

Elektronisches Dokument:
Statuskonferenz 16. September 2002

Originalquelle:	http://www.tu-berlin.de/~lbp/dbu/dbutd.htm
Originalformat:	pdf
Speicherung mit freundlicher	
Genehmigung von:	TU Berlin
Speicherdatum:	2003-07-22
Speicherort:	http://edoc.difu.de/orlis/DF7176.pdf

Ein Service des Deutschen Instituts für Urbanistik, Berlin

Teil B

Statuskonferenz

16. September 2002

Referenten – Statuskonferenz am 16. September 2002

Klaus-Ulrich Battefeld	Hessisches Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Referat Eingriffe und Biotopschutz Wiesbaden
Wilhelm Breuer	Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) Abteilung Naturschutz Hildesheim
Dr. Arno Bunzel	Deutsches Institut für Urbanistik (difu)
Ingrid Cloos	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
Angelika Freifrau von Fritsch	Stadt Leipzig Amt für Umweltschutz
Wilhelm Hasemann	Stiftung Hof Hasemann Bramsche
Angela Herzberg	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH Mülheim an der Ruhr
Frank Heuser	Land + Forst Projektentwicklungsgesellschaft mbH Friedberg
Virginia Kopkash	Land Use Regulation Program Department of Environmental Protection New Jersey
Prof. Dr. Johann Köppel	Technische Universität Berlin Institut für Landschafts- und Umweltplanung
Prof. Dr. Theo Kötter	Universität Hannover Geodätisches Institut
Jutta Krämer	Kreis Wesermarsch Untere Naturschutzbehörde
Bernd Mros	Stadt Hameln Fachbereich Umwelt Abteilung Naturschutz, Grün- und Landschafts- planung
Manfred Ostendorf	Kreislandvolkverband Wesermarsch
Dr. Lorenz Rautenstrauch	Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein- Main

Anne Schöps	Flächenagentur Kulturlandschaft Mittlere Havel Potsdam
Birgit Seiler	Landratsamt Altenburger Land Amt für Natur- und Umweltschutz
Dr. Reinhard Stock	Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU)
Prof. Dr. Helmut Straßer	Arbeitsgruppe für regionale Struktur- und Umweltforschung (ARSU) Oldenburg
Henning Sundermeyer	Stadt Hannover Amt für Umweltschutz

Teilnehmer der Podiumsdiskussion – Statuskonferenz am 16. September 2002

Godber Andresen	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
Heiner Baumgarten	Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Umwelt und Gesundheit (BUG) Fachamt für Stadtgrün und Erholung
Christa Böhme	Deutsches Institut für Urbanistik (difu)
Dr. Alfred Herberg	Technische Universität Berlin Institut für Landschafts- und Umweltplanung
Matthias Herbert	Bundesamt für Naturschutz
Ulrich Paßlick	Stadtverwaltung Bocholt
Axel Steffen	Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg

Teilnehmer des Workshops am 17. September 2002

Godber Andresen	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
Klaus-Ulrich Battefeld	Hessisches Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, VI 2 Wiesbaden
Heiner Baumgarten	Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Umwelt und Gesundheit (BUG) Fachamt für Stadtgrün und Erholung
Christa Böhme	Deutsches Institut für Urbanistik (difu)
Wilhelm Breuer	Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) Abteilung Naturschutz Hildesheim
Dr. Arno Bunzel	Deutsches Institut für Urbanistik (difu)
Andreas Butzke	
Ingrid Cloos	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
Britta Deiwick	Technische Universität Berlin Institut für Landschafts- und Umweltplanung
Angelika Freifrau von Fritsch	Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz
Wilhelm Hasemann	Stiftung Hof Hasemann, Bramsche
Dr. Alfred Herberg	Technische Universität Berlin Institut für Landschafts- und Umweltplanung
Matthias Herbert	Bundesamt für Naturschutz
Frank Heuser	Land + Forst Projektentwicklungsgesellschaft mbH Friedberg
Prof. Dr. Johann Köppel	Technische Universität Berlin Institut für Landschafts- und Umweltplanung
Prof. Dr. Theo Kötter	Universität Hannover, Geodätisches Institut
Virginia Kopkash	Land Use Regulation Program Department of Environmental Protection New Jersey
Jutta Krämer	Landkreis Wesermarsch, Untere Naturschutzbehörde

Christian Meissner	Technische Universität Berlin Institut für Landschafts- und Umweltplanung
Bernd Mros	Stadt Hameln, Fachbereich Umwelt
Ulrich Paßlick	Stadtverwaltung Bocholt
Herr Roll	Eisenbahnbundesamt
Anne Schöps	Flächenagentur Kulturlandschaft Mittlere Havel Potsdam
Birgit Seiler	Landratsamt Altenburger Land Amt für Natur- und Umweltschutz
Axel Steffen	Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg
Dr. Reinhard Stock	Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU)
Prof. Dr. Helmut Straßer	Arbeitsgruppe für regionale Struktur- und Umweltforschung (ARSU), Oldenburg
Henning Sundermeyer	Stadt Hannover Amt für Umweltschutz
Torsten Wilke	Bundesamt für Naturschutz
Elith Wittrock	Arbeitsgruppe für regionale Struktur- und Umweltforschung (ARSU), Oldenburg

Inhaltsverzeichnis (Teil B)

1	BEGRÜßUNG	101
1.1	Prof. Dr. Johann Köppel (Technische Universität Berlin).....	101
1.2	Dr. Reinhard Stock (Deutsche Bundesstiftung Umwelt – DBU).....	102
2	FLÄCHEN- UND MAßNAHMENPOOLS: BERICHTE AUS DER PRAXIS..	104
2.1	Eingangsstatement.....	104
2.2	Stadt Hannover	107
2.3	Landkreis Altenburger Land.....	112
2.3.1	Einleitung	112
2.3.2	Aufbau des Konzeptes des Ökokontos für den Landkreis Altenburger Land.....	113
2.3.3	Praktische Umsetzung in der Bauleitplanung.....	118
2.3.4	Erfahrungswerte mit dem Ökokonto im Landkreis Altenburger Land	118
2.3.5	Schlussbetrachtung.....	119
2.4	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH.....	121
2.4.1	Einführung und Anlass.....	121
2.4.2	Vertragliche Rahmenbedingungen und Finanzierung	121
2.4.3	Geplante Maßnahmen	122
2.4.4	Vorgehensweise bei der Umsetzung	126
2.4.5	Überwachung und Koppelung mit Eingriffen	129
2.4.6	Ausblick	130
2.5	Flächenpool Mittlere Havel.....	131
2.5.1	Trägerschaft und Finanzierung.....	131
2.5.2	Fachliche Aufgaben der Flächenagentur	132
2.5.3	Eingriffsraum	133
2.5.4	Suchräume.....	134
2.5.5	Dienstleistungsangebote.....	135
2.5.6	Ziele.....	136

2.5.7	Akzeptanzförderung	137
2.6	New Jersey's (USA) Wetland Mitigation Program	138
3	NATURSCHUTZFACHLICHE ANFORDERUNGEN UND EINSCHÄTZUNG	159
3.1	Eingangsstatement	159
3.2	Chancen am Beispiel der naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen in Hessen.....	160
3.2.1	Aktuelle Anlässe.....	160
3.2.2	Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen	161
3.2.3	Rechtliche Konsequenzen für Kompensationsmaßnahmen	161
3.2.4	Praktische Konsequenzen für Kompensationsmaßnahmen	162
3.2.5	Materielle Konsequenzen für die Ausgleichsabgabe	164
3.3	Risiken von Flächen- und Maßnahmenpools.....	172
4	INTEGRIERTES FLÄCHENMANAGEMENT	180
4.1	Eingangsstatement	180
4.1.1	Einleitung	180
4.1.2	Das Handlungsfeld des Integrierten Flächenmanagements	180
4.1.3	Instrumentarien des Flächenmanagements für Flächen- und Maßnahmenpools	184
4.1.4	Flächen- und Maßnahmenpools als Beitrag zur Optimierung der Landnutzung?.....	195
4.2	Flächenagentur Wesermarsch	197
4.2.1	Allgemeine naturschutzfachliche und agrarstrukturelle Hintergründe	197
4.2.2	Vorteile des Integrationsmodells	197
4.2.3	Entwicklung der Flächenagentur	197
4.2.4	Aufgaben der Flächenagentur.....	198
4.2.5	Vermittlungserfahrungen.....	198
4.2.6	Grundsätze.....	199
4.2.7	Darstellung der abgestimmten Suchräume	199
4.2.8	Zusammenarbeit mit so genannten „Dritten“	200
4.3	Stadt Hameln.....	201
4.3.1	Die Stadt Hameln	201

4.3.2	Einrichtung eines Flächenpools.....	201
4.3.3	Runder Tisch „Ökokonto“	202
4.3.4	Erfahrungen mit dem Ökokonto	203
4.3.5	Konzept für eine nachhaltige gewässerschonende Landnutzung im Wasserschutzgebiet Hameln-Süd	204
4.3.6	Kooperation zwischen Wasserwirtschaft, Landwirtschaft und Naturschutz	206
4.3.7	Fazit / Ausblick	206
5	LANDWIRTSCHAFT UND KOMPENSATIONSAUFGABE	213
5.1	Eingangsstatement.....	213
5.1.1	Vorbemerkung.....	213
5.1.2	Rahmenbedingungen für integrative Poolkonzeptionen.....	213
5.1.3	Agrarstrukturelle Rahmenbedingungen.....	214
5.1.4	Betriebsstruktur	216
5.1.5	Ökologischer Wert unterschiedlicher Nutzungen.....	216
5.1.6	Kostenfaktoren für Landwirte	218
5.1.7	Kooperationen zwischen Poolträgern und der Landwirtschaft.....	218
5.1.8	Schlussbemerkung.....	219
5.2	Stiftung Hof Hasemann	220
5.2.1	Gründe für die Einrichtung eines ökologischen Flächenpools im Mantel einer gemeinnützigen Stiftung.....	220
5.2.2	Betriebswirtschaftliche Überlegungen	221
5.2.3	Errichtung der Stiftung, Stiftungsorgane.....	222
5.2.4	Kooperation mit der Stadt Bramsche und anderen Poolnutzern.....	222
5.2.5	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	224
5.2.6	Zusammenfassung	224
5.3	Hessischer Bauernverband	227
5.3.1	Einleitung	227
5.3.2	Ziele und Motive des Hessischen Bauernverbandes bei seinem Engagement im Bereich des Ausgleichsflächenmanagements.....	227
5.3.3	Vorgehensweise bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	229

5.3.4	Idealer Ansatz zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.....	231
6	POOLS: CHANCE ODER GEFAHR FÜR DIE KOMMUNALE UND REGIONALE GRÜNFLÄCHENENTWICKLUNG?	234
6.1	Eingangsstatement	234
6.2	Stadt Leipzig.....	239
6.3	Regionalpark Rhein-Main.....	246
6.3.1	Vorstellung des Regionalparkprojektes.....	246
6.3.2	Erfahrungen mit Nutzungskonflikten zwischen Naturschutz und Erholung am Beispiel des Regionalparks	247
6.3.3	Die Funktion der Eingriffsregelung als zusätzliche Finanzierungsquelle für den Regionalpark	248
6.3.4	Einschätzung von Substitutionseffekten infolge des Pools und Abgrenzung von kommunalen Pflichtaufgaben	249
7	PODIUMSDISKUSSION: POTENZIALE DER FLÄCHEN- UND MAßNAHMENPOOLS AUS DER SICHT DER BETEILIGTEN AKTEURE..	251

Abbildungsverzeichnis (Teil B)

Abbildung 2-1: Kurzbeschreibung der geplanten Maßnahme	114
Abbildung 2-2: Maßnahmenblatt Ökokonto – Einbuchung	115
Abbildung 2-3: Maßnahmenblatt Ökokonto – Ausbuchung	116
Abbildung 2-4: Ein- und Ausbuchungsblatt zum Ökokonto	116
Abbildung 2-5: RWW-Liegenschaften im Umfeld der Kulturlandschaft Dorsten / Schermbeck – Ist-Zustand 1999.....	123
Abbildung 2-6: Vergrößerte Legende zu Abbildung 2-5	123
Abbildung 2-7: Hochwasser der Lippe im März 1999 im Raum Dorsten- Holsterhausen, Blick nach Westen.....	125
Abbildung 2-8: Land Brandenburg unter Angabe der betrachteten naturräumlichen Regionen sowie den damit betroffenen Landkreisen Havelland (HVL), Potsdam-Mittelmark (PM), Teltow-Fläming (TF), Landkreis Dahme-Spree (LDS) und den kreisfreien Städten Brandenburg (BRB) und Potsdam (P)	134
Abbildung 2-9: Darstellung der Suchräume im Projektgebiet der Flächenagentur, Erläuterungen siehe Text.....	135
Abbildung 3-1: Auszüge aus § 7 ROG (Allgemeine Vorschriften über Raum- ordnungspläne)	165
Abbildung 3-2: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	166
Abbildung 3-3: Vermeidung von Beeinträchtigungen in der Eingriffsregelung.....	166
Abbildung 3-4: Ausgleich von Beeinträchtigungen in der Eingriffsregelung	167
Abbildung 3-5: Ersatz von Beeinträchtigungen in der Eingriffsregelung (ggf. Ökokonto-Maßnahme)	167
Abbildung 3-6: Kompensation von Beeinträchtigungen in der Eingriffsregelung allgemein.....	168
Abbildung 3-7: Abwägung, ob Belange des Naturschutzes in der Eingriffsregelung vorrangig sind	168
Abbildung 3-8: Ausgleichsabgabe (ggf. Anrechnung Ökokonto-Punkte)	169
Abbildung 3-9: Genehmigungsbedürftigkeit von Eingriffen.....	169
Abbildung 3-10: Verfahrensvorgaben	170

Abbildung 3-11: Ökokonto nach § 6 Abs. 5 HENatG.....	171
Abbildung 4-1: Bodenpolitik und Flächenmanagement.....	181
Abbildung 4-2: Planungsinstrumente für Flächen- und Maßnahmenpools.....	186
Abbildung 4-3: Instrumente zur Flächenbereitstellung für Flächen- und Maßnahmenpools	191
Abbildung 4-4: Instrumente zur Sicherung und Finanzierung von Flächen- und Maßnahmenpools	194
Abbildung 4-5: Kompensationsflächenkonzept Stadt Hameln	208
Abbildung 4-6: Runder Tisch zur Führung des Ökokontos „WSG Hameln-Süd“	209
Abbildung 4-8: Integriertes Entwicklungskonzept für das „WSG Hameln-Süd“ (Ausschnitt)	211
Abbildung 4-9: Biotopaufwertungen am Tünderanger („WSG Hameln-Süd“).....	212
Abbildung 5-1: Einflussfaktoren bei der Umsetzung von Kompensations- maßnahmen.....	214
Abbildung 5-2: Betriebsstruktur und regionaler Preisspiegel in den Beispiel- regionen	215
Abbildung 5-3: Innerbetriebliche Zusammenhänge	216
Abbildung 5-4: Bewertung der Bewirtschaftungsintensität als Indikatoren für beeinflusste Schutzgüter	217
Abbildung 5-5: Bewertung unterschiedlicher Grünland-Nutzungen	217
Abbildung 5-8: Vorgehensweise bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung	229
Abbildung 6-1: Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption von Berlin (SENSTADT 2001)	235

Tabellenverzeichnis (Teil B)

Tabelle 2-1: Auswahl von Ausgangs- und Zielbiotopen Ostthüringens.....	117
Tabelle 2-2: Ermittlung des Kompensationsfaktors zwischen Ausgangs- und Zielbiotop	118
Tabelle 5-1: Betriebswirtschaftliche Kalkulation	221

Abkürzungsverzeichnis

Anm.	Anmerkung
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
ebd.	ebenda
Drs.	Drucksache
E+E-Vorhaben	Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben
F+E-Vorhaben	Forschungs- und Entwicklungsvorhaben
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (EG 92/43/EWG)
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
GALK	Gartenamtsleiterkonferenz beim Deutschen Städtetag
ggf.	gegebenenfalls
GLB	Geschützter Landschaftsbestandteil
GRZ	Grundflächenzahl
HENatG	Hessisches Naturschutzgesetz
i.d.R.	in der Regel
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
LBP	Landschaftspflegerischer Begleitplan
LG NW	Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen
LSG	Landschaftsschutzgebiet
ND	Naturdenkmal
NNatG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
NRW	Nordrhein-Westfalen
NSG	Naturschutzgebiet
ThürNatG	Thüringer Naturschutzgesetz
v.a.	vor allem
V+E-Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VO	Verordnung
VS-RL	Vogelschutzrichtlinie (EG 79/409/EWG)
WertV	Wertverordnung
WSG	Wasserschutzgebiet

1 BEGRÜßUNG

1.1 Prof. Dr. Johann Köppel (Technische Universität Berlin)

Ich möchte Sie im Namen der TU Berlin und des Deutschen Institutes für Urbanistik willkommen heißen.

Motivation für die heutige Veranstaltung ist die **dynamische Entwicklung** von Flächen- und Maßnahmenpools. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 1998 wurde die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der kommunalen Planungshoheit unterstellt. Damit war letztlich auch die Hoffnung verbunden die als Investitionshemmnis angesehene naturschutzrechtliche Eingriffsregelung flexibler und handhabbar zu gestalten. Seit dem sind noch keine fünf Jahre vergangen und schon sind mehr als 500, vielleicht mehr als 1.000 solcher Pools entstanden oder zumindest auf den Weg gebracht worden. Eine Erhebung des Deutschen Instituts für Urbanistik ergab einen Umsetzungsstand von **650** solcher Pools.

Die heutige Tagung wird in einer Phase veranstaltet, die man in etwa als den Übergang von der **Pionier- in die Etablierungsphase** beschreiben könnte. Kennzeichnend ist dabei die prägende Kraft der Praxis bei der Konzeption und beim Aufbau von Pools. Man hört und lernt voneinander. Auch dazu soll die Statuskonferenz einen Beitrag leisten. Vielleicht besteht sogar zwischenzeitlich der Bedarf für eine Plattform, ein **Netzwerk** der Erfahrungen mit der Planung und Einrichtung von Flächen- und Maßnahmenpools? Dazu würden wir gerne gegen Ende der Veranstaltung zu einem Zwischenfazit gelangen.

Die Dynamik der Poolentwicklung erweckt den Eindruck eines **Erfolgsmodells** – sowohl was die valide Umsetzung des eigentlichen Anliegens, der Eingriffsregelung betrifft, als auch, was die Integration in das kommunale, interkommunale und regionale Flächenmanagement betrifft. Ist das wirklich so? Erfüllen die Pools ihre Naturschutzaufgaben? Brauchen wir ein Ökosiegel (Zertifizierung) für sie? Dürfen wir mit gutem Gewissen Erfolgsmodelle gelungener Kooperationen mit der Landwirtschaft feiern? Lohnt sich das eigentlich? Retten Pools die kommunalen Grünflächen? Tragen sie zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei?

Für das Zustandekommen der Tagung und der vielfältigen Arbeiten im Umfeld bis hin zu Ihrer Dokumentation bedanken wir uns schon deshalb ganz besonders bei der **Deutschen Bundesstiftung Umwelt**, weil ein solches Thema keinen ausgeprägten Förderschwerpunkt der Stiftung darstellt.

1.2 Dr. Reinhard Stock (Deutsche Bundesstiftung Umwelt – DBU)

Meine Damen und Herren, ich darf Sie ebenfalls sehr herzlich im Namen der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, die diese Veranstaltung fördert, hier in Berlin willkommen heißen.

Im Kern unserer Förderarbeit steht der produkt- und produktionsorientierte Umweltschutz. Primäre Zielgruppe sind kleine und mittlere Unternehmen. Naturschutzfragen wurden in den ersten zehn Jahren der Förderarbeit im Rahmen der Entwicklung und Erprobung umweltgerechter Landnutzungskonzepte aufgegriffen oder durch die Vergabe von Stipendien gefördert.

Mitte letzten Jahres wurde der Förderbereich „Naturschutz“ eingerichtet. Unsere generelle Haltung, dass Naturschutzziele gerade in einer dicht besiedelten und intensiv genutzten Kulturlandschaft, wie der Bundesrepublik Deutschland, durch die Integration von Naturschutzzielen in die Landnutzung und Siedlungsentwicklung realisiert werden müssen, haben wir in den neuen Förderleitlinien zum Naturschutz beibehalten.

An erster Stelle der Förderthemen steht daher die Bewahrung bzw. Wiederherstellung des Naturschutzpotenzials in genutzten Landschaften, an zweiter Stelle die Entwicklung degradierter Lebensräume mit hohem Naturschutzpotenzial, drittens interessieren uns Gebiete mit hohem naturschutzfachlichen Wert, die durch historische Landnutzungsformen entstanden sind und wo für die Zukunft Nutzungskonzepte zu suchen sind, die Naturschutzziele auf den Flächen sichern und gleichzeitig ökonomisch tragbar sind. Dieser Themenkanon wird abgerundet durch Naturschutzprojekte in besiedelten Räumen und in Naturlandschaften und -schutzgebieten.

Das Thema „Flächen- und Maßnahmenpools“ ist, das soll die Aufzählung verdeutlichen, kein Schwerpunkt der DBU-Förderung. In kleineren Vorhaben haben wir aber praktische Fragen von Flächen- und Maßnahmenpools gefördert.

Hierzu drei Beispiele:

1. Konzeptionell ausgerichtet war das Vorhaben: „Kompensationsmanagement als Beitrag vorsorgeorientierter kommunaler Umweltplanung - Entwicklung eines Verfahrensansatzes zur Handhabung von Ausgleich und Ersatz am Beispiel der Stadt Dortmund“. Projektdurchführende waren die Universität Dortmund in Kooperation mit dem „grünplan – Büro für Landschaftsplanung“ und dem Umweltamt der Stadt Dortmund.
2. In Niedersachsen förderten wir die Entwicklung und Etablierung eines städteübergreifenden, kooperativen Kompensationsflächenpools für das Städtequartett Damme, Diepholz, Lohne und Vechta. Ergebnis dieses Vorhabens ist unter anderem auf der organisatorischen Seite die Gründung einer gemeinsamen

Flächenagentur in Form einer gemeinnützigen GmbH als Einrichtung des städteübergreifenden Kompensationsmanagements.

3. Aktuell fördern wir das Vorhaben „Eingriffsregelung und Landwirtschaft – Weiterentwicklung des naturschutzrechtlichen Planungsinstruments durch flexible Modelle zur Honorierung kompensationswirksamer Naturschutzleistungen durch die Landwirtschaft“. Die Einbindung der Landwirtschaft bzw. die Honorierung ökologischer Leistungen aus Ausgleichs- und Ersatzmitteln, die in diesem Vorhaben thematisiert werden, sind auch Gegenstand eines Veranstaltungsblocks.

Meine Damen und Herren, das heute zur Diskussion stehende Vorhaben der Technischen Universität Berlin und des Deutschen Instituts für Urbanistik wurde von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt im November letzten Jahres bewilligt. Die heutige, bundesweite Statuskonferenz ist vorläufiger Schlusspunkt einer breiten Recherche zu Flächen- und Maßnahmenpools in der Bundesrepublik Deutschland. Ziel der Veranstaltung ist die Präsentation und Diskussion von Fallbeispielen und die Initiierung eines breiten Erfahrungsaustauschs aller Akteure über Grenzen und Möglichkeiten der Poolbildung.

Beispielhaft möchte ich drei Themenfelder nennen, die heute angerissen werden sollen:

1. Die Pools sind Umsetzungsinstrumente der Eingriffsregelung. Deshalb muss zum einen geklärt werden, wie effektiv sind sie im Hinblick auf das Erreichen fachlicher Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es muss aber auch zum anderen untersucht werden, inwieweit und auch welche Weise Poolösungen zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung beitragen können.
2. Die Landwirte gehören zu den Hauptbetroffenen der Flächenumwandlungen. Zur Bestimmung und Eingrenzung von Nutzungskonkurrenzen muss deshalb den Fragen nachgegangen werden, ob und welche Auswirkungen auf die Agrarstruktur feststellbar sind, wie damit umgegangen wird und welche Alternativen denkbar sind.
3. Die Wirtschaftlichkeit von Poolkonzepten ist eine wichtige Voraussetzung bei den Kosten-Nutzen-Überlegungen der Vorhabenträger. Deshalb müssen auch die Kosten- und Einnahmestruktur verschiedener Modelle betrachtet und nach Effektivitäts- und Effizienzgesichtspunkten verglichen werden.

