

Arno Bunzel, Daniela Michalski

Natur und Landschaft bei der Konversion militärischer Liegenschaften

Fallstudien und Empfehlungen



Arno Bunzel, Daniela Michalski

Natur und Landschaft bei der Konversion militärischer Liegenschaften

Fallstudien und Empfehlungen

Impressum

Auftraggeber:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
Ellerstraße 56
53119 Bonn



Koordination:

Dipl.-Ing. Martin Jürgens

Auftragnehmer:

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu)
Zimmerstraße 13–15
10969 Berlin



Autor/Autorin:

PD Dr. Arno Bunzel
Dipl.-Ing. Daniela Michalski



Redaktion:

Klaus-Dieter Beißwenger

Kooperationspartner:

Deutscher Städtetag (DST)
Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB)



Gestaltung und Layout:

Christina Bloedorn, Susanne Wiechmann (Difu)

Druck und Bindung: AZ Druck und Datentechnik GmbH, Berlin

Dieser Band ist auf 100-prozentigem Recyclingpapier gedruckt.

ISBN 978-3-88118-509-7

© Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH, Berlin, August 2012

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, auch in Auszügen, nur mit Genehmigung des Deutschen Instituts für Urbanistik.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH
Zimmerstraße 13–15
10969 Berlin

Telefon: (0 30) 3 90 01-0
E-Mail: difu@difu.de
Internet: <http://www.difu.de>

Inhaltsverzeichnis

Vorworte.....	5
1. Einleitung.....	11
2. Die wichtigsten Schlussfolgerungen der Studie in Kernsätzen	14
3. Rechtsrahmen für den Umgang mit den Belangen von Natur und Landschaft bei Konversionsmaßnahmen.....	16
3.1 Eingriffs-/Ausgleichsregelung	17
3.1.1 Abwägungsvorbehalt auch in Bezug auf den Umfang des Ausgleichs	18
3.1.2 Berücksichtigung bestehender Nutzungsmöglichkeiten	19
3.1.3 Untersuchungstiefe und Bewertungsmethoden.....	20
3.2 Besonderer Artenschutz	21
3.3 Biotopschutz.....	24
3.3.1 Schutzgebiete	24
3.3.2 Gesetzlich geschützte Biotope	25
3.3.3 FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete	26
3.4 Waldrechtliche Ersatzaufforstung	27
3.5 Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzungen	28
3.6 Verfahrensrechtliche Einbindung/Umweltprüfung.....	28
4. Fallbeispiele	30
4.1 Dortmund	30
4.2 Hannover	43
4.3 Neustadt	57
4.4 Saerbeck.....	74
4.5 Schwerin.....	93
4.6 Tarp.....	108
5. Fazit und Empfehlungen	121
5.1 Konversion aus Gründen des Gemeinwohls.....	121
5.2 Integrierte städtebauliche Konzepte unter Einbindung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege	122
5.3 Koordination und Bündelung von Kompensationsmaßnahmen	123
5.4 Eingriffsausgleich in der Abwägung	124
5.5 Richtige Bewertung von Eingriff und Ausgleich	125
5.6 Kooperation zwischen Gemeinde und Naturschutzbehörde	127
5.7 Konversionsmanagement	128
Anhang.....	130
Literaturverzeichnis.....	131

Vorworte

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Grundstückseigentümerin der Konversionsliegenschaften hat gemäß dem Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) vom 9. Dezember 2004 den gesetzlichen Auftrag, die nichtbetriebsnotwendigen Liegenschaften nach wirtschaftlichen Grundsätzen für das Bundesministerium der Finanzen (BMF) zu vermarkten. Der umfangreiche Immobilienbestand der Flächenkonversion stammt überwiegend aus der ehemaligen Nutzung durch die Bundeswehr oder Nato-Gaststreitkräfte. Vor dem Hintergrund des aktuellen Stationierungskonzeptes der Bundeswehr vom Oktober 2011 und der umfangreichen Schließungspläne der Nato-Gaststreitkräfte (United States Armed Forces und British Armed Forces) stehen künftig für die BImA, insbesondere aber für die betroffenen Kommunen und Regionen weitere herausfordernde Konversionsmaßnahmen an, mit denen die Folgen der aktuellen und künftigen Standortschließungen bewältigt werden sollen.

Neben den komplexen technischen Anforderungen der Baureifmachung im Falle der baulichen Nachnutzung (Altlastenerkundung/-sanierung, Rückbau, Baurechtschaffung, Erschließung) und der zielgerichteten Vermarktung in häufig schwierigen immobilienwirtschaftlichen Lagen sind dabei – wiederkehrend und mit teils zunehmender Schärfe – Zielkonflikte festzustellen: zwischen stadtentwicklungspolitisch orientierten Nachnutzungskonzepten (gegen den Verlust von Wirtschaftskraft, Einwohnern, Standortqualität u.Ä.) einerseits und am Umwelt-/Naturschutz orientierten Flächennutzungen andererseits. Dabei stehen sich sogar einzelne sektorale Umweltziele konkurrierend gegenüber, etwa Brachflächenrecycling vs. Naturschutzbelange und Schutz „der grünen Wiese“ sowie seit Neuerem energetische Nutzungen im Zuge der Energiewende und des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG).

Häufig stellt sich für diese zivilen Nutzungsoptionen aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit – begründet in der „mensch-gemachten Natur“ der „militärischen Landschaftspflege¹“ – die Herausforderung, die Nutzungsalternativen nachhaltig zu bewerten und die potenzielle Eingriffsintensität sachgerecht abzuwägen, um in der Umsetzung nicht entsprechend behindert zu werden oder gar an diesen Restriktionen zu scheitern.

Der sachgerechte Umgang mit den naturschutzfachlichen Anforderungen stellt aber nicht nur eine mögliche Restriktion dar, er eröffnet in vielen Fällen auch Potenziale im Zuge einer baulich orientierten Nachnut-

1 Damit ist ganz ironiefrei gemeint, dass die militärische Nutzung selbst, die gute naturschutzfachliche Pflege und Begleitung durch Bundeswehr und Bundesforst sowie die Betretungsverbote ein oftmals schutzwürdiges oder bereits geschütztes Biotopinventar erzeugt haben.

zung – für Letzteres stehen die hier untersuchten Fallbeispiele. Dank gebührt dabei den Kooperationspartnern im Deutschen Städtetag und im Deutschen Städte- und Gemeindebund für die Projektauswahl und -begleitung. Hervorheben möchte ich die sachlich fundierte wissenschaftliche Bearbeitung durch das Difu, namentlich Frau Daniela Michalski und Herrn Dr. Arno Bunzel. Sie haben sich mit diesem von der Forschung kaum beachteten Thema – sowohl in der Analyse des Rechtsrahmens als auch der Auswertung der Fallbeispiele – offen und durchaus auch kritisch auseinandergesetzt und haben wertvolle Empfehlungen für die Konversionsplanung und damit sowohl für die betroffenen Kommunen als auch für die Arbeit der BImA herausgearbeitet.

Die Auswertung der sechs aussagekräftigen und im Sinne einer praxisnahen Übertragung nachvollziehbar dargestellten Fallbeispiele hat eine Problemlage bestätigt, die im Rahmen unzähliger Konversionsvorhaben der BImA zu beobachten war: Es hat sich gezeigt, dass die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB – zusammen mit weiteren sachgerechten Würdigungen von Naturschutzbelangen – im Umgang und in der Abwägung ein Hemmnis für die Wiedernutzung der (hier: militärischen) Brachflächen sein kann. Es ist anzunehmen, dass dabei eine gewisse Tabuisierung des selbstverständlich auch von der BImA regelmäßig anerkannten Ausgleichserfordernisses eine Rolle spielt. Das an sich begrüßenswerte Instrument zur Vermeidung oder Minimierung des „Verbrauchs von Natur und Boden“ spricht ja gerade für den Nachnutzungsvorrang der entwidmeten und damit planungsrechtlich meist dem Außenbereich (im Innenbereich) zuzurechnenden Konversionsflächen. Es erlaubt eine verursachergerechte monetäre Bewertung und Kostenzuordnung für empfindliche Schutzgüter und bringt damit neben der beabsichtigten „Vermeidung durch Kosten“ die Kalkulierbarkeit im Rahmen der Investitionsrechnung des Grundstückseigentümers oder Projektträgers. Der Problemdruck einer häufig nicht sachgerecht ermittelten „Vollkompensation“ wurde bisher in der Fachöffentlichkeit kaum wahrgenommen, weil die Kosten im Rahmen von städtebaulichen Verträgen auf den Grundstückseigentümer – hier meist die BImA und in Rechtsnachfolge den eigentlichen Projektentwickler, also in jedem Fall Dritte – abgewälzt oder bei Unrentierlichkeit sogar „weggefördert“ wurden. Es ist also meist die „andere öffentliche Hand“ betroffen, der die teilweise unsystematisch ermittelten und unangemessen hohen Folgekosten angerechnet werden. Dieser „grüne Erschließungsbeitrag“ im Rahmen des an sich schon kostenintensiven Brachflächenrecyclings wie auch der energetischen Nachnutzung für erneuerbare Energien stellt aber keinen Hemmschuh per se dar. Er steht vielmehr unter dem Abwägungsvorbehalt auch in Bezug auf den Umfang des erforderlichen Ausgleichs und im Verhältnis zu den weiteren Umweltzielen des Bundes, der Länder wie der Kommunen. Für diesen vorurteilsfreien Blick des Difu und der Kooperationspartner lohnt die Lektüre.

Martin Jürgens

Abteilungsleiter Zentrales Altlastenmanagement

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Portfoliomanagement

Deutscher Städtetag und Deutscher Städte- und Gemeindebund

Die Städte und Gemeinden haben die Kompetenz und die Verantwortung für die Bauleitplanung vor Ort. Diese Aufgabe ist besonders herausfordernd, wenn durch wirtschaftliche Umbrüche und Strukturwandel sowie durch Reformentscheidungen der Bundes- oder Landespolitik kurzfristig Flächen von erheblichem Ausmaß städtebaulich integriert und einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen. Die Bundeswehrreformen seit den 1990er-Jahren bis hin zur jüngst beschlossenen Aussetzung der Wehrpflicht erfordern von den Städten und Gemeinden erhebliche Planungsanstrengungen mit Blick auf ein nachhaltiges Konversionsflächenmanagement. Darüber hinaus ist die Bundeswehr gerade in strukturschwachen Städten und Gemeinden ein wichtiger Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor. Schließungen oder drastische Verkleinerungen von Standorten sind deshalb für diese Kommunen immer zunächst ein herber Verlust.

Bei Umnutzung ehemaliger Kasernenstandorte sind komplexe Probleme zu bewältigen: Vor allem in Regionen mit einem eher niedrigen Bodenpreisniveau stellen sich die oftmals im Vergleich zur Entwicklung nicht vorgenutzter Flächen höheren Entwicklungskosten als erschwerender Faktor dar. Die Abräumung der Grundstücke, die Beseitigung von Altlasten, die notwendige Anpassung der vorgefundenen Infrastruktur führen für sich genommen nicht selten bereits zu Mehrkosten im Vergleich zur Inanspruchnahme noch nicht baulich vorgenutzter Flächen.

Vor diesem Hintergrund können die Kosten für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft eine zusätzliche Belastung darstellen, die eine wirtschaftliche Umsetzung der städtebaulich wünschenswerten Umnutzung bzw. Anschlussnutzung in vielen Fällen zusätzlich erschwert.

Die vorliegende Studie zeigt anhand verschiedener Fallbeispiele auf, wie sich die kommunale Praxis insbesondere im Hinblick auf den Umgang mit den naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Kompensationserfordernissen innerhalb der planungsrechtlichen Abwägungsspielräume orientieren kann.

Sie bietet den Städten und Gemeinden – dank der sorgfältigen und tiefgehenden Analyse der Fallbeispiele – eine Richtschnur für den praktischen Umgang mit der planungsrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung. Die Städte und Gemeinden erhalten Argumentationshilfen für die Abwägung der verschiedenen Belange im Umgang mit den Kompensationserfordernissen. Sie erhalten auch einen nachvollziehbaren Orientierungsrahmen, um die Reichweite des Abwägungsspielraumes erkennen und rechtssicher nutzen zu können.

Aus Sicht des Deutschen Städtetages und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes bietet die Beispielsammlung ein gutes Nachschlagewerk für die Kommunen, das zur rechtssicheren, zielorientierten und schnellen Bearbeitung von Konversionsverfahren beitragen wird. Dafür gebührt dem Autor und der Autorin aus dem Deutschen Institut für

Urbanistik (Difu) und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Initiatorin dieser Studie unser Dank.

Folkert Kiepe

Beigeordneter

Deutscher Städtetag

Timm Fuchs

Beigeordneter

Deutscher Städte- und Gemeindebund

Deutsches Institut für Urbanistik

Der Begriff „Konversion“ beschreibt den Prozess des Brachfallens von baulich genutzten Flächen bis zu deren neuer städtebaulicher Nutzung. Nach der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten und dem Truppenabzug der Alliierten standen vor allem die militärisch genutzten Flächen im Blickfeld der Konversion. Sie stellten viele Städte und Gemeinden vor große städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Herausforderungen. Die aktuelle Strukturreform der Bundeswehr und die damit verbundene erneute Truppenreduzierung, aber auch weitere Freizugsentscheidungen der alliierten Gaststreitkräfte führen dazu, dass eine große Zahl von Standorten aufgegeben wird. Konversion bezieht sich daneben auch auf Industrie- und Gewerbebrachen sowie auf Verkehrsbrachen ehemaliger Eisenbahnareale oder Häfen. Als Folge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels ist die Nachnutzung dieser Areale ebenfalls eine große Herausforderung. Das Thema „Konversion“ ist für die Kommunen daher weiterhin von drängender Aktualität. Es bietet den Städten und Gemeinden aber auch die Chance, wichtige Impulse für die Stadtentwicklung zu geben.

Mit dieser Studie will das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) die Kommunen bei der Bewältigung der komplexen Aufgaben unterstützen, die mit der Konversion verbunden sind. Zu vielen der dabei relevanten Fragen liegen bereits Leitfäden und Arbeitshilfen vor. Hier nun steht ein spezieller Teilaspekt im Mittelpunkt, der regelmäßig zahlreiche Fragen aufwirft, zu denen eine entsprechende Handreichung bislang fehlt: der planerische Umgang mit den Anforderungen des Naturschutzes bei der Konversion. Dabei geht es nicht nur darum, ein vermeintliches Hemmnis der Entwicklung in den Griff zu bekommen, sondern auch darum, die Potenziale des Naturschutzes für die Entwicklung zu nutzen und zu einem integrierten Gesamtkonzept zu kommen.

Die Studie wurde ermöglicht durch das sehr kooperative Zusammenwirken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – sie stellte die Finanzierung des Vorhabens sicher –, des Deutschen Städtetages (DST) und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes (DStGB) – sie waren maßgeblich an der Auswahl der Fallbeispiele und an der inhaltlichen Diskussion der Ergebnisse beteiligt – sowie des Difu als gemeinnütziger und unabhängiger Forschungseinrichtung. Den Kooperationspartnern gebührt Dank für die konstruktive Unterstützung, der Bundesanstalt insbesondere für die Finanzierung, ohne die es auch nicht möglich gewesen wäre, die Studie in dieser ansprechenden Form zu veröffentlichen. Hervorzuheben ist vor allem das gemeinsame Anliegen, den mit der Konversion befassten Praktikerinnen und Praktikern in den Kommunen, d.h. den Akteuren in Politik wie Verwaltung, eine gut nachvollziehbare Hilfe an die Hand zu geben, aus der sie zahlreiche Anregungen für ihre eigene Praxis entnehmen können.

Ein besonderer Dank gebührt nicht zuletzt den sechs Fallstudienstädten. Sie haben mit großem Einsatz und Interesse alle erforderlichen Unterlagen zusammengestellt, Informationen weitergeleitet und die Besonderheiten der jeweiligen Konversionsmaßnahmen in Gesprächen mit dem Forschungsteam veranschaulicht. Allen Fallbeispielen gemein-

sam ist die Wertschätzung, die Kommunen bei ihren Planungen den Zielen von Natur und Landschaft einräumen.

Mit der vorliegenden Studie wird den Städten und Gemeinden eine Orientierungshilfe gegeben, wie integrierte Planung bei Konversionsmaßnahmen gelingen kann und wie die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig will der Leitfaden alle am Konversionsprozess Beteiligten ermutigen, die Spielräume zu nutzen, die bei der Bewertung der vorhandenen Vegetation und der geplanten baulichen Eingriffe gegeben sind. Nur mit einem flexiblen und situationsbezogenen Vorgehen kann es gelingen, Konversionsvorhaben wirtschaftlich tragfähig und somit zukunftsfähig umzusetzen.

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Klaus J. Beckmann

Wissenschaftlicher Direktor und Geschäftsführer

Deutsches Institut für Urbanistik

1. Einleitung

Die Umnutzung ehemaliger militärischer Anlagen für zivile Zwecke ist für die Städte und Gemeinden im gesamten Bundesgebiet anhaltend aktuell. In den 1990er-Jahren waren bereits durch den Abzug der Alliierten zahlreiche Flächen freigegeben worden; nun fallen durch die Strukturreform der Bundeswehr und deren deutliche Truppenreduzierung viele weitere Flächen in den Kommunen brach.

Mit dem Abzug der Soldaten stellt sich die Frage, ob die frei gewordenen Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können und sollen. Dahinter stehen nicht nur die verständlichen Verwertungsinteressen des Bundes als Eigentümer der Flächen. Auch für die Städte und Gemeinden haben die Konversionsflächen große Bedeutung. Die brachgefallenen Areale zu entwickeln hat im bestehenden Siedlungsgebiet auch eine städtebauliche Dimension von erheblicher Relevanz. Solche Areale mit ungenutzten Kasernen, Lagerhallen und anderen leer stehenden Baulichkeiten stellen häufig für die betroffenen Städte und Gemeinden Problembereiche dar, die sich negativ auf angrenzende Quartiere auswirken. Sie unterbrechen vielfach den Zusammenhang des städtebaulichen Nutzungsgefüges sowie sinnvolle Wegeverbindungen, wirken wie eine Barriere und beeinträchtigen auf diese Weise Nachbarschaften – optisch wie funktional. Das Freiwerden solcher Standorte bietet die Chance, Stadträume neu zu ordnen und attraktiver zu gestalten. Die brachliegenden Flächen weisen häufig große Entwicklungspotenziale auf, die wichtige Impulse für die Stadtentwicklung geben können. Sie ungenutzt liegen zu lassen würde vielfach städtebauliche Missstände weiter verfestigen, sie zu entwickeln dagegen zur Attraktivitätssteigerung der Stadt weit über das eigentliche Konversionsgelände hinaus beitragen. Aus der Perspektive der Stadtentwicklung eröffnen die freiwerdenden Flächen zudem neue Chancen für eine gezielte Innenentwicklung, die gerade mit Blick auf Nachhaltigkeit, eine sparsame Flächennutzung sowie für den Klima- und Umweltschutz von erheblicher Relevanz ist.

Städtebauliche Bedeutung

Neue Chancen für
Innenentwicklung und
städtische Wirtschaft

Oft stellten die stationierten Truppen auch wirtschaftlich eine feste Größe für die Kommune dar, die sich auf die Angebotsstruktur im Ort ausgewirkt hat. Nicht nur in Bezug auf Kaufkraft, soziale und technische Infrastrukturangebote sowie stabile Bevölkerungszahlen waren zumindest die Berufssoldaten von erheblicher Bedeutung. Deshalb ist sowohl die Wiedereingliederung der Brachflächen in den Wirtschaftskreislauf als auch die baulich-strukturelle Revitalisierung für die meisten Kommunen von höchster Priorität.

Die zügige Überführung in eine zivile Folgenutzung stellt die planenden Kommunen sowohl in konzeptioneller Hinsicht als auch in Bezug auf das administrative Handling sowie die finanziellen und wirtschaftlichen Belastungen vor eine schwierige Aufgabe. Oft müssen die Grundstücke beräumt werden, da der Gebäudebestand aufgrund der Nichtnutzung schnell Bauschäden aufweist oder nicht den heutigen Standards entspricht, so dass eine Vermarktung der Immobilien als unrealistisch erachtet wird. Ebenso ist häufig eine aufwendige Altlastenuntersuchung mit anschließender Bodensanierung und zum Teil auch die Beräumung

von Kampfmitteln notwendig, um die Grundstücke auf die Verwertung vorzubereiten. Der zum Teil erforderliche Umbau der Infrastruktur stellt eine weitere Aufgabe dar, die Konversionsmaßnahmen zu komplexen Herausforderungen für die betroffenen Kommunen und den Eigentümer Bund macht.

Die Studie widmet sich einem speziellen Teilaspekt bei der Durchführung von Konversionsmaßnahmen: der Integration der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Konversionsmaßnahmen. Damit wird ein Ergebnis des REFINA-Forschungsvorhabens zum Konversionsflächenmanagement aufgegriffen. Dort wurde festgestellt, dass die Belange des Naturschutzes dem Flächensparziel des Bundes mitunter entgegenstehen und zu einem Konversionshemmnis werden können. Häufig haben sich innerhalb der militärisch genutzten Bereiche wertvolle Biotope entwickelt, so dass sich die Frage stellt, ob und in welchem Maße diese erhalten und zur Aufwertung des Nachnutzungskonzeptes genutzt werden können. Die Anforderungen des Naturschutzes können aber auch eine wirtschaftliche Nachnutzung der ehemaligen Militärfächen behindern. Soweit die Biotope Teile eines Naturschutzgebietes oder von Fauna-Flora-Habitat (FFH)- oder Europäischen Vogelschutzgebieten sind oder streng geschützte Arten betroffen werden, können sich strikte Sperrwirkungen ergeben. Auch die Anforderungen zum Schutz gesetzlich geschützter Biotope können umfangreiche Kompensationsanforderungen und eine Ausnahmeerteilung der Naturschutzbehörde erforderlich machen. Unabhängig von diesen besonderen Schutzniveaus ist immer die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten. Diese ist zwar nach den besonderen Bedingungen des Bauplanungsrechts anzuwenden, sie macht jedoch grundsätzlich eine entsprechend systematische Aufarbeitung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erforderlich. Zusätzlich muss immer geprüft werden, ob der Eingriff durch geeignete Maßnahmen in seiner Wirkung abgemildert (Vermeidungsmaßnahmen) und auf welche Weise ein nicht vermeidbarer Eingriff durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann. Ein Verzicht auf eine Vollkompensation bedarf einer speziellen Rechtfertigung durch gewichtige entgegenstehende öffentliche Belange, wie beispielsweise den sparsamen Umgang mit den natürlichen Ressourcen bei Wiedernutzung vorgennutzter Flächen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu integrieren, stellt damit nicht nur eine Chance für eine nachhaltige und ökologisch hochwertige Nachnutzung von Konversionsflächen dar. Die Integration kann sich auch als erheblicher Aufwand in zeitlicher und finanzieller Hinsicht erweisen, der im Einzelfall die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Maßnahme und eine Vermarktung der Flächen zu marktgängigen Konditionen erschwert oder sogar unmöglich macht. Insoweit gilt es die Spielräume bei der Entwicklung von Konversionsflächen so zu nutzen, dass die Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den städtebaulichen Anforderungen einer Nachnutzung der Fläche möglichst optimal in Einklang gebracht werden und gleichzeitig die wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht infrage gestellt ist.

Mit der Studie wird anhand von sechs Fallbeispielen deutlich gemacht, wie eine solche integrierte Planung unter Nutzung von Bündelungseffekten im Hinblick auf Ziele und Wirkungen erfolgreich gestaltet werden kann. Um eine möglichst große Bandbreite unterschiedlicher Gemeindegrößen und Problemstellungen abzudecken, wurden folgende Beispiele für die vertiefende Untersuchung ausgesucht:

Sechs Fallbeispiele

- Dortmund (Nordrhein-Westfalen)
Konversionsvorhaben „Buschei“,
- Hannover (Niedersachsen)
Konversionsvorhaben „Langenhagen Barracks/Business Park Nord“,
- Neustadt (Hessen)
Konversionsvorhaben „Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne“,
- Saerbeck (Nordrhein-Westfalen)
Konversionsvorhaben „Bioenergiepark Saerbeck“,
- Schwerin (Mecklenburg-Vorpommern)
Konversionsvorhaben „Neue Gartenstadt“,
- Tarp (Schleswig-Holstein)
Konversionsvorhaben „Schellenpark“.

Die Fallbeispiele wurden auf der Basis von Vorschlägen der an dem Projekt beteiligten Kooperationspartner Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Deutscher Städtetag (DST) und Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB) ausgewählt. Die aufbereiteten Fallbeispiele sollen einen nachvollziehbaren Orientierungsrahmen bieten, der die bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten für eine Integration von Naturschutz und Landschaftsbelangen in Konversionsmaßnahmen veranschaulicht und entsprechende Anstöße für die Praxis gibt. In dem abschließenden Kapitel werden die beispielhaften Ansätze zusammenfassend resümiert und – hierauf aufbauend – Empfehlungen entwickelt. Insgesamt wird darauf geachtet, dass den Vorschlägen eine qualifizierte rechtliche Beurteilung zugrunde liegt, so dass ein hohes Maß an Rechtssicherheit gewährleistet ist.

2. Die wichtigsten Schlussfolgerungen der Studie in Kernsätzen

- Das Flächenrecycling ehemaliger militärischer Liegenschaften dient im Kern der Schonung der Landschaft, der Nutzung vorhandener Infrastruktur und der Verringerung der Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle. Vorrangig baulich vorgenutzte und vorbelastete Flächen zu nutzen, ist ein Gebot der ökologischen und wirtschaftlichen Vernunft. Dabei kommen ganz unterschiedliche gemeinwohlorientierte Erwägungen zum Tragen.
- Die Belange von Natur und Landschaft in die Planung zu integrieren eröffnet die Möglichkeit, das städtebauliche Konzept zu qualifizieren und zugleich einen hohen Ertrag für das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erreichen. Integriertes Planen bedeutet dabei, mögliche Synergien bei der Umsetzung der jeweiligen Zielsetzungen aufzuspüren und konsequent zu nutzen.
- Wenn die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse, die sich aus verschiedenen Regelungen ergeben, multifunktional und integriert betrachtet und in ein entsprechendes Gesamtkonzept eingebunden werden, kann der Ertrag für Natur und Landschaft – bei gleichzeitiger Reduzierung des Aufwands – gesteigert werden. Dabei sind gleichermaßen die Anforderungen der Eingriffsregelung und des Artenschutz- und Biotopschutzrechts wie auch die Verpflichtungen zu Ersatzaufforstungen nach Waldrecht und Ersatzpflanzungen nach kommunalen Baumschutzsatzungen einzubeziehen.
- Mit Entfall des militärischen Nutzungsprivilegs wird eine planungsrechtliche Einordnung der Konversionsmaßnahme erforderlich. Eine pauschale Einordnung in den Außenbereich (ggf. im Innenbereich) als Ausgangspunkt der Eingriffsbewertung ohne Berücksichtigung bereits erfolgter Eingriffe oder nach § 34 BauGB zulässiger Eingriffe und ein daraus abgeleitetes Erfordernis zum Ausgleich ist nicht sachgerecht.
- Die bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft notwendige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bietet nicht unerhebliche Spielräume. Erforderlich ist eine Vielzahl von individuellen Bewertungsvorgängen, die in der Praxis regelmäßig in einem Abstimmungsprozess mit den Naturschutzbehörden vorgenommen werden. Die Spielräume bieten gute Ansätze, um den Besonderheiten der jeweiligen Konversionsfläche gerecht zu werden.
- Sowohl in Bezug auf die Bewertung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung als auch im Rahmen der Abwägung gibt es regelmäßig Spielräume, um den jeweiligen ortsspezifischen Anforderungen einer Konversionsmaßnahme Rechnung zu tragen und den entstehenden Aufwand für entsprechende Maßnahmen zu reduzieren. In Bezug auf die Spielräume in der Abwägung geht es vor allem um das Erkennen von Gemeinwohlzielen,

deren Berücksichtigung durch die Ausgleichsmaßnahmen erschwert oder verhindert werden könnte. Eine oftmals pauschal geforderte Vollkompensation eines Eingriffes im Rahmen des militärischen Flächenrecyclings ohne Abwägung des öffentlichen Belanges einer zivilen Anschlussnutzung von ehemaligen Militärliegenschaften und des Flächenrecyclings ist daher nicht sachgerecht. Ob diese Spielräume genutzt werden, obliegt der Planungshoheit der Gemeinden.

- Von großer Bedeutung für eine erfolgreiche Verfahrensgestaltung ist es, dass sich die planende Gemeinde frühzeitig mit den Naturschutzbehörden abstimmt. Es geht dabei um die Ziele der Planung und das Vorgehen im Hinblick auf die Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft. Die Naturschutzbehörden frühzeitig einzubinden wirkt vertrauensbildend und bietet die Chance, Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sinnvoll zu integrieren.
- Um eine Konversionsmaßnahme erfolgreich durchzuführen, ist es schließlich auch wichtig, ein für die jeweilige Ausgangssituation passendes Konversionsmanagement einzurichten. Die Konversion stellt sich regelmäßig als eine komplexe Gesamtmaßnahme dar, die ein koordiniertes Verfahrensmanagement von der Konzeptfindung bis zur Umsetzung und Vermarktung erfordert.

3. Rechtsrahmen für den Umgang mit den Belangen von Natur und Landschaft bei Konversionsmaßnahmen

Der Rechtsrahmen für den Umgang mit den Belangen von Natur und Landschaft bei Konversionsmaßnahmen ist ausgesprochen komplex. Schon das Naturschutzrecht hält für unterschiedliche Sachverhalte jeweils eigenständige Regelungen bereit, die grundsätzlich selbständig nebeneinander stehen und insgesamt zu beachten sind. Unterschiede bestehen vor allem darin, dass die Rechtsfolgen, die sich aus den Vorschriften ergeben, nur zum Teil der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zugänglich sind. Zu unterscheiden sind insbesondere

Naturschutzrechtliche
Anforderungen

- Eingriffsregelung mit Vermeidungs- und Kompensationspflichten,
- Verbote des besonderen Artenschutzes,
- Naturschutz- und Landschaftsschutzverordnung, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler,
- gesetzlich geschützte Biotope,
- FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete.

Die Rechtslage wird zusätzlich durch den Umstand verkompliziert, dass die Anwendung der einschlägigen Regelungen in Teilen von der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage abhängt und insbesondere für die kommunale Bauleitplanung zum Teil Sonderregelungen gelten. Dementsprechend entfalten die naturschutzrechtlichen Vorschriften im Rahmen der Bauleitplanung nur teilweise strikte Bindungswirkung und unterliegen im Übrigen der Abwägung.

Auch andere Rechtsvorschriften entfalten zumindest mittelbar Schutzwirkungen zugunsten der Belange von Natur und Landschaft. Hierzu zählen insbesondere

Waldrecht und
Baumschutzsatzungen

- die Waldgesetze der Länder sowie
- die in vielen Städten und Gemeinden geltenden kommunalen Baumschutzsatzungen.

Zu beachten ist ferner: Maßnahmen, die aufgrund der jeweiligen Regelungskomplexe erforderlich werden, überlagern sich nicht selten in ihren Wirkungen. Vor diesem Hintergrund lassen sich bei der Umsetzung der unterschiedlichen Anforderungen in ganz erheblichem Umfang Synergien nutzen.

3.1 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hat der Verursacher eines Eingriffs vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft grundsätzlich zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind, darf der Eingriff nur unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range nicht vorgehen. Die näheren Einzelheiten zu diesen Pflichten und Bindungen sind in den §§ 14 bis 17 BNatSchG geregelt.

Bei der Durchführung von Planungen und Vorhaben nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) greifen diese Vorgaben allerdings je nach bauplanungsrechtlicher Ausgangslage nur in bestimmten Fällen. Weichenstellend für die Anwendung der §§ 14 bis 17 BNatSchG ist die Unterscheidung nach der planungsrechtlichen Qualität der Fläche, auf der das Vorhaben entwickelt wird.

Keine Anwendung finden §§ 14 bis 17 BNatSchG bei

- Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und
- Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Demgegenüber finden §§ 14 bis 17 BNatSchG Anwendung bei

- Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB,
- planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen.

Soweit ein Bebauungsplan aufgestellt wird – und dies ist bei der Konversion militärischer Liegenschaften unabhängig von der planungsrechtlichen Einordnung als Innen- oder Außenbereich in aller Regel erforderlich –, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Bestimmungen des BauGB und nicht nach dem BNatSchG zu entscheiden. § 1a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Eingriffe im Sinne des BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Begriff des Ausgleichs umfasst dabei im Bauplanungsrecht auch Ersatzmaßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb für Eingriffe im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nur dann und insoweit durchzuführen, wie dies im Bebauungsplan festgesetzt oder auf anderer Grundlage vorgesehen ist.

Begriff „Ausgleich“

Für die kommunale Praxis haben sich in Bezug auf den Umgang mit diesen Anforderungen die im Folgenden dargestellten Fragen oder Aspekte als grundsätzlich relevant herauskristallisiert.

3.1.1 Abwägungsvorbehalt auch in Bezug auf den Umfang des Ausgleichs

Gesetzlich vorgeprägtes
Entscheidungs- und
Folgenbewältigungs-
programm

Art und Umfang des Ausgleichs werden planerisch unter Abwägung mit anderen Belangen festgelegt. Die von der Bauleitplanung berührten Naturschutzbelange sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) in der Abwägung in spezifischer, nämlich den Kompensationsgedanken einschließender Weise zu behandeln². Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt damit keineswegs abstrakt ein höherer Rang im Verhältnis zu anderen Belangen zu. Vermeidung und Ausgleich stellen vielmehr ein gesetzlich vorgeprägtes Entscheidungs- und Folgenbewältigungsprogramm dar, das zu prüfen und über das abwägend zu entscheiden ist³. Dies erfordert eine eingehende fachlich kompetente Befassung mit den Auswirkungen auf Natur und Landschaft. In der Praxis erfolgt diese Befassung im Rahmen der Umweltprüfung, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen durchzuführen ist. Zum Teil werden auch gesonderte Eingriffs-/Ausgleichsgutachten erarbeitet, die dann in den Umweltbericht integriert werden und die Grundlage der Abwägung bilden.

Können die von der Planverwirklichung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten vermieden oder durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemindert oder kompensiert werden, hat die Gemeinde diesen Umstand in ihre Abwägung einzustellen. Hieraus leitet sich kein Automatismus dahingehend ab, dass stets eine vollständige Kompensation erforderlich ist, wenn diese nur möglich erscheint. Vielmehr gilt auch hier das Abwägungsgebot. Abwägungsfehlerhaft ist es, wenn die Gemeinde den gegebenen Abwägungsspielraum verkennt und davon ausgeht, dass eine Vollkompensation rechtlich zwingend ist.

Verzicht auf
Vollkompensation

Grundsätzlich ist damit auch eine Zurückstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung möglich. Das BVerwG hat hierfür allerdings „gewichtige andere Belange“ vorausgesetzt und eine besondere Rechtfertigung verlangt⁴. Die Gemeinde muss – so das Gericht – die Belange, die sie für vorzugswürdig hält, präzise benennen. Sie hat, auch wenn sie die gegenläufigen Belange zu Recht als gewichtig einschätzen darf, dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung zu tragen. Der Verzicht auf eine Vollkompensation darf daher nicht ohne triftigen Grund erfolgen. Die zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften wird in § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB ausdrücklich als öffentlicher Belang hervorgehoben und dient damit dem in § 1a Abs. 2 BauGB zum Ausdruck gebrachten Vorrang der Innenentwicklung und des Flächenrecyclings. Auf diesen Belang wird sich eine Kommune im Rahmen der Abwägung beziehen können. Eine Zurückstellung des Interesses an einer Vollkompensation kommt demnach dann in Betracht, wenn die Umsetzung der genannten oder anderer gewichtiger Belange durch die Vollkompensation erschwert oder behindert wird, mithin eine Interessenskollision besteht, die durch Abwägung gelöst werden muss. Auch wirtschaftliche Erschwernisse können insoweit relevant werden,

2 BVerwG, Urt. v. 31. Januar 1997 – 4 NB 27/96, Juris m.w.N.

3 Ebenda.

4 BVerwG, Urt. v. 31. Januar 1997 – 4 NB 27/96, Juris m.w.N.

z.B. wenn die Kosten der Kompensation deren marktgängiger Umsetzung im Wege stehen würden.

3.1.2 Berücksichtigung bestehender Nutzungsmöglichkeiten

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bei der Aufstellung eines Bauleitplans nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Freistellung vom Ausgleichserfordernis kennt damit zwei Maßstäbe:

- Art und Umfang der vorhandenen, bereits erfolgten Eingriffe,
- Art und Umfang der nach §§ 30 und 34 BauGB zulässigen Eingriffe.

Als vorhandene Eingriffe gelten insbesondere vorhandene Gebäude, Straßen, Wege und Plätze. Die hierdurch bestehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft müssen nicht nachträglich kompensiert werden, selbst wenn anstelle der vorhandenen neue bauliche Anlagen treten. Soweit aufgrund eines bestehenden Bebauungsplans oder nach Maßgabe von § 34 BauGB eine bauliche Nutzung bereits zulässig ist, ist diese auch dann als zulässiger und nicht ausgleichspflichtiger Eingriff zu werten, wenn die bestehenden Baurechte gar nicht oder nur teilweise genutzt wurden.

Praktisch stellt sich allerdings häufig die Frage, ob durch die Erweiterung bestehender baulicher Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Erhöhung der Grundflächenzahl) ein zusätzlicher, über das bislang bereits zulässige Maß hinausgehender Eingriff möglich wird. Nur im Umfang solcher zusätzlicher Beeinträchtigungen kann ein Erfordernis zum Ausgleich entstehen. Ob durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit in diesem Sinne weitergehende Beeinträchtigungen in nicht nur unerheblichem Umfang zu erwarten sind, obliegt der Tatsachenermittlung und der damit verbundenen naturschutzfachlichen Bewertung. In Ermangelung objektiver und allgemein verbindlicher Bewertungsverfahren ergeben sich hier sowohl seitens der fachlichen Bewertung als auch im Rahmen der Abwägung Spielräume⁵. Bei einer nicht nur geringfügigen, über das bestehende Baurecht hinausgehenden Bodenversiegelung wird man in der Regel von zusätzlichen grundsätzlich ausgleichsbedürftigen Eingriffen ausgehen müssen. Ein Verkennen dieses Umstandes kann zu einem für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans erheblichen Abwägungsfehler führen⁶.

Spielräume bei Bewertung
und Abwägung

Praktisch relevant ist auch die Frage, wie der Umstand gewertet werden muss, dass sich in der im Bestand vorgefundenen Bebauung bzw. Versiegelung Tiere und Pflanzen entwickelt haben, die bei einer Neubebauung bzw. Neuversiegelung unabhängig von der Erweiterung der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten beseitigt würden. Solche potenziellen Beeinträchtigungen resultieren aus dem vorhandenen Eingriff. Sie sind daher grundsätzlich nicht ausgleichsbedürftig.

5 BVerwG, Urt. v. 07.11.2007 – 4 BN 45/07, Juris, Rn. 6; OVG NRW, Urt. v. 10.07.2007 – 7 D 43/06.NE, Juris Rn. 86.

6 Bayerischer VGH München, Urt. v. 20.11.2007 – 1 N 05.2571, Juris Rn. 40.

3.1.3 Untersuchungstiefe und Bewertungsmethoden

Umfang der Ermittlungspflicht

Die Ermittlungen zur Bewertung von Eingriffen sind in dem Umfang durchzuführen, dass eine sachgerechte Planungsentscheidung möglich ist. Nicht erforderlich ist eine allgemeine Bestandsaufnahme, die über den genannten Zweck hinausgeht⁷. Der Umfang der Ermittlungspflicht hängt ab von der Art der Maßnahme und den jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten, in die eingegriffen werden soll. Je typischer die Gebietsstruktur des Eingriffsbereichs, desto eher kann auch auf typisierende Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden. Rückschlüsse auf die Tierarten anhand der vorgefundenen Vegetationsstrukturen und vorhandenen Literaturangaben können in solchen Fällen methodisch hinreichend sein. Weitergehende Ermittlungen können erforderlich sein, wenn es Anhaltspunkte für das Vorhandensein besonders seltener Arten gibt⁸. Besondere Bedeutung kommt damit der angemessenen Festlegung des Untersuchungsumfangs zu. Diese erfolgt regelmäßig in Abstimmung mit den fachlich zuständigen Behörden.

Einfluss der Fachbehörden

Häufig haben die Fachbehörden auch einen großen Einfluss auf die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmende Bewertung. Praktisch werden die anzuwendenden Bewertungsmethoden mit diesen Behörden genauso abgestimmt wie die Klärung von Einzelaspekten der Bewertung, insbesondere auch dann, wenn nach den tatsächlichen Verhältnissen Spielräume bei der Bewertung des Eingriffs bestehen. Städte und Gemeinden fühlen sich diesen Vorgaben mitunter ausgeliefert, da sie über keine eigene Fachkompetenz zur Beurteilung der maßgeblichen Bewertungsfragen verfügen. Nicht selten wird befürchtet, dass ein Abweichen von den „Vorgaben“ der im Verfahren beteiligten Fachbehörde zu Konflikten und Verzögerungen führt.

Kein einheitliches Bewertungsverfahren

Vor diesem Hintergrund ist die rechtliche Einordnung der Kompetenzen der Fachbehörde und des Gewichtes ihrer Stellungnahme in den Blick zu nehmen. Die Gerichte haben immer wieder betont, dass die Gemeinde das Abwägungsmaterial in eigener Verantwortung zu bewerten hat⁹. Es gibt keine Bindung an die Stellungnahme der Fachbehörden. Insoweit ist auch von zentraler Bedeutung, dass es kein einheitliches, allgemein fachlich anerkanntes Bewertungsverfahren für Eingriffe in Natur und Landschaft gibt. Das BVerwG hat z.B. ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es in der Praxis verschiedene Bewertungsverfahren gibt, die zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Es besteht deshalb weder eine Rechtspflicht, ein bestimmtes Bewertungsverfahren zugrunde zu legen, noch ist die planaufstellende Gemeinde an das Ergebnis eines (fehlerfrei durchgeführten) standardisierten Verfahrens zur Eingriffsbewertung gebunden¹⁰. Die planende Gemeinde hat vielmehr in eigener Verantwortung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten. Sie sollte die Plausibilität der Bewertung kritisch überprüfen und ist befugt, aufgrund eigener Erwägungen auch abweichende Bewertungen vorzunehmen. Von dieser Möglichkeit kann und sollte sie

⁷ BVerwG, Beschl. v. 21. Februar 1997 – 4 B 177/96, Juris.

