächenanteil auch der entsprechend vergrößerte Ersatzflächenbedarf beiträgt.

Durchschlagend ist jedoch, daß ein großer Anteil der Ausgleichsflächen, nämlich fast 30% der Gesamtfläche, inmitten der Bauflächen liegt und auch der Erschließung für Fußgänger und Radfahrer dienen soll. Dieser Aufwand ist aus den in Kapitel 3.2.1 genannten Gründen (lediglich Ziel- und Quellverkehr von Fußgängern und Radfahrern, vorhandenen Verbindungen Lübbenbusch- und Auenweg) nicht gerechtfertigt.

Für die Grünflächen mit Erschließungsfunktion wird legitimerweise eine Steigerung des Biotopflächenwerts um nur 1,0 angenommen. Eine solche geringere Aufwertung ist auch dann anzunehmen, wenn die Ausgleichsflächen als private oder öffentliche Grünflächen auch für Erholungszwecke genutzt werden. Wegen dieser geringeren Aufwertung im Vergleich zu dem randlich liegenden, ausschließlich Kompensationszwecken dienenden Bereiche muß eine entsprechend größere Fläche ausgewiesen werden, um hinsichtlich der Funktion „Biotop- und Artenschutz“ denselben Biotopflächenwert zu erreichen.

Auch hierzu wurde eine Vergleichsrechnung durchgeführt: Auf der Grundlage von Variante IV, die einen Ausgleich auf den einzelnen Grundstücksflächen vorsieht, wurde die prognostizierte Aufwertung der Ausgleichsflächen nicht mit 1,5 (von 1,0 auf 2,5) sondern mit 1,0 (von 1,0 auf 2,0) angesetzt (vgl. Variante IV/a im Anhang). Hierbei ergibt sich ein zusätzlicher

Flächenbedarf pro Hektar Netto-GE von 116%, der weit über dem der Variante IV (80%) liegt.

Die Grünflächen im Plangebiet (Grünzug und Grünflächen angrenzend an Lübbenbusch- und Auenweg) umfassen eine Fläche von über 21.000 qm. Zusätzlich werden auf den Grundstücksflächen Grünflächen entstehen, da die Grundflächenzahl auf nur 0,6 festgesetzt wurde (GRZ-Vorgabe für die Variante I bis IV: 0,8; vgl. Kapitel 3.2.1) und eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen mittels einer textlichen Festsetzung auf maximal 20% beschränkt wurde. Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans weitestgehend ausgenutzt würde, käme es zu einer Versiegelung von rund 70% der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen (98.000 qm). Dabei würden noch fast 30.000 qm als unbebaute Fläche begrünt werden können. Den überbauten Flächen von 68.600 qm würden dann im eigentlichen Gewerbegebiet südlich des Auenwegs begrünte Areale von über 50.000 qm gegenüberstehen.

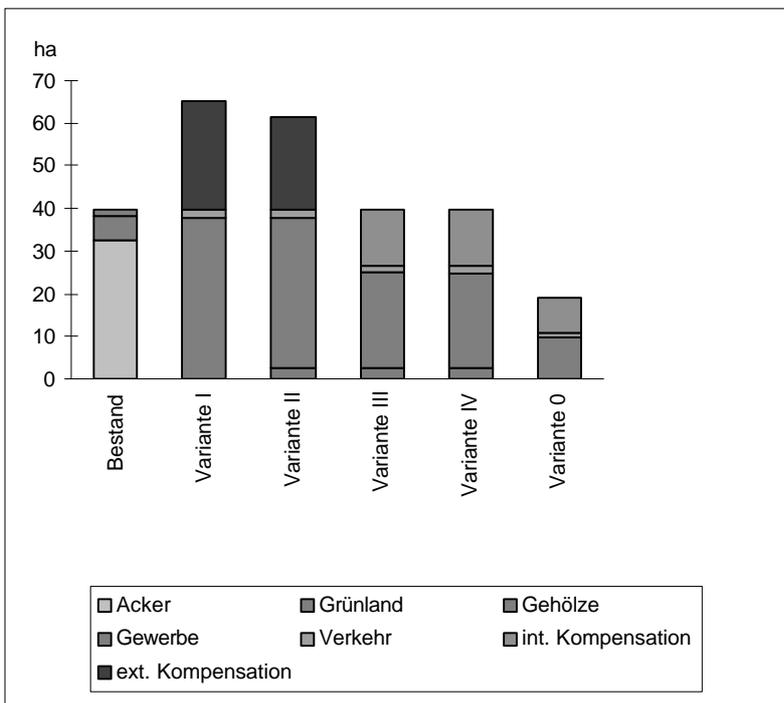
Der Anteil der Grünflächen erreicht somit einen Wert, der den der Variante IV übersteigt. Die in Kapitel 3.3.4 entwickelte Kritik kann insoweit auch auf die Variante 0 übertragen werden.

Bezüglich des zusätzlich zu Kompensationszwecken ausgewiesenen Bereichs nördlich des Auenwegs wird auf die Anmerkungen zu Variante III in Kapitel 3.3.3 verwiesen.



In den vorangegangenen Kapiteln wurden die Auswirkungen der möglichen Umgehensweisen mit der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beschrieben und problematisiert. Gegenstand der Betrachtung waren hierbei die entwickelten Varianten, die die jeweilige Herangehensweise so rigoros wie möglich verfolgten.

Ein Überblick über die Flächennutzungen bei den entwickelten Varianten ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Flächenbilanz der Varianten

Die Varianten werden nachfolgend bewertet, wobei gleichzeitig die Voraussetzungen und Grenzen aufgezeigt werden, unter denen die Anwendung der einzelnen Herangehensweisen sinnvoll ist. Ziel ist hierbei die Erarbeitung eines Katalogs von allgemeingültigen rahmenhaften Hinweisen und Handlungsempfehlungen.

Eine Bewertung kann immer nur anhand eines vorgegebenen Zielsystems erfolgen. Die „Meßlatte“, die hierbei angelegt werden soll, ist in den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere denen des § 1 Abs. 5 BauGB, zu finden.

Absatz 5 des § 1 BauGB liegt folgender Aufbau zugrunde (nach SÖFKER in Ernst/Zinkahn/Bielenberg 1994, Rn. 101):

Satz 1 - konkretisierte Aufgabenbeschreibung der Bauleitplanung, allgemeine Planungsziele

Satz 2 - Katalog der zu berücksichtigenden Belange

Satz 3 - Bodenschutzklausel

Satz 4 - Umwidmungssperrklausel

In Satz 1 werden mit rahmensetzendem Charakter die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung formuliert. Mit der Formulierung „geordnete städtebauliche Entwicklung“, die auch in den Absätzen 1 und 3 verwendet wird, will der Gesetzgeber der Bauleitplanung einen „übergeordneten und allgemeinen Leitbegriff“ (SÖFKER in Ernst/Zinkahn/Bielenberg 1994, Rn. 103) geben.

In ständiger Rechtsprechung wird vom Bundesverwaltungsgericht darauf verwiesen, daß es Sache der Gemeinde sei, wie sie ihre Planungshoheit handhabe und welche Konzeption sie ihr zugrunde lege. Die Entscheidung über planerische Zielsetzungen ist hiernach eine Frage der Gemeindepolitik und nicht bloße Rechtsanwendung. Die „geordnete städtebauliche Entwicklung“ bestimmt sich somit „im Einzelfall nach den vorhandenen, hinreichend konkretisierten planerischen Willensbetätigungen der Gemeinde“ (BVerwG, Urteil vom 29.4.1964).

Detailliertere Zielkonzepte als die sehr allgemein gehaltenen Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB liegen nicht vor. Es bedarf also einer Einzelfallentscheidung der Gemeinde im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Deshalb ist es zunächst nur möglich, eine Zielerfüllung anhand der „Meß-

latte“ der einzelnen Belange festzustellen. Welche Bedeutung den jeweiligen, so bestimmten „Einzelwerten“ in der Gesamtabwägung zukommt, ist durch die Gemeinde zu bestimmen.

Als besonders relevante Aspekte aus dem Katalog des § 1 Abs. 5 BauGB werden in den folgenden Kapiteln 4.1.1 bis 4.1.5 die Kriterien

- gesunde Arbeitsverhältnisse (Satz 2, Nr. 1),
- soziale Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange von Freizeit und Erholung (Satz 2, Nr. 3),
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Satz 2, Nr. 4)
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Satz 2, Nr. 7),
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere der Landwirtschaft, des Verkehrs und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (Satz 2, Nr. 8),
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (Satz 3) sowie
- die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für andere Nutzungsarten (Satz 4),

betrachtet.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß Grünflächen neben der im Rahmen dieser Arbeit ausführlich dargestellten Lebensraumfunktion für Flora und Fauna weitere Funktionen haben, die ADAM (1988, S. 77 ff.) wie folgt unterscheidet:

- klimaregulierende Wirkungen (Abkühlung der Umgebung durch „Verdunstungskälte“, Verminderung der Aufheizung von Baukörpern durch Beschattung, Bildung und Stabilisierung bodennaher Kaltluftschichten),
- Anreicherung des Grundwasser durch Regenwasserversickerung,
- Raumgliederung und Belebung des Stadtbildes
- soziale Funktionen (Interaktion und Kommunikation),
- psychohygienische Funktionen (Steigerung des Wohlbefindens, Förderung von Kreativität und Phantasie bei Kindern),
- Erholungsfunktionen (Verminderung des Erholungstourismus, Erhöhung der Lebensqualität).

Es sind hinsichtlich der berührten Belange sowohl die internen Effekte im Plangebiet als auch die externen Auswirkungen auf den teilweise benötigten

externen Flächen zu beachten. Erst ihre Summe macht die Auswirkungen auf die Stadtentwicklung erkennbar.

#### **4.1 Einzelaspekte**

##### **4.1.1 Gesunde Arbeitsverhältnisse und soziale Bedürfnisse der Bevölkerung**

Eine Konkretisierung des Begriffs „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ist den in § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB genannten Kriterien zu entnehmen, die im Zusammenhang mit der Beurteilung, ob „städtebauliche Mißstände“ vorliegen, zusammengestellt wurden.

Zu berücksichtigen sind danach

„die Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... in Bezug auf

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung ... der Arbeitsstätten,
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden ... und Arbeitsstätten,
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke, ...
- d) die Nutzung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach Maß, Art und Zustand,
- e) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- f) die vorhandene Erschließung.“

(§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geht insbesondere über die allgemeine Gefahrenabwehr und -vorsorge hinaus.

Es ist nicht erforderlich, daß die Regelungen in Rechtsnormen festgelegt sind. „Sie können sich z.B. auch aus DIN-Vorschriften, aus allgemein anerkannten Regeln der Baukunst, aus technischen Regelwerken, aus Erkenntnissen der Hygiene, der Medizin ... ergeben.“ (SÖFKER in Ernst/Zinkahn/Bielenberg 1994, Rn. 119 zu § 1)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist dem hier besprochenen Belang sowohl auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Rechnung zu tragen.

Bei der Gliederung des gesamten Gemeindegebiets durch den Flächennutzungsplan hat eine geeignete Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten zu erfolgen. Hier können den Baugebieten bereits Grünflächen, Frei- und Schutzflächen, Flächen für Freizeit, Erholung sowie für Spiel und Sport zugeordnet werden.

Bei der anschließenden Aufstellung von Bebauungsplänen sind detailliertere Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen als Instrumente zur Berücksichtigung des Belanges „gesunde Arbeitsverhältnisse“ einsetzbar. Emissionen können durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB beschränkt werden.

Im Sinne des Belanges „gesunde Arbeitsverhältnisse“ ist ein Mindeststandard an Grünflächen im Plangebiet bzw. im Bereich der Bebauung erstrebenswert. Hierfür ist jedoch die bei Ausschöpfung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) verbleibende „Restfläche“ von 20% ausreichend. Dieses kann allein daraus geschlossen werden, daß der Verordnungsgeber der BauNVO ansonsten einen höheren Maximalwert als 0,8 festgesetzt hätte.

Die Varianten I und II, die unter Berücksichtigung der Vorgaben der BauNVO eine möglichst weitgehende Bebauung vorsehen, können deshalb als noch mit dem hier diskutierten Belang vereinbar bezeichnet werden.

Die Ausweisung von über einem Drittel des Plangebiets als Grünfläche (Varianten III und IV) ist mit der Schaffung von gesunden Arbeitsverhältnissen allein nicht zu begründen. Der Verordnungsgeber ist bei der Festlegung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO offensichtlich davon ausgegangen, daß mit deren Einhaltung regelmäßig gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die Notwendigkeit einer Verringerung der baulichen Dichte kann somit mit diesem Belang nur in Ausnahmefällen begründet werden.

Im Hinblick auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung spielt in erster Linie die Erholungseignung der Kompensationsflächen eine Rolle.

In diesem Zusammenhang spielt auch die Frage eine Rolle, wie die Kompensationsflächen bauleitplanerisch ausgewiesen werden. Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche würde eine Nutzung durch die Allgemeinheit eröffnen, wenn eine private Grünfläche ausgewiesen wird, sind ggf. nur die Anlieger Nutzungsberechtigt.

Die bei den Variante I und II entstehenden externen Kompensationsflächen dürften für eine Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit regelmäßig geeignet sein. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß es sich um vormals landwirtschaftlich genutzte Bereiche handelt, die auch vor der Ausweisung und Herrichtung als Kompensationsflächen öffentlich zugänglich waren (§ 27 BNatSchG i.V. m. dem Nds. Gesetz über die Ordnung in Feld und Forst).

Im Einzelfall wird bei den Varianten I und II die Notwendigkeit zu diskutieren sein, die Zugänglichkeit der Kompensationsflächen ganz oder teilweise einzuschränken, um Störungen von empfindlichen Tierarten zu vermeiden. Soweit dieses als unumgänglich erachtet und entsprechend durchgesetzt wird, schließt sich die Frage an, ob und ggf. welche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind, um die Einschränkungen der Erholungsnutzung zu kompensieren.

Es wäre beispielsweise denkbar, die Erholungseignung der umliegenden Bereiche durch Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes zu erhöhen. Mit solchen ergänzenden Schritten auf zusätzlichen Flächen werden jedoch die negativen Auswirkungen auf die räumlichen Nutzungen, insbesondere auf die Landwirtschaft (vgl. Kapitel 4.1.4), weiter steigen.

Die Bedeutung der Sammelausgleichsflächen im Gebiet (Variante III) für Erholungszwecke der außerhalb des Plangebiets wohnenden Bevölkerung dürfte hingegen eher gering sein. Die unmittelbare räumliche Nähe der Gewerbebetriebe führt dazu, daß Störungen (z.B. Lärm, Stäube) die gesamte Grünfläche beeinträchtigen.

Die Ausgleichsflächen auf den bebauten Grundstücken (Variante IV) sind im Vergleich zu denen der Variante III kleiner und somit noch weniger für eine Erholungsnutzung durch die Bevölkerung geeignet. Hinzu kommt, daß diese Bereiche Teil der privaten Grundstücksflächen und damit nicht öffentlich zugänglich sind.