2 FLÄCHEN- UND MAßNAHMENPOOLS: BERICHTE AUS DER PRAXIS

2.1 Eingangsstatement

DR. ARNO BUNZEL

1. Flächen und Maßnahmenpools sind eine relativ neue Erscheinung im Zusammenhang mit der Abwicklung der Rechtsfolgen der Eingriffsregelung. Wesentliche Impulse für diese Entwicklung kommen aus dem kommunalen Bereich und sind veranlasst durch die Änderungen im Recht der Bauleitplanung im Rahmen des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaugesetzes 1993 sowie die Novellierung des Baugesetzbuchs zum 1. Januar 1998. Für viele Städte stellte sich die Frage, ob und wie die immer wiederkehrende Aufgabe, Kompensationsflächen und -maßnahmen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bereit zu stellen, sinnvoll organisiert werden kann. Die mit der Baurechtsnovelle vorgenommene räumliche und zeitliche Flexibilisierung hat den Gestaltungsspielraum auf der Rechtsfolgendeite erweitert und Möglichkeiten eröffnet, die Kompensationspraxis konzeptionell vorzubereiten, geeignete Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorbereitend zu erwerben oder auf sonstige Weise zu sichern und schließlich auch Kompensationsmaßnahmen vorlaufend durchzuführen.
2. Viele Städte haben begonnen, Konzepte für Kompensationsflächen und Verfahren zur Aktivierung dieser Flächen zu entwickeln. Auch Landkreise haben zum Teil die neuen Möglichkeiten aufgegriffen, und bieten den kreisangehörigen Gemeinden die Vermittlung und Entwicklung von Kompensationsflächen als Dienstleistung an. Flächenpools werden im regionalen Maßstab in Kooperation von Kommunen und zum Teil auch anderen Interessierten aufgebaut. Landwirte entdecken die Möglichkeit, ihren Hof ganz oder teilweise für Aufwertungsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung zu nutzen und damit potenziellen Kompensationspflichtigen als Flächenpool anzubieten. Industrieunternehmen und deren Immobilienstöchter erwägen oder beabsichtigen, ehemals industrielle Flächen für Kompensationsmaßnahmen selbst oder durch andere nutzen zu lassen. Landgesellschaften, Bauernverbände, Naturschutzstiftungen prüfen zum Teil, ob sie eigene Flächenpools entwickeln und als Dienstleistung Kompensationspflichtigen anbieten, oder haben entsprechende Geschäftsfelder bereits aufgebaut. Die Resonanz ist jedenfalls überaus breit gefächert. Nimmt man allein die Zahlen, scheint sich hier eine Erfolgsgeschichte abzuzeichnen.
3. Die Naturschutzressorts der Bundesländer unterstützen diese Entwicklung in sehr unterschiedlicher Art und Weise. Zum Teil wurden Leitfäden, Arbeitshilfen oder Erlasse ausgearbeitet und verbreitet (z. B. Bayern; Nordrhein-Westfalen und

Rheinland-Pfalz). Zum Teil wurde ein Erfahrungsaustausch zum Aufbau von Flächenpools organisiert (z. B. Niedersachsen). In Hessen wurde eine explizite Regelung für die Anerkennung von Maßnahmen als Ersatzmaßnahme bei künftigen Eingriffen geschaffen. Andere Länder beteiligen sich selbst am Aufbau von Flächenpools (Saarland), oder lassen prüfen, wie Flächenpools zum Aufbau von Regionalparks genutzt werden können (z. B. Berlin, Brandenburg).

4. Die Praxis ist vor diesem Hintergrund gekennzeichnet durch sehr vielfältige Modelle. Diese Modelle lassen sich nach verschiedenen Merkmalen unterscheiden, wie dem Aktionsraum (kommunal oder regional), der räumlichen Verteilung von Kompensationsmaßnahmen (größere zusammenhängende Flächen und linienhafte Strukturen oder Ansammlung von kleineren Flächen und Maßnahmen ohne übergreifende Gesamtkonzeption), dem Betreiber/Träger des Flächenpools (z. B. Stadt, Kreis, private oder öffentliche Vorhabensträger, Flächeneigentümer etc.), nach den Nutzern des Flächenpools (Bauleitplanung, Fachplanung, private und öffentliche Vorhabensträger), nach der Art der Bodenbevorratung (Flächenerwerb, Sicherung der Flächen auf sonstige Weise, Vermittlung von Flächen zwischen Eigentümern und Kompensationspflichtigen etc.).
5. Poolnutzer wie die Städte und Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung oder Fachplanungsträger im Zusammenhang mit der Entwicklung von Straßen, Wasserstraßen oder Flughäfen errichten Flächenpools, um der im Zusammenhang mit ihrer Planungsaufgabe stehenden Kompensationsverpflichtung in einer effektiven, kostengünstigen und verfahrensentlastenden Art und Weise nachkommen zu können. Vor allem bei Großprojekten kann der frühzeitige Erwerb geeigneter Flächen von strategischer Bedeutung für die zeitgerechte Realisierung des Gesamtprojektes sein.
6. Bei vielen Fällen werden neben den Aspekten der Verfahrensökonomie und Kostengesichtspunkten auch naturschutzfachliche Vorteile herausgestellt. Vorteile werden unter anderem darin gesehen, dass im Rahmen der Bauleitplanung häufiger eine Vollkompensation von Eingriffen erreicht wird, als dies früher der Fall war, dass Kompensationsmaßnahmen räumlich nach einer übergreifenden Konzeption gesteuert und auf diese Weise Synergieeffekte erschlossen werden können. Umsetzung, Pflege und Unterhaltung können durch eine einheitliche Umsetzungsstrategie und das darauf begründete Kompensationsmanagement optimiert werden.
7. Flächenpools werden auch dazu genutzt, Nutzungskonflikte zwischen den Zielen der Landwirtschaft, den Zielen des Naturschutzes sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen auszugleichen. Der konzeptionelle Vorlauf ermöglicht die Integration der unterschiedlichen Interessen und deren Ausgleich. Der Flächenpool wird hier vor allem zur Bündelung der Kompensationsmaßnahmen auf bestimmte Teilräume genutzt, um Nutzungskonkurrenzen zu minimieren.

8. In vielen Flächenpools geht es auch darum, eine Finanzierungsbasis für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erschließen. Zum einen handelt es sich dabei um herausragende landschaftspflegerische Großprojekte (z. B. Regionalpark Rhein-Main), zum anderen aber auch um kleinteilige Maßnahmen bei der kommunalen Freiraumentwicklung, die angesichts der rückläufigen Haushaltsansätze der Grünflächenverwaltungen nicht mehr umgesetzt werden können. In Einzelfällen zeichnet sich ab, dass Maßnahmen in Kompensationskonzepten eingestellt werden, die nicht mehr der Aufwertung der Leistungsfähigkeit der Naturhalts oder des Landschaftsbildes im Sinne der Eingriffsregelung dienen und dieser Ableitungszusammenhang mit häufig zweifelhaften Argumenten versucht wird zu konstruieren.
9. Die Möglichkeit, auch Kompensationsmaßnahmen auf Vorrat durchzuführen (Ökokonto), wird in den meisten Bundesländern nur selten aufgegriffen. Hinderlich wirkt sich hier vor allem das Erfordernis einer Vorfinanzierung aus. Anzutreffen sind jedoch Fälle, in denen Maßnahmen der Landschaftsentwicklung ohnehin durchgeführt werden sollen, die Behandlung als vorgezogene Kompensationsmaßnahme nur als weiterer Grund hinzutritt, nämlich um eine Refinanzierung (je nach Art der Maßnahme ganz oder teilweise) zu ermöglichen. Schließlich gibt es auch Flächenpools, die zwar üblicherweise auf eine vorgezogene Durchführung von Kompensationsmaßnahmen verzichten, die aber potenzielle Kompensationsmaßnahmen, die aus welchem Grund auch immer unabhängig von einer Kompensationsverpflichtung durchgeführt werden, als vorgezogene Kompensationsmaßnahme behandeln.
10. Bonussysteme, die zu einer systematischen Reduzierung von Kompensationspflichten bei einer vorgezogenen Durchführung von Kompensationsmaßnahmen führen, sind in der Praxis bislang die Ausnahme.
11. Obwohl viele Einzelfragen bei Aufbau, Organisation, kaufmännischer, rechtlicher und technischer Abwicklung noch nicht oder zumindest nicht abschließend geklärt sind, befinden sich viele Flächenpools bereits in der Phase der Erprobung. Modelle sind konzeptionell vorbereitet, und werden nun angewandt, wobei nach und nach neue Fragen auftauchen und gelöst werden. Offene Fragen betreffen z. B. die Art und Weise einer gerechten und gleichmäßigen Zuordnung von Maßnahmen und Kosten, die Organisation und Finanzierung der dauerhaften Pflege und Unterhaltung, die Anschubfinanzierung für den Flächenerwerb und die vorgezogene Durchführung von Maßnahmen. Zudem ist umstritten und nicht endgültig geklärt, ob sich die Erwartung aus naturschutzfachlicher Sicht bestätigen und der naturschutzfachliche Ertrag dieser Ansätze über den Einzelfall hinaus insgesamt als positiv beurteilt werden kann.

2.2 Stadt Hannover

HENNING SUNDERMEYER

Das Grünflächenamt in Hannover ist im Wesentlichen zuständig für

- die planerische Bewältigung der Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren in enger Zusammenarbeit mit dem federführenden Stadtplanungsamt,
- für die praktische Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen,
- für die dauerhafte Pflege- und Unterhaltung von Kompensationsflächen und
- die Führung des Kompensationsflächenkatasters.

Aus diesem Aufgabenspektrum und der daraus resultierenden Sichtweise ergeben sich die weiteren Ausführungen, die als „Bericht aus der Praxis“ relativ subjektiv sind:

1. **Externe** (d. h. in mehr oder weniger großer Entfernung zu den Eingriffsbereichen von der Stadt durchzuführende) **Kompensationsmaßnahmen** sind aus naturschutzfachlicher Sicht – insbesondere auch hinsichtlich des Vollzuges – den auf den Baugrundstücken vom Investor selbst zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen eindeutig **vorzuziehen**.

Das Prinzip des Bebauungsplanes mit mehreren räumlich getrennten Geltungsbereichen (Eingriff / Kompensation) wird in Hannover seit Einführung des § 8a BNatSchG 1993 angewendet und hat sich im Grundsatz bewährt. (Beispiel B-Plan 1500 Steinbruchsfeld). Seinerzeit war diese Konstruktion noch rechtlich umstritten; sie ist erst seit 1998 eindeutig gesetzlich verankert. Als in der Praxis problematischer haben sich hingegen die im B-Plan festgesetzten Minimierungsgebote (z. B. geringe Grundflächenzahl (GRZ); Ausschluss der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen etc.) oder Kompensationsmaßnahmen erwiesen, die die Bauherren auf ihren Baugrundstücken selbst umsetzen sollen (z. B. festgesetzte Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung). Die Erfahrung zeigt, dass später auf Baugenehmigungsebene Schwierigkeiten auftreten. Zum einen kommen die Bauherren bzw. Architekten oft nicht mit den Festsetzungen zurecht, so dass dann ggf. im Einzelfall befreit werden muss, zum anderen fehlt es an personellen Kapazitäten Maßnahmen auf Baugrundstücken zu kontrollieren bzw. durchzusetzen. Zuständig ist hierfür grundsätzlich die Bauaufsichtsbehörde (Durchsetzung von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung). Da hier aber ausschließlich Baufachleute beschäftigt sind, ist die Bereitschaft natürlich nicht sehr groß, sich um grünplanerische Belange zu kümmern. Man darf aber auch natürlich nicht vergessen, dass es in vielen Fällen überhaupt keine Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde gibt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser muss in Niedersachsen

nicht einmal ein Bauantrag gestellt werden. Angesichts dieser grobmaschigen Kontrolle im Baubereich ist es wohl unrealistisch, dass das notwendige Personal für die Kontrolle und Durchsetzung „grüner Belange“ bereitgestellt wird.

Fazit: Statt im B-Plan eine Vielzahl von kompensationswirksamen Maßnahmen auf den Baugrundstücken festzusetzen, deren Vollzug letztendlich vielfach scheitert, ist es sinnvoller, umfangreichere externe Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen und zuzuordnen.

2. **Fachliche Grundlage** für den Flächen- und Maßnahmenpool ist die **Landschaftsplanung**, das heißt sowohl die Landschaftspläne im engeren Sinn als auch die Grünordnungspläne, Pflege- und Entwicklungspläne etc.

In Niedersachsen hat die Landschaftsplanung einen gesetzlich relativ schwachen Stand; Landschaftspläne sind mehr oder weniger unverbindliche Fachgutachten und entfalten ihre Wirksamkeit hauptsächlich als Abwägungsmaterial für die Bauleitplanung (dass dabei das Gewicht der Landschaftsplanung durch die Novellierung des BauGB 1998 insgesamt gestärkt worden, ist mit Einschränkungen unstrittig). Nicht zuletzt wegen dieser Unverbindlichkeit der für das Stadtgebiet Hannovers fast flächendeckend vorliegenden Landschaftspläne wurden alle darin vorgeschlagenen Maßnahmen in einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe nochmals auf Ihre Sinnhaftigkeit und Realisierbarkeit hin überprüft. Ergebnis dieser recht aufwendigen Arbeit war ein **Programm zur Freiraumentwicklung in den Landschaftsräumen Hannovers**, das für alle 26 Landschaftsräume im Stadtgebiet insgesamt 568 konkrete Maßnahmen vorsieht. Dieses Umsetzungsprogramm umfasst sowohl Maßnahmen zur Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten (z. B. Bau von Wegeverbindungen etc.) als auch Maßnahmen, die eine überwiegend naturschutzfachliche Aufwertung beinhalten. Letztere sind potenzielle Kompensationsmaßnahmen bilden den Grundstock für den Flächen und Maßnahmenpool. **Beispiel Landschaftsraum Breite / Nasse Wiese:** Zunächst wurde die gesamträumliche Situation dargestellt, daraus ein Leitbild entwickelt, woraus sich Ziele und langfristige Maßnahmen ergaben. Hieraus wiederum wurden die konkreten Maßnahmen abgeleitet. Bei diesem Projekt war der Anteil der kompensationswirksamen Maßnahmen besonders hoch. Im Kompensationsflächenkataster sind die zugeordneten Maßnahmen grün dargestellt. Fast alle Maßnahmen im Bereich Breite / Nasse Wiese sind inzwischen realisiert. Vom Gesamtprogramm wurden bislang etwa 50 % der Maßnahmen umgesetzt; das Programm wird fortgeschrieben.

3. Der Träger des Flächen- und Maßnahmenpools – in diesem Fall die Stadt – muss über einen möglichst **umfassenden Besitz von Grundstücken** verfügen, um handlungsfähig zu sein. Hierbei sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen von **B-Plänen** zugeordnet werden sollen: Hier ist die Voraussetzung, dass die Stadt die Flächen selbst besitzt. Es können also nur Flächen zugeordnet werden, die die Stadt in der Vergangenheit bereits gekauft hat (Ausnahme: Flächen, die der Investor selbst einbringt).
- Kompensationsmaßnahmen für andere Vorhabensträger im Rahmen von **Planfeststellungsverfahren** (Bahn, Wasser- und Schifffahrtsdirektion etc.): In diesen Fällen stellt die Stadt keine eigenen Grundstücke zur Verfügung. Vielmehr schlägt man dem Vorhabensträger Flächen aus dem Maßnahmenpool vor, die der Stadt nicht gehören und die dann erst noch vom Vorhabensträger angekauft werden müssen. Angesichts der Flächen- und Finanzknappheit kann es sich die Stadt als Poolträger nicht leisten, diese Serviceleistung für andere Vorhabensträger zu übernehmen.

Trotz dieses „sparsamen“ Umgangs mit den stadteigenen Kompensationsflächen hatte man in Hannover in letzter Zeit Probleme, noch geeignete Kompensationsflächen für B-Pläne zur Verfügung zu stellen, der Flächenvorrat war weitgehend erschöpft. Durch Ankauf weiterer geeigneter Flächen in jüngster Zeit konnte dieses akute Problem inzwischen behoben werden.

4. Ein Aspekt, der bei der Diskussion der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ganz oft außer Acht gelassen wird, ist die konkrete **Einflussnahme der Politik**. Letztendlich wird über die Eingriffsregelung im B-Plan im Rahmen der Abwägung entschieden. Diese Abwägung vollzieht letztendlich in Niedersachsen (in den anderen Bundesländern wird es ähnlich sein) der Rat der jeweiligen Gemeinde oder Stadt, wobei Vorentscheidungen in den zuständigen Ausschüssen getroffen werden. Im Falle Hannover haben darüber hinaus auch noch 13 Stadtbezirksräte ein gewisses Mitspracherecht. Dieses alles sind politische Gremien, so dass die getroffenen Abwägungsentscheidungen nicht zuletzt auch politische Entscheidungen sind. Die Verwaltung steht also vor dem Problem, die Eingriffsregelung im B-Plan nicht nur fachlich sauber abzuarbeiten, sondern die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auch durch die zuständigen Gremien zu bringen. Dieses bereitet zum Teil erhebliche Schwierigkeiten, da es auf Seiten der Politik zum Teil abweichende Vorstellungen von denen der Verwaltung gibt; hierzu nur einige Beispiele:

- Statt der flächigen Kompensation in den Landschaftsräumen werden Maßnahmen im besiedelten Bereich gefordert (z. B. Entsiegelung und zusätzliche Straßenbaumpflanzungen); dieses ist nur in einem geringen Umfang möglich und kann nur einen geringen Bruchteil eines Ausgleiches darstellen.

- Kompensationsmaßnahmen sollen im selben Stadtbezirk wie die Eingriffe stattfinden, so dass die „leidtragenden“ Bewohner eines Stadtbezirkes gleichsam „entschädigt“ werden. Auch dieses ist nicht in jedem Falle umsetzbar.
- Die Eingriffsregelung soll für den Bauherrn nicht zu teuer sein. Hier zeigt sich ein deutlicher Widerspruch zum ersten Punkt, denn Maßnahmen im besiedelten Bereich sind durchweg kostenträchtiger als in der freien Landschaft.
- Zugleich sieht man die Eingriffsregelung als Finanzierungsquelle für wünschenswerte Projekte.

Daher muss man auch hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen oft fachlich schmerzliche Kompromisse machen, um einen Bebauungsplan letztendlich zur Rechtskraft zu bringen.

5. **Kompensationsflächen** sind im weitesten Sinne **grundsätzlich zugleich öffentliche Grünflächen**. Statt „Naturschutz in Reinform“ zu betreiben und nur weit abgelegene nicht betretbare Flächen (was in Hannover ohnehin aufgrund der Begrenztheit des Stadtgebietes kaum vorkommen kann) zu schaffen, sollte grundsätzlich auch die Erholungsfunktion mit berücksichtigt werden. Das führt in der Regel dazu, dass die Akzeptanz dieser Maßnahmen – nicht zuletzt bei den Gremien (siehe Punkt 4) – erhöht wird. Auch lässt sich die dauerhafte Pflege und Unterhaltung, die letztendlich bei der Stadt liegt und dann aus dem städtischen Haushalt finanziert werden muss, eher rechtfertigen. Die Flächen werden im B-Plan meist mit einer so genannten Doppelfestsetzung versehen, d. h. sie werden als Fläche für Maßnahmen und als öffentliche Grünflächen festgesetzt.
6. Ein nach wie vor ungelöstes Problem ist die **dauerhafte Pflege und Unterhaltung** von Kompensationsflächen. Für die im B-Plan zugeordneten Maßnahmen gilt die Kostenerstattungssatzung gemäß § 135c BauGB, die die Abrechnungsgrundlage darstellt. Demnach sind lediglich die Fertigstellung- und Entwicklungspflegekosten refinanzierbar (bis max. fünf Jahre), so dass das Grünflächenamt anschließend mit eigenen Mitteln die Pflege sicherstellen muss. Wo immer es möglich ist, wird eine extensive landwirtschaftliche Nutzung durchgeführt (Extensivgrünland), es ist aber oft nicht einfach, geeignete Landwirte zu finden. Bei den Kompensationsmaßnahmen im Rahmen von Planfeststellungsverfahren, die aus dem Besitz des Planungsträgers (z. B. der Deutschen Bahn) in den der Stadt gehen sollen, gestaltet sich die Angelegenheit günstiger: Die Stadt ist nicht zur Übernahme der Flächen verpflichtet, befindet sich also in einer relativ guten Verhandlungsposition. Der Planungsträger übereignet das Grundstück kostenlos und erstattet die kapitalisierten Pflegekosten; die Stadt hat im Gegenzug die dauerhafte Pflege sicherzustellen. Als „Pferdefuß“ erweist sich dabei aber das kommunale

Haushaltsrecht: Das Grünflächenamt kann dieses Geld zwar für die Pflege ausgeben, kann dieses aber nicht bei der Bank langfristig anlegen und die Pflege aus den Zinsen finanzieren. Folge: Irgendwann ist das Geld dann aufgezehrt und die Pflege muss doch wieder aus dem allgemeinen Haushalt finanziert werden.

Generelle Forderung sollte aber eine Änderung der rechtlichen Grundlagen dahingehend sein, dass die dauerhafte Pflege und Unterhaltung grundsätzlich refinanzierbar ist.

7. Die Umsetzung bereits **zugeordneter Kompensationsmaßnahmen** verzögert sich, das heißt, auch bei diesen Maßnahmen gibt es ein gewisses **Vollzugsdefizit**. Die Ursache dafür liegt u. a. in der **Kostenerstattungssatzung** bzw. dem mangelnden Willen, diese konsequent anzuwenden. Die Kostenerstattungspflicht entsteht erst, wenn die Maßnahme einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beendet ist. Dieses bedeutet, dass die Stadt diese Maßnahmen grundsätzlich vorfinanzieren muss, was angesichts der desolaten Haushaltslage nur in Ausnahmefällen möglich ist. Alternativen, schneller an das Geld zu kommen, sind:
 - **Ablösevereinbarungen**, zu denen Investoren aber nur bereit sind, wenn sie tatsächlich bauen wollen.
 - **Städtebauliche Verträge**
 - Beide Möglichkeiten werden in Hannover sehr häufig mit guten Erfahrungen genutzt.
 - **Anforderung von Vorauszahlungen (§ 7 Kostenerstattungssatzung)**: Diese Möglichkeit wurde durch einen zusätzlichen Ratsbeschluss zur Satzung erheblich eingeschränkt. Hintergrund ist, dass man Bauherren, die von ihrem Baurecht noch keinen Gebrauch machen wollen, nicht belasten will.
8. Von der 1998 neu geschaffenen Möglichkeit der vorgezogenen Kompensation (**Ökokonto**) wurde in Hannover bereits in einigen Fällen Gebrauch gemacht. Grundvoraussetzung eine Maßnahme auf das Ökokonto zu buchen ist, dass die Vorfinanzierung gesichert ist. Es handelt sich um Maßnahmen, überwiegend aus dem anfangs erwähnten Umsetzungsprogramm, mit aus grünplanerischer Sicht hoher Priorität, um die erforderliche Vorfinanzierung zu rechtfertigen. Es sind also Projekte, bei denen man nicht auf einen „passenden“ mit Eingriffen verbundenen Bebauungsplan warten will. Ein B-Planverfahren kann sich erfahrungsgemäß bei entsprechenden Schwierigkeiten über Jahre hinziehen, so dass sich die Umsetzung der hierfür reservierten Kompensationsmaßnahmen entsprechend verzögert. Die vier auf das Ökokonto gebuchten Projekte wurden zwischenzeitlich durch B-Plan-Verfahren „aufgezehrt“. Zurzeit wird gerade eine neue Drucksache in den Gremien behandelt, in der sechs neue Projekte auf das Ökokonto verbucht werden sollen.