⁸ Ebenda.

⁹ BVerwG, Beschl. v. 23. April 1997 – 4 NB 13/97, Juris.

¹⁰ Ebenda.

immer dann Gebrauch machen, wenn die Bewertung nicht plausibel und aufgrund der Umstände des Einzelfalls überzogen erscheint.

Wegen der Unzulänglichkeiten jedes rechnerischen Verfahrens, mit dem Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren Ausgleich bewertet werden, besteht grundsätzlich auch Raum für die Hinnahme von Ausgleichsdefiziten. Wo die Grenzen des Entscheidungsspielraums liegen, lässt sich nach der Rechtsprechung allerdings nicht fallübergreifend klären. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat den Verzicht auf einen vollständigen Ausgleich für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft z.B. mit der Erwägung gerechtfertigt, die Hinnahme eines Ausgleichsdefizits von deutlich weniger als zehn Prozent läge wegen Schwächen mathematisierter Bewertungsverfahren noch im Rahmen des Abwägungsspielraums, weil für die Planung gewichtige öffentliche Belange sprächen¹¹.

Schwächen
mathematisierter
Bewertungsverfahren

3.2 Besonderer Artenschutz

Selbständig neben den Anforderungen der Eingriffsregelung stehen jene Pflichten und Bindungen, die sich aus dem besonderen Artenschutzrecht ergeben. Von besonderer Bedeutung sind hier die sogenannten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, welche strikte Beachtung verlangen. Ausnahmen und Befreiungen können nur unter engen, im BNatSchG genau ausgeführten Voraussetzungen erteilt werden. Zwar richten sich die Vorschriften nicht primär an die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung, sondern an diejenigen, welche durch ihr Handeln unmittelbar in den Bestand oder die Lebensbedingungen der unter besonderem Schutz stehenden Arten eingreifen, also insbesondere an die Vorhabenträger. Mit der Aufstellung von Bauleitplänen werden solche Handlungen erst vorbereitet. Gleichwohl entfaltet das Artenschutzrecht eine für die Aufstellung von Bauleitplänen beachtliche Vorwirkung. Relevant ist dies vor allem für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen). Denn bei Aufstellung eines Bebauungsplans muss gewährleistet sein, dass dessen Umsetzung rechtlich und tatsächlich möglich ist und artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften der Umsetzung nicht als striktes rechtliches Hindernis im Wege stehen¹². Es reicht dabei aus, dass der Bebauungsplan überhaupt im Einklang mit dem Artenschutzrecht umgesetzt werden kann. Nicht erforderlich ist, dass dies für sämtliche in Betracht kommenden Umsetzungsvarianten zutrifft. Es geht nicht um eine abschließende Klärung der artenschutzrechtlichen Fragen, sondern vielmehr um eine Vorklärung im Vorgriff auf die spätere artenschutzrechtliche Prüfung im Genehmigungsverfahren.

Artenschutzrechtliche
Zugriffsverbote

Die Prüfung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzrechts erfordert eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Verbotsstatbestände, wobei deren Anwendung nochmals eine Differenzierung zwischen besonders geschützten und streng geschützten Arten sowie

Besonders geschützte und
streng geschützte Arten

11 OVG Münster, Urt. v. 10.07.2007 – 7 D 43/06, Juris; BVerwG, Beschluss v. 7.11.2007 – 4 BN 45/07, Juris, Rn. 6.

12 Hierzu ausführlich Blessing/Scharmer: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Stuttgart 2011.

europäischen Vogelarten notwendig macht. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In vielen Fällen werden sich artenschutzrechtliche Erfordernisse sachgerecht durch Anpassung des städtebaulichen Konzeptes lösen lassen, in dem z.B. durch Schutz von relevanten Teilflächen oder durch Schaffung von Ersatzlebensräumen in räumlich-funktionalem Umfeld auf diese Erfordernisse Rücksicht genommen werden kann. Der Bebauungsplan lässt in der Regel einen breiten Umsetzungsspielraum zu, der im Sinne einer Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen genutzt werden kann.

Sonderregelung für die
Bauleitplanung

Bei der Prüfung dieser Verbote im Rahmen der Bauleitplanung kommt zusätzlich die Entlastung und Flexibilität schaffende Sonderregelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG zum Tragen. Bei den in der Vorschrift genannten europarechtlich geschützten Arten liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere sowie auch gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Mit dieser Prämisse bleibt es dann aber bei der strikten Bindungswirkung. Für die übrigen Arten ist über Beeinträchtigungen bei Verletzungen der Zugriffsverbote im Rahmen der gebotenen Abwägung über Ausgleich und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu entscheiden.

In jenen Fällen, in denen die Bindungen der Zugriffsverbote nicht im Rahmen der Eingriffsregelung und der gebotenen Abwägung behandelt werden, müssen also weitergehende Überlegungen angestellt werden. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ist es aber ausreichend, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass betroffene

Arten in vielen Fällen andere geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufsuchen werden. Wenn an der ökologischen Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte keine Verschlechterung eintritt, ist der Verbotstatbestand nicht erfüllt. Dazu erlaubt das Gesetz auch die Festsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG). Dabei geht es um funktionserhaltende und konfliktmindernde Maßnahmen (CEF-Maßnahmen¹³). Diese setzen unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand an, sind mit diesem räumlich-funktional verbunden und können zeitlich so durchgeführt werden, dass die negativen Einwirkungen auf die Lebensstätte minimiert oder sogar ganz beseitigt, die Lebensstätte vergrößert oder mögliche Verluste von Teilen oder Funktionen der Lebensstätte an anderer Stelle derselben Lebensstätte ausglich werden. Dabei wird verlangt, dass auf Basis einer objektiv erfolgten Prognose mit einem hohen Maß an Sicherheit davon auszugehen ist, dass die Maßnahmen wirksam sein werden.

Vorgezogene
Ausgleichsmaßnahmen

Lässt sich ein Verstoß gegen ein artenschutzrechtliches Verbot auch durch Vermeidungs-, Änderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht abwenden, muss geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG vorliegen. Danach kann eine Ausnahme von den Verboten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art erteilt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Im Einzelfall können sich auch weitergehende Anforderungen aus Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG (Vogelschutzrichtlinie) ergeben. Als zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses kommen nur schwerwiegende öffentliche Belange in Betracht. Es ist aber nicht erforderlich, dass es sich um unausweichliche Sachzwänge handelt¹⁴. Das Interesse an den Schutzziele des Artenschutzes ist im Rahmen einer bilanzierenden Gesamtbetrachtung mit den für das Vorhaben sprechenden Gründen nachvollziehbar abzuwägen¹⁵.

Ausnahmeregelungen

Zwar wird über solche Ausnahmen abschließend erst aus Anlass der konkreten Durchführung, also im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren entschieden. Bei der Aufstellung der zugrundeliegenden Bebauungspläne ist jedoch vorgreifend zu klären, ob die genannten Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vorliegen. Insoweit kommt es formal auf eine entsprechende Stellungnahme der Naturschutzbehörde an, die später über die Ausnahme zu entscheiden hat. Die Erteilung der Ausnahme muss durch die Behörde konkret in Aussicht gestellt werden. Dabei kann die Ausnahmeerteilung auch davon abhängig gemacht werden, dass Maßnahmen durchgeführt werden, die sich positiv auf den Erhaltungszustand der betroffenen Populationen auswirken. Solche Maßnahmen haben zugleich den Effekt, die erheb-

13 CEF-Maßnahmen = Measures to Ensure the Continuous Ecological Functionality of Breeding Sites and Resting Places – Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vgl. Europäische Kommission: Guidance Document, S. 34 ff.

14 OVG Koblenz, Urteil vom 08.11.2007 – 8 C 11523/06.OVG.

15 Gellermann/Schreiber: Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 78.

Synergien nutzbar

lichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren. Auch andere Schutzgüter als der Artenschutz können hiervon profitieren, so dass entsprechende Synergien nutzbar sind.

3.3 Biotopschutz

Das Naturschutzrecht kennt ein differenziertes System von Unterschutzstellungen, das sich flächenhaft auf bestimmte Lebensräume (Biotope) oder Naturräume bezieht. Zum einen ergeben sich Bindungen (Verbote, Gebote) aus den Rechtsverordnungen, mit welchen die Schutzgebiete ausgewiesen werden. Zum anderen stehen nach § 30 BNatSchG bestimmte Biotoptypen bereits kraft Gesetzes generell unter besonderem Schutz. Schließlich gelten strenge Schutzvorschriften und gesonderte verfahrensrechtliche Anforderungen für Gebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

3.3.1 Schutzgebiete

Zerstörungs-, Beschädigungs-
und Veränderungsverbote

In Naturschutzgebieten (NSG) sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können. Ein entsprechendes Verbot gilt in Landschaftsschutzgebieten für alle Handlungen, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. In geschützten Landschaftsbestandteilen sind die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können, verboten. Hier kann für den Fall der Bestandsminderung die Verpflichtung zu einer angemessenen und zumutbaren Ersatzpflanzung oder zur Leistung von Ersatz in Geld vorgesehen werden. Diese Verbote werden in den jeweiligen Schutzverordnungen konkretisiert. Als Naturdenkmäler unter Schutz gestellte Einzelschöpfungen der Natur genießen ebenfalls besonderen Schutz. Ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können, sind verboten.

Ausnahmeregelungen

Die Bauleitplanung der Gemeinden muss die Schutzgebiete respektieren. Schutzgebiete des Naturschutzrechtes einzubeziehen kommt nur dann in Betracht, wenn die Zwecksetzung des Naturschutzes durch geeignete Festsetzungen, also insbesondere durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert wird. Soll eine Nutzung ermöglicht werden, welche mit der Unterschutzstellung nicht im Einklang steht, ist die Planung nur unter der Voraussetzung möglich, dass der Bereich vorher aus dem Schutzgebiet ausgenommen wird. Hierüber hat die zuständige Naturschutzbehörde nach den Bestimmungen des Naturschutzgesetzes zu entscheiden. Unter Umständen kann im Einzelfall auch die Erteilung einer Ausnahme von den Bindungen der Schutzgebietsverordnungen ausreichen, um den Bebauungsplan umzusetzen. Ob dies möglich ist, muss bereits im Bauleitplanverfahren mit der Naturschutzbehörde ab-

geklärt werden. Im Zusammenhang mit einer solchen Ausnahme können auch Kompensationsmaßnahmen in Betracht kommen, die dann als Auflage zur Ausnahmegenehmigung festgelegt werden. Solche Maßnahmen können dann zugleich auch Wirkungen im Sinne des Eingriffsausgleichs entfalten. Die sich hieraus ergebenden Synergien sollten genutzt werden.

Synergien nutzbar

3.3.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind dies

- natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
- offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
- offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
- Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Biotoptypen

Die Bundesländer haben weitere Biotoptypen unter gesetzlichen Schutz gestellt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Auch diese Verbote können der Umsetzung eines Bebauungsplans im Wege stehen, wenn entsprechende Gebiete von der Planung betroffen sind. Wichtig ist es deshalb, dass von den Verboten Ausnahmen zugelassen werden können, wenn sich die Beeinträchtigungen ausgleichen lassen. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden.

Besondere
Ausgleichsmaßnahmen

Die nach diesen Bestimmungen notwendigen (besonderen) Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind der Abwägung in der Bauleitplanung entzogen. Insoweit sind diese auch in der Prüfung und Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft gesondert zu behandeln. Gleichwohl entfalten sie Wirkungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbessern und deshalb zugleich auch im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Berücksichtigung finden können.

3.3.3 FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

„Natura 2000“-Gebiete

Die einschlägigen EU-Richtlinien (92/43/EWG und 79/409/EWG) fordern den Aufbau und Schutz des zusammenhängenden Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. In dieses Netz eingebunden sind Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete. Der Schutz dieser Gebiete ist vor dem Hintergrund der europarechtlichen Anforderungen gesondert geregelt. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind nach § 33 Abs. 1 BNatSchG unzulässig. Für Europäische Vogelschutzgebiete gilt dies bereits während der Konzertierungsphase im Hinblick auf die in ihnen vorkommenden prioritären natürlichen Lebensraumtypen und prioritären Arten.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Soweit entsprechende Gebiete von den Auswirkungen der Planung berührt sein können, ist eine spezielle FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Das Vorhaben oder die Planung ist unzulässig, soweit die Prüfung der Verträglichkeit ergibt, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten sind. Von diesem generellen Verbot können unter bestimmten engen Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden, die im Einzelnen in § 34 Abs. 3 bis 5 BNatSchG ausgeführt sind. Im Falle einer solchen Ausnahme sind die für die Sicherung des Natura 2000-Netzes notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Im Einzelfall werden Vermeidungsmaßnahmen bereits festgesetzt, um erst gar kein Erfordernis einer Ausnahme entstehen zu lassen.

Synergien nutzbar

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen kann häufig bereits auf die Erfordernisse angrenzender FFH-Gebiete in geeigneter Weise Rücksicht genommen werden, so dass bei entsprechenden Vorkehrungen erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke dieser Gebiete vermieden werden können. Die im Zusammenhang mit der Herstellung einer solchen Natura 2000-Verträglichkeit durchzuführenden Maßnahmen dienen durchgehend der Aufwertung von Natur und Landschaft und haben damit Effekte von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung. Dementsprechend können sich auch hier Synergien mit den Ausgleichserfordernissen der Eingriffsregelung ergeben.

3.4 Waldrechtliche Ersatzaufforstung

Häufig sind Teilbereiche ehemals militärisch genutzter Flächen bewaldet, so dass sich das Erfordernis ergeben kann, im Rahmen der Konversion auch bewaldete Flächen einzubeziehen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die einschlägigen Landesgesetze machen die Erteilung einer solchen Waldumwandlungsgenehmigung von unterschiedlichen Voraussetzungen abhängig. Grundsätzlich erfolgt die Genehmigung unter Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange. Sie wird darüber hinaus in der Regel nur unter der Auflage einer Ersatzaufforstung zugelassen. Zwar stellen einige Landesgesetzgeber die Frage, ob eine Ersatzaufforstung angeordnet wird, in das Ermessen („kann“) der Forstbehörde. Das Interesse der Forstbehörde geht allerdings durchgehend dahin, die Waldfläche dem Umfang nach mindestens zu erhalten, so dass die Ersatzaufforstung der Regelfall ist und die bei Ermessensentscheidungen bestehenden Spielräume regelmäßig nicht genutzt werden.

Waldumwandlungsgenehmigung

Auch die Regelungen zum Umfang der Ersatzaufforstung sind in den Ländern unterschiedlich. So gilt etwa in Niedersachsen, dass eine Ersatzaufforstung den im Gesetz aufgeführten Waldfunktionen entsprechen und mindestens den gleichen Flächenumfang einnehmen muss. Auch in Ländern, in denen eine solche Spezifizierung des Flächenumfangs fehlt, wird in der Regel mindestens eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 zur umgewandelten Fläche verlangt.

Da durch die Ersatzaufforstung bereits eine Kompensation für den Verlust der Flächen in ihrer natürlichen Funktion als Wald erfolgt, stellt sich die Frage nach dem Verhältnis zum naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich. Grundsätzlich stehen jedoch beide Kompensationserfordernisse, Eingriffsausgleich und Ersatzaufforstung, selbständig nebeneinander. Dies folgt aus dem zumindest graduell unterschiedlichen Schutz- und Kompensationsinteresse. Gleichwohl gibt es erhebliche Synergien, da die Ersatzaufforstung in der Regel auch eine vollständige oder zumindest weitgehende Kompensation der mit der Rodung des Waldes verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaftspflege bewirken kann. Eine Doppelkompensation ist nicht erforderlich.

Verhältnis Eingriffsausgleich/
Ersatzaufforstung

Neben der Ersatzaufforstung wird zum Schutz der angrenzenden Waldflächen häufig auch die Einhaltung eines Schutzabstandes zwischen Wald und baulichen Nutzungen verlangt. Auch hieraus können sich Restriktionen für die Konversion ergeben. Zugleich können diese Bereiche auch als Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft genutzt werden.

Schutzabstand

Wichtig ist daneben die Frage, wann eine Ansammlung von Einzelbäumen als Wald anzusehen ist. Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. In der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden, sind demgegenüber kein Wald. Die Länder konkretisieren diese Vorgaben zum Teil und machen sehr enge

„Wald“ im Sinne
des Gesetzes

Vorgaben. So ist etwa in Rheinland-Pfalz Wald bereits jede mit Waldgehölzen bestockte zusammenhängende Grundfläche ab einer Größe von 0,2 Hektar und einer Mindestbreite von zehn Metern.

3.5 Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzungen

Weit verbreitet sind sogenannte Baumschutzsatzungen, welche die Städte und Gemeinde auf der Grundlage unterschiedlicher landesrechtlicher Vorschriften als kommunale Satzung erlassen können. Auch aus solchen Baumschutzsatzungen ergeben sich Kompensationserfordernisse. Die Beseitigung von durch die Satzung geschützten Bäumen unterliegt einem Genehmigungsvorbehalt und wird davon abhängig gemacht, dass der Antragsteller sich zur Anpflanzung neuer Bäume verpflichtet. Der Umfang der Ersatzanpflanzung kann dabei sehr unterschiedlich geregelt werden.

Synergien nutzbar

Die danach gebotenen Ersatzanpflanzungen stehen selbständig neben den nach dem Naturschutzrecht bestehenden Ausgleichs- und Ersatzpflichten. In ihrer Wirkungsweise überlagern sich diese Kompensationspflichten, so dass Synergien genutzt werden können. Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Beseitigung eines Baumes verursacht wird, wird in der Regel durch die nach der kommunalen Baumschutzsatzung gebotene Ersatzanpflanzung angemessen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert. Eine zusätzliche naturschutzrechtliche Kompensation ist dann nicht mehr erforderlich.

3.6 Verfahrensrechtliche Einbindung/Umweltprüfung

Umweltbericht

Verfahrensrechtlich werden alle vorgenannten Anforderungen im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgearbeitet. Die Umweltprüfung ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die mit der Umweltprüfung erfassten und bewerteten Belange werden im Umweltbericht aufbereitet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Plan ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten den Umweltbericht als Bestandteil der Planbegründung im Rahmen der vorgesehenen Behördenbeteiligung zur Stellungnahme. Für die Abwägung stellen die im Umweltbericht dokumentierten Umweltauswirkungen der Planung nur einen Belang neben anderen dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Scoping

Wichtige „Schaltstelle“ bei der Umweltprüfung ist die Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (Scoping), abhängig von den Erfordernissen des Einzelfalls. Dieses Scoping erfolgt in der Verantwortung der planaufstellenden Gemeinden. Praktisch wird eine sachgerechte Bestimmung des Untersuchungsumfangs jedoch nicht ohne Einbindung der maßgeblichen Fachbehörden erfolgen können, die entsprechende Hinweise auf mögliche Auswirkungen geben. Aus diesem Grund sieht das Baugesetzbuch eine frühzeitige Beteiligung der Behör-

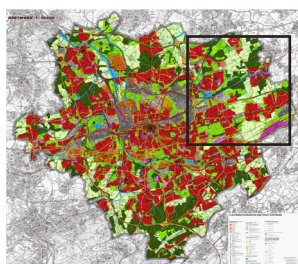
den und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor. Maßstab für die Bestimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind die Erfordernisse des Bauleitplanverfahrens. Es geht deshalb nur um die Ermittlung abwägungserheblicher Umweltauswirkungen. Die fachbehördlichen Interessen gehen aus verständlichen Gründen mitunter weiter. Beim Scoping sollte der Zweck der Umweltprüfung deshalb stets in Erinnerung gebracht werden. So dient die Umweltprüfung eben nicht dazu, Wissenslücken der Fachbehörde aufzufüllen, und auch nicht einer vollständigen Inventarisierung der Fauna und Flora, so wünschenswert diese aus fachbehördlicher Sicht auch sein mag.

4. Fallbeispiele

4.1 Dortmund

Steckbrief

Lage in der Stadt (FNP)
Stadt Dortmund; Difu



Ausschnitt FNP
Stadt Dortmund; Difu



Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Stadt	Dortmund
Einwohner (Stand 31.12.2011¹⁶)	580.956 EW
Konversionsvorhaben	Hohenbuschei (ehemals Napier Barracks)
Größe Konversionsfläche	74 ha Bebauungsplan - einschließlich des angrenzenden Naturschutzgebietes „Buschei“ ca. 150 ha
Neue Nutzung	- Naherholung - Wohnen - Gewerbe - Sport und Freizeit
Stand der Umsetzung	- Wohngrundstücke zu 50 Prozent verkauft - Zurückhaltendes Interesse an gewerblichen Grundstücken - Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz in der Umsetzung - Aufforstung in der Abstimmung
Kompensation	- Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet - Ersatzmaßnahmen im Naturschutzgebiet - Aufforstung Naturschutzgebiet sowie auf externen Flächen

* Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, <http://www.it.nrw.de/>

Ausgangssituation

Am östlichen Rand des Ruhrgebiets gelegen, zählt Dortmund zu den bedeutenden Verkehrsknotenpunkten Nordrhein-Westfalens. Wie das gesamte Ruhrgebiet ist auch die Stadt Dortmund gekennzeichnet vom tiefgreifenden industriellen und wirtschaftlichen Wandel. Im Jahr 2003, zum Zeitpunkt der vollständigen Schließung der Napier Barracks, lebten in Dortmund 589.661 Einwohner¹⁶. Bis Anfang 2012 hat die Stadt fast 9.000 Einwohner verloren. Mit den kontinuierlichen Bevölkerungsrückgängen zählt Dortmund laut Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zu den schrumpfenden Stadt- und Gemeindetypen¹⁷.

Mit dem Abzug der britischen Truppen sah sich die Stadt in den 1990er-Jahren der Aufgabe gegenüber, für insgesamt fünf Standorte und rund

Einwohnerentwicklung

¹⁶ IT.NRW, Landesdatenbank (2003): Strukturdaten für Dortmund, krfr: Stadt, www.it.nrw.de/statistik/

¹⁷ BBR/BBSR (2009): Datentabelle zur Abbildung 2 Schrumpfende und wachsende Städte und Gemeinden in Deutschland. Bonn. Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert eine Bevölkerungsentwicklung zwischen 2009 bis 2030 von -5,2 Prozent. Vgl. Bertelsmann Stiftung Online (2011): Wegweiser Kommune. Bevölkerungsprognosen, www.wegweiser-kommune.de.

220 ha freierwerdender Flächen eine Nachnutzung zu finden¹⁸. Allein auf das Gelände der ehemaligen Napier Barracks entfielen davon ca. 156 ha¹⁹.

Das Gelände der Napier Barracks – heute Konversionsgebiet Buschei – liegt im Nordosten von Dortmund im Stadtbezirk Brackel in ca. 6 km Entfernung zur Dortmunder Innenstadt. In den 1920er-Jahren als zentraler Flugplatz für den Personenflugverkehr angelegt, wurde das Gelände während des Zweiten Weltkriegs intensiv für militärische Zwecke genutzt. Nach 1945 übernahmen die britischen Streitkräfte den Standort und legten im Süden Kasernen und Wohngebäude sowie ein Kasinogebäude für gesellschaftliche Anlässe an, während der nördliche Teil zu einem Golfplatz umgestaltet wurde. Das östlich an das Kasernengelände angrenzende Waldgebiet diente seit 1955 der Bundeswehr als Schießanlage. Im Jahr 1995 endete zunächst die militärische Nutzung durch die Briten, später wurde auch der Schießstand der Bundeswehr aufgegeben. Nur der Golfplatz blieb in Betrieb.

Lage im Stadtgebiet

Der Golfplatz begrenzt die Flächen, für die ein Nutzungskonzept gefunden werden musste, im Norden. Westlich befindet sich ein Gewerbegebiet, südlich schließt das Gelände mit der Landstraße L 663n Brackeler Straße ab. Im östlichen Bereich beginnt das Naturschutzgebiet „Buschei“.



Foto 1: Kasernengelände und Vegetationsbestand vor der Sanierung; Stadt Dortmund

Nach Abzug der britischen Streitkräfte standen die Gebäude über einen längeren Zeitraum leer. Als Folge der Abstellung der Pumpwerke liefen die Keller voll, so dass die Gebäudesubstanz nachhaltig beschädigt wurde. Aufgrund des schlechten Zustands der Bausubstanz und des nicht zeitgemäßen Standards hinsichtlich Grundrisszuschnitt und Energiebedarf erschien die Erhaltung und Vermarktung der Gebäude als nicht realistisch und ökonomisch zu aufwendig. Die vorhandenen Bestände wurden aus diesem Grund nicht mit in die Planungen für eine Nachnutzung des Geländes einbezogen. Vielmehr wurde ein vollständiger Ge-

18 Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2000): Zehn Jahre Truppenabzug und Konversion in Nordrhein-Westfalen. Konversionsbericht Band IV, Anhang, Düsseldorf, S. 103.

19 Ebenda.

Beräumung der Flächen

bäudeabriss vorgenommen und damit einhergehend die notwendige Kampfmittelberäumung veranlasst.

Städtebauliches Konzept

Wohnraumanalyse:
Defizit an Bauflächen für
individuelles Wohnen

Die Variante einer Nichtnutzung und Renaturierung des Geländes der Napier Barracks wurde bereits frühzeitig verworfen. Zum einen hatten der verfallende Gebäudebestand sowie der Grad an Vorbelastungen durch Kampfmittel und Bodenverunreinigungen mit entsprechenden Gefährdungspotenzialen Handlungsbedarf ausgelöst. Zum anderen wurde die Konversionsfläche wegen der guten verkehrlichen Anbindung an das Zentrum von Dortmund und der landschaftlichen Lage am Naturschutzgebiet „Buschei“ für eine bauliche Entwicklung als sehr gut geeignet eingestuft. Da die regelmäßige Wohnraumanalyse der Stadt Dortmund ein anhaltendes Defizit an Bauflächen für individuelle Wohnformen festgestellt hatte, konzentrierten sich bereits erste Überlegungen zur künftigen Nutzungsstruktur auf hochwertige Wohnformen in Kombination mit Sport- und Freizeitnutzungen.

„dortmund-project“

Strategisch eingebettet wurde das Konversionsvorhaben auf gesamtstädtischer Ebene in das „dortmund-project“. Die Initiative, ein Zusammenschluss von Stadt, Wirtschaft und Wissenschaft, definiert konkrete Projekte mit dem Ziel, innovative Zukunftsbranchen (Informationstechnologien, Logistik, Mikro-/Nano- und Biotechnologie) durch qualifizierte Gewerbeflächen ebenso zu unterstützen wie durch attraktive Wohnstandorte für die Mitarbeiterschaft²⁰. Damit wird u.a. das Ziel verfolgt, Abwanderung in die Umlandgemeinden zu verhindern und möglicherweise Zuzüge nach Dortmund zu bewirken.

Fußball-Trainingsgelände

Unabhängig von diesen Überlegungen bestand bereits zu Beginn der Konversion das Erfordernis, im Dortmunder Stadtgebiet einen Standort für ein neues, den Anforderungen eines Bundesligavereins entsprechendes Trainingsgelände für den Dortmunder Fußballverein BvB 09 zu finden. Das Gelände der Napier Barracks eignete sich aufgrund seiner innenstadtnahen Lage, der guten Erreichbarkeit, seiner landschaftlichen Einbettung sowie der sofortigen Flächenverfügbarkeit sehr gut für diese Zwecke, so dass ein ca. 18 ha großes Grundstück im Zentrum der Liegenschaft frühzeitig und vorlaufend zur Entwicklung der verbleibenden Konversionsfläche bereitgestellt wurde. Vom weiteren Verfahren konnte der entsprechende Bereich folglich ausgenommen werden.

Auf dem übrigen Gelände eignen sich ca. 31 ha für Wohnbauflächen, welche im Bereich der ehemaligen Kasernengebäude vorgesehen wurden. Im westlichen Teilgebiet soll auf ca. 8 ha das vorhandene Gewerbegebiet Brackel ergänzt werden.

Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächen werden in drei Quartiere aufgeteilt, die sich um das Fußball-Trainingslager herum gruppieren und sich jeweils in ihrer städtebaulichen Prägung voneinander unterscheiden. Insgesamt sollen

²⁰ Stadt Dortmund Wirtschaftsförderung: Aus Visionen Chancen machen. Das dortmund-project, www.dortmund-project.de/de/home/

960 Wohneinheiten entstehen. Im Quartier „Wohnen am Golfplatz“ im nordöstlichen Bereich sollen Einzelhausbebauung, Doppel- und Reihenhäusergruppen realisiert werden. Sie werden mit Hilfe von grünen Angern und parallel verlaufenden Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder schleifenförmigen Wohnstraßen gegliedert. Auch im südlichen Bereich entstehen unter dem Motto „Wohnen im Park“ freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, die unter Berücksichtigung des vorhandenen, großkronigen Baumbestands in mehrere Nachbarschaftseinheiten gegliedert werden. Im westlichen Quartier „Wohnen im Village“ runden hofartig angeordnete Geschosswohnungsbauten das Angebot unterschiedlicher Wohnformen ab.

Das westlich gelegene, erweiterte Gewerbegebiet wird in Anlehnung an die bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen weiterentwickelt und optisch durch einen begrünten Wall von dem Wohngebiet getrennt.

Gewerbeflächen



Foto 2: Erhalt von alten Baumbeständen im südlichen Plangebiet; Difu

Im Bereich der alten Baumbestände wurden öffentliche Grünflächen vorgesehen. Diese befinden sich ausnahmslos im südlichen Bereich des Geländes und gliedern hier die künftigen Wohngruppen. Die aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen vorbestimmte Freiraumstruktur wurde gezielt zur Standortprofilierung des neuen Stadtteils genutzt. Gleichzeitig leiten die Grünflächen in das östlich angrenzende Landschafts- und Naturschutzgebiet über. Die Schutzgebiete sollen künftig in Teilen der Naherholung dienen, indem eine ehemalige Panzerstraße als übergeordnete Wegeverbindung freigegeben wird. Eine Entsiegelung und Renaturierung der Straße wäre wirtschaftlich nicht tragbar. Der Erhalt der Panzerstraße und die Freigabe der Nutzung als Wegeverbindung durch das Naturschutzgebiet waren im Ergebnis ein Kompromiss, bei dem die zuständige Landschaftsbehörde ihre weitergehenden Interessen an einer ungestörten Belassung des Naturschutzgebietes zugunsten der städtebaulichen Zielsetzung partiell zurückgestellt hat.

Freiraumstruktur für Standortprofilierung

Eigentümerstruktur und Verwertungsmodell

Im Jahr 2005 übernahm die Hohenbuschei-Entwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG das Konversionsgelände als Eigentümerin. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Dortmunder Stadtwerke DSW, an der diese zu

51 Prozent²¹ beteiligt sind. Die übrigen Anteile liegen bei der Industriebau Hoff GmbH & Co. Objekt Hohenbuschei KG, ein Unternehmen der Industriebau Hoff und Partner in Gronau.

Direktvermarktung durch
Bauträger

Die einzelnen Baugrundstücke werden im Rahmen der Entwicklung sowohl an Bauträger als auch an Einzelinteressenten veräußert. Bislang überwiegt dabei das Interesse von Einzelpersonen, insbesondere die Veräußerung der gewerblichen Baugrundstücke verläuft eher zögerlich. Für Bauträgergrundstücke und Flächen für Einzelinteressenten²² liegt der Bodenpreis bei 225–260 Euro/m², für gewerbliche Grundstücke²³ bei 85–125 Euro/m².

Bodenpreise

Im Zuge der Konversion erwirbt die Entwicklungsgesellschaft von der BImA auch Teilflächen, welche sich für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eignen. Hinsichtlich der notwendigen Ersatzaufforstungen sind die Verhandlungen zu den verfügbaren Flächen der BImA jedoch noch nicht abgeschlossen.

Planungsinstrumente

Planungsrechtliche Ausgangslage

Außenbereich

Gemäß der in Dortmund bestehenden Verwaltungspraxis wird zwei Jahre nach Aufhebung der militärischen Nutzung und einer entsprechend langen Nichtnutzung des Gebäudebestandes davon ausgegangen, dass die vorliegende Prägung nicht länger als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen ist. Die Konversionsfläche wurde deshalb einheitlich nicht als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB, sondern als Außenbereich eingestuft²⁴.

Verfahren

Wettbewerb

Für die Nachnutzung und Entwicklung des Geländes wurde ein Bebauungsplanverfahren im Normalverfahren eingeleitet, das 2009 zum Abschluss kam. Grundlage für den Bebauungsplan bildete ein städtebauliches Konzept, das 2005 aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangen war. Der Flächennutzungsplan wurde den neuen Planungszielen angepasst.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden u.a. ein Altlastensanierungsplan²⁵, ein spezifisches Energiekonzept²⁶, ein schalltechnisches

21 Dortmund Stadtwerke DSW (2005): Zahlenspiegel, Tochtergesellschaften, Dortmund, www.dsw21.de/995.cbin

22 Hohenbuschei Online: Übersicht Bauträgergrundstücke, www.hohenbuschei.de/wohnen/bautraeger/bautraegergrundstuecke/

23 Hohenbuschei Online: Übersicht Gewerbegrundstücke, <http://www.hohenbuschei.de/freizeit-gewerbe/gewerbegrundstuecke/?0=>

24 Stadt Dortmund (2009): Begründung zum Bebauungsplan Br 203 – Hohenbuschei –, Satzungsfassung, Dortmund, S. 6.

25 Erdbaulaboratorium Ahlenberg (2007–2009): Sanierung und Baureifmachung Hohenbuschei in Dortmund-Brackel, Herdecke.

26 Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft (2008): Energiekonzept B-Plan Br 203 – Hohenbuschei –, Essen.

Gutachten²⁷, ein Lichtimmissionsgutachten²⁸ sowie eine gutachterliche Untersuchung zur Geruchsbelastung²⁹ erstellt. Zur Qualitätssicherung im Zuge der Planumsetzung wurde ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, das sich an die Käufer von Wohngrundstücken wendet.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan geregelt. Hier wurden auch die erforderlichen Ersatzaufforstungen gerodeter oder umgewidmeter Waldflächen festgelegt sowie die mögliche Störung oder Verdrängung streng geschützter Arten untersucht.

Umweltbericht

Bewährt hat sich dabei das in Dortmund übliche Verfahren, Bebauungspläne gemeinsam von einem Team aus Landschaftsplanern und Stadtplanern begleiten zu lassen. Dies trägt dazu bei, dass ein besseres Verständnis für die jeweiligen fachlichen Erwägungen vorhanden ist und die unterschiedlichen Interessen gleichermaßen Eingang in das städtebauliche Konzept finden. Diese fachübergreifende Kompetenz erleichtert auch die Verständigung mit der für den Naturschutz und die Landschaftspflege zuständigen Behörde.

Multiprofessionelles Team

Abb. 1: *Bebauungsplan Br 203 „Hohenbuschei“; Stadt Dortmund*



27 Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH (2009): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Br 203 „Hohenbuschei“ in Dortmund, Dortmund.

28 Dr. Ing. Sven Holger Kloss (2006): Lichtimmissionsgutachten für B-Plan Br 217 – BVB Trainingszentrum.

29 ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. (2009): Geruchsstoffimmissionsmessungen durch Begehung im Rahmen der Entwicklung des Wohnbaugebietes Hohenbuschei in der Stadt Dortmund. Begründung zum Bebauungsplan Br 203 – Hohenbuschei –, Mönchengladbach.



Foto 3: Die alte Panzerstraße im Naturschutzgebiet; Difu

Umgang mit Natur und Landschaft

Ausgangslage

Nördlich grenzt das Gebiet an den Royal Saint Barbara's Golf Club an, welcher von einem Eichenwald, altem Baumbestand, Hügeln, Wiesen und dem revitalisierten Bachlauf der Körne geprägt ist und zum Landschaftsschutzgebiet „Alter Flughafen Brackel“ zählt. Dieser Bereich wird mit der derzeitigen Nutzung erhalten und bleibt insoweit unverändert.

Ebenso wurde der östlich gelegene naturnah geprägte Waldbestand wegen seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Im Jahr 2005 erfolgte hier die endgültige Festlegung des 77 ha großen Naturschutzgebietes „Buschei“. Innerhalb des Naturschutzgebietes finden sich nach wie vor Reste der ehemals bundeswehreigenen Schießanlagen. Ansonsten bilden naturnahe Eichen- und Hainbuchenwälder, Teiche mit besonderer Uferstrandvegetation und andere Feuchtbereiche, offene Gras- und Wiesenflächen mit zum Teil seltenen Tier- und Pflanzenarten zahlreiche wertvolle Biotope und Lebensstätten. Die freie Landschaft ist gleichzeitig Teil des großen, zusammenhängenden Freiraumbereiches „Regionaler Grünzug G“, welcher den Kernbereich des Dortmunder Siedlungsbereiches Ost umgibt.

Der südliche Bereich, der in der Vornutzung durch die Mannschafts- und Offiziersunterkünfte der Kaserne geprägt war und im Rahmen der Konversion grundlegend neu entwickelt werden soll, war bereits durch Erschließungsflächen und Gebäudebestände in erheblichem Umfang versiegelt. Zwischen den leer stehenden Gebäuden und Verkehrsflächen befanden sich brachgefallene Grün- und Freiflächen verschiedener Ausformung. Auch waren hier ältere Baumbestände vorhanden, die z.T. aufgrund ihrer Ausprägung als Wald angesehen wurden. Im Zuge der erforderlich gewordenen Kampfmittelbeseitigung wurden diese Vegetationsbestände ebenso wie Einzelbäume und Waldflächen in erheblichem Maße bereits beseitigt bzw. gerodet. Auch im Zentrum sowie im westlichen Bereich des Geländes befand sich zu Beginn der Planungen aufgrund von Kampfmittelbeseitigung und Altlastensanierung kaum mehr wertvolle Vegetation.

Naturschutzgebiet

Kampfmittelbeseitigung und
Altlastensanierung



Foto 4: Kasernengelände nach Truppenabzug, zu Beginn der Beräumung und erster Bodensanierungsarbeiten; Hohenbuschei GmbH & Co. KG, Dortmund

Auf die inzwischen unter Naturschutz gestellten Bereiche im nördlichen Teil des ehemaligen Schießplatzes der Bundeswehr wurde im städtebaulichen Konzept Rücksicht genommen. Dieser Bereich wurde entsprechend seinem Schutzstatus vollständig von der Konversion ausgeklammert. Hier wurde auch ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen platziert.

Art und Umfang des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsbewertung setzte an dem Zustand nach Durchführung der notwendigen Arbeiten zur Kampfmittelbeseitigung zwischen 2004 und 2005 an. Die im Zuge der Kampfmittelberäumung erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in Bezug auf die nach Waldrecht zu beurteilenden Rodungen wurden in einem gesonderten Verfahren ermittelt, bilanziert und kompensiert. Entsprechend dem Sanierungsplan wurde im Bereich künftiger Wohngrundstücke und der festgesetzten Spielplatzflächen ein vollständiger Austausch aller anthropogenen Auffüllungen vorgesehen. Im weiteren Planungsprozess wurden die betroffenen Flächen als vegetationsfreier Rohboden mit dem Biototyp HA0 (vergleichbar: Acker) angesetzt.

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen verblieben geringfügige, minderbelastete Anschüttungen, so dass hier der Vegetationsbestand und entsprechend höhere Biotopwertigkeiten erhalten werden konnten. Entsprechend ließen sich die vorhandenen Gehölzstrukturen im Rahmen der städtebaulichen Konzeption berücksichtigen. Durch ihren orts- und landschaftsbildprägenden Charakter steigern sie deutlich die Attraktivität als Wohnstandort.

Attraktivität als Wohnstandort

Im Übrigen wurden das Gelände mit der Beseitigung der Gebäude und der Durchführung der Bodensanierung umgebrochen und die vorhandene Vegetation zur Vorbereitung der geplanten Folgenutzung als Wohn- und Gewerbegebiet vollständig beseitigt. Betroffen hiervon waren vielfältige Biototypen sowie Ruderalflächen und Rohboden. Für den Lärmschutzwall entlang der L 663n Brackeler Straße wurden Ruderalfluren und jüngere Gehölzpflanzungen beansprucht.

Der Ausgleich für diese Eingriffe erfolgte zunächst innerhalb des Baugebiets über Minderungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Be-

Festsetzungen im
Bebauungsplan

reich. Entsprechende Pflanzfestsetzungen sowie grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan konzentrieren sich auf Flächen, die bereits in der Grün- und Freiflächenstruktur des städtebaulichen Konzeptes als öffentliche oder private Grünflächen vorgesehen waren.



Foto 5: Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes; Difu

Externe Kompensation

Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes war mit Hilfe der Festsetzungen jedoch nicht möglich, so dass es zusätzlich externer Kompensationsmaßnahmen bedurfte. Diese wurden östlich und nordöstlich im Bereich des Naturschutzgebietes auf Flächen verortet, die früher ebenfalls in militärischer Nutzung und somit im Besitz der BImA waren. Zum einen erfolgten die Entsiegelung, Aufforstung und Sukzession von Flächen des ehemaligen Bundesweherschießstandes. Zum anderen wurden Feuchtbiootope sowie Feldgehölze zur Abschirmung des Naturschutzgebietes auf ehemaligen Ackerflächen entwickelt³⁰. Umsetzung und Pflege der Maßnahmen wurden vertraglich zwischen der Stadt und dem Entwicklungsträger geregelt.

Ökokonto nicht nutzbar

Die Bewertung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie der externen Kompensationsmaßnahmen führten zu einem Gesamtüberschuss in Höhe von 50.529,5 Wertpunkten im Sinne der verwendeten Bewertungsmethode Ludwig (siehe unten). Demnach konnten die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Allerdings war es nicht möglich, den Überschuss an Kompensation im Ökokonto der Stadt Dortmund geltend zu machen, da einzelne Defizite wie nicht vollständig entsiegelte Bereiche innerhalb der Maßnahmenflächen nicht den Qualitätsstandards des Ökokontos genügten.