Es kann davon ausgegangen werden, daß auf diesen Flächen allenfalls die Beschäftigten ihre Pausen verbringen. Eine solche Nutzungsmöglichkeit kann im Sinne des hier diskutierten Belanges als positiv bewertet werden.

Die Flächen haben jedoch Größen, die für einen Kurzaufenthalt im Freien nicht unbedingt notwendig sind. Für die Gestaltung einer „grünen Pausenflä-

che“ würde bei geeigneter Lage und Ausstattung eine wesentlich kleinere Fläche ausreichen, die auch bei den Varianten I und II noch realisierbar ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß für den hier behandelten Belang „gesunde Arbeitsverhältnisse“ die Einhaltung eines ausreichenden Mindeststandards bereits durch die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO gesichert ist. Zur Sicherung und Entwicklung von Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung ist die Ausweisung von externen Kompensationsflächen der sinnvollere Weg.

#### **4.1.2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

„Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes bedeuten nicht nur gestalterische Belange; die Begriffe bezeichnen vor allem auch eine funktionale Zuordnung von Ortschaft und Landschaft. Unter Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteils bei einer Betrachtung sowohl von innen als auch von außen her (unter Einschließung der Fernwirkung des Ortsumrisses) zu verstehen. Die Gestaltung des Landschaftsbildes bedeutet, daß bei der Bauleitplanung die naturgegebene Lage in Betracht zu ziehen ist und daß das Gesamtbild der Landschaft nicht zerrissen und der Übergang der Bebauung zur freien Landschaft entsprechend gestaltet wird.“ (SÖFKER in Ernst/Zinkahn/Bielenberg 1994, Rn. 132 zu § 1)

Im Rahmen der Gliederung des gesamten Gemeindegebiets durch den Flächennutzungsplan wird eine erste entscheidende Weichenstellung vorgenommen. Auf dieser Ebene fällt die Entscheidung darüber, wie das Gemeindegebiet hinsichtlich seiner baulichen und sonstigen Nutzung strukturiert werden soll. Hier wird darüber beschlossen, welche Flächen zukünftig für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden sollen.

Gleichzeitig können Grünflächen zur großflächigen Strukturierung des Gemeindegebiets gesichert werden. Eine Überlagerung dieser Bereiche mit den Flächen für Kompensationsmaßnahmen ist bei den Varianten I, II und III möglich, da hier zusammenhängende Areale ausgewiesen werden. Die Varianten I und II schaffen eine größere Flexibilität hinsichtlich der Lokalisierung der Kompensationsflächen, da keine räumliche Verknüpfung von Bau- und Grünflächen erforderlich ist.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können vermieden und die Gestaltung des Ortsbildes positiv beeinflusst werden, indem die Nutzungen sinnvoll angeordnet werden. In sensiblen Bereichen ist zu prüfen, ob eine bauliche Nutzung ermöglicht oder ob die Flächen der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen. Die Berücksichtigung des hier diskutierten, in § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB festgeschriebenen Belanges zielt insoweit in dieselbe Richtung wie das Gebot der Eingriffsregelung, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf das notwendige Maß zu beschränken.

Um auch für zukünftig eine sinnvolle Strukturierung und Zuordnung von Flächen planerisch vorbereiten und leiten zu können, sollten die Gemeinden bestrebt sein, einen Überblick darüber zu behalten, welche Flächen bereits für Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen wurden und somit für zukünftige städtebauliche Planungen nicht mehr zur Verfügung stehen. Dieses erscheint notwendig, da auch im Rahmen von Fachplanungen, insbesondere Planfeststellungsverfahren, entsprechende Flächenfestlegungen erfolgen können. Entsprechende Kataster oder Register sind in den Naturschutzgesetzen von Brandenburg und Thüringen bereits vorgesehen.

Eine Konkretisierung der Regelungen erfolgt durch den Bebauungsplan. Hierin werden die Art und das Maß der Nutzung detaillierter festgelegt, sowie die Größe und Lage der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen geregelt, die entscheidenden Einfluß auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

Im Bebauungsplan der Stadt Oldenburg für den westlichen Planbereich (Variante 0) wurde „mit Rücksicht auf die bestehende Situation des Landschaftsbildes in unmittelbarer Nähe zur nördlichen Stadtgrenze und somit als ‘Eingangstor’ der Stadt Oldenburg“ (STADT OLDENBURG 1995, S. 4) eine Höhenbeschränkung der Gebäude vorgenommen. „Das festgesetzte Maß ist jedoch ausreichend für die angestrebte Nutzung.“ (ebenda)

Diese Erwägung scheint zunächst schlüssig und nachvollziehbar.

In diesem Zusammenhang stellt sich jedoch die Frage, ob diese Festsetzung auch vor dem Hintergrund ihrer mittelfristigen Auswirkungen begründet ist. Die Beschränkung der baulichen Nutzung, auch durch die Vorgabe von maximalen Gebäudehöhen, kann dazu führen, daß verstärkt „in die Fläche“ gebaut wird. Die Schonung des Orts- und Landschaftsbildes an einer Stelle erfolgt um den Preis einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme in einem

anderen Gebiet. Diese Problematik ist in die Abwägung einzubeziehen, wenn entsprechende Festsetzungen erfolgen sollen.

Die Zusammenhänge zwischen maximalen Gebäudehöhen in Zusammenhang mit einer mehrgeschossigen Bauweise und Flächeninanspruchnahme werden in Kapitel 4.1.5 diskutiert.

Im Sinne des hier behandelten Belanges bildet die Gestaltung der Baukörper einen weiteren Ansatzpunkt. Es ist, auch bei gewerblich genutzten Gebäuden, unsinnig, keinerlei Festlegung über die bauliche Gestaltung zu treffen und gleichzeitig mit kosten- und flächenaufwendigen Begrünungsmaßnahmen eine Einbindung und Kaschierung anzustreben. Durch örtliche Bauvorschriften (§ 56 i. V. m. §§ 97 und 98 NBauO) kann die Gemeinde auch im Rahmen der Bauleitplanung Festsetzungen hierzu treffen.

Bei den Varianten III, IV und 0 wird durch großflächige Eingrünung eine Integration der Baukörper in das umliegende Landschaftsbild bzw. ein stark durchgrüntes Ortsbild erreicht. Beeinträchtigungen der Umgebung sind damit weitgehend ausgeschlossen, innerhalb des Plangebiets bleiben negative Veränderungen jedoch erkennbar.

Gleichzeitig müssen großflächig neue Baugebiete ausgewiesen werden, um den bestehenden Bedarf an Netto-Gewerbefläche zu decken. Da hierdurch erneut Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes hervorgerufen werden, kann ein solches Vorgehen jedoch letztlich nicht die Intention von § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB sein.

Eine flächenintensive Eingrünung sollte sich auf die Ausnahmefälle beschränken, wo eine gegen optische Eingriffe sehr sensible Umgebung dieses erfordert. An diesen Stellen ist aber zunächst zu prüfen, ob hier überhaupt eine Bebauung erfolgen soll.

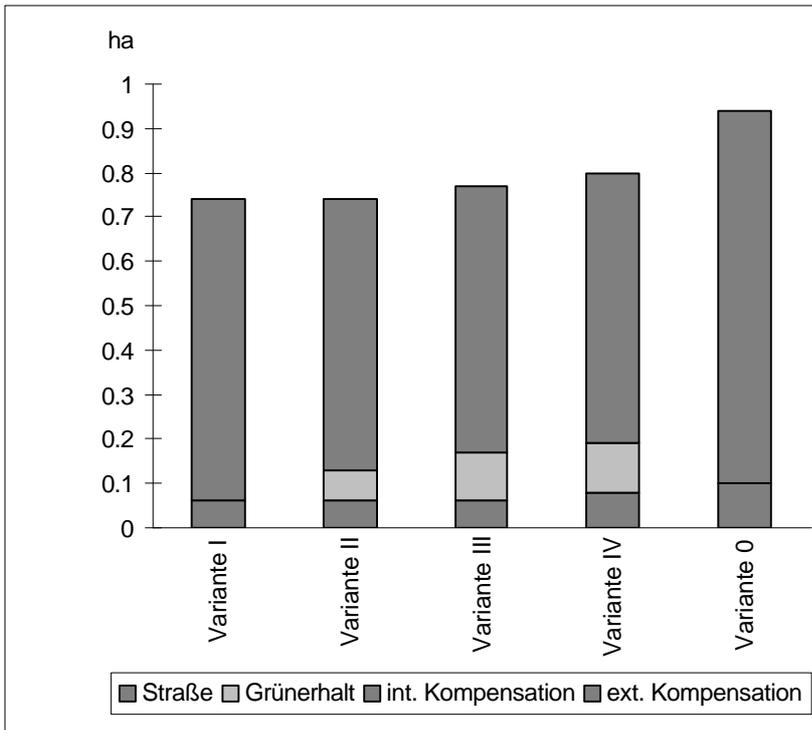
In diesem Sinne sind die bei den Varianten I und II verbleibenden Möglichkeiten der Bepflanzung für eine Einbindung des Gebiets in das umgebende Landschaftsbild ausreichend. Die Ausgleichsflächen bei Variante IV können darüber hinaus die Integration des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild lediglich weiter optimieren, wobei die zu erreichenden Effekte den hierfür erforderlichen Flächenbedarf (vgl. Kapitel 4.1.3 und 4.1.5) allein nicht rechtfertigen können.

Entscheidend ist neben der Größe der Grünflächen deren Gestaltung. Wenn nicht durch entsprechende Regelungen sichergestellt wird, daß hier eine landschaftsgerechte Gestaltung erfolgt, kann die Wirkung auch großer Flächen minimal sein. Die sich ansiedelnden Betriebe könnten ein Interesse daran haben, ihre werbewirksamen Fassaden nicht mit Großbäumen zu verdecken. Eine Einbindung erfolgt beispielsweise nicht, wenn ausschließlich Rasenflächen angelegt und niedrige Sträucher und Nadelgehölze gepflanzt werden.

Die Festsetzung der Sammelkompensationsfläche im nördlichen Planbereich bei Variante III ist dann sinnvoll, wenn hier an der Gemeindegrenze die Bebauung enden soll und zukünftige Erweiterungsplanungen auszuschließen sind. Unter dieser Voraussetzung ist die Nutzung dieser Fläche zu Kompensationszwecken begründet, um eine optische Abrundung und Gestaltung des Siedlungsrandes zu erreichen.

#### **4.1.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Zunächst sollen die Ergebnisse des angewendeten Modells zur Bestimmung der zur vollständigen Kompensation erforderlichen Flächen kritisch beleuchtet werden. Hierbei sind nicht die absoluten Daten entscheidend, die, wie in Kapitel 2.4.1 ausführlich dargelegt, nur eingeschränkt herleitbar sind. Gegenstand der nachfolgenden Betrachtungen sind in erster Linie die Differenzen zwischen den Varianten hinsichtlich Lage und Umfang der Kompensationsflächen. Diese werden in der Zusammenstellung der zusätzlichen Flächenbedarfe pro Hektar Netto-GE deutlich.



Zusätzlicher Flächenbedarf pro ha Netto-GE

Bei gleichem Gesamtflächenbedarf für Grünflächen unterscheiden sich Variante I und II dadurch, daß bei Variante I 0,68 ha externe Ersatzfläche pro Hektar Netto-GE erforderlich wird, während bei Variante II ein Teil (0,07 ha) auf den Grünerhalt entfällt.

Es sind bei diesen beiden Varianten keine Unterschiede im Gesamtflächenbedarf pro Hektar Netto-GE zu beobachten, weil sich zwei Effekte überlagern:

Einerseits führt die Überplanung des für den Naturschutz wertvollen Bereichs zu einem erhöhten Kompensationsbedarf. Da die zerstörten Strukturen nicht zeitnah sondern nur langfristig wiederhergestellt werden können, ist eine Kompensation nur durch die Bereitstellung einer entsprechend grö-

ßeren Fläche möglich. Die benötigte Fläche ist größer als die Eingriffsfläche; Eingriffs- und Kompensationsfläche haben ein Verhältnis von größer als 1:1.

In die Berechnung fließt dieses dadurch ein, daß die Gehölzfläche mit dem Wertfaktor 2,5 bei Variante I zu Gewerbebaufläche (Wertfaktor 0,1) umgewidmet wird. Diese Abwertung um den Wertfaktor 2,4 kann bei einer durchschnittlich erreichbaren Aufwertung um 1,5 nur durch die Bereitstellung einer entsprechend größeren Fläche kompensiert werden.

Andererseits steigt der Erschließungsaufwand pro Hektar Netto-GE, weil die Gesamtverkehrsflächen bei den Varianten I und II identisch sind, bei Variante II jedoch weniger Netto-GE erschlossen wird. Dieser relativ erhöhte Flächenaufwand verursacht entsprechende Kompensationsmaßnahmen.

Die zuvor beschriebenen Effekte sind bei der vorgelegten Beispielplanung jedoch unbedeutend, da die Gehölzfläche bei Variante II lediglich einen Flächenanteil von 6,3% einnimmt. Sie liegen unterhalb der Schwelle der bei der Berechnung im Anhang vorgenommenen Rundung.

Die als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche (Grünerhalt und Kompensationsflächen) sind bei den Varianten III und IV mit 0,71 ha bzw. 0,72 ha pro ha Netto-GE geringfügig größer als bei den Varianten I und II (0,68 ha). Dieses liegt darin begründet, daß der Grünerhalt einen größeren Anteil einnimmt (Variante I 7%, Varianten II und III 11%), da dessen absolute Flächengröße konstant ist und bei den Varianten III und IV weniger Netto-GE ausgewiesen wird. Es wird somit die Tendenz erkennbar, daß sich der Erhalt von vorhandenen Biotopstrukturen dann deutlicher auf den Gesamtflächenbedarf pro ha Netto-GE auswirkt, wenn durch die Integration von Kompensationsflächen in das Plangebiet weniger Netto-GE ausgewiesen werden kann.

Obwohl die Verkehrsflächen der Variante III und IV absolut gerechnet kleiner als die der Varianten I und II sind, weisen sie nach Umrechnung auf einen Hektar Netto-GE den gleichen (Variante III) oder einen höheren Wert (Variante IV) auf.

Die Integration der Ausgleichsflächen auf den einzelnen Grundstücken (Variante IV) führt dazu, daß Plangebiete erweitert werden müssen, um die gleiche Fläche Netto-GE ausweisen zu können; die Ausgleichsflächen werden teilweise gleichsam miterschlossen. Der erhöhte Erschließungsaufwand

pro Hektar Netto-GE verursacht auch entsprechend zusätzlichen Kompensationsbedarf.

Der Erschließungsaufwand pro ha Netto-GE weicht bei Variante III nicht von dem der Varianten I und II ab, da die Sammelkompensationsflächen am Rande des Plangebiets liegen und somit von den Verkehrsflächen nicht tangiert werden.