2.3 Landkreis Altenburger Land

BIRGIT SEILER

2.3.1 Einleitung

Das BauROG 1998 eröffnet mit den Regelungen des § 135a BauGB der Problematik der naturschutzrechtlichen und -fachlichen Eingriffsregelung neue Möglichkeiten und Wege, die für Kommunen wie für Naturschutzbehörden gleichermaßen interessant sind.

Stand bisher der naturschutzfachliche Ausgleich und Ersatz (im folgenden Kompensation genannt) in der Regel immer am Ende von langwierigen und konfliktbeladenen Bauleitverfahren, bietet der Gesetzgeber den Verfahrensbeteiligten jetzt die Chance, dies ganz am Anfang zu regeln.

Nach langjähriger Erfahrung mit der traditionellen Eingriffsregelung erscheint der § 135a BauGB als möglicher Ausweg von den Umsetzungsdefiziten der Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung.

Erfahrungen aus Rheinland-Pfalz und Bayern ermutigten die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Altenburger Land im Frühjahr 1998 sich dieser Thematik intensiv zu widmen. Nach einem umfangreichen Literaturstudium und einer aufschlussreichen Beratung mit der Obersten Naturschutzbehörde folgten erste Gespräche mit Kommunen des Landkreises Altenburger Land.

Da der § 135a BauGB eine noch sehr junge Rechtsmaterie darstellte und es im Freistaat Thüringen noch keine praktischen Erfahrungen gab, auf die man hätte reflektieren können, entschloss sich die Untere Naturschutzbehörde Altenburg in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde Greiz sowie der Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung Greiz ein Konzept zur einheitlichen Anwendung des § 135a BauGB zu entwickeln.

Die Städte Altenburg und Schmöln unseres Landkreises zeigten frühzeitig großes Interesse an der Ökokonto-Problematik und die Bereitschaft bestand neue Wege in der Eingriffsregelung zu gehen.

Beide Kommunen erwarteten allerdings auch von der Fachbehörde, dass der thematische Aufbau von der Naturschutzverwaltung vorgegeben wird und die Anwendung des § 135a BauGB den in Thüringen geltenden Methoden der Eingriffsregelung entspricht und ein praktikables Modell geschaffen wird.

Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde galt es ein Modell zu entwickeln, dass mögliche „Ökokonto-Fallen“ (Aushebeln des Vermeidungsgebots, Herabsenken des Mindeststandards an Kompensationsmaßnahmen, Entkoppelung des ökologischen

Zusammenhangs von Eingriff und Kompensation) ausschließt und gleichzeitig von den Trägern der Bauleitplanung inhaltlich nachvollzogen werden kann.

2.3.2 Aufbau des Konzeptes des Ökokontos für den Landkreis Altenburger Land

Grundlage für das von uns erarbeitete Konzept bildeten der Thüringer Leitfaden zur Eingriffsbewertung und Umweltverträglichkeitsprüfung, die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, die Ergebnisse der Landschaftsplanung und die Ergebnisse der Offenlandkartierung (Kartierung der besonders geschützten Biotope).

Die vorhandene flächendeckende Landschaftsplanung und Offenlandbiotopkartierung erleichterte den Kommunen und auch der Naturschutzbehörde die einvernehmliche Bewertung von Ökokonto-Maßnahmen.

Das Konzept besteht aus zwei Teilen. Im allgemeinen Teil erfolgt eine kurze Darlegung der gesetzlichen Grundlagen sowohl aus baurechtlicher wie aus naturschutzrechtlicher Sicht sowie die grundsätzliche Klärung, welche Anforderung eine geplante Ökokonto-Maßnahme zu erfüllen hat.

Im zweiten Teil erfolgt die Beschreibung der konzeptionellen Umsetzung des Ökokonto-Gedankens, die im Wesentlichen fünf Schritten folgt:

- Vorschläge von Maßnahmen durch die Kommune (Abbildung 2-1)
- Prüfung der Eignung der Maßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde
- Durchführung der Maßnahme durch die Kommune
- Einbuchung in das Ökokonto – Erfassung und Bewertung (Abbildung 2-2, Tabelle 2-1)
- Ausbuchung aus dem Ökokonto (Abbildung 2-3)
- Die Bewertung der vorgesehenen Maßnahme sowie der Ausgangsfläche erfolgt mit Hilfe einer fünfstufigen Skala (Tabelle 2-1).

Der Differenz zwischen dem Wert des Ausgangs- und des Zielbiotops wird ein entsprechender Kompensationsfaktor (KF) zugeordnet (Tabelle 2-2). Je größer die Differenz ist, umso höher ist der Kompensationsfaktor. Grundsätzlich kann so durch die Neuschaffung hochwertiger Biotoptypen auf vorher geringwertigen Ausgangsbiotopen das 1,5 bis 2fache an potenziellen Eingriffsflächen kompensiert werden.

Anschrift der Stadt/Gemeinde

.....
.....
.....

Die Stadt/Gemeinde
beabsichtigt, die im Folgenden aufgeführte Maßnahme als vorlaufende Kompensationsmaß-
nahme auf der in der Anlage gekennzeichneten Fläche im Rahmen des Öko-Kontos i.S.d.
§ 135a BauGB durchzuführen.

Kurzbeschreibung der Maßnahme:

Stadt/Gemeinde,
..... den

.....
Unterschrift

Prüfung der allgemeinen Eignung der Maßnahme

Die von der Stadt/Gemeinde
vorgeschlagene Maßnahme entspricht den Zielen zur Verbesserung von Natur und
Landschaft. Einer generellen Anrechnung im Rahmen des Öko-Kontos i.S.d. § 135a BauGB
kann vorbehaltlich einer fachgerechten Realisierung zugestimmt werden.
Bei der Ausführungsplanung sollten folgende Punkte beachtet werden:

Landratsamt
Untere Naturschutzbehörde
....., den

.....
Unterschrift

Abbildung 2-1: Kurzbeschreibung der geplanten Maßnahme

115

Tabelle 2-1: Auswahl von Ausgangs- und Zielbiotopen Ostthüringens

Die folgende Auswahl von Ausgangs- und Zielbiotopen wurde für die Region Ostthüringen zusammengestellt und ist als Anhaltspunkt für die Einstufung der Ausgangs- und Zielbiotope zu sehen. In Zweifelsfällen und bei Unstimmigkeiten ist zur Klärung auf die Veröffentlichung des TMLNU 1999 zurückzugreifen oder Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu nehmen.				
Zielbiotope	Ziel- und Ausgangsbiotope		Ausgangsbiotope	
Wertstufe V	IV	III	II	I
unverbaute Quellen ohne intensive Umlandnutzung	unverbaute Quellen		ausgebaute Quellen mit verbauter Wasser-ableitung	
naturnahe Fließgewässer mit Uferstreifen und -gehölzen	naturnahe Fließgewässer ohne Ufer- und Verlandungsvegetation	Fließgewässer mit mittlerer Strukturdichte	Fließgewässer mit starker Uferbefestigung	verrohrtes Fließgewässer
struktureiche Standgewässer mit Verlandungszonen	struktureiche Standgewässer		naturferne Kleingewässer (Kleinspeicher, Uferverbau)	
große Standgewässer mit Verlandungszone, extensive Nutzung	große Standgewässer mit extensiver Nutzung	große Standgewässer mit intensiver Nutzung	große Standgewässer mit verbauten Ufern und intensiver Nutzung	
		extensive Äcker oder Ackerfläche < 1 ha, dauerhafte Ackerbrache	Ackerland (intensive Bewirtschaftung)	
Trocken- / Halbtrockenrasen auf Sand oder Silikat, extensive Nutzung	Trocken- / Halbtrockenrasen, extensive Nutzung	Trocken- / Halbtrockenrasen mit Sukzessionsaufwuchs		Straßen, Wege und Plätze versiegelt und unversiegelt
Feucht- und Nassgrünland mit extensiver Nutzung, > 0,5 ha Sumpfhochstaudenflur	Feucht- und Nassgrünland, extensive Nutzung	mesophiles Grünland, wechselfeuchte Auewiesen, ruderales Feuchstaudenfluren	Intensivgrünland mit und ohne regelmäßigen Umbruch	
Obstbaumanpflanzung (Hochstamm) Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung	Obstbaumanpflanzung (Hochstamm) auf Grünland	Obstbaumpflanzung (Hochstamm) auf Acker oder Nutzgarten	Obstplantage (intensive Nutzung), Erwerbsgartenbau	Erwerbsgartenbau unter Glas / Folie
		Gartenbrache	Garten in Nutzung	
		Ruderalflur in Ortslagen	Grabeland	
Steinriegel, Lesesteinhaufen	Trockenmauern (Fläche der Mauer in m²)	Entbuschung Felsflur oder Steinriegel		
Feldgehölz auf trockenwarmen Standorten, mehrschichtig	Feldhecke (Bäume und/oder Büsche) > 4 m Breite oder mehrschichtiger Bestand	Feldhecke (Bäume und/oder Büsche), < 4 m Breite		
	Baumgruppen (mittel / großkronig) im Außenbereich	Baumgruppen (kleinkronig) im Außenbereich		
	Baumreihe, Allee mit heimischen Arten (mehrreihig) (je Baum/25m²) in der Feldflur	Baumreihe / Allee mit heimischen Arten an Straßen		
Laub- und Laubmischwälder mit traditioneller Bewirtschaftung	naturnaher Laub- und Laubmischwald	kulturbestimmte Nadel- und Laubwälder oder Sukzessionswälder	kulturbestimmte Nadel- und Laubwälder mit heimischen Gehölzen < 50 %	

Tabelle 2-2: Ermittlung des Kompensationsfaktors zwischen Ausgangs- und Zielbiotop

Zielbiotop	Ausgangsbiotop				
	I	II	III	IV	V
I	–				
II	*	–			
III	1,0	0,5	–		
IV	1,5	1,0	0,5	–	
V	2,0	1,5	1,0	0,5	–

* Eine Aufwertung der Wertstufen I zu II wird durch die geringen Verbesserungen der Verhältnisse für Natur und Landschaft nicht angerechnet.

Bei der Bewertung des abschließenden Kompensationsfaktors sind noch weitere Aufwertungskriterien zu berücksichtigen, die zu einer weiteren Erhöhung des Kompensationsfaktors führen können.

Zusätzliche Aufwertungskriterien

- (1) besondere naturschutzfachliche Bedeutung im Landschaftsplan (z. B. so genannte T-Fläche)
- (2) bedeutendes Entwicklungsgebiet im Arten- und Biotopschutz (z. B. Biotopverbund in Verbindung mit Arten der Roten Listen Thüringens)
- (3) bedeutende Maßnahme zur Aufwertung des Schutzgutes Wasser (z. B. Beseitigung eines Wehres)
- (4) bedeutende Maßnahme zur Aufwertung des Schutzgutes Boden (z. B. Zielbiotop wird in Verbindung mit der Beseitigung einer Altablagerung durchgeführt, besondere Erosionsschutzwirkung)

Trifft für das vorgesehene Gebiet eins der zusätzlichen Aufwertungskriterien zu, so erhöht sich der Kompensationsfaktor um 0,5; bei zwei Kriterien um 1,0 (= maximal). Die zusätzlichen Aufwertungskriterien können in Ausnahmefällen nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde noch ergänzt werden.

2.3.3 Praktische Umsetzung in der Bauleitplanung

Bei geplanten Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung hat die Kommune nun die Möglichkeit, bereits realisierte Ökokonto-Maßnahmen zur Kompensation heranzuziehen.

Im gemäß § 5 ThürNatG vorzulegenden Grünordnungsplan sind die Eingriffe zu bewerten, Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen darzustellen. Es ist jetzt nochmals zu prüfen, ob die Ökokonto-Maßnahmen auch inhaltlich geeignet sind, den Eingriff auszugleichen.

Ist dies gegeben, erfolgt die Darstellung im Grünordnungsplan und die Ausbuchung aus dem Ökokonto.

2.3.4 Erfahrungswerte mit dem Ökokonto im Landkreis Altenburger Land

Mittlerweile haben sechs Kommunen (die Städte Schmölln, Altenburg, Meuselwitz und die Gemeinden Wintersdorf, Nöbdenitz, Vollmershain) von den Möglichkeiten des Ökokontos erfolgreich Gebrauch gemacht. Die realisierten Maßnahmen sind sowohl von

der Art als auch ihrer Größe unterschiedlichster Art, wobei Gehölzanpflanzungen dominieren.

Das Ökokonto bringt sowohl für die Kommunen als auch für Natur und Landschaft zahlreiche Vorteile. Für die Kommune bedeutet das, dass die mit einem Vorhaben erforderlichen Ausgleichsflächen nicht erst im Rahmen der Bauleitplanung oder ggf. anderer Verfahren beschafft werden müssen. Dies führt dazu, dass

1. die mit der Bereitstellung von Kompensationsflächen verbundenen Probleme nicht zu zeitlichen Verzögerungen in der Bauleitplanung führen.
2. finanzielle Mehrbelastungen durch einen kurzfristig erforderlichen Flächenerwerb vermieden werden können und die Kommune zu einem langfristigen Flächenmanagement übergehen kann, bei dem benötigte Grundstücke im freien Grundstücksverkehr bzw. im Tauschverfahren erworben werden können.
3. die Kommune entsprechend den eigenen Planungen (Flächennutzungsplan) langfristig zusammenhängende Bereiche entwickeln kann (z. B. Auenbereiche, Grünzüge etc.).
4. Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb eines Bebauungsplanes liegen müssen und damit teures Bauland für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden muss.
5. sich Verbesserungen für Natur und Landschaft nicht erst dann ergeben, wenn Eingriffe entstehen, sondern bereits im Vorfeld.
6. an die Stelle von isolierten Einzelmaßnahmen eine Gesamtkonzeption zur Entwicklung von Natur und Landschaft treten kann.

Ein weiterer Vorteil besteht zweifelsohne darin, dass sich zwischen Kommune und Unterer Naturschutzbehörde ein enges Vertrauensverhältnis entwickelt und sehr frühzeitig die Belange des Naturschutzes in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Kommunen sind mit dem „Anreiz“ Ökokonto offener für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung.

2.3.5 Schlussbetrachtung

Das Ökokonto ist als Planungsinstrument geeignet, einen Beitrag zum Erreichen der Ziele der Eingriffsregelung zu leisten. Die immer wieder heraufbeschworene Gefahr für die Einhaltung des Vermeidungsgebotes sehen wir nicht, weil die Kaskade der Eingriffsregelung nicht verändert wird. Das Ökokonto nutzen wir, um positive Akzente für die Akzeptanz des Naturschutzes nach außen zu setzen. Lokale Medien griffen die Thematik gern auf und berichteten darüber.

Das Ökokonto ist zweifelsohne kein Allheilmittel für die Defizite in der Eingriffsregelung aber eröffnet eine neue Herangehensweise und zwingt alte Gleise zu verlassen, in der Hoffnung, dass das Licht am Ende des Tunnels nicht das Licht eines entgegenkommenden Zuges ist.

2.4 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

ANGELA HERZBERG

2.4.1 Einführung und Anlass

Die RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, ist ein regionaler Wasserversorger mit einem Versorgungsgebiet von ca. 850 km², das aus dem niederbergischen Land nordwestlich von Wuppertal über die Großstädte des westlichen Ruhrgebietes hinweg bis an die niederländische Grenze bei Borken reicht. Die Gesellschaft betreibt ein ca. 3.000 km langes Rohrnetz, neun Wasserwerke und viele andere Betriebsstandorte. Bei dieser Größenordnung sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen oder durch Erweiterungen des Netzes unvermeidbar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird bei der RWW normalerweise so gehandhabt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft vorhabensbezogen betrachtet werden. Dadurch ergeben sich allerdings häufig Reibungsverluste durch umfangreiche Abstimmungen mit Behörden und die Beschaffung von Grundstücken in direkter Nähe zur Eingriffsfläche. Besonders schwierig gestaltet sich häufig die Abstimmung von Maßnahmen beim Bau von Trinkwasserleitungen über große Strecken, bei denen die Zuständigkeitsbereiche mehrerer Unterer Landschaftsbehörden betroffen sind. In der Vergangenheit gelang es nur in Ausnahmen, verschiedene Teilkompensationen zu einer größeren Maßnahme zusammenzufassen. In der Regel bestanden die zuständigen Landschaftsbehörden auf ihrem Recht, dass der Ausgleich ortsnah, d. h. in ihrem Zuständigkeitsbereich, umgesetzt werden soll. Diese Vorgehensweise führt nicht nur zu Verzögerungen in den Genehmigungsverfahren, sondern oft auch zu isolierten Kompensationsmaßnahmen (Insellösungen). Die Integration der Maßnahmen in großräumige ökologische Leitbilder bleibt dabei meist unberücksichtigt.

Um diese Defizite zumindest im südwestlichen Münsterland so weit wie möglich zu minimieren, führt die RWW dort seit 1999 ein System zum Ökologischen Flächenmanagement ein. Dazu wurden die Grundsätze der Flexibilisierung aufgegriffen, die die Baurechtsnovelle von 1998 im Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bietet.

2.4.2 Vertragliche Rahmenbedingungen und Finanzierung

Die RWW hat als Grundlage für diese Vorgehensweise im Jahr 1999 mit der Bezirksregierung Münster und den Kreisen Borken, Wesel und Recklinghausen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geschlossen, der es erlaubt, ein „Ökokonto“ aufzubauen, das später bei konkret anstehenden Bau- oder Unterhaltungsmaßnahmen

kreisübergreifend zur Verrechnung herangezogen werden kann. Diese Vereinbarung gilt für das gesamte nördliche Versorgungsgebiet der RWW.

Vertragsgegenstand ist es, dass die RWW auf ihren eigenen Flächen im Vorgriff auf etwaige Eingriffe in Natur und Landschaft ökologische Aufwertungsmaßnahmen durchführen kann, die dann zu einem späteren Zeitpunkt als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden können. Der Ökokonto wird im Zuständigkeitsbereich der Unteren Landschaftsbehörden Recklinghausen und Wesel angelegt; die Flächen können jedoch mit Eingriffen sowohl in diesen beiden Kreisgebieten als auch im Kreis Borken verrechnet werden – sofern am Eingriffsort selbst keine Ausgleichsmaßnahmen möglich sind, womit die §§ 4 und 5 LG NW¹ weiterhin Beachtung finden, nach denen Eingriffe zu minimieren und auszugleichen sind.

Die RWW finanziert die Entwicklung und Pflege der Flächen sowie das Führen eines Katasters, das im Abstand von drei Jahren im Rahmen des Monitorings zu aktualisieren ist. Eine Veräußerung der potenziellen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Dritte ist im Vertrag zwar nicht ausdrücklich vorgesehen, jedoch möglich.

2.4.3 Geplante Maßnahmen

Die Liegenschaften der RWW in der Lippeaue im Raum Dorsten und Schermbeck bieten sich aufgrund ihrer Anzahl und Größe von ca. 200 ha sowie ihrer naturräumlichen Lage für die Umsetzung eines solchen Vorhabens an. In einem ersten Schritt ist 1998 der ökologische Ist-Zustand dieser Flächen von einem Gutachter untersucht worden, der die 64 erfassten Biotoptypen nach ARGE EINGRIFF-AUSGLEICH NRW (1994) bewertete (Abbildung 2-5). Das Ergebnis dieser Untersuchung war, dass ca. 75 ha ein hohes ökologisches Entwicklungspotenzial aufweisen. Mehr als ein Drittel der fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen ökologisch umzugestalten, stellt hohe Anforderungen an das Projektmanagement, dass versuchen muss, einen möglichst hohen ökologischen Wert für das Gebiet zu erreichen ohne den Menschen aus der Landschaft zu verdrängen.

¹ LG NW: Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) vom 21.07.2000 [des Landes Nordrhein-Westfalen]

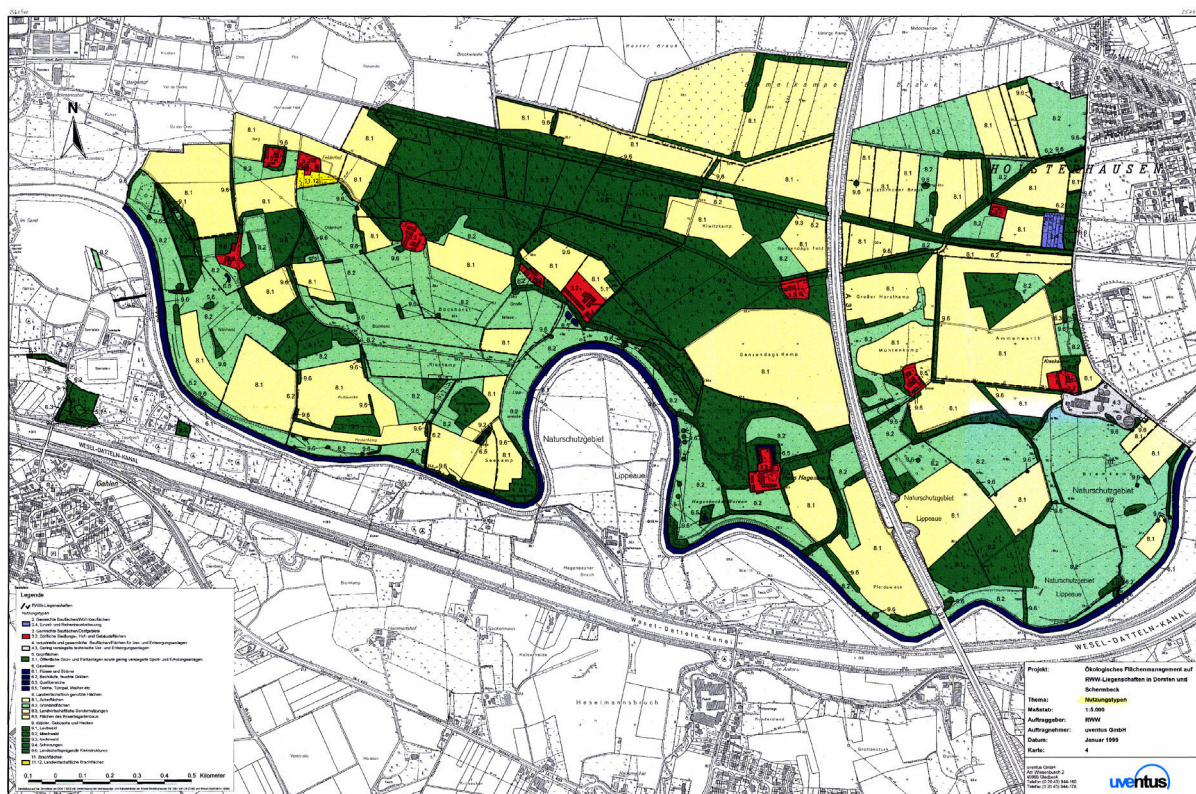


Abbildung 2-5: RWW-Liegenschaften im Umfeld der Kulturlandschaft Dorsten / Schermbach – Ist-Zustand 1999 (gelb: Acker, hellgrün: Grünland, dunkelgrün: Wald, rot: landwirtschaftliche Betriebe; Legende siehe Abbildung 2-6)



Abbildung 2-6: Vergrößerte Legende zu Abbildung 2-5

Weiterhin ist das Projekt in ein Umfeld mit einer Vielzahl unterschiedlicher landschaftsplanerischer Rahmenbedingungen einzupassen - mit Besonderheiten wie dem Lippeauenprogramm und der Lage des Flächenpools inmitten eines Trinkwasserschutzgebietes. Vor allem letzteres stellt besondere Anforderungen an die zukünftige Bewirtschaftung von Flächen, da nicht alle Bewirtschaftungsweisen des Ökologischen Landbaues zum Beispiel mit dem Gewässerschutz zwangsläufig konform gehen. Der wichtigste Faktor bei der Umsetzung der Planungen in die Praxis sind jedoch die Landwirte vor Ort – ohne deren Akzeptanz und Willen ein solches Vorhaben wesentlich schwieriger umzusetzen wäre. Die RWW legt Wert darauf, dass auch hier die Rahmenbedingungen stimmen.