Geprüft wurde auch, ob der Überschuss für die Kompensation späterer Eingriffe auf ein Ökokonto eingebucht werden kann. Nach § 5a Landschaftsgesetz NRW kann die Untere Landschaftsbehörde solche überschüssigen Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich anerkennen, wenn von ihnen dauerhaft günstige Wirkungen auf die in § 4 Abs. 1 genannten Schutzgüter ausgehen und sie dem Landschaftsrahmen- und Landschaftsplan entsprechen. Die entsprechende Anerkennung der überschüssigen Wertpunkte erfolgte hier jedoch nicht.

³⁰ Stadt Dortmund (2009): Begründung zum Bebauungsplan Br 203 – Hohenbuschei –, Satzungsfassung, Dortmund, S. 32.

Bewertungsmethode

Für das Gelände Hohenbuschei kam im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die Methode nach Ludwig³¹ zum Einsatz. Diese Methode sieht die Erfassung, Bewertung und Gegenüberstellung vorhandener und künftiger Biotoptypen vor und hält hierfür eine Bewertungsskala von 0 bis 35 (kein ökologischer Gesamtwert – höchster ökologischer Gesamtwert) bereit. Zur Erfassung und Bewertung künftiger Biotoptypen wurde ergänzend auf die Biotoptypenliste der Stadt Dortmund zurückgegriffen.

Biotoptypenerfassung

Um dem jeweiligen Einzelfall gerecht zu werden, kann zusätzlich verbalargumentativ eine qualitative Bewältigung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen und somit von einzelnen Wertpunkten in Teilen abgewichen werden³².

Die spezifische Festlegung verschiedener Eingriffswertigkeiten in Zusammenhang mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung war Gegenstand einer intensiven Abstimmung zwischen dem Planungsamt und der Unteren Landschaftsbehörde. Wichtiger Baustein dabei war die besondere Würdigung der durchzuführenden Bodensanierungsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsbewertung durch Ansetzen verminderter Werte angemessen berücksichtigt wurden. Auf den entsprechenden Flächen wurde der Eingriffswert nur zu 50 Prozent berechnet (Sanierungsbonus). Dieser Bonus kam allerdings nicht zum Tragen auf Flächen, auf denen zuvor bereits eine Kampfmittelbeseitigung stattgefunden hatte und die infolgedessen bereits mit dem verminderten Biotopwert des Biotoptyps HA0 angesetzt wurden.

Abstimmung Planungsamt/
Untere Landschaftsbehörde

Wichtiger Abstimmungsgegenstand war auch die Bewertung der Maßnahmen im Bereich des ehemaligen Schießübungsplatzes der Bundeswehr. Hierbei ging es zum einen um die Öffnung der ehemaligen Panzerstraße als Wegeverbindung durch das Naturschutzgebiet, zum anderen um die Anerkennung der überschüssigen Wertpunkte der Ausgleichsmaßnahmen als Ökokontomaßnahmen.



Foto 6: Ersatzmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Schießstände; Stadt Dortmund

31 Ludwig/Meinig (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bochum.

32 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Recklinghausen.

Kompensationserfordernis als Gegenstand der Abwägung

Die Stadt Dortmund hat durch einen Ratsbeschluss grundsätzlich festgelegt, dass nur in begründeten Ausnahmefällen von einer Vollkompensation abgewichen werden kann. Erfolgt der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebiets, sondern als Ersatzmaßnahme auf externen Flächen, sollen Flächen innerhalb des Stadtgebietes als Kompensationsraum ausgewählt werden³³. Die Notwendigkeit einer Ausnahme von der Vollkompensation wurde im Fall der Konversionsmaßnahme Buschei nicht gesehen. Der Verzicht auf einen vollständigen Ausgleich wurde im Rahmen der Abwägung – soweit ersichtlich – lediglich formal als Möglichkeit berücksichtigt. Eine Diskussion der Vor- und Nachteile einer Vollkompensation ist der Begründung des Bebauungsplans allerdings nicht zu entnehmen.

Sanierungsbonus für
Beseitigung von
Bodenverunreinigungen

Vielmehr wurden die Gestaltungsspielräume bei der Bewertung des Eingriffs genutzt, um den besonderen Belastungen im Fall der Konversionsmaßnahme Hohenbuschei gerecht zu werden. Dies gilt namentlich in Bezug auf die Anwendung eines Sanierungsbonus auf Flächen, bei denen eine Beseitigung von Bodenverunreinigungen erforderlich war. Die hiermit verbundenen zusätzlichen Entwicklungskosten hätten alternativ auch im Rahmen der Abwägung einen Verzicht auf eine Vollkompensation begründen können. Insgesamt erwies sich jedoch der finanzielle Aufwand für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen als vertretbar und stellt sich derzeit nicht als Vermarktungshemmnis bei der Veräußerung der Bauplätze dar.

Wald

Im Zuge der Nachnutzung konnten nur 3,16 ha Waldfläche von ursprünglich 10,83 ha Wald erhalten werden. 3,77 ha wurden unter Erhalt der Bäume in öffentliche Grünfläche umgewandelt, die restlichen Bestände wurden aufgrund der durchgeführten Kampfmittelbeseitigung und Altlastensanierung gerodet.

Waldverlust flächenhaft und
funktional ausgeglichen

Es erfolgte sowohl ein flächenhafter als auch ein funktionaler Ausgleich des Waldverlustes. Ebenso fiel eine Kompensation für die Umwidmung von Waldflächen an, da nach Forstrecht festgelegte Mindestabstandsflächen entfielen. Insgesamt wurde ein Ersatzaufforstungsbedarf im Umfang von rund 13,3 ha ermittelt. Da bereits Aufforstungen während des Planverfahrens erfolgten (1,44 ha Aufforstung im Bereich des „Wulfschen Teiches“ im NSG Buschei sowie 0,36 ha Ersatzaufforstung im Bereich des ehemaligen Schießstandes), verblieb nach Abschluss der Berechnungen ein Ersatzaufforstungsbedarf von rund 11,5 ha, für den noch geeignete Standorte ermittelt werden müssen. Die Ersatzaufforstungen dienen gleichzeitig der naturschutzrechtlichen Kompensation für die betreffenden Waldverluste.

Die Ersatzaufforstung kann mit Zustimmung des Regionalforstamtes Ruhrgebiet aufgrund der erschwerten Standortsuche ausnahmsweise

³³ Beschlussvorlage vom 25.5.1998 zu Verfahren und Methodik der Eingriffsregelung bei der Stadt Dortmund.

spätestens drei Jahre und nicht wie üblich ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Die Vereinbarung wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund festgehalten.

Städtebaulicher Vertrag

Artenschutz

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgte auch die artenschutzrechtliche Prüfung. Demnach wird das Konversionsvorhaben möglicherweise Auswirkungen auf das Vorkommen von vier Vogelarten (Grünspecht, Mäusebussard, Sperber und Turmfalke) sowie von sieben Fledermausarten (u.a. Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Kleine Bartfledermaus) haben.

Alle Arten mit Ausnahme der Kleinen Bartfledermaus sind in NRW bzw. im Naturraum noch weit verbreitet. Im Zuge der Bewertung wurde angenommen, dass aufgrund der Lebensraumsprüche und der Struktur der Umgebung ausreichend Fortpflanzungsstätten für die betroffenen Arten verfügbar sind. Deshalb wurden nur kleinteilige Artenschutzmaßnahmen vorgesehen, die eher der Prävention als dem Ersatz dienen. Spätestens fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) soll jedoch eine erneute Überprüfung der Umweltauswirkungen in Form eines Monitorings vorgenommen werden.

Monitoring

Besondere Lösungsansätze

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung der Wohn- und Gewerbegebiete ausschließlich im Bereich der ehemaligen Kaserne vor und konzentriert sich damit auf den Bereich, in dem Natur und Landschaft bereits vorbelastet waren und eine nicht unerhebliche Versiegelung des Bodens durch den Gebäudebestand und die Erschließungsflächen anzutreffen war. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft konnten auf diese Weise gering gehalten werden.

Darüber hinaus konnten die Ausgleichsmaßnahmen mit der künftigen Grün- und Freiraumstruktur in Einklang gebracht werden, so dass die Kompensationsmaßnahmen mittelbar auch zur Qualifizierung und Adressbildung des neuen Standortes beitragen konnten. Ebenso dienten die externen Ersatzmaßnahmen dazu, den angrenzenden Landschaftsraum und somit das Naherholungsangebot im weiteren Umfeld zu qualifizieren. Dies gilt insbesondere für die Maßnahmen im Bereich des Naturschutzgebietes, in dem sich der ehemalige Schießübungsplatz der Bundeswehr befindet. Die Einbeziehung dieses – auch unter dem Aspekt der Vermeidung von Gefährdungen – schwierigen Areals und die gleichzeitige Schaffung einer Wegeverbindung durch das Gelände ist eine beispielgebende Maßnahme, bei der die Belange des Naturschutzes und die der siedlungsnahen Erholung sinnvoll in Einklang gebracht werden konnten.

Qualifizierung des Standortes

Hilfreiche
Organisationsstruktur

Die Maßnahmen zur Vollkompensation wurden durch intensive Abstimmungen aller Beteiligten überwiegend im Einvernehmen und ohne nennenswerte Hindernisse festgelegt. Entscheidend wirkte sich dabei die interne Organisationsstruktur in der Dortmunder Verwaltung aus. Stadtplaner und Landschaftsplaner arbeiten hier als Team in Bauleitplanverfahren innerhalb derselben Abteilung zusammen, so dass auf kurzem Wege schnell Lösungen gefunden werden konnten. Dies kommt auch der Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde zugute, da die naturschutzfachliche Qualität der Bauleitplanung tendenziell bereits ein sehr hohes Niveau aufweist.

Stärkung der weichen
Standortfaktoren

Aus diesen Gründen ist es der Stadt zusammen mit den beteiligten Akteuren bei dem Konversionsvorhaben Hohenbuschei beispielhaft gelungen, die spezifische Ausgangslage des Konversionsgeländes optimal zu nutzen, um die Liegenschaft wieder in den Wirtschafts- und Vermarktungskreislauf innerstädtischer Siedlungsflächen zurückzuführen. Gesamtstädtisch betrachtet ergänzen die Grün- und Freiraumstrukturen der neuen Wohnquartiere zudem die übergeordnete Freiflächenstruktur und schaffen neue Verbindungen zwischen dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet, dem Naturschutzgebiet und den umliegenden Stadtteilen. Gleichzeitig trägt der Abbau des Defizits beim Bauflächenangebot für den Eigenheimbau zur Stärkung der weichen Standortfaktoren in Dortmund bei.



Foto 7: Hohenbuschei nach Beginn der ersten Bautätigkeiten; Hohenbuschei GmbH & Co. KG, Dortmund

4.2 Hannover

Steckbrief

Bundesland	Niedersachsen
Stadt	Hannover
Einwohner (Stand 30.6.2011¹)	523.515 EW
Konversionsvorhaben	Business Park Hannover Nord (ehemals Langenhagen Barracks)
Größe Konversionsfläche	17 ha
Neue Nutzung	Gewerbe- und Dienstleistungsstandort
Stand der Umsetzung	▪ Bebauung der Grundstücke zu knapp 50 Prozent ▪ Ausgleich und Ersatz zu 100 Prozent
Kompensation	▪ Auf Grundlage bestehender Planungsrechte nach § 34 BauGB überwiegend nicht notwendig ▪ Für die Schaffung von Planungsrechten im „Außenbereich im Innenbereich“ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

* Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/>

*Lage zur Innenstadt (Ausschnitt Stadtplan)
Landeshauptstadt Hannover; Difu*



Ausgangssituation

Hannover liegt in Niedersachsen am Kreuzungspunkt der Autobahnen A2 und A7. Im Jahr 1994, zum Zeitpunkt der Schließung der Langenhagen Barracks, lebten in Hannover 525.763 Menschen³⁴. Nach anhaltenden Bevölkerungsverlusten bis zum Jahr 2006 wird mittlerweile wieder ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen verzeichnet. Entsprechend wird die Stadt vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zu den wachsenden Stadt- und Gemeindetypen gerechnet³⁵.

Seit den 1990er-Jahren mussten für insgesamt 471 ha Konversionsflächen im Stadtgebiet Nachnutzungsstrategien entwickelt werden. Trotz zunächst sinkender Bevölkerungszahlen bestand stets eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Auch bezüglich gut erschlossener Gewerbeflächen wurde zum Zeitpunkt der Konversion ein Defizit gesehen. Vorhandene Bauflächen für Dienstleistungsunternehmen wurden dagegen in der Stadt eher zögerlich in Anspruch genommen. Spätestens seit Beginn der 2000er-Jahre wird die Entwicklung des Büroflächenmarktes aufgrund sinkender Nachfrage und eines Überangebots an Flächen als schwierig eingeschätzt³⁶.

Das ca. 17 ha große Gelände der ehemaligen Langenhagen Barracks befindet sich am nördlichen Stadteingang von Hannover direkt an der

Einwohnerentwicklung

Lage im Stadtgebiet

³⁴ Wikipedia Online (2011): Einwohnerentwicklung von Hannover. Unter Bezugnahme auf die Quelle Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen.

³⁵ BBR/BBRS (2009): Datentabelle zur Abbildung 2 Schrumpfende und wachsende Städte und Gemeinden in Deutschland, Bonn. Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert bis 2020 einen Bevölkerungszuwachs von über zwei Prozent gegenüber dem Bevölkerungsstand des Jahres 2009 mit 520.966 Einwohnern. Bis zum Jahr 2030 wird von einer Gesamtzunahme um 1,5 Prozent gegenüber 2009 ausgegangen.

³⁶ Landeshauptstadt Hannover (2001): Begründung Bebauungsplan Nr. 1615 „Langenhagen-Barracks Kerngebiet“, Hannover, S. 3.

Vahrenwalder Straße (L 190) und der Bundesautobahn A2. Die Innenstadt von Hannover ist in fünf Kilometern zu erreichen, bis zum Zentrum der Stadt Langenhagen sind es 2,5 Kilometer und zum Flughafen Hannover-Langenhagen zehn Kilometer. In unmittelbarer Nähe zum Konversionsgebiet befindet sich ein Haltepunkt der Straßenbahnlinie 1 Sarstedt – Hannover/Hbf – Langenhagen.

Im Norden grenzt das Gelände direkt an das Gemeindegebiet von Langenhagen und trifft dabei auf das Wohngebiet Wiesenau mit Einfamilienhausbebauung, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Westlich und südlich der Konversionsfläche befindet sich der Industriebereich Brink-Hafen. Im Osten wird das Gelände von der Vahrenwalder Straße begrenzt, an der überwiegend Dienstleistungsunternehmen und Gewerbebetriebe angesiedelt sind.

Während das Areal bereits im Zweiten Weltkrieg als Waffenanstalt genutzt wurde, diente es in den Nachkriegsjahren bis zum Jahr 1994 der britischen Armee als Kasernengelände. Nach Abzug der Truppen ergaben Untersuchungen, dass die vorhandene Bausubstanz – ein dreigeschossiges Wohnhaus, zwei Garagen, Werkstätten sowie Lager- und Bürogebäude – weder erhaltenswert noch wirtschaftlich nachnutzbar war. Nach entsprechendem Rückbau erfolgten erste konzeptionelle Überlegungen zur Entwicklung eines Wohngebietes. Diese wurden jedoch aufgrund von Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemittenten des angrenzenden Industriegebietes im Laufe der Planung aufgegeben. Mittlerweile wird das Areal als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort entwickelt.

Städtebauliches Konzept

Erfordernis der Nachnutzung

Von Beginn der planerischen Überlegungen an bestand Konsens bei der Landeshauptstadt über die zwingend erforderliche Nachnutzung der Brachfläche. Mit Blick auf das Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, sowie aufgrund der guten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr sollte der Revitalisierung innerhalb des bestehenden Stadtgefüges unbedingt Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich eingeräumt werden³⁷. Dies gilt auch mit Blick auf die angestrebte Nutzung als Gewerbegebiet. In der Begründung des Bebauungsplans wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass „der Bedarf an günstig erschlossenen, gut gelegenen Gewerbeflächen auch weiterhin nicht ausreichend gedeckt ist“³⁸. Ebenso wird die besondere Bedeutung der Fläche als erstes Grundstück auf dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt betont³⁹. Auch die stadträumliche Lage und Einbindung an bestehende Baugebiete zu allen Seiten der Konversionsfläche sowie die entsprechend gute Erschließung sprechen städtebaulich und stadtwirtschaftlich für eine bauliche Folgenutzung. Somit stellte die Flä-

37 Landeshauptstadt Hannover (2001): Begründung Bebauungsplan Nr. 1615 „Langenhagen-Barracks Kerngebiet“, Hannover, S. 3 sowie Landeshauptstadt Hannover (2002): Begründung Bebauungsplan Nr. 1619 „Langenhagen-Barracks Gewerbegebiet“, Hannover, S. 4.

38 Landeshauptstadt Hannover (2002): Begründung Bebauungsplan Nr. 1619 „Langenhagen-Barracks Gewerbegebiet“, Hannover, S. 32.

39 Landeshauptstadt Hannover (2001): Begründung Bebauungsplan Nr. 1615 „Langenhagen-Barracks Kerngebiet“, Hannover, S. 4 sowie Landeshauptstadt Hannover (2002): Begründung Bebauungsplan Nr. 1615 „Langenhagen-Barracks Gewerbegebiet“, Hannover, S. 5.

cheninanspruchnahme an einem anderen Ort bei gleichzeitiger Nichtnutzung und Begrünung des Kasernengeländes keine Alternative dar.

Vor der vollständigen Beräumung der Langenhagen Baracks wurde das Gelände ausschließlich über die Vahrenwalder Straße erschlossen. Im Zuge der Nachnutzung übernimmt diese die Erschließung der künftigen Straßenrandbebauung. Zusätzlich wird von hier aus eine Zufahrt auf das Gelände vorgesehen, welche ab einer Höhe von 3,50 m überbaubar ist. Ansonsten wird für die dahinter liegenden gewerblichen Bauflächen eine Planstraße vom Industrieweg aus in das Gebiet geführt und in zwei Stiche zur Erschließung der östlichen (B-Plan 1615) und westlichen (B-Plan 1619) Grundstücke gegabelt.

Erschließung

Entlang der Vahrenwalder Straße wird ein sechsgeschossiger Riegel vorgesehen, welcher „die Eingangssituation zur Stadt an der Vahrenwalder Straße baulich besonders⁴⁰“ betonen soll. Dieser ist mittlerweile teilweise realisiert. Die geplante Geschossigkeit der in Teilen bereits realisierten dahinter liegenden Gewerbebauten nimmt stufenweise ab, so dass ein baulicher Übergang zur niedrigeren Geschossigkeit der angrenzenden Gebiete erfolgt.

Gewerbebauten



Foto 8: Straßenbegleitende sechsgeschossige Bebauung an der Vahrenwalder Straße; Difu

Demnach soll angrenzend an die Wohnbebauung ein Gewerbegebiet entstehen, das „bezüglich der Zulässigkeit von Nutzungen weitgehend einem Mischgebiet entspricht (Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören)“⁴¹. Im südlichen Bereich der Konversionsfläche wurden für die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen im Sinne des § 8 BauNVO lediglich Auflagen hinsichtlich der Lärmentwicklung gemacht.

Der westliche Bereich des heutigen Business Park Hannover Nord soll aufgrund der dort anzutreffenden, als erhaltenswert eingestuften Vegetation in Teilen von Bebauung freigehalten werden. Vorgesehen sind ein naturnah gestaltetes und extensiv genutztes Regenrückhaltebecken sowie die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Freiflächen

40 Landeshauptstadt Hannover (2002): Begründung Bebauungsplan Nr. 1619 „Langenhagen-Barracks Gewerbegebiet“, Hannover, S. 5.

41 Ebenda.

Eigentümerstruktur und Verwertungsmodell

Direktvermarktung durch Bauträger	Die Planungshoheit für die Flächen fiel nach Aufgabe der militärischen Nutzung uneingeschränkt an die Stadt Hannover zurück, während der Bund weiterhin Eigentümer blieb. Mit Erreichung der Planreife verkaufte der Bund die Flächen an die HRG Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Gesellschafter sind die Region Hannover und die Sparkasse Hannover. Innerhalb der HRG ist die HRG Business Park Hannover Nord mbH & Co. KG zuständig für die weitere Veräußerung an Einzelinvestoren und Interessenten.
Städtebaulicher Vertrag	In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der HRG wurde die Kostenübernahme für die öffentliche Erschließung, die Bodensanierung, die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens und die Kompensationsmaßnahmen geregelt.
Bodenpreise	Der Bodenpreis für die erschlossenen Grundstücke richtet sich in seiner Höhe nach Art und Maß der jeweils zulässigen Nutzung und beträgt aktuell zwischen 130 und 300 Euro/m ² . Im städtischen Vergleich liegt der Bodenpreis damit im höheren Bereich. Hierfür sind nicht nur die hohen Erschließungsbeiträge verantwortlich, auch die direkte Anbindung an die A 2 und über die A 352 an die A 7 sowie die unmittelbare Flughafen-nähe wirken sich auf die Höhe der Preise aus ⁴² .

Planungsinstrumente

Planungsrechtliche Ausgangslage

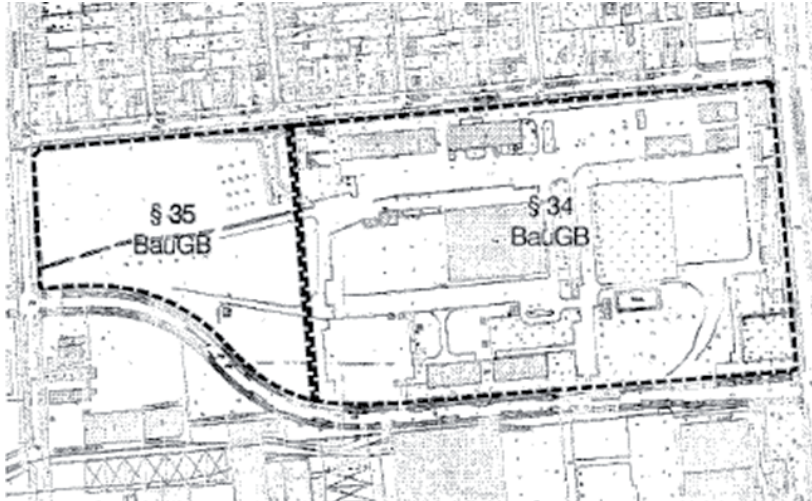
Einfacher Bebauungsplan	Für das Konversionsgelände lag zum Zeitpunkt des Truppenabzugs ein rechtsverbindlicher einfacher Bebauungsplan vor. Dieser war ursprünglich zur Regelung der Straßenführung „Industrieweg“ entlang des Kasernengeländes aufgestellt worden. Der einfache Bebauungsplan setzte „Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ ohne besondere Zweckbestimmung und ohne ein Maß der baulichen Nutzung fest. Planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten ergaben sich im Übrigen aus den §§ 34 und 35 BauGB.
Gerichtliche Klärung des Gebietscharakters	Im Zuge des Änderungsverfahrens des einfachen Bebauungsplanes kam es zu einer Klärung des vorliegenden Gebietscharakters durch das Verwaltungsgericht Hannover. Anlass war eine Klage der damaligen Grundstückseigentümerin im Hinblick auf Erschließungsbeiträge, die noch vor Planreife des geänderten Bebauungsplans von der Landeshauptstadt erhoben wurden. In der Begründung zum Urteil wird eine Unterteilung der Konversionsfläche in Innenbereich gemäß § 34 BauGB und Außenbereich gemäß § 35 BauGB vorgenommen. Der östliche Bereich entlang der Vahrenwalder Straße wurde aufgrund seiner vorherigen Bebauung und der Wirkung der Nachbarschaft als im Zusammenhang bebauter Ortsteil angesehen. Demgegenüber wurde der westliche Bereich des ehemaligen Kasernengeländes als Außenbereich eingestuft ⁴³ .

42 Region Hannover (2004): Regionales Gewerbeflächenkonzept 2004, Hannover, S. 40.

43 Verwaltungsgericht Hannover, AZ 8 A 1054/97, 14.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde daraufhin eine genaue Gebietsabgrenzung mit wesentlichen Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Abb. 2: Festlegung zum Gebietscharakter des Konversionsgeländes; Landeshauptstadt Hannover



Verfahren

Um den einfachen Bebauungsplan zu ändern, wurden 1992 nach Bekanntgabe der absehbaren Nutzungsaufgabe zwei eigenständige Bebauungsplanverfahren eingeleitet, die 2001 bzw. 2002 zum Abschluss kamen. Beide Verfahren wurden im Normalverfahren durchgeführt. Der erste Bebauungsplan Nr. 1615 „Langenhagen-Barracks Kerngebiet“ trifft nunmehr Festsetzungen für ein Kerngebiet und einen Teil des Gewerbegebietes, der Bebauungsplan Nr. 1619 „Langenhagen-Barracks Gewerbegebiet“ schafft Planungsrecht für das übrige Gewerbegebiet.

Zwei Bauleitplanverfahren

Zumindest für den Bebauungsplan Nr. 1615 käme als Fläche innerhalb des gewachsenen Siedlungskörpers heute grundsätzlich auch ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB in Betracht. Bei einer Flächengröße von 5,2 ha dürfte die voraussichtlich zulässige Grundfläche im Plangebiet den Schwellenwert von 20.000 m² zwar überschreiten, der bei Anwendung des § 13a BauGB eingehalten werden muss. Der obere Schwellenwert von 70.000 m² Grundfläche, der die Möglichkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens von dem Ergebnis einer Vorprüfung im Einzelfall abhängig macht, wäre aber unterschritten. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungspläne war dieses beschleunigende und vereinfachende Instrument der Innenentwicklung aber noch nicht eingeführt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens könnte auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden, wobei die Umweltauswirkungen gleichwohl abwägungserheblich blieben und ermittelt und bewertet werden müssten. Ein Verzicht auf den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist beim beschleunigten Verfahren nur eröffnet, wenn der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche unterschritten wird.

Anwendung beschleunigtes Verfahren?

Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 1615; Landeshauptstadt Hannover

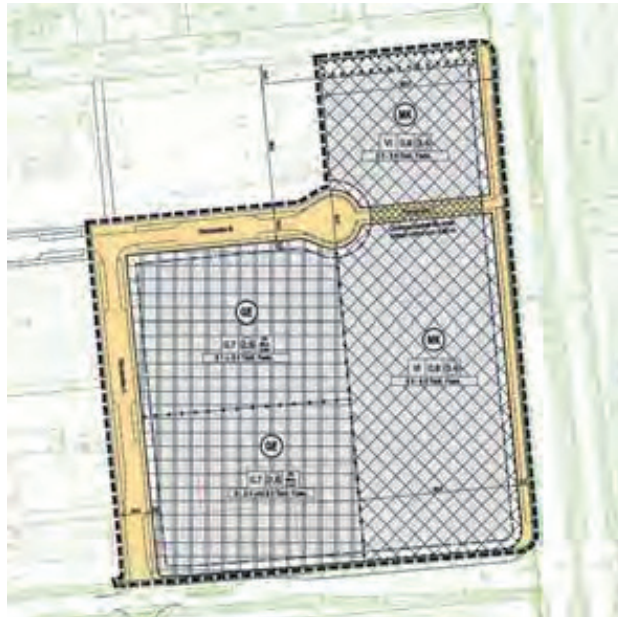
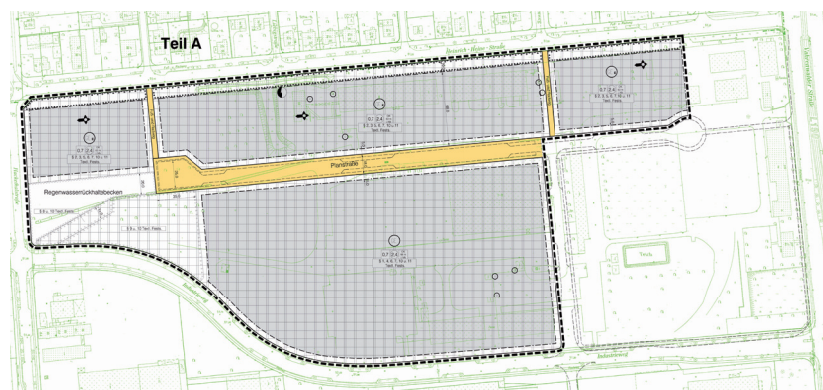


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 1619; Landeshauptstadt Hannover



Altlastenuntersuchung

Nach Abriss aller Gebäudebestände wurde im Zuge der Bebauungsplanverfahren eine Altlastenuntersuchung⁴⁴ vorgenommen, bei der in mehreren Teilbereichen eine Belastung des Bodens festgestellt wurde, insbesondere im Bereich einer ehemaligen Kfz-Reparaturwerkstatt. Zwar kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung für Menschen innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten ist, doch wird grundsätzlich eine möglichst großflächige Versiegelung der Flächen befürwortet⁴⁵. Bei der anschließenden, nahezu flächigen Sanierung der Altlasten kamen zahlreiche Bodenfunde zu Tage, u.a. ein vollständig erhaltenes Militärfahrzeug noch aus dem Zweiten Weltkrieg.

Weitere Gutachten und
teilräumliches Konzept

Neben der Altlastenuntersuchung wurden parallel zu den Bebauungsplanverfahren Gutachten zu Geruchs-, Schall- und Geräuschimmissionen erstellt, die Auswirkungen auf einzelne Festsetzungen in den Bebau-

44 GEO-data Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrologie und Umweltanalytik mbH (1997): Ergänzende orientierende Untersuchungsphase (Phase IIa) auf dem Standort der Langenhagen-Barracks in Hannover-Vahrenwald (Statusbericht), Garbsen.

45 Ebenda, S. 13.

ungsplänen hatten. Darüber hinaus wurde ein teilräumliches Konzept zur Steuerung der Fachmarkt- und Zentrenentwicklung im nördlichen Großraum Hannover erarbeitet. Die Gutachter kamen zu dem Schluss, dass sich die Vahrenwalder Straße – und somit auch die Grundstücke auf dem Gelände der Langenhagen-Barracks – nicht als Standort für ein Fachmarktzentrum eignet. Stattdessen soll die Lage als Bürostandort mit ergänzendem Einzelhandel genutzt werden⁴⁶.

Die landschaftsplanerischen Belange wurden mit Hilfe eines Grünordnungsplans ermittelt, der für beide Bebauungsplanverfahren gemeinsam erarbeitet wurde. Zunächst noch für die ursprünglichen Planungsabsichten eines Wohngebiets erstellt⁴⁷, wurde der Grünordnungsplan im Verlauf der beiden Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der geänderten Nutzungsvorstellungen überarbeitet⁴⁸.

Grünordnungsplan

Im Jahr 2000 wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan den neuen Bedarfen angepasst. Seitdem werden die Flächen entlang der Vahrenwalder Straße als gemischte, die übrigen Bereiche als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Flächennutzungsplan

Umgang mit Natur und Landschaft

Ausgangslage

Neben den erhaltenswerten Baumbeständen entlang der Vahrenwalder Straße wurden auf den straßenbegleitenden und östlich gelegenen Flächen einzelne Biotop von geringer oder allgemeiner Bedeutung angetroffen. Verortet wurden die Biotop auf den nicht vollständig versiegelten Teilflächen und in einzelnen leer stehenden Gebäudebeständen, in denen häufig vorkommende Tierarten anzutreffen waren. Ansonsten war das zu ca. 50 Prozent versiegelte Gebiet durch ruderales Grasfluren und Gehölze mit kleinflächig eingestreutem Magerrasen gekennzeichnet.

Biotoptypen

Im weniger stark bebauten westlichen Bereich des Geländes hatte sich mit der Zeit Flora und Fauna von hoher Bedeutung gebildet. Zusätzlich zu Biotop von geringer und allgemeiner Bedeutung fanden sich hier vier besondere Biotopkomplexe. Zwei davon, sogenannter Sandmagerrasen und artenarmer Magerrasen, wiesen eine Größe von 270 bzw. 340 m² auf und unterlagen dem besonderen Biotopschutz nach § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG). Als weitere Biotoptypen wurden Einzelbäume, Pionierwälder, Gebüsche (Weißdorn, Rosen, Hartriegel, Brombeersträucher) sowie Ruderalfluren bzw. halb-

46 Landeshauptstadt Hannover (2001): Begründung Bebauungsplan Nr. 1615 „Langenhagen-Barracks Kerngebiet“, Hannover, S. 11–12. Arbeitsgemeinschaft gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH/Convent Planung und Beratung GmbH/Prof. Dr. Götz v. Rohr (1998): Teilräumliches Konzept zur Steuerung der Fachmarkt- und Zentrenentwicklung im nördlichen Großraum Hannover, Hamburg/Kiel.

47 Diekmann, Martin, und Frank Lohrberg: Grünordnungsplan Langenhagen-Barracks, Teil 1: Bestandsaufnahme, Bewertung und „Grünordnerischer Anforderungsrahmen“ 06/93, Teil 2: Entwurf 09/94, Hannover.

48 Landeshauptstadt Hannover (Hrsg.) (2000): Überarbeitung Grünordnungsplan „Langenhagen Barracks“, Helsen.

ruderales Gras- und Staudenfluren gelistet. Im Rahmen der floristischen Kartierung wurden 263 Arten erfasst, von denen 27 der Roten Liste und davon wiederum fünf stark und drei weitere gefährdeten Arten zuzurechnen waren. Entsprechend vielfältig war auch die Artenvielfalt der nachgewiesenen Lebewesen. Einziges Gewässer war ein wassergefülltes Betonbecken mit typischer Vegetation (vierwurzelige Teichlinse und Laichkraut).

Art und Umfang des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen

Innenbereich
gem. § 34 BauGB

Ausgehend von der Einstufung eines Teils der Konversionsfläche als planungsrechtlicher Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB setzten die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses an den bestehenden Bebauungs- bzw. Nutzungsmöglichkeiten an. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1615 entlang der Vahrenwalder Straße, aber auch für Teile des Geltungsbereichs beim Bebauungsplan Nr. 1619. Lediglich in dessen westlichem Teil, der vom Verwaltungsgericht als „Außenbereich im Innenbereich“⁴⁹ eingestuft wurde, werden der Eingriff und das Ausgleichserfordernis vom tatsächlich vorgefundenen Zustand aus ermittelt.

In den als Innenbereich einzustufenden Teilen des Gebietes wäre eine Bebauung auch ohne Bebauungsplan möglich gewesen. Maßstab hierfür ist die Eigenart der näheren Umgebung. Diese ist in erster Linie durch Industrie- und Gewerbeflächen geprägt. Die Versiegelung der Grundstücksflächen beträgt dabei zwischen 70 und 100 Prozent.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 orientiert sich der erstgenannte Bebauungsplan entsprechend am geltenden Planungsrecht. Auch die GRZ von 0,8 bzw. im Bereich der Stellplätze und Zufahrten von 0,9 für das festgesetzte Kerngebiet an der Vahrenwalder Straße richtet sich nach der Umgebung und den bestehenden Planungsrechten. Zwar wäre die Kerngebietsnutzung im § 34-Gebiet nicht zulässig. Doch lässt allein die Nutzungsänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwarten. Die Planung führt auch zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Ein ausgleichsbedürftiger Eingriff war für den Bereich also nicht gegeben.

Gleiches gilt für den östlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 1619. Geprägt durch die angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen Brink-Hafen mit einer Versiegelung der Grundfläche zwischen 80 und 100 Prozent, ist die tatsächlich festgesetzte GRZ von 0,7 für die gewerblichen Flächen und 0,8 im Bereich der Stellplätze und Zufahrten städtebaulich ausnahmslos vertretbar. Ein Kompensationserfordernis lag auch in diesem Bereich nicht vor.

Ausgleichspflichtige Eingriffe wurden dagegen für den westlichen Bereich der Langenhagen Barracks prognostiziert. Zur Vermeidung und

⁴⁹ Landeshauptstadt Hannover (2002): Begründung Bebauungsplan Nr. 1619 „Langenhagen-Barracks Gewerbegebiet“, Hannover, S. 24.

Minimierung wurde eine Teilfläche von Bebauung freigehalten und als Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt. Hier soll Lebensraum für die im Gebiet festgestellten seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten erhalten und gesichert werden. Zu diesem Zweck wurden geeignete Regelungen als textliche Festsetzungen getroffen. Ebenfalls der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dient die Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen und Zufahrten.

Festsetzung SPE-Fläche

Die übrigen Teilflächen dieses Bereichs der Konversionsfläche wurden als Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass hier bislang überwiegend unversiegelte und begrünte Flächen für eine bauliche Nutzung geöffnet wurden. Damit verbunden ist ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Insbesondere werden dabei auch bedeutsame Tier- und Pflanzenarten (ein Großteil Rote-Listen-Arten) bedroht, die in diesem Bereich nachgewiesen wurden. Betroffen waren auch gesetzlich geschützte Biotope, deren Beseitigung einer Genehmigung durch die Naturschutzbehörde bedurfte, die unter Auflagen erteilt wurde. Für die Ausnahme vom Verbot der Zerstörung wurden überwiegend Gründe des Allgemeinwohls im Sinne des § 28a (2) NNatG geltend gemacht. Nach eingehender Prüfung mehrerer Alternativen, einschließlich des Erhalts am ursprünglichen Wuchsort, wurde eine Konzeption für die Umsiedlung erarbeitet.

Ausnahme vom Verbot der Zerstörung



Foto 9: Außenbereich im Innenbereich; Difu

Der von Bebauung frei gehaltene Bereich im westlichen Teil der Konversionsfläche soll ebenfalls Aufwertungsmaßnahmen dienen. Vorgesehen sind ein naturnah gestaltetes und extensiv genutztes Regenrückhaltebecken sowie die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für entsprechende Maßnahmen.

Aufwertungsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden die Entseiegelung von Flächen, Baumpflanzungen auf Stellplätzen sowie die Eingrünung bzw. Abschirmung zum angrenzenden Wohngebiet vorgesehen. Diese Maßnahmen werden gesichert über eine textliche Festsetzung mit Pflegeauflagen für die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Festsetzungen für Baum-

pflanzungen sowie eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen.



Foto 10: Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes; Difu

Externe
Ersatzmaßnahmen

Bei Zugrundelegung der angewandten Bewertungsmethode konnte der ermittelte Eingriff mit den Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden. Aus diesem Grund wurden zusätzlich externe Ersatzmaßnahmen vorgesehen, deren Kosten der Eigentümer des Gewerbegebietes im Rahmen des städtebaulichen Vertrags übernahm. Zum einen wurde im Stadtteil Lahe eine Ackerfläche in eine Zwergstrauchheide und eine naturnahe öffentliche Grünfläche umgewandelt. Zum anderen wurde im Bereich einer weiteren Konversionsfläche der ehemalige Exerzierplatz der Prinz-Albrecht-Kaserne im Stadtteil Bothfeld entsiegelt und begrünt. Dies verbesserte gleichermaßen das Erscheinungsbild, erhöhte die Attraktivität des ganzen Areals und eröffnete die Nutzbarkeit für Freizeit und Erholung der dort lebenden Bevölkerung.

Abb. 5: Geltungsbereich Bebauungsplan 1619 und Lage der externen Ersatzmaßnahmen; Landeshauptstadt Hannover



Bewertungsmethode

EIBE-Modell der Stadt
Hannover

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte als biotoptypenbezogener Ansatz auf Grundlage des EIBE-Modells der Landeshauptstadt Hannover⁵⁰. Dabei wird in einem ersten Arbeitsschritt der Flächenwert der zuvor festgestellten Biotope ermittelt, indem die Flächengröße mit einem bestimmten biotopspezifischen Mittelwert (Empfindlichkeits-

⁵⁰ Landeshauptstadt Hannover (Hrsg.) (1995): Eingriffsbewertungsmodell der Stadt Hannover (EIBE) – Informationsdrucksache Nr. 952/95.

stufe) multipliziert wird. Diese Mittelwerte wurden in einer speziell für Hannover entwickelten Methode anhand der Kriterien „Lebensraumbedeutung (Qualität), Status (Gefährdung) und Regenerierbarkeit der Biotoptypen“ berechnet und im Grundsatz festgelegt⁵¹. In einem zweiten Arbeitsschritt wird die Empfindlichkeitsstufe noch einmal erhöht, sofern eine besondere Lebensraumfunktion für gefährdete Flora und Fauna bei Einzelbiotopen oder Biotopkomplexen festgestellt werden kann. Dabei wird zwischen „herausragender Lebensraumfunktion“ und „besonderer Lebensraumfunktion“ unterschieden und eine grundsätzliche Hochstufung großflächig bedeutsamer Biotopkomplexe (Biotoptypen des Offenlandes) festgelegt⁵². Im Ergebnis liegen Wertpunkte vor.

Die Wertpunkte werden wiederum gegengerechnet mit den Wertpunkten (Größe multipliziert mit einem festgelegten Faktor), welche durch Maßnahmen für den Naturhaushalt im Rahmen der Planung erzielt werden. Der entsprechende Ertrag bzw. das festgestellte Defizit geben Aufschluss über die Notwendigkeit weiterer Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff wurde bewertet im Rahmen des parallel für die gesamte Konversionsfläche aufgestellten Grünordnungsplans auf der Grundlage einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs war schließlich die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereichsflächen von entscheidender Bedeutung. Für die nach § 34 BauGB zu beurteilende Innenbereichsfläche konnte davon ausgegangen werden, dass sich auf der Grundlage des Bebauungsplans keine zusätzlichen, über das sich bereits aus § 34 BauGB ergebende Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts ergeben würden. Bereits zuvor wäre eine vollständige Überbauung der Grundstücke aufgrund der Prägung durch die angrenzende Bebauung bzw. der Fortwirkung des alten Gebäudebestandes zulässig gewesen. Dies wurde – trotz der größeren Höhe der auf der Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Gebäude – auch mit Blick auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ angenommen, da hierdurch keine Verschlechterung des Landschaftsbildes gegenüber der vorherigen Situation eintreten würde.

Grünordnungsplan

Zwar regte die Untere Naturschutzbehörde über die rechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hinaus an, verbessernde Maßnahmen für den Naturhaushalt vorzunehmen. Doch kam die Eingriffs- und Ausgleichsregelung schließlich nur im festgelegten Außenbereich auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsmethode zum Tragen.

Die spezifische Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes und die starke Grundbelastung der Biotope durch die von den angrenzenden industriellen und gewerblichen Nutzungen ausgehenden Immissionen wurden, soweit ersichtlich, in der naturschutzfachlichen Bewertung des Eingriffs nicht berücksichtigt.