Da bei der Überplanung von im Sinne des Naturschutzes wertvollen Bereichen mehr Kompensationsfläche erforderlich wird (Verhältnis Eingriffs- zu Kompensationsfläche größer als 1:1), werden durch die Eingriffsregelung entsprechend höhere Kosten verursacht. Dieser Effekt ist in der vorgelegten Beispielplanung nur ansatzweise erkennbar, da der Flächenanteil der Gehölze mit 3,8% vom Bestand nur sehr gering ist.

Um diese Aufwendungen und die damit verbundenen Kosten zu vermeiden, wird die Überbauung dieser Flächen möglichst vermieden werden. Dieses ist aber nur sinnvoll, wenn es sich um größere Bereiche oder Flächen mit Trittsiefenfunktion handelt, die auch bei umliegender Bebauung weiterhin ihre Funktion erfüllen können.

Soweit das gesamte Plangebiet einen hohen Wert im Sinne des Naturschutzes hat, wird eine Überplanung erhöhte Kompensationsforderungen auslösen. Würde beispielsweise die in dieser Arbeit exemplarisch durchgeführte Planung nicht auf Acker- und Intensivgrünlandflächen (Wertfaktor 1,0) sondern auf einer Extensivwiese (Wertfaktor 2,0) durchgeführt, würde sich bei Variante II ein externer Kompensationsbedarf von 47,1 ha statt 21,5 ha ergeben (vgl. Variante II/b im Anhang). Der zusätzliche Flächenbedarf pro ha Netto-GE würde sich von 74% auf 144% erhöhen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Ergebnisse des angewendeten standardisierten Bewertungsverfahrens die zu beachtenden Gegebenheiten angemessen widerspiegeln. Insgesamt sind die Ergebnisse nachvollziehbar und schlüssig nachvollziehbar.

Die Gemeinde entscheidet in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB u.a. über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 8a BNatSchG, vgl. Kapitel 2.3). Durch entsprechende Festsetzungen kann eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen bei allen Varianten gesichert werden. Unabhängig davon, ob sich die Gemeinde im

Einzelfall für eine vollständige Kompensation entscheidet, werden sich die vorgestellten Varianten in unterschiedlicher Weise auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auswirken.

Die räumliche Nähe von Eingriffs- und Kompensationsflächen ist gemäß den Vorgaben der „ursprünglichen“ Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG bzw. der entsprechenden Landesregelungen primär anzustreben. Um das Zurückbleiben von „Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes“ (§ 10 NNatG) auszuschließen, sind die „von dem Eingriff betroffenen Grundflächen“ (ebenda) entsprechend herzurichten.

Die Umsetzung dieser Forderung bei Variante IV führt, wie bereits in Kapitel 3.3.4 beschrieben, zu Flächenzuschnitten, die für Zwecke des Biotop- und Artenschutzes nur sehr bedingt geeignet sind. Die zusammenhängenden Flächengrößen lassen vermuten, daß diese dauerhaft nicht als Lebensraum von differenzierten Biozöosen geeignet sind. SCHINK (1995a) spricht in diesem Zusammenhang davon, daß diese Maßnahmen „in ihrer Qualität über eher naturkosmetische Maßnahmen oft kaum hinausgehen können“ (ebenda, S. 287).

Eine externe Sammelkompensation (Varianten I und II) kann für den Biotop- und Artenschutz sinnvoller sein, weil hierdurch Flächengrößen erreicht werden, die oberhalb der für bestimmte Tierarten benötigten Minimalgrößen liegen.

Eine Biozönose (Lebensgemeinschaft) kann nur in ihrer vollständigen Ausprägung vorkommen, wenn für die Arten oder Artengruppen mit dem höchsten Flächenbedarf (in der Regel große Arten oder Arten am Ende der Nahrungskette wie Greifvögel und Großsäuger) zumindest das Minimumareal vorhanden ist. Die Zulässigkeit einer Festlegung von Minimalarealen für einzelne Populationen und Ökosystemtypen ist in der wissenschaftlichen Diskussion umstritten. Es besteht Einigkeit darüber, daß Minimalareale nur mit einer gewissen Schwankungsbreite angegeben werden können. Die in der Literatur genannten Werte (Zusammenstellung bei HABER 1993, S. 108 ff.) von z.B. min. 10-3000 ha für Feuchtgrünland/Niedermoor lassen deutlich erkennen, daß solche Flächengrößen auf einem einzelnen oder auf wenigen Grundstücken (Variante IV) nicht erreicht werden können. Auch die Sammelkompensationsflächen im Baugebiet (Variante III) sind nur beschränkt geeignet.

Die Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (Varianten I und II) führt jedoch dazu, daß „Naturschutzreservate“ geschaffen werden. Mit der Aufnahme der Eingriffsregelung in das Naturschutzrecht sollte aber gerade dieser, bis dahin vorherrschende Ansatz abgelöst werden (vgl. Kapitel 2.1). Die flächendeckende Berücksichtigung des Naturschutzes durch die Eingriffsregelung wird dann konterkariert, wenn im eigentlichen Plangebiet alle Maßnahmen zulässig sind, soweit extern entsprechender Ersatz geschaffen wird.

In rechtlicher Hinsicht ist es zweifelhaft, ob in Niedersachsen die Durchführung von externen Kompensationsmaßnahmen ohne jeden Bezug zum Ort des Eingriffs zulässig ist. Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege u.a. unter Anwendung „der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9“ zu entscheiden. Damit ist in Niedersachsen die Regelung des § 12 NNatG anzuwenden, die Ersatzmaßnahme nur „an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes“ vorsieht. Soweit als dieser Raum die Fläche zu verstehen ist, auf der Auswirkungen des Eingriffs noch erkennbar und im Zweifelsfall nachweisbar sind, dürfte die räumliche Entfernung zwischen baulichen Maßnahmen und Kompensation allenfalls wenige hundert Meter betragen (vgl. Kapitel 2.1).

Die Ausweisung von internen Bereichen als Sammelkompensationsfläche ist nur dann sinnvoll, wenn die angestrebten Funktionen langfristig gesichert werden können. Das vorliegende Konzept zur Renaturierung der Fließgewässerseraue der Wahnbäke bietet hierzu für die nördlich des Auenwegs liegenden Flächen einen Ansatz.

Die Fortführung der Bebauung nach Norden kann mittel- bis langfristig jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es ist deshalb ggf. zu überprüfen, ob die Maßnahme in diesem Bereich auch dann noch ihre Funktion erfüllen kann.

Wenn die Kompensationsflächen im Plangebiet liegen, muß davon ausgegangen werden, daß zumindest die Randbereiche erheblich durch die angrenzende gewerbliche Nutzung beeinträchtigt werden. Dieser Effekt ist in die durchgeführten Rechnungen im Rahmen des standardisierten Verfahrens nicht eingeflossen. Würde dieses berücksichtigt, wären bei den Varianten III und IV die Kompensationsflächen entsprechend zu vergrößern.

Bei den Varianten I und II kann andererseits davon ausgegangen werden, daß durch die Bündelung mehrerer Maßnahmen randliche Beeinträchtigungen i.d.R. nicht zu erwarten sind.

Bei internen Maßnahmen ist darüber hinaus fraglich, ob innerhalb des Plangebiets Flächen liegen, die für eine Aufwertung geeignet sind. Soweit die Kompensationsmaßnahmen räumlich nicht unmittelbar an das Plangebiet gebunden sind (Varianten I und II), bestehen bessere Möglichkeiten geeignete Flächen zu wählen.

Insgesamt dürfte aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes die Ausweisung von externen Ersatzflächen vorzuziehen und die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet nur in Ausnahmefällen die sinnvollere Lösung sein. Nur wenn die vorhandenen Funktionen des Naturhaushalts trotz der angrenzenden baulichen Nutzung gesichert und ggf. ergänzt werden können, beispielsweise als Trittsteinbiotope, ist die Durchführung von Maßnahmen im Plangebiet sinnvoll. Ob diese Voraussetzungen vorliegen ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen.

Ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ist zu überprüfen, ob aus anderen Gründen des Naturhaushalts Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ausgewiesen werden sollen. Beispielsweise ist die Versickerung von Regenwasser zur Anreicherung des Grundwasserhaushalts nur möglich, wenn keine oberflächennahen wasserstauenden Bodenhorizonte vorhanden sind.

Die Kompensation im Plangebiet (Varianten III, IV und 0) führt dazu, daß nicht die gesamte Fläche im Sinne der primär angestrebten baulichen Nutzung verwendet werden kann. Im Umkehrschluß müssen größere Bauflächen ausgewiesen werden, um eine bestehende Nachfrage zu befriedigen.

In der Stadt Oldenburg wird eine solche Vorgehensweise mittelfristig zur Folge haben, daß im Sinne des Naturschutz wertvolle Flächen überplant werden müssen, um den Bedarf zu decken. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans (STADT OLDENBURG 1994b) werden Bauflächen dargestellt, die zu Konflikten mit den Vorgaben des Vorentwurfs des Landschaftsplans (STADT OLDENBURG 1994c) führen. Diese Überplanungen könnten verhindert oder zumindest aufgeschoben werden, wenn die aus der Sicht des Naturschutzes wenig oder nicht konflikträchtigen Bauflächen intensiv und vollständig genutzt würden.

Die flächenmäßige Dimension dieses Phänomens wird in Kapitel 4.1.5 dargestellt.

Da neben den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege die gesamten Umweltauswirkungen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sollte überprüft werden, ob und ggf. welche Maßnahmen zum Schutz und zur Einsparung der Ressource Wasser, zur Einsparung von Energie und zur Substitution von fossilen durch regenerative Energieträger, zur Vermeidung und Verminderung von Emissionen (Lärm, Luft, Wasser) festgesetzt werden sollen. In diesem Sinne sind vielschichtige Maßnahmen möglich, die teilweise bereits heute realisiert werden (Überblick in ILS 1990, HENZE et. al. 1991).

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jedoch bei allen Maßnahmen im Einzelfall zu überprüfen, ob Aufwand und Nutzen der Maßnahmen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Wenn beispielsweise die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen führen würde (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten), der Vorteil für den Naturhaushalt aber lediglich geringfügig ist, kann eine solche Maßnahme nicht verpflichtend vorgeschrieben werden.

Die verpflichtende Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan zu einem Zeitpunkt, wenn die Betriebe noch unbekannt sind, kann dann zu Problemen führen, wenn einzelne Firmen aus betriebsinternen Gründen daran gehindert sind, eine entsprechende Umsetzung vorzunehmen. So ist eine Dachbegrünung beispielsweise bei Firmen, die mit feuergefährlichen Materialien umgehen, aus Brandschutzgründen häufig ausgeschlossen. Der Bebauungsplan muß deshalb zumindest entsprechende Ausnahmen vorsehen.

Bei einem auch zukünftig zu erwartenden zusätzlichen Flächenbedarf und steigenden Grundstückspreisen könnte die Wiedernutzung von Brachflächen (Flächenrecycling) trotz Altlasten und Sanierungsnotwendigkeit attraktiv werden, wenn durch Planungen auf der „grünen Wiese“ erhöhte Kosten für Kompensationsmaßnahmen und den damit verbundenen zusätzlichen Flächenerwerb entstehen.

Soweit sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach § 30 BauGB bemißt, dürfte die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen entfallen, da in „alten“ Bebauungsplänen i.d.R. keine entsprechenden Festsetzungen enthalten sein

werden. Bei einer ggf. notwendigen Änderung und Neuaufstellung von Bebauungsplänen ist zu berücksichtigen, daß die Fläche vormals bebaut war und somit ein erstmaliger Eingriff nicht zu erwarten ist.

#### **4.1.4 Belange der Wirtschaft**

Für die Wirtschaft ist es zunächst wichtig, daß Bauflächen in der benötigten Größe und Struktur verfügbar sind.

„Instrumentell werden die planerischen Konsequenzen aus der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft unmittelbar durch Ausweisung von wirtschaftlichen Zwecken dienenden Flächen (vor allem Baugebieten nach §§ 8 und 9 BauNVO) gezogen...“ (SÖFKER in Ernst/Zinkahn/Bielenberg 1994, Rn. 158 zu § 1)

Neben der Größe und Struktur der verfügbaren Flächen spielen die qualitativen Standortanforderungen der Betriebe eine wichtige Rolle. Hierbei ist die verkehrliche Anbindung ein entscheidender Faktor.

Aus diesem Grund ist es nicht sinnvoll, gut erschlossene und relativ zentrale Flächen nicht vollständig baulich zu nutzen, sondern teilweise für Kompensationsmaßnahmen zu verwenden (Varianten III, IV und 0). Dieses führt dazu, daß der zukünftig zu erwartende Bedarf an zusätzlichen Bauflächen nur noch in suboptimalen Bereichen befriedigt werden kann.

Die konkret zu beachtenden Anforderungen und Wünsche der Wirtschaft sind von den zukünftigen Nutzern abhängig, die aber noch nicht bekannt sind („Angebotsplanung“ vgl. Kapitel 3.2.1).

Es ist beispielsweise denkbar, daß sich in diesem Bereich produzierendes Gewerbe ansiedelt. Einschränkungen der zulässigen Nutzung durch Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können die betrieblichen Abläufe ggf. behindern.

Sollten die Flächen hingegen von Betrieben genutzt werden, die sich mit planenden, entwickelnden, verwaltenden oder arbeitsvorbereitenden, dem Dienstleistungsbereich zurechenbaren Aufgaben befassen, könnte eine flächen- und maßnahmenintensive Eingrünung durchaus erwünscht sein. Mit wachsendem Anteil höher qualifizierter Personen an den Beschäftigten steigt auch der Einfluß des Image des Produktionsstandortes sowie des weiteren Umfeldes, das sich u.a. am Anteil der Grün- und Freiflächen festmacht

(WEBER in ILS 1991). Nach SCHMIDT (in ILS 1993, S. 22) sollte der „Park“ mit mindestens 50% Grünfläche das Konzept für neue Industrie-, Gewerbe- und High-Tech-Ansiedlungen bestimmen.

Die planende Gemeinde kann auf die beschriebene Problematik dadurch reagieren, daß sie einerseits für die unterschiedlichen Nutzungen geeignete Flächen ausweist und andererseits durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen die unterschiedlichen Nutzungen in jeweils geeignete Plangebiete lenkt. Um beispielsweise die für tertiäre Nutzungen vorgesehenen Gebiete von flächenintensiven Produktionsbetrieben freizuhalten, könnte für diese Flächen eine mindestens zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden.