Die 75 ha, die ökologisch aufgewertet werden sollen, liegen überwiegend in der geologischen Lippeaue. Sie bestanden 1998 noch zu 98 % aus konventionell bewirtschafteten Acker- und Grünlandflächen (Wertstufen 2 und 4 nach ARGE EINGRIFF-AUSGLEICH NRW 1994) sowie zu 2 % aus Feuchtwiesen der Wertstufe 6. Die Ackerflächen reichen teilweise direkt bis an das Lippeufer heran, so dass diese Standorte auch aus Sicht des Gewässerschutzes – vor dem Hintergrund der Abschwemmungsgefahr für Dünge- und Pflanzenschutzmittel – kritisch zu sehen sind (Abbildung 2-7). Grünlandbereiche nehmen den weitaus größten Teil der Flächen ein. Als Nutzungsformen dominieren Stand- und Mähweiden; Wiesen kommen nur vereinzelt vor. Der überwiegende Teil der Vegetation ist durch die mehr oder weniger intensive Beweidung verarmt, d. h. eine pflanzensoziologische Zuordnung war aufgrund der Artenstruktur zum Teil nicht möglich.



Abbildung 2-7: Hochwasser der Lippe im März 1999 im Raum Dorsten-Holsterhausen, Blick nach Westen

Neben der Erfassung und Bewertung biotischer Kriterien sind die Landschaftsfaktoren Boden und oberflächennahe Grundwasserverhältnisse untersucht worden. Diesen Kriterien ist hinsichtlich der Ermittlung des Entwicklungspotenziales und der Planung konkreter Maßnahmen hohe Bedeutung beigemessen worden. Es hat sich gezeigt, dass auch im Auenbereich Grundwasserflurabstände von mindestens zwei bis drei Metern, teilweise von mehr als fünf Metern vorherrschen, die durch gewässerregulierende Maßnahmen an der Lippe und deren langjähriger Sohlenerosion bedingt sind. Unter diesen Gesichtspunkten ist die Entwicklung grundwasserbeeinflusster, auentypischer Vegetationsstrukturen nur sehr eingeschränkt möglich.

Unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten und planerischen Rahmenbedingungen sind schließlich folgende wesentliche Entwicklungsziele definiert worden:

- Entwicklung eines naturnahen Flusslaufes und einer naturnahen Auenlandschaft,
- Erhaltung / Optimierung und Entwicklung einer kulturgeprägten Auenlandschaft mit Biotoptypen sehr hoher Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- Verbesserung oder Herstellung des Biotopverbundes in Restauen.

Aus den Entwicklungszielen ließen sich unter Berücksichtigung der Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes die folgenden grundsätzlichen Maßnahmen ableiten:

- Entfesselung der überwiegend mit Steinschüttungen befestigten Ufer der Lippe (1,3 km),
- Entwicklung der Uferstreifen mit naturnahen Auengehölzen (2 km),
- Anlage von Kleingewässern,
- Erweiterung von vorhandenen Auenwaldrelikten durch gezielte Entwicklung standortgerechter Gehölzstrukturen,
- Aufforstungen im rezenten Auenbereich und in der geologischen Aue,
- Extensivierung der Grünlandnutzung,
- Überführung der zum Teil im Auenbereich noch vorhandenen Ackerflächen in Grünlandbereiche,
- Extensivierung von Ackerflächen,
- Anlage von gliedernden Gehölzstrukturen auch in den Bereichen außerhalb der Aue.

Nach 30 Jahren ab Beginn der Umsetzung wird mit Hilfe dieser Maßnahmen eine durchschnittliche Wertstufensteigerung von 2,63 pro Einzelfläche erwartet. Von den 75 ha sind dann nur noch 16 % der Wertstufe 4 (vorher 98 % der Wertstufe 2 und 4), 72 % der Wertstufe 6 (vorher 2 %) und 12 % der Wertstufen 7 und 8 zuzuordnen.

Für die zeitliche Realisierung der Maßnahmen ist eine Prioritätenliste erstellt worden, die die sukzessive Umsetzung über einen Zeitraum von fünf bis sieben Jahren regelt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, dass einige der ökologisch aufgewerteten Flächen zum Zeitpunkt eventueller späterer Eingriffe in Natur und Landschaft bereits einen vergleichsweise hohen ökologischen Wert erreicht haben.

2.4.4 Vorgehensweise bei der Umsetzung

Gesetzliche und planerische Regelungen, die im Gebiet Dorsten/Schermbeck zu beachten sind, treffen sicherlich die dort wirtschaftenden Landwirte am meisten: Sie befinden sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet und zum Teil im Naturschutzgebiet. Viele Flächen befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Lippe, innerhalb der HW10-Linie², was die Bewirtschaftung nicht erleichtert, ebenso wenig das Trinkwasserschutzgebiet Holsterhausen / Üfter Mark, das für die Landwirte in der Schutzzone IIIC³ vielleicht keine Einschränkungen, aber zumindest Aufwand bedeutet. Dazu kommen die

² Bis zu dieser Linie reicht im statistischen Mittel alle 10 Jahre das Hochwasser der Lippe; ermittelt durch den Lippeverband.

³ Besonderheit des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Üfter Mark (NRW); ein Bereich, der nicht mehr zum Einzugsgebiet der Brunnenanlagen gehört, solange eine abgedichtete Mergelschicht über dem Grundwasserleiter nicht durchteuft wird; es handelt sich daher nicht um ein Wasserschutzgebiet im eigentlichen Sinne.

gesetzlichen Bestimmungen zu Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Arzneimitteln oder neuerdings auch das Bodenschutzrecht. So musste das Ökologische Flächenmanagement der RWW in ein ohnehin bereits konfliktreiches Umfeld eingepasst werden.

Linienhafte Maßnahmen beeinträchtigen die Landwirtschaft im Allgemeinen nicht oder werden zumindest toleriert. So wird die Entfesselung der Lippeufer z. B. nur an den Gleithängen mit einem Sicherheitsabstand zu den Nachbargrundstücken vorgenommen. Alles, was jedoch auf die Fläche einwirkt, wie die Umwandlung von Acker in Grünland, die Anlage von Waldflächen – also der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche –, und die Extensivierung von Acker- oder Grünlandflächen, greift in den betriebswirtschaftlichen Ablauf unmittelbar ein und ist in konventionell wirtschaftenden Betrieben unweigerlich mit Gewinnverlusten verbunden.

Unsere Pachtverträge ermöglichen es, als Eigentümer jederzeit auf die Bewirtschaftungsweise Einfluss zu nehmen. Lässt man jedoch die betriebswirtschaftlichen Folgen außer Acht, so hat das einen ganz entscheidenden Nachteil: Ein Landwirt, der aus betriebswirtschaftlichen Gründen seine Flächen nicht ökologisch bewirtschaften kann, weil dadurch evtl. seine Existenz gefährdet ist, der wird das auch nicht tun. Und der Grundstückseigentümer wird sich in fünf oder zehn Jahren fragen, warum das vermeintlich extensiv bewirtschaftete Grünland immer noch die gleichen Arten, bzw. immer noch eine ganz geringe Artenvielfalt aufweist.

Die RWW hat daher 1999 eine Vielzahl von detaillierten Einzel- und Gruppengesprächen geführt, die aufzeigten, welche Maßnahme wie in den Betriebsablauf eingreift. Im Anschluss daran wurden die zuständigen Betriebsberater an den Landwirtschaftskammern in Wesel und Recklinghausen damit beauftragt, in Betroffenheitsanalysen die potenziellen Gewinnverluste zu berechnen. Grundlage hierfür war die Anwendung der Extensivierungsrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen, die schließlich aufgrund der unten beschriebenen Ergebnisse nicht in vollem Umfang auf die RWW-Liegenschaften angewendet wurde.

Sieben der zehn betroffenen Betriebe wirtschaften im Haupterwerb. Bei letzteren handelt es sich um Betriebsgrößen zwischen 40 und 60 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (LNF), bei 20 bis 50 % Grünlandanteil. Es sind Veredelungsbetriebe, d. h. die Acker- und Grünlandflächen dienen auch der Futterproduktion für die Tiere. Das Verhältnis Grünland zu Acker ist den betriebswirtschaftlichen Zwängen angepasst, ebenso die Fruchtwechselfolgen. Jede Nutzungsänderung einer Fläche, zieht eine Kettenreaktion innerhalb des betrieblichen Ablaufes nach sich. Einzelne Betriebe sollen für das Ökologische Flächenmanagement der RWW drei bis 20 Hektar ihrer landwirtschaftlichen Nutzfläche einer Nutzungsänderung zuführen, was von einem maximal 60 ha großen Betrieb nur bedingt oder nicht zu verkraften ist.

Die schließlich ermittelten Gewinnverluste von 2.000 bis 20.000 DM/Jahr und Betrieb bzw. 600 bis 2100 DM/Jahr und Hektar bedeuten zum einen eine Existenzgefährdung für fünf der Betriebe und zum anderen, dass unter diesen Voraussetzungen nicht die gesamten Planungen in kurzer Zeit umgesetzt werden können.

Nach Vorliegen dieser Zahlen wurde mit den Landwirtschaftskammern und –verbänden, den Unteren Landschaftsbehörden und den Biologischen Stationen darüber diskutiert, wie man trotz der scheinbar kaum lösbaren Probleme ein Ökologisches Flächenmanagement einführen kann und den Faktor Mensch dabei nicht vernachlässigt oder sogar ausschließt.

Es ist zunächst möglich, die Höhe der Pacht zu reduzieren. Man kann die Landwirte auch bei der Anschaffung von speziellen Geräten für die ökologische Bewirtschaftung finanziell unterstützen. Man kann auch die Pflanz- und Pflegearbeiten direkt an die betroffenen Landwirte vergeben. Aber bis auf die Pflegearbeiten sind das Dinge, die sicherlich nicht auf Dauer einen Betrieb aufrechterhalten können.

Entscheidend waren jedoch die beiden folgenden Punkte, um die Akzeptanz des Vorhabens bei den Landwirten zu erreichen:

- Es wird keinen extensiven Ackerbau in konventionell wirtschaftenden Betrieben geben.

Entweder werden die betroffenen Flächen einer anderen Nutzungsänderung zugeführt oder zu einem späteren Zeitpunkt mit ohnehin ökologisch wirtschaftenden Betrieben getauscht.

- Die Maßnahmen werden stufenweise umgesetzt.

Stufenweise bedeutet hier zum einen zeitlich stufenweise. Es gibt Betriebe, die in den nächsten Jahren nicht mehr bewirtschaftet werden können, da ein Nachfolger für den Betriebsleiter fehlt – sowohl innerhalb des vom Ökologischen Flächenmanagement betroffenen Gebietes als auch außerhalb. Die dann frei werdenden Flächen, die möglicherweise auch erst angekauft werden müssen, werden dann unter den Betroffenen des Ökologischen Flächenmanagements verteilt. So können dann nach und nach alle überplanten Flächen tatsächlich ökologisch aufgewertet werden. Zur Entscheidungsfindung, welche Flächen zunächst zurückgestellt werden und welche vordringlich extensiviert werden sollten, wurde eine Prioritätenliste erstellt.

Auch die Extensivierung selbst haben wir nach dem eigens entwickelten „RWW-Stufenmodell zur Grünlandextensivierung“ etwas anders definiert als es z. B. die Extensivierungsrichtlinien der Förderprogramme des Landes Nordrhein-Westfalen vorgeben. Zu nennen ist hier z. B., dass wir die Nährstoffsalden der Grünländer

nicht auf ein absolutes Minimum herunterfahren wollen. Dies ist ein Anliegen des Gewässerschutzes, den wir bei all den ökologischen Betrachtungen nicht vernachlässigen dürfen. Wir wollen vielmehr auf einem Level zwischen Optimum und Mangelercheinung bleiben oder diesen erreichen, so dass wir zum Schutz des Grundwassers eine weitgehend geschlossene Vegetationsdecke erhalten.

Nur wenn über Gespräche und gemeinsame Planungen von Vorhabensträgern und Betroffenen ein Konsens erreicht wird, kann ein nachhaltiger Landschaftswandel erwartet werden. Dann ist auch die Bereitschaft der Landwirte zur Übernahme von eher untypischen Landschaftspflegearbeiten auf nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben.

2.4.5 Überwachung und Koppelung mit Eingriffen

Die Flächen werden alle drei Jahre gutachterlich vegetationskundlich kartiert. Weiterhin unterliegen alle betroffenen Flächen – und zum Vergleich auch Flächen außerhalb des Ökopools – seit dem Jahr 2000 einem Bodenuntersuchungsprogramm, um z. B. Entwicklungen in den Nährstoffsalden verfolgen zu können. Die Landwirte selbst führen so genannte Schlagkarteien, in denen jede Maßnahme auf der Fläche festgehalten wird. Die Auswertungen dieser Untersuchungen werden zeigen, ob sich auch die Natur an die ökologischen Planungen hält.

Die Überwachung bzw. Effizienzkontrolle der Entwicklungsmaßnahmen erfolgt auch GIS-gestützt durch die UVENTUS GmbH, Gladbeck. Dort wird das GIS ArcView, das unmittelbar mit Access-Datenbanken verknüpft wird, eingesetzt.

Die Grundlage für die Datenverwaltung wird durch die Erfassung und Darstellung von Biotoptypen gebildet. Jeder erfassten Einheit wird dabei eine Identifizierungsnummer (ID) zugeordnet, über die die Verknüpfung mit der Datenbank vorgenommen wird. Mit Hilfe des ID-Codes werden alle Flächeninformationen verwaltet. Auch die ökologische Flächenbewertung wird auf der Basis der GIS-gekoppelten Datenbanken vorgenommen. Dies gilt sowohl für die Bewertung des Ist-Zustandes als auch für die Bewertung des zukünftigen Zustandes. So wird das ökologische Entwicklungspotenzial jeder einzelnen Fläche durch das Bilanzieren des Ist-Zustandes und des Soll-Zustandes bestimmt. Dabei können auch flächenübergreifende Aspekte, die die Einzelflächenbewertung modifizieren können, berücksichtigt werden.

Gleichzeitig dient die GIS-gekoppelte Datenbank dazu, zukünftige Eingriffe mit den Aufwertungsgraden des Ökopools zu verknüpfen. Dazu wird jede Eingriffsteilfläche mit Einzelflächen aus dem Ökopool so lange „verrechnet“, bis der gesamte Eingriff kompensiert ist. Der „Verbrauch“ von Flächen des Ökopools wird dabei ohne Zwischenschritte auf die GIS-Oberfläche projiziert, so dass die Flächeninanspruchnahme direkt kartografisch dargestellt werden kann.

Mittels einer entsprechenden Programmierung der Access-Datenbank wird nach Möglichkeit auch die funktionale Kompensation sichergestellt. Zu diesem Zweck sind insgesamt vier funktionale Gruppen von Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst worden. Sollten nun im Eingriffsbereich beispielsweise Beeinträchtigungen von Gehölzen stattfinden, so werden systemintern zunächst automatisch Aufwertungen an Gehölzen zur Verrechnung herangezogen. Erst wenn dieser „Teilpool“ aufgebraucht ist, können anderweitige Maßnahmen zur Verrechnung herangezogen werden. Durch diese Vorgehensweise werden die Möglichkeiten einer funktionalen Kompensation auch im Rahmen des Ökologischen Flächenmanagements weitestgehend ausgeschöpft.

2.4.6 Ausblick

Das Projekt „Ökologisches Flächenmanagement“ der RWW befindet sich seit dem Frühjahr 2000 in der Umsetzung, das heißt vom Beginn der Planungen im Jahre 1998 bis dahin waren gut zwei Jahre vergangen. Bis Anfang des Jahres 2002 sind ca. 30 ha einer Nutzungsänderung zugeführt worden, das sind bereits ca. 40 % der ursprünglichen Planung. Für die betroffenen Landwirte bedeutet dies zwar auf Dauer Gewinnverluste von 500 bis 3000 € pro Jahr und Betrieb, aber es ist kein Betrieb mehr durch das Ökologische Flächenmanagement in seiner Existenz bedroht.

Die RWW geht davon aus, im Jahre 2007 den Flächenpool vollständig aufgebaut zu haben und dadurch mehr als 800.000 Wertpunkte (= Wertzuwachs x Fläche nach ARGE EINGRIFF-AUSGLEICH NRW 1994) angesammelt zu haben.

Bisher ist der Flächenpool für zwei kleinere Baumaßnahmen in Anspruch genommen worden, wobei die unkomplizierte organisatorische Abwicklung mit den zuständigen Behörden die Erwartungen erfüllte, die zu Beginn der Planungen an das Projekt gestellt wurden.

2.5 Flächenpool Mittlere Havel

ANNE SCHÖPS

2.5.1 Trägerschaft und Finanzierung

Die Flächenagentur ist ein Teil des Erprobungs- und Entwicklungsvorhabens (E+E-Vorhaben) „Entwicklung und modellhafte Umsetzung einer regionalen Konzeption zur Bewältigung von Eingriffsfolgen am Beispiel der Kulturlandschaft Mittlere Havel“ des Bundesamtes für Naturschutz in Kooperation mit dem Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung sowie dem Naturschutzfonds Brandenburg und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark. Sie dient dem Ziel einer Erhöhung der Umwelteffizienz bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Als Moderatorin zwischen den zum Teil gegensätzlichen Interessen von Eingreifern, Flächennutzern und -eigentümern, kommunalen und regionalen Behörden ist es ihre Aufgabe, einvernehmliche Lösungen für erforderliche Maßnahmen durch eine Kooperation mit den privaten und öffentlichen Akteuren zu finden. Die Verbindung mit einem wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzept soll eine dauerhafte Sicherung ermöglichen.

Der Gedanke einer regionalen Flächenagentur Kulturlandschaft Mittlere Havel bzw. einem diesbezüglichen Projekt entstand auf Initiative der Bundeswasserstraßenverwaltung / des Bundesministeriums für Bau-, Wohnungswesen und Verkehr im Zusammenhang mit dem Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 17 (Ausbau der Wasserstraße Havel) sowie des Bundesamtes für Naturschutz / des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.

Die voraussichtliche Laufzeit des E+E-Vorhabens beträgt fünf Jahre (Dezember 2000 bis Dezember 2005). Im Rahmen dieses E+E-Vorhabens soll eine neue Organisationsstruktur erprobt werden, die die Erhöhung der Umwelteffizienz bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Ziel haben soll.

Die Gründung der GmbH ist am 29. April 2002 unter Beteiligung des Landkreises Potsdam-Mittelmark mit 70 % und der Stiftung NaturSchutzFonds Brandenburg mit 30 % erfolgt. Dabei ist der GmbH Vertrag für die Beteiligung weiterer Gesellschafter offen – die Stadt Brandenburg hat ihr Interesse bereits bekundet.

Da das E+E-Vorhaben vom Naturschutzfonds in erheblichem Umfang kofinanziert wird, ist ein Dienstleistungsvertrag zwischen der GmbH und dem Gesellschafter Potsdam-Mittelmark geschlossen worden, der die Mehraufwendungen gegenüber dem E+E-Antrag bis Dezember 2005 auffängt. Diese Mehraufwendungen beziehen sich auf Personalkosten sowie investive Kosten und Kosten für Steuerberatung, Buchhaltung usw.

Im GmbH-Vertrag ist die Schaffung mehrerer Gremien vorgesehen, wie u. a. die eines Fachbeirates, in dem Naturschutzverbände aber auch Kreisbauernverbände vertreten sind, um so eine stärkere regionale Anbindung und damit Akzeptanzförderung zu erreichen.

2.5.2 Fachliche Aufgaben der Flächenagentur

Die Flächenagentur ist Ansprechpartner für Eingreifer und Landnutzer und vermittelt zwischen beiden, während der Naturschutz die Ziele vorgibt. Eventuelle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden deshalb immer vorab mit den jeweiligen Nutzern abgestimmt, so dass ihre Interessen Berücksichtigung finden. Angestrebte Umnutzungen sollen sich in die bestehenden Betriebskonzepte einfügen und nicht zum Entzug von landwirtschaftlicher Fläche führen. Neben den Zielen der Regionalplanung (Vorrang- und Vorbehaltsflächen Landwirtschaft) wird so auch dem Erhalt der durch Nutzung geprägten Kulturlandschaft Rechnung getragen.

Die Grundidee der Agentur besteht darin, Maßnahmen, die den Zielen und Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege dienen und im Rahmen der Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich sind, in einem räumlichen Gesamtkonzept durchzuführen. Es findet dabei eine räumliche Bündelung der Maßnahmen statt.

Zunächst sind Suchräume mit einem hohem ökologischen Aufwertungspotenzial in der vorgegebenen Gebietskulisse (siehe Abbildung 2-9) benannt worden. Diese fachliche Betrachtung erfolgte während der Vorstudie zum E+E-Vorhaben durch zwei Planungsbüros aus Potsdam.

Danach erfolgte die Flächenakquisition nach fachlichen Gesichtspunkten in den Suchräumen, in dem das schutzgutbezogene Aufwertungspotenzial sowie der Ausgangszustand der Fläche festgehalten werden. In diesem Bereich erfolgt eine intensive Kooperation mit den Landnutzern vor Ort, da sie die Gegebenheiten sowie jahreszeitliche Aspekte am besten kennen und zur Dauerpflege eingesetzt werden sollen.

Die detaillierte Bedarfsanalyse ist für diese Flächenrecherche unabdingbar, um mögliche Kompensationsräume schon nach dem zu erwartenden Schutzgutbezug (Funktionsbereiche) auswählen zu können.

Außerdem erfolgt eine detaillierte Darstellung eines Poolprofils, um der befürchteten Beliebigkeit der Kompensation entgegenzuwirken.

Mit Unterstützung der Universität Potsdam, Lehrstuhl Landschaftsplanung, im Rahmen der wissenschaftlichen Begleitung des E+E-Vorhabens wird eine fachlich valide Methodik zur Bewertung von Flächen entwickelt und erprobt. Das heißt es wird ein leicht zu handhabender Steckbrief entwickelt, der die Eignungseinschätzung von Flächen anhand leicht zu erfassender Parameter möglich macht:

- Differenzierung nach Standortbedingungen wie feucht und trocken,
- Benennung des derzeitigen Biotoptyps und Besonderheiten auf der Fläche,
- Kontext der Fläche,
- Außerdem soll durch den Steckbrief eine Zuordnung zu Eingriffen leichter erfolgen, in dem mögliche Entwicklungspotenziale benannt werden – Entwicklung einer Aufwertungsstrategie anhand der gegebenen Bedingungen.

Es werden in der Startphase auch Splitterflächen aufgenommen, um den Pool zu etablieren und Vertrauen bei den Landnutzern zu schaffen.

Durch die frühzeitige Recherche von verfügbaren Flächen ist deren ökologisches Aufwertungspotenzial (schutzgut- und funktionsbezogen) für die Zuordnung im Rahmen der Eingriffsregelung das entscheidende Moment.

2.5.3 Eingriffsraum

Um dem räumlichen Bezug der Eingriffsregelung Rechnung zu tragen, sind für das Vorhaben zwei naturräumliche Regionen ausgewählt worden, nämlich die naturräumliche Region Mittlere Mark (Abbildung 2-8, Darstellung hellblau) sowie die naturräumliche Region Fläming (Abbildung 2-8, Darstellung hellgrün). Alle Eingriffe in diesen Räumen sollen durch die Agentur bedient werden können.