Starke Grundbelastung der
Biotope

51 Pardey, A. (1993): Empfindlichkeit der Biotoptypen der Stadt Hannover gegenüber Eingriffen im Hinblick auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Gutachten i.A. der Landeshauptstadt Hannover, Untere Naturschutzbehörde.

52 Landeshauptstadt Hannover (Hrsg.) (2000): Überarbeitung Grünordnungsplan „Langenhagen Barracks“. Helpensen, S. 41.

Kompensationserfordernis als Gegenstand der Abwägung

Auch in Hannover wird regelmäßig eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft angestrebt. Soweit planintern keine vollständige Kompensation erreicht werden kann, werden üblicherweise externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Nach diesem Prinzip wurde auch im Fall der Konversion der Lagenhagen Barracks gehandelt. Ein Verzicht auf eine Vollkompensation wurde in der Abwägung lediglich formal als Möglichkeit benannt. Eine Auseinandersetzung aufbauend auf dafür und dagegen sprechenden Argumenten findet sich weder in der Begründung zu den Bebauungsplänen, noch ergibt sich diese aus sonst verfügbaren Informationen.

Mögliche Anknüpfung für
Verzicht auf
Vollkompensation

Anknüpfungspunkt für einen Verzicht auf die Vollkompensation wären erstens die vergleichsweise hohen Kosten der Konversionsmaßnahme gewesen. Angesichts der Kosten für die Bodensanierung in Höhe von ca. 3,5 Mio. Euro (7 Mio. DM) war eine Kostenbegrenzung an sich notwendig im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Vermarktbarkeit des Vorhabens. Insgesamt beliefen sich die Ausgaben für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf 423.616 Euro und erhöhten die Gesamtkosten damit weiter zulasten der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme. Im Ergebnis wirkte sich dies für die Stadt allerdings nicht aus, weil die gesamten Erschließungskosten einschließlich Bodensanierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom neuen Eigentümer übernommen wurden.

Zweitens wurde in der Abwägung zur Frage der Vollkompensation nicht erwogen, dass durch die Sanierung der Bodenverunreinigungen eine hiervon ausgehende bestehende Belastung oder Gefährdung der Natur und Umwelt beseitigt wurde. Dies hätte in der Abwägung als Argument genutzt werden können, um – wie etwa in Dortmund – einen Bonus für die hiervon betroffenen Flächen zu erreichen. Ein solcher Bonus wurde hier weder bei der Bewertung des Ausgleichserfordernisses noch im Rahmen der Abwägung in Ansatz gebracht.

Drittens hätten auch die besondere Lage des Gebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Industriegebiet mit starken Immissionsbelastungen sowie die Insellage inmitten urbaner Siedlungsstrukturen Anlass geben können, im Rahmen der Abwägung einen Verzicht auf die Vollkompensation des Eingriffs zu erwägen. Dabei stellt sich die naturschutzfachliche Frage, welchen Wert die Erhaltung und Entwicklung eines kleinen Biotops in einer solchen Insellage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben kann.

All diese Argumente kamen allerdings nicht zum Tragen, da die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vom neuen Eigentümer des Areals übernommen wurde. Für die Stadt gab es daher keinen Grund, von dem generellen Ziel einer möglichst vollständigen Kompensation der Eingriffe abzuweichen – vor allem auch deshalb, weil mit der Entsiegelung und Begrünung des ehemaligen Exerzierplatzes in der umgenutzten Prinz-Albrecht-Kaserne eine Maßnahme durchgeführt werden konnte, die zugleich eine erhebliche städtebauliche Aufwertung des dortigen öffentlichen Raums bewirkte.

Besondere Lösungsansätze

Das Konzept für den Business Park Hannover Nord ermöglichte eine sinnvolle und gesamtstädtisch bedeutsame Revitalisierung der einstigen Militärbrache. Die verkehrsgünstige Lage konnte zum einen für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze genutzt werden. Zum anderen wurde an geeigneter Stelle ein Beitrag zum Abbau des herrschenden Flächen-defizits im Bereich der gewerblichen Nutzung geleistet.

Als beispielgebend hervorzuheben ist vor allem die differenzierte Beurteilung der planungsrechtlichen Ausgangssituation und in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauungsmöglichkeiten als Ausgangspunkt für die Eingriffsbewertung. Diese mittlerweile im Gesetz fixierte Verfahrensweise nimmt auf die spezifischen Besonderheiten von Innenbereichsflächen Rücksicht und fördert auf diese Weise Maßnahmen der Innenentwicklung und des Flächenrecyclings.

Differenzierte
Gebietsfestlegung

Im städtebaulichen Konzept wurden die Erfordernisse des Naturschutzes im Rahmen des Möglichen berücksichtigt. Hier ist neben den üblichen Maßnahmen zur Begrünung des Baugebiets und zur vertretbaren Beschränkung der Bodenversiegelung vor allem die Kombination des Regenrückhaltebeckens mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erwähnen. Auf diese Weise können notwendige Erschließungserfordernisse (Entwässerung) mit den Erfordernissen des Naturschutzes kombiniert und Synergien genutzt werden.

Synergien



Foto 11: Entsiegelung des Exerzierplatzes im Prinz-Albrecht-Carré als externe Ersatzmaßnahme; Difu

Eine solche Überlagerung mit anderen Zielsetzungen unter Nutzung von Synergien ist auch bei den externen Kompensationsmaßnahmen gelungen. Dies betrifft die gezielte Verknüpfung der Konversion der Langenhagen Barracks (Bebauungsplan Teil A) mit der Konversion der Prinz-Albrecht-Kaserne (Bebauungsplan Teil B). Zwar stehen die bei-

Verknüpfung mit weiterem
Konversionsstandort

den umgenutzten Militärstandorte räumlich oder funktional in keinem Zusammenhang zueinander. Sie liegen ca. 4,5 km weit voneinander entfernt. Doch erfüllen die Kompensationsmaßnahmen an dem ausgewählten Standort neben dem Ausgleich des Naturhaushaltes eine wirksamere Funktion, als dies im Gewerbegebiet möglich gewesen wäre. Sie tragen zur Neugestaltung des Exerzierplatzes im Prinz-Albrecht-Carré bei und schaffen so qualifizierte Frei- und Erholungsflächen, die das dortige Wohnquartier – bestehend aus Mietwohnungen in ehemaligen Kasernengebäuden und neuen Reihenhäusern für ca. 300 Wohneinheiten – ganz entscheidend aufwerten.

4.3 Neustadt

Steckbrief

Bundesland	Hessen
Stadt	Neustadt
Einwohner (Stand 31.12.2011*)	8.737 EW
Konversionsvorhaben	Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne
Größe Konversionsfläche	33,2 ha 1. Abschnitt: 14 ha
Neue Nutzung	1. Abschnitt: Gewerbe 2. Abschnitt (ab 2012/2013): Wohnen und Sportflächen je nach Nachfrage
Stand der Umsetzung	- Flächen zu nahezu 50 Prozent verkauft - Kompensationsmaßnahmen in der Umsetzung
Kompensation	Vollkompensation innerhalb des Plangebietes

* Hessisches Statistisches Landesamt, <http://www.statistik-hessen.de/>

*Lage im Stadtgebiet
Stadt Neustadt (Hessen)*



Ausgangssituation

Neustadt liegt in Hessen, in 35 km Entfernung zum westlich gelegenen Marburg. Die Stadt ist über Bundesstraßen mit der Region verbunden, eine direkte Autobahnanbindung besteht nicht. Im Jahr 2008, zum Zeitpunkt der ersten Teilschließung der Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne, lebten in Neustadt 9.320 Personen⁵³. Zurzeit zählt die Stadt 8.737 Einwohner⁵⁴. Gegenüber den Vorjahren zeichnet sich damit eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung ab, so dass das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Neustadt zu den schrumpfenden Stadt- und Gemeindetypen zählt⁵⁵. Die negative Bevölkerungsentwicklung ist zum einen bedingt durch den demografischen Wandel, zum anderen führen Wanderungsverluste zu rückläufigen Einwohnerzahlen. So standen im Jahr 2009 380 Fortzüge nur 308 Zuzüge gegenüber⁵⁶.

Einwohnerentwicklung

Die Schließung des Standortes, an dem seit den 1960er-Jahren im Durchschnitt 500 Posten untergebracht waren, war bereits im Jahr 2004 bekanntgegeben worden. Zunächst erfolgte eine Teilschließung, Ende 2012 folgt die endgültige Schließung des Standortes.

Das rund 33 ha große Kasernengelände liegt am südöstlichen Rand der Kernstadt an der L 3071. Westlich wird das Gebiet von einer Haupt-

Lage im Stadtgebiet

53 Stadt Neustadt (Hessen) (2009): Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Vor der Dick“, Neustadt, S. 6.

54 Hessisches Statistisches Landesamt (2011): Statistische Berichte. Die Bevölkerung der hessischen Gemeinden am 31. Dezember 2011.

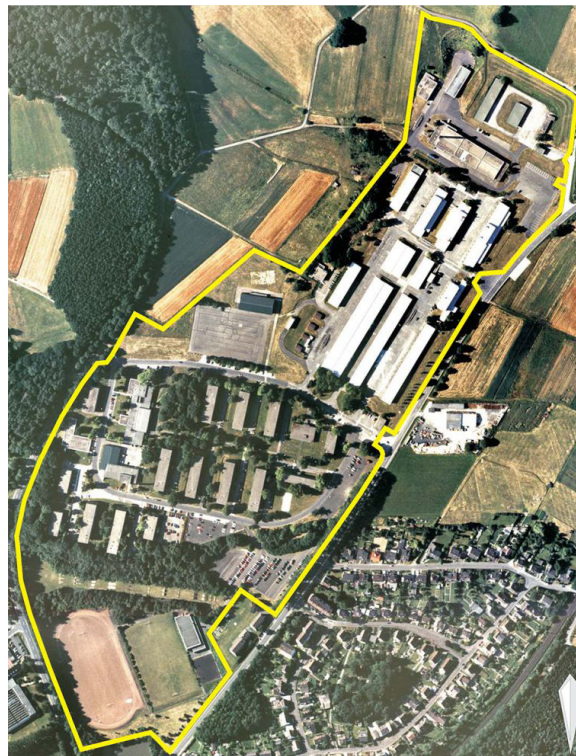
55 BBR/BBSR (2009): Datentabelle zur Abbildung 2 Schrumpfende und wachsende Städte und Gemeinden in Deutschland, Bonn. Die Bertelsmann Stiftung zählt Neustadt zu den Städten und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik. Für die Zukunft prognostiziert die Stiftung eine Bevölkerungsentwicklung in Neustadt von -10,6 Prozent bis 2030, was 7.910 Einwohnern entspricht.

56 Hessisches Statistisches Landesamt (2011): Statistische Berichte. Die Bevölkerung der hessischen Gemeinden am 31. Dezember 2010.

verkehrsstraße begrenzt, die im Norden der Konversionsfläche an die L 3071 anschließt. Sowohl von der Landstraße, als auch von der Hauptverkehrsstraße her binden mehrere Erschließungsstraßen das Gelände an. An der nordöstlichen bzw. nordwestlichen Spitze grenzt die Liegenschaft direkt an ein Wohn- und Mischgebiet. Ansonsten ist das Kasernengrundstück von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald umgeben.

Baulich gliedert sich das Konversionsgelände in drei Bereiche. Im Norden befinden sich mehrere Sportanlagen. Im Zentrum liegen die ehemaligen Unterkunftsgebäude, Stabs- und Verwaltungsgebäude, ein Lehrsaal und die zentrale Versorgungsanlage. Diese Einrichtungen werden noch bis 2012 von Soldaten aus Rothenburg an der Fulda zwischengenutzt.

Abb. 6: Orthofoto Stand 2001; gebb – Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb, Köln



Teilerschließung

Die erste Teilerschließung betraf den südlichen Teil des Bundeswehrgeländes. Hier befinden sich zahlreiche Werkstätten, Lagerhallen und Logistikgebäude, welche teilweise immer noch von der Bundeswehr genutzt werden, mehrheitlich aber geräumt wurden. Rund 14 ha und 50 Gebäude stehen hier für die zivile Nachnutzung zur Verfügung. Überwiegend in den 1960er-Jahren errichtet, weist der Gebäudebestand einen sanierungsbedürftigen, aber dennoch erhaltenswerten Zustand auf. Als grundsätzlich nutzbar werden 90 Prozent der Bausubstanz angesehen, über gute Marktchancen verfügen zumindest rund 50 Prozent⁵⁷. Aufgrund der Vornutzung für Technik- und Lagerzwecke eignet sich der vorhandene Gebäudebestand besonders für die Ansiedlung von Ge-

⁵⁷ GKU Standortentwicklung GmbH (2008): Konversion Ernst-Moritz-Amdt-Kaserne Neustadt (Hessen). Städtebauliche und grünplanerische Bestandsaufnahme sowie standortspezifisches Konversionsverfahren, Berlin, S. 1–42.

werbeunternehmen. Zwar wird in Neustadt derzeit ein weiteres Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt, doch unterscheiden sich die nicht bebauten Grundstücke in ihrem Standortprofil grundsätzlich von den durch Bestand geprägten Gewerbeflächen auf dem Konversionsgelände.



Foto 12: Blick auf den ehemaligen Technikbereich, im Hintergrund der Unterkunftsbereich; Stadt Neustadt (Hessen)



Foto 13: Blick auf den ehemaligen Technikbereich, im Hintergrund der Unterkunftsbereich; PW.U – Planwerk.Umwelt, Berlin

Städtebauliches Konzept

In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Konversionsgelände für die Entwicklung eines Gewerbegebietes Priorität gegenüber anderen Standorten besitzt. Insbesondere zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie mit Blick auf die Bodenschutzklausel eignet sich das ehemalige Kasernengelände für eine bestandsorientierte Nachnutzung⁵⁸. Die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen wird dabei als einzig mögliche Nutzung angesehen, da sie dem aktuellen Bedarf in der Stadt ebenso wie den Rahmenbedingungen im Gebiet entspricht. Für die Stadt ist es wichtig, neben dem bereits vorhan-

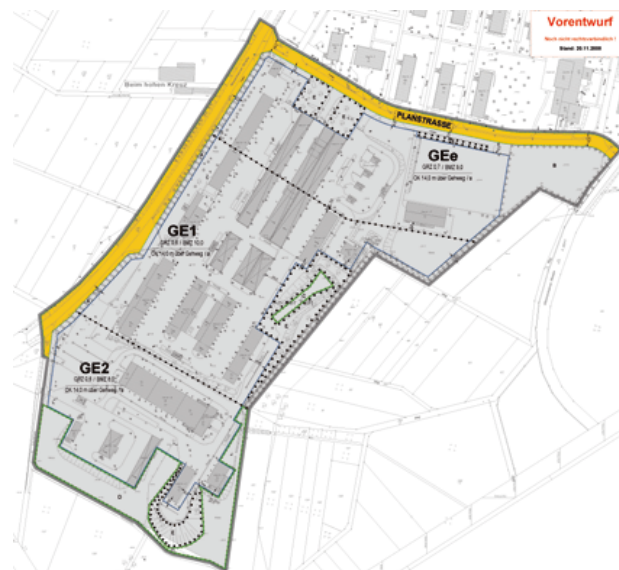
Bestandsorientierte
Nachnutzung

⁵⁸ Stadt Neustadt (Hessen) (2009): Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Vor der Dick“, Neustadt.

denen Gewerbegebiet, in dem erschlossene Gewerbeflächen für eine entsprechende Nachfrage nach unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen, auch die bestehenden Hallen auf der Konversionsfläche für ein entsprechendes Nachfragesegment bereitstellen zu können. Das Angebot der kurzfristig möglichen Nachnutzung von gut erhaltenen Gebäude- und Hallenbeständen hat das Gewerbeflächenangebot der Stadt um ein besonderes Standortprofil erweitert. Die aktuelle Nachfrage bestätigt dieses Konzept.

Durch die gewerbliche Nachnutzung soll zudem der Verlust an Wirtschaftskraft infolge des Bundeswehrabzugs soweit wie möglich kompensiert werden, indem neue Arbeitsplätze auf dem Gelände geschaffen werden⁵⁹. Andere wirtschaftliche Nachnutzungsmöglichkeiten zeichnen sich weder kurz-, noch mittel- oder langfristig ab⁶⁰. Weiterhin wird auf den dringenden Handlungsbedarf der Stadt hingewiesen, da spätestens im Zuge der vollständigen Schließung ein städtebaulicher Missstand in Form von Vandalismus und Vermüllung entstehen würde, den es zu vermeiden gilt. Insofern ist nach Einschätzung der Stadt die Nachnutzung des Geländes ohne Alternative.

Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 25 „Vor der Dick“ der Stadt Neustadt (Hessen); Stadt Neustadt (Hessen)



Als städtebauliches Ziel wurde für den ehemaligen Technikbereich die Orientierung am Bestand formuliert, wobei gleichzeitig Spielraum für An- und Umbau gegeben werden sollte⁶¹. Entsprechend setzt der Bebauungsplan ein 14 ha großes Gewerbegebiet fest, welches die Erhaltung des vollständigen Gebäudebestandes ermöglicht, gleichzeitig aber auch eine weitere Ausnutzung der Flächen zulässt. Die Unterteilung in fünf Teilbereiche (GE1, GE2, GE3, GE4 und GE5) dient unterschiedlichen Auflagen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl variiert in den einzelnen Teilgebieten zwischen 0,5 und 0,8. Damit wird auch Rücksicht auf die aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen zur

Festsetzung Gewerbegebiet

⁵⁹ Ebenda, S. 24.

⁶⁰ Ebenda, S. 56.

⁶¹ Ebenda, S. 25.

Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen genommen, die zum Teil die gewerblichen Baugrundstücke tangieren. Die mögliche Neuversiegelung beläuft sich auf insgesamt ca. 1,2 ha.

Die vorhandene verkehrliche und leistungsfähige Infrastruktur reicht grundsätzlich zur Erschließung der gewerblichen Grundstücke aus und kann erhalten bleiben. Lediglich der Straßenbelag bedarf der Erneuerung. Im Süden und Westen wird das Gewerbegebiet durch Grünflächen gefasst.

Ausreichende Infrastruktur

Für die voraussichtlich noch bis Ende 2012 militärisch genutzten Flächen im Norden der Liegenschaft wird als Folgenutzung eine Kombination aus Wohnen und Sport (Nutzungsvarianten I–II) oder alternativ reines Wohnen vorgesehen (Nutzungsvariante III)⁶². Eine finale Entscheidung wird erst nach dem endgültigen Aufgeben der Teilflächen getroffen⁶³.

Planungsinstrumente

Planungsrechtliche Ausgangslage

Vor der Schließung des Technikbereichs wurde die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 37 BauGB „Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder“ bewertet. Nach Freigabe durch die Bundeswehr entfiel diese Beurteilungsgrundlage. Entsprechend wurde für die zivile Umnutzung ein Bebauungsplan erforderlich. Dieser schafft die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die öffentliche Erschließung. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung konzentriert sich im Bebauungsplanverfahren ausschließlich auf die zusätzlich geschaffenen Baurechte.

Bebauungsplan

Verfahren

Nach Bekanntwerden der Schließungsabsichten für das gesamte Areal wurde zu Beginn der Nachnutzungsüberlegungen ein umfassendes Konversionskonzept⁶⁴ erstellt: mit städtebaulicher und grünplanerischer Bestandsaufnahme sowie mit Entwicklungsstrategien und Nutzungskonzepten für die gesamte Liegenschaft. Finanziert wurde dieses Konzept mit Mitteln aus dem hessischen Konversionsprogramm. Für das weitere Verfahren wurde ein stufenweises Vorgehen in zwei Phasen vorgesehen. In der ersten Phase sollte zunächst der ehemalige Technikbereich mit den noch gut erhaltenen Hallen für eine gewerbliche Nachnutzung entwickelt werden. Hierzu gehörten vor allem die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplans, die Gewährleistung der Erschließung sowie die Konkretisierung der Planung bis hin zur beispielhaften Grundstücksauftei-

Zweistufiges Verfahren

62 GKU Standortentwicklung GmbH (2008): Konversion Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne Neustadt (Hessen). Städtebauliche und grünplanerische Bestandsaufnahme sowie standortspezifisches Konversionsverfahren, Teil III: Konversionsfachliche Bewertung.

63 Stadt Neustadt (Hessen) (2009): Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Vor der Dick“, Neustadt, S. 6.

64 GKU Standortentwicklung GmbH (2008): Konversion Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne Neustadt (Hessen). Städtebauliche und grünplanerische Bestandsaufnahme sowie standortspezifisches Konversionsverfahren, Berlin.

lung. Die zweite Phase betrifft die restlichen Teile der Konversionsfläche (Unterkunfts- und Freizeitbereiche). Die Schaffung von Planungsrechten für diesen Bereich soll erst eingeleitet werden, wenn sich auch hier konkreter Handlungsbedarf abzeichnet. Auf diese Weise erfolgt ein stufenweiser Übergang von Militärnutzung in zivile Nutzung, auch „Gleitende Konversion“ genannt.

Planungsrechtlicher Rahmen

Um den militärischen Technikbereich in eine zivile Nachnutzung umzuwandeln, war es erforderlich, den Flächennutzungsplan (FNP), der die Fläche als Sondergebietsflächen „BUND“ ausweist, in Gewerbeflächen zu ändern. Zudem wurde 2008 der entsprechende Bebauungsplan aufgestellt, welcher 2009 beschlossen wurde und in Kraft trat. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Sowohl im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als auch des FNP-Änderungsverfahrens wurden Umweltberichte verfasst⁶⁵. Ebenso wurde eine Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Vorprüfung unter Berücksichtigung anliegender Schutzgebiete erstellt⁶⁶, um festzustellen, ob die geplante Nachnutzung nachteilige Auswirkungen im Sinne des FFH-Gebietsschutzes nach sich ziehen könnte.

Einrichtung Arbeitsgruppe

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens wurde frühzeitig eine Arbeitsgruppe (AG) Konversion eingerichtet, in der die BImA als Eigentümerin, die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit, das Land und der Landkreis als Träger diverser öffentlicher Belange, die Bundeswehr als Nutzerin, kaufinteressierte Unternehmen sowie Vertreter des beauftragten Konversionsmanagements eingebunden waren. Die AG kam im regelmäßigen Turnus mehrmals im Jahr zusammen, um alle Verfahrensschritte und hierfür erforderlichen Entscheidungen möglichst einvernehmlich einer Klärung zuzuführen. Die Vorteile einer solchen Arbeitsstruktur liegen darin, Sach- und Entscheidungskompetenzen an einem Tisch zu bündeln. Zudem werden alle Beteiligten in stärkerem Maße auf das „gemeinsame“ Projekt eingeschworen, als dies bei punktuellen und bilateralen Konsultationen und Abstimmungen der Fall ist.

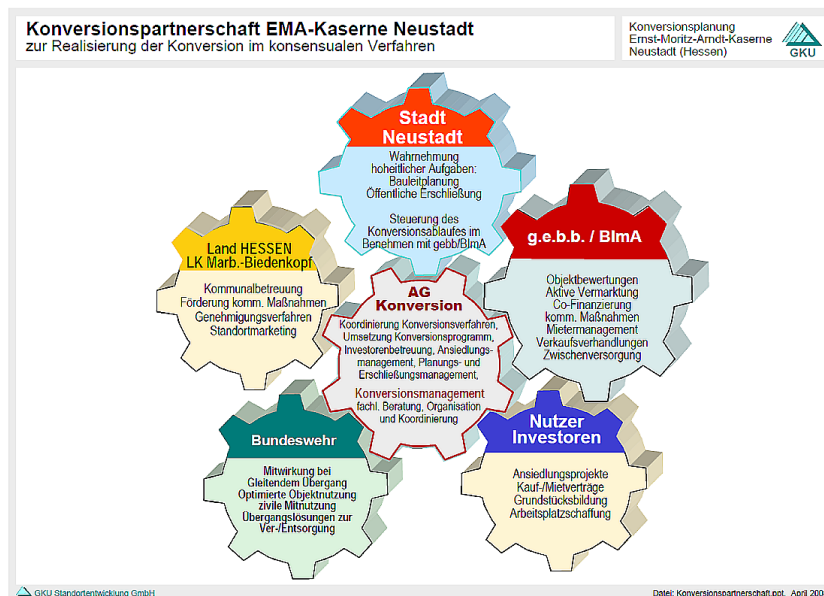
Frühzeitige Einbindung der Naturschutzbehörden

Bezüglich der landschaftspflegerischen und grünordnerischen Belange wurden die zuständigen Naturschutzbehörden gleich zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens und vor der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange konsultiert. Alle Fragen, angefangen vom Untersuchungsumfang bis hin zur konkreten Bewertung des Eingriffs und der Festlegung des Ausgleichs, waren demnach in einen iterativen Abstimmungsprozess eingebunden. Auf diese Weise konnte ein den spezifischen Besonderheiten dieser Bestandsplanung gerecht werdendes moderates Ausgleichskonzept entwickelt werden, auch wenn nicht alle Vorstellungen des Grundstückseigentümers auf Akzeptanz stießen. Von den Verfahrensbeteiligten wurde dieses Verfahren als erfolgreich wahrgenommen, mit dem gegebenenfalls verfahrenserschwerende oder verfahrensverzögernde Forderungen seitens der Naturschutzbehörden vermieden werden konnten.

65 Stadt Neustadt (Hessen) (2009): Begründung zum B-Plan Entwurf B-Plan Nr. 25 „Vor der Dick“, Teil B (A.VII). Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung. Stand: 14.4.2009; Stadt Neustadt (Hessen): 6. Änderung des Flächennutzungsplans Konversion Ernst-Moritz-Arndt Kaserne. Begründung zum Entwurf, Teil B, Umweltbericht. Stand: 26.2.2009.

66 Stadt Neustadt (Hessen) (2008): FFH-Vorprüfung für das Gebiet BE 5120-302 „Maculinea-Schutzgebiet bei Neustadt“ zum B-Plan Nr. 25 „Vor der Dick“ inkl. 6. Änderung des FNP. Stand: 24.11.2008, Neustadt.

Abb. 8: Organisationsschema der Arbeitsgruppe Konversion; GKU Standortentwicklung GmbH, Berlin



Eigentümerstruktur und Verwertungsmodell

Die militärische Liegenschaft befand sich zunächst vollständig im Eigentum der Bundeswehrverwaltung der Bundesrepublik Deutschland. Nach Stilllegung bzw. Freigabe der einzelnen Teilbereiche werden die Flächen nun stufenweise an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben, welche anschließend für die weitere Veräußerung zuständig ist. Die Stadt Neustadt übernimmt die hoheitlichen kommunalen Aufgaben der Bauleitplanung sowie abschnittsweise die öffentlichen Flächen⁶⁷. Zur Aufgabenverteilung und Finanzierung der Konversion schlossen die BImA und die Stadt Neustadt eine städtebauliche Vereinbarung. Die Gesamtkosten für die Nachnutzung des ersten Teilabschnitts der Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne belaufen sich auf ca. 1,4 Mio. Euro, wovon ca. 222.000 Euro auf die Ausgleichsmaßnahmen entfallen.

Direktveräußerung durch
BImA

Im Rahmen der Grundstücksverkäufe wird durch die Stadt je nach Grundstücksgröße ein pauschaler Erschließungskostenbeitrag vom Käufer erhoben, mit dem auch die Kosten für die Kompensation abgedeckt werden. Bei der Kaufpreisbemessung und Kaufvertragsgestaltung wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zuvor seitens der BImA „eingepreist“ und als Kaufvertragsbindung geregelt. Zusammen mit der Beteiligungssumme der BImA können auf diese Weise 50 Prozent der Erschließungskosten abgedeckt werden. Die verbleibenden 50 Prozent werden über GA-Mittel (Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur) gegenfinanziert. Dank der Förderung konnte der Preis für erschlossenes Gewerbebauland damit bei ca. 18 Euro/m²⁶⁸ gehalten werden, um den konkurrierenden Gewerbeflächenangeboten in dieser schwierigen immobilienwirtschaftlichen Situation Rechnung zu tragen. Der noch marktübliche Veräußerungspreis

Finanzierungsfragen

Bodenpreis

⁶⁷ Stadt Neustadt (Hessen) (2009): Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Vor der Dick“, Neustadt, S. 6.

⁶⁸ Gemäß Aussage Stadt und Konversionsmanagement.

ließ sich nur bei einer entsprechenden Finanzierungsübernahme seitens der Stadt sicherstellen. Die Stadt wiederum war auf die Förderung der Erschließungs- und Planungsleistungen angewiesen.

Mit Abschluss der Konversionsplanung lagen bereits konkrete Nachfragen für die Nutzung der vorhandenen Gebäude und Hallen vor. Ein Kaufvertrag für insgesamt 5,3 ha kam bereits mit einem Unternehmen der Getränkelogistik sowie einer Spedition zum Abschluss. Ein weiteres Grundstück wurde in Form eines Mitbenutzungsvertrags an einen Kaufinteressenten vermietet⁶⁹. Für die übrigen noch verfügbaren Flächen liegen Nachfragen vor⁷⁰ oder werden Verhandlungen über Mitnutzungen geführt.

Umgang mit Natur und Landschaft

Ausgangslage

Bodenversiegelung

Das militärische Gelände ist überwiegend hochversiegelt, wobei der Technikbereich mit ca. 56 Prozent den höchsten Versiegelungsgrad aufweist. Vegetation ist in geringem Umfang in den Randbereichen vorhanden und von mittlerer bis hoher Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Zentrale Flächen sind hingegen stark anthropogen überformt und weisen keine Biotopfunktion auf. Im Rahmen der grünplanerischen Bestandsanalyse wurden innerhalb des gesamten Gebietes durch das hinzugezogene Landschaftsplanungsbüro 17 Biotope und 320 Einzelbäume festgestellt und untersucht.

Biotoptypen

Am häufigsten anzutreffen ist der Biotoptyp „vegetationsarme (versiegelte) Fläche“. Daneben bilden die gärtnerisch gepflegten Anlagen die zweitgrößte Gruppe. Vorzufinden sind diese meist zwischen den versiegelten Bereichen. Ansonsten finden sich im Norden des Gebietes zwischen Kasernengebäuden und Sportbereich Wald- und Gehölzflächen. Auch im zentralen Bereich mit den Unterkünften finden sich ein bedeutender Baumbestand sowie Rasenflächen mit einzelnen Formschnitthecken und Solitärsträuchern. Im Süden sind Grasland, Ruderalfluren und Brachen anzutreffen. Baum- und Strauchgruppen sind hier die Ausnahme.



Foto 14: Gebäudebestand mit Rasenflächen im ehemaligen Technikbereich; gebb – Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbh, Köln

69 Stadt Neustadt (Hessen): B-Plan Nr. 25 „Vor der Dick“ inkl. 6. Änderungen des FNP Stadt Neustadt (Hessen). Unterlage zum Scoping-Termin für Umweltprüfung und Umweltbericht zu den Bauleitverfahren, S. 3–4.

70 Mitteilungsblatt Stadt Neustadt (Hessen), 1.12.2010, www.gku-se.de/pdf/neustadt%2020101201.pdf

Abb. 9: Grünplanerische Bestandsanalyse; *GPU Standortentwicklung GmbH, Berlin / PW.U – Planwerk.Umwelt, Berlin*



Auf dem gesamten Gelände wurden 52 Flächen mit Bodenverunreinigungen festgestellt, wobei das Gefährdungspotenzial von gering bis hoch variiert. Hierunter fielen vor allem alte Werk-, Lager- und Wartungshallen. In den Gebäuden wurden teils materialbedingte Belastungen ausgemacht, welche bei Umbau oder Rückbau auszulösen und gesondert zu entsorgen sind, jedoch keine Gefahr für Mensch und Natur darstellen⁷¹.

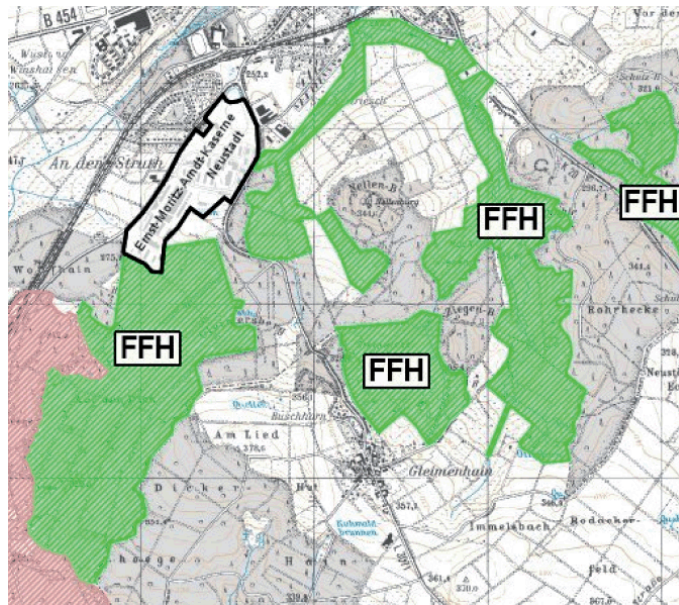
Bodenverunreinigungen

An den Konversionsstandort grenzen zwei FFH-Gebiete, an die sich weitere Natura-2000-Gebiete anschließen. Direkt an den Technikbereich des Kasernengeländes grenzt das FFH-Gebiet „Maculinea-Schutzgebiet bei Neustadt“ an, in 350 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Herrenwald östlich Stadtallendorf“. Beide Gebiete sind Vorranggebiete für Natur und Landschaft. Bestandteil des „Maculinea-Schutzgebietes bei Neustadt“ ist das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen „Auf der Dick“. Das Plangebiet selbst stellt jedoch keine Verbundflächen oder Elemente überregional bedeutender Lebendraumkorridore.

FFH-Schutzgebiete

⁷¹ Ebenda, S. I – 27 f.

Abb. 10: Übersicht angrenzender FFH-Gebiete; Stadt Neustadt (Hessen)



Art und Umfang des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen

Die nach der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche versiegelte Fläche im Plangebiet beträgt 10,13 ha. Die Bestandsversiegelung umfasste zuvor bereits 8,93 ha. Somit beträgt die maximal eintretende und damit anrechenbare Neuversiegelung 1,2 ha. Diese wurde der Bewertung des Eingriffs und der Ermittlung des Ausgleichserfordernisses zugrunde gelegt.

Im Einzelnen sind von der potenziell möglichen, über den Bestand hinausgehenden Neuversiegelung auch Flächen mit Vegetationsbestand berührt. Betroffen sind überwiegend Bereiche mit eingeschränktem ökologischem Wert wie z.B. Rasenflächen. In Teilbereichen kann nach den Festsetzungen jedoch auch eine partielle Entfernung von Gehölzstrukturen wie Hecken, Einzelbäumen und Baumgruppen erfolgen. Alle sensiblen Areale bleiben aber nahezu vollständig erhalten. Als Folge der potenziellen Neuversiegelung wird im Plangebiet zudem von einer Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen, der Grundwasserneubildung und Abflussfunktion ausgegangen werden.

Zunächst werden im Bebauungsplan verschiedene Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen⁷², die zu einer Verminderung der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft beitragen und damit auch das Ausgleichserfordernis reduzieren. Dies gelingt vor allem durch die Schonung und den Erhalt sensibler und höchst sensibler Grünbereiche, also der wertvolleren Biotopstrukturen,

72 Der Umweltbericht des Büros PW.U – Planwerk.Umwelt, Berlin schlägt als Vermeidungs- und Minimierungsstrategie folgende Maßnahmen vor: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, Bodenschutz während der Bauphase, Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge, Versickerung von Niederschlagswasser, Vorsorgender Umgang mit toxischen Stoffen, Erhalt sensibler und höchst sensibler Grünbereiche, Minimierung von Schäden an Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen durch die Verpflichtung zur Beachtung der DIN 18920, insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds, Reduzierung von Baulärm und Erschütterungen.

und führt teilweise zu Einschränkungen auf den Gewerbegrundstücken beispielsweise durch Reduzierung der GRZ oder durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden für die maximal möglichen zusätzlichen Eingriffe in Höhe von 1,2 ha Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von 3,0 ha vorgesehen. Als Kompensation werden die Pflanzung von Straßenbäumen, die Anlage baumüberschirmter Hecken und gestalteter Freiflächen, die Pflegemahd für Halbtrockenrasen und Frischwiesen als Puffer und Reproduktionshabitat für FFH-Arten sowie die Anlage und Bepflanzung eines Regenrückhaltebeckens festgelegt. Zusätzlich wird ein regelmäßiges Monitoring eingesetzt, um die Umsetzung und Wirksamkeit der Maßnahmen zu überprüfen. Die Unterhaltspflege durch den Eigentümer der Fläche ist für einen Zeitraum von 20 Jahren vorgesehen⁷³.

Regelmäßiges Monitoring



Foto 15: Gehölzbestand als Teil künftiger Kompensationsmaßnahmen; Difu

Die Kompensationsmaßnahmen werden in drei verschiedene Festsetzungsarten unterteilt⁷⁴: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen), Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Bewertungsmethode

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgten gemäß den Vorgaben der Hessischen Kompensationsverordnung⁷⁵. Danach ist sowohl ein Be-

Hessische
Kompensationsverordnung

⁷³ Stadt Neustadt (Hessen) (2009): Begründung zum B-Plan Entwurf B-Plan Nr. 25 „Vor der Dick“, Teil B (A.VII). Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung, Neustadt, S. 65.

⁷⁴ Ebenda, S. 40–43.

⁷⁵ Kompensationsverordnung – KV, Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben vom 1. September 2005 (GVBl. I, 624).

standsplan als auch ein Ausgleichsplan zu erstellen, in denen getrennt nach den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungstypen eine Wertung nach Punkten darzustellen ist. Die Punkte werden verteilt auf Grundlage einer Liste im Anhang zur Verordnung mit Angaben zu Wertpunkten/m² für verschiedene Vegetationsarten. Der Bestand ist entsprechend der tatsächlichen und aktuellen Nutzungsstrukturen zu bewerten, für den Ausgleich gilt der Zustand, der nach drei Vegetationsperioden im Anschluss an die Kompensationsmaßnahmen zu erwarten ist.

Bewertungsspielräume

Zusätzlich können bei der Bewertung mit berücksichtigt werden die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die Vernetzung oder Zerschneidung von Zusammenhängen, Klimawirkungen, sonstige Randstörungen und die besondere örtliche Situation. Hierfür sollen bis zu 10 Punkte Zu- oder Abschlag vorgenommen werden, bei Maßnahmen mit günstiger Auswirkung auf ein Natura-2000-Gebiet kommt es zu einer weiteren Erhöhung um 10 Punkte.

Abschließend kann ein theoretischer Betrag ermittelt werden, der für die Kompensationsmaßnahmen zu veranschlagen ist. Die durchschnittliche Aufwendung für Kompensationsmaßnahmen wird mit 0,35 Euro je Wertpunkt angesetzt.

Durch die frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden konnte ein Maßnahmenpaket für die geplanten Eingriffe vereinbart werden, welches durch die Anwendung der bestehenden Bewertungsspielräume gleichwohl den Erfordernissen der Konversionsmaßnahme gerecht wird. Zentraler und strittiger Punkt war anfangs die Berücksichtigung der Besonderheit, dass mit dem Bebauungsplan zunächst lediglich theoretisch zusätzliche Eingriffsoptionen eröffnet werden, die nach dem zugrundeliegenden Umsetzungs- bzw. Vermarktungskonzept allenfalls in Einzelfällen ausgeschöpft werden. Das Gebiet ist atypisch bereits umfangreich bebaut und das Nutzungskonzept zielt entsprechend auf die Nachfrage nach bereits errichteten gewerblich nutzbaren Hallen. Vor diesem Hintergrund wurde von der BImA als dem ursprünglichen Eigentümer der Fläche vorgetragen, dass abweichend vom Regelfall hier nicht die maximale potenzielle Ausnutzbarkeit der Grundstücke hätte zugrunde gelegt werden dürfen. Die Naturschutzbehörde blieb demgegenüber bei der Auffassung, auch hier die normale Berechnungsmethode anzuwenden und keine Abschläge wegen der Sonderkonstellation vorzunehmen; auch bestand die Behörde auf der Vollkompensation.

Vorgaben der Naturschutzbehörde

Die Gemeinde hat sich auch ohne Rechtspflicht an diese Vorgaben gehalten. Dabei dürften zum einen möglicherweise das Fehlen entsprechender Sachkompetenz, zum anderen das Angewiesen-Sein auf eine gute Zusammenarbeit in anderen Fallkonstellationen, bei denen naturschutzrechtliche Vorgaben von der Gemeinde strikt zu beachten sind, eine Rolle gespielt haben.

Kompensationserfordernis als Gegenstand der Abwägung

Mit den Kompensationsmaßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet erzielt und die entsprechende Umsetzung

über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass eine Vollkompensation gesetzlich nicht vorgeschrieben ist. Damit wird den rechtlichen Erfordernissen einer Abwägungsentscheidung auch über die Frage der Vollkompensation formal entsprochen. Weder der Umweltbericht noch die Begründung des Bebauungsplans erörtern allerdings die Erwägungen, die zu der Frage der Vollkompensation angestellt wurden. Hintergrund ist auch hier, dass die Stadt eine Vollkompensation grundsätzlich anstrebt⁷⁶. Diese war im vorliegenden Fall offenkundig problemlos durchführbar.

Mit 222.000 Euro sind die Kosten für den erforderlichen Ausgleich im Plangebiet hoch, wenn man den Umstand berücksichtigt, dass der Bebauungsplan im Wesentlichen das Ziel verfolgt, den bestehenden Gebäudebestand planungsrechtlich zu erhalten und einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Dies hätte in der Abwägung berücksichtigt werden können, weil bei der Vermarktung der Gewerbeflächen das marktübliche Preisniveau beachtet werden musste und aus diesem Grund ein entsprechend niedriger und kostendeckender Preis erforderlich war. Ein solcher Preis konnte hier nur deshalb erreicht werden, weil die Gemeinde sich aufgrund der Finanzierungsvereinbarung mit der BImA an den Kosten der Entwicklung beteiligte und diesen Aufwand über die Förderung des Landes in erheblichem Umfang refinanzieren konnte. Ohne diese Förderung hätte die Frage der Vollkompensation in der Abwägung eine andere Rolle spielen müssen, weil von ihr die Rentierlichkeit der Maßnahme abhing.