Ein größerer Brutto-FB pro ha Netto-GE bringt für die Vorhabenträger auch höhere Kosten. Dabei ist es unwesentlich, ob die Aufwendungen direkt durch die Betriebe geleistet werden müssen oder ob die Gemeinden ihre Aufwendungen, insbesondere für Erschließung und Kompensationsmaßnahmen, geltend machen. Da auch die Wirtschaftlichkeit von Festsetzungen in Bebauungsplänen als Belange der Wirtschaft für die Abwägung Bedeutung haben (SÖFKER in Ernst/Zinkahn/Bielenberg 1994, Rn. 159 zu § 1), ist unter diesem Gesichtspunkt der Gesamtflächenbedarf zu minimieren.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß für die externen Kompensationsflächen i.d.R. geringere Grundstückskosten als für die eigentliche Baufläche zu veranschlagen sein dürften, da kein ausgewiesenes „Bauland“ in Anspruch genommen wird. Es hat sich aber für die benötigten externen Kompensationsflächen bereits der Begriff „Bauvoraussetzungsland“ (DIETERICH und TEIGEL 1995, S. 3) gebildet, der aus der Sicht der Eigentümer einen höheren Preis rechtfertigen soll.

Angaben darüber, welche finanziellen Belastungen durch die Umsetzung der Eingriffsregelung entstehen, liegen bisher für gewerbliche Vorhaben nicht vor. Die Kosten für Sammelausgleichsflächen in der Landeshauptstadt Hannover liegen für eine Eigentumswohnung bei ca. 4.000.- DM und für ein Eigenheim bei 12.000.- bis 16.000.- DM (KLINGE 1995, S. 298).

Die planende Gemeinde muß in ihren Überlegungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten berücksichtigen, welche durch sie zu tragenden Kosten durch die Planung verursacht werden. Sie kann sich die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen unter der Voraussetzung, daß eine Zuordnung erfolgt

ist (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG), durch die Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer erstatten lassen (§ 8a Abs. 3 BNatSchG).

Die Kostenerstattung ist jedoch auch bei Vorliegen einer Satzung nach § 8a Abs. 5 BNatSchG nicht unproblematisch. Da es sich hierbei um einen „öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruch“ (STEINFORT 1995, S. 145) handelt, haben gemäß § 80 Abs. 1 und 2 VwGO Widerspruch und Anfechtungsklage aufschiebende Wirkung. Die Zahlung erfolgt ggf. erst nach einer zeitaufwendigen verwaltungsgerichtlichen Überprüfung; der Zinsverlust wird der Gemeinde nicht ersetzt. Dieses kann in der Praxis zu erheblichen Schwierigkeiten führen (BARTHOLOMÄI 1995).

Wiederkehrende Aufwendungen, beispielsweise für Pflegemaßnahmen, werden durch die Kostenerstattung jedoch ebensowenig erfaßt wie die Personalkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Fläche, der Durchführungsplanung, der Arbeitsüberwachung, der Abnahme sowie der Kostenerhebung (ebenda, S. 6 f.).

So sieht die „Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG“ (abgedruckt beispielsweise in UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN 1994, S. 46) eine Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von maximal 5 Jahren vor. Dabei bleibt unberücksichtigt, daß beispielsweise die dauerhafte Erhaltung von extensiv genutztem Grünland Maßnahmen erfordert, die nicht immer ökonomisch lohnend sind. Auch die Anpflanzung von Gehölzen oder die Schaffung von Streuobstwiesen macht langfristig Erhaltungsmaßnahmen erforderlich, weil ansonsten die Kompensationsmaßnahmen durch Zeitablauf ihre vorgesehene Funktion für den Naturhaushalt verlieren würde, während die bauliche Nutzung eine dauerhafte ist.

Für die Pflege der sich im Gemeindebesitz befindlichen Kompensationsflächen können ggf. erhebliche wiederkehrende Kosten anfallen. Auf Dauer unterscheiden sich die externen Ersatzflächen nicht von den „traditionellen“ Naturschutzgebieten, die in öffentlichem Eigentum stehen und von der öffentlichen Hand gepflegt werden. Lediglich ihre Entstehung, d.h. die Grundstückskosten und die erstmalige Herrichtung, gehen auf die Eingriffsregelung zurück und werden von den Vorhabenträgern finanziert.

Wie mit dieser Problematik umzugehen ist, ist sowohl in der Fachdiskussion als auch in der Planungspraxis noch offen. Die STADT OLDENBURG (mdl.

1995) verfügt hierzu beispielsweise derzeit noch nicht über ein schlüssiges Gesamtkonzept. Ob die Gemeinden dauerhaft bereit und finanziell in der Lage sind, die Belastungen zu tragen, ist fraglich.

Die Gemeinde muß außerdem eine Entscheidung darüber treffen, ob aus Gründen des Naturschutzes auf Teilflächen Pflegemaßnahmen durchgeführt werden sollen, die eine „altertümliche“ landwirtschaftliche Nutzung imitieren (z.B. einschürige Wiese, Streuobstwiese), die heute jedoch wirtschaftlich, zumindest unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen, nicht mehr tragfähig ist.

„Die Bauern werden zu Statisten vor der Kulisse einer inszenierten, vormodernen Kulturlandschaft, um so die Bedürfnisse des Publikums (Ästhetik, konsumptive Naturaneignung, 'ökologische' Kompensation) zu befriedigen.“ (KLEINE-HOMANN 1992, S. 106)

Die Aufrechterhaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung auf stadtnahen Flächen, die ansonsten für eine Bebauung genutzt werden könnten (Variante III, IV und 0), widerspricht deren „Marktwert“. Die Flächen werden dauerhaft einer „wirtschaftlich angemessenen“ Nutzung entzogen.

Dieses kann im Einzelfall oder generell politisch gewollt und aus Naturschutz- oder Erholungsgründen gerechtfertigt sein, der Effekt als solcher sollte aber bei allen entsprechenden Entscheidungen berücksichtigt werden. Die Einbeziehung der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB verlangt es geradezu, daß hierbei nicht schematisch vorgegangen wird, sondern daß die Auswirkungen auf die berührten Interessen im Einzelfall ermittelt werden, um so eine angemessene Entscheidung zu treffen.

Neben den zu überbauenden Bereichen sind auch die Kompensationsflächen vor der Realisierung der Planungen überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sollen „nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden“ (§ 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB).

„Es handelt sich der Sache nach bei dieser Bestimmung um eine relative Umwidmungssperrklausel, die der planenden Gemeinde besondere Abwägungs- und Begründungspflichten auferlegt, wenn sie gleichwohl im Einzelfalle geschützte Flächen einer anderen Nutzung zuführen will.“ (SÖFKER in Ernst/Zinkahn/Bielenberg 1994, Rn. 178 zu § 1)

Auch wenn die Verwendung von Flächen für Zwecke des Naturschutzes nicht zu den „klassischen“ baulichen Nutzungsarten gehört, ist die Fortsetzung der Landwirtschaft auf den Kompensationsflächen entweder nur unter Auflagen (z.B. bei Extensivierung) oder nicht mehr (z.B. auf Aufforstungsflächen) möglich.

Vor diesem Hintergrund ist auch der im folgenden Kapitel 4.1.5 angestellte Vergleich des Umfangs der Flächeninanspruchnahme zu sehen.

#### **4.1.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Die Regelung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (sog. „Bodenschutzklausel“ SÖFKER in Ernst/Zinkahn/Bielenberg 1994, Rn. 173 zu § 1) vermittelt diesem Belang eine herausgehobene Bedeutung in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. „Sie zielt auf einen möglichst geringen Flächenverbrauch und auf eine vorrangige Innenentwicklung der Gemeinden ab.“ (SCHINK 1995b, S. 184)

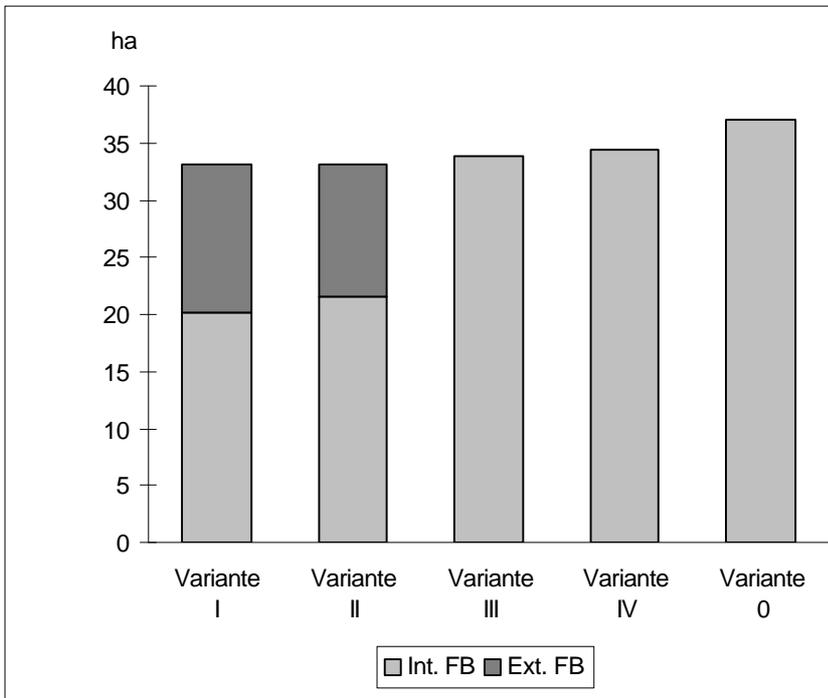
Während ein schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Varianten, beispielsweise durch Vermeidung von Verunreinigungen, angestrebt werden sollte, bestehen hinsichtlich des Flächenverbrauchs (sparsamer Umgang) Unterschiede.

Die bei den vorgestellten Planungsvarianten zu erwartenden Flächenbedarfe für die verschiedenen Nutzungen wurden bereits zuvor auf einen einheitlichen Vergleichsmaßstab umgerechnet und diskutiert (zusätzlicher Flächenbedarf pro Hektar Netto-GE, vgl. Kapitel 4.1.3 und Anhang). Diese Werte ermöglichen es auch, ausgehend von einem vorgegebenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen (Netto-GE), den Gesamtflächenbedarf zu errechnen.

In der Stadt Oldenburg wurden in den Jahren 1986 bis 1993 152,5 ha Fläche für gewerbliche Nutzungen verkauft, was einem durchschnittlichen jährlichen Nettoflächenverbrauch von 19,1 ha entspricht. Die Flächen für Erschließungsanlagen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden hierbei nicht einbezogen (STADT OLDENBURG 1994b, S. 71 ff.).

Der so errechnete Flächenbedarf an Netto-GE von 19,1 ha pro Jahr wird hier ohne Überprüfung als feststehend angenommen. Um die sich hieraus ergebenden jährlichen Brutto-Flächenbedarfe zu bestimmen, wird auf die für die verschiedenen Varianten errechneten zusätzlichen Flächenbedarfe pro ha Netto-GE zurückgegriffen (vgl. Kapitel 4.1.3). Diese Werte werden auf den

jährlichen Netto-GE-Bedarf der Stadt Oldenburg umgerechnet und in der folgenden Abbildung dargestellt. Dabei wird nach internem und externem Flächenbedarf unterschieden. Bei konsequenter Anwendung des der jeweiligen Variante zugrunde liegenden Ansatzes wird sich der dargestellte Flächenbedarf auf der Zeitachse linear fortentwickeln.



Jährlicher Brutto-FB in der Stadt Oldenburg für Gewerbeflächen bei 19,1

ha Netto-FB

Dabei wird deutlich, daß die Unterschiede im Brutto-Flächenverbrauch zwischen den Varianten I bis IV von untergeordneter Bedeutung sind. Um die jährliche Bedarfsfläche von 19,1 ha Netto-GE ausweisen zu können, müssen zwischen 33,2 (Variante I) und 34,4 ha (Variante IV) bzw. 37,1 ha (Variante 0) Brutto-Fläche überplant werden.

Differenzen werden jedoch deutlich, wenn lediglich der interne Flächenbedarf betrachtet wird. Bei den Varianten III, IV und 0 sind neben den Netto-Gewerbe- und den Verkehrsflächen auch die Kompensationsflächen im

jeweiligen Plangebiet auszuweisen. Bei den Variante I und II andererseits ist mehr als ein Drittel des Flächenbedarfs, nämlich der für die Kompensationsmaßnahmen, räumlich nicht unmittelbar an das Plangebiet gebunden.

Mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg (STADT OLDENBURG 1994b) soll die Deckung des prognostizierten Bedarfs für die nächsten 15 Jahre bauleitplanerisch vorbereiten werden. Soweit zukünftig ein mit Variante 0 vergleichbarer Planungsansatz gewählt wird und entsprechende zusätzliche Flächenbedarfe auftreten, müssen rd. 556 ha (286 ha Netto-GE, 29 ha Erschließung, 241 ha Kompensationsfläche) in jeweils zusammenhängenden Gebieten überplant werden.

Bei Verfolgung der der Variante I zugrundeliegenden Vorgaben würde der Flächenbedarf im Planungszeitraum rd. 499 ha (286 ha Netto-GE, 17 ha Erschließung, 196 ha Kompensationsfläche) betragen. Hierbei ist auf die oben angesprochenen räumliche Trennung von Eingriff und Kompensation hinzuweisen.

Die unterschiedliche räumliche Lage der Kompensationsflächen hat, wie bereits aufgezeigt wurde, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (Kapitel 4.1.2) sowie auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kapitel 4.1.3) und der Wirtschaft (Kapitel 4.1.4). Hinsichtlich der zuletzt genannten Belange können die Konsequenzen dahingehend zusammengefaßt werden, daß durch die Festsetzung von gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen i.d.R. suboptimale Flächennutzungen vorbereitet werden: Für gewerbliche Nutzungen gut geeignete Flächen werden teilweise für Naturschutzzwecke genutzt, auch wenn diese Bereiche für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen nur beschränkt zweckmäßig sind; die gewerbliche Nutzung muß teilweise in aus ökonomischer Sicht weniger günstige, ggf. für den Naturschutz wertvolle Bereiche ausweichen.

Entscheidend für den Belang „Bodenschutz“ ist die Frage, wieviel Flächen durch Versiegelung ihrer Funktion beraubt werden. Soweit, wie hier angenommen, der Bedarf an Netto-GE als gegeben vorausgesetzt wird, sind die zusätzlichen Flächenverbräuche durch die Erschließung für diese Frage entscheidend. Es zeigt sich, daß hier zwischen den Varianten I, II und III mit rund 0,06 ha Erschließungsflächen pro ha Netto-GE und der Variante IV mit 0,08 ha erhebliche Unterschiede bestehen. Die Vergleichsvariante 0 weist mit 0,1 ha einen noch höheren Erschließungsaufwand auf.

Die Gründe für diese Differenz wurden bereits in Kapitel 4.1.3 analysiert.

KLINGE (1994) vertritt die Auffassung, daß eine Gemeinde die Anforderungen an den Ausgleich reduzieren kann, wenn sie an zentralen Stellen eine hohe bauliche Verdichtung anstrebt, um so mit Grund und Boden sparsam umzugehen („Dichtebonus“ ebenda, S. 12). Dieser Ansatz zeigt, wie vielfältig die Überlegungen sind, die in die Abwägung einfließen können.