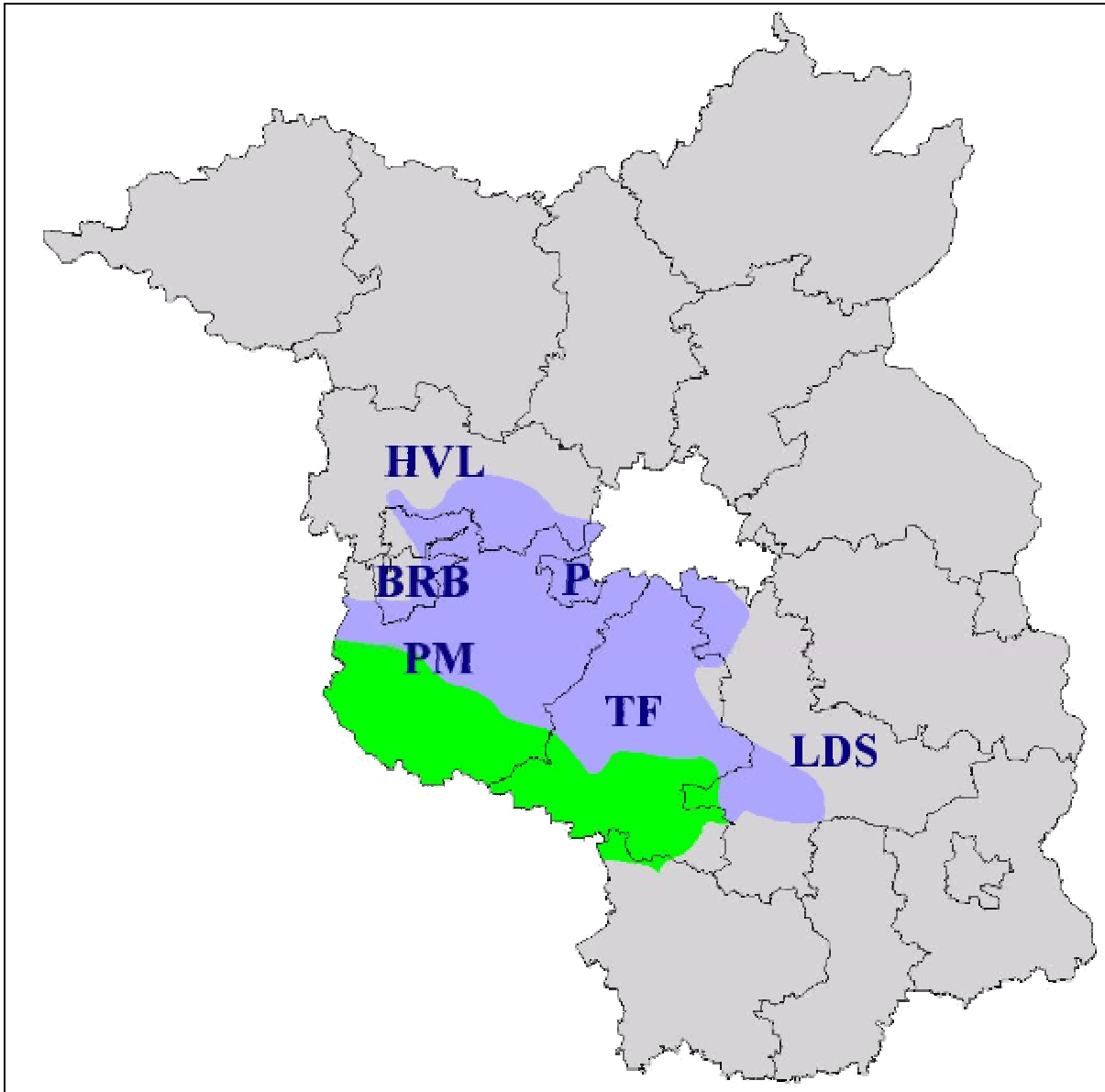


Abbildung 2-8: Land Brandenburg unter Angabe der betrachteten naturräumlichen Regionen sowie den damit betroffenen Landkreisen Havelland (HVL), Potsdam-Mittelmark (PM), Teltow-Fläming (TF), Landkreis Dahme-Spree (LDS) und den kreisfreien Städten Brandenburg (BRB) und Potsdam (P)

2.5.4 Suchräume

Die Gebietskulisse des E+E-Vorhabens erstreckt sich zwischen der Stadt Potsdam im Osten und der Stadt Brandenburg im Westen. Sie wird im Norden durch die Bundesstraße 5 und im Süden durch den Fläming begrenzt. Neben den Niederungsbereichen entlang der Havel und des Beetzsees beinhaltet sie die Nauener Platte im Norden und die Glindower Platte im Süden (beides landwirtschaftlich intensiv genutzte Standorte).

Im Rahmen der Vorstudie zum Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben sind prioritäre Suchräume benannt worden, die ein hohes ökologisches Aufwertungs-potenzial besitzen.

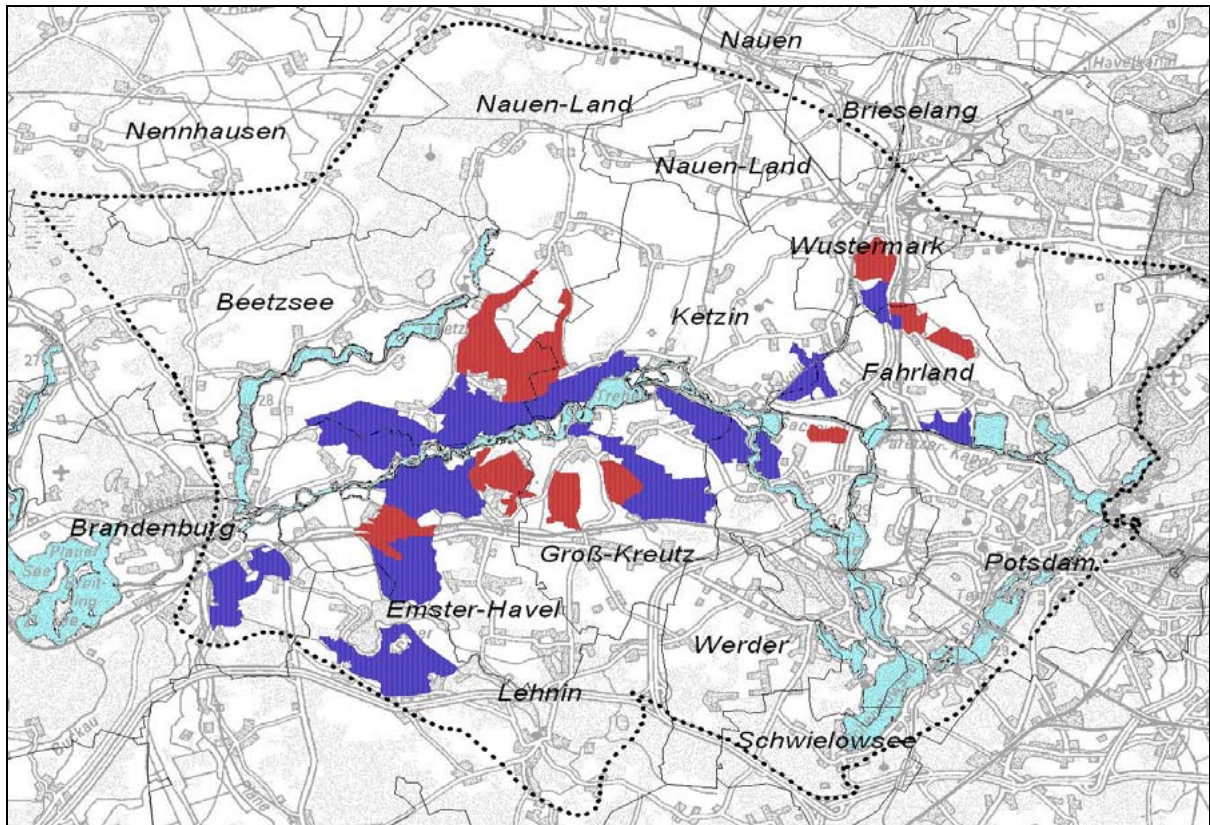


Abbildung 2-9: Darstellung der Suchräume im Projektgebiet der Flächenagentur, Erläuterungen siehe Text

Diese Suchräume sind zunächst grob nach Standortbedingungen wie feucht (Abbildung 2-9, Darstellung blau) und trocken (Abbildung 2-9, Darstellung rot) differenziert. In diesen Räumen werden von der Flächenagentur Verfügbarkeiten in enger Kooperation mit den Landnutzern recherchiert.

Gleichzeitig entstehen aus dieser Kooperation neue Projektgebiete, wie Flächen des Biotopverbundes zwischen der Mittleren Havel und dem Rietzer See (beides FFH-Gebiete).

2.5.5 Dienstleistungsangebote

Die Flächenagentur bietet Eingreifern grundsätzlich alle Leistungen, die in Zusammenhang mit der Durchführung der Eingriffsregelung benötigt werden. Es stehen verschiedene Flächenpoolbereiche mit unterschiedlicher Biotopcharakteristik in der Region Mittlere Havel zur Verfügung, für die abgestimmte Gestaltungs- bzw. Nutzungskonzepte bestehen.

Die Flächenagentur ist derzeit dabei, einen Leistungskatalog zu entwerfen, der den Anforderungen der Fach- und Einvernehmensbehörden aber auch der potenziellen

Eingreifer und damit Kunden der Flächenagentur gerecht wird. Folgende Leistungsmodule sollen angeboten werden:

- Flächenvermittlung an Vorhabensträger der Fachplanung aber auch Bauleitplanung als Basisleistung gegen Gebühr
- Flächenübernahme und Verwaltung von Ausgleichs- und Ersatzflächen:
 - Verwaltung der Dauerpflegeleistung – jährliche Ausschüttung der Pflegebeträge
 - Kontrolle der Pflegeleistung und der Effektivität der Maßnahme – Erfolgskontrolle
 - Dauerhafte Sicherung der Fläche heißt nicht nur Kauf oder Eintrag einer Grunddienstbarkeit durch den Vorhabensträger, sondern auch Sicherstellen einer langjährigen adäquaten Nutzung über die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus.
 - Durch Flächenverfügbarkeitsrecherchen sind enge Bindungen an die Flächennutzer entstanden – Vertrauen schaffen
 - Möglichst keine Veränderung des Nutzungsgefüges
 - Erhalt der Kulturlandschaft – Offenlandbiotope – Niedermoorbereiche
 - Flächen sollen sich in Betriebskonzepte, um so eine langfristig sinnvolle Bewirtschaftung zu erreichen.
- In Zukunft sollen auch „vorgezogene Maßnahmen“ durchgeführt werden, die durch ein Darlehen des Naturschutzfonds in Höhe von ca. 500.000 € finanziert werden sollen. Eine vollständige Refinanzierung soll durch die Vorhabensträger erfolgen (Verursacherprinzip).

2.5.6 Ziele

Hauptziel ist die Erarbeitung eines wirtschaftlich tragfähigen Konzeptes, das die Agentur als vertrauenswürdigen, kompetenten aber vor allem konstanten Partner in der Region etabliert.

Es werden keine hoheitlichen Aufgaben wahrgenommen, so dass eine enge Kooperation mit den Einvernehmens- und Fachbehörden unabdingbar ist.

Noch in diesem Jahr soll eine detaillierte Unternehmensberatung beauftragt werden, die folgende Aspekte beleuchtet:

- Ermittlung eines Produktprofils
- detaillierte Kostenkalkulation und Erstellung eines Businessplanes.

Gerade in diesem Bereich unterscheidet sich die Flächenagentur zu anderen Poolträgern, da sie nicht an eine andere Behörde oder Stiftung angelehnt ist und damit durch ihre eigenen Leistungen wirtschaftlich tragfähig sein muss.

Des Weiteren soll eine Rechtsberatung beauftragt werden, die den Entwurf von Musterverträgen zur Regelung rechtlicher Verbindlichkeiten zu Dritten, wie Eigentümer / Nutzer, Vorhabensträger oder Behörden zur Übernahme von Kontrollen, zum Inhalt haben soll.

2.5.7 Akzeptanzförderung

Durch die Gründung der GmbH durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark und den Naturschutzfonds Brandenburg sowie die Errichtung eines Fachbeirates unter Beteiligung von Kreisbauern-, Naturschutzverbänden und den Ämtern für Forstwirtschaft soll eine regionale Verankerung und Akzeptanzförderung erreicht werden. Außerdem sind während der Gründung und dem Aufbau des Projektes zahlreiche Anregungen und Unterstützungen aus der Region in die Gesamtkonzeption eingeflossen, die neben naturschutzfachlichen Aspekten auch ökonomische Gesichtspunkte der Flächenutzer, aber auch Vorstellungen und Wünsche der Vorhabensträger beinhalten.

Da sich die Flächenagentur in der Region nur etablieren kann, wenn sie eine hohe Akzeptanz genießt, sind diesbezüglich zahlreiche Aktivitäten geplant:

- Öffentlichkeitsarbeit – Vorbereitung von Materialien
- Druck von Geschäftspapieren, eines Produktkataloges sowie von Informationsbroschüren
- Informationsveranstaltungen mit Ämtern und Behörden – Teilnahme an Dienstberatungen von Behörden
- Tagungen, Seminare
- Zahlreiche Einzelgespräche mit Landwirten, ehrenamtlichen Naturschützern, Naturschutz- Jagd- und Forst- sowie Kreisbauernverbänden
- Intensive Kooperation mit verschiedenen Behörden und weiteren regionalen Akteuren

Grundsätzlich erfährt die noch junge Flächenagentur eine rege Unterstützung in der Region, was zum einen die Fachbehörden (Obere und Untere Naturschutzbehörden, Landesumweltamt), die Naturschutzverbände aber auch verschiedene Bauämter betrifft. In der Land- und Forstwirtschaft wird die Agentur mit interessierten Augen betrachtet, wobei hier erste positive Flächenvermittlungen bestimmt zu einem stärkeren Zuspruch führen werden.

2.6 New Jersey's (USA) Wetland Mitigation Program

VIRGINIA KOPKASH

New Jersey is located along the east coast of the United State. New Jersey's Freshwater Wetlands Protection Act (N.J.S.A. 13:9B) was passed on July 1, 1987 and went into effect July 1, 1988. From that legislation the Freshwater Wetland Protection Act Rules (Rules) were adopted (N.J.A.C. 7:7A et seq.).

Based on the Rules, when an applicant applies for a permit to disturb freshwater wetlands they first must demonstrate that they cannot avoid the wetland disturbance. This means they must demonstrate that they cannot build their project on another site or reconfigure the development on-site so that there is no loss of wetlands. Once they demonstrate this to be the case then they need to demonstrate that they have minimized the wetland disturbance. Upon demonstration that they cannot avoid and that they have minimized the wetland disturbance an applicant must then submit a proposal to compensate for lost wetland functions and values. The wetland mitigation is therefore a condition of a permit not the reason for its issuance.

Once a permit is issued the Rules define a mitigation hierarchy based on the size of the wetland disturbance. This was an area of the Rules we changed in 2001 to explain how wetland mitigation banking fits into the State Wetland Mitigation Program.

As stated in the Rules, lost wetland functions and values must be replaced with mitigation of equal ecological value. Mitigation must be in-kind, meaning the same type of wetland community, unless the State finds that out-of-kind mitigation would be more likely to provide equal functions and values. The Rules identify the mitigation hierarchy that an applicant must follow when determining where and how they should mitigate for their wetland losses.

The Department developed this hierarchy of mitigation alternatives after an evaluation of our Wetland Mitigation Program. Through our evaluation we noticed there were problems with our Program that was compromising our success of attaining wetlands of equal ecological value to those that were lost by the regulated activity. We conducted some preliminary investigations and noticed that the problems we were experiencing were not unique in the United States. The Federal government as well as various other States such as Michigan, Indiana, Massachusetts, Washington and Pennsylvania, were experiencing similar wetland mitigation failure rates. For example, we noticed certain trends in the success rate of smaller wetland mitigation sites versus larger ones. It appeared that smaller mitigation sites were not as successful as larger mitigation projects. Small mitigation projects were being squeezed into developments and located in areas in the landscape where they would normally not exist.

Based on these observations we decided to change our approach to how we direct the mitigation using size of the wetland impact as a means to direct the location of the mitigation area. We defined a small wetland impact to be any disturbance less than 0.6 ha (1.5 acres) in size. For small wetland impacts we refer applicants to a mitigation bank unless an applicant can demonstrate on-site mitigation is ecologically beneficial. For wetland impacts greater than 0.6 ha we require an applicant to search for their own mitigation project site in close proximity to the wetland disturbance before their wetland impact may be referred to a mitigation bank.

The Rules were further refined to reflect the need for more detailed information about a mitigation site to ensure its success. We found that the lack of detailed information about the mitigation proposal was also influencing the mitigation failure rate. We now have a checklist of required components of a wetland mitigation proposal. Some key items on the checklist are: explain the reason why the site was selected; provide a water budget which addresses all water inputs and outputs; provide detailed drawings; provide details about the soils; a requirement to add organic material to the soil and a preventative maintenance plan (see Attachment 1: creation, restoration or enhancement for a freshwater wetland mitigation proposal). We have added to all of our permit documents steps that must be taken to ensure the successful implementation of the wetland mitigation plan such as on-site construction meetings. We also require the land to be protected with a conservation easement that gets placed on the deed to the land as well as require financial assurance to be posted.

The types of mitigation that an applicant can undertake themselves is they may propose to create wetlands by taking an upland parcel and altering it in such a way so that it will hold water for long enough duration to produce a wetland community. An applicant can also restore wetlands in an area that used to be a wetland by removing the obstruction that has made the feature dry and restore the previously existing high quality wetland ecosystem. Furthermore an applicant can choose to enhance a degraded wetlands so that all the wetland functions it used to perform are re-established.

Through our evaluation of our Wetland Mitigation Program we also found that keeping track of these mitigation sites and managing all the monitoring data received on these sites in one location is crucial to the success of our program. As we found as well as other states mitigation is sometimes a failure simply because no one followed up on the project. We now have a GIS enable database management system. We are able to produce status reports and track success of our wetland mitigation projects using this database.

The State also allows for another type of wetland mitigation when an applicant cannot perform the mitigation either themselves or at a wetland mitigation bank. Applicants may be referred to the Freshwater Wetland Mitigation Council (Council) to make a

monetary contribution into a State Wetland mitigation fund. If for some reason it is not feasible to make a monetary contribution they may donate land to the Council for conservation purposes provided that the land is considered a valuable resource. Attached is a checklist of how the Council determines the amount of money the applicant must donate (see Attachment 2: monetary contribution proposal) and a checklist of required items when making a land donation (see Attachment 3: land donation proposal). The Council uses dollars accumulated in the mitigation fund to sponsor wetland restoration and enhancement projects throughout the State.

In the US, in lieu fee programs, similar to the New Jersey's wetland mitigation fund have been criticized by bankers as well as the environmental community. Bankers criticize these types of government programs because they believe they do not charge enough money for the wetland mitigation and therefore it is cheaper to donate money then to purchase mitigation bank credits. They have said that government is competing with the private sector. The environmental community is critical of such programs because they believe government they only spend the money on preserving land which means there is always a net loss in wetland acreage.

As mentioned above, the Council has a detailed checklist of how an applicant should determine the cost to mitigate for wetland losses. Prior to the development of that checklist we used to charge a flat rate for a wetland loss. We found that the banker's criticism was valid that we were not collecting enough money to mitigate for the wetland losses and we were also not taking into consideration inflation of the dollar. After developing the checklist we found that the amount of money we are collecting has substantially increased and is at or slightly above what a mitigation banker is charging. We also went a little further and changed the Rules so that if a mitigation bank is available that an applicant cannot propose a monetary contribution.

As also noted above, the Council spends the accumulated wetland mitigation fund to sponsor wetland restoration and enhance projects throughout the State. The Council has made a policy of not spending the money on only preservation. They have worked at developing projects with multiple partners: a landowner willing to preserve the land; a non-profit conservation or local governmental organization willing to manage the land; and the Council funding the actual earthwork or planting on the site. Developing this type of partnership limits the amount of money if any is spent on purchasing land and therefore focuses mitigation fund dollars on improving wetland functions and values on the site.

As previously noted, the State has a wetland mitigation banking program that has evolved over the years as our experience with mitigation in general as well as banking has grown. There are presently ten approved wetland mitigation banks that are distributed throughout the State. Most of the mitigation bankers are private

entrepreneurs who have entered into this green industry to eventually make money. We have heard mitigation credits being sold by bankers for \$ 150,000.00 dollars a credit. A credit is generally equivalent to 0.4 ha of mitigation.

When a banker proposes to construct a wetland mitigation bank they must have their proposal reviewed and approved by the Council. They must prepare their proposal in accordance with the mitigation banking checklist (see Attachment 4: wetland mitigation bank proposal). The Rules also identify some of the terms that the banker must agree to when proposing a bank. The State requires a banker to place a conservation easement on the deed to the land, post financial assurance and agree to donate the land to a non-profit conservation organization or governmental entity with an endowment fund to manage the land in perpetuity.

When developing a mitigation bank State staff advise the mitigation bankers to perform their due diligence and conduct a market analysis so that they have some assurance that the rate of return on their investment will be realized in the time frame they anticipate. This is very important since we have found some wetland mitigation banks may be ecological successful but financially a failure. The State does not bail out these bankers since it is a free market however we also see the value of a financially and ecologically successful wetland mitigation bank.

During the bank develop process, State staff direct the banker to the State's landscape maps which identify threatened and endangered species habitat. We do this to make sure the banker is not proposing to alter threatened and endangered species habitat and we also encourage the banker to use this information as a tool to search for areas in the State where they may be able to enhance or link existing protected habitat. We also require that banks be placed in areas near other open space conservation areas to develop contiguous preserved corridors.

How a banker and the State determines the amount of credit to be given to a mitigation bank varies and is ever changing as the science of wetland mitigation evolves. We have some mitigation banks where we have applied standard ratios that are based on an averaging of wetland functional assessment scores and that are similar to ratios used throughout the US. We also have also determined the number of credits that a bank should be awarded based on an on-site wetland functional assessment. Generally the State gives a banker for every acre of wetlands they restore or create 1 credit and for every three acres of degraded wetlands enhanced 3 credits. The Council has also when warranted given the banker credit for preserving land that is contiguous to the bank and in some cases possess habitat for threatened and endangered species. The State has given bankers 1 credit for every 27 acres of land preserved. This ratio was derived by averaging the cost of mitigation and the number of acres of wetlands those dollars could purchase.

Once a mitigation bank is approved a banking instrument is developed which clearly defines the bankers and the States responsibilities. The banking instrument defines how and when mitigation credits are sold as well as the extent of the ecological service boundary of the bank.

How credits are sold has changed over the years. Initially the State allowed bankers to sell 1/3rd of the mitigation credits before the wetland mitigation work was completed to provide a banker with what we termed "seed money" to construct the project. Before the banker could sell these credits all they had to do was obtain all construction permits, post financial assurance, place a conservation easement on the land and start construction. Despite the fact that we required the posting of financial assurance we discovered that we were taking on too much of the risk with this arrangement. We actually had one mitigation banker go bankrupt soon after they sold 1/3rd of their credits with only part of the mitigation completed. This left the State with an uncompleted project and all the funds including the financial assurance tied up in bankruptcy court.

As a result of this experience we revised the Rules to so that the money is portioned out slower and is tied directly to performance. We tried to provide a balance in our risk and the bankers as well as provide a financial incentive to the banker to keep moving forward with the project in a timely manner. The new credit release schedule as referenced in the Rules is as follows:

1. Ten percent of the credits shall be released upon completion of both of the following:
 - i. Signing of the Council resolution approving the bank; and
 - ii. Compliance with all pre-release credit sale conditions in the resolution approving the bank, such as securing all construction permits, posting adequate and effective financial assurance in accordance with N.J.A.C. 7:7A-15.13, and completing the conservation restriction and the agreement providing for transfer of the bank site at completion;
2. Up to twenty percent of the credits shall be released upon successful establishment of the approved hydrologic regime, so that this regime will remain over time under normal hydrologic conditions;
3. Up to ten percent of the credits shall be released upon completion of planting as required in the resolution approving the bank;
4. Up to twenty percent of the credits shall be released when monitoring indicates that the performance standards in the resolution approving the bank have been met for an entire one-year period;

5. Up to fifteen percent of the credits shall be released when monitoring indicates that the performance standards in the resolution approving the bank have been met for three consecutive years; and
6. Up to twenty-five percent of the credits shall be released when monitoring in accordance with the resolution approving the bank indicates that the performance standards in the resolution have been met for five consecutive years.