Mögliche Gründe für Verzicht
auf Vollkompensation

Auch ein anderer Gesichtspunkt hätte vor dem Hintergrund der engen finanziellen Spielräume im Falle einer ausbleibenden Förderung von Seiten des Landes in der Abwägung berücksichtigt werden können: das Zugrunde-Legen der maximalen Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bebaubarkeit bei einem bereits umfänglich bebauten Gebiet. Die insoweit zumindest nicht zwingende Anwendung des uneingeschränkten Bewertungsmaßstabs, der bei einem völlig neu zu entwickelnden Gebiet anzuwenden ist, hätte durch die Abwägung der Gemeinde, durch ihre eigenen Erwägungen zur Bewertung des Eingriffs in Ergänzung zur gutachterlichen Bewertung oder an dessen Stelle, überwunden werden können. Auch dies kam durch den Umstand einer auskömmlichen Finanzierung aufgrund der kaufvertraglichen Finanzierungsvereinbarung mit der BImA sowie Zuwendungen des Landes nicht zum Tragen.

Wald

Waldflächen sind im südlich gelegenen ehemaligen Technikbereich nicht vorhanden. Allerdings wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren Baugrenzen angepasst, um den waldderechtlich gebotenen Sicherheitsabstand von mindestens 30 m zur südwestlich angrenzenden Waldkante zu gewährleisten.

⁷⁶ Stadt Neustadt (Hessen) (2009): Begründung zum B-Plan Entwurf B-Plan Nr. 25 „Vor der Dick“, Teil B (A.VII). Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung, Neustadt, S. 65.

Artenschutz/FFH-Gebiete

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das angrenzende FFH-Gebiet „Maculinea-Schutzgebiet bei Neustadt“ konnten aufgrund der bestandsorientierten Nachnutzung des Geländes ausgeschlossen werden, wie die entsprechende FFH-Vorprüfung belegt. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, „dass es im Vergleich zum Ist-Zustand offensichtlich weder zu einer neuen noch zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Gebietsbestandteile kommt und damit die Durchführung einer vollständigen FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist“⁷⁷. Als begünstigend bzw. abmildernd hinsichtlich etwaiger Auswirkungen wurde insbesondere der Geländesprung von zehn bis 15 m zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet angesehen. Zudem wirken sich die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan positiv aus: Der Halbtrockenrasen sowie die Frischwiese im südlichen Planbereich dienen als Puffer zum angrenzenden Gebiet und begünstigen gegebenenfalls sogar die Reproduktion von FFH-Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Foto 16: Blick zum angrenzenden FFH-Gebiet; PW.U – Planwerk.Umwelt, Berlin



Foto 17: Pufferzone zum angrenzenden FFH-Gebiet; PW.U – Planwerk.Umwelt, Berlin

⁷⁷ Stadt Neustadt (Hessen) (2008): FFH-Vorprüfung für das Gebiet DE 5120-302 „Maculinea-Schutzgebiet bei Neustadt“ zum B-Plan Nr. 25 „Vor der Dick“ inkl. 6. Änderung des FNP, Neustadt, S. 30.

Besondere Lösungsansätze

Die Konversionsmaßnahme für die ehemalige Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne steht beispielhaft für eine bestandserhaltende Nachnutzung. Hier ist es gelungen, ein Nutzungskonzept zu entwickeln, bei dem sowohl das vorhandene Erschließungsnetz als auch der Gebäudebestand erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Damit wurde ein besonders ressourcenschonendes Umsetzungskonzept realisiert.

Das Angebot der kurzfristig möglichen Nachnutzung von gut erhaltenen Gebäude- und Hallenbeständen hat das Gewerbeflächenangebot der Stadt um ein besonderes Standortprofil erweitert. Die noch funktionsfähigen Lagerhallen bleiben für ein spezielles Nachfragesegment im Bereich gewerblicher Immobilien erhalten. Damit wurde insbesondere dem Vorrang des Flächenrecyclings vor der Inanspruchnahme von „Flächen auf der grünen Wiese“ Rechnung getragen.

Vorrang des
Flächenrecyclings

Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Umnutzung geschaffen. Zugleich wurden mit der Festsetzung einer über den Gebäudebestand hinausgehenden Grundflächenzahl die für die Funktionsfähigkeit eines Gewerbegebietes grundlegenden Spielräume für Betriebserweiterungen und Neubauten geschaffen, ohne dass diese unmittelbar angestrebt werden.

Das städtebauliche Konzept ist auch insoweit vorbildlich, als auf die vorhandenen wertvolleren Biotopbestände grundsätzlich Rücksicht genommen und deren Erhalt durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird. Dies gilt auch hinsichtlich der Schutzabstände für den angrenzenden Wald sowie für die unmittelbar an das FFH-Gebiet angrenzenden Bereiche. Auf diese Weise konnte die Schwere der Eingriffe gering gehalten werden. Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen entsprechen zudem überwiegend dem erhaltenswerten Vegetationsbestand im Plangebiet, so dass hier eine weitere Aufwertung und Stabilisierung stattfinden wird.

Berücksichtigung der
vorhandenen Vegetation

Das Beispiel ist zudem interessant, weil an sich Spielräume bei der Bewertung von Eingriffen hinsichtlich der zusätzlich zum Bestand eingeräumten Baurechte vorlagen, wenngleich diese im konkreten Fall nicht genutzt wurden. Es wird deutlich, dass eine rein formale Anwendung von Bewertungsmethoden mitunter den Besonderheiten der Bebauungspläne nur eingeschränkt gerecht wird.

Beispielgebend ist zudem die systematische Herangehensweise, die durch die Erarbeitung eines umfassenden, auch Fragen der Finanzierung und Umsetzung einbeziehenden Konversionskonzeptes ermöglicht wurde. Aus der Struktur dieses Konzeptes lassen sich die bei der Konversion entstehenden Aufgaben sehr gut nachvollziehen (vgl. Abb. 11). Hilfreich war zudem, dass die Beauftragung eines kompetenten, auf Konversionsmaßnahmen spezialisierten Büros und damit die Erstellung eines solchen Konzeptes aus Fördermitteln des Landes finanziert werden konnte.

Umfassendes professionelles
Konversionskonzept

Installation eines
Konversionsmanagements

Wichtiger Erfolgsfaktor für die Konversion war auch die Installation des eigentlichen Konversionsmanagements, hier gesteuert durch ein externes Büro. Zentrales Element ist dabei die Bildung einer AG als Steuerungsteam, an der alle für die Durchführung der Konversion maßgeblichen Akteure mitwirken. Die Federführung muss die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung haben, welche in enger Kooperation mit dem Grundstückseigentümer BImA die weiteren am Planungsprozess Beteiligten (Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange, Politik und potenzielle Investoren) koordiniert. Diese Form der Kooperation ermöglicht eine sehr konzentrierte sowie ergebnisorientierte Bearbeitung und Entscheidung aller relevanten Fragen der Konversion. Zudem stellt sie die Akzeptanz und Unterstützung der mitwirkenden Akteure besser sicher als herkömmliche bilaterale Konsultationsformen.

Frühzeitige Abstimmung mit
Naturschutzbehörden

Wie in anderen Beispielen wurde auch hier sehr frühzeitig und außerhalb der förmlichen Verfahren eine Abstimmung mit den Naturschutzbehörden über alle wichtigen Fragen der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft vorgenommen. Auf diese Weise sollte der Gefahr begegnet werden, dass wegen verspäteten oder unzureichenden Informationen die Verständigung und Akzeptanz für das Planungsvorhaben erschwert werden. Die frühzeitige Einbindung der Naturschutzbehörden ist deshalb ein wichtiger Erfolgsfaktor für eine Konversion nicht zuletzt auch deshalb, weil sie vertrauensbildend wirkt.

Abb. 11: Inhaltsverzeichnis Konversionskonzept; GKU Standortentwicklung GmbH, Berlin

Teil I: Städtebauliche Bestandsanalyse

1. Äußere Rahmenbedingungen
2. Städtebauliche Bestandsaufnahme der EMA-Kaserne

Teil II: Grünplanerische Bestandsanalyse

3. Grünplanerische Bestandsanalyse der EMA-Kaserne
4. Bestandsaufnahme und Bewertung
5. Planungsansatz zur Grünordnung

Teil III: Konversionsfachliche Bewertung und Verfahrensmodell

6. Konversionsfachliche Bewertung
7. Entwicklung von Grundsätzen und Leitlinien zur Konversion
8. Entwicklung eines Leitbildes ziviler Folgenutzung des Militärstandortes und Abgrenzung künftiger Siedlungsflächen
9. Nutzungs-, Parzellierungs- und Erschließungskonzeption (in Varianten)
10. Standortspezifisches Verfahren der „Warmen/Gleitenden Konversion“ zur EMA-Kaserne Neustadt (Hessen)
11. Kostenprognose und Finanzierungsbedarf gemäß der Konversionskonzeption
12. Modell zur Finanzierung und Lastenteilung der erwarteten Konversionskosten

Teil IV: Konversionspartnerschaft und Handlungsprogramm

13. Partnerschaft für ein konsensuales Verfahren der Konversion EMA-Kaserne
14. Arbeitsteiliges Handlungsprogramm 2008 bis 2013

Teil V: Anlagen

„Gleitende Konversion“

Modellhaft ist schließlich das Prinzip der „gleitenden Konversion“, d.h. die abschnittsweise Nachnutzung und Vermarktung der freigezogenen Liegenschaften ohne zwischenzeitlichen Leerstand. Voraussetzung hier-

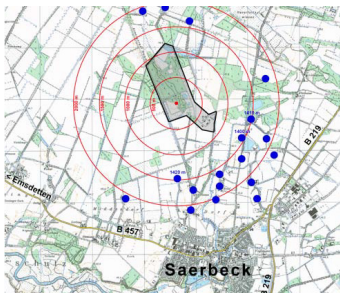
für ist die Bereitschaft der Bundeswehr, sich entsprechend schrittweise aus der Fläche zu verabschieden. Zudem muss die BImA bereit sein, die Liegenschaft stückweise direkt an die Endnutzer zu veräußern. Gleichzeitig muss die Gemeinde die Bereitschaft für eine entsprechend abgestufte und eng abgestimmte Umnutzung mitbringen. Dies erfordert einen komplexen multilateralen Abstimmungsprozess, der hier wohl vor allem aufgrund der kompetenten externen Beratung gelungen ist. Zielführend war insbesondere die sehr frühzeitige Erarbeitung der Konversionskonzeption, die gewissermaßen als „Roadmap“ der weiteren Entwicklung zugrunde gelegt werden konnte.

„Roadmap“ der Konversion

4.4 Saerbeck

Steckbrief

Lage im Stadtgebiet;
Gemeinde Saerbeck



Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Stadt	Gemeinde Saerbeck
Einwohner (Stand: 30.09.2011*)	7.279 EW
Konversionsvorhaben	Bioenergiepark (ehemals Munitionsdepot der Bundeswehr)
Größe Konversionsfläche	Ca. 90 ha
Neue Nutzung	Bioenergiepark
Stand der Umsetzung	- Bebauung oder Nutzung der Grundstücke ab 2011 - Ausgleich und Ersatz in Vorbereitung
Kompensation	- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes - Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes - Forstrechtlicher Ersatz - Maßnahmen für den Artenschutz - Monitoring

* Gemeinde Saerbeck Online, <http://www.saerbeck.de>

Ausgangssituation

Regionale Anbindung

Die Gemeinde Saerbeck liegt in Nordrhein-Westfalen 28 km nördlich von Münster. Von der 8 km entfernten Autobahn führt eine Bundesstraße direkt ins Zentrum der Gemeinde und im weiteren Verlauf zum benachbarten Mittelzentrum Emsdetten. In ca. 9 km Entfernung befindet sich der internationale Flughafen Münster-Osnabrück. Die Gemeinde selbst wird von Buslinien erschlossen mit Anschluss an die Bahnhöfe Emsdetten, Greven, Ibbenbüren, Münster sowie zum Flughafen.

Einwohnerentwicklung

2010, zum Zeitpunkt der Aufgabe des militärischen Standorts, lebten rund 7.203 Einwohner in Saerbeck⁷⁸. Mittlerweile sind es 7.279 Einwohner. Als kleine ländliche Gemeinde wird Saerbeck zu den stark wachsenden Stadt- und Gemeindetypen gerechnet⁷⁹, da seit 2000 eine Zunahme von 700 Einwohnern im Fünfjahresrhythmus verzeichnet wird⁸⁰. Auch in Zukunft wird von steigenden Einwohnerzahlen ausgegangen⁸¹.

Lage im Gemeindegebiet

Das Erscheinungsbild von Saerbeck ist stark geprägt von der Landwirtschaft. Die 90 ha große Konversionsfläche befindet sich im Norden des Gemeindegebiets in etwa 2 km Entfernung zum Zentrum. Sie liegt im Außenbereich und ist ausschließlich umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Waldflächen.

78 IT.NRW, Landesdatenbank (2011): Bevölkerung im Regierungsbezirk Münster, Stand 31.12.2010, www.it.nrw.de/statistik/a/daten/amtlichebevoelkerungszahlen/rb5_dez2010.html

79 BBR/BBSR (2009): Datentabelle zur Abbildung 2 Schrumpfende und wachsende Städte und Gemeinden in Deutschland, Bonn.

80 IT.NRW, Landesdatenbank (2011): Strukturdaten für Saerbeck. www.it.nrw.de/kommunalprofil/k05566080.pdf

81 Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert eine Bevölkerungsentwicklung zwischen 2009 bis 2030 von +6,8 Prozent. Bertelsmann Stiftung Online (2011): Wegweiser Kommune. Bevölkerungsprognosen, www.wegweiser-kommune.de

Bis zur vollständigen Räumung im Jahr 2010 wurde die Konversionsfläche von der Bundeswehr als Munitionsdepot genutzt. Die Munition wurde in insgesamt 74 aufgeschütteten massiven Bunkern gelagert, die sich im nördlichen Drittel der Konversionsfläche befinden. Diese sind in vier Bautypen mit unterschiedlicher Nutzfläche ausgeführt. Der größte Teil der Bunker (64 von insgesamt 74 Anlagen) ist dem größten Bautyp mit einer Nutzfläche von 180 m² zuzuordnen.

Massive Bunkeranlagen



Foto 18: Aufgeschüttete Bunker im Zentrum der Konversionsfläche; Ulrich Gunka

Der nördliche Bereich der Liegenschaft (etwa 20 Hektar) blieb von der militärischen Nutzung weitgehend unberührt und ist somit stark landschaftlich geprägt. Teilflächen gehören zu einem Naturschutzgebiet. Im südlichen Bereich liegen Verwaltungs-, Unterkunfts- und Technikgebäude, die sich auch nach der Nutzungsaufgabe noch in einem guten baulichen Zustand befinden.



Foto 19: Verwaltungsgebäude im Süden der Konversionsfläche; Difu

Mit Bekanntgabe der Standortaufgabe und mit Blick auf die Veräußerung der Liegenschaft an die Gemeinde Saerbeck wurden frühzeitig Strategien für eine zivile Nachnutzung des Militärstandortes entwickelt. Bereits im Rahmen erster konzeptioneller Überlegungen für die Nachnutzung des Geländes zeichnete sich ab, dass eine Nichtnutzung der Konversionsfläche keine sinnvolle Alternative darstellt. Die vorhandene Infrastruktur war erst in den 1980er-Jahren angelegt worden und ist somit nahezu neuwertig. Der Abriss der Bunkeranlagen zugunsten einer Renaturierung erschien somit nicht finanzierbar bzw. wirtschaftlich nicht vertretbar.

Gute Infrastruktur

Bereits 2007 wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet⁸², in der erstmals die Idee eines Bioenergieparks entwickelt wurde. Ziel dabei ist es, mit Hilfe einer möglichst vollständigen Erfassung der in der Region anfallenden biogenen Substanzen und mit der Errichtung von Anlagen für die Gewinnung oder Aufbereitung regenerativer Energien die Gemeinde bis zum Jahr 2030 energieautark zu machen. Andere Nutzungen,

Bioenergiepark

82 Gemeinde Saerbeck (2011): Bebauungsplan Nr. 39 „Bioenergiepark Saerbeck“, Begründung mit Umweltbericht, Saerbeck, S. 152.

insbesondere auch die Anschlussnutzung als Gewerbegebiet, standen im Widerspruch zu den Vorgaben der Raumordnungsplanung. Dies galt grundsätzlich auch für die Entwicklung in Richtung Bioenergiepark. Erst die Auszeichnung der Gemeinde als „Klimakommune NRW“ verlieh dem Projekt erheblichen politischen Rückenwind, so dass auch die Regionalplanung für das Projekt gewonnen werden konnte.

Städtebauliches Konzept

Solarenergie

Nach Ausschluss verschiedener Nachnutzungsmöglichkeiten entstand das vorliegende Konzept zur Förderung und Nutzung regenerativer Energien im Gemeindegebiet. Die besondere Herausforderung dabei lag darin, die bestehenden 74 Bunker in das Konzept zu integrieren. Da die entsprechenden Flächen bereits versiegelt waren und bei Anlegen wirtschaftlicher Maßstäbe ein Rückbau nicht in Frage kam, ging es darum, eine mit diesem Gebäudebestand kompatible Nutzungsmöglichkeit zu finden. Die Bunker zu beseitigen wäre aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar gewesen. Auch vor dem Hintergrund der besonderen Anreize, die das Erneuerbare-Energien-Gesetz für die Einspeisevergütung von Strom aus solarer Strahlungsenergie bei Nutzung von Konversionsflächen setzt, bot es sich an, die Bunkerdächer entsprechend zu verwerten.

Windenergie

Der vorhandene Gebäudebestand in Form von Bunkern und Munitionslagerhallen im Zentrum der Fläche dient somit künftig der Energieproduktion. Durch Nutzung der Bunkeranlagen für unterschiedliche Zwecke (derzeit zur Lagerung von Streugut, künftig zur Lagerung, Trocknung, Energiespeicherung, Forschung und Entwicklung) sowie der Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie bleibt der Gebäudebestand vollständig erhalten. Am Rande des Bunkerareals werden einzelne Flächen zudem als Standort für Windenergieanlagen (WEA) vorgesehen.



Foto 20: Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Bunkern; Marlies Grüter

Biogas- und Kompostierungs-
anlagen

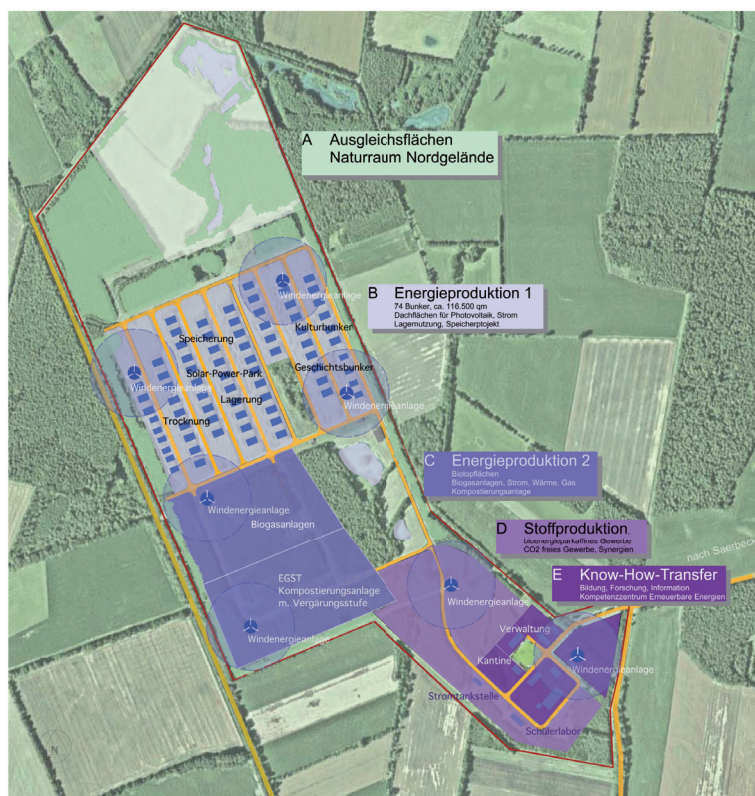
Auch im südlich angrenzenden Teilabschnitt finden sich Flächen, auf denen sich Windenergie gewinnen lässt. Zusätzlich sollen hier Biogas- und Kompostierungsanlagen untergebracht werden. Im Kernbereich des Bioenergieparks bleiben weitere geschützte Biotopflächen von der neuen Nutzung unberührt. Südöstlich hiervon soll bioenergiepark-affi-

nes Gewerbe angesiedelt werden. Hierzu (wie auch zur Zweckbestimmung der übrigen regenerativen Energiegewinnungsanlagen) trifft der Bebauungsplan dezidierte Festsetzungen. An der südöstlichen Spitze des Geländes ist ein Kompetenzzentrum für Bildung, Forschung und Information geplant, welches gleichzeitig den öffentlich zugänglichen Bereich des Bioenergieparks bildet.

Kompetenzzentrum

Insgesamt teilt sich das Nutzungskonzept für den Bioenergiepark in fünf Schwerpunktbereiche. Der für Natur und Landschaft besonders wertvolle nördliche Bereich des Konversionsgeländes ebenso wie weitere kleinere Bereiche im übrigen Teil des Bioenergieparks werden für den Ausgleich der Eingriffe genutzt, die aufgrund der Planung zu erwarten sind.

Abb. 12: Strukturkonzept Bioenergiepark; Gemeinde Saerbeck



Eigentümerstruktur und Verwertungsmodell

Seit dem 1. Januar 2011 befinden sich sämtliche Grundstücke der Konversionsfläche im Eigentum der Gemeinde Saerbeck – mit Ausnahme einer rund 8 ha großen Teilfläche im südlichen Kernbereich, die 2010 an die Entsorgungsgesellschaft Steinfurt mbH (EGST) veräußert wurde, um darauf eine Biokompostierungsanlage zu errichten. Nach Abschluss der Planungen und formalen Verfahren erfolgt die Organisation der Flächen

Gemeinde als Eigentümerin

durch die Gemeinde Saerbeck, welche sich u.a. um die Vermarktung kümmern wird.

Die Gemeinde übernimmt die Umsetzung und Finanzierung der forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ebenso die Kosten für den Erwerb der Liegenschaft, für die Planung sowie für mögliche Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen. Diese sollen über anschließende Kauf- oder Pachtverträge oder die Vergabe von Erbbaurechten refinanziert werden.

Teilhabe der Bürgerinnen
und Bürger

Durch die Möglichkeit, Genossenschaftsanteile am Energiepark zu erwerben, kann jede Bürgerin und kann jeder Bürger investieren und von den Erträgen profitieren. Die Aussicht auf eine langfristig gesicherte Energieversorgung zu bezahlbaren Preisen hat das Interesse an dem Vorhaben und schließlich die Identifikation mit der eigenen Gemeinde in einem Maße gestärkt, das die ursprünglichen Erwartungen der Gemeinde bei Weitem übertrifft. Die kommunale Energiepolitik soll zu einem Alleinstellungsmerkmal werden und somit der Gemeinde zu einem Standortvorteil in der Region verhelfen, der sich positiv auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen auswirkt.

Abb. 13: Beitrag in der regionalen Tageszeitung; Westfälische Nachrichten vom 11.2.2012

Bürger investieren in Öko-Energie

Run auf Genossenschaftsanteile in Saerbeck

Von Monika Gerharz

SAERBECK. Erneuerbare Energien? Da hört oft beim Geld die Sympathie auf. Nicht so in Saerbeck. Die Bürger plündern derzeit zu Dutzenden ihren Sparstrumpf, um in Wind- und Sonnenenergie zu investieren, und zwar in einem Maße, das alle Beobachter überrascht. Eine Million Euro wurden seit Anfang Januar in Anteile der Bürgergenossenschaft „Energie für Saerbeck“ investiert. Erwartet worden waren 200 000 Euro. Und das Interesse steigt noch, denn am Mittwoch endet die Zeichnungsfrist. „Wir zeichnen im Minutentakt“, heißt es bei der örtlichen Volksbank, die im Auftrag der Genossenschaft die Finanzgeschäfte managt.

Hinter dem Boom steckt ein ganzes Konzept. Saerbeck wandelt ein aufgegebenes Munitionsdepot zu ei-

nem sogenannten Bioenergiepark um. Eine Biogasanlage produziert dort bereits Strom, bis zum Sommer soll auf Bunkerdächern eine Sechsmegawatt-Fotovoltaikanlage entstehen, sieben Windräder sind geplant – unterm Strich ein 50-Millionen-Invest. Daran soll aber nicht ein Zahnarzt aus München verdienen, wie der Bürgermeister zu sagen pflegt. Das Zauberwort heißt lokale und regionale Wertschöpfung. Die Saerbecker, aber auch ihre Nachbarn im Münsterland sollen investieren – und damit auch die Früchte ernten. Genossenschaftsanteile gibt es ab 1000 Euro, vier Prozent plus an Rendite werden erwartet. Auch Großinvestoren aus Saerbeck und Umgebung stehen schon Gewähr bei Fuß. Aber den ersten Zugriff haben die Kleinanleger – das ist Konsens im Rat der NRW-Klima-Kommune.

Planungsinstrumente

Planungsrechtliche Ausgangslage

Nach Aufgeben des Standortes als Bundeswehrliegenschaft (Sonderplanungsrecht des Bundes) und aufgrund ihrer Lage abseits des Siedlungsgefüges von Saerbeck war die Konversionsfläche ausnahmslos als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusehen. Eine Umnutzung machte es deshalb erforderlich, ein Bebauungsplanverfahren nach BauGB aufzustellen. Damit verbunden waren die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sowie die erforderliche Änderung des Regionalplanes.

Außenbereich
gem. § 35 BauGB

Verfahren

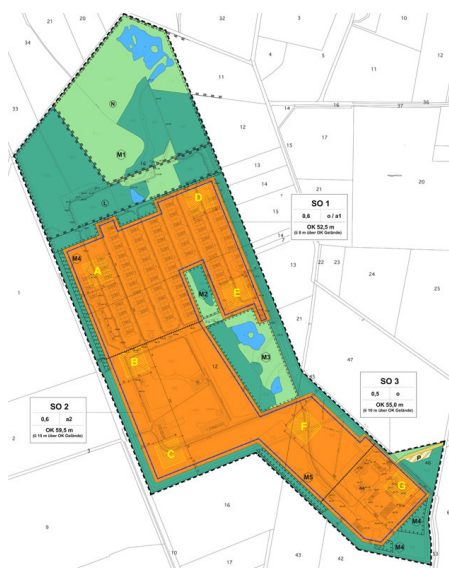
Mit Abzug der Bundeswehreinheiten entfiel in verschiedenen Fachplanungen die entsprechend gesicherte Nutzung. Mittlerweile wurde der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster in einem Teilbereich, der bislang Flächen für öffentliche Zwecke (militärisches Munitionsdepot) vorsah, zugunsten des Bioenergieparks geändert.

Änderung Regionalplan

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan, welcher bis zum Inkrafttreten der 30. Änderung „Gemeinbedarfsfläche/Fläche für besondere öffentliche Zwecke“ darstellte, wurden parallel zum Bebauungsplanverfahren angepasst. Das Bebauungsplanverfahren kam im Juni 2011 zum Abschluss. Seitdem wird der überwiegende Teil der Konversionsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bioenergiepark zur Erforschung, Entwicklung, Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien“ dargestellt. Der nördliche Bereich sieht Flächen für Land- und Forstwirtschaft vor.

Anpassung
Flächennutzungsplan

Abb. 14: Bebauungsplan Nr. 39 „Bioenergiepark Saerbeck“; Gemeinde Saerbeck, Plandarstellung Stadt-Land-Fluss- Büro für Städtebau und Umweltplanung Berlin, Bonn



Auszeichnung
„Klimakommune NRW“

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Konzepte, Untersuchungen und Gutachten erstellt, u.a. eine Untersuchung der Altlasten⁸³, floristische und faunistische Untersuchungen⁸⁴ sowie ein Gutachten zum Schutz des Landschaftsbildes. Grundlage war ein Strukturkonzept für den Bioenergiepark, welches die Gemeinde als Teil des Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzeptes (IKKK)⁸⁵ erarbeitete. Das IKKK wurde als Beitrag zum Wettbewerb „Aktion Klimaplanus – NRW-Klimakommune der Zukunft“ eingereicht. Zusammen mit der Stadt Bocholt gewann die Gemeinde den Klimawettbewerb und trägt seit 2009 den Titel NRW-Klimakommune⁸⁶.

Für den Wettbewerbsbeitrag erhielt die Gemeinde 15.000 Euro Preisgeld, für die weitere Umsetzung des eingereichten Konzeptes 1,1 Mio. Euro Fördermittel. Die Konversion des Depots zum Bioenergiepark ist Teil des Leitprojektes „Steinfurter Stoffströme – Der Kreis schließt sich“.

Steuerungsrunde

Die Steuerungsrunde, die bereits im Zusammenhang mit dem IKKK-Wettbewerb gebildet worden war, wurde zur weiteren Umsetzung der Projekte der Klimakommune beibehalten. Ihr gehören u.a. Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde, der CAJ-Werkstatt Bildungsstätte Saerbeck, der Öffentlichkeitsarbeit, der FH-Münster Campus Steinfurt sowie die Projektleitung der Klimakommune an.

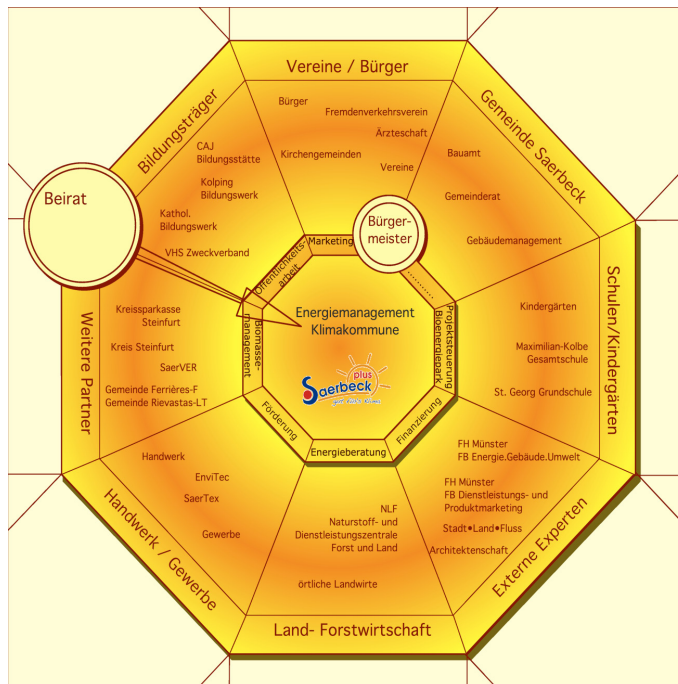
83 Oberfinanzdirektion Münster – Bauabteilung (2008): Schädliche Bodenveränderungen / Grundwasser-
verunreinigungen, Kampfmittelbelastung und Bausubstanz – Phase I, Munitionshauptdepot Saerbeck,
Münster; sowie Hüttemeier & Partner (1997): Untersuchungen auf Bodenkontamination zum geplanten
Rückbau der Tankstelle Munitionsdepot Saerbeck – Untersuchungsbericht, i. Auftr. des Staatlichen Bau-
amtes Coesfeld, Münster.

84 BIO-CONSULT (2010): Bio-Energiepark Saerbeck. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), i. A. der
Gemeinde Saerbeck, Osnabrück; sowie BIO-CONSULT (2009): Landschaftsökologische Untersuchungen
zum Munitionsdepot / Bio-Energiepark Saerbeck 2009 mit ergänzenden Untersuchungen vom Mai
2010, i. A. der Gemeinde Saerbeck, Osnabrück.

85 Gemeinde Saerbeck (2008): Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept, Saerbeck^{plus}

86 Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nord-
rhein-Westfalen: Aktion Klimaplanus, [www.umwelt.nrw.de/klima/nrw_klimakommune/aktion_klimaplanus/
index.php](http://www.umwelt.nrw.de/klima/nrw_klimakommune/aktion_klimaplanus/index.php)

Abb. 15: Organisation des Energiemanagements; Gemeinde Saerbeck



Umgang mit Natur und Landschaft

Ausgangslage

Der nördliche Bereich des Konversionsgeländes ist Teil des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Sinninger Feld“. Ursprünglich war auch der übrige Teil der Konversionsfläche Teil dieses Landschaftsschutzgebietes. Im März 2011 hat die Höhere Landschaftsbehörde die von der Gemeinde Saerbeck beantragte Aufhebung dieser Unterschutzstellung für jenen Bereich der Konversionsfläche, der baulich zu nutzen ist, antragsgemäß bewilligt.

Landschaftsschutzgebiet

Das ursprünglich nur unmittelbar angrenzende Naturschutzgebiet (NSG) „Haverforths Wiesen und Grützmachers Kanälchen“ wurde im August 2007 erweitert und umfasst nun einen großen Teil des nördlichen Bereichs der Konversionsfläche. Langfristige Ziele der Unterschutzstellung sind u.a. die Erhaltung, Sicherung und weitere Entwicklung einer charakteristischen, weitgehend offenen Feuchtwiesenlandschaft sowie die Sicherung eines stabilen, landschaftstypischen Wasser- und Nährstoffhaushaltes. In dem Naturschutzgebiet finden sich wertvolle Wiesen-, Gehölz- und Wasserflächen sowie geschützte Biotop, insbesondere Gewässer, Bruchwald, Weiden-Gehölze und feuchte Grünlandtypen. Mehrere der hier vorgefundenen Pflanzenarten wurden als landesweit gefährdet eingestuft.

Naturschutzgebiet

Weitere gesetzlich geschützte Biotop finden sich auch auf Teilflächen im Kern und im südlichen Bereich der Konversionsfläche.

Europäische Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete liegen nicht innerhalb der Konversionsfläche. Allerdings grenzt das Euro-

päische Vogelschutzgebiet (VSG) „Feuchtwiesen im nördlichen Münsterland“ (DE-3810-401) nördlich an den geplanten Bioenergiepark Saerbeck an.



Foto 21: Geschützter Naturraum im Norden des Geländes; Difu

„Tarnwald“

Mit einem Umfang von rund 52 ha ist der überwiegende Teil des Geländes geprägt von Waldflächen. Diese sind Bestandteil eines zusammenhängenden Waldgebiets in der ansonsten durch Landwirtschaft gekennzeichneten Umgebung. Ein Teil dieses Bestandes befindet sich auf den Bunkeranlagen und in den Bunkerzwischenräumen. Dort waren Bergkiefern auf einer Fläche von 3,1 ha (6 Prozent der Holzbodenfläche) und Waldkiefern auf einer Fläche von 32,4 ha (62,5 Prozent der Holzbodenfläche) flächendeckend im Zusammenhang mit der Errichtung des Munitionsdepots 1986 und 1987 angepflanzt worden („Tarnwald“)⁸⁷. Eine forstwirtschaftliche Nutzung fand nicht statt. In der naturschutzfachlichen Bewertung wurde dieser Bereich als „Wald auf Zeit“⁸⁸ eingestuft. Die vorhandenen Kiefernbestände haben die Qualität von Stangenholz und stellen einen ökologisch geringwertigen Lebensraum dar. Bodenvegetation gibt es aufgrund der Verschattung und Konkurrenzverhältnisse (im Hinblick auf Licht, Wasser und Nährstoffe) kaum. Kleinkräutrig kommen weitere Waldtypen vor, so junger Eichenwald, Birken-Eichenwald und Fichtenwald.



Foto 22: Tarnwald; Ulrich Gunka

⁸⁷ Ebenda, S. 88.

⁸⁸ Ebenda.

Aufgrund der ausgeprägten Vegetation leben zahlreiche Tierarten auf dem Gelände. 49 Brutvogelarten, darunter sechs Rote-Liste-Arten und vier streng geschützte Arten, konnten festgestellt werden. Als planungsrelevant wurden insgesamt 13 Vogelarten angesehen⁸⁹. Diese befinden sich schwerpunktmäßig im nördlichen Geländebereich sowie im Umfeld der Gewässer. Ebenfalls in diesem Bereich wurden neun Fledermausarten bestimmt, die streng geschützt sind. Die Gewässer im nördlichen Bereich des Konversionsgeländes sowie an der östlichen Liegenschaftsgrenze sind einschließlich ihres Umfeldes Lebensräume für Amphibien und Reptilien.

„Planungsrelevante Arten“

Darüber hinaus wurden aufgrund der militärischen Vornutzung keine besonders schutzwürdigen Böden vorgefunden. Auch wurden bei entsprechenden Bodenuntersuchungen keine Bodenverunreinigungen festgestellt.

Art und Umfang des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen

Der Umfang der vorhandenen Versiegelung durch Gebäude, Wege, Bunker und Aufschüttungen beträgt rund 27 Prozent der künftigen Bauflächen. Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Umnutzung ist verbunden mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrads und einem Verlust an Boden- und Vegetationsflächen. Unter anderem sind davon auch gesetzlich geschützte Biotope betroffen. Zudem werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Beseitigung des Waldes und die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) für erheblich gehalten.

Biotopverlust

Das Konzept zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen setzt sich aus verschiedenen Teilmaßnahmen zusammen. Diese basieren auf naturschutzrechtlichen (Eingriffsregelung und Artenschutz) sowie forstrechtlichen Erfordernissen. Grundsätzlich stehen zwar die Rechtsgebiete parallel nebeneinander. Es wurde jedoch angestrebt, die Anforderungen dieser Gebiete zusammenzuführen. Die Maßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes als Text- und/oder Flächenfestsetzung festgelegt. Da nicht alle Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können, sind zusätzlich Maßnahmen außerhalb erforderlich.

In den Sondergebieten des Bebauungsplanes werden mittels Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen verschiedene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen die extensive Bewirtschaftung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Ansaat mit Wiesenmischung, ein bis zwei Mahden im Jahr und Abtransport des Mähgutes) sowie eine Mindestdurchgrünung durch flächige Gehölzpflanzungen.

Festsetzungen

⁸⁹ „Da die meisten Arten in NRW und Deutschland verbreitet und häufig vorkommen und auch nicht als gefährdet gelten, wurde das Konzept der ‚planungsrelevanten Arten‘ entwickelt, um gezielt die Arten der ‚Roten Listen‘, alle streng geschützten Arten sowie die Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie zu schützen“, in: Gemeinde Saerbeck (2011): Bebauungsplan Nr. 39 „Bioenergiepark Saerbeck“. Begründung mit Umweltbericht, Saerbeck, S. 39.



Foto 23: Geplanter Ausgleich innerhalb des Plangebiets durch Entsiegelung; Difu

Innerhalb der Grünflächen werden zudem zahlreiche Maßnahmen verortet, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Der überwiegende Teil befindet sich im ökologisch hochwertigen nördlichen Planbereich. Dieser wird aufgewertet: durch Rückbau bzw. Entsiegelung nicht mehr benötigter Straßen, durch Schaffung eines dauerhaften Sonderstandorts für Magerrasen, durch naturnahen Umbau der monostrukturierten Kiefern- und Fichtenforste sowie durch extensive Bewirtschaftung des Grünlands im Naturschutzgebiet (M1).

Im mittleren Bereich des Plangebietes ist ein größerer Flächenanteil bereits versiegelt (Munitionsbunker mit dazugehöriger Infrastruktur). Nach Maßgabe des Bebauungsplanes sind rund 80 Prozent der Gesamtfläche als Anlagenfläche für Photovoltaik (PV) nutzbar. Diese umfasst überwiegend die Bereiche auf und zwischen den Bunkern. Die Flächen werden zwar entwaldet (insbesondere, um genügend Belichtung zu ermöglichen), unter den Modulen ist aber eine extensive, grünlandartige Bewirtschaftung vorgesehen.

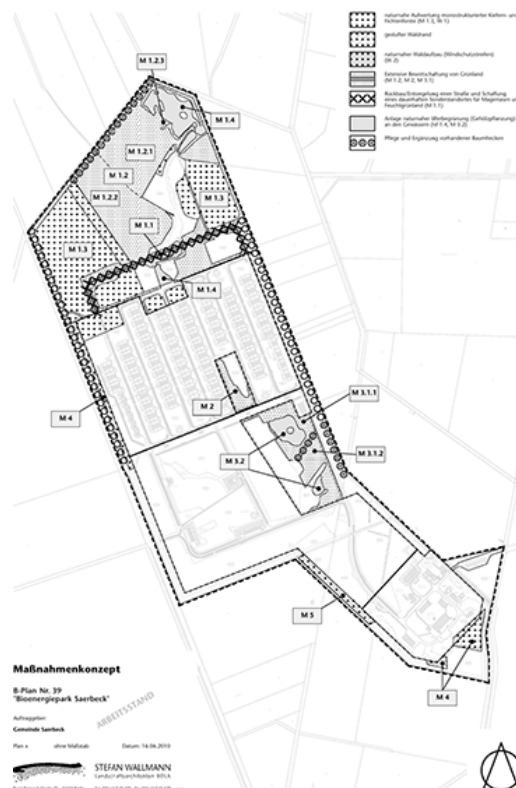
Bodenversiegelung

Photovoltaik-Anlagen weisen lediglich einen Versiegelungsanteil zwischen 2 Prozent und 5 Prozent auf, da sie aufgeständert montiert sind und den natürlich anstehenden Boden im Wesentlichen unberührt lassen. Bei entsprechender Aufstellung lässt sich sogar ein Versiegelungsanteil von unter 2 Prozent erreichen. Da die Anlagen zumindest teilweise auf den Bunkern und Straßenflächen installiert werden, wurde ein eingriffsrelevanter, unterer Versiegelungsanteil von 2 Prozent angenommen. Bei extensiver Pflege (Mahd) und aufgrund der kleinteilig unterschiedlichen Standortbedingungen wird eine deutliche Zunahme der Artenvielfalt erwartet.

Für die Flächen im Bereich der ehemaligen Munitionsbunker, die nicht für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden (rund 20 Prozent des Sondergebietes), wird die Versiegelung auf Basis der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 zuzüglich der zulässigen Überschreitung gemäß § 19

(4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermittelt, wobei die vorhandene (und verbleibende) Versiegelung angerechnet wird.