Eine wesentliche Verringerung der überbauten und für Verkehrszwecke versiegelten Fläche läßt sich erreichen, wenn die Nutzungen in mehreren übereinanderliegenden Ebenen erfolgen. Hierbei stellt sich die Frage, ob und ggf. unter welchen Rahmenbedingungen Gewerbegebiete in mehrgeschossiger Bauweise angelegt werden können. Das Kostenproblem, d.h. die evtl. anfallenden Mehrkosten eines mehrgeschossigen Baus, scheint gegenüber den bautechnischen Schwierigkeiten (Schwingungen) und den innerbetrieblichen Transportproblemen vernachlässigbar zu sein (KAHNERT 1993).

Der zunehmende Anteil höherwertiger (tertiärer) Beschäftigung sowie die Tendenz zu kleineren und leichteren Produkten dürfte zukünftig größere Chancen für mehrgeschossige Bauweisen eröffnen. Zumindest für Bürotätigkeiten sollten die Arbeitsplätze „gestapelt“ und u.U. auch auf den Produktionsgebäuden lokalisiert werden. Eine Verlagerung auf mehrere Ebenen ist auch bei Flächen für den ruhenden Verkehr denkbar.

#### **4.2 Handlungsempfehlungen**

Wie bereits einleitend ausgeführt (Kapitel 4) ist es zunächst nur möglich, eine Bewertung der Varianten anhand der Maßstäbe der einzelnen in den Kapiteln 4.1.1 bis 4.1.5 angesprochenen Belange vorzunehmen. Die Bedeutung der Einzelbelange ist durch die Gemeinde im Rahmen der Abwägung zu bestimmen.

In den vorausgegangenen Ausführungen wurden jedoch Aspekte herausgearbeitet, die, unabhängig von der Gewichtung im Einzelfall, auch auf andere Planungen von Gewerbegebieten übertragbar sind. Diese sollen im folgenden in Form von thesenartigen Handlungsempfehlungen zusammengefaßt werden. Diese Thesen geben pauschale Hinweise, die eine Einzelfallentscheidung aber nicht ersetzen können.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß die Handlungsempfehlungen auf Grundlage einer exemplarischen, mehrgleisigen Planung entwickelt wurde. Die Vorgaben und Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 3.2) wurden jedoch so gewählt, daß atypisch Voraussetzungen nicht vorlagen. Die Ergebnisse sind deshalb nur dann uneingeschränkt auf andere Planungen übertragbar, wenn auch diese keine Besonderheiten aufweisen.

**1. Bereits bei der Flächennutzungsplanung sollten die Auswirkungen der Eingriffsregelung berücksichtigt werden**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans fallen bereits wichtige Vorentscheidungen hinsichtlich der betroffenen Belange. Viele Konflikte, die ansonsten die weitere Planung belasten würden und hierbei keiner sachgemäßen Lösung mehr zugeführt werden könnten, können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgeräumt bzw. vermieden werden.

In diesem Rahmen sollten auch bereits die durch die Lokalisierung der Kompensationsmaßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen ermittelt und bewertet werden. Wenn eine vollständige Kompensation in den Plangebieten angestrebt wird, so können diese nur teilweise baulich genutzt werden. Zur Ermittlung der im Flächennutzungsplan darzustellenden Bauflächen oder -gebiete muß dann, vom Netto-GE-Bedarf ausgehend, ein Aufschlag von ca. 70% bis 100% eingerechnet werden.

Soll die Kompensation extern erfolgen, ist von einem wesentlich geringeren zusätzlichen Flächenbedarf für gewerbliche Bauflächen oder Gewerbegebiete auszugehen (ca. 10% für Erschließung sowie ggf. zusätzlich Biotoperhaltung). Für die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe können durch geeignete Darstellungen bereits Flächen gesichert werden (Größenordnung 60% bis 70% der Netto-GE).

Um die Belange des Naturschutzes durch die Anwendung der Eingriffsregelung frühzeitig einfließen zu lassen, sollte ein Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet oder zumindest für alle potentiellen Bauflächen vorliegen. Ein solcher vorab erstellter Landschaftsplan kann jedoch nur erste Hinweise auf mögliche Konflikte geben. Es bedarf deshalb einer kontinuierlichen Abstimmung, die die Bauleitplanung begleiten muß (vgl. Kapitel 4.3).

**2. Über die Erhaltung von Biotopstrukturen ist im Rahmen einer Einzelfallabwägung zu entscheiden**

Es ist im jeweiligen Einzelfall zu fragen, welche Vor- und Nachteile der Erhalt von innerhalb des Plangebiets liegenden wertvollen Biotopstrukturen mit sich bringt. Dabei ist insbesondere zu prüfen, welche Funktionen diese Bereiche nach Realisierung der Planung für den Naturhaushalt (Biotop- und Artenschutz, Klima u.a.), das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholung noch haben werden.

In die Entscheidung müssen darüber hinaus auch die übrigen betroffenen Belange einbezogen werden.

**3. Eine Sammelkompensation im Gebiet sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen**

Die Ausweisung von zusammengefaßten Kompensationsflächen im Gebiet ist nur in Ausnahmefällen die optimale Lösung, da die Nachteile einer solchen Vorgehensweise (insbesondere der Flächenbedarf in für eine bauliche Nutzung bevorzugten Lagen) deren Vorteile (Stadtgliederung, Belebung des Orts- und Landschaftsbildes, Erholungsmöglichkeiten) nicht aufwiegen können.

Abweichungen hiervon kommen nur dann in Betracht, wenn die vorgesehenen Maßnahmen/Funktionen flächengebunden sind (z.B. Regenwasserversickerung/Rückhaltung oder Einbindung des Ortsrands). Weiterhin ist zu überprüfen, ob die Maßnahmen und Funktionen angesichts der weiteren baulichen Entwicklung langfristig gesichert sind.

**4. Eine Kompensation auf den Grundstücksflächen sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen.**

Eine Teilkompensation auf den Grundstücksflächen sollte in jedem Fall insoweit angestrebt werden, als hierdurch die bauliche Ausnutzung der Grundstücke nicht wesentlich eingeschränkt wird (z.B. Begrünung von für eine bauliche Nutzung nicht geeigneten Flächen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung).

Ob darüber hinausgehende Maßnahmen angemessen sind, ist im Einzelfall zu überprüfen. Die erforderlichen Aufwendungen und Flächenbedarfe einerseits und die positiven Effekte für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild sowie die übrigen Belange andererseits sind gegeneinander abzuwägen.

Allein mit den Erfordernissen des Biotop- und Artenschutzes sind solche Maßnahmen regelmäßig nicht ausreichend zu begründen. Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen können ausnahmsweise dann sinnvoll sein, wenn auch andere Argumente, beispielsweise die Belange der Wirtschaft bei tertiären Nutzungen, hierfür sprechen.

**5. Mit den externen Kompensationsmaßnahmen sollte eine größtmögliche Annäherung an die voraussichtlichen Beeinträchtigungen angestrebt werden.**

Externe Kompensationsmaßnahmen sind in Niedersachsen rechtlich nur zulässig, soweit ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit dem Eingriff besteht (§ 12 NNatG). Bei der Flächenlokalisierung sind alle städtebaulich relevanten Belange zu berücksichtigen. Es ist ein möglichst enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriff und Kompensation anzustreben, um dauerhafte Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhalts und des Landschaftsbildes auszuschließen.

**6. In die Abwägung sind denkbare Alternativen sowie alle betroffenen Belange einzustellen.**

Die Abwägung in der Bauleitplanung macht es erforderlich, daß die Betroffenheit aller Belange, so auch die des Natur- und Landschaftschutzes, ermittelt werden. Durch die Integration der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung werden auch mögliche Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgezeigt, die jedoch die Hürde der Abwägung mit anderen Belangen überwinden müssen.

Die Auswirkungen der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf die anderen betroffenen Belange müssen dabei berücksichtigt werden. Art und Umfang der Betroffenheit können jedoch nicht anhand eines absoluten Maßstabs bestimmt werden. Eine Bewertung wird erleichtert bzw. erst ermöglicht, wenn denkbare Alternativen vergleichend einbezogen werden.

Es wurde bei der exemplarischen Planung deutlich, daß die Verknüpfung von Bauleitplanung und Landschaftsplanung derzeit unzureichend ist. Vorschläge zum Ausbau und zur Intensivierung dieses Zusammenwirkens werden im folgenden Kapitel 4.3 vorgelegt.

Neben den sachlichen Rahmenbedingungen bestehen derzeit rechtliche Unsicherheiten und Schwierigkeiten bei der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die in dieser Arbeit deutlich gemacht wurden (Kapitel 2.4). Diese Probleme sollten bei der Entscheidung der Gemeinde darüber, welche Vorgehensweise im Einzelfall bevorzugt wird, bedacht werden.

In Kapitel 3.3.4 wurden die Durchsetzungs- und Kontrollschwierigkeiten diskutiert, die zu erwarten sind, wenn Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger durchgeführt werden sollen. Diese Probleme stellen sich nicht, wenn die Gemeinde an Stelle der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke die Kompensationsmaßnahmen durchführt. Diese Möglichkeit besteht, soweit Sammelkompensationsflächen vorgesehen werden (Varianten I, II und III); eine Übernahme durch die Gemeinden bei einem dezentralen Ausgleich auf den Grundstücksflächen scheidet jedoch aus.

Wird von der Gemeinde eine räumlich gebündelte Kompensation angestrebt, stellt sich häufig das Problem des Flächenerwerbs. Darüber hinaus ist der Aufwand zu berücksichtigen, der der Gemeinde entsteht, wenn die Kompensationsmaßnahmen durch sie durchgeführt werden und wiederkehrende Pflegeleistungen erforderlich sind. Wie in Kapitel 4.1.4 ausgeführt, können die anfallenden Kosten nur teilweise gegenüber den Vorhabenträgern geltend gemacht werden.

Die Festsetzung von externen Ersatzmaßnahmen ist durch die Regelung des § 12 NNatG beschränkt, wonach eine räumliche und funktionale Anbindung an den Eingriff noch erkennbar sein muß. Wegen dieser Beschränkung muß ggf. auf eine Vollkompensation verzichtet werden, wenn entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Weitergehende Lösungen sind denkbar, jedoch derzeit durch die gesetzlichen Regelungen nicht gedeckt. Es wäre möglich, den Rahmen für die Ausgestaltung der Ersatzmaßnahmen weiter zu ziehen und auf eine räumliche Beziehung zu verzichten. Dieses sehen beispielsweise die Landesnaturschutzgesetze von Baden-Württemberg, Berlin und Rheinland-Pfalz vor (Übersicht über die Länderregelungen in BUNZEL und MEYER 1994, Fn. 18).

Um eine solche Handhabung zu erleichtern, müßten gleichzeitig auf Bundesebene die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß eine Zuordnung der räumlich getrennten Flächen auf Flächennutzungsplanebene oder durch zweigeteilte Bebauungspläne erfolgen kann.

Alternativ könnte als letzte Möglichkeit eine „Versiegelungsabgabe“ für bauliche Eingriffe eingeführt werden, wenn im Rahmen der Abwägung keine vollständige Kompensation vorgesehen wurde. Eine solche Abgabe könnte verhindern, daß das Verursacherprinzip unter den geschilderten Voraussetzungen nicht greift. Die Abgeltung von Beeinträchtigungen durch eine Geldleistung ist in Niedersachsen derzeit für Vorhaben vorgesehen, die nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig sind (§ 15a NNatG).

Bei allen Geldleistungen muß sichergestellt werden, daß die Mittel zeitnah und zweckgemäß eingesetzt werden. „Erfahrungen haben gezeigt, daß solche für den Naturschutz zweckgebundenen Gelder teilweise über Jahre nicht verausgabt werden.“ (HEIDTMANN 1993, S. 74)

Vor dem Hintergrund der bestehenden rechtlichen Unsicherheiten sollte im Einzelfall geprüft werden, welche ausreichend abgesicherten Instrumente alternativ eingesetzt werden können (z.B. städtebauliche Verträge). Die beschriebenen Probleme können durch eine rechtzeitige Vorsorge im Rahmen der gemeindlichen Bodenbevorratung gemildert werden. Bei Grundstücksverkäufen durch die Gemeinde können durch privatrechtliche Verträge auch Vereinbarungen über Kompensationsmaßnahmen getroffen werden, ohne an öffentlich-rechtliche Vorgaben gebunden zu sein.

#### **4.3 Die Verknüpfung von Bauleitplanung und Landschaftsplanung**

Die für Niedersachsen gesetzlich vorgegebene Verknüpfung von Bauleitplanung und Naturschutz wurde in Kapitel 2.4.1.1 beschrieben. Gemäß § 6 NNatG arbeiten die Gemeinden Landschafts- und Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Bauleitplanung aus. Diese Pläne haben keine Außenverbindlichkeit; einzelne Inhalte können jedoch über die Aufnahme in Bebauungspläne Bindungswirkung entfalten („mittelbare Integration“ RUNKEL 1992, S. 1405 der „vorlaufenden Landschaftsplanung“ RAMSAUER 1993, S. 110).

Die Fachbehörde für Naturschutz hat für die niedersächsischen Gemeinden Hinweise zum Landschaftsplan vorgelegt (NIEDERSÄCHSISCHES LANDESVERWALTUNGSAMT 1989). Nach diesen Empfehlungen soll der Landschaftsplan auch Anforderungen an die Bauleitplanung formulieren. Es sollen „bei konkret absehbaren Änderungen der Bauleitpläne, die Eingriffe nach § 7 ff NNatG vorbereiten, Aussagen zur Vermeidung (... Vorschläge zur Festsetzung von Flächen in Bebauungsplänen, die von Bebauung freizuhalten sind

nach § 9 Abs. 1 BauGB) und zur Vorbereitung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen“ (ebenda, S. 62) gemacht werden.

Die Vorgaben des Naturschutzes, hier insbesondere die Aussagen der „vorlaufenden Landschaftsplanung“, sind für die Bauleitplanung allerdings nur eingeschränkt verwertbar. Die vorgelegten Leitbilder (Zielvorstellungen) geben im Sinne eines Fachgutachtens die unabgestimmten, aus fachlicher Sicht optimierten Anforderungen wieder, ohne die künftig zu erwartenden Nutzungsanforderungen zu kennen und auf sie eingehen zu können. Die „querschnittshafte Aufarbeitung all dessen, was der Landschaft im Planungsraum zugemutet werden soll“ (GASSNER 1993a, S. 119) erfolgt bisher nicht.

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg, der in Kapitel 3.2.2 ausgewertet wurde, ist hierfür exemplarisch, weil er gleichzeitig die Erhaltung sowohl der stadtoökologisch wertvollen Restflächen im baulichen Innenbereich als auch der großen bisher unangetasteten Freiräume außerhalb der geschlossenen Bebauung fordert.

Wenn die vollständige Umsetzung jedoch nicht möglich ist, muß eine wertende Entscheidung getroffen werden. Diese Prioritätensetzung ist nur eingeschränkt wissenschaftlich herleitbar, es bedarf vielmehr einer wertenden, ggf. sogar einer politischen Entscheidung. Gleichwohl sollte die Fachplanung „Naturschutz“ ausreichend Gelegenheit haben, ihre Anforderungen vorzubringen.