The State has also worked hard at managing the sale of the mitigation bank credits. Mitigation bank credits are sold when the State determines that an applicant can mitigate for their wetland losses at that particular bank. As previously mentioned, banks are given a specific ecological service area in which they may sell mitigation bank credits.

The State presently has initiative to managing our natural resources on a watershed basis. We have separated the State into 20 watershed management areas. New mitigation banks have service areas commensurate with the watershed management area they are located within.

When a mitigation credit is sold the banker is required by the banking instrument to send a letter to the State confirming the number of credits sold including the applicant's name and permit file number. The State maintains a bank ledger of all these credit sales. In addition, the banker is required to provide a yearly total of all credit sales specifying the applicant's name, total credits sold and the permit number. This allows for a second check in the system to make sure that the State's and the banker's ledgers are the same.

All mitigation banks must be monitored for at least five years following completion of construction and planting of the mitigation site. Bankers submit reports at the end of each growing season and measure the success of the wetland. Monitoring reports must include detailed information on the plant growth, soil development and wetland hydrology. In addition, throughout the monitoring period State staff and the banker meet on the site to share comments on the progress of the project so that any problems are addressed in a timely manner. These meetings and level of communication is crucial to developing a successful wetland mitigation bank.

Whether the mitigation takes place on-site, off-site in the same watershed, at a mitigation bank, or is money donated to a fund, it is government's responsibility to make sure that the people's interest in having the resource replaced is successfully achieved. In New Jersey we have found the only way we can make sure that this is accomplished is by setting very specific and clear goals for the mitigation site and making it someone's job to follow-up on whether or not these goals were achieved.

For more information feel free to contact Virginia Kop'Kash in writing at NJDEP, Land Use Regulation Program, 501 East State, P.O. Box 439, Trenton, New Jersey 08625 or by electronic mail at ginger.kopkash@dep.state.nj.us.

Attachment 1: creation, restoration or enhancement for a freshwater wetland mitigation proposal



James E. McGreevey
Governor

State of New Jersey

Department of Environmental Protection
Land Use Regulation Program
P O Box 439
Trenton, NJ 08625-0439
Fax: (609) 292-8115
www.state.nj.us/dep/landuse

Bradley M. Campbell
Commissioner

NEW JERSEY DEPARTMENT OF ENVIRONMENTAL PROTECTION

CREATION, RESTORATION OR ENHANCEMENT FOR A FRESHWATER WETLAND MITIGATION PROPOSAL

CHECKLIST FOR COMPLETENESS

(10/01)

These are the application requirements for an administratively complete proposal package for an onsite or offsite freshwater wetland mitigation proposal. Please read each section and check the box next to each area after you have fully completed the information for each requirement that applies to you.

Please provide five copies of the following information and plans.

- ☐ 1. An introduction describing the wetland mitigation proposal. The introduction must include the following:
 - a. The type of permit that requires you to perform wetland mitigation (include a copy of the permit);
 - b. How many acres of wetland mitigation are you required under N.J.A.C. 7:7A-15 or permit to create, enhance and/or restore;
 - c. The goals of the mitigation project in terms of wetlands types, values, and functions, and a discussion of how the mitigation proposal will satisfy those goals. (e.g., The goal of the wetlands mitigation project is to establish a young palustrine forest surrounding an emergent wetland and open water pond, which provides flood water retention in the impacted watershed, fish and wildlife habitat, etc.);
 - d. The reason why the mitigation site is an appropriate site for meeting the goals in c. above, and the aspects of the site that will ensure the success of the mitigation project; and
 - e. A copy of USGS quad map(s) showing the location of the permitted activity and showing the mitigation site with the state plane coordinates of the mitigation site. The accuracy of these coordinates should be within 50 feet of the actual center point of the site. For linear mitigation projects, the applicant shall provide

Mitigation Proposal Checklist
10/01

State plane coordinates for the end-points. For linear mitigation projects 2000 feet in length and longer, the applicant shall supply additional coordinates at each 1000 foot interval.

- ☐ 2. A description (e.g., size, type, vegetation, hydrology, wildlife use, etc.) of the wetlands that are being destroyed or disturbed by the permitted activity.
- ☐ 3. Photos of the proposed mitigation site, showing topographic, vegetative, stream and wetland features.
- ☐ 4. The names and addresses of all current and proposed owner(s) of the proposed mitigation site.
- ☐ 5. The lot, block, municipality and county of the proposed mitigation site. This information must be clearly visible on the front page of the proposal and must also be placed on the mitigation plans as required under item 14.
- ☐ 6. A description (e.g., size, type, vegetation, hydrology, wildlife and adjacent land use etc.) of the proposed mitigation site. Avoid the need for hard engineering controls such as concrete spillways and dams when designing the mitigation project. If such structures are necessary to retain sufficient wetland hydrology then the Program recommends the applicant examine the suitability of the site for wetland mitigation.
- ☐ 7. A projected water budget for the proposed mitigation site. The water budget should detail the sources of water for the mitigation project as well as the water losses. The budget should include the following regional information:
 - the daily rainfall for a non-event driven, normal, wet and dry year;
 - if appropriate the depth of the seasonal high water table from collected monitoring well data. The data should be taken several times a week between February and July and then weekly for the rest of the year;
 - if appropriate, the water levels of the stream that supplies water to the mitigation area. The water levels should be collected from stream gauge data taken at least weekly following any major storm event. This should include the average high and average low for the stream; and the mean monthly temperature.

The projected water budget should document that an ample supply of water is available to create, enhance, or restore wetland conditions, as applicable. The water budget must contain sufficient data to show that the mitigation project will have sustained wetland hydrology indefinitely in the future. It is strongly suggested that you obtain a copy of following publication: Pierce, Gary J. 1993. *Planning hydrology for constructed wetlands*. Wetland Training Institute, Inc. Poolesville, Md. WTI 93-2. 49pp. This publication is currently being used by the Department as guidance when evaluating a proposed water budget and may be purchased from the Wetlands Training Institute located at P.O. Box 1022, Poolesville, MD 20837-0099 phone number (301) 972-8112.

- ☐ 8. Existing soil profiles including the location of soil borings on the proposed mitigation site.
- ☐ 9. A detailed discussion of the substrate you propose to create for the mitigation site (e.g. How will the substrate of the site be prepared? How much topsoil will be added? Is the pH appropriate?). Successful mitigation requires that a minimum six inches of topsoil or A-Horizon be used or retained on the mitigation site. If the natural top soil from the site is to be used, it must have at least 8% organic carbon content (by weight) incorporated into the A-horizon for sandy soil and for all other soil types the topsoil must have 12%

Mitigation Proposal Checklist
10/01

organic carbon content. If topsoil is imported onto the site it must consist of equal volumes of organic and mineral materials. Do not include the application of lime in your planting specifications unless absolutely necessary (liming a site may cause a more favorable environment for invasive species).

- ☐ 10. A landscape plan showing the proposed vegetative community on the proposed mitigation site that includes the following:

- the species;
- quantity of each species;
- the spacing of all plantings;
- the stock type (bare root, potted, seed); and
- the source of the plant material.

The transition area required as part of the mitigation site under N.J.A.C. 7:7A-14. must also be planted. The landscape plan must identify the proper time to plant and must indicate any appropriate substitutions. If bare root stock is used, it must be planted in the spring while the plant is still dormant.

- ☐ 11. A preventive maintenance plan detailing how invasive or noxious vegetation will be controlled, and how predation of the mitigation plantings will be prevented. The plan shall explain the measures that will be taken if a problem with invasive or noxious plants or predation presents itself during the construction or monitoring period. If there is a problem with *Lythrum salicaria* (purple loosestrife) in the watershed in which the proposed mitigation site is located, the Program may not approve mitigation involving the establishment of an emergent freshwater wetland system because of the likelihood of failure due to invasion by this species. If this is the case, contact Virginia Kop’Kash at (609) 777-0454 or at gkopkash@dep.state.nj.us to discuss possible options. Listed below are several devices/structures that may be incorporated into your plan to control problems resulting from the presence of deer, geese, rodents, and rabbits on the mitigation site;

- deer fence
- goose fence
- snags for raptors
- snake hibernaculum

- ☐ 12. A metes and bounds description of the proposed mitigation site. The metes and bounds description shall include the transition area required under N.J.A.C. 7:7A-15.
- ☐ 13. An estimate of the actual cost of carrying out the construction of the mitigation project. The cost estimate should include but is not limited to the value of the land, engineering costs, environmental consultant fees, attorney fees, site preparation costs, construction costs, planting costs, supervising construction fees, and monitoring costs. The cost estimate of the project will be used when determining the amount of the financial assurance required.
- ☐ 14. A site plan for the mitigation project which includes:
- i. Project location within the region;
 - ii. The lot and block number of the mitigation project location;

Mitigation Proposal Checklist
10/01

- iii. Existing and proposed elevations and grades of the mitigation site and, when necessary off-site elevations and grades. All existing and proposed elevations and grades must be shown in at least one foot intervals. The slope shall be no greater than 10:1 along a created transition area as well as along any berms that are intended to function as water control structures or berms created along a stream;
 - iv. The transition area required under N.J.A.C. 7:7A-15 (50/150 foot) shown clearly;
 - v. A detail that shows, or a statement indicating, the soil amendments and the seed stabilization mix to be used on the mitigation site. The seed mix shall not include any fescue, deer tongue or reed canary grass. The seed mix shall either be a mixture of native non-invasive plant species or shall include an annual rye grass;
 - vi. A statement certifying that, following grading of the site, a disc will be run over the site to eliminate compaction;
 - vii. An explanation of how micro-topography will be created on the mitigation site. For example a cultivator or a bedding harrow could be used to create micro-topography;
 - viii. Pre and post construction plan views and cross sectional views of the mitigation site; and,
 - ix. Location of monitoring wells and/or stream gauges that will be used to monitor and record the hydrology of the mitigation site before and after construction is complete.
- ☐ 15. A construction schedule including projected dates of excavation, planting, fertilizing, etc.
 - ☐ 16. A draft conservation restriction that meets the requirements of N.J.A.C. 7:7A-15 . Contact Virginia Kop'Kash at (609) 777-0454 or email her at ginger.kopkash@dep.state.nj.us for a model that has been approved by the Department.
 - ☐ 17. Financial assurance that meets the requirements at N.J.A.C. 7:7A-15. .
 - ☐ 18. Certify the proposed mitigation will not adversely affect properties, which are listed or are eligible for listing on the National Register of Historic Places. If the mitigator before or during the course of mitigation work encounters a probable historic property that has not been listed or determined eligible for listing on the National Register, but which may be eligible for listing on the National Register, the permittee shall immediately notify the Department and proceed as directed by the Department.

Proposal packages shall be submitted to:

New Jersey Department of Environmental Protection
Land Use Regulation Program
P.O. Box 439
Trenton, New Jersey 08625-0439
Attn: Virginia Kop'Kash

Attachment 2: monetary contribution proposal

FRESHWATER WETLAND MITIGATION COUNCIL AND DEPARTMENT OF ENVIRONMENTAL PROTECTION

MONETARY CONTRIBUTION PROPOSAL

CHECKLIST FOR COMPLETENESS

(10/01)

These are the submittal requirements for a monetary contribution to satisfy a mitigation obligation under N.J.A.C. 7:7A-15. Please read each section and check each area after you have fully completed the information for each applicable requirement. A monetary contribution according to the Act shall be equivalent to the lesser of the following costs: (1) purchasing and enhancing or restoring existing degraded freshwater wetlands of equal ecological value to those which are being lost; or (2) purchase of property and the cost of creation of freshwater wetlands of equal ecological value to those which are being lost.

In order to make a monetary contribution the permittee needs permission from the Department in accordance with N.J.A.C. 7:7A-15.5, 15.6 and 15.18.

Please provide ten copies of the following information and plans.

- ☐ 1. A letter from the Department of Environmental Protection, obtained in accordance with N.J.A.C. 7:7A-15.18 authorizing mitigation through a monetary contribution.
- ☐ 2. An estimate of the cost to purchase and enhance or restore an existing degraded freshwater wetland. The cost estimate shall assume that 3 acres shall be restored/enhanced for each acre of disturbance for which mitigation is required. The cost estimate shall include the following information, placed in a table showing each individual expense:
 - a. An appraisal, performed by a professional land appraiser, of the entire site, assuming the site is a developable lot. Once the appraisal is complete, divide that value by the total acreage of the property to get a per acre value of the land. Then multiply that per acre dollar value by the total number of acres to be disturbed.
 - b. An estimate of how much it would cost to enhance/restore a degraded wetland of the same type and of equal ecological value to those that are being impacted by the disturbance. For example, if forested freshwater wetlands are being disturbed under the permit, the cost estimate shall assume establishment of a forested freshwater wetland. That cost estimate shall include all costs necessary to complete the proposed mitigation and monitoring in accordance with N.J.A.C. 7:7A-14, and shall include at a minimum, all of the following:
 - i. Engineering costs (include surveying of land, soil erosion and sediment control plan, grading plan, soil removal plan, wetland planting plan, calculation of a water budget etc.);
 - ii. Environmental consultant fees (include preparation of a seeding/planting and restoration plan, interface with engineering plans and personnel, permit processing costs (preparation and processing costs and application fees) etc.);
 - iii. The cost of obtaining a No Further Action letter from the DEP;

Monetary Contribution Proposal Checklist
10/01

- iv. Attorney fees (include preparation of conservation restriction);
 - v. Cost of financial assurance that complies with N.J.A.C. 7:7A-15.13 (performance bond worth at least 115% of cost of mitigation project, maintenance bond worth at least 30% of cost of mitigation project.);
 - vi. Site preparation and construction cost (include movement and disposal of soil, vegetation and debris);
 - vii. Vegetation planting costs (include an estimate from a local nursery reflecting the size and quantity of the planting material that will be used);
 - viii. Cost of supervising construction (environmental consultant, construction manager and landscaper); and
 - ix. Cost of monitoring program and monitoring reports for five years (including report preparation and data collection).
- 3. An estimate of the cost to purchase property and create freshwater wetlands of the same type and of equal ecological value to those that are being disturbed. For example, if forested freshwater wetlands are being disturbed under the permit then the cost estimate shall assume establishment of a forested freshwater wetland. The cost estimate shall assume that 2 acres shall be created for each acre disturbed. The cost estimate shall include the following information placed in a table showing each individual expense:
- a) An appraisal, performed by a professional land appraiser, of the entire site, assuming the site is a developable lot. Once the appraisal is complete, divide that value by the total acreage of the property to get a per acre value of the land. Then multiply that per acre dollar value by the total number of acres impacted.
 - b) An estimate of how much it would cost to create a wetland of the same type and of equal ecological value to those disturbed under the permit. That cost estimate shall include all costs necessary to complete the proposed mitigation and monitoring and include at a minimum, all of the following:
 - i. Engineering costs (include surveying of land, soil erosion and sediment control plan, grading plan, soil removal plan, wetland planting plan, calculation of a water budget etc.);
 - ii. Environmental consultant fees (include preparation of a seeding/planting and restoration plan, preparation of a water budget, interface with engineering plans and personnel, permit processing costs (preparation and processing costs and application fees) etc.);
 - iii. The cost of obtaining a No Further Action letter from the DEP;
 - iv. Attorney fees (include preparation of conservation restriction);
 - v. Cost of financial assurance that complies with N.J.A.C. 7:7A-15.13 (performance bond worth at least 115% of cost of mitigation project, maintenance bond worth at least 30% of cost of mitigation project.);
 - vi. Site preparation and construction cost (include movement and disposal of soil, vegetation and debris);
 - vii. Vegetation planting costs (include an estimate from a local nursery reflecting the size and quantity of the planting material that will be used);
 - viii. Supervision of construction (environmental consultant, construction manager and landscaper); and
 - ix. Cost of monitoring program and monitoring reports for five years (including estimate of report preparation and data collection).

Monetary Contribution Proposal Checklist
10/01

- ☐ 4. Provide a summary of the above findings, which demonstrates that the proposed monetary contribution is equivalent to the lesser of the of the total cost estimates of items 2 and 3.

Proposal packages shall be submitted to:

New Jersey Department of Environmental Protection
Land Use Regulation Program
P.O. Box 439
Trenton, New Jersey 08625-0439
Attn: Virginia Kop'Kash

vk/cashchecklist10-01

Attachment 3: land donation proposal

FRESHWATER WETLAND MITIGATION COUNCIL AND DEPARTMENT OF ENVIRONMENTAL PROTECTION

LAND DONATION PROPOSAL

CHECKLIST FOR COMPLETENESS

(5/00)

These are the application requirements for a land donation mitigation proposal. Please read each section and check each area after you have fully completed the information for each applicable requirement. As required at N.J.A.C. 7:7A- 15.22 the applicant must demonstrate that the donated land has the potential to be a valuable component of the freshwater wetlands ecosystem. The information submitted in this application will be used when making that determination.

In order to make a land donation to satisfy a requirement to provide mitigation under N.J.A.C. 7:7A-15, the permittee needs permission from the Department, as well as approval of the land by the Freshwater Wetlands Mitigation Council.

Please provide ten copies of the following information and plans.

- ☐ 1. An introduction that contains the following information:
 - a. U.S.G.S. quad map showing the location of the regulated activity and the location of the proposed land to be donated;
 - b. tax map and county map showing the location of the land to be donated;
 - c. site plan with topography showing all features on the property such as wetlands, streams, open water areas, structures, easements, right-of-ways etc.;
 - d. description of the site (soil types, plant communities, acreage of uplands, acreage of wetlands.). Note if there are any existing or proposed structures, easements, right-of-ways or deed restrictions (other than the Department required deed restriction that will be imposed as part of the mitigation) on the parcel.
- ☐ 2. At least four photographs with a location map showing where the photographs were taken of both the permitted wetlands disturbance for which mitigation is required and the proposed land to be donated.
- ☐ 3. Documentation that the land proposed to be donated is not required to be protected from future development as a condition of receiving an approval from an agency other than NJDEP Land Use Regulation Program. Submit a copy of any local approvals for the site. If the property is required by another agency to be protected, the applicant will be required to also create, enhance and/or restore freshwater wetlands on that same parcel as a part of the donation. The applicant must submit for review and approval a wetland enhancement, creation, and/or restoration proposal, which complies with the mitigation proposal checklist for creation, restoration and enhancement mitigation proposals.
- ☐ 4. Documentation that the proposed land donation site is not affected by hazardous or solid waste disposal sites or air, water or soil pollution. A No Further Action letter from the Department's Site Remediation Program will be required and this letter must have no restrictions or conditions placed on it.
- ☐ 5. A wetland functional assessment of the wetlands disturbed under the permit for which mitigation is required as well as a wetland functional assessment of the wetland system proposed to be donated. Include a

Land Donation Proposal Checklist
10/01

description of the wetlands to be disturbed under the permit for which mitigation is required (size, type, photos, maps, etc.) along with a copy of the permit.

- ☐ 6. A comparison between the size and wetland functional assessment of the wetlands to be disturbed under the permit for which mitigation is required and the wetland system proposed to be donated. This functional assessment must demonstrate that the donation will fully compensate for the loss of ecological values caused by the permitted disturbance.
- ☐ 7. Flora and fauna inventories of the site and complete information regarding the presence or absence of endangered and/or threatened species. Failure to provide all such information of which the applicant, its consultants, or agents is aware of may result in denial or termination of the permit under N.J.A.C. 7:7A-14.5, and may subject the applicant to penalties for submittal of false information under N.J.A.C. 7:7A-16.9.
- ☐ 8. Information regarding whether the land to be donated is associated with trout production, trout maintenance or trout stocked waters as defined at N.J.A. C.7:7A-1.4.
- ☐ 9. Information on any adjacent or nearby public conservation land holdings and whether the land to be donated is connected to those properties.
- ☐ 10. Information on any current and potential public recreational use of the donation site.
- ☐ 11. A demonstration that the land proposed for donation is an excellent example of a high quality wetland system of the State, region or county (i.e. bog, fen, etc..)
- ☐ 12. A demonstration that the acreage of land to be donated to wetlands permitted to be disturbed is of equal ecological value. Generally to be of equal ecological value the ratio of land to be donated to wetlands permitted to be disturbed is 27:1. In accordance with 7:7A-15.22 the land proposed for donation shall be at least five acres in size.
- ☐ 13. A copy of a letter or agreement from a charitable conservancy or governmental agency willing to accept the land in accordance with N.J.A.C. 7:7A-15.19, including the amount of a maintenance fund agreed to by the mitigator and the agency or conservancy in accordance with N.J.A.C. 7:7A-15. . The maintenance fund shall be established sixty days following Council approval of the land donation.
- ☐ 14. Draft conservation restriction language, which meets the requirements of N.J.A.C. 7:7A-15.14. Contact the Wetlands Mitigation Council staff for a model conservation restriction.

Proposal packages shall be submitted to:

New Jersey Department of Environmental Protection
Land Use Regulation Program
P.O. Box 439
Trenton, New Jersey 08625-0439
Attn: Virginia Kop'Kash

vk/landchecklist10-01

Attachment 4: wetland mitigation bank proposal



STATE OF NEW JERSEY *Wetlands Mitigation Council*

New Jersey Department of Environmental Protection

Robert C. Shinn, Jr., *Commissioner*
Ms. Michele Byers, Chairperson
Mr. Edmund Bennett, Jr.
Ms. Abigail Fair
Dr. Joan Ehrenfeld
Dr. Gary Lavorgna

P O Box 439
Trenton, NJ 08625-0439
Telephone: (609) 633-6563
Fax: (609) 777-3656

FRESHWATER WETLAND MITIGATION COUNCIL AND DEPARTMENT OF ENVIRONMENTAL PROTECTION

WETLAND MITIGATION BANK PROPOSAL

CHECKLIST FOR COMPLETENESS

(10/01)

These are the submission requirements for an administratively complete mitigation bank proposal package. Please read each section and check each area after you have fully completed the information for each applicable requirement.

Please provide ten copies of the following information and plans.

- ☐ 1. An introduction paragraph which contains the following information:
 - a. Name and address of current and proposed owner(s) of the mitigation bank site
 - b. Block, lot, township and county the proposed bank site is located
 - c. Explanation as to why the bank proposal is being pursued.
 - d. Note if there are any easement, right-of-ways and/or deed restriction on the property
 - e. A copy of a USGS quad map showing the location of the proposed bank site with the state plane coordinates. The accuracy of these coordinates should be within 50 feet of the actual center point of the site. For linear mitigation projects, the applicant shall provide State plane coordinates for the end-points. For linear mitigation projects 2000 feet in length and longer, the applicant supply additional coordinates at each 1000 foot interval.
- ☐ 2. A description of the size and type of mitigation bank (creation, enhancement, restoration etc.) proposed with the required transition areas. Please note the proposed bank must be at least five (5) acres in size and

Mitigation Bank Proposal Checklist
10/01

constructed on private property. If public land is to be used, it must have been acquired for the purpose of wetlands mitigation.

- 3. Delineate limits of jurisdictional wetlands on-site as per the 1989 Federal Manual for Identifying and Delineating Wetlands. This description should be approved by NJDEP through a Letter of Interpretation with the approved plan and copy of LOI submitted with the bank proposal.
- 4. Provide certification that the proposed bank site is not affected by hazardous or solid waste, and or surface water, groundwater or soil contamination. A “No Further Action” letter from DEP will be required this letter must have no restrictions or conditions placed on it.
- 5. Certification the site contains no structures that present health or safety problems to the general public
- 6. Submit a wetland functional assessment of the existing site conditions and a wetland functional assessment of the proposed bank conditions.
- 7. Describe how the proposed mitigation bank site interacts with the surrounding regional wetland and aquatic resources.
- 8. A projected water budget for the proposed mitigation site. The water budget should detail the sources of water for the mitigation project as well as the water losses. The budget should include the following regional information:
 - the daily rainfall for a non-event driven, normal, wet and dry year;
 - if appropriate the depth of the seasonal high water table from collected monitoring well data. The data should be taken several times a week between February and July and then weekly for the rest of the year;
 - if appropriate, the water levels of the stream that supplies water to the mitigation area. The water levels should be collected from stream gauge data taken at least weekly following any major storm event. This should include the average high and average low for the stream; and the mean monthly temperature.