Abb. 16: Übersicht der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets; Gemeinde Saerbeck



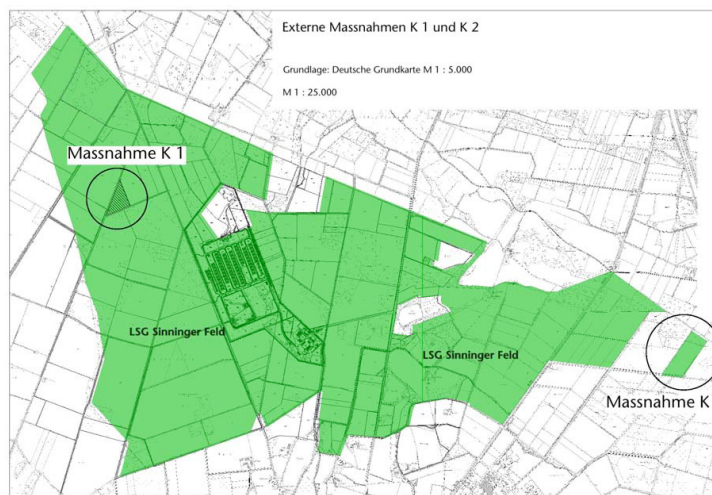
Auf einer Teilfläche im Zentrum des Geländes (Bereich der Bunker) wird die dauerhafte extensive Pflege von Heideflächen und Magerweiden mit Entfernung des Mahd- und Schnittgutes vorgesehen (M2). Im südlich angrenzenden Bereich, in dem vorhandene Biotope erhalten bleiben, werden eine extensive Bewirtschaftung des Grünlands mit Abtransport des Mahdgutes sowie die Anlage einer naturnahen Uferbegrünung an den Gewässern als Ausgleich gewertet (M3). Naturnahe Waldumbau-maßnahmen qualifizieren künftig sowohl den Übergang von Energieproduktion zu den angrenzenden Waldflächen als auch die Abschirmung des Kompetenzzentrums zum angrenzenden Landschaftsraum (M4). Am Rande der Gewerbeansiedlungen wird der Aufbau eines naturnahen Windschutzstreifens vorgesehen (M5).

Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein rechnerisches Defizit der Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 713.424 Wertpunkten für allgemeine Funktionen und von 35.371 Wertpunkten als Ersatzbedarf für Trocken- und Magerrasen. Aus diesem Grund werden Maßnahmen außerhalb des Geländes vorgesehen. Hierfür werden zwei Gebiete ausgewählt, die sich im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Sinninger Feld“ bzw. in unmittelbarer Nähe befinden. Auf einer rund 3,3 ha großen Heidefläche wird die Verjüngung der Vegetation vorgesehen (K 1). Auf einer weiteren, rund 7,82 ha großen Ackerfläche bzw. forstwirtschaftlich genutzten Fläche (K 2) werden durch Auflichtung und Unterpflanzung ein gestufter Waldrand ausgebildet sowie Ackerfläche in Feuchtgrünland

Rechnerisches Defizit des
Ausgleichs

und Magerrasen umgewandelt. Beide Maßnahmen dienen gleichzeitig als funktionserhaltende artenschutzrechtliche Maßnahmen, welche verschiedenen Tierarten zugutekommen (u.a. Turteltaube, Baumpieper, Gartenrotschwanz, Kiebitz, Amphibien, Reptilien und Fledermäusen).

Abb. 17: Lage der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets; Gemeinde Saerbeck



Verbale Argumentation

Die beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden zusätzlich verbal-argumentativ dahingehend überprüft, ob sie dreidimensional und landschaftsbild-belebend wirken und somit dem Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dienen können. Betont wird in diesem Zusammenhang der prioritäre Ausgleich durch vertikale Maßnahmen. Auch das Landschaftsbild wird nämlich in erster Linie durch die vertikale Ausrichtung der Windkraftanlagen beeinträchtigt. Zum in dieser Hinsicht wirksamen Ausgleich zählen u.a. der naturnahe Umbau von monostrukturierten Fichten- und Kiefernforsten sowie der naturnahe Aufbau des Windschutzstreifens. Aber auch die Extensivierung von Grünland wird als belebend für das Landschaftsbild angesehen. Ebenso können die Neuaufforstungen, die aufgrund forstrechtlicher Rahmenbedingungen erforderlich werden, als landschaftsbild-wirksam gelten.

Regenerative Energien einzusetzen wird dagegen nicht als Beitrag zur Ausgleichsbilanzierung angesehen.

Bewertungsmethode

Zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde die vom Land Nordrhein-Westfalen modifizierte und fortgeschriebene numerische Bewertungsregelung angewendet. Diese war im Jahr 2008 erstellt worden, um die bislang unterschiedlichen Verfahrensmodelle in NRW zu harmonisieren⁹⁰. Nunmehr werden die Biotoptypen anhand der vier Kriterien „Natürlichkeit“, „Gefährdung/Seltenheit“, „Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit“

Biotoptypen-Bewertung

⁹⁰ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Recklinghausen; sowie Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen.

keit“, „Vollkommenheit“ bewertet – auf einer Bewertungsskala von 0 bis 10. Neu ist dabei u.a. die Berücksichtigung von Bewirtschaftungspaketen und deren numerische In-Wert-Setzung beispielsweise im Zusammenhang mit geplanten Pflegemaßnahmen. Auch gibt es seitdem eine Anreizkomponente für die Umsetzung kostenintensiver Kompensationsmaßnahmen, so dass beispielsweise bei Entsiegelung von Flächen oder Aufhebung von Verrohrungen bei Fließgewässern der Zielbiotop-Wert verdoppelt werden kann⁹¹.

Eine Biotoptypen-Wertliste⁹² gibt die Wertigkeit von Biotopen für die Ausgangssituation sowie die Planung vor. Diese Werte werden jeweils mit der vorhandenen bzw. geplanten Flächengröße multipliziert. Verbal argumentativ kann von den Werten abgewichen werden. Die Liste des Ministeriums gibt in diesem Zusammenhang Hinweise und Orientierungswerte.

Eine einzelfallbezogene Bewertung musste für die mit Tarnwald bepflanzten Bunkeranlagen gefunden werden, da die einschlägigen Bewertungsvorschriften des LANUV NRW hierfür keine Regelung vorsehen. Aufgrund von besonderen Standortgegebenheiten (Bodendecke 70 cm bis 90 cm) und Qualitäten der Vegetation (extremer Dichtstand mit erhöhter Wasser- und Nährstoffkonkurrenz sowie kaum vorhandener Bodenvegetation) wurde eine eingeschränkte „Wüchsigkeit“ des Tarnwaldes festgestellt. Eine Naturverjüngung findet innerhalb der geschlossenen Bestände ebenfalls nicht statt. Da die hier angepflanzten Baumarten zudem nicht zur potenziellen natürlichen Vegetation gehören, wurde bei der Bewertung des Ist-Zustandes eine Abwertung um einen Wertpunkt von 4 auf minimal 3 vorgenommen. Dies ist für entsprechende Stangenholzbestände auf Böden mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen und auf künstlichen Böden wie z.B. Halden möglich.

Bewertung Tarnwald

Bei der Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurden auch die Maßnahmen zum forstrechtlichen Funktionsausgleich sowie die Ersatzaufforstung berücksichtigt. Der daraus resultierende rechnerische Überschuss soll für andere Vorhaben später genutzt werden.

Kompensationserfordernis als Gegenstand der Abwägung

Die Planung basiert auf einer vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Dabei werden zum einen durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen die wertvolleren Bereiche wie gesetzlich geschützte Biotope und das Naturschutzgebiet von einer Umnutzung ausgenommen, durch geeignete Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen weiter aufgewertet und in ihrem Bestand gestärkt. Zum anderen erfolgt auch eine Reihe planinterner Aufwertungsmaßnahmen, die als Ausgleich auf den prognostizierten Eingriff angerechnet werden können. Daneben werden aber weitere Aufwertungsmaßnahmen für erforderlich gehalten, die nur planextern erfolgen können.

91 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Recklinghausen.

92 Ebenda.

Möglicher Verzicht auf
Vollkompensation

Die naheliegenden argumentativen Ansatzpunkte, in der Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen auf eine Vollkompensation zu verzichten, wurden hier nicht aufgegriffen. Hier geht es um ein Vorhaben, das ein zentrales Anliegen der nationalen Klimaschutz- und Energiepolitik aufgreift. Der viel geforderte Beitrag zur notwendigen Energiewende und zur Umstellung auf Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien wird hier in die Tat umgesetzt. Ökonomische Interessen werden dabei zurückgestellt. Ob sich das Vorhaben am Ende wirtschaftlich rechnet, ist keinesfalls sicher. Die Gemeinde Saerbeck geht mit dem Vorhaben bewusst ein wirtschaftliches Risiko ein, um ein Zeichen im Sinne der Energiewende zu setzen. Vor diesem Hintergrund hätte es durchaus nahegelegen, auf eine Vollkompensation der Eingriffe zu verzichten und auf diese Weise die Kosten der Maßnahme zu reduzieren.

Die Gemeinde legt jedoch großen Wert darauf, mit der Planung die energiepolitisch ambitionierten Ziele mit den Erfordernissen des Natur- und Artenschutzes harmonisch in Einklang gebracht zu haben. So wurde etwa auf einen WEA-Standort ganz verzichtet, um auf die Belange des Natur- und Artenschutzes im Rahmen des Möglichen einzugehen. Klimaschutz soll nicht als Gefährdungspotenzial für den Arten- und Naturschutz wirken, sondern als deren Ergänzung verstanden werden.

Ebenfalls unberücksichtigt blieben bei der Abwägung der Frage der Vollkompensation übergeordnete Effekte, die zwar im Umweltbericht angesprochen wurden, auf das Ergebnis der Abwägung aber keinen Einfluss nahmen. Hierzu zählt etwa die Errichtung einer zentralen Bioabfallbehandlungsanlage, die es durch ihre Lage und räumliche Bündelung ermöglicht, Transportwege einzusparen und den Bioabfall klimaneutral zu behandeln. Zudem lässt sich die auf landwirtschaftliche Flächen aufzubringende Menge an z.B. Gülle reduzieren – dies verringert den Stickstoffeintrag in das Grundwasser und die Atmosphäre.

Wald

Ersatzaufforstungsbedarf

Überplant werden nach aktueller Einschätzung insgesamt 23,15 ha, davon rund 13,39 ha Nadelwald (überwiegend junge Kiefer) und etwa 9,76 ha Laubwald (überwiegend junge Eiche). Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Forstbehörde wurde der vorläufig zu erwartende forstrechtliche Ausgleich ermittelt. Für die rund 13,39 ha Nadelwald wurde ein Ersatzaufforstungsbedarf im Verhältnis 1:1 auf weitgehend zusammenhängenden Flächen mit standortheimischem Laubholz anerkannter Herkunft festgelegt. Der Ersatzaufforstungsbedarf für die 9,76 ha Laubwald soll im Verhältnis von 1:1,5 gedeckt werden. Zusätzlich soll in geringem Umfang ein Funktionsausgleich in Form eines naturnahen Umbaus bestehender Waldflächen erfolgen (ca. 4,88 ha), der den Umfang der Ersatzaufforstungsflächen geringfügig reduziert.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Maßnahmen (M4 und M5) bereits vorgesehenen forstlichen Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen können für den forstrechtlich erforderlichen Funktionsausgleich angerechnet werden. Da im Zuge der Konversion eine Neuanpflanzung im Umfang von 5.000 m² vorgesehen ist, reduziert sich der zusätzli-

che Bedarf auf 22,65 ha. Dieser kann aufgrund der konzeptionellen Bedingungen nicht auf dem Gelände selbst realisiert werden. Für seine Umsetzung sind zwei Flächen im Landkreis vorgesehen, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden (11,4 ha Intensivgrünland, 23,1 ha Ackerland).

Das mit der forstrechtlich vorgesehenen Ersatzaufforstung verbundene Aufwertungspotenzial wird auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angerechnet. Danach wird die Ersatzaufforstung mit 1.266.000 Wertpunkten angesetzt, so dass das zunächst verbliebene Defizit von 713.424 Wertpunkten kompensiert werden kann. Der rechnerische Überhang von 552.576 Wertpunkten kann für naturschutzrechtliche Kompensationserfordernisse aus anderen Vorhaben oder Planungen angerechnet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde durch einen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bundesforstbetrieb Rhein-Weser der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gesichert.

Ersatzaufforstung

Ob die Forstbehörde im vorliegenden Fall den ihr eingeräumten Ermessensspielraum bei der Festlegung von Nebenbestimmungen zur Waldumwandlungsgenehmigung angemessen genutzt hat, erscheint hier fraglich. Die zu berücksichtigenden öffentlichen Belange sprechen bei dieser Konversion nämlich in starkem Maße dafür, zugunsten des Vorhabens von sonst üblichen Anforderungen abzusehen. Relevant erscheint zum einen der Umstand, dass der in Rede stehende „Tarnwald“ von vornherein einen anderen Nutzungszweck bzw. eine andere Funktion hatte als ein normaler, forstwirtschaftlich genutzter oder naturnaher Wald. Es handelt sich um zweckfremde Aufforstung, so dass deren Verlust in den Bewertungen des Forstrechtes keinen nachhaltigen Effekt haben kann. Zum anderen geht es bei dem Vorhaben um ein herausragendes öffentliches Interesse. Mit dem Energiepark soll nämlich nicht nur ein Beitrag zur notwendigen Energiewende geleistet werden; dieses Ziel lässt sich vielmehr zugleich mit dem Ziel der nachhaltigen Nutzung baulicher Ressourcen verknüpfen.

Arten- und Biotopschutz

Das innerhalb des Geltungsbereichs liegende Naturschutzgebiet (NSG) „Haverforths Wiesen und Grützemachers Kanälchen“ wird erhalten und im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier werden zusätzlich Aufwertungsmaßnahmen vorgenommen, die auf den Eingriffsausgleich angerechnet werden konnten. Durch einen an der schmalsten Stelle rund 90 m breiten, überwiegend bewaldeten Pufferstreifen vom nächstgelegenen Baugebiet (Sondergebiet 1) wird das NSG zusätzlich abgesichert. Die im NSG festgelegten Anforderungen werden durch die Planung ausnahmslos beachtet. Aufgrund des Abstandes zwischen Vogelschutzgebiet (VSG) und dem Geltungsbereich können mittelbare Auswirkungen nur von der Windkraftnutzung ausgehen. Nach gutachterlicher Einschätzung werden aufgrund der Entfernung zwischen den geplanten Windkraftanlagen (WKA) und dem Schutzgebiet weder für Brutvögel noch für Rastvögel des VSG erhebliche Beeinträchtigungen erwartet. Zwischen dem möglichen nördlichen

ten Standort einer WKA und dem nächstliegenden geeigneten Lebensraum (Revieraußengrenze des Großen Brachvogels) innerhalb des VSG liegen mindestens 500 m. Darüber hinaus ist die Populationsgröße des Großen Brachvogels im VSG mit einer Anzahl von 80 in einem guten Erhaltungszustand, der durch die Planung voraussichtlich nicht verschlechtert wird.

Festsetzungen

Das Nutzungskonzept des Bebauungsplans berücksichtigt auch die ökologisch hochwertigen Bereiche mit gesetzlich geschützten Biotopen im Zentrum der Konversionsfläche. Diese können zum Teil erhalten und als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsfläche festgesetzt werden. Insgesamt werden neben dem nördlichen Bereich, der im Wesentlichen die Flächen des Naturschutzgebietes umfasst, vier weitere Maßnahmenflächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie dienen zugleich dem Arten- und Biotopschutz.

Aufgrund der geplanten intensiven baulichen Nutzungen gehen im Sondergebiet demgegenüber die geschützten Biotope in diesem Bereich verloren (Magerrasenstandorte in Randbereichen der Straßen). Die nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Unteren Landschaftsbehörde des Landkreises beantragte Ausnahme für diese Beseitigung wurde gegen Auflagen erteilt.

Auch die Unterschreitung des im Windkrafteinsatz des Landes geforderten Mindestabstands von 200 m für gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope bleibt nach eingehender Prüfung im konkreten Fall ohne nachteilige Auswirkung auf die davon betroffenen Biotope. Bei keinem der Anlagenstandorte findet eine direkte Inanspruchnahme der Fläche statt. Die bauliche Inanspruchnahme erfolgt außerhalb der geschützten Flächen. Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung von Windkraftanlagen wird im Umweltbericht zudem auf Vorkehrungen hingewiesen, die bei der Umsetzung zu beachten sind. Diese können jedoch nach ihrer Art nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern müssen später als Auflage zur Genehmigung der Vorhaben getroffen werden. Dazu zählen festgelegte Abschaltzeiten für die Windkraftanlagen zur Verringerung des Kollisionsrisikos für Fledermäuse, die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutsaison, die Aufhängung von Nistkästen, der Verzicht auf Pestizide und Düngemittel, der Einsatz insektenfreundlicher Lampen sowie die regelmäßige Erfolgskontrolle der Maßnahmen in einem Monitoring.

Bemerkenswert ist die Bewertung nicht auszuschließender Vorkommen streng geschützter Arten: hier konkret das Vorkommen des „Kleinen Wasserfroschs“. Im Gebiet konnten zwar keine Exemplare dieser Art nachgewiesen werden. Der Umweltbericht stellt zudem fest, dass ausgeprägte Wanderbewegungen und Winterquartiere dieser Art hier unwahrscheinlich sind. Gleichwohl wird – vorsorglich zum Schutz vor einer potenziellen Tötung der Wasserfrösche in einem Winterquartier – die Winterruhe durch eine Beschränkung der Rodungszeit auf den Monat Oktober gewährleistet. Eine solche Vorsorgemaßnahme ohne jedweden Anhaltspunkt für ein entsprechendes Vorkommen erscheint nicht sachgemäß und überzieht den Untersuchungsaufwand ohne erkennbaren Mehrwert für die Natur.

Besondere Lösungsansätze

Mit dem Konzept für einen Bioenergiepark auf dem ehemals militärisch genutzten Gelände ist es der Gemeinde gelungen, nicht nur als „Klimakommune NRW“ ein wichtiges Vorhaben in die Wege zu leiten. Sie konnte darüber hinaus die gesamte Region in die Gewinnung und Verwertung regenerativer Energien mit einbeziehen. Ziel ist es, die lokale und regionale Wertschöpfung zu erhöhen. Da 17 Landwirte sich am Betreiben der Biogasanlage beteiligen – 16 stammen direkt aus Saerbeck, ein weiterer Landwirt ist in der Region ansässig – werden nicht nur Arbeitsplätze gesichert und die Erträge der Landwirtschaftsunternehmen erhöht, sondern ebenfalls Steuern an die Kommunen generiert.

Lokale Landwirte
einbezogen

Der Bioenergiepark ist in weiten Teilen gut mit den vorgefundenen Rahmenbedingungen des Natur- und Landschaftsraumes vereinbar. Auch dem besonderen Artenreichtum auf dem Gelände konnte die Planung gerecht werden. Ebenso ermöglicht das neue Nutzungskonzept, die starke Bewaldung weitestgehend zu erhalten. Die dennoch notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konnten überwiegend im Plangebiet und somit im Einklang mit der neuen Nutzung vorgenommen werden.

Die Konversionsmaßnahme ist beispielgebend, weil es hier gelungen ist, eine massive bauliche Struktur von 74 Bunkeranlagen einer zukunftsweisenden Nachnutzung zuzuführen. Das Beispiel zeigt: Nicht nur bei Konversionsmaßnahmen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann erhaltenswerte Bausubstanz sinnvoll umgenutzt und damit zur nachhaltigen Nutzung einmal geschaffener Ressourcen beigetragen werden. Hervorzuheben ist dabei auch, dass die Gemeinde selbst Entwickler und Motor dieses ambitionierten klimapolitischen Projektes ist. Als „Push“-Faktor wirkte dabei der Gewinn des Wettbewerbs „Klimakommune NRW“. Er wertete das Projekt – neben dem enormen Imagegewinn in der öffentlichen Wahrnehmung – auch bei externen Behörden politisch auf und schuf die finanzielle Basis für die Beauftragung eines externen Büros zur kompetenten Beratung und Begleitung des Vorhabens.

Gemeinde als Entwickler und
Motor

Mit Blick auf die Belange von Natur und Landschaft ist das Vorhaben auch ein gutes Beispiel dafür, wie Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll zu einem Gesamtkonzept gebündelt werden können, indem sie zugleich der Kompensation mehrerer unterschiedlicher Schutzgüter dienen. Ausgleichsmaßnahmen können dabei z.B. sowohl der forstrechtlich vorgesehenen funktionalen Aufwertung als auch dem Eingriffsausgleich im Sinne des Naturschutzrechtes dienen. Durch entsprechende Auswahl können Ausgleichsmaßnahmen vorrangig berücksichtigt werden, die zugleich Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kompensieren oder dazu dienen, gesetzlich geschützte Biotope oder Naturschutzgebiete zu stabilisieren und zu entwickeln. Insgesamt kann durch dieses multifunktionale Betrachten der Ausgleichserfordernisse und durch das Einbinden in ein entsprechendes Gesamtkonzept der Ertrag für Natur und Landschaft erhöht werden – bei gleichzeitiger Reduzierung des Aufwands.

Sinnvolles Gesamtkonzept

Das Beispiel zeigt auch, dass die eingeführten Bewertungsmethoden nicht immer angemessene Ansätze zur Bewertung von besonderen Bedingungen aufweisen. Angesprochen ist hier die naturschutzfachliche Bewertung des Tarnwaldes auf den Bunkeranlagen. Bei der vorliegenden Bewertung wurde nachvollziehbar ein Abschlag gemacht – dieser kann in Anbetracht der stark verminderten Leistungsfähigkeit dieses Biotops allerdings als eher knapp bemessen angesehen werden.

Starke Rolle des
Naturschutzes

An dieser Fallstudie bestätigt sich auch der Befund, dass den Naturschutzbehörden bei der Realisierung entsprechender kommunaler Planungen eine außerordentlich starke Position zukommt. Soweit ersichtlich konnte sich die Untere Naturschutzbehörde hier mit nahezu allen Vorstellungen zum Untersuchungsumfang und zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchsetzen. Die Verfahrenshoheit der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung wirkt sich faktisch nicht aus, weil die Untere Naturschutzbehörde im Bereich des gesetzlichen Biotopschutzes und des Artenschutzes zwingendes Recht anwendet, das der gemeindlichen Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung entzogen ist. Mindestens in diesem Bereich obliegen der Naturschutzbehörde der Gesetzesvollzug und die Anwendung der dabei bestehenden Spielräume z.B. bei der Bewertung von Sachverhalten. Die damit verbundene Stellung im Verfahren entfaltet jedoch offenkundig Wirkung über den engen Bereich der bindenden naturschutzrechtlichen Regelungen hinaus. Auch deshalb erscheint es aus der Sicht von planenden Gemeinden häufig nicht empfehlenswert, Abwägungsspielräume gegen dezidierte Positionen der Naturschutzbehörden zu nutzen.



Foto 24: Ausschilderung Bioenergiepark; Ulrich Gunka

Notwendigkeit der
Einzelfallprüfung

Mit Blick auf die notwendigen Schritte zur Umsetzung der Energiewende darf die Gefahr nicht unterschätzt werden, dass die artenschutzrechtliche Prüfung – vor dem Hintergrund ihrer vermeintlichen Nicht-Abwägungsfähigkeit – in unverhältnismäßigem Umfang gegen die Errichtung regenerativer Energieanlagen fehlinterpretiert wird/werden kann (Fachbehörden, Naturschutzverbände). Hier muss es vielmehr um eine fallbezogene Einzelfallprüfung gehen, die sachgerecht und angemessen zu erarbeiten ist. Dass auf dieser Grundlage ein Dreiklang von Klimaschutz, Artenschutz und Naturschutz möglich ist, zeigt die Konversion zum Bioenergiepark Saerbeck.

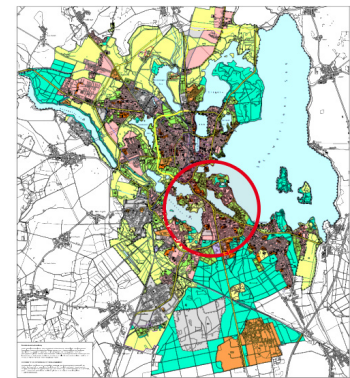
4.5 Schwerin

Steckbrief

Bundesland	Mecklenburg-Vorpommern
Stadt	Landeshauptstadt Schwerin
Einwohner (Stand 31.12.2010*)	95.220 EW
Konversionsvorhaben	Neue Gartenstadt (ehemals Gartenstadt Haselholz)
Größe Konversionsfläche	50 ha
Neue Nutzung	- Technologie- und Forschungspark inklusive Erweiterungsflächen - Wohnquartier - Nahversorgungszentrum
Stand der Umsetzung	- Technologie- und Forschungspark 100 Prozent - Wohnquartier 90 Prozent - Erweiterungsflächen noch ohne Planreife
Kompensation	- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes - Ersatzmaßnahmen im Stadtgebiet - Verrechnung von Überschüssen mit nächstem Bauabschnitt

* Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2011, <http://www.statistik-mv.de>

Lage in der Stadt (FNP)
Landeshauptstadt Schwerin; Difu



Ausgangssituation

Die Landeshauptstadt Schwerin liegt im Nordwesten von Mecklenburg-Vorpommern am Schweriner See. Im Jahr 1993, zum Zeitpunkt des Abzugs der russischen Truppen, lebten hier 122.189 Personen⁹³. Gegenüber dem Jahr 1989 bedeutete dies bereits einen Bevölkerungsrückgang von rund 7.000 Einwohnern⁹⁴. Seitdem setzt sich die Bevölkerungsabnahme kontinuierlich fort, weshalb das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Schwerin zu den schrumpfenden Stadt- und Gemeindetypen zählt⁹⁵. Seit 2010/2011 verzeichnet die Stadt allerdings einen leichten Einwohnerzuwachs. Städtische Prognosen gehen für das Jahr 2020 von rund 90.000 Einwohnern aus.

Prägend ist auch der tiefgreifende wirtschaftliche Strukturwandel. Die ökonomisch tragfähige Nachnutzung der Militärstandorte im Stadtgebiet stellte deshalb eine außerordentlich große Herausforderung für Schwerin dar. Nach Abzug der russischen Truppen und Schließung eines ursprünglich von der Nationalen Volksarmee (NVA) genutzten Bundeswehrstandortes lagen über 400 ha brach. Allein in der Gartenstadt Haselholz musste für 50 ha ein Konzept entwickelt werden.

Das Konversionsgebiet Gartenstadt Haselholz – heute Neue Gartenstadt – befindet sich im gleichnamigen Stadtteil südlich der Schweriner Innenstadt in etwa 4 km Entfernung zum Zentrum. Bereits zum Zeit-

Einwohnerentwicklung

Lage im Stadtgebiet

⁹³ Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2011, <http://www.statistik-mv.de>

⁹⁴ Ebenda..

⁹⁵ BBR/BBSR (2009): Datentabelle zur Abbildung 2 Schrumpfende und wachsende Städte und Gemeinden in Deutschland, Bonn. Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert bis zum Jahr 2020 noch 85.794 Einwohner, bis 2030 ist von weiteren Rückgängen um rund -8,7 Prozent auszugehen; Bertelsmann Stiftung Online (2011): Wegweiser Kommune. Bevölkerungsprognosen, www.wegweiser-kommune.de.

punkt des Truppenabzugs war der Standort sowohl durch das überörtliche und örtliche Hauptstraßennetz, als auch über den Öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn, Bus) gut erschlossen.

Das Gelände erstreckt sich als langgezogene zusammenhängende Fläche zwischen dem Ostorfer See und dem Faulen See. Die uferbegleitende Einfamilienhausbebauung am Ostorfer See sowie einzelne Gebäude der Bereitschaftspolizei begrenzen das Gelände im Westen, im Osten schließt die Fläche mit der Hauptverkehrsstraße Ludwigsluster Chaussee und der dahinter liegenden Plattenbausiedlung Großer Dreesch ab. Im Süden grenzt die Gartenstadt an ein Waldgebiet, im Norden geht das Gelände in den Siedlungsbereich der Alten Gartenstadt über.

Nachnutzungskonzept

Das Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern, die Stadt Schwerin und die IHK zeigten im Zuge der Kasernenschließung frühzeitig Interesse an dem verkehrsgünstig gelegenen, integrierten Standort und entwickelten gemeinsam ein Konzept für die Realisierung eines Technologie- und Forschungsparks auf Teilflächen der Liegenschaft. Der überwiegende Anteil des Plangebiets wurde jedoch für die Entwicklung eines neuen Wohnstandorts mit Nahversorgung vorgesehen. Insbesondere die Lage an der Schweriner Seenlandschaft, aber auch die geringen durchschnittlichen Wohnungsgrößen⁹⁶ in der Landeshauptstadt, die gute Erreichbarkeit der Innenstadt, die vorhandenen, meist von Wohnbebauung geprägten Nachbarschaften sowie der landschaftliche Bezug zu den ausgedehnten Waldflächen im Süden stellten hierfür begünstigende Faktoren dar. Gestützt wurden die Nachnutzungsüberlegungen durch die gesamtstädtische Strategie zum Stadtumbau, nach der u.a. das benachbarte Quartier Großer Dreesch in der Einwohnerdichte reduziert und durch Ergänzung der sozialen Infrastruktur aufgewertet werden sollte.

Abb. 18: Auszug Fotodokumentation denkmalgeschützte Gebäude; Landeshauptstadt Schwerin, Amt für Stadtentwicklung



Der Gebäudebestand in der Gartenstadt Haselholz wurde als nicht erhaltenswert eingeschätzt, mit Ausnahme einiger denkmalgeschützter Kasernenbauten (fünf Mannschaftsgebäude, eine Reithalle, eine Turnhalle) an der Ludwigsluster Chaussee, welche in das künftige Nachnutzungskonzept mit eingebunden werden sollten. Nachdem sich jedoch keine wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmöglichkeit abzeichnete, wur-

⁹⁶ Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug zu Beginn der 1990er-Jahre in Schwerin 27 m²/Person. Vgl. Erläuterungsbericht zum FNP, Schwerin, S. 31.

den die Gebäude abgerissen, so dass die Liegenschaft schließlich als vollständig beräumte Fläche zur Konversion anstand.

Beräumung der Flächen

Abb. 19: Luftbild der Gartenstadt zur Zeit der militärischen Nutzung; Landeshauptstadt Schwerin, Amt für Stadtentwicklung



Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung der Konversionsfläche war von Beginn an ausdrückliches Ziel der Schweriner Stadtentwicklung⁹⁷. Eine sogenannte Null-Variante und damit die ausschließliche Begrünung der Brachfläche standen zu keinem Zeitpunkt zur Diskussion.

Sofern Umweltberichte zu den einzelnen Bebauungsplänen vorlagen, wurden hierfür unterschiedliche Gründe aufgeführt, die mit in die Beurteilung der Nachnutzung eingeflossen sind. Zunächst wird betont, dass insbesondere die innenstadtnahe Lage des Areals, die beabsichtigte gesamtheitliche Entwicklung des Standortes und seines Umfeldes sowie das Vorhandensein eines leistungsfähigen Straßennetzes mit Ver- und Entsorgungsinfrastruktur eine Folgenutzung der Brachfläche unerlässlich macht. Die geplante Wohnbebauung wertet das Landschaftsbild gegenüber dem Zustand der militärischen Nutzung zudem deutlich auf, während das Angebot von gut erschlossenen Gewerbegrundstücken einen sinnvollen Beitrag zur innerstädtischen Verdichtung leistet.

Erfordernis der Nachnutzung

Auf dem Gelände werden die unterschiedlichen Nutzungen einander so zugeordnet, dass hieraus keine Konflikte entstehen. Der Technologie- und Forschungspark liegt in Nachbarschaft zu Gebäudekomplexen der Bereitschaftspolizei, die bereits seit 1990 leerstehende Bestände

⁹⁷ Landeshauptstadt Schwerin (1998): Erläuterungsbericht zum FNP Schwerin.

dem damals neu gegründeten Technologie- und Gewerbezentrum e.V. Schwerin zur Verfügung stellt.

Die restlichen Flächen wurden zur besseren Überschaubarkeit in vier Planungs- und Bauabschnitte eingeteilt mit dem Ziel, ein Wohnquartier einschließlich Nahversorgungszentrum zu entwickeln sowie einige Erweiterungsflächen für den Technologie- und Forschungspark vorzuhalten.

Klare Aufteilung der
Baufelder

Das hierfür entwickelte städtebauliche Konzept sieht vor, die vorhandenen Wegführungen der Nachbarschaft fortzuführen, womit z.T. historische Wegebeziehungen wieder aufgegriffen werden. Auch die Erreichbarkeit des Ostorfer Sees wurde zum Ziel erklärt. Das Verkehrssystem lässt sich hierarchisch gliedern und weist in Teilbereichen verkehrsberuhigte Straßenabschnitte sowie separate Fußwege- und Radwegeverbindungen auf. Aus der Erschließungsstruktur ergab sich eine klare Aufteilung der Baufelder. Entlang der Ludwigsluster Chaussee wurde eine deutliche Raumkante mit 3- bis 4-geschossiger Wohnbebauung vorgesehen, die nach Westen hin auflockert und über dreigeschossige Stadtvillen zu freistehender Einfamilien- und Doppelhausbebauung übergeht.

Mittig, an der Haupteerschließungsstraße Ludwigsluster Chaussee gelegen, wurde das neue Nahversorgungszentrum mit einer Mischung aus Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gewerblichen Flächen untergebracht. Kombinierte Wohn- und Gewerbeflächen u.a. zur Erweiterung des benachbarten Technologie- und Gewerbebezentrums werden im südlichen Plangebiet vorgesehen.

Die in Teilen noch vorhandenen ausgeprägten Baum- und Gehölzbestände im nördlichen Bereich der Konversionsfläche wurden in das Nachnutzungskonzept integriert. Auch die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Ludwigsluster Chaussee wurde berücksichtigt. In den übrigen Bereichen des Plangebiets wurden neben zahlreichen privaten Hausgärten und einer durchgängig begrünten Fuß- und Radwegeverbindung zentral gelegene, öffentliche Plätze vorgesehen, die durch ihre starke Begrünung den Charakter der Neuen Gartenstadt unterstreichen sollen.

Abb. 20: Luftbild mit Übersicht über die einzelnen Nutzungsbereiche. Die Erweiterungsflächen für den Technologiepark befinden sich im Süden (rechter Bildausschnitt); Landeshauptstadt Schwerin, Amt für Stadtentwicklung



Eigentümerstruktur und Verwertungsmodell

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung fiel das Gelände in das Eigentum des Bundes. Die Flurstücke für den Technologie- und Gewerbepark wurden direkt an den Technologie- und Gewerbezentrum e.V. Schwerin veräußert. Die restlichen Flächen übernahm ein privater Investor, nachdem sowohl das Land Mecklenburg-Vorpommern als auch die Landeshauptstadt Schwerin kein Interesse an einer Übernahme oder einem Zwischenerwerb signalisierten. Nach Insolvenz des Investors wurde die Insolvenzmasse an eine Tochtergesellschaft der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WGS verkauft, die HFR Bauprojekt GmbH.

Wohnungsbaugesellschaft
als Eigentümerin

Die HFR wurde mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages von der Landeshauptstadt verpflichtet, zunächst für die ersten beiden Bauabschnitte des Wohnquartiers alle erforderlichen städtebaulichen Planungen zu erstellen. Für die Herstellung der Erschließungsanlagen, die Durchführung von Grünordnungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen und die Kostenübernahme für notwendige soziale Infrastrukturmaßnahmen wurde das Abschließen weiterer städtebaulicher Verträge vereinbart.

Städtebaulicher Vertrag

Eigentümer des dritten und vierten Bauabschnitts wurde schließlich die HFR Grundbesitz GmbH, Rechtsnachfolger der HFR Bauprojekt GmbH. Mittlerweile ist die Wohnungsbaugesellschaft Schwerin WGS als Hauptunternehmen Eigentümer der noch zu entwickelnden Grundstücke. Mit vorliegender Planreife verkauft sie die einzelnen Grundstücke an Investoren, Bauträger und Einzelinteressenten.

Zum Zeitpunkt der ersten Grundstücksverkäufe lag der Bodenpreis bei etwa 65 Euro/m². Die höchsten Preise wurden mit 91 Euro/m² für erschlossenes Bauland im Bebauungsplangebiet im Jahr 2000 erzielt. Der Wert ging bis 2007 wiederum auf 86 Euro/m² zurück⁹⁸.

Bodenpreise

Planungsinstrumente

Planungsrechtliche Ausgangslage

Für einen Teilbereich der Liegenschaft empfahl der städtebauliche Rahmenplan zunächst die weitere Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB, also im Charakter gemäß einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Grund hierfür war der vorgesehene Erhalt von denkmalgeschützten Kasernengebäuden, die sich entlang der Ludwigsluster Chaussee befanden. Alle übrigen Bestandsgebäude waren aufgrund der schlechten Bausubstanz und des Fehlens von Nachnutzungsoptionen frühzeitig für den Rückbau vorgesehen, so dass für die entsprechend beräumten Flächen Bauleitplanverfahren eingeleitet werden sollten. Nachdem auch für die denkmalgeschützte Bausubstanz eine wirtschaftlich tragfähige Umnutzungsperspektive entfiel, wurden für das gesamte Gelände Bebauungsplanverfahren sowie die Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Bei allen Verfahren kommt dabei die gängige

Mehrere
Bauleitplanverfahren

⁹⁸ Landeshauptstadt Schwerin (2009): Monitoringbericht Wohnungsmarkt und Stadtumbau 2008/09, Schwerin, S. 13.

und mittlerweile rechtlich verankerte Vorgehensweise zum Einsatz, nach welcher der bestehende Versiegelungsgrad mit den geplanten Eingriffen gegengerechnet wird.

Verfahren

Da der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt im Jahr 1996 noch nicht rechtswirksam war und erst im Entwurf vorlag, wurde der Bebauungsplan Nr. 24.95.01 „Technologie- und Forschungspark“ als vorzeitiger Bebauungsplan beschlossen, um dem Nachnutzungsdruck rechtzeitig entsprechen zu können. Grundlage für die Festsetzungen waren der 1995 beschlossene Rahmenplan „Haselholz“ sowie der Entwurf zum künftigen Flächennutzungsplan.

Flächennutzungsplan

Im Jahr 2000 wurde der Flächennutzungsplan schließlich wirksam bekannt gemacht. Da im Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2010 zunächst von Bevölkerungsgewinnen, zunehmenden durchschnittlichen Wohnungsgrößen und einer steigenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen wurde⁹⁹ und auch für einen zusätzlichen Bedarf an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen Prognosen vorlagen¹⁰⁰, wurden für das ehemalige Kasernenareal Wohnbauflächen sowie gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Und auch nachdem sich die Bevölkerungsprognosen nicht bewahrheitet haben, sieht der aktuelle Statusbericht zum Flächennutzungsplan die bisher nicht in Anspruch genommenen Flächen in der Gartenstadt als „Wohnbauflächenpotential mit Priorität“ an¹⁰¹.

Vier Bebauungspläne sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan wurden mittlerweile beschlossen. Ein weiterer Bebauungsplan befindet sich noch im Verfahren. In Vorbereitung auf die einzelnen Bebauungsplanverfahren wurde zudem ein Gutachten zur Altlastenuntersuchung erstellt.

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 33.01 „Neue Gartenstadt Schwerin“ wurde im Jahr 2002 beschlossen und hatte den ersten Bauabschnitt des geplanten Wohnquartiers zum Gegenstand. 2004 folgte südlich angrenzend mit dem Bebauungsplan Nr. 34.04 „Neue Gartenstadt Mitte“ die Entwicklung des zweiten Bauabschnittes, welcher ebenfalls Festsetzungen für Wohnbebauung und ein Nahversorgungszentrum traf. Im Jahr 2007 wurde mit dem wiederum südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 35.05 „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“ die Grundlage für den dritten Bauabschnitt mit weiterer Wohnbebauung und gemischten Flächen gelegt. Für einen Teilbereich des vierten Bauabschnitts wurde im Jahr 2010 der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 65.09 „Technisches Hilfswerk – Am Haselholz“ zur Realisierung eines Sozial- und Verwaltungsgebäudes beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 76.10 „IT-Zentrum – Am Haselholz“ zur Ansiedlung von Gewerbe wurde im Jahr 2012 beschlossen.

⁹⁹ Landeshauptstadt Schwerin (2009): Monitoringbericht Wohnungsmarkt und Stadtbau 2008/09, Schwerin, S. 31.

¹⁰⁰ Ebenda, S. 5.

¹⁰¹ Landeshauptstadt Schwerin (o.J., Veröffentlichung online 2010): Statusbericht zur Flächennutzungsplanung in der Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, S. 19.

Umgang mit Natur und Landschaft

Ausgangslage

Eingebettet in die Schweriner Seenlandschaft und in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Siebendorfer Moor sowie dem Waldgebiet Haselholz gelegen, zeichnete sich die innerstädtische Brachfläche zu Beginn der Konversion nur durch wenig Vegetation aus. Aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Nutzung war der Standort stark versiegelt und zudem flächendeckend mit Altlasten und Kampfmitteln belastet. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Tankstellen, Waschrampen und Stellplätze lag eine Verunreinigung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen vor.

Da zudem der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung nicht erhaltenswert oder nicht wirtschaftlich nachnutzbar war, wurden die Gebäude sowie die Verkehrsflächen vollständig zurückgebaut. Im Anschluss an die Abrissmaßnahmen erfolgte die notwendige Beseitigung der Altlasten und damit ein fast flächendeckender Abtrag des Bodens und der in Teilen vorhandenen Vegetation.

Altlastensanierung

Nur im nördlichen Bereich befanden sich im Anschluss an die Altlastensanierung noch Baum- und Gehölzbestände, die es im weiteren Verfahren zu berücksichtigen galt. Erhalten gebliebene Baumalleen entlang der Ludwigsluster Chaussee und der Mettenheimer Straße wurden unter Schutz gestellt. Das übrige Konversionsgelände war bis zum Beginn der konzeptionellen Planungen schließlich von Ruderalflächen überzogen.

Während der überwiegende Teil der Brachfläche schnell für die Realisierung des Technologie- und Forschungszentrums und der Wohnbebauung in Anspruch genommen wurde, blieben die Reserveflächen für die perspektivische Erweiterung des Technologieparks im südlichen Plangebiet ungenutzt. Infolgedessen bildeten sich hier einzelne Gehölzbiotope und sonstige Biotope aus.