Die Landschaftsplanung sollte zunächst, wie auch die betroffenen anderen Fachplanungen, ihre Belange ermitteln und beschreiben. Hierbei sollten die Ziele bereits gewichtet und nicht nur im Sinne einer Schwarz-Weiß-Darstellung aufgeführt werden. Es wird sich bei dieser Planung jedoch um eine reine Fachplanung handeln, die die anderen Belange und Zielvorstellungen, insbesondere die städtebauliche Entwicklungen und sonstige Planungen, nicht berücksichtigt. Dieses Fachgutachten, das die originären Inhalte und Ziele des Naturschutzes enthält, kann als eigenständiges Dokument erstellt werden und auch anderen Fachplanungsträgern gegenüber die Zielvorstellungen des Naturschutzes aufzeigen.

Die Bauleitplanung sollte auf der Grundlage dieses Fachgutachtens sowie der anderen vorgetragenen Belange Entwicklungsalternativen aufzeigen. Hierbei

können im Sinne einer Szenariotechnik durch Überspitzung die Unterschiede deutlich gemacht werden. Die in dieser Arbeit diskutierten Varianten I bis IV zeigen auf, wie breit das Spektrum der möglichen Herangehensweisen ist.

Mit diesen Unterlagen ist die Landschaftsplanung in die Lage versetzt, zu den Konzepten eine Stellungnahme abzugeben. Soweit im Vorfeld naturschutzfachliche Maximalforderungen im Sinne der Aussage „Es sollen sowohl aufgelockerte und durchgrünte Baugebiete geschaffen werden als auch der Freiraum erhalten bleiben“ gestellt wurden, muß zu diesem Zeitpunkt eine Prioritätensetzung und die Entwicklung eines naturschutzfachlichen Leitbildes unter Berücksichtigung der übrigen Flächenansprüche erfolgen. Diese fachlichen Aussagen sind bei der Fortführung der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Durch eine solche wiederholte Rückkoppelung im Rahmen einer abgestimmten Parallelplanung kann die Verknüpfung von Bauleitplanung und Landschaftsplanung optimiert werden. Gleichzeitig dürften die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes minimiert werden, so daß die damit einhergehenden Schwierigkeiten frühzeitig umgangen werden können.

Wie in dieser Arbeit aufgezeigt wurde, ist das Instrument „Eingriffsregelung“ zentraler Verknüpfungspunkt von Städtebau und Naturschutz. Die Integration in die Bauleitplanung durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz kann deshalb, trotz aller Detailprobleme, als sachgemäßer Ansatz bezeichnet werden.

In die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind alle städtebaulich relevanten Belange, so auch alle Aspekte des Umwelt- und Naturschutzes, einander gegenüberzustellen und es ist ein Ausgleich zwischen ihnen herbeizuführen. Die Bauleitplanung als die fachübergreifende Gesamtplanung ist die angemessene und adäquate Ebene, auf der die bestehenden Nutzungskonflikte aufgearbeitet und, auch wenn einzelne Belange zurückstehen müssen, gelöst werden können und müssen.

Die die Diskussion über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung prägende Grundsatzfrage „Ausgleich auf den Grundstücken“ oder „externer Ersatz“ bzw. „Wohnen und Arbeiten im Park“ oder „Verdichtung“ kann nicht allgemeingültig beantwortet werden. Die Entscheidung über die zu bevorzugende Herangehensweise ist im Einzelfall zu treffen. Die erarbeiteten Handlungsempfehlungen können nur Hinweise geben, die die gemeindliche Entscheidung im Einzelfall nicht ersetzen können.

Die in dieser Arbeit entwickelte Argumentation beschäftigte sich ausschließlich mit gewerblichen Bauflächen. Eine Übertragung der Ergebnisse auf Wohnbauflächen ist ohne Überprüfung nicht zulässig.

Beispielsweise werden Kompensationsflächen in Wohngebieten andere Nutzungsmöglichkeiten eröffnen als solche, die von Gewerbebetrieben umgeben sind. Soweit die entstehenden Grünflächen auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden können, werden wohnungsnaher Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten geschaffen, die entsprechende Verkehre zu externen Gebieten vermeiden helfen. Die Grünanlagen können ggf. als Erschließungsanlagen abgerechnet werden, so daß eine doppelte Kostenabrechnung entbehrlich ist.

Bereits diese Ansatzpunkte machen deutlich, daß bei der Planung von Wohngebieten von anderen Voraussetzungen als bei gewerblichen Bauflächen auszugehen ist. Tendenziell dürften in Wohngebieten mehr Gründe für eine Kompensation im Plangebiet sprechen.

Die Einbeziehung von umweltrelevanten Inhalten in die Bauleitplanung wird auch zukünftig weiter ausgebaut werden. Auf Ebene der EU gibt es erste Überlegungen, eine formale „Plan-Umweltverträglichkeitsprüfung“ zu installieren, die auch im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen wäre (WAGNER 1995).

In eine solche Plan-UVP würden auch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und somit die Eingriffsregelung einfließen, so daß die umweltrelevanten Aspekte in einem „Gesamtpaket“ gebündelt aufgearbeitet und einbezogen werden könnten. Die „Bau“-leitplanung würde somit mehr als bisher zu einer „Umwelt“- und „Raumnutzungs“-leitplanung. Es bleibt zu diskutieren, ob und unter welchen Voraussetzungen eine solche nochmalige Ausweitung der Funktionen und Aufgaben der städtebaulichen Planung sinnvoll ist.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind seit dem erstmaligen Inkrafttreten des BBauG im Jahre 1960 Gegenstand der Bauleitplanung. Die Einbeziehung der 1976 rahmenrechtlich eingeführten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung war lange Zeit strittig. Nach Inkrafttreten von § 8a BNatSchG ist diese Frage dahingehend beantwortet, daß eine Integration im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu erfolgen hat.

Auch nach der o.a. Neuregelung bestehen jedoch noch Anwendungsprobleme. Diese haben einerseits in rechtlichen Unklarheiten (Zulässigkeit eines „zweigeteilten Bebauungsplans“, Verpflichtung zur Vollkompensation u.a.) und andererseits in Problemen bei der praktischen Umsetzung (Zielsystem, Bewertungsverfahren u.a.) ihre Ursachen. Den planenden Gemeinden verbleibt trotz dieser Schwierigkeiten ein Handlungsspielraum, der im Rahmen der Bauleitplanung ausgeschöpft werden kann und soll.

Die möglichen Umgehensweisen mit der Eingriffsregelung wurden am Beispiel einer Gewerbegebietsplanung verdeutlicht. Dazu wurden vier Varianten erstellt, die Kompensationsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets vorsehen. Vergleichend wurde die Planung der Stadt Oldenburg für eine Teilfläche einbezogen.

Keine Variante kann allen betroffenen Belangen gleichermaßen gerecht werden. Insgesamt sprechen die bei der vorgelegten exemplarischen Planung überwiegenden Gründe für eine Kompensation außerhalb des Plangebiets. In Bereichen, die insbesondere wegen ihrer guten Straßenverkehrsanbindung für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet sind, kann nicht ausreichend begründet werden, warum rund ein Drittel der Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes ausgewiesen werden sollen und diese somit einer Bebauung entzogen werden.

Unter anderen Rahmenbedingungen, insbesondere wenn tertiäre Nutzungen angesiedelt werden sollen, kann aber auch die Kompensation im Plangebiet der sinnvollere Weg sein.

Es bedarf im Einzelfall einer Ermittlung und Gewichtung aller relevanten Faktoren, um im Rahmen der Abwägung zu einem Ausgleich der betroffenen Interessen zu kommen. Dabei sind auch die Auswirkungen der Kompensationsmaßnahmen auf die betroffenen Belange zu beachten.

Die Berücksichtigung der Interessen des Naturschutzes bereitet gegenwärtig Probleme, weil die vorlaufende Landschaftsplanung keine Aussagen zu den konkret beabsichtigten baulichen Nutzungen und Planungen machen kann. Die Verknüpfung von Landschafts- und Bauleitplanung ist deshalb auszubauen und zu intensivieren, um die Belange des Naturschutzes angemessen berücksichtigen zu können.

Während der Bearbeitung dieser Arbeit wurden zahlreiche persönliche und fernmündliche Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Oldenburg (Stadtplanungsamt, Umweltamt, Grünflächenamt) geführt. Die wesentlichen Äußerungen geben die abgestimmte Auffassung von Verwaltung und politischen Gremien wieder und werden deshalb pauschal unter „STADT OLDENBURG mdl.“ zitiert.

### **7.1 Literatur**

- ADAM, Klaus: Stadtökologie in Stichworten, Unterägeri/Schweiz, 1988
- ADAM, K., NOHL, W. und VALENTIN, W.: Bewertungsgrundlagen für Kompensationmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, Düsseldorf, 1987
- BARTHOLOMÄI, Eberhard: Erfahrungen mit Satzungen nach § 8a Abs. 5 BNatSchG, Vortrag im 343. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Städtebau und Recht“ vom 09. bis 13. Oktober 1995 in Berlin, vervielfältigtes Manuskript, Berlin, 1995
- BLUME, Eckehart: Das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, NVwZ, 1993, S. 941
- BREUER, Wilhelm: Zur Differenzierung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem NNatG, vervielfältigtes Manuskript, Hannover, 1991
- BRÜGELMANN et.al.: Kohlhammer Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblattsammlung, Stand 27. Lfg Januar 1995, Stuttgart, Berlin, Köln, zit. Autor in Brügelmann et. al. 1995
- BUNDESVERFASSUNGSGERICHT Rechtsgutachten 1 PBvB 2/52 vom 16.6.1954, BVerfGE 3, S. 407
- BUNZEL, Arno und MEYER, Ulrike: Bedeutung der Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG für die Flächennutzungsplanung, UPR, 1994, S. 284

- DEUTSCHER STÄDTETAG: Baurecht und Naturschutz - Hinweise zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8a BNatSchG) - Mitteilung Nr. 529/95 des DST vom 8.6.1995, NVwZ, 1995, S. 876
- DIETERICH, Hartmut und TEIGEL, Monika: Zuordnung von Sammelausgleichsflächen - Möglichkeiten und Grenzen, Vortrag im 343. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Städtebau und Recht“ vom 09. bis 13. Oktober 1995 in Berlin, vervielfältigtes Manuskript, Berlin, 1995
- DRESSLER, Hubertus von: Bewertungsverfahren zur Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft und notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung - Bewertungsverfahren in der Bauleitplanung, Vortrag im 343. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Städtebau und Recht“ vom 09. bis 13. Oktober 1995 in Berlin, vervielfältigtes Manuskript, Berlin, 1995
- DÜRR, Hansjochen: Die Auswirkungen der §§ 8 a-c auf das öffentliche Baurecht, BauR, 1994, S. 460
- ERNST, Zinkahn und Bielenberg: BauGB-Kommentar, Loseblattsammlung, Stand 01.09.1994, München, zit. Autor in Ernst/Zinkahn/Bielenberg 1994
- FELDER, Winfried: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht gemäß § 8a Abs. 1, S. 1 BNatSchG, Natur + Recht, 1994, S. 53
- FITGER, Cornelia und MAHLER, Gerd: Ökologische Vorrangflächen in der Bauleitplanung - ein neues Konzept zur Realisierung ökologischer Forderungen, Essen, 1990
- FICKERT, Carl Hans und FIESELER, Herbert: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 7. Auflage, Köln, 1995
- FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRABEN- UND VERKEHRSWESEN: Empfehlungen für die Erschließungsstraßen EAE 85, Bonn-Bad Godesberg, 1985
- GAENTZSCH, Günter: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Natur + Recht 1986, S. 89
- GASSNER, Erich: Zur Verwirklichung des Integritätsinteresses in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Natur + Recht, 1988, S. 67
- GASSNER, Erich: Rechtliche und methodische Aspekte der Landschaftsplanung, Natur + Recht, 1993a, S. 118

- GASSNER, Erich: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bauleitplanungsrecht, Natur + Recht, 1993b, S. 252
- HABER, Wolfgang et. al.: Entwicklung von Methoden zur Beurteilung von Eingriffen nach § 8 BNatSchG, Baden-Baden, 1993
- HEIDTMANN, Enno: Landschaftsplanung und Eingriffsregelung, die wesentlichen Planungsinstrumente des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Natur + Recht, 1993, S 68
- HEITFELD-HAGELGANS: Bewertungsverfahren zur Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft und notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung - Vereinfachtes Bewertungsverfahren in Nordrhein-Westfalen, Vortrag im 343. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Städtebau und Recht“ vom 09. bis 13. Oktober 1995 in Berlin, vielfältiges Manuskript, Berlin, 1995
- HENZE, Wolfgang et. al.: Umweltschutz bei Planung und Bau von Industrie- und Gewerbeanlagen, Forschungsbericht 10102086 im Auftrag des Umweltbundesamtes, Berlin, 1991
- HESSISCHES MINISTERIUM für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz: Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft, Wiesbaden, 1992
- INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG des Landes Nordrhein-Westfalen - ILS (Hrsg.): Ökologische Erschließungs- und Bebauungsplanung von Gewerbestandorten, Dortmund, 1990
- INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG des Landes Nordrhein-Westfalen - ILS (Hrsg.): Neue Fabrikkonzepte und gewerblicher Flächenbedarf, Dortmund, 1991, zit. AUTOR in ILS 1991
- INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG des Landes Nordrhein-Westfalen - ILS (Hrsg.): Beiträge zur Stadtökologie, Dortmund, 1993, zit. Autor in ILS 1993
- KAHNERT, Rainer: Gewerblicher Flächenverbrauch in Produktion und Lagerhaltung - Entwicklungstendenzen, Flächenstrategien und Handlungsansätze, Informationen zur Raumentwicklung, 1993, S. 55
- KLEIBER, Wolfgang: Die Auswirkungen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung auf die Bodenpreisbildung, vielfältiges Manuskript, Bonn, o.J.