The projected water budget should document that an ample supply of water is available to create, enhance, or restore wetland conditions, as applicable. The water budget must contain sufficient data to show that the mitigation project will have sustained wetland hydrology indefinitely in the future. It is strongly suggested that you obtain a copy of following publication: Pierce, Gary J. 1993. Planning hydrology for constructed wetlands. Wetland Training Institute, Inc. Poolesville, Md. WTI 93-2. 49pp. This publication is currently being used by the Department as guidance when evaluating a proposed water budget and may be purchased from the Wetlands Training Institute located at P.O. Box 1022, Poolesville, MD 20837-0099 phone number (301) 972-8112.

- 9. Existing soil profiles with the location of soil borings on the proposed mitigation site.
- 10. A detailed discussion of substrate you propose to create for the mitigation site (e.g. How will the substrate of the site be prepared? How much topsoil will be added? Is the pH appropriate?). Successful mitigation requires that a minimum six inches of topsoil or A-Horizon be used or retained on the mitigation site. If the natural top soil from the site is to be used, it must have at least 8% organic carbon content (by weight) incorporated into the A-horizon for sandy soil and for all other soil types the topsoil must have 12%

Mitigation Bank Proposal Checklist
10/01

organic carbon content. If topsoil is imported onto the site it must consist of equal volumes of organic and mineral materials. Do not include the application of lime in your planting specifications unless absolutely necessary (liming a site may cause a more favorable environment for invasive species).

- ☐ 11. A landscape plan showing the proposed vegetative community on the proposed mitigation site that includes the following:
- the species;
 - quantity of each species;
 - the spacing of all plantings;
 - the stock type (bare root, potted, seed); and
 - the source of the plant material.

The required transition area must also be planted. The landscape plan must identify the proper time to plant and must indicate any appropriate substitutions. If bare root stock is used, it must be planted in the spring while the plant is still dormant.

- ☐ 12. A preventive maintenance plan detailing how invasive or noxious vegetation will be controlled, and how predation of the mitigation plantings will be prevented. The plan shall explain the measures that will be taken if a problem with invasive or noxious plants or predation begins to present itself during the monitoring period. If there is a problem with *Lythrum salicaria* (purple loosestrife) in the watershed in which the proposed mitigation site is located, the Program may not approve mitigation involving the establishment of an emergent freshwater wetland system because of the likelihood of failure due to invasion by this species. If this is the case, contact Virginia Kop'Kash at (609) 984-0194 or at gkopkash@dep.state.nj.us to discuss possible options. Listed below are several devices/structures that may be incorporated into your plan to control problems resulting from the presence of deer, geese, rodents, and rabbits on the mitigation site:

- deer fence
- goose fence
- snags for raptors
- snake hibernaculum

- ☐ 13. Submit a proposed number of credits and the basis of that credit ratio.
- ☐ 14. Submit a proposed service area and the basis of the extent of the service. Please keep in mind a banker must be able to defend the ecological basis of the extent of the service area and how the wetland function and values will be replaced at the proposed bank site.
- ☐ 15. A metes and bounds description of the proposed mitigation site. The metes and bounds description shall include the transition area required under N.J.A.C. 7:7A-15.8.
- ☐ 16. An actual cost estimate of carrying out the construction of the mitigation bank. The cost estimate should include the cost of land, site preparation, engineering costs, plantings and any other items incidental to the mitigation project. The cost estimate of the project will be used to justify the amount of the financial assurance. Once the mitigation bank proposal and plans have been approved by the Council the banker must in accordance with N.J.A.C. 7:7A-14.1, obtain a secured bond, or other financial surety acceptable to the Council including an irrevocable letter of credit or money in escrow, that shall be sufficient to hire an independent contractor to complete and maintain the proposed bank should the banker default. The financial

Mitigation Bank Proposal Checklist
10/01

surety for the construction of the mitigation bank shall be posted in an amount equal to 115 percent of the estimated cost of construction. In addition, financial surety to assure the success of the mitigation project shall be posted in an amount equal to 30 percent of the estimated cost of construction. The financial surety will be reviewed annually and shall be adjusted to reflect current economic factors.

- ❑ 17. Provide site plans for the mitigation bank which includes:
 - i. Project location within the region;
 - ii. The lot and block number of the mitigation bank location;
 - iii. Existing and proposed elevations and grades of the mitigation site and, when necessary off-site elevations and grades. All existing and proposed elevations and grades must be at least in one foot intervals. The slope shall be no greater than 10:1 along a created transition area as well as along any berms that are intended to function as water control structures or berms created along a stream;
 - iv. The appropriate transition area (50/150 foot) must be shown on the project plans;
 - v. A detail that shows, or a statement indicating, the soil amendments and the seed stabilization mix to be used on the mitigation site. The seed mix shall not include any fescue, deer tongue or reed canary grass. The seed mix shall either be a mixture of native non-invasive plant species or shall include an annual rye grass;
 - vi. A statement certifying that, following grading of the site, a disc will be run over the site to eliminate compaction;
 - vii. An explanation of how micro-topography will be created on the mitigation site. For example a cultivator or a bedding harrow could be used to create micro-topography;
 - viii. Pre and post construction plan views and cross sectional views of the mitigation site; and,
 - ix. Location of monitoring wells and/or stream gauges that will be used to monitor and record the hydrology of the mitigation site before and after construction is complete.
- ❑ 18. A construction schedule including projected dates of excavation, planting, fertilizing, etc.
- ❑ 19. A draft conservation restriction that meets the requirements of N.J.A.C. 7:7A-15.14. Please be advised the Council has approved standard deed restriction language that may upon request be sent to the banker.
- ❑ 20. A copy of a letter or agreement from a charitable conservancy or governmental agency willing to accept the bank site. Including the amount of a maintenance fund agreed to by the mitigator and the agency or conservancy in accordance with N.J.A.C. 7:7A-15. 23. The maintenance fund shall be established within sixty days following approval of the bank site.
- ❑ 21. Certify the proposed mitigation will not adversely affect properties, which are listed or are eligible for listing on the National Register of Historic Places. If the mitigator before or during the course of mitigation work encounters a probable historic property that has not been listed or determined eligible for listing on the

Mitigation Bank Proposal Checklist
10/01

National Register, but which may be eligible for listing on the National Register, the permittee shall immediately notify the Department and proceed as directed by the Department.

Proposal packages shall be submitted to:

New Jersey Department of Environmental Protection
Land Use Regulation Program
P.O. Box 439
Trenton, New Jersey 08625-0439
Attn: Virginia Kop'Kash

vk/bankchecklist10-01

3 NATURSCHUTZFACHLICHE ANFORDERUNGEN UND EIN-SCHÄTZUNG

3.1 Eingangsstatement

PROF. DR. JOHANN KÖPPEL

Das originäre Ziel der Flächen- und Maßnahmenbevorratung ist die Umsetzung der kompensatorischen Ziele der Eingriffsregelung. Die fachlichen Spielregeln dieses Naturschutz-Instrumentes gelten dabei genauso wie bei einer einzelfallbezogenen Kompensationspraxis. Auch die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung hat keine neuen fachlichen Anforderungen ausgelöst. In diesem Sinne sollen Flächen- und Maßnahmenpools dazu beitragen, sich wieder verstärkt auf die originären Ziele zurückzubesinnen.

Können die Flächen- und Maßnahmenpools diesem Anspruch gerecht werden? Inzwischen haftet den Flächen- und Maßnahmenpools aus naturschutzfachlicher Sicht sowohl ein Zauber als auch ein Fluch an. Die Ansichten in der Fachöffentlichkeit laufen dabei konträr. Neben den Chancen werden auch viele Risiken bei der Maßnahmenbevorratung gesehen. Bewirken Pools eine verbesserte Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, weil diese bereitwilliger oder auch ökonomischer vollzogen werden? Oder aber bringt eine solche konsensorientierte Umsetzung eine Marginalisierung der eigentlichen naturschutzfachlichen Kompensationsziele mit sich?

Die Entwicklung von Flächen- und Maßnahmenpools erfolgt nicht losgelöst von einer allgemeinen Entwicklungstendenz der Eingriffsregelung. Oftmals gelten Flächen- und Maßnahmenpools als Pioniere einer Flexibilisierung der Eingriffsregelung. Gemeint ist damit letzten Endes ein sehr freier, kreativer Umgang mit dem, was als Ausgleichs- oder besser Ersatzmaßnahme gewählt wird. Ist diese Kreativität nun ein Charakteristikum von Pools oder der insbesondere kommunalen Praxis der Eingriffsregelung im Allgemeinen? Ist die Eingriffsregelung gar ein Instrument zur Umsetzung der Agrarwende oder des Vollzugs der Nachhaltigen Entwicklung? Oder kann und darf sie das doch nicht wirklich leisten?

3.2 Chancen am Beispiel der naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen in Hessen

KLAUS-ULRICH BATTEFELD

3.2.1 Aktuelle Anlässe

Aktuelle Diskussionen können den Eindruck vermitteln, „Ökopunkte-Handel“ oder die Ausgleichsabgabe seien zentrale Instrumente zur Bewältigung bestehender Sorgen der Land- oder Forstwirtschaft und des Naturschutzes oder könnten es werden. Sicher trifft dies in dieser Form nicht zu. Gleichwohl sind folgende Sachverhalte in der Praxis feststellbar:

1. Werden naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchgeführt, so besteht häufig Unklarheit, ob und gegebenenfalls in welcher Form die „Pflege“ im weiteren Sinne sichergestellt werden kann.
2. Geplante und durchgeführte Kompensationsmaßnahmen entsprechen in der Praxis oft nicht den Leitvorstellungen und Vorgaben der Landschaftsplanung.
3. Die Ad-hoc-Planung von Kompensationsmaßnahmen (v. a. beim Ersatz) führt bei Groß-Eingriffen zu einer örtlich und zeitlich massierten Nachfrage am Grundstücksmarkt, die nicht immer wie gewünscht befriedigt werden kann oder zumindest die Preise hochtreibt.
4. Der Präsident des Hessischen Rechnungshofes hat kürzlich bei der überörtlichen Prüfung von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung festgestellt, dass es verschiedentlich ganz erhebliche Umsetzungs-Defizite gibt (HESSISCHER LANDTAG, Drs. 15/2959)
5. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe gestalten durch ihre tägliche Arbeit die Landschaft. Auch und gerade strategische Neuorientierungen auf Grund einschneidender betrieblicher Ereignisse wie Erbgang, Hofübergabe oder Stürme im Wald können positiv auf Natur und Landschaft wirken.
6. Wohlverhalten im Sinne des Naturschutzes führte bislang in der subjektiven Wahrnehmung mancher Akteure zu wirtschaftlichen Nachteilen.
7. Land- und forstwirtschaftlichen Betriebsflächen sind verschiedentlich – auch aus Eigentümersicht – in einem unbefriedigenden Zustand, für dessen Beseitigung das Geld fehlt.
8. Insbesondere landwirtschaftliche Betriebe mit Zukunftsperspektiven kritisieren, dass die Landwirtschaft doppelt in Anspruch genommen werde, nämlich für die

Eingriffe und die Kompensation. Und erfolgten Eingriffe im Wald, so müsste Ersatzaufforstung geleistet werden.

Im Ergebnis wird man nicht abstreiten können, dass es wohl ganz sinnvoll ist darüber nachzudenken, wie man diese Situation sowohl für den Naturschutz wie die Flächenbewirtschafter nutzbar machen kann. Dieser Denkprozess hat in Hessen in den letzten Jahren an verschiedenen Stellen stattgefunden. Gleichwohl ist das Echo verhalten.

3.2.2 Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Bundes- und Landesrecht sehen gewisse Rahmen und Rangigkeiten in der Eingriffsregelung vor. Vorschriften des Arten-, Biotop- und Objektschutzes bleiben unberührt und gehen z. T. weiter. Hierzu gehören insbesondere

- der bundesrechtliche Rahmen der Eingriffsregelung in der jeweiligen landesrechtlichen Umsetzung (§ 8 BNatSchG alte Fassung / §§ 18-21 BNatSchG 2002)
- als bundesrechtliche Besonderheit 1: Die Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht
- als bundesrechtliche Besonderheit 2: Die „Ausgleichsregelung“ im Raumordnungsrecht (§ 7 ROG)
- landesrechtliche Besonderheiten z. B. in Hessen
- § 2b HENatG schafft einen grundsätzlichen Vorrang des Vertragsnaturschutzes.
- Nach § 4 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 HENatG sollen Landschaftspläne Angaben zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der dafür erforderlichen Flächen enthalten.
- In § 6a HENatG wird der Vorrang von Vermeidung und Ausgleich landesrechtlich umgesetzt. § 6b HENatG ist neu gefasst. Neu sind insbesondere die Pflicht zur Abstimmung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit der Land- und Forstwirtschaft, die Anbindung an die Landschaftsplanung, der Nachhaltigkeitsgrundsatz, der regionale Bezug und der Vorrang einer flächensparenden Ausgestaltung. Dies gilt auch für Ökokonto-Maßnahmen, deren Anwendungsbereich geöffnet wurde. Die Eignung ackerbaulich nutzbarer Flächen für Kompensationsmaßnahmen wurde beschränkt. Die Festsetzungsverjährung für zugeordnete Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung beginnt frühestens mit der Zuordnung.

3.2.3 Rechtliche Konsequenzen für Kompensationsmaßnahmen

1. Vermeidung und Ausgleich haben grundsätzlich Vorrang vor Ersatz der Beeinträchtigungen. Bei Vermeidung und Ausgleich sind Gestaltungsspielräume des Landesgesetzgebers sowie der Zulassungs- und Naturschutzbehörde gering. Insofern

wird sich die Regionalität des Ausgleichs eher selten umsetzen lassen. Ausgleich und Ersatz sind immer einzeln bestimmbare, konkrete Maßnahmen mit einer konkreten, einem Eingriff zurechenbaren Wirkung, keine „rechnerischen Überschüsse“ oder einzelne „Ökopunkte“.

2. Im Bereich der Bauleitplanung existiert abseits des Landes-Naturschutzrechts ein eigenes Eingriffsverfahrensrecht. Die Naturschutzbehörde ist lediglich Trägerin öffentlicher Belange. Die Trägerin der Bauleitplanung kann sich bei entsprechender Begründung über dieses Votum hinwegsetzen. Landes-naturschutzrechtliche Vorschriften der Eingriffsregelung können allenfalls entsprechend zur Anwendung kommen. Konsensuale, nachhaltige vorlaufende Maßnahmen bringen dem Naturschutz mehr als im Dissens geplante und vernachlässigte.
3. Der Eingriffsverursacher soll und darf sein eigenes Kompensationskonzept entwickeln. Der Eingriffsverursacher kann in der Regel nicht gezwungen werden, eine bestimmte Kompensationsmaßnahme durchzuführen, sich in einen bestimmten Ersatzmaßnahmen-Pool einzukaufen oder statt Ersatz eine Abgabe zu leisten. Dies gilt insbesondere auf Grund des allgemeinen Primates des Vertragsnaturschutzes in Hessen. Allenfalls in den Fällen, in denen bestimmten Eingriffen im Rahmen des § 7 Raumordnungsgesetz (ROG) oder auf dem Wege des Flächennutzungsplan bereits bestimmte Kompensationsmaßnahmen zugeordnet wurden, oder wenn sich neben den angebotenen Maßnahmen keine Alternativen bieten, kann es zu einer faktischen Bindung kommen.
4. Kosten der Kompensation können in der Bauleitplanung nicht zugeordnet / umgelegt werden, wenn die Festsetzungsverjährung nach kommunalem Abgabenrecht nicht unterbrochen wird und soweit Maßnahmen mit eigenem Personal durchgeführt werden.
5. Stärker als bisher wird die Landschaftsplanung Rahmen für die Planung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen und den Einsatz der Ausgleichs-abgabe setzen.
6. Die rechtlichen Konstruktionen gehen in der Regel davon aus, dass eine (Re-) Finanzierung der Maßnahmen immer nachschüssig erfolgt. Die Vor-Finanzierungskosten liegen zunächst beim Maßnahmenträger.

3.2.4 Praktische Konsequenzen für Kompensationsmaßnahmen

Die Einrichtung vorlaufender Kompensationsmaßnahmen ist primär mit unternehmerischem Risiko verbunden. Wer Ökokonto-Maßnahmen schafft, muss sie vorher mit Naturschutzbehörden und gegebenenfalls der Land- und Forstwirtschaft abstimmen und kann nicht sicher sein, dass er sie später auch „verkaufen“ kann. Der Berechtigte

muss zumindest alle Handlungen unterlassen, die geeignet sind, die hergestellte Kompensationsmaßnahme zu gefährden. Die Gemeinde und die Naturschutzbehörde müssen die Möglichkeit haben, sich vom Zustand der Kompensationsmaßnahme zu überzeugen.

Hieraus ergibt sich zwangsläufig, dass die Investitionsbereitschaft abhängig vom Vorliegen bestimmter Eignungskriterien sein wird. Die Sinnhaftigkeit von Ökokonto-Maßnahmen steigt mit

- Verknappung von Grund und Boden und steigenden Bodenpreisen,
- – damit im Zusammenhang – zunehmender zu erwartender Eingriffsdichte und Kompensationsnachfrage,
- Einflussmöglichkeiten auf Planungsprozesse (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Landschaftsplan),
- der Möglichkeit von Optionsverträgen mit künftigen Nachfragern,
- der Übereinstimmung mit Betriebszielen im Zuge einer Flächennutzung.

In unterschiedlicher Stärke können diese Parameter in Hessen erfüllt werden z. B. für folgende Träger:

- Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main in Kooperation mit den Regionalpark-Gesellschaften, soweit es um die Umsetzung kommunaler Interessen im Rahmen der verbandseigenen Bauleit- und Landschaftsplanung geht. Vorteile bestehen insbesondere dort, wo der Planungsverband Arbeiten mit eigenem Bestand erledigen kann.
- Einzelne Gemeinden, Gemeindeverbände oder Wasserverbände als Gewässerunterhaltungspflichtige, soweit z. B. die Renaturierung von Fließgewässern auf Grund der Gewässerstrukturgütekarte oder naturnahe Hochwasserretentionsmaßnahmen im Vordergrund stehen.
- Einzelne, meist landwirtschaftliche Betriebe, die aufgrund der eigenen Kapazitäten und in Kombination mit besonderen betrieblichen oder sozialen Zielsetzungen entsprechende Angebote machen (z. B. Hof Grass, Lebenshilfe, Werkstätten für Behinderte, Domäne Mechtildshausen in Wiesbaden).
- Forstbetriebe, soweit es um die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen in walddreichen Gebieten und bei Eingriffen in den Wald geht. Vorteile bestehen insbesondere dort, wo bei rückläufigem Grundstücksmarkt Flächen für Maßnahmen bereits vorhanden sind und nicht zusätzlich am Markt gekauft werden müssen.

3.2.5 Materielle Konsequenzen für die Ausgleichsabgabe

Von Bedeutung ist die nochmalige Klarstellung, dass derartige Maßnahmen grundsätzlich nicht aus Mitteln der Ausgleichsabgabe finanziert werden können. Wenn und sofern eine Maßnahme oder Teile davon bereits aus Mitteln der Ausgleichsabgabe gezahlt wurden, die Maßnahmen aber später als direkte verursacherbezogene Kompensationsmaßnahme durchgeführt werden soll, wird eine Rückerstattung notwendig.

- (1) Die Grundsätze der Raumordnung sind nach Maßgabe der Leitvorstellung und des Gegenstromprinzips des § 1 Abs. 2 und 3 für den jeweiligen Planungsraum und einen regelmäßig mittelfristigen Zeitraum durch Raumordnungspläne zu konkretisieren. Die Aufstellung räumlicher und sachlicher Teilpläne ist zulässig. In den Raumordnungsplänen sind Ziele der Raumordnung als solche zu kennzeichnen.
- (2) Die Raumordnungspläne sollen Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere zu:
 1. der anzustrebenden Siedlungsstruktur; hierzu können gehören
 - a) Raumkategorien,
 - b) Zentrale Orte,
 - c) besondere Gemeindefunktionen, wie Entwicklungsschwerpunkte und Entlastungsorte,
 - d) Siedlungsentwicklungen,
 - e) Achsen,
 2. der anzustrebenden Freiraumstruktur; hierzu können gehören
 - a) großräumig übergreifende Freiräume und Freiraumschutz,
 - b) Nutzungen im Freiraum, wie Standorte für die vorsorgende Sicherung sowie die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen,
 - c) Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen,
 3. den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur; hierzu können gehören
 - a) Verkehrsinfrastruktur und Umschlaganlagen von Gütern,
 - b) Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Bei Festlegungen nach Satz 1 Nr. 2 kann zugleich bestimmt werden, dass in diesem Gebiet unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können.
- (3) Die Raumordnungspläne sollen auch diejenigen Festlegungen zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 enthalten, die zur Aufnahme in Raumordnungspläne geeignet und nach Maßgabe von Absatz 7 zur Koordinierung von Raumansprüchen erforderlich sind und die durch Ziele oder Grundsätze der Raumordnung gesichert werden können. Neben den Darstellungen in Fachplänen des Verkehrsrechts sowie des Wasser- und Immissionsschutzrechts gehören hierzu insbesondere:
 1. die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsprogrammen und Landschaftsrahmenplänen auf Grund der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes; die Raumordnungspläne können auch die Funktion von Landschaftsprogrammen und Landschaftsrahmenplänen übernehmen,
 2. die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen der forstlichen Rahmenpläne auf Grund der Vorschriften des Bundeswaldgesetzes,
 3. die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen der Abfallwirtschaftsplanung nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes,
 4. die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen der Vorplanung nach den Vorschriften des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“.
- (4) Die Festlegungen nach den Absätzen 2 und 3 können auch Gebiete bezeichnen,
 1. die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (Vorranggebiete),
 2. in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll (Vorbehaltsgebiete),
 3. die für bestimmte, raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuchs zu beurteilen sind und an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden (Eignungsgebiete).