Entwicklung von Biotopen
aufgrund fehlender Nutzung

Art und Umfang des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen

In der Begründung zum Bebauungsplan für den Technologie- und Forschungspark sowie für die ersten beiden Bauabschnitte des Wohnquartiers finden sich auf der Grundlage von Grünordnungsplänen kurz gefasste Erläuterungen zur Eingriffsregelung. Für den Bebauungsplan zum dritten Bauabschnitt des Wohnquartiers sowie für den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Erweiterungsflächen des Technologieparks wurde dagegen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausführlich im Zuge der Umweltprüfung dargelegt. Für den Bebauungsplan im Bereich der Erweiterung des Technologieparks liegt ein entsprechender Umweltbericht im Entwurf vor.

Der Geltungsbereich des Technologie- und Forschungsparks umfasst rund 9,4 ha. Auf 3,7 ha wird eine Vorversiegelung ausgemacht. Durch das geplante Gewerbegebiet ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung in Höhe von 1,8 ha. Verminderungs- und Minimierungsmaßnahmen

Technologie- und
Forschungspark

Festsetzungen

werden über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen, welche nicht überschritten werden darf. Nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) wäre in Gewerbegebieten eine GRZ von 0,8 zulässig. Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Umfang von etwa 0,7 ha im Plangebiet vorgesehen. Hierfür werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um offene krautreiche Biotop mit einzelnen Gehölzgruppen an der nördlichen und östlichen Plangrenze zu entwickeln. Auf diesen Flächen soll durch Pflegemaßnahmen eine Verbuschung verhindert werden. Zusätzlich werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen unterschiedlich stark genutzten Baugrundstücken vorgesehen. Dennoch verbleibt ein Kompensationsbedarf, der nicht im Plangebiet verortet werden konnte. Aufgrund der günstigen Lage (Nähe zum Stadtzentrum und zum benachbarten Wohngebiet) wurde zugunsten einer baulichen Verdichtung entschieden, während als Ersatzmaßnahme die Umwandlung einer 4,4 ha großen Fläche in extensives Grünland bestimmt wurde. Damit ist eine Vollkompensation erreicht.



Foto 25: Technologie- und Forschungspark mit Ausgleichsflächen am Rande des Plangebiets; Difu

In der Begründung zum Bebauungsplan „Neue Gartenstadt Schwerin“ wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der starken Vorversiegelung des Geländes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Nachnutzung erfolgten und somit kein Kompensationsbedarf entstand¹⁰². Hierfür wurden der Grad der ursprünglichen Versiegelung mit den geplanten baulichen Eingriffen gegengerechnet sowie die vorhandenen Grünstrukturen mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen abgeglichen. Bezug genommen wird dabei auf eine Flächenbewertung vor Beginn der Abbrucharbeiten und Altlastensanierung. Im Ergebnis führten die im nördlichen Plangebiet festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zum Erhalt und zur Qualifizierung des vorhandenen Vegetationsbestandes. Außerdem werteten die vorgesehene starke Durchgrünung des Geländes und die teilweise Entsiegelung im Bereich der öffentlichen Plätze das Gebiet im rechnerischen Umfang von 9.607 m² auf¹⁰³.

Erhalt und Qualifizierung der Vegetation im Wohngebiet

102 Landeshauptstadt Schwerin (o.J.): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33.01 „Neue Gartenstadt Schwerin“, Schwerin, S. 7.

103 Landeshauptstadt Schwerin (2002): Bebauungsplan Nr. 34.04 „Neue Gartenstadt – Mitte“, Grünordnungsplan, Schwerin, S. 19.

Abb. 21: *Bebauungsplan Nr. 33.01 „Neue Gartenstadt Schwerin“ mit einem Überschuss an Kompensation durch Festsetzungen für „Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern“; Landeshauptstadt Schwerin, Amt für Stadtentwicklung*



Foto 26: *Öffentliche Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan Nr. 34.04 „Neue Gartenstadt Mitte“; Difu*



Foto 27: *Private Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan Nr. 34.04 „Neue Gartenstadt Mitte“; Difu*

Im Bebauungsplanverfahren „Neue Gartenstadt Mitte“ wird der erforderliche Ausgleich ebenfalls auf Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme des Plangebiets vor Beginn der Abbrucharbeiten und Altlastensanierung ermittelt¹⁰⁴. Bei der Berechnung der entsprechenden Flächenäquivalente führen die Festsetzungen von Flächen für „Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ auf öffentlichen und privaten Grünflächen zu einem Kompensationsüberschuss in Höhe von 29 m²¹⁰⁵.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“ für den dritten Bauabschnitt des Wohnquartiers wurde schließlich der Zustand der vorhandenen Vegetation nach Durchführung der notwendigen Altlastensanierung zugrunde gelegt. Infolge dessen wurde der Vegetationszustand als eher gering bedeutsam eingestuft¹⁰⁶. Weder Biotope noch schützenswerte oder gefährdete Tierarten konnten auf dem Gelände festgestellt werden. Stattdessen hatten sich Ruderalflächen von geringerem Wert gebildet. In die Bilanzierung fließt eine Neuversiegelung in Höhe von 3,2 ha ein. Das errechnete Kompensationsflächenäquivalent beziffert einen erforderlichen Ausgleich in Höhe von 4,5 ha. Nach Verrechnung des Wertes mit dem Kompensationsüberschuss der beiden bereits abgeschlossenen Bebauungspläne verbleibt ein Kompensationsbedarf in Höhe von etwas über 3,5 ha. Der zurückbleibende Kompensationsbedarf wurde zum einen innerhalb des Plangebietes über die Festsetzung zur Entwicklung von naturnahen Hausgärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgedeckt. Zum anderen wurde die Festlegung von Standorten zur Anpflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen vorgesehen. Als Ersatzmaßnahme wurden am Störkanal in Schwerin-Mueß auf einer rund 0,9 ha großen Grünlandfläche zwei Kleingewässer angelegt. Somit wurde das berechnete Ausgleichserfordernis vollständig abgeglichen.

Verrechnung von
Kompensationsüberschüssen



Foto 28: Anlage eines Kleingewässers am Störkanal als Ersatzmaßnahme im Bebauungsplanverfahren Nr. 35.05; Landeshauptstadt Schwerin

Umweltbericht

Im Umweltbericht zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Technisches Hilfswerk – Am Haselholz“ werden die im Zuge der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche notwendigen Baumfällungen, die Flächeninanspruchnahme in Höhe von rund 0,35 ha, Biotopverluste sowie Verän-

104 Landeshauptstadt Schwerin (2004): Bebauungsplan Nr. 34.04 „Neue Gartenstadt – Mitte“, Grünordnungsplan., Schwerin, S. 17.

105 Ebenda, S. 22.

106 Landeshauptstadt Schwerin (2007): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35.05 „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“, Schwerin, S. 19.

derungen des Landschaftsbildes als voraussichtlich geringe Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gewertet. Als Minderung der Umweltauswirkungen werden u.a. die geringe Flächeninanspruchnahme, die Beräumung der Altlasten, der Verzicht auf eine Versickerung des Niederschlagswassers zum Schutz des Bodens und die Vorreinigung des oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers vor der Ableitung in den Ostorfer See gewertet. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sollen durch mehrere Maßnahmen ausgeglichen werden: durch die Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb durch eine extensive Wiesenmäh im Stadtteil Friedrichsthal, die Anpflanzung eines 660 m² großen Waldrandbiotops aus Sträuchern im Stadtteil Mueß und durch die Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen an den jeweiligen Standorten.

Externe Ersatzmaßnahmen

Für den 1,4 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans „IT-Zentrum – Am Haselholz“ sieht das Bebauungskonzept gewerbliche Flächen vor, die eine Voll- bzw. Teilversiegelung von 0,92 ha ermöglichen. Zugunsten der Planung können 300 m² geschützte Gehölzbiotope, weitere sonstige Biotope sowie zwei geschützte Alleegebäume nicht erhalten werden. Zusätzlich wirken sich die zu erwartenden Schallimmissionen, der Verlust von Bodenfunktionen, die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, die Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie die Beeinflussung des Lokalklimas durch Versiegelungen auf die Eingriffsbilanzierung aus. Als Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes der Erhalt von Einzelbäumen, ein Baumpflanzgebot an der östlichen Plangebietsgrenze und auf Stellplatzflächen sowie ein Pflanzgebot entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorgeschlagen. Zusätzlich ist im südlichen Plangebiet auf rund 0,24 ha die Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche mit dauerhafter extensiver Pflege vorgesehen. Im Zuge einer Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes wurde der Investor verpflichtet, das Pflegemanagement einer etwa 0,19 ha großen Feuchtwiesenfläche im nahegelegenen Stadtteil Görries zu finanzieren.

Ausgleich und Ersatz für
Erweiterung des
Technologieparks

Bewertungsmethode

Im Rahmen des gesamten Konversionsvorhabens kamen unterschiedliche Bewertungsmethoden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Einsatz. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde für den Bebauungsplan „Technologie- und Forschungspark“ Schwerin auf Grundlage des Modells „Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung“¹⁰⁷ des Landes Schleswig-Holstein durchgeführt. Dabei wird die Bewertung „...qualitativ und quantitativ für alle betroffenen Schutzgüter der Landschaft“¹⁰⁸ vorgenommen. Eingriff und Ausgleich werden zunächst durch die Ermittlung der Wertigkeit der vom Eingriff betroffenen Biotopfläche bilanziert. Der entsprechende Wert ist mit der Fläche neu geplanter Biotope gegenzurechnen, wobei ein Verhältnis 1:1 nur bei gleichartigen oder gleichwertigen Biotopen anzusetzen ist,

Modell aus Schleswig-
Holstein

¹⁰⁷ AK Landschaftspflege im Landkreistag und Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein (1992): Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

¹⁰⁸ Gartenarchitektur und Landschaftsplanung Christina Podlech (1995): B-Plan Nr. 24.95.01 „Technologie- und Forschungspark“ Schwerin, Grünordnungsplan, Schwerin, S. 31.

ansonsten werden reduzierte Wertigkeiten für die Ausgleichsmaßnahme zugrunde gelegt. Ersatzmaßnahmen sind im Größenverhältnis 1:1,5 vorzunehmen. Der Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild wird verbal-argumentativ untersetzt.

„Hinweise zur
Eingriffsregelung“ aus
Mecklenburg-Vorpommern

Die Berechnungen im Rahmen der übrigen Bebauungspläne erfolgten auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“¹⁰⁹ für das Land Mecklenburg-Vorpommern sowie nach Abstimmung der Bewertungsmaßstäbe mit dem Umweltamt Schwerin. Demnach werden zunächst die vorhandenen Biotoptypen gemäß Biotoptypenkatalog des Landes Mecklenburg-Vorpommern einschließlich ihrer Wertigkeitsstufe erfasst. Um das Flächenäquivalent für die Kompensation zu ermitteln, werden die Flächengröße des Eingriffs, die Wertigkeit, eine anzusetzende Kompensationswertzahl sowie der Freiraumbeeinträchtigungsgrad, beides zu finden in den Hinweisen des Landes, miteinander multipliziert. Um das Flächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen zu berechnen, werden die Fläche, die Wertstufe des vorgesehenen Biotops, die entsprechende Kompensationswertzahl sowie ein Wert für den Wirkungsfaktor multipliziert und der Eingriffsberechnung gegenübergestellt.

Umweltbericht

Im Rahmen des Umweltberichts zur Entwicklung des letzten Bauabschnitts des neuen Wohnquartiers lassen sich die einzelnen Berechnungsschritte sowie die Verrechnung mit dem Kompensationsüberschuss der beiden vorangegangenen Bebauungspläne genau nachvollziehen. Der Umweltbericht zum Technischen Hilfswerk und der Entwurf für den Umweltbericht zur Erweiterung des Technologieparks beschränken sich dagegen auf die Darstellung der Flächengrößen von Eingriff und Ausgleich sowie auf deren Beschreibung. Detailliertere Informationen zu den einzelnen Berechnungsschritten liegen hingegen nicht vor, so dass diese auch nicht im Einzelnen nachvollzogen werden konnten.

Ebenso wird durch die Anwendung unterschiedlicher Bewertungsmethoden im Verlauf der Konversion eine Einschätzung zur Angemessenheit und Zweckmäßigkeit der jeweils vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen erschwert. Die alternativen Methoden sind aller Wahrscheinlichkeit nach den unterschiedlichen Zeitpunkten der eingeleiteten Planverfahren geschuldet. Gerade in den frühen 1990er-Jahren mussten die Städte der neuen Länder verstärkt auf bereits vorliegende Regelwerke zurückgreifen. Mittlerweile hat auch das Land Mecklenburg-Vorpommern mit der Veröffentlichung landesspezifischer Hinweise ein einheitliches Modell eingeführt.

Positiv wirkte sich die Abstimmung mit dem Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz auf den Aufwand zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aus. Demnach war die Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt sowohl unter Berücksichtigung des ursprünglichen Versiegelungsgrades als auch nach Sanierung der Altlasten vorzunehmen. Auch wenn diese Regelung nicht in allen Bebauungsplanverfahren einheitlich angewandt wurde, konnte doch zumindest für Teilbereiche der Aufwand für Ausgleich und Ersatz auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

¹⁰⁹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 3/1999, Güstrow.

Kompensationserfordernis als Gegenstand der Abwägung

Da die Eingriffe in den Naturhaushalt bei allen Bebauungsplanverfahren eher als gering eingestuft wurden, standen naturschutzrechtliche Belange dem Gesamtvorhaben zu keinem Zeitpunkt grundsätzlich entgegen. Die durch zusätzliche Bodenversiegelung verursachten Eingriffe wurden jeweils vollständig kompensiert. Da für die Stadt keine erkennbaren Gründe gegen eine Vollkompensation sprachen, wurden die übrigen Belange im Rahmen der Abwägung auch nicht höher bewertet. Hinsichtlich der Verortung der Kompensationsmaßnahmen fand dagegen in Teilen ein Argumentationsprozess statt. So wurde beispielsweise im Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung des Technologie- und Forschungsparks die Entscheidung zugunsten einer dichteren Bebauung argumentativ untersetzt und wurden im Ergebnis Ersatzflächen für die Kompensation an anderer Stelle ausgewählt.

Vollkompensation

Aufgrund der zeitlich versetzten Planverfahren und unterschiedlichen Vorhabenträger ist eine Verknüpfung der jeweiligen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen nur im Falle der Wohnbaulandentwicklung gelungen. Hier führte der Überschuss an Ausgleich im ersten und zweiten Bauabschnitt zu einer Anrechnung auf die Eingriffe im dritten Bauabschnitt. Die übrigen Plangebiete wurden jeweils isoliert und vorhabenbezogen betrachtet. Eine ganzheitliche Herangehensweise auch im Bereich der Kompensationsmaßnahmen hätte hier möglicherweise zu einer anderen Verortung führen können, die dem gesamten Gelände der Gartenstadt zugutegekommen wäre. So hätte das angestrebte Ziel, die Wasserlage durch die Verbindung von Ausgleichsregelungen und uferseitigen Qualifizierungsmaßnahmen einzubeziehen, möglicherweise bereits erreicht sein können.

Die Finanzierbarkeit der jeweiligen Kompensationsmaßnahmen stand der Wirtschaftlichkeit der einzelnen Bauabschnitte nach Auskunft der Landeshauptstadt nicht im Wege. Mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen wurde die Kostenübernahme der Erschließung einschließlich der Kompensationsmaßnahmen mit den jeweiligen Projektentwicklern bzw. Erschließungsträgern vereinbart. Deshalb lagen und liegen für die Landeshauptstadt Schwerin keine erkennbaren Gründe vor, die gegen einen Vollaussgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sprechen.

Städtebauliche Verträge

Die Nach- und Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen, die damit verfolgte Innenentwicklung, die Aufwertung des Geländes und des Landschaftsbildes, die Einbindung der Liegenschaft in das Siedlungsgefüge sowie die perspektivisch angestrebte und gesamtstädtisch bedeutende Öffnung zum Wasser hätten jedoch durchaus Argumente geliefert, die gegen eine Vollkompensation gesprochen hätten.

Wald

In keinem der Bebauungspläne sind Waldflächen direkt von der Nachnutzung betroffen. Allerdings reichen Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern an die südliche Plan-

grenze des vierten Bauabschnitts heran. Gemäß § 20 Landeswaldgesetz ist ein Abstand von 30 m zwischen Wald und baulichen Anlagen einzuhalten. Um diesen Abstand zu sichern, wurde zwischen der im Bebauungsplan „IT-Zentrum Am Haselholz“ festgesetzten Baugrenze und der südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Tiefe von 25 m festgesetzt. Vorgesehen ist hier die Entwicklung einer artenreichen Wiese. Weitere 5 m Abstand werden über ein angrenzendes Flurstück eingehalten.

Besondere Lösungsansätze

Bei allen Bebauungsplanverfahren wurde eine Vollkompensation vorgesehen, was in weiten Teilen dem Konversionsvorhaben zugutekam. So decken sich die Ausgleichsmaßnahmen im abschnittsweise realisierten Wohnquartier mit der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Grün- und Freiraumstruktur. Der Ausgleich oder Ersatz des baulichen Eingriffs für die gewerbliche Nutzung wurde dagegen zwar auch vollständig vorgenommen, zugunsten einer höheren Ausnutzung der Gewerbegrundstücke aber auf externen, besser geeigneten Flächen verortet.

Strategie für das
städtebauliche Umfeld

Um das Konversionsvorhaben, insbesondere den Erfolg des neuen Wohnstandortes, gesamtstädtisch zu unterstützen, wurde zusätzlich eine Strategie für das städtebauliche Umfeld entwickelt. Im Zuge des Stadtumbaus konnte der benachbarte Stadtteil Großer Dreesch aufgewertet werden. Beide Wohngebiete profitieren nun von der jeweiligen städtebaulichen Qualität der Nachbarschaft. Auch hinsichtlich der Rückbaumaßnahmen im benachbarten Stadtteil wirkte die Möglichkeit der Eigentumsbildung in der Neuen Gartenstadt förderlich. Ebenso wurden positive Effekte auf Gestaltung und Pflege der nördlich angrenzenden Alten Gartenstadt festgestellt.



Foto 29: *Übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung zur Anbindung der Nachbarschaft und zum Schweriner Zentrum; Difu*

Unter den erschwerten Bedingungen der schrumpfenden Bevölkerung und des strukturellen Wirtschaftswandels hat Schwerin mit der Neuen Gartenstadt folglich ein Konzept entwickelt, mit dessen Hilfe ein augenscheinlicher städtebaulicher Missstand behoben und Wohnen und Arbeiten an einem Standort gezielt gebündelt werden konnten. Durch

die starke Begrünung, die Nähe zum Ostorfer See und die Anbindung an bereits vorhandene Wohngebiete ist ein attraktiver Stadtteil entstanden, der individuelle Wohnformen in integrierter Lage ermöglicht. Die Entwicklung des Technologie- und Forschungsparks am Rande der Konversionsfläche trägt zusätzlich dazu bei, den Standort zu beleben, und beinhaltet die Chance, neue Arbeitsplätze zu schaffen und – unter Umständen – neue Einwohner an die Stadt zu binden.

4.6 Tarp

Steckbrief

Lage im Gemeindegebiet
Gemeinde Tarp; Difu



Bundesland	Schleswig-Holstein
Stadt	Gemeinde Tarp im Amt Oeversee
Einwohner (Stand: 30.09.2011*)	5.510 EW
Konversionsvorhaben	Schellenpark (ehemals Friedrich-Wilhelm-Lübke-Kaserne)
Größe Konversionsfläche	38 ha 14,1 ha im 1. Bauabschnitt
Neue Nutzung	Wohnen und Dienstleistung
Stand der Umsetzung	- Veräußerung der Wohngrundstücke zu 50 Prozent - Ausgleich und Ersatz z.T. noch in der Abstimmung
Kompensation	- Verrechnung von Vorversiegelung und Planung - Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde - Ersatz durch Gehölzpflanzung/Aufforstung auf externer Fläche

* Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Statistikamt Nord (2011), <http://statistik-nord.de>

Ausgangssituation

Einwohnerentwicklung

Die schleswig-holsteinische Gemeinde Tarp zählt zusammen mit den Gemeinden Oeversee und Sieverstedt zum Amt Oeversee, das 18 km südlich von Flensburg liegt. Nach Schließung der Friedrich-Wilhelm-Lübke-Kaserne im Jahr 2006 ging die Bevölkerung der Gemeinde von 5.720 auf 5.510 Einwohner zurück¹¹⁰. Seitdem zeichnet sich ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang ab, so dass Tarp zu den schrumpfenden Gemeinden im ländlichen Raum gezählt werden kann¹¹¹. In der Region erwartet man dagegen künftig Wachstumsimpulse aufgrund der Nähe zu Flensburg, Dänemark und der Metropolregion Hamburg¹¹². Darüber hinaus ist im Rahmen einer Stadt-Umland-Kooperation mit der Stadt Flensburg eine Fortschreibung der Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen worden, welche von stabilen und sogar leicht steigenden Bevölkerungszahlen ausgeht¹¹³. Aus diesen Gründen war und ist die Vorratsplanung im Bereich Wohnen für die Gemeinde Tarp von besonderer Bedeutung.

Nach Schließung der Kasernenanlage bestand die Herausforderung für Tarp darin, eine neue Nutzung für das Gelände zu finden und den Standort baustrukturell und funktional mit dem angrenzenden Gemeindegebiet zu verknüpfen. Erschwerend kam hinzu, dass die Bundeswehr

110 Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Statistikamt Nord (2007): Statistische Berichte. Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein am 31.12.2006, http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standdocuments/A_I_1_j06_S.pdf

111 Die Bertelsmann Stiftung erwartet bis zum Jahr 2030 für Tarp 5.230 Einwohner bzw. einen anhaltenden Rückgang um 5,9 Prozent bezogen auf die Bevölkerungszahl von 2009 und rechnet die Gemeinde mit zu den Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik. Vgl. Bertelsmann Stiftung Online (2011): Wegweiser Kommune. Bevölkerungsprognosen, www.wegweiser-kommune.de

112 BPW Hamburg/Landschaft & Plan/BulwienGesa AG (2004): Nachnutzungs- und Entwicklungskonzept für die Ämter Eggebek und Oeversee, Hamburg, S. 3.

113 Arbeitsgemeinschaft Convent Planung und Beratung GmbH und Elbborg Stadt-Planung-Gestaltung, Hamburg (2008): Regionales Wohnraumentwicklungskonzept Region Flensburg, S. 29 ff.

an weiteren Stellen in der strukturschwachen Region Standorte schloss. Insgesamt standen im weiteren Einzugsbereich 520 ha zur Disposition¹¹⁴.

Das ca. 38 ha große Gelände der ehemaligen Friedrich-Wilhelm-Lübke-Kaserne liegt im Westen der Gemeinde, in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Tarp. Im Norden grenzt das Gebiet an ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung sowie in Teilen an ein Gewerbegebiet. Im Osten bilden Bahnflächen eine Barriere. Im Süden und Westen schließt die offene Landschaft in Form von Feldern und Äckern an.

Lage im Gemeindegebiet

Nach Einschätzung der Gemeinde erschien das Kasernengelände gut geeignet, als Wohnbauland genutzt zu werden. Gewerbliche Bauflächen sind an anderer Stelle im Ort ausreichend vorhanden, es gab aber die Notwendigkeit einer Angebotsplanung, um Tarp als Wohnstandort zu festigen. Auch seniorengerechte und betreute Wohnformen sollten bei der Nachnutzung Berücksichtigung finden, da vorhandene entsprechende Angebote in Tarp bereits vollständig belegt sind¹¹⁵ und sich ein langfristiger Bedarf abzeichnet.

Nachnutzungskonzept



Foto 30: Kasernengelände vor Truppenabzug und Beräumung; Gemeinde Tarp

Ein erstes Investorenkonzept für das neue Wohnquartier sah den weitgehenden Erhalt der Kasernengebäude vor¹¹⁶. In den 1960er-Jahren erbaut, entsprachen die Soldatenunterkünfte jedoch nicht den heutigen Wohnstandards. Auch traten nach Abzug der Truppen Bauschäden auf. Zudem belegten Untersuchungen im Zuge der Konversion, dass Geschosswohnungsbau in der Region kaum auf Nachfrage stoßen würde, kleinteilige Wohnformen dagegen marktfähig seien¹¹⁷. Nachdem der Investor schließlich seine ursprünglichen Pläne aufgegeben hatte, erwarb die Gemeinde die Grundstücke unter der Bedingung, dass zuvor ein vollständiger Rückbau der Gebäude durchgeführt wird.

Nachfrage nach kleinteiligen Wohnformen

¹¹⁴ Ebenda, S. 1.

¹¹⁵ Ebenda, S. 13.

¹¹⁶ Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein: Konversion richtig anpacken. Informationen für Entscheidungsträger, Kiel, S. 15.

¹¹⁷ BPW Hamburg/Landschaft & Plan/BulwienGesa AG (2004): Nachnutzungs- und Entwicklungskonzept für die Ämter Eggebek und Oeversee, Hamburg, S. 14.

Städtebauliches Konzept

Standortprüfung

Grundsätzlich wurden im Vorfeld der Planung auch alternative Standorte erwogen. Da die Möglichkeiten einer Siedlungsentwicklung im Westen der Gemeinde durch die hier verlaufende Gemeindegrenze und im Osten wegen schützenswerter Hünengräber stark beschränkt sind, bot das ehemalige Kasernengelände aufgrund Lage, Ausdehnung und Infrastruktur jedoch optimale Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung.

Zusätzlich wurde nach Aussage der Gemeinde geprüft, ob Eingriffe in Natur und Landschaft durch eine geringere Dichte und größere Grünflächen hätten vermindert werden können. Dagegen wurde gehalten, dass bei dieser Alternative die Nachfrage nach Bauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet hätte abgedeckt werden müssen. Dies wäre jedoch neben den oben beschriebenen Einschränkungen mit weitaus stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden gewesen.

Die alternative Freiräumung und Bepflanzung des Geländes wurden ebenfalls als nicht realisierbar verworfen, da die Abriss-, Entsiegelungs- und Bodensanierungsmaßnahmen ohne Refinanzierung die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde bzw. des Amtes überstiegen hätten. Bei einer Bewahrung, aber Nichtnutzung des Bestandes wären städtebauliche Missstände mit Vandalismus die Folge gewesen. Dies erschien aufgrund der Nähe zum gewachsenen Ortszentrum sowohl aus gestalterischen Gründen als auch hinsichtlich der kommunalen Verkehrssicherungspflicht unvermeidbar. Die Perspektive einer Nachnutzung wurde dagegen mit einer Neugestaltung der Brachfläche, positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild und einer Aufwertung der Freiraumstrukturen in Verbindung gebracht.

Bedarfsorientierte Bauabschnitte

Um die Brachfläche zu entwickeln, wurde das Areal zunächst in bedarfsorientierte Bauabschnitte eingeteilt. Rund 14,1 ha werden für den ersten Bauabschnitt in Anspruch genommen. Die Flächen umfassen den nördlichen Bereich sowie die Mitte des Konversionsgeländes. Die östlich gelegenen Flächen entlang der Bahnstrecke sowie der südliche Teil des Konversionsgeländes werden nur bei entsprechender Nachfrage und nach Auswertung der Folgen des demografischen Wandels für Tarp überplant. Die westlich gelegenen Flächen eignen sich im Ergebnis eines schalltechnischen Gutachtens nicht für eine Bebauung, die hier vorhandene Kleinfeldanlage bleibt aber erhalten. In dem Restbereich soll eine Freizeitfläche für Kinder und Jugendliche umgesetzt werden.

Im Plangebiet sind derzeit 47 Baugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Fünf Baufelder eignen sich aufgrund ihres Zuschnitts für Wohnungsbau und betreute Wohnformen. Eine von Nord nach Süd verlaufende, bereits vorhandene Erschließungsstraße übernimmt die Haupteerschließung des Schellenparks und dient gleichzeitig der Entlastung der Ortsdurchfahrt. Von der Erschließungsstraße führen einzelne Schleifen und Straßenstiche in das künftige Wohngebiet hinein.

Freiflächenkonzept

Im Süden des Geländes wird über die gesamte Geländebreite eine Parkanlage mit ausgedehnten Wasserflächen angelegt. Von dem Park aus

führen eine begrünte Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden, wo sich weitere Grünflächen befinden, sowie eine fußläufige Verbindung nach Westen zu den vorhandenen Sportflächen. Das Freiraumkonzept ist ein wesentlicher Baustein des städtebaulichen Entwurfes, mit dem eine attraktive Standortprofilierung gelingen soll. Auch dient es der Einbindung wertvollen Vegetationsbestandes.

Abb. 22: Freiraumkonzept Schellenpark; Gemeinde Tarp



Eigentümerstruktur und Verwertungsmodell

Das Gelände wurde zunächst von der BImA an einen Investor veräußert. Aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen des Investors und der Gemeindeverwaltung zu Art und Maß der geplanten Nutzung übernahm im Jahr 2009 die Gemeinde Tarp die Brachfläche.

Zunächst erschien die Veräußerung an einen Investor von Vorteil: Dieser übernahm das finanzielle Risiko, während die Gemeinde die Planungshoheit behielt. Zum Zeitpunkt der Aufgabe der Investorenpläne hatten jedoch bereits erste Bauwillige Interesse an den Grundstücken angemeldet, so dass Tarp das Risiko des Zwischenerwerbs und die Verantwortung für die weitere Flächenvermarktung übernehmen konnte.

Gemeinde als vorübergehende Eigentümerin

Mittlerweile ist bereits rund die Hälfte der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans an Privatpersonen verkauft oder entsprechend reserviert. Mit zwei Investoren werden Abstimmungsgespräche zur Entwicklung seniorengerechter Wohnformen auf größeren, zusammenhängenden Grundstückseinheiten geführt. Ein interaktiver Lageplan auf den Internetseiten der Gemeinde Tarp¹¹⁸ informiert über die Verfügbarkeit der einzelnen Grundstücke. Hier finden sich auch Übersichtspläne,

Vermarktungsgrad

¹¹⁸ Gemeinde Tarp Online (2012): Der Schellenpark Tarp, www.tarp.de/schellenpark.html

Bodenpreis

Berichte zum derzeitigen Sachstand, Presseartikel, Angaben zu Kontaktpersonen sowie Informationen über die Höhe der Kosten für den Erwerb. Nach Beschluss der Gemeindevertretung Tarp liegt der Grundstückskaufpreis für das erschlossene Bauland bei 67,50 Euro/m²¹¹⁹.

Die Flächen entlang der Bahn, die sich außerhalb des ersten Bauabschnitts befinden, wurden bis auf weiteres an einen Tierhalter zur Beweidung verpachtet.

Planungsinstrumente

Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Konversionsgelände schließt direkt an den vorhandenen Ortskern von Tarp an. Deshalb war es ein Anliegen der Gemeinde, die Fläche gemäß § 34 BauGB als Innenbereich einzustufen. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein sprach sich dagegen für eine Beurteilung als Außenbereich nach § 35 BauGB aus, da der Flächencharakter nach Truppenabzug eher der Ausgangssituation vor der militärischen Nutzung gleicht. Gemeinsam erfolgte daraufhin die Verständigung auf die Einstufung als Außenbereich.

Verfahren

Verfahrensstand

Nach Aufgabe der ursprünglichen Investorenpläne umfasste das erforderliche Bauleitplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die erneute Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 21 „Schellenpark“ befindet sich derzeit im Verfahren und wird Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet sowie eine Parkanlage treffen.

Der westliche Bereich des Geländes, der aufgrund von Lärmbelastung durch ein Kiesabbaugebiet in der Nachbargemeinde künftig von Bebauung freizuhalten ist, wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen, während innerhalb des Bebauungsplangebiets weitere Lärmschutzmaßnahmen (Anpassung der Grundrisse, passive Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen wurden.

Der Bebauungsplan wird voraussichtlich gemäß § 8 (3) BauGB vor dem geänderten Flächennutzungsplan bekanntgegeben werden, so dass Mitte des Jahres 2012 bereits erste Baugenehmigungen erteilt werden können.

Mehrere Gutachten haben das Bauleitplanverfahren vorbereitet. So wurde ein gemeinsames Nachnutzungs- und Entwicklungskonzept¹²⁰ für die Ämter Eggebek und Oeversee erstellt, welches die Marktfähigkeit verschiedener Nutzungsmöglichkeiten überprüfte und entsprechende Empfehlungen formulierte. Daraufhin wurde in Zusammen-

¹¹⁹ Gemeinde Tarp Online (2012): Schellenpark. Berichte, <http://www.tarp.de/schellenpark/berichte.html>

¹²⁰ BPW Hamburg/Landschaft & Plan/BulwienGesa AG (2004): Nachnutzungs- und Entwicklungskonzept für die Ämter Eggebek und Oeversee, Hamburg.

arbeit mit der Fachhochschule Lübeck ein studentischer Wettbewerb durchgeführt, auf dessen Ergebnis die Nachnutzungsüberlegungen der Gemeinde aufsetzen.

Unterstützt wird das Konversionsvorhaben der Gemeinde vom „Regionalmanagement Konversion für die Region Flensburg/Schleswig“, angesiedelt bei der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises (WiREG). Das Regionalmanagement wird vom Land gefördert und hat zum Ziel, durch Sicherung von vorhandenen bzw. Schaffung neuer Dauerarbeitsplätze die Folgen der Truppenreduzierung für die regionale Wirtschaft abzumildern¹²¹. In diesem Zusammenhang wurde für den Kreis Flensburg-Schleswig ein Ausschuss gebildet, der von den ersten Nachnutzungsüberlegungen bis hin zur Entwicklung von künftigen Vermarktungsstrategien mit in den Konversionsprozess eingebunden wurde. Mehrmals im Jahr tagten in diesem Zusammenhang die Mitglieder, bestehend aus dem Landrat (Kreis Schleswig-Flensburg), Vertretern der beiden betroffenen Ämter, den Bürgermeistern der Gemeinden Eggebek und Tarp, Vertretern des Kreistags sowie der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Flensburg/Schleswig (WiREG)¹²².

Unterstützung durch
Regionalmanagement

Umgang mit Natur und Landschaft

Ausgangslage

Das Konversionsgelände zeichnete sich zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe durch eine geringe bauliche Dichte und hohe Grünanteile aus. Die gebäudenahen Freiflächen waren überwiegend als Rasenflächen ausgebildet. Abschnittsweise befanden sich zwischen den Unterkunftsgebäuden einzelne Großbäume oder dichte Mischgehölzbestände. Prägende, landschaftsbestimmende Elemente fehlten jedoch weitgehend, mit Ausnahme eines Knicks am westlichen Rande der Liegenschaft sowie einzelnen Baum- und Gehölzreihen im Übergang zur freien Landschaft.

Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Forstbehörde befanden sich zum Zeitpunkt des Truppenabzugs weder Waldflächen noch FFH-Gebiete oder streng geschützte Arten unmittelbar auf dem ehemaligen Kasernengelände. Jedoch grenzt eine Waldfläche im Südosten an das Gelände an. In 500 Metern Entfernung östlich zur Konversionsfläche befindet sich das FFH-Gebiet „Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au“.

¹²¹ Ebenda, S. 1.

¹²² Ebenda.

Abb. 23: Lage des FFH-Gebietes zum Kasernengelände; Gemeinde Tarp



Altlastensanierung

Im Jahr 2008 wurden der Gebäudebestand und nahezu alle Verkehrsflächen des Kasernengeländes abgerissen, entsiegelt und beräumt. Im Jahr 2010 wurden die Altlasten saniert. Altlastenverdachtsflächen befanden sich ausschließlich unter voll versiegelten Flächen im östlichen Plangebiet, dort, wo ursprünglich die Tankstelle der Kaserne sowie Werkstätten untergebracht waren. Die Flächen wurden entsiegelt, untersucht und nach Bedarf saniert. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde der kontaminierte Boden ausgehoben und vollständig ausgetauscht.



Foto 31: Kasernengelände nach Truppenabzug und Beräumung für den 1. Bauabschnitt; Gemeinde Tarp

Art und Umfang des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriffsbilanzierung wurde der Vegetationsbestand aus dem Jahr 2007 zugrunde gelegt, also der Zustand vor den Entsiegelungs- und Abrissarbeiten aus dem Jahr 2008 und der Altlastensanierung aus 2010. Zu diesem Zeitpunkt wurden eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung für das gesamte Gelände erstellt.

Flächenbilanzierung

Für die Kartierung wurde zunächst eine Flächenbilanzierung erhoben, die im Ergebnis eine Flächenversiegelung aufgrund von Verkehrsflä-

chen, Sportflächen und Gebäuden in Höhe von 11,7 ha¹²³ feststellte. Mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Schleswig-Flensburg wurde die Möglichkeit vereinbart, die vorversiegelten Flächen mit der künftigen Versiegelung zu verrechnen.

Zusätzlich wurden alle vorhandenen Gehölzflächen einschließlich ihrer Wertigkeit ermittelt. 5,7 ha waren nach der Flächenbilanz mit Gehölzen bewachsen. Bei Inanspruchnahme aller Gehölze würde sich rein rechnerisch auf Grundlage der festgelegten Wertfaktoren ein Kompensationsbedarf von 8,7 ha ergeben¹²⁴. Die restlichen Freiflächen zählen zu den Ruderalflächen, die keine besondere Wertigkeit erhalten.

Abb. 24: Kartierung und Flächenermittlung; Gemeinde Tarp



Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 21 „Schellenpark“ wird zunächst nur ca. ein Drittel des Konversionsgeländes überplant. Die dabei angewandte Methode zur Eingriffsbilanzierung berücksichtigt den gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“¹²⁵. Demnach sind der Eingriff sowie der erforderliche Ausgleich für Bodenversiegelung und für Veränderungen des Landschaftsbildes getrennt zu betrachten, was entsprechend im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zum Tragen kommt.

Im Geltungsbereich wurden laut Biotop- und Nutzungstypenkartierung Gehölzbiotope in Form von Nadelgehölzen, Feldgehölzen, Einzelbäumen und Baumgruppen sowie Ruderalflächen als „halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer und trockener Standorte“ festgestellt¹²⁶. Durch die geplante Nachnutzung werden ca. 2 ha vorhandene Gehölzfläche durch Bauflächen und Erschließungsstraßen in Anspruch genommen. Auf Grundlage der zusammen mit dem Kreis festgelegten Wertansätze ergibt sich für den entsprechenden Gehölzverlust ein errechnetes Kompensationserfordernis von 3,2 ha¹²⁷.

Biotop- und Nutzungstypen-
kartierung

123 Ingenieurgesellschaft Nord (2007): Flächenbilanz für den Bebauungsplan Nr. 21 „Schellenpark“, Anlage 1–3, Schleswig.

124 Ebenda.

125 Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998.

126 Gemeinde Tarp (Hrsg.) (2012): Bebauungsplan Nr. 21 „Schellenpark“ Umweltbericht – Teil B, Bearbeitungsstand 3.2.2012, Albersdorf, S. 6.

127 Ebenda, S. 19.

Die vorhandene Versiegelung beträgt im Plangebiet 4 ha. Durch die künftigen Festsetzungen erfolgen eine zusätzliche Versiegelung in Höhe von 2,49 ha und eine zusätzliche Teilversiegelung in Höhe von 0,33 ha¹²⁸. Für die zusätzliche Versiegelung ist aufbauend auf dem mit dem Kreis festgelegten Rechenansatz ein Ausgleich im Umfang von 1,34 ha notwendig¹²⁹.

Grundsätzlich hält die Gemeinde Tarp in der Begründung zum Bebauungsplan fest, dass sie „... die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes durchführen und deren Erhaltung auf Dauer sichern¹³⁰“ wird.

Ökokonto

Da der Verlust von Gehölzstrukturen gemäß § 12 (1) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) des Landes Schleswig-Holstein jedoch nur mit der Anpflanzung von Gehölzen ausgeglichen werden kann und dies in der errechneten Größenordnung im Plangebiet nicht möglich ist¹³¹, werden zurzeit noch geeignete Flächen gesucht. Auch kann der geplante Eingriff nicht mit Hilfe des Ökokontos der Gemeinde ausgeglichen werden. Ziel der Maßnahmenflächen im Ökokonto ist die Freihaltung bzw. der Rückbau von Verbuschung im Treenetal¹³² (FFH-Gebiet), so dass das Anpflanzen von Gehölzen zu unterbinden ist. Möglicherweise erfolgt ein Ausgleich über Aufforstungsmaßnahmen an anderer Stelle. Die entsprechende Abstimmung mit den zuständigen Behörden findet derzeit statt. Für die geplante zusätzliche Bodenversiegelung soll dagegen eine Fläche des Ökokontos „Keelbek I/II“ der Gemeinde südöstlich der Ortslage in Anspruch genommen werden. Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind im weiteren Verfahren noch zu klären.

Bewertungsmethode

Runderlass Schleswig-Holstein

In dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ werden neben einem Überblick zu den rechtlichen Rahmenbedingungen Festlegungen im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren und zur Berücksichtigung von Grünordnungs- und Landschaftsplänen getroffen. Zentrale Aussage im Runderlass ist die folgende Vorgabe:

„Wirkt sich ein Eingriff nur auf eines der beiden Schutzgüter (Naturhaushalt oder Landschaftsbild) aus, muss der Ausgleich die jeweilige Eingriffsfolge kompensieren. Es wäre unzulässig, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge des Baues von höhergeschossigen Gebäuden durch die Aufwertung einer Fläche auszugleichen oder ersetzen zu wollen.“¹³³

128 Ebenda, S. 13.

129 Ebenda.

130 Gemeinde Tarp (Hrsg.) (2012): Bebauungsplan Nr. 21 „Schellenpark“, Begründung – Teil A, Bearbeitungsstand 3.2.12, Albersdorf, S. 13.

131 Ebenda, S. 19.

132 Gemeinde Tarp (2008): Umweltausschuss 09/08, Protokoll der Umweltausschusssitzung am 4.9.2008, Tarp, S. 3.

133 Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998, 2.4.

Zur Eignung und Bewertung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen finden sich im Anhang zum Runderlass entsprechende Hinweise. Demnach ist für eine zusätzliche Bodenversiegelung folgender Flächenansatz bei der Berechnung der Ausgleichsfläche erforderlich, vorausgesetzt, es handelt sich um ackerähnliche Flächen, die in naturbetonte Biotoptypen oder offene Gewässer mit Uferrandstreifen umgewandelt werden:

Berechnung
Ausgleichsfläche

- für Vollversiegelung im Verhältnis 1:0,5
- für Teilversiegelung im Verhältnis 1:0,3¹³⁴.