- KLEINE-HOMANN, Andrea: Stufenkonzept zur Umsetzung siedlungsökologischer Belange, Diplomarbeit am Studiengang Stadt- und Regionalplanung (Raumplanung) an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, vervielfältigtes Manuskript, Oldenburg, 1992
- KLINGE, Werner: Festsetzungen des Bebauungsplans - Fragen und Antworten, Erfahrungsaustausch 1994 des Instituts für Städtebau Berlin, vervielfältigtes Manuskript, Berlin, 1994
- KLINGE, Werner: Zum Stand der Diskussion über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, BauR, 1995, S. 289
- KOLODZIEJCOK, K.-G. und RECKEN, J.: Naturschutz, Landschaftspflege und einschlägige Regelungen des Jagd- und Forstrechts, Kommentar und Vorschriftensammlung. Loseblattsammlung, Berlin, Stand 25. Lfg. November 1992
- KOLODZIEJCOK, K.-G.: Die naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen, ihre Zielsetzungen und Systematik, Natur + Recht, 1992, S. 309
- KORMANN, Joachim: Das neue Bundesbaurecht, UPR-Spezial Band 6, München/Berlin, 1994, zit. Autor in Kormann 1994
- KRAUTZBERGER, Michael: Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - Zu den Änderungen im Städtebau- und Raumordnungsrecht, NVwz 1993, S. 520
- KRAUTZBERGER, Michael und RUNKEL, Peter: Die städtebaulichen Vorschriften des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), DVBl, 1993, S. 453
- KUCHLER, Ferdinand: Die Rechtsfolgen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Natur + Recht, 1991, S. 465
- KUSCHNERUS, Ulrich: Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Vortrag im 343. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Städtebau und Recht“ vom 09. bis 13. Oktober 1995 in Berlin, vervielfältigtes Manuskript, Berlin, 1995
- LANDKREIS OSNABRÜCK: Kompensationsmodell zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung gem. NNatG im Rahmen der Bauleitplanung, vervielfältigtes Manuskript, Stand 7.2.1992, Osnabrück, 1992

- LÖHR: Der geteilte Himmel über Städtebauern und Naturschützern, LKV, 1994, S. 324
- LOUIS, Hans Walter: Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Kommentar, Band 1, §§ 1 bis 34, Braunschweig, 1990
- LOUIS, Hans Walter: Bundesnaturschutzgesetz - Kommentar der unmittelbar geltenden Vorschriften, Braunschweig, 1994
- LÜERS, Hartwig: Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung und Bauleitplanung, Stadt und Gemeinde, 1993a, S. 172
- LÜERS, Hartwig: Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, ZfBR, 1993b, S. 106
- MAAB, Dagmar und BERGHOLTER, Michael: Die Belange von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Fallbeispiel Kassel: Bebauungsplan „Kiefernweg/Goldsternweg“, Vortrag im 338. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Naturschutz und Baurecht“ vom 22. bis 23. Mai 1995 in Berlin, vervielfältigtes Manuskript, Berlin, 1995
- MEIER, Hans: Die Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes, Hannover, 1987
- MEBERSCHMIDT, Klaus: „Aber“ oder „Oder“?, Natur + Recht, 1990, S. 456
- MEBERSCHMIDT, Klaus: Kommentar zum BNatSchG, begründet von Bernatzky und Böhm, Loseblattsammlung, Heidelberg, Stand 17. Ergänzungslieferung, August 1994
- MILCHERT, Jürgen: Baumsterben und Baumschutz, Das Gartenamt, 1992, S. 272
- MITSCANG, Stephan: Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung, Berlin, 1993a
- MITSCANG, Stephan: Planungspraktische Anforderungen an die gemeindliche Bauleitplanung zur Bewältigung der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik nach den neuen §§ 8a bis c BNatSchG, ZfBR, 1993b, S. 259
- MITSCANG, Stephan: Die neuen naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen in der Praxis der kommunalen Bauleitplanung - Wissenschaftliche Fachtagung der Universität Kaiserslautern, UPR, 1994a, S. 289

- NIEDERSÄCHSISCHER MINISTER für Ernährung, Landwirtschaft und Forst:  
Niedersächsisches Landschaftsprogramm, Hannover, 1989
- NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (Hrsg.): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Verfasser Wilhelm Breuer, Heft 1/1994
- NIEDERSÄCHSISCHES LANDESVERWALTUNGSAMT, Fachbehörde für Naturschutz (Hrsg.): Hinweise der Fachbehörde für Naturschutz zum Landschaftsplan - Perspektive für Natur und Landschaft in der Gemeinde, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 4/1989
- NIEDERSÄCHSISCHES LANDESVERWALTUNGSAMT, Fachbehörde für Naturschutz (Hrsg.): Beiträge zur Eingriffsregelung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 4/1991, zit. Autor in Niedersächsisches Landesverwaltungsamt 1991
- NOHL, Werner: Städtebau und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Bewertungsverfahren zur Erfassung der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben, München, 1993
- PEITHMANN, Ortwin: Folgerungen aus den neuen Prinzipien der Eingriffsregelung für die Raumplanung, Naturschutz und Landschaftsplanung, 1995, S. 145
- PETERS, Wolfgang: Zur Bestimmung von Ausgleich und Ersatz bei Eingriffen in Natur und Landschaft, Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes standardisierter Bewertungsverfahren, Werkstattbericht des Instituts für Landschaftsökonomie an der TU Berlin, Berlin, 1989
- PIELOW, Ludger: Verursacherhaftung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, Natur + Recht, 1979, S. 15
- QUAAS, Michael: Städtebauliche Verträge zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, NVwZ, 1995, S. 840
- RAMSAUER, Ulrich: Strukturprobleme der Landschaftsplanung - Eine kritische Bestandsaufnahme, Natur + Recht, 1993, S. 108
- RUNKEL, Peter: Naturschutz- und Landschaftsrecht bei der Bauleitplanung, DVBl, 1992, S. 1402

- RUNKEL, Peter: Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, UPR, 1993a, S. 203
- RUNKEL, Peter: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, NVwZ, 1993b, S. 1136
- SANDMANN, Hans-Joachim: Überlegungen zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung in Bebauungsplänen mit Hinweisen auf die Flächenbereitstellung durch Baulandumlegung, Vortrag im 331. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Städtebau und Recht“ vom 10. bis 14. Oktober 1994 in Berlin, vervielfältigtes Manuskript, Berlin, 1994 = Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung in Bebauungsplänen und in der Baulandumlegung, GuG, 1995, S. 1
- SCHARMER, Eckart: Städtebauliche Verträge nach § 6 BauGB-Maßnahmen-gesetz, NVwZ, 1995, S. 219
- SCHINK, Alexander: Die Eingriffsregelung im Naturschutz- und Landschaftsrecht, DVBl, 1992, S. 1390
- SCHINK, Alexander: Der Baurechtskompromiß, Natur + Recht, 1993, S. 365
- SCHINK, Alexander: Der Baurechtskompromiß und seine Folgen, Umwelt- und Planungsrecht, 1995a, S. 281
- SCHINK, Alexander: Bodenschutz in der Bauleitplanung (Teil 1), ZfBR, 1995b, S. 178
- SCHMIDT-EICHSTAEDT, Gerd: Die Finanzierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über städtebauliche Verträge, DÖV, 1995, S. 95
- SCHWIER, Volker: Ökologische Festsetzungen in Bebauungsplänen, Arbeitsberichte zur städtebaulichen Planung, Niedersächsisches Sozialministerium (Hrsg.), Hannover, 1992
- SENDER, Horst: Die Bedeutung des Abwägungsgebots in § 1 Abs. 6 BauGB für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung, UPR, 1995, S. 41
- SOELL, Hermann. „Naturschutz- und Landschaftspflegerecht“. Hrsg: Salzwedel, Jürgen. Grundzüge des Umweltrechts. Berlin, 1982.

- STADT OLDENBURG: Landschaftsrahmenplan Vorentwurf Stadt Oldenburg 1994, vervielfältigtes Manuskript, 1994a
- STADT OLDENBURG: Flächennutzungsplan Vorentwurf 1995 mit Erläuterungsbericht, vervielfältigtes Manuskript, Oldenburg, 1994b
- STADT OLDENBURG: Landschaftsplan Vorentwurf - Kurzfassung mit Erläuterungsbericht, vervielfältigtes Manuskript, Oldenburg, 1994c
- STADT OLDENBURG: Bebauungsplan N-680 (Wilhelmshavener Heerstraße/Lübbenbuschweg), Entwurf, vervielfältigtes Manuskript, 1995
- STEINFORT, Frank: Die Umsetzung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Verwaltungsarchiv, 1995, S. 107 = Bauplanungsrecht und Naturschutzrecht, §§ 8a, 8b, 8c BNatSchG, Zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der kommunalen Praxis, unter besonderer Berücksichtigung der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Vortrag im 331. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Städtebau und Recht“ vom 10. bis 14. Oktober 1994 in Berlin, vervielfältigtes Manuskript, Berlin, 1994
- STEMMLER, Johannes: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, GuG, 1994, S. 263
- STICH, Rudolf: Die Auswirkungen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen auf die Bauleitplanung, die Zulassung von Bauvorhaben und die Schaffung von Infrastrukturanlagen, Forschungsvorhaben T 2509 für den BMBau, Kaiserslautern/Mainz, 1993
- STICH, Rudolf: Bedeutung der neuen bundesnaturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsvorschriften für die Bebauungsplanung und die Zulässigkeit von Bauvorhaben, BauR, 1994, S. 205
- STICH et. al.: Stadtökologie in Bebauungsplänen, Wiesbaden, Berlin, 1992
- STRACK, Herbert: Planung und Erschließung von Industrie- und Gewerbegebieten, Bonn, 1975
- UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN (Hrsg.): Die neuen naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen in der Praxis der kommunalen Bauleitplanung, Kurzfassung der Vorträge der wissenschaftlichen Fachtagung am 26./27. September 1994, vervielfältigtes Manuskript, Kaiserslautern, 1994, zit. Autor in Universität Kaiserslautern 1994

WAGNER, Jörg: Integration umweltschützender Verfahren in das Baugesetzbuch - ein Diskussionsbeitrag zur beabsichtigten BauGB-Novelle, UPR, 1995, S. 203

ZENTRALINSTITUT FÜR RAUMPLANUNG UND UMWELTFORSCHUNG (Hrsg.): Wohnbaulandgesetz contra Naturschutz? Ausgleichsflächenbündelung in einem „Ökogürtel“ um Großstädte? Arbeitsmaterialien 3, München, 1993

## **7.2 Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften/Erlasse/Rundverfügungen**

### **7.2.1 Bundesgesetze**

*Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.1994 (BGBl. I S. 3146)*

*Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 des MagnetschwebebahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)*

*Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)*

*Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)*

*Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.3.1991 (BGBl. I S. 686) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)*

### **7.2.2 Landesgesetze und -bestimmungen Baden-Württemberg**

*Verordnung des Umweltministeriums über die Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzgesetz (Ausgleichsabgabenverordnung - AAVO) vom 1. Dezember 1977 (GBl. S. 704); zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. Oktober 1990 (GBl. S. 342)*

*Verwaltungsvorschriften des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt zur Einführung der Verordnung über die*

*Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzgesetz  
(Ausgleichsabgabeverordnung - AAVO) vom 1. Dezember 1977 Nr.  
VI 7107.21*

### **7.2.3 Landesgesetze und -bestimmungen Hessen**

*Ausgleichsabgabe gemäß § 6 Abs. 3 HENatG, Gemeinsamer  
Runderlaß des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung,  
Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz und des  
Hessischen Ministeriums für Finanzen vom 7. Juli 1992, StAnz.  
42/1992, S. 2670*

### **7.2.4 Landesgesetze und -bestimmungen Niedersachsen**

*Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der Fassung  
vom 2. Juli 1990 (Nieders. GVBl. S. 235) zuletzt geändert durch das  
2. Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes  
vom 18. Oktober 1993 (Nieders. GVBl. S. 444)  
Gesetz über die Ordnung in Feld und Forst (Feld- und  
Forstordnungsgesetz- FFOG) in der Fassung vom 30.8.1984  
(Nieders. GVBl. S. 215)  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom  
13.7.1995 (Nds. GVBl S. 199)  
Niedersächsisches Sozialministerium und Niedersächsisches  
Umweltministerium: Gemeinsamer Runderlaß vom 20.4.1995,  
„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum  
Baurecht“, Nds. MBl. Nr. 22/1995, S. 671*

### **7.2.5 Landesgesetze und -bestimmungen Rheinland-Pfalz**

*Landesverordnung über die Ausgleichszahlung nach § 5a des  
Landespflegegesetzes (AusglV) vom 24. Januar 1990 (GVBl. S. 35)*

### **7.2.6 Landesgesetze und -bestimmungen Schleswig-Holstein**

*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum  
Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)  
und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG),  
Gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für  
Natur und Umwelt vom 8. November 1994, IV 810-510.335/XI 340-  
5120, Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1994, S. 584*

### 7.3 **Rechtsprechung**

- Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 29.4.1964, 1 C 30.62, BVerwGE 18, 247*  
*Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12.12.1969, IV C 105.66, BVerwGE 34, 304*  
*Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12.6.1970, IV C 77.68, BVerwGE 35, 256*  
*Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 5.7.1974, IV C 50.72, BVerwGE 45, 309*  
*Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 22.3.1985, 4 C 73.82, BVerwGE 71, 163*  
*Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 21.8.1990, 4 B 104.90, NVwZ 1991, S. 69 = Natur + Recht 1991, S. 75*  
*Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27.9.1990, 4 C 44.87, NVwZ 1991, S. 364 = Natur + Recht 1991, S. 124*  
*Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 30.10.1992, 4 A 4.92, Natur + Recht 1993, S. 125 = NVwZ 1993, 565*  
*Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 11.2.1993, NJW 1993, 2695*  
*Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 10.1.1994, 4 NB 46.93, Meßerschmidt, Klaus: Entscheidungen zum Naturschutzrecht, Loseblattsammlung, 6. Ergänzung, Februar 1995 = NuR 1994, 229*  
*OVG Münster, Urteil vom 28.6.1995, Urteilabdruck als Anlage zu KUSCHNERUS 1995*



## Anhang

- Die Bezeichnung der verschiedenen Flächenkategorien erfolgen so, wie es in Kapitel 3.3 definiert wurde.
- Es wird eine vollständige Kompensation angestrebt, auch wenn im Rahmen der Abwägung im Einzelfall auf die Festsetzung entsprechender Flächen und Maßnahmen verzichtet werden kann (vgl. Kapitel 2.4.2).
- Die Erschließung erfolgt durchgängig durch Verkehrsflächen mit einer Breite von 8,0 m. Für die Wendeanlagen wird ein äußerer Wendekreisradius von 10 m zugrundegelegt, was zu einem Flächenbedarf von 310 qm führt. Um den zu erwartenden Parkplatzbedarf zu decken, sind im Plangebiet insgesamt vier Parkstreifen mit einer Länge von je 50 m anzuordnen, woraus sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von 500 qm ergibt.
- Die Berechnungen lehnen sich an das von der Stadt Oldenburg angewendete Modell an (vgl. Kapitel 3.2.2).

Es wird zunächst der vorhandene Biotopflächenwert (BFW) durch Multiplikation von Flächengrößen (in qm) und zugehörigen Wertfaktor (WF) ermittelt (Bestand). Dieser Biotopflächenwert muß bei den nachfolgenden Planungsvarianten I bis IV durch die Ausweisung entsprechende Kompensationsflächen ebenfalls nachgewiesen werden.

- Die Gewerbeflächen werden mit dem Wertfaktor 0,1 eingestellt, da ein minimaler naturschutzfachlicher Wert durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Begrünung von "Restflächen") erhalten bleibt.
- Bei der Berechnung der für die angestrebte Vollkompensation benötigten Flächen wird angenommen, daß ein Wertfaktor von 2,5 (entspricht z.B. Gehölzfläche) erreicht werden kann. Soweit ein Ersatz auf externen Flächen erfolgt (Varianten I und II), wird von der Annahme ausgegangen, daß eine durchschnittlichen Aufwertung um den Wertfaktor 1,5 (z.B. Aufwertung von Acker Wertfaktor 1,0) erfolgt.

**Bestand**

Nutzung	ha	%	WF	BFW
Acker	32,5	81,7	1,0	325.000
Grünland	5,8	14,6	1,0	58.000
Gehölze	1,5	3,8	2,5	37.500
gesamt	39,8	100,1		420.500

**Variante I: Vollständige Ausnutzung ohne Vermeidung, Kompensation extern**

Nutzung	ha	%	WF	BFW
Gewerbe	37,7	94,7	0,1	37.700
Straße <sup>1</sup>	2,1	5,3	0,0	0
gesamt	39,8	100,0		37.700

1 19.600 qm (2.450 m x 8,0 m) + 1.240 qm (4 Wendeanlagen) + 500 qm (4 Parkstreifen) = 21.340 qm

Externer Kompensationsbedarf 25,5 ha

(420.500 - 37.700 = 382.800; 382.800 : 1,5 = 255.200)

Zusätzlicher Flächenbedarf für 1 ha Netto-GE

0,06 ha Erschließung 6%

0,68 ha externe Kompensation 68%

0,74 ha 74%

Brutto-FB für 1 ha Netto-GE: 1,74 ha

davon interne Fläche: 1,06 ha

externe Fläche: 0,68 ha

	61%
0,74 ha	74%
Brutto-FB für 1 ha Netto-GE: 1,74 ha	
davon interne Fläche: 1,13 ha	
externe Fläche: 0,61 ha	

**Variante III: Vermeidung und Sammelausgleich im Gebiet**

Nutzung	ha	%	WF	BFW
Gewerbe	22,5	56,5	0,1	22.500
Straße <sup>1</sup>	1,4	3,5	0,0	0
Gehölze	2,5	6,3	2,5	62.500
int.Kompen.	13,4	33,7	2,5	335.000
gesamt	39,8	100,0		420.000

<sup>1</sup> 11.840 qm (1.480 m x 8,0 m) + 1.550 qm (5 Wendeanlagen) + 500 qm (4 Parkstreifen) = 13.890 qm

Zusätzlicher Flächenbedarf für 1 ha Netto-GE

0,11 ha Grünerhalt	11%
0,06 ha Erschließung	6%
<u>0,60 ha interne Kompensation</u>	<u>60%</u>
0,77 ha	77%

Brutto-FB für 1 ha Netto-GE: 1,77 ha

**Variante IV: Vermeidung und Ausgleich auf den einzelnen Grund stücksfl ächen**

Nutzung	ha	%	WF	BFW
Gewerbe	22,1	55,5	0,1	22.100
Straße <sup>1</sup>	1,8	4,5	0,0	0
Gehölze	2,5	6,3	2,5	62.500
int.Kompen.	13,4	33,7	2,5	335.000
gesamt	39,8	100,0		419.600

1 16.560 qm (2.070 m x 8,0 m) + 1.240 qm (4 Wendeanlagen) + 500 qm (4 Parkstreifen) = 18.300 qm

Zusätzlicher Flächenbedarf für 1 ha Netto-GE

0,11 ha Grünerhalt	11%
0,08 ha Erschließung	8%
<u>0,61 ha interne Kompensation</u>	<u>61%</u>
0,80 ha	80%

Brutto-FB für 1 ha Netto-GE: 1,80 ha

**Variante 0: Planung der Stadt Oldenburg für eine Teilfläche****Bestand**

Nutzung	ha	%	WF	BFW
Acker	13,3	69,8	1,0	132.600
Grünland	5,8	30,2	1,0	57.500
gesamt	19,0	100,0		190.100

**Planung**

Nutzung	ha	%	WF	BFW
Gewerbe	9,8	51,6	0,1	9.800
Straße	1,0	5,3	0,0	0
int.Kompensation <sup>1</sup>	5,4	28,6	2,0	108.800
int.Kompensation <sup>2</sup>	2,6	13,6	2,5	64.600
int.Kompensation <sup>3</sup>	0,2	1,0	3,0	5.600
gesamt	19,0	100,1		188.800

1, 2, 3: Unterschiede beim Wertfaktor durch Verschiedenartigkeit der Maßnahmen

Zusätzlicher Flächenbedarf für 1 ha Netto-GE, 10 ha Erschließung 10%

0,84 ha interne Kompensation 84%

0,94 ha 94%

Brutto-FB für 1 ha Netto-GE: 1,94 ha

---

---

	64%
0,81 ha	81%
Brutto-FB für 1 ha Netto-GE: 1,81 ha	
davon interne Fläche: 1,17 ha	
externe Fläche: 0,64 ha	

---

**Variante II/b: Bestand verändert, angenommene Wertigkeit der Flächen 2,0;  
z.B. bei Überplanung von extensivem Grünland**

Nutzung	ha	%	WF	BFW
Grünland	38,3	96,2	2,0	766.000
Gehölze	1,5	3,8	2,5	37.500
gesamt	39,8	100,0		803.500

Daraus würde sich bei Variante II bei einer unveränderten Planung ein externer Kompensationsbedarf von 47,1 ha ( $803.500 - 97.700 = 705.800$ ;  $705.800 : 1,5 = 470.500$ ) ergeben.

Zusätzlicher Flächenbedarf für 1 ha Netto-GE

0,04 ha Grünerhalt	4%
0,06 ha Erschließung	6%
<u>1,34 ha externe Kompensation</u>	<u>134%</u>
1,44 ha	144%

Brutto-FB für 1 ha Netto-GE: 2,44 ha  
davon interne Fläche: 1,10 ha  
externe Fläche: 1,34 ha

**Variante IV/a: Vermeidung und Ausgleich auf den einzelnen Grundstücksf lächen; Aufwertung der Ausgleichsf lächen von 1,0 auf 2,0 (abweichend von der generellen Vorgabe, die eine Aufwertung auf 2,5 vorsieht)**

Nutzung	ha	%	WF	BFW
Gewerbe	18,5	46,5	0,1	18.500
Straße (1	1,8	4,5	0,0	0
Gehölze	2,5	6,3	2,5	62.500
int.Kompen.	17,0	42,7	2,0	340.000
gesamt	39,8	100,0		421.000

1 16.560 qm (2.070 m x 8,0 m) + 1.240 qm (4 Wendeanlagen) + 500 qm (4 Parkstreifen) = 18.300 qm

Zusätzlicher Flächenbedarf für 1 ha Netto-GE

0,14 ha Grünerhalt	14%
0,10 ha Erschließung	10%
<u>0,92 ha interne Kompensation</u>	<u>92%</u>
1,16 ha	116%

Brutto-FB für 1 ha Netto-GE: 2,16 ha



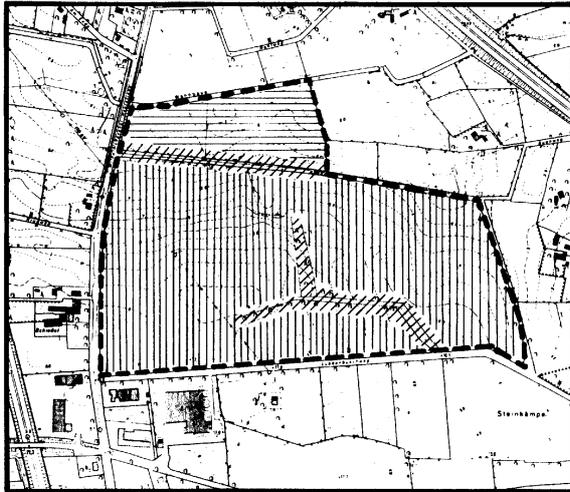


Grundlage: Topographische Karte, Blatt 2714 (Varel) und 2914 (Oldenburg)

Maßstab im Original 1:50.000

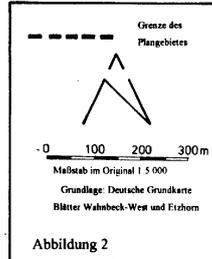
**Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum**

# Bestand

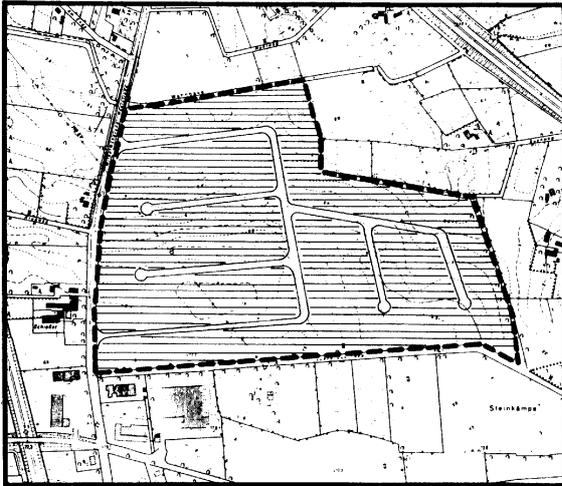


**Legende/Flächenbilanz**

	ha	%
Acker	32,5	81,7
Grünland	5,8	14,6
Gebölze	1,5	3,8



# Variante I



Legende/Flächenbilanz		ha	%
Gewerbe		37,7	94,7
Verkehr		2,1	5,3
Kompensation		25,5	extern

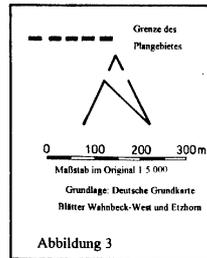
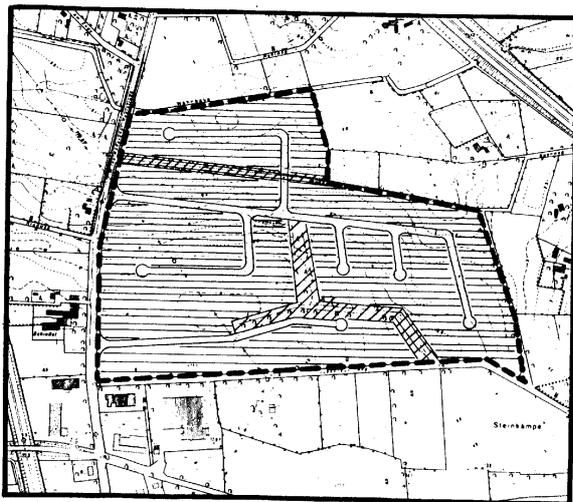


Abbildung 3

# Variante II



Legende/Flächenbilanz

	ha	%
Gewerbe	35,2	88,4
Verkehr	2,1	5,3
Gebölze	2,5	6,3
Kompensation	21,5	extern

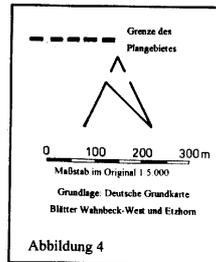
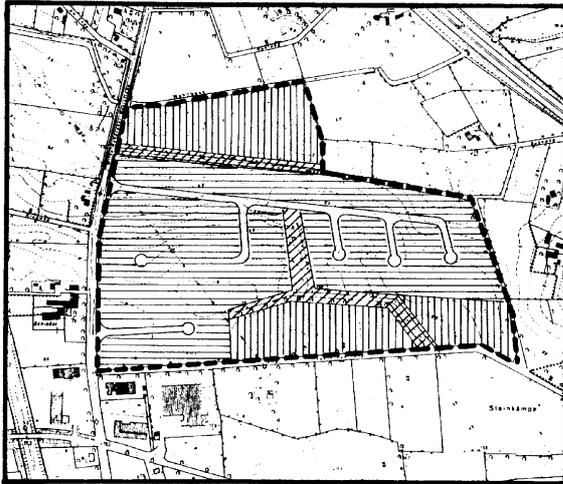


Abbildung 4

# Variante III



Legende/Flächenbilanz		
	ha	%
Gewerbe	22,5	56,5
Verkehr	1,4	3,5
Gehölze	2,5	6,3
Kompensation	13,4	33,7

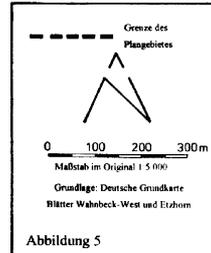
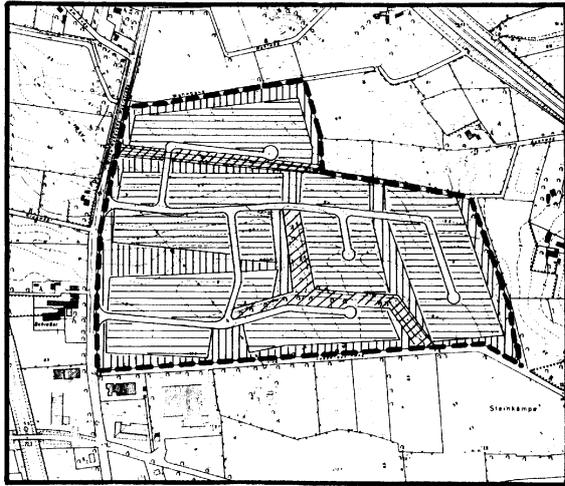


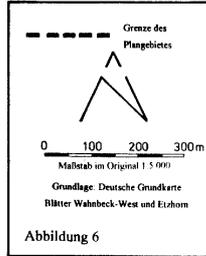
Abbildung 5

# Variante IV

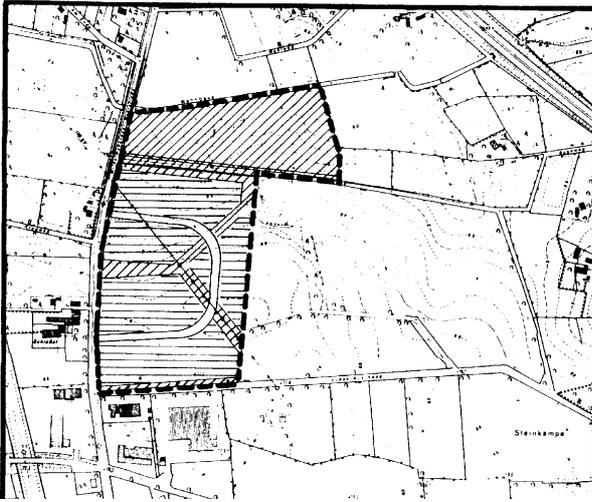


Legende/Flächenbilanz

	ha	%
Gewerbe	22,1	55,5
Verkehr	1,8	4,5
Gehölze	2,5	6,3
Kompensation	13,3	33,7



# Variante 0



Legende/Flächenbilanz

	ha	%
Gewerbe	9,8	51,6
Verkehr	1,0	5,3
Kompensation	8,2	43,2

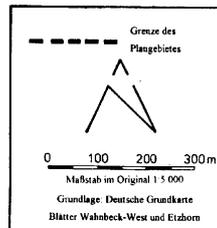


Abbildung 7