Bei Inanspruchnahme einer höherwertigen Fläche oder bei geplanter extensiver Nutzung erhöhen sich die Verhältniszahlen. Im vorliegenden Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Schellenpark“ wurden jedoch die für den Regelfall festgelegten Flächenansätze zugrunde gelegt, eine Erhöhung der Verhältniszahlen erfolgte nicht¹³⁵.

Darüber hinaus werden im Runderlass höhere Orientierungswerte für Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gefordert. In Abstimmung mit dem Kreis wurden diese für die Entfernung von Gehölzen im künftigen Schellenpark wie folgt festgelegt¹³⁶:

- Flächen unter 100 m² erhalten keinen besonderen Wertansatz,
- Flächen zwischen 100 und 200 m² erhalten den Wertansatz 1:1,0,
- Flächen über 200 bis 5.000 m² erhalten den Wertansatz 1:1,5,
- Flächen über 5.000 m² erhalten den Wertansatz 1:2.

Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild sind laut der Regelung gesondert zu behandeln. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens müssen diese noch definiert bzw. muss eine Ausgleichsfunktion der vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen argumentativ nachgewiesen werden.

Kompensationserfordernis als Gegenstand der Abwägung

Von der Gemeinde wird der vollständige Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft angestrebt. Als Eigentümer der Fläche will die Gemeinde einerseits über eine ausreichende Flexibilität bei der Neustrukturierung der Grundstücke verfügen, damit sich die Grundstücke in der Region vermarkten lassen. Andererseits sollen die daraus resultierenden Eingriffe gezielt innerhalb des Gemeindegebiets ausgeglichen werden und damit den örtlichen Landschafts- und Erholungsräumen zugutekommen.

Vollkompensation

Bereits in den Vorjahren hat die Gemeinde verstärkt den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen, indem sie verschiedene Maßnahmen zur Qualifizierung der Landschaftsräume durchgeführt hat. Aus diesem Grund wurde schließlich das Ökokonto „Keelbek I/II“

¹³⁴ Ebenda, Anhang.

¹³⁵ Gemeinde Tarp (Hrsg.) (2012): Bebauungsplan Nr. 21 „Schellenpark“ Umweltbericht – Teil B, Bearbeitungsstand 3.2.12, Albersdorf, S. 18.

¹³⁶ Ebenda, S. 11.

eingerrichtet, das auch für den Ausgleich des Konversionsvorhabens in Anspruch genommen werden soll. (Nach dem Bebauungsplanentwurf und seiner Begründung ist eine Vollkompensation des Eingriffs beabsichtigt.) Da die Inanspruchnahme des Kontos im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan bereits festgelegt ist, deutet sich bislang nicht an, dass im Rahmen der Abwägung diesbezüglich noch einmal Einschränkungen vorgenommen werden sollen.

Auch gibt es bislang keine Hinweise, dass die Festsetzungen zu den geplanten Grünflächen im Schellenpark eine Funktion im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung übernehmen. Aller Voraussicht nach wird die Gestaltung der bereits im Bestand unversiegelten Parkflächen somit ausschließlich zur Attraktivitätssteigerung des neuen Standortes vorgesehen.

Der entsprechend hohe Stellenwert landschafts- und grünordnerischer Belange wird zusätzlich durch die Tatsache unterstrichen, dass auch die bereits erfolgte Sanierung der Bodenverunreinigungen keinen Eingang in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gefunden hat. Da ein entsprechender Sanierungsbonus wie in anderen Fallbeispielen bislang nicht bei der Bewertung angerechnet wurde, ist auch diesbezüglich nicht von einer entsprechenden Berücksichtigung bei der Abwägung auszugehen.



Foto 32: *Baumbestand und künftiger Bestandteil der Parkanlage; Difu*

Wald

Die vorhandene Vegetation im ersten Bauabschnitt wurde in Abstimmung mit der Forstbehörde nicht als Wald, sondern als geschützte Baumgruppen eingestuft. Diese bleiben im Zuge der Freiraumgestaltung erhalten und werden vornehmlich in die künftigen Parkflächen integriert.



Foto 33: Baumbestand auf dem Konversionsgelände; Difu

Artenschutz

Das Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten wurde als unwahrscheinlich angesehen¹³⁷, so dass eine weiterführende Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes entfiel.

Besondere Lösungsansätze

Die Gemeinde Tarp hat mit der Entwicklung des Schellenparks ein Konzept in Angriff genommen, das auf die Stabilisierung der Bevölkerungszahlen abzielt und somit den Prognosen bezüglich des demografischen Wandels gegensteuern will. Dies geschieht auch mit Blick auf die im Ort vorhandenen Infrastrukturen, die nicht zuletzt für die Bundeswehreinheiten geschaffen wurden und aufgrund der Standortschließungen als gefährdet gelten. Hierzu zählen beispielsweise die Schul- und Versorgungsangebote.

Stabilisierung der
Einwohnerzahlen und
Versorgungsangebote

Besonders attraktiv erscheint der neue Wohnstandort aufgrund seiner starken Durchgrünung und öffentlichen Freiflächen. Ein Teil der vorhandenen Vegetation konnte dabei in das Konzept mit integriert werden. Die in Teilen notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzen wird auf dem Gelände erst bei tatsächlicher Inanspruchnahme der Grundstücke durchgeführt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für potenzielle Bautätigkeiten werden dagegen bereits mit Schaffung der Baurechte durchgeführt oder sie werden mit dem kommunalen Öko-konto verrechnet. Ein möglicher Überschuss an Kompensation, der bei mangelnder Grundstücksnachfrage entstehen könnte, erfolgt zugunsten landschaftspflegerischer Ziele und in Verantwortung der Gemeinde.

Starke Durchgrünung

Der hohe Stellenwert, den Natur und Landschaft für die Gemeinde Tarp besitzen, ist durchaus beispielgebend. Mehrere Argumente könnten gerade im Rahmen des Konversionsvorhabens gegen eine Vollkompensation sprechen. So ist u.a. die Entwicklung der Liegenschaft aufgrund der direkten Anbindung an den Ortskern von Tarp dringend notwendig, um den Zusammenhalt der westlich und östlich gelegenen Gemeindeteile

¹³⁷ Ebenda, S. 7.

zu bewahren bzw. wieder herzustellen. Auch fand im Schellenpark zu-
mindest in Teilen eine Bodensanierung statt, so dass bereits ein wesent-
licher Beitrag für Natur und Umwelt erfolgt ist. Dennoch wird von der
Gemeinde nicht nur der vollständige Ausgleich angestrebt; sie schafft
darüber hinaus noch Naherholungsflächen auf dem Gelände, die un-
abhängig von der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung realisiert werden
sollen.

Besondere Transparenz

Ebenso verdeutlichen die detaillierten Informationen auf der Internet-
seite des Amtes Oeversee über den notwendigen Ausgleich von Ein-
griffen in Natur und Landschaft, das Prinzip des Ökokontos, voraus-
sichtliche Kosten und gesetzliche Grundlagen¹³⁸ das Gewicht, das natur-
schutzrechtliche Belange in der Region besitzen. Mit der Internetplatt-
form wird nicht nur eine Sensibilisierung der Öffentlichkeit angestrebt.
Es wird auch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung für Investoren und
private Bauwillige transparent und nachvollziehbar.

Abb. 25: Informationen zu Eingriff und Ausgleich auf der Internetseite des Amtes Oeversee;
Screenshot



¹³⁸ Amt Oeversee Online (2012): Naturschutz: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, http://www.amtoeversee.de/was-erledige-ich-wo_ratinfo_index_14_680_9_stichwort_detail.html

5. Fazit und Empfehlungen

Die Konversion militärischer Liegenschaften stellt sich als außerordentlich vielgestaltige Aufgabe dar – für die Städte und Gemeinden, aber auch für den Bund als Eigentümer der Flächen. Die sechs hier dokumentierten Konversionsbeispiele machen die große Bandbreite der Fallkonstellationen deutlich, ohne das Spektrum der möglichen Konversionsfälle erschöpfend abbilden zu können. In jedem Fall zeigt sich jedoch: Die bauliche Nachnutzung der durch Unterkünfte oder sonstige bauliche Anlagen genutzten ehemaligen Militärfächen war im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung geboten. Dabei kommen ganz unterschiedliche gemeinwohlorientierte Erwägungen zum Tragen.

Große Bandbreite an
Fallkonstellationen

5.1 Konversion aus Gründen des Gemeinwohls

Allem voran geht es um die nachhaltige Nutzung vorhandener Ressourcen. Die vorhandene bauliche Infrastruktur soll immer dann weiter genutzt werden, wenn ihr Erhaltungszustand gut ist und eine sinnvolle Nachnutzung auf eine angemessene Nachfrage am Markt trifft. Dies ist etwa bei der Nachnutzung der Lagerhallen in Neustadt hervorragend gelungen. Im Einzelfall kann der Erhalt der baulichen Infrastruktur aber auch geboten sein, weil ein Rückbau besonders aufwendig und deshalb aus finanziellen Erwägungen nicht vertretbar ist. Um einen solchen Fall handelt es sich bei den Munitionsbunkern in der Gemeinde Saerbeck. Trotz der Lage im Außenbereich war die Nachnutzung des Areals als Energiepark für die Erzeugung erneuerbarer Energien eine unter ökologischen Erwägungen nachhaltige stadtentwicklungspolitische Entscheidung. Die notwendige Energiewende macht es erforderlich, auch im Außenbereich Flächen in erheblichem Umfang für die Erzeugung erneuerbarer Energien umzunutzen. Zu diesem Zweck vorrangig auf baulich vorgenutzte und vorbelastete Flächen zurückzugreifen, ist ein Gebot der ökologischen und wirtschaftlichen Vernunft. Im Kern dient das Flächenrecycling ehemaliger militärischer Liegenschaften dazu, die Landschaft zu schonen, vorhandene Infrastruktur zu nutzen und die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu verringern.

Nachhaltige Nutzung
vorhandener Ressourcen

Die Fallstudien zeigen, dass sich insbesondere Kasernenunterkünfte nicht immer erhalten lassen und der Abriss mit anschließender zeitgemäßer Neubebauung die bessere Alternative sein kann. Vor allem der zum Teil schlechte Erhaltungszustand der Gebäude, aber auch die heutigen Erwartungen, die diesen nicht mehr entsprechenden Grundrisszuschnitte und der nicht nur energetische Substandard machen einen Rückbau häufig unumgänglich. Die anschließende Neubebauung ist dann aus den unterschiedlichsten Gründen des Allgemeinwohls sinnvoll. So lässt sich städtebaulichen Defiziten in angrenzenden Stadtteilen durch eine entsprechende Entwicklung entgegenwirken, wie insbesondere die Konversionsmaßnahme in Schwerin zeigt. Trotz schwindender Einwohnerzahlen kann die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer Konversionsfläche sinnvoll sein, um die Anbindung angrenzender

Alternative Abriss und
Neubebauung

Gebiete an die Innenstadt und an den Landschaftsraum zu verbessern und die städtebauliche Struktur insgesamt zu stabilisieren.

Effekte für den lokalen
Wohnungsmarkt

Ein weiterer bedeutsamer Grund für die Nachnutzung militärischer Liegenschaften können die örtlichen Erfordernisse des Wohnungsmarktes sein. So zeigen die Beispiel aus Dortmund und aus Tarp: Trotz voraussichtlicher Einwohnerverluste wirkt die Schaffung geeigneter Wohnungsangebote innerhalb des Siedlungsgebietes der Suburbanisierung entgegen und ist durch die gute verkehrliche Anbindung sowie die Innenstadt- bzw. Ortskernnähe auch ökologisch nachhaltig. Wie die Konversionsmaßnahme in Hannover zeigt, können ähnliche Erwägungen auch bei der Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbeflächen eine Rolle spielen.

Vermeidung negativer
Folgewirkungen

Grundsätzlich geht es bei leerfallenden Gebäuden auf Konversionsflächen immer auch um die Sicherung vor Vandalismus und um die Vermeidung negativer Ausstrahlungseffekte in das nähere Umfeld. Gerade bei kleinen Gemeinden kann eine solche negative Ausstrahlung dominierend auf die gesamte Ortsentwicklung wirken. Demgegenüber ist eine wirtschaftliche Nachnutzung der Areale mindestens ein Ausgangspunkt, den mit dem Truppenabzug häufig verbundenen Verlust an Nachfrage und Wirtschaftskraft aufzufangen. Solche Entwicklungen sind dann allerdings grundsätzlich in den regionalen Kontext einzubinden, wie etwa die Konversionsmaßnahme in der Gemeinde Tarp zeigt.

5.2 Integrierte städtebauliche Konzepte unter Einbindung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Konzeptionelle Einbindung
der Biotopstrukturen

Insgesamt verdeutlichen alle Fallbeispiele den hohen Standard der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wenn Konversionsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Konzepte gehen in der Regel über die gesetzlich gebotenen Mindestanforderungen hinaus. Auf vorhandene Biotopstrukturen wird auch unabhängig von deren gesetzlichem Schutzstatus nach Möglichkeit Rücksicht genommen, die städtebaulichen Konzepte werden entsprechend angepasst. Dies gilt etwa in Schwerin für den Erhalt einer Allee mit altem Baumbestand oder auch in Dortmund, wo mit Blick auf den teilräumlichen Erhalt älterer Laubbäume eine öffentliche Grünfläche mit entsprechenden Bindungen festgesetzt und zugleich auf die im übrigen Gebiet großräumig durchgeführte Beseitigung von Bodenverunreinigungen verzichtet wurde. In Saerbeck folgte der Zuschnitt der einzelnen Sondergebiete für den geplanten Energiepark den Anforderungen des Naturschutzes. Hierzu wurde die Schutzwürdigkeit der einzelnen Bereiche der Konversionsfläche naturschutzfachlich überprüft – mit dem Ergebnis, dass eine Teilfläche im Norden einen höheren Schutzstatus durch Einbeziehen in ein angrenzendes Naturschutzgebiet erhielt, während die Konversionsfläche im Übrigen aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wurde. Die daneben im Gebiet vorgefundenen wertvollen

Biotopstrukturen konnten darüber hinaus in den meisten Fällen erhalten werden.

Die Fallstudien zeigen auch: Mit der Integration der Belange von Natur und Landschaft in die Planung lassen sich erhebliche Potenziale erschließen, um auf diese Weise das städtebauliche Konzept zu qualifizieren und zugleich einen hohen Ertrag für das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erreichen. Integriertes Planen bedeutet dabei, mögliche Synergien bei der Umsetzung der jeweiligen Ziele aufzuspüren und konsequent zu nutzen. Beispielgebend hierfür ist etwa die Kombination des Regenrückhaltebeckens, das für die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes in Hannover notwendig ist, mit der aus Gründen des Biotopschutzes erforderlichen Sicherung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Auf diese Weise können notwendige Erschließungserfordernisse (Entwässerung) mit den Erfordernissen des Naturschutzes kombiniert und Synergien genutzt werden.

Synergien durch integriertes Planen genutzt

Ein guter Ansatz für eine Kombination städtebaulicher und landschaftspflegerischer Zielsetzungen liegt auch in der angemessenen Durchgrünung der Baugebiete mit öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Bindungen für Anpflanzungen. Sie geben den Gebieten eine Raumstruktur und werten die Qualität des öffentlichen Raumes erheblich auf. Zugleich können sie aber auch einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu verbessern. Entsprechende Ansätze finden sich in allen Fallbeispielen. Auch kleine Maßnahmen – etwa die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigungen auf Parkplätzen und Erschließungsflächen, wo dies mit der Nutzung in Einklang steht – können entsprechende Effekte entfalten.

Angemessene Durchgrünung

Schließlich bieten externe Ausgleichsmaßnahmen, soweit solche im Einzelfall erforderlich werden, häufig die Chance, die angestrebte Aufwertung von Natur und Landschaft mit städtebaulichen Zielsetzungen zu kombinieren. Ein hervorragendes Beispiel hierfür stellt die Entsiegelung und Begrünung des ehemaligen Exerzierplatzes einer umgenutzten Kaserne in Hannover dar, eine Maßnahme, mit der das dort geschaffene Wohngebiet erheblich aufgewertet werden konnte. Ein weiteres gutes Beispiel ist die Nutzung des unter Naturschutz stehenden ehemaligen Übungsschießstandes für externe Ausgleichsmaßnahmen in Dortmund. Hier ist vor allem hervorzuheben, dass dieser Bereich unmittelbar an das neu geschaffene Wohngebiet angrenzt. Die ehemalige Panzerstraße als Weg durch das Naturschutzgebiet zu öffnen, wertet das Wohngebiet entscheidend auf, indem es den Anwohnern eine freiraumbezogene Erholungsmöglichkeit verschafft.

Chancen bei externem Ausgleich

5.3 Koordination und Bündelung von Kompensationsmaßnahmen

Eine wichtige Herausforderung bei der Integration der Belange von Natur und Landschaft in die Planung stellen die komplexen rechtlichen Anforderungen zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Land-

Sich überlagernde Kompensationserfordernisse

schaftselementen dar. Neben der Eingriffsregelung kann sich auch aus dem besonderen Artenschutzrecht und aus dem Biotopschutzrecht das Erfordernis ergeben, Beeinträchtigungen zu vermeiden und auszugleichen. Zusätzlich können Verpflichtungen für Ersatzaufforstungen nach Waldrecht sowie für Ersatzpflanzungen nach kommunalen Baumschutzsatzungen bestehen. Die jeweiligen Vermeidungs- und Kompensationspflichten stehen grundsätzlich selbständig nebeneinander. Die Wirkungen der aus unterschiedlichem Rechtsgrund veranlassten Maßnahmen überlagern sich jedoch in der Regel.

Gesamtheitlicher Ansatz als
Erfolgsfaktor

Ein Schlüssel zur erfolgreichen Integration der vielfältigen Anforderungen besteht darin, diese insgesamt integriert zu betrachten und zu koordinieren. Der naturschutzfachliche Ertrag kann so vielfach gesteigert und der erforderliche Aufwand reduziert werden. Die Fallstudien machen die Vielfalt der möglichen Ansätze deutlich, entsprechende Synergien zu nutzen. So wurde etwa in Saerbeck die forstrechtlich vorgesehene funktionale Aufwertung zugleich als Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung genutzt. Zudem wurde darauf geachtet, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht nur dazu dienen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufzuwerten, sondern auch positiv auf das Landschaftsbild wirken. Dementsprechend wurden vorrangig vertikale Strukturen als Ausgleich vorgesehen. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (SPE) können zugleich auch eine Stabilisierung und Entwicklung der zu erhaltenden gesetzlich geschützten Biotope oder Naturschutzgebiete bewirken. Ein Ansatz, die unterschiedlichen Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse zu koordinieren, besteht auch darin, Ausgleichsmaßnahmen in jenen Bereichen vorzunehmen, die aus Gründen der Vermeidung von Beeinträchtigungen in ihren natürlichen Funktionen erhalten und gestärkt werden sollen. So können in Saerbeck und in Dortmund entsprechende Aufwertungsmaßnahmen in das angrenzende Naturschutzgebiet bzw. in die entsprechend als SPE-Flächen festgesetzten Bereiche gelenkt werden. Auch Schutzstreifen gegenüber angrenzenden Waldgebieten bieten sich hierfür an.

Insgesamt kann der Ertrag für Natur und Landschaft – bei gleichzeitiger Reduzierung des Aufwands – gesteigert werden, indem die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse multifunktional und integriert betrachtet und in ein entsprechendes Gesamtkonzept eingebunden werden.

5.4 Eingriffsausgleich in der Abwägung

Die Fallstudien haben auch deutlich gemacht: Es gibt sowohl in Bezug auf die Bewertung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung als auch im Rahmen der Abwägung Spielräume, den entstehenden Aufwand für entsprechende Maßnahmen zu reduzieren. Die Städte und Gemeinden haben hiervon nur sehr eingeschränkt Gebrauch gemacht. Gleichwohl ist eine Reihe von durchaus tragfähigen Gründen erkennbar geworden, die es nahegelegt hätten, auch über eine Reduzierung des Aufwandes für die Kompensationsmaßnahmen nachzudenken. Durchgängig war das vorrangige Ziel die vollständige

Mögliche Gründe für Verzicht
auf Vollkompensation

Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Gründe, hiervon in der Abwägung mit anderen gewichtigen öffentlichen Belangen abzuweichen, kamen im Ergebnis nicht zum Tragen, weil die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme für die Kommunen auf andere Weise sichergestellt werden konnte. Entweder war ein Vorhabenträger bereit, die Mehrkosten auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags zu übernehmen; oder aber es konnten Förderprogramme zur Finanzierung der Konversionsmaßnahme genutzt werden, welche für eine ausreichende Entlastung der Gesamtkosten sorgten.

Ein argumentativer Ansatzpunkt, in der Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen auf eine Vollkompensation zu verzichten, kann z.B. darin gesehen werden, dass mit der Konversionsmaßnahme ein Beitrag zur „Energiewende“ und damit zu einem zentralen Anliegen der nationalen Klimaschutz- und Energiepolitik geleistet wird. Insbesondere wenn bei einer solchen Maßnahme kurzfristige ökonomische Verwertungsinteressen hintangestellt werden, dürfte eine partielle Zurückstellung von Forderungen des Naturschutzes im Einzelfall zu rechtfertigen sein, weil dies im übergeordneten Gemeinwohlinteresse ist.

Rolle der „Energiewende“

Ein anderer Anknüpfungspunkt für einen etwaigen Verzicht auf die Vollkompensation können auch die vergleichsweise hohen Kosten der Konversionsmaßnahme sein. Eine solche Konstellation kann sich z.B. ergeben, wenn angesichts der hohen Kosten für die Beseitigung von Bodenverunreinigungen eine Kostenbegrenzung notwendig ist, um die Wirtschaftlichkeit und Vermarktbarkeit des Vorhabens sicherzustellen. Schließlich kann auch die besondere Lage des Gebietes z.B. in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Industriegebiet mit starken Immissionsbelastungen sowie die Insellage inmitten urbaner Siedlungsstrukturen Anlass geben, im Rahmen der Abwägung einen Verzicht auf die Vollkompensation des Eingriffs zu erwägen.

Faktor „Wirtschaftlichkeit“

In der Rechtsprechung wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass rechnerische Verfahren zur Bewertung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren Ausgleich unzulänglich sind und je nach Anwendung der einen oder anderen Methode auch zu abweichenden Ergebnissen führen. Deshalb besteht grundsätzlich auch Raum, im Rahmen der Abwägung Ausgleichsdefizite hinzunehmen, wobei – allein hierauf gestützt – in der Regel rechnerische Ausgleichsdefizite in eher nur geringem Umfang gerechtfertigt sind.

5.5 Richtige Bewertung von Eingriff und Ausgleich

Während mit der Abwägung am Ende des Planungsverfahrens die Entscheidung für oder gegen die Vollkompensation offensichtlich wird, existieren auch im Vorfeld erhebliche Spielräume, die sich aus der Anwendung der Bewertungsverfahren ergeben. Häufig findet im Rahmen der notwendigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Vielzahl von individuellen Bewertungsvorgängen statt, die in der Praxis regelmäßig in einem Abstimmungsprozess mit den Naturschutzbehörden koordiniert

werden. Diese Spielräume bieten gute Ansätze, um den Besonderheiten der jeweiligen Konversionsfläche gerecht zu werden.

Kein einheitliches
Bewertungsverfahren

Ein einheitliches, allgemein fachlich anerkanntes und verbindliches Bewertungsverfahren für Eingriffe in Natur und Landschaft gibt es nicht. Es besteht weder eine Rechtspflicht, ein bestimmtes Bewertungsverfahren zugrunde zu legen, noch ist die planaufstellende Gemeinde an das Ergebnis eines (fehlerfrei durchgeführten) standardisierten Verfahrens zur Eingriffsbewertung gebunden. Die planende Gemeinde hat vielmehr in eigener Verantwortung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten. Sie sollte die Plausibilität der Bewertung kritisch überprüfen und ist befugt, aufgrund eigener Erwägungen auch abweichende Bewertungen vorzunehmen.

Die Fallstudien zeigen: Die eingeführten Bewertungsmethoden entfalten nicht immer angemessene Ansätze, um besondere Bedingungen zu bewerten. Angesprochen ist hier z.B. die naturschutzfachliche Bewertung des Tarnwaldes auf den Bunkeranlagen. Bei der Bewertung dieses Biotops wurde nachvollziehbar ein Abschlag gemacht, der in Anbetracht von dessen stark verminderter Leistungsfähigkeit allerdings als eher knapp bemessen angesehen werden kann. Auch sollten die spezifische Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes (wie im Fallbeispiel Hannover) und die starke Grundbelastung der Biotope durch die von den angrenzenden industriellen und gewerblichen Nutzungen ausgehenden Immissionen sowie die Insellage ohne Anschluss an ein Biotopverbundnetz die naturschutzfachliche Bewertung des Eingriffs beeinflussen. Als beispielgebend ist das Verfahren der Stadt Dortmund anzusehen: Sie bringt für Flächen, auf denen eine Bodensanierung zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und insbesondere der Gesundheit durchgeführt werden muss, einen Sanierungsbonus bei der Bewertung des Ausgleichserfordernisses in Ansatz. Mit den gleichen Argumenten könnte auch im Rahmen der Abwägung ein Abschlag von der Vollkompensation gerechtfertigt werden.

Abgrenzung Innen-/Außen-
bereichsflächen

Von weichenstellender Bedeutung für die Bewertung der Ausgleichserfordernisse ist schließlich die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereichsflächen. Für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereichsflächen ist bei der Ermittlung des Ausgleichserfordernisses nicht nur der vorgefundene Zustand von Natur und Landschaft maßgeblich. Vielmehr sind Eingriffe, die nach bestehendem Baurecht bereits zulässig waren, nicht mehr auszugleichen – unabhängig davon, ob dieser Eingriff jemals realisiert wurde. Ausgleichspflichtig sind demnach Eingriffe nur in dem Umfang, in dem Beeinträchtigungen des Naturhaushalts ermöglicht werden, die über das sich bereits aus § 34 BauGB ergebende Maß hinausgehen. In welchem Maße solche zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ist eine Wertungsfrage, da sich insbesondere der Grad der bereits zulässigen Versiegelungen durch Nebenanlagen, Zufahrten, Hoffflächen etc. nach Maßgabe von § 34 BauGB nur schwer bestimmen lässt. Die damit eröffneten Spielräume sollten im Sinne der gesetzlichen Wertung, flächensparende Überplanungen bestehender Baurechte zu begünstigen, ausgelegt werden. Bei der Bewertung des Eingriffs muss dabei auch nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass die geschaffenen Baurechte stets vollständig ausgenutzt werden.

Gerade bei einem Fall wie in Neustadt, bei dem der Gebäudebestand erhalten werden soll, können – auf Erfahrungswerten beruhend – abweichende Prognosen über den Ausnutzungsgrad der Baurechte getroffen werden, die unterhalb der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal möglichen Ausnutzung der Baurechte liegen.

5.6 Kooperation zwischen Gemeinde und Naturschutzbehörde

Den Naturschutzbehörden – dies hat sich in den Fallstudien bestätigt – kommt bei der Realisierung entsprechender kommunaler Planungen eine faktisch außerordentlich starke Position zu. Bereits bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs wird die Untere Naturschutzbehörde nicht nur den gesetzlichen Erfordernissen entsprechend konsultiert. Vielmehr wird regelmäßig eine frühzeitige Abstimmung mit den Naturschutzbehörden gesucht, um deren Unterstützung für das weitere Verfahren zu gewinnen. Die formalrechtliche Verfahrenshoheit der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung wirkt sich faktisch nicht aus. Grund hierfür ist u.a., dass die Unteren Naturschutzbehörden im Bereich des gesetzlichen Biotopschutzes und des Artenschutzes zwingendes Recht anwenden, welches der gemeindlichen Planung entzogen ist. In Fällen, in denen es auf die Anwendung der entsprechenden Vorschriften des Naturschutzrechts ankommt, hängt die Durchführung des Vorhabens letztlich von der Entscheidung der Naturschutzbehörden ab. Diesen obliegt es mit dem Gesetzesvollzug auch, die dabei bestehenden Spielräume z.B. bei der Bewertung von Sachverhalten anzuwenden. Die damit verbundene Stellung im Verfahren entfaltet auch über den engen Bereich der bindenden naturschutzrechtlichen Regelungen hinaus Wirkung. Aus der Sicht der planenden Gemeinden ist es deshalb für eine erfolgreiche Verfahrensgestaltung von entscheidender Bedeutung, sich frühzeitig mit den Naturschutzbehörden abzustimmen. Die frühzeitige Einbindung der Naturschutzbehörden ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für eine erfolgreiche Konversion – nicht zuletzt auch deshalb, weil sie vertrauensbildend wirkt.

Rolle der Naturschutzbehörden

Wie erfolgreich eine Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Unterer Naturschutzbehörde ist, hängt im Einzelfall stark von der jeweiligen Kooperationskultur ab. Dabei geht es auch darum, eine über fachspezifische Sichtweisen hinausgehende gemeinsame Verantwortung für die Entwicklung des Gemeinwesens in einer Region wahrzunehmen. Kreisfreie Städte haben dabei insoweit einen Vorteil, als hier die Untere Naturschutzbehörde Teil der Stadtverwaltung ist. Diese gemeinsame Verantwortung gilt es etwa in Bezug auf eine naturverträgliche und ressourcenschonende Stadtentwicklung genauso in Erinnerung zu bringen wie bei der Planung für Infrastrukturvorhaben von zukunftsweisender Bedeutung.

Kooperationskultur und gemeinsame Verantwortung

5.7 Konversionsmanagement

Externer Sachverstand
hilfreich

Wichtiger Erfolgsfaktor ist auch die Einrichtung eines für die jeweilige Ausgangssituation passenden Konversionsmanagements. Je nach Personalausstattung und finanziellen Möglichkeiten kann hierfür auch ein externes Büro eingeschaltet werden. Häufig wird es sinnvoll sein, in dieser Orientierungsphase – wo möglich – auf geeignete Förderprogramme zurückzugreifen, um externen Sachverstand einzubinden.

Arbeitsgruppe als
Steuerungsteam

Das Konversionsmanagement umfasst dabei nicht allein die Entwicklung einer Nachnutzungskonzeption und deren Umsetzung in einen städtebaulichen Plan. Konversionsmanagement betrifft vielmehr auch die Koordination der gesamten Umsetzung von der Finanzierung bis zur Vermarktung. Bewährt hat sich dabei u.a. die Bildung einer AG als Steuerungsteam, an der alle für die Durchführung der Konversion maßgeblichen Akteure mitwirken. Die Federführung muss bei der Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung liegen. Darüber hinaus ist die Einbindung des Grundstückseigentümers – dies ist im Regelfall weit vor der eigentlichen Veräußerung die BImA – maßgeblich für eine erfolgreiche Konversion. Gerade die BImA gewährleistet nämlich ihrerseits entsprechende Ansprech- und Projektleitungsstrukturen innerhalb ihrer Spartenorganisation. Über Kooperationsverfahren wie z.B. die neuartigen Instrumente der Kooperationsvereinbarungen bietet sie den betroffenen Kommunen sowohl anteilige Kostenträgerschaft wie auch transparente Entscheidungsstrukturen. Diese Form der Kooperation ermöglicht es, alle relevanten Fragen der Konversion sehr konzentriert und ergebnisorientiert zu bearbeiten und zu entscheiden, und stellt zudem die Akzeptanz und Unterstützung der mitwirkenden Akteure besser sicher als herkömmliche bilaterale Konsultationsformen.

Je nach Zielsetzung der Konversion können aber auch andere Faktoren auslösend und unterstützend wirken. Auch eine kleine Gemeinde kann bei solchen Grundkonstellationen Motor eines ambitionierten Konversionsprojektes sein. Beispiel hierfür ist das Energieparkprojekt der Gemeinde Saerbeck. Als „Push-Faktor“ wirkte hier der Gewinn des Wettbewerbs „Klimakommune NRW“. Dieser wertete, neben dem enormen Imagegewinn, das Projekt insgesamt in der öffentlichen Wahrnehmung auch bei externen Behörden politisch auf und schuf bzw. verbesserte die finanzielle Basis für eine kompetente Beratung und Begleitung durch ein beauftragtes Büro.

Umfassendes Konversions-
konzept als Grundlage

Beispielgebend ist zudem die systematische Herangehensweise bei der Maßnahme in Neustadt. Sie wurde ermöglicht durch die Erarbeitung eines umfassenden, auch Fragen der Finanzierung und Umsetzung einbeziehenden Konversionskonzeptes. Aus der Struktur dieses Konzeptes lassen sich die bei der Konversion entstehenden Aufgaben sehr gut nachvollziehen. Hilfreich war es, dass die Erstellung eines solchen Konzeptes aus Fördermitteln des Landes finanziert werden konnte. Dies ermöglichte die Beauftragung eines kompetenten, auf Konversionsmaßnahmen spezialisierten Büros. Die Mitfinanzierungsverantwortung der BImA wurde hier über die Durchführung und Finanzierung der erforderlichen Altlastengutachten sowie der städtebaulich-grünordnerischen Bestandsaufnahme auf der Bearbeitungstiefe der verbindlichen

Bauleitplanung geleistet. So konnten frühzeitig die Restriktionen und Raumwiderstände in der Nachnutzungsplanung identifiziert und planerisch entsprechend bewältigt werden.

Schließlich darf auch das Prinzip der „gleitenden Konversion“, d.h. die abschnittsweise Nachnutzung und Vermarktung der freigezogenen Liegenschaften ohne zwischenzeitlichen Leerstand, als ein nachahmenswertes Modell gelten. Neben der Bereitschaft von Bundeswehr, BImA und Gemeinde zu einem solchen schrittweisen Vorgehen ist ein komplexer multilateraler Abstimmungsprozess zu bewältigen. Grundlegend hierfür kann die sehr frühzeitige Erarbeitung einer Konversionskonzeption sein, die als „Roadmap“ der Durchführung der Konversion zugrunde gelegt wird.

„Gleitende Konversion“

Anhang

Interviewtermine zu den Fallbeispielen

Schwerin, 24. Januar 2012

- Frank Fuchsa, Landeshauptstadt Schwerin, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung
- Dr. Günter Reinkober, Landeshauptstadt Schwerin, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung

Saerbeck, 9. Februar 2012

- Guido Wallraven, Gemeinde Saerbeck, NRW-Klimakommune, Projektleitung
- Andreas Fischer, Gemeinde Saerbeck, NRW-Klimakommune, Leiter des Amtes für Planen und Bauen

Dortmund, 10. Februar 2012

- Birgit Niedergethmann, Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Claudia Aab, Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Hannover, 13. Februar 2012

- Claus Clausnitzer, Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Sachgebietsleitung Flächennutzungsplanung
- Dr. Rolf Grave, Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
- Werner Maass, Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Gemeinde Tarp, 16. Februar 2012

- Horst Rudolph, Amt Oeversee, Gemeinde Tarp

Neustadt, 21. Februar 2012

- Thomas Groll, Bürgermeister der Stadt Neustadt (Hessen)
- Thomas Dickhaut, Stadt Neustadt (Hessen), Fachbereichsleiter Bauen, Planen & Umwelt
- Uwe Krüger, Landkreis Marburg-Biedenkopf, Untere Naturschutzbehörde
- Anke Christoph, PW.U – PlanWerk.Umwelt, Berlin
- Hartmuth Röder, GKU Standortentwicklung GmbH, Berlin (Zusatztermin am 14. März 2012)

Literaturverzeichnis

AK Landschaftspflege im Landkreistag und Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein (1992): Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. (2009): Geruchsstoffimmissionsmessungen durch Begehung im Rahmen der Entwicklung des Wohnbaugebietes Hohenbuschei in der Stadt Dortmund. Begründung zum Bebauungsplan Br 203 – Hohenbuschei –, Mönchengladbach.

Arbeitsgemeinschaft Convent Planung und Beratung GmbH und Elbberg Stadt-Planung-Gestaltung, Hamburg (2008): Regionales Wohnraumentwicklungskonzept Region Flensburg.

Arbeitsgemeinschaft gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH/Convent Planung und Beratung GmbH/Prof. Dr. Götz v. Rohr (1998): Teilräumliches Konzept zur Steuerung der Fachmarkt- und Zentrenentwicklung im nördlichen Großraum Hannover, Hamburg/Kiel.

BIO-CONSULT (2009): Landschaftsökologische Untersuchungen zum Munitionsdepot/Bio-Energiepark Saerbeck 2009, Osnabrück.

BIO-CONSULT (2010): Bio-Energiepark Saerbeck. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), i. A. der Gemeinde Saerbeck, Osnabrück.

Blessing/Scharmer (2011): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Stuttgart.

BPW Hamburg/Landschaft & Plan/BulwienGesa AG (2004): Nachnutzungs- und Entwicklungskonzept für die Ämter Eggebek und Oeversee, Hamburg.

Diekmann, Martin, und Frank Lohrberg: Grünordnungsplan Langenhagen-Barracks, Teil 1: Bestandsaufnahme, Bewertung und „Grünordnerischer Anforderungsrahmen“ 06/93, Teil 2: Entwurf 09/94, Hannover.

Erdbaulaboratorium Ahlenberg (2007–2009): Sanierung und Baureifmachung Hohenbuschei in Dortmund-Brackel, Herdecke.

Gartenarchitektur und Landschaftsplanung Christina Podlech (1995): B-Plan Nr. 24.95.01 „Technologie- und Forschungspark“ Schwerin, Grünordnungsplan, Schwerin.

GKU Standortentwicklung GmbH (2008): Konversion Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne Neustadt (Hessen). Städtebauliche und grünplanerische Bestandsaufnahme sowie standortspezifisches Konversionsverfahren, Berlin.

Gellermann/Schreiber (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren, Heidelberg.

Gemeinde Saerbeck (2008): Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept, Saerbeckplus, Saerbeck.

Gemeinde Saerbeck (2011): Bebauungsplan Nr. 39 „Bioenergiepark Saerbeck“, Begründung mit Umweltbericht, Saerbeck.

Gemeinde Tarp (2008): Umweltausschuss 09/08, Protokoll der Umweltausschusssitzung am 4.9.2008, Tarp.

Gemeinde Tarp (Hrsg.) (2012): Bebauungsplan Nr. 21 „Schellenpark“, Begründung – Teil A, Bearbeitungsstand 3.2.12, Albersdorf.

Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH (2009): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Br 203 „Hohenbuschei“ in Dortmund, Dortmund.

GEO-data Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrologie und Umweltanalytik mbH (1997): Ergänzende orientierende Untersuchungsphase (Phase IIa) auf dem Standort der Langenhagen-Barracks in Hannover-Vahrenwald (Statusbericht), Garbsen.

Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft (2008): Energiekonzept B-Plan Br 203 – Hohenbuschei –, Essen.

Hüttemeier & Partner (1997): Untersuchungen auf Bodenkontamination zum geplanten Rückbau der Tankstelle Munitionsdepot Saerbeck – Untersuchungsbericht, i. Auftr. des Staatlichen Bauamtes Coesfeld, Münster.

Ingenieurgesellschaft Nord (2007): Flächenbilanz für den Bebauungsplan Nr. 21 „Schellenpark“, Anlage 1–3, Schleswig.

Kloss, Dr. Ing. Sven Holger (2006): Lichtimmissionsgutachten für B-Plan Br 217 – BVB Trainingszentrum –, Bielefeld.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen LANUV (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Recklinghausen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 3/1999, Güstrow.

Landeshauptstadt Hannover (Hrsg.) (1995): Eingriffsbewertungsmodell der Stadt Hannover (EIBE) – Informationsdrucksache Nr. 952/95, Hannover.

Landeshauptstadt Hannover (Hrsg.) (2000): Überarbeitung Grünordnungsplan „Langenhagen Barracks“, Helpensen.

Landeshauptstadt Hannover (2001): Begründung Bebauungsplan Nr. 1615 „Langenhagen-Barracks Kerngebiet“, Hannover.

Landeshauptstadt Hannover (2002): Begründung Bebauungsplan Nr. 1619 „Langenhagen-Barracks Gewerbegebiet“, Hannover.

- Landeshauptstadt Schwerin (1998): Erläuterungsbericht zum FNP, Schwerin.
- Landeshauptstadt Schwerin (2002): Bebauungsplan Nr. 34.04 „Neue Gartenstadt – Mitte“, Grünordnungsplan, Schwerin.
- Landeshauptstadt Schwerin (2004): Bebauungsplan Nr. 34.04 „Neue Gartenstadt – Mitte“, Grünordnungsplan, Schwerin.
- Landeshauptstadt Schwerin (2007): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35.05 „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“, Schwerin.
- Landeshauptstadt Schwerin (2009): Monitoringbericht Wohnungsmarkt und Stadtumbau 2008/09, Schwerin.
- Landeshauptstadt Schwerin (o.J., Veröffentlichung online 2010): Statusbericht zur Flächennutzungsplanung in der Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin.
- Landeshauptstadt Schwerin (o.J.): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33.01 „Neue Gartenstadt Schwerin“, Schwerin.
- Ludwig/Meinig (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bochum.
- Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2000): Zehn Jahre Truppenabzug und Konversion in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf.
- Oberfinanzdirektion Münster – Bauabteilung (2008): Schädliche Bodenveränderungen/Grundwasserverunreinigungen, Kampfmittelbelastung und Bausubstanz – Phase I, Munitionshauptdepot Saerbeck, Münster.
- Pardey, A. (1993): Empfindlichkeit der Biotoptypen der Stadt Hannover gegenüber Eingriffen im Hinblick auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Gutachten i.A. der Landeshauptstadt Hannover, Untere Naturschutzbehörde, Hannover.
- Region Hannover (2004): Regionales Gewerbeflächenkonzept 2004, Hannover.
- Stadt Dortmund (2009): Begründung zum Bebauungsplan Br 203 – Hohenbuschei –, Satzungsfassung, Dortmund.
- Stadt Neustadt (Hessen) (2008): FFH-Vorprüfung für das Gebiet BE 5120-302 „Maculinea-Schutzgebiet bei Neustadt“ zum B-Plan Nr. 25 „Vor der Dick“ inkl. 6. Änderung des FNP. Stand: 24.11.2008, Neustadt.
- Stadt Neustadt (Hessen) (2009): Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 „Vor der Dick“, Neustadt.
- Stadt Neustadt (Hessen) (2009): 6. Änderung des Flächennutzungsplans Konversion Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne. Begründung zum Entwurf, Teil B, Umweltbericht, Neustadt.