Es kann vorgesehen werden, dass Vorranggebiete für raumbedeutsame Nutzungen zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten für raumbedeutsame Maßnahmen nach Satz 1 Nr. 3 haben können.
- (5) Für die Aufstellung von Zielen der Raumordnung ist die Beteiligung der öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts, für die eine Beachtungspflicht nach § 4 Abs. 1 oder 3 begründet werden soll, vorzusehen.
- (6) Es kann vorgesehen werden, dass die Öffentlichkeit bei der Aufstellung der Raumordnungspläne einzubeziehen oder zu beteiligen ist.
- (7) Für die Aufstellung der Raumordnungspläne ist vorzusehen, dass die Grundsätze der Raumordnung gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Sonstige öffentliche Belange sowie private Belange sind in der Abwägung zu berücksichtigen, soweit sie auf der jeweiligen Planungsebene erkennbar und von Bedeutung sind. In der Abwägung sind auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Abbildung 3-1: Auszüge aus § 7 ROG (Allgemeine Vorschriften über Raumordnungspläne)




<http://www.mulf.hessen.de/umwelt/naturschutz>

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Primär belebte Natur, Lebensgrundlagen der Tier- und Pflanzenwelt sowie Landschaftsbild

Konkretisierungen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes im HENatG (!)
- Landschaftsprogramm
- weiter geltende Alt-Landschaftsrahmenpläne
- Landschaftspläne der Gemeinden
- Ziele von Schutzverordnungen
- Auflistungen des Arten- und Biotopschutzes

(Anh. I, II, IV FFH-RL; Anh. I VS-RL; BArtSchV)

Umsetzung des BNatSchG-Rahmens in Landesrecht erforderlich, soweit nicht **ausdrücklich direkt anwendbar** nach § 11 BNatSchG (z. B. Artenschutz) direkt in HENatG zitiert (z. B. § 2c HENatG bezüglich Begriffsdefinition nach § 10 BNatSchG)

Umsetzung in 2002 teilweise erfolgt, Restumsetzung muss erfolgen, Verweise passen nicht immer

VORRANG VERTRAGSNATURSCHUTZ

Abbildung 3-2: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege




<http://www.mulf.hessen.de/umwelt/naturschutz>

1. Vermeidung von Beeinträchtigungen in der Eingriffsregelung

Vorrang: eigenständiges vorrangiges Verfahren, Naturschutzbehörde entscheidet
Integriert: Verfahrensintegration, Benehmen (Eingr.) oder Anhörung (B-Plan) der Naturschutzbehörde

Entscheidungsgegenstand	BNatSchG Eingriff	HENatG Eingriff	BauGB B-Plan	Bemerkung
FFH-Gebiet	Vorrang	Vorrang	Integriert soweit nicht SchutzVO	Bei Beeinträchtigung
Vogelschutzgebiet	Vorrang	Vorrang	Integriert soweit nicht SchutzVO	Bei Beeinträchtigung
Nationalpark	Vorrang	Vorrang	Vorrang	
NSG VO	Vorrang	Vorrang	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
LSG VO	Vorrang	Vorrang	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
ND VO	Vorrang	Vorrang	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
GLB VO	Vorrang	Vorrang	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
§ 15d-Biotop	Vorrang	Vorrang	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
Geschützte Arten	Integriert Streng geschützte Arten = zwingende Notwendigkeit	Integriert § 6a (1) 1. Alternativen 4. Ausnahme für Anh. I VS-RL und Anh. IV FFH-RL, ansonsten Befreiung	Vorrang	
Darstellungen des Landschaftsplans	Berücksichtigen	Begründung bei Abweichung	Begründung bei Abweichung	
Andere Belange	Integriert	Integriert	Integriert	Verhältnismäßigkeit

Abbildung 3-3: Vermeidung von Beeinträchtigungen in der Eingriffsregelung

  http://www.mulh.hessen.de/umwelt/naturschutz				
2. Ausgleich von Beeinträchtigungen in der Eingriffsregelung (Gleichartig und gleichwertig, funktional optimiert) Vorrang: Eigenständiges vorrangiges Verfahren, Naturschutzbehörde entscheidet Integriert: Verfahrensintegration; Benehmen (Eingr.) oder Anhörung (B-Plan) der Naturschutzbehörde				
Entscheidungsgegenstand	BNatSchG Eingriff	HENatG Eingriff	BauGB B-Plan	Bemerkung
FFH-Gebiet	Vorrang	Vorrang	Integriert soweit nicht SchutzVO	Bei Beeinträchtigung
Vogelschutzgebiet	Vorrang	Vorrang	Integriert soweit nicht SchutzVO	Bei Beeinträchtigung
Nationalpark	Vorrang	Vorrang	Vorrang	
NSG VO	Vorrang	Vorrang	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
LSG VO	Vorrang	Vorrang	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
ND VO	Vorrang	Vorrang	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
GLB VO	Vorrang	Vorrang	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
§ 15d-Biotop	Vorrang	Vorrang	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
Geschützte Arten	Integriert	Integriert	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
Darstellungen des Landschaftsplans	Berücksichtigen	Begründung bei Abweichung	Begründung bei Abweichung	
Andere Belange	Integriert	Integriert	Integriert	Verhältnismäßigkeit, Abwägung
nachhaltig, regional, Berücksichtigung von Land- und Forstwirtschaft flächensparend		Integriert	Integriert	Verhältnismäßigkeit, Abwägung

Abbildung 3-4: Ausgleich von Beeinträchtigungen in der Eingriffsregelung

  http://www.mulh.hessen.de/umwelt/naturschutz				
3. Ersatz von Beeinträchtigungen in der Eingriffsregelung (ggf. Ökokonto-Maßnahme) (Gleichwertig, Ableitungszusammenhang) Vorrang: Eigenständiges vorrangiges Verfahren, Naturschutzbehörde entscheidet Integriert: Verfahrensintegration Benehmen (Eingr.) oder Anhörung (B-Plan) der Naturschutzbehörde				
Entscheidungsgegenstand	BNatSchG Eingriff	HENatG Eingriff	BauGB B-Plan	Bemerkung
§ 15d-Biotop	Vorrang	Vorrang	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
Darstellungen des Landschaftsplans	Berücksichtigen	Begründung bei Abweichung	Begründung bei Abweichung	
Andere Belange	Integriert	Integriert	Integriert	Verhältnismäßigkeit
Nachhaltigkeit, regional, Berücksichtigung von Land- und Forstwirtschaft flächensparend		Integriert	Integriert	Verhältnismäßigkeit, Abwägung

In Hessen bis zur abschließenden Umsetzung von BNatSchG 2002 alternativ auch Ausgleichsabgabe;
bei Bundeseingriffen (Straße, Schiene) wegen des dort intern geschaffenen fachlichen Vorrangs des Ersatzes relativ ohne Bedeutung

Abbildung 3-5: Ersatz von Beeinträchtigungen in der Eingriffsregelung (ggf. Ökokonto-Maßnahme)




<http://www.mulh.hessen.de/umwelt/naturschutz>

Kompensation von Beeinträchtigungen in der Eingriffsregelung allgemein

Ersatzmaßnahmen, deren zeitgerechte Durchführung wirtschaftlich und rechtlich gesichert ist, **soll** die Naturschutzbehörde **Vorrang** vor einer Ausgleichsabgabe einräumen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen unter besonderer Berücksichtigung der land-, forst- und fischereiwirtschaftlichen Belange auf eine **nachhaltige Entwicklung** ausgerichtet sein,
 auch Chancen für den Naturschutz, Risiken für die Nutzer
 im regionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen
 Maximal Gebiet eines Regionalplans nach § 7 Raumordnungsgesetz,
 i. d. R. mehrere Orte – auch über Regions- und Landesgrenzen hinweg
 soweit ein Ausgleich dennoch funktional hergeleitet
 und Ersatz im Ableitungszusammenhang geschaffen wird

und der **Landschaftsplanung nicht** widersprechen.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
 die **keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme** bewirken, ist der **Vorrang** zu geben.

Abbildung 3-6: Kompensation von Beeinträchtigungen in der Eingriffsregelung allgemein




<http://www.mulh.hessen.de/umwelt/naturschutz>

4. Abwägung, ob Belange des Naturschutzes in der Eingriffsregelung vorrangig sind

Vorrang: Eigenständiges vorrangiges Verfahren, Naturschutzbehörde entscheidet
 Integriert: Verfahrensintegration Benehmen (Eingr.) oder Anhörung (B-Plan) der Naturschutzbehörde

Entscheidungsgegenstand	BNatSchG Eingriff	HENatG Eingriff	BauGB B-Plan	Bemerkung
Geschützte Arten	Integriert	Integriert	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
Darstellungen des Landschaftsplans	Berücksichtigen	Begründung bei Abweichung	Begründung bei Abweichung	
Andere Belange	Integriert	Integriert	Integriert	Verhältnismäßigkeit
Nachhaltigkeit, regional, Berücksichtigung von Land- und Forstwirtschaft flächensparend		Integriert	Integriert	Verhältnismäßigkeit, Abwägung

Abbildung 3-7: Abwägung, ob Belange des Naturschutzes in der Eingriffsregelung vorrangig sind




<http://www.mulf.hessen.de/umwelt/naturschutz>

5. Ausgleichsabgabe (ggf. Anrechnung Ökokonto-Punkte)
 Vorrang: Eigenständiges vorrangiges Verfahren, Naturschutzbehörde entscheidet
 Integriert: Verfahrensintegration Benehmen (Eingr.) oder Anhörung (B-Plan) der Naturschutzbehörde

Entscheidungsgegenstand	BNatSchG Eingriff	HENatG Eingriff Folge der Zulässigkeit bei Kompensationsmangel	BauGB B-Plan Nur bei V+E-Plan o. Städtebaulichem Vertrag	Bemerkung
§ 15d-Biotop	Vorrang	Vorrang	Vorrang	Bei Beeinträchtigung
Andere Belange	Integriert	Integriert	Zustimmung zum Vertrag	Verhältnismäßigkeit

Verwendung für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Keine Bindung an Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen / bei V+E-Plan strittig
Keine Pauschalen,
Verwendungsnachweise

Abbildung 3-8: Ausgleichsabgabe (ggf. Anrechnung Ökokonto-Punkte)




<http://www.mulf.hessen.de/umwelt/naturschutz>

Genehmigungsbedürftigkeit von Eingriffen
 Es gibt eine allgemeine **Eingriffsdefinition** (§ 5 Abs. 1 HENatG).
 Vom **Eingriffsbegriff** **ausgenommen** sind
 § 2a Abs. 1 Satz 1 und § 5 Abs. 3: Ordnungsgemäße land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung,
 § 5 Abs. 4 Wiederaufnahme einer land-, forst- oder fischereiwirtschaftlichen Bodennutzung.

Zu § 5 Abs. 1 HENatG gibt es (widerlegliche) **Regelvermutungen** in § 5 Abs. 2 HENatG (nicht abschließend).

Von den Regelvermutungen gibt es gesetzliche Ausnahmen § 5 Abs. 2 Nr. 4 (örtliche Anlagen).

Eingriffsregelung ist nach dem bundesrechtlichen Rahmen nur anzuwenden, soweit ein **Eingriff durch eine Behörde erfolgt oder eine Genehmigung** erforderlich ist.

§ 6 Abs. 1 HENatG statuiert ein grundsätzliches **Genehmigungserfordernis** für Eingriffe.
 Hiervon gesetzlich (§ 21 BNatSchG) bereits **ausgenommen** sind Handlungen nach §§ 30, 33 und 34 BauGB.
 § 6 Abs. 2 HENatG nimmt weitere **Handlungen** aus, die nicht nach anderem Fachrecht einer Genehmigung bedürfen (z. B. Innbereichsgrün i. S. d. § 26 HENatG).

Die **Funktionssicherung** nach § 63 BNatSchG setzt die Eingriffsregelung nicht außer Kraft, sondern schränkt sie ein.

Abbildung 3-9: Genehmigungsbedürftigkeit von Eingriffen



<http://www.mulf.hessen.de/umwelt/naturschutz>

Verfahrensvorgaben

- Antragsprinzip, Mitwirkung durch den Antragssteller
- Präventivkontrolle
- Grundentscheidung nach Fachrecht
- Folgenbewältigung durch Eingriffsregelung
- Handlungspflicht nur bei ungenehmigten Vorhaben

Ist eine Eingriffsgenehmigung erforderlich, so ist die Zulassungsbehörde verpflichtet zunächst zu prüfen, ob das Handlungsprogramm der Eingriffsregelung auch durch einen Vertrag i. S. d. § 2b HENatG abgearbeitet werden kann.

Antragsteller hat Gestaltungsspielräume innerhalb des abstrakten gesetzlichen Rahmens.

Naturschutzbehörde kann – soweit sie nicht ausnahmsweise selbst Zulassungsbehörde ist – im Zulassungsverfahren Unterlagen fordern sowie

- im Zuge der Benehmensherstellung mit der Zulassungsbehörde
- im Zuge der TÖB-Beteiligung im Bauleitplanverfahren

Rechtsverstöße rügen, Anregungen geben (z. B. Konzentration von Ersatzmaßnahmen auf geeigneten Flächen), Verbesserungen vorschlagen. Die Naturschutzbehörde kann eine Abgabe schätzen.

Ist für die Genehmigung eines Eingriffs eine Naturschutzbehörde allein zuständig, so hat diese innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der vollständigen Unterlagen über den Antrag zu entscheiden. Sie kann diese Frist aus wichtigem Grund um bis zu zwei Monate verlängern. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb der maßgeblichen Frist entschieden worden ist.

Abbildung 3-10: Verfahrensvorgaben




<http://www.mulf.hessen.de/umwelt/naturschutz>

Ökokonto nach § 6b Abs. 5 HENatG
 Wer im **eigenen** Interesse oder für **andere** *d. h. eigentlich jeder*
 ohne **rechtliche Verpflichtung** *über das entschädigungslos von Einzelnen zu erbringende Maß hinaus*
Maßnahmen durchführt, *keine rein rechnerischen Überschüsse, keine reine Planung*
 von denen **dauerhaft** *nicht nur vorübergehend oder zeitlich begrenzt*
günstige Wirkungen auf die Schutzgüter des § 5 Abs. 1 ausgehen, *konkrete Aufwertung von Natur und Landschaft, kein technischer Umweltschutz*
 kann eine **Anrechnung als Ersatzmaßnahme** bei künftigen Eingriffen **verlangen** (Ökokonto), wenn
Rechtsanspruch! Aber kein Anspruch auf Eingriffsgenehmigung!
Es gelten alle Spielregeln wie für Ersatzmaßnahmen.
 die untere Naturschutzbehörde der Maßnahme **zuvor** zugestimmt hat und
 die günstigen Wirkungen **zum Zeitpunkt der Anrechnung** von der an der **Zulassung des Eingriffs**
 beteiligten Naturschutzbehörde festgestellt werden.
 Werden die Maßnahmen von Dritten gefördert oder sonst mitgetragen, erfolgt die **Anrechnung in dem Verhältnis**, in welchem die Beteiligten die Kosten getragen haben. Der Anspruch auf Anrechnung ist **handelbar**.

(6) Werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt, so beginnt die Frist zur **Festsetzungsverjährung** der Erstattungsbeiträge nach § 135a des Baugesetzbuches, abweichend von den allgemeinen beitragsrechtlichen Bestimmungen, frühestens mit In-Kraft-Treten der Zuordnungsfestsetzung.
bauleitplanerische Ökokonto-Abrechnungsverjährung beginnt faktisch mit Inkrafttreten B-Plan

Abbildung 3-11: Ökokonto nach § 6 Abs. 5 HENatG

3.3 Risiken von Flächen- und Maßnahmenpools

WILHELM BREUER

Die Bevorratung von Flächen für künftige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dient der Sache des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Sie kann für die Durchführung der Maßnahmen entscheidend sein, wenn Flächenknappheit, hohe Bodenpreise oder konkurrierende Interessen die Beschaffung geeigneter Flächen für diese Maßnahmen behindern. Sie ist insbesondere dann vorteilhaft, wenn an die Flächen besondere Anforderungen gestellt werden, etwa hinsichtlich Lage oder Größe der Flächen oder Art oder Koordination der Maßnahmen. Auf diese Weise können Flächen leichter räumlich konzentriert und gleichzeitig für den Naturschutz wichtige Bereiche unter Berücksichtigung übergeordneter Naturschutzziele zurückgewonnen und leichter dauerhaft gesichert werden (AMMERMANN et al. 1998). Flächenbevorratung bedeutet nicht notwendigerweise Maßnahmenbevorratung.

Die Bevorratung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht über eine bloße Bevorratung von Flächen hinaus. Auf den bevorrateten Flächen werden Maßnahmen durchgeführt, bevor Art und Umfang der zu kompensierenden Eingriffsfolgen bekannt oder vollständig bekannt sind. Diese Maßnahmen entsprechen zweckmäßigerweise den in Landschaftsprogrammen, Landschaftsrahmenplänen und Landschaftsplänen dargestellten überörtlichen und örtlichen Naturschutzzielen oder bauen auf diesen auf. Die bevorrateten Maßnahmen sollten zweckmäßigerweise auf die Bewältigung der Folgen künftiger Eingriffe gerichtet sein. Je weniger die Eingriffsfolgen bereits vorhergesehen werden können, umso breiter sollte das Spektrum der möglichen Leistungen und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sein.

Was spricht gegen die Bevorratung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege? Gar nichts (das ist die erste Feststellung) – so lange wir uns bewusst sind, dass wir stets nur allgemein Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bevorraten.

Zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können sie erst werden, wenn Art und Umfang der zu bewältigenden Eingriffsfolgen bekannt sind (das ist die zweite Feststellung) – nicht früher. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zwar stets Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Aber nicht alle diese Maßnahmen sind auch schon Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Entscheidung, inwieweit die vorab durchgeführten Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angerechnet werden können, bleibt (die dritte Feststellung) dem späteren Zulassungsverfahren für das jeweilige Eingriffsvorhaben vorbehalten. Diese drei einfachen Grundbedingungen müssen gesagt, gehört und verstanden werden.

Auch dann, wenn wir mit diesen drei Bedingungen einverstanden sind, werden die bevorrateten Maßnahmen am Ende nicht bedingungslos zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Vielmehr müssen die Bedingungen gesehen und beachtet werden, die sich an das spätere Anrechnen dieses Vorrates auf die Wiederherstellungspflichten der Eingriffsregelung stellen. Daher ist nicht das Bevorraten das Problem (im Gegenteil: überbieten wir uns darin!), sondern das spätere Anrechnen.

Dieses Problem stellt sich auch im Hinblick auf die Umsetzung des neuen Bundesnaturschutzgesetzes: Die Länder können nämlich nach dem Bundesnaturschutzgesetz Vorgaben zur Anrechnung von Kompensationsmaßnahmen treffen (§ 19 Abs. 4 BNatSchG). – Auf welche Bedingungen und Vorgaben kommt es an und warum?

(1) Nur Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen (auch nach dem neuen Bundesnaturschutzgesetz) die physisch-reale Situation von Natur und Landschaft verbessern. Maßnahmen welche keine Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind (z. B. energiesparende Bauweisen oder im weitesten Sinne als „ökologisch“ deklarierte Maßnahmen) sind von vornherein keine Kompensation. Auch die bloße Sicherung von Natur und Landschaft ist keine Kompensation. – Mancherorts werden Maßnahmen bevorratet, deren Anrechnung bereits an dieser Bedingung scheitert.

(2) Ableitungszusammenhang zwischen Eingriffsfolgen und Kompensation

Die Eingriffsregelung ist kein Flächenbeschaffungs- oder Finanzierungsprogramm für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und auch keine Variante der Ökosteuer zur Förderung all' der Dinge, die für die Umwelt oder die Gesellschaft gut sein mögen. Die Eingriffsregelung ist vielmehr auf die Vermeidung und die Kompensation konkreter Beeinträchtigungen ausgerichtet, und zwar der Beeinträchtigungen, welche von einem bestimmten Eingriff ausgelöst werden können.

Die Eingriffsregelung ist, wenn die Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ein Reparaturbetrieb – weder orientalischer Basar noch sozialistische Tauschwirtschaft. Dies verlangt keine werkgetreue Nachbildung des vorgefundenen Zustandes, bestimmter Biotope oder Flächennutzungen. Auch verlangt der Ableitungszusammenhang weder von Ausgleichs- noch Ersatzmaßnahmen, dass sie an Ort und Stelle des Eingriffs, auf dem Baugrundstück, im Baugebiet oder auf der Trasse durchgeführt werden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen sich aber auf die vom Eingriff zerstörten oder erheblich beeinträchtigten Funktionen beziehen – nicht auf irgendwelche Funktionen. Der Funktionszusammenhang wirkt zurück auf die Abgrenzung des betroffenen Raumes, indem die Kompensation zu erbringen ist. Der Ort der Kompensation kann deshalb nicht beliebig ausgeweitet oder verlegt werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dürfen nicht in die Beliebigkeit abgleiten. Wenn sie dies in der Praxis mitunter tun, wird dies korrigiert werden müssen und nicht noch ausgeweitet werden dürfen. Auch das Bundesnaturschutzgesetz hält an der Eingriffsregelung als Eingriffsfolgenbewältigung fest und macht aus ihr gerade kein Flächenbeschaffungs- oder Finanzierungsinstrument des Naturschutzes.

Die Vernachlässigung des Ableitungszusammenhanges bringt auch sehr praktische Probleme mit sich:

Es stellt sich nämlich die Frage, wie der Umfang der Kompensation bemessen werden soll, wenn ein Ableitungszusammenhang gar nicht besteht. Als Verrechnungseinheit bleiben dann offensichtlich nur biotopbezogene Wertpunkte. Auf diese Weise werden Pflanzen- und Tierarten sowie die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und damit wesentliche Teile der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild gar nicht oder nur mangelhaft abgebildet, so dass diese auch nicht Gegenstand der Eingriffsregelung werden (BIERHALS 2000, 124ff.). Ein Grundproblem der Praxis der Eingriffsregelung sind nach wie vor (insbesondere in der Bauleitplanung) unzureichende Bestandsaufnahmen der von einem Eingriff betroffenen Funktionen und Werte und mangelhafte Prognosen der Eingriffsfolgen (AG EINGRIFFSREGELUNG 1995).

Darüber hinaus stellt sich die Frage, welche Pflegedauer für Maßnahmen ohne Ableitungszusammenhang verlangt werden kann. Viele wollen ihre Verantwortung für die Pflege auf längstens fünf Jahre befristen (BUNDESVEREINIGUNG DER KOMMUNALEN SPITZENVERBÄNDE – ARGEBAU 1997). Bis zur Wiederherstellung der tatsächlich geschuldeten Kompensation können aber wesentlich längere Zeiträume erforderlich sein. Werden aber Leistungen erbracht, die in keinem Ableitungszusammenhang zu den Eingriffsfolgen stehen, stellt sich die Frage, ob überhaupt eine Pflege verlangt werden kann.

(3) Vermeidung vor Ausgleichsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen vor Ersatzmaßnahmen

Im Zulassungsverfahren bleibt die Stufenfolge der Eingriffsregelung beachtlich: das Vermeidungsgebot, auch wenn bereits genügend anrechenbare Maßnahmen durchgeführt wurden, der Vorrang von Ausgleichsmaßnahmen vor Ersatzmaßnahmen. Insoweit bleibt auch die Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend erforderlich, wenngleich es nach dem neuen Bundesnaturschutzgesetz für die Zulässigkeit des Eingriffs auf diese Unterscheidung nicht mehr ankommt. Außer Zweifel steht, dass nicht alle Maßnahmen gleichermaßen als Kompensation geeignet sind, sondern es eine Rangfolge gibt, so dass zwischen diesen Maßnahmen nicht frei gewählt werden kann. Hier zeigt sich eine Parallele zum § 200a BauGB, der für die Bauleitplanung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Landesgesetzen zwar unter

dem Begriff des Ausgleichs zusammenfasst, ohne diese Maßnahmen für gleichermaßen geeignet zu erklären (BREUER 2001, 114).

Bei der Entscheidung, welche Funktionen nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Falle von Ersatzmaßnahmen als gleichwertige Funktionen angesehen bzw. angestrebt werden können, sind die Darstellungen der Landschaftsplanung zu berücksichtigen (§§ 15 und 16 BNatSchG). Diese Darstellungen sind eine wesentliche Grundlage für die Bevorratung von Flächen und Maßnahmen. Funktionen sind aber nicht schon dann gleichwertig, wenn sie in Landschaftsplänen dargestellt sind. Bestimmte Funktionen können sich als so bedeutend herausstellen, dass eine gleichwertige Kompensation nicht erreicht werden kann. Anderenfalls liefen die naturschutzgesetzlichen Bestimmungen über die Untersagung von Eingriffen ins Leere.

Das Bundesnaturschutzgesetz eröffnet den Ländern zwar einen gewissen Spielraum für die Bestimmung dessen, was als gleichwertig angesehen werden kann, dieser Spielraum darf den erstmals bundesrechtlich definierten Rahmen der Ersatzmaßnahmen aber nicht verlassen. In sonstiger Weise kompensiert bedeutet also nicht auf beliebige Weise kompensiert. Auch die Vorgaben über die Anrechnung von Kompensationsmaßnahmen, welche die Länder treffen können und voraussichtlich auch treffen werden, werden diesen Rahmen nicht durchbrechen dürfen (BREUER 2002a).

(4) Verbesserungen land- und forstwirtschaftlicher Flächen nur bedingt anrechenbar

Ökologische Verbesserungen land- und forstwirtschaftlicher Flächen sind längst nicht für alle Eingriffe relevant, denn es geht nicht um eine Kompensation der Beeinträchtigungen, welche die konventionelle Land- und Forstwirtschaft mit sich bringt, sondern um die Schäden welche die Vorhaben auslösen können, welche der Eingriffsregelung unterworfen sind (z. B. Neu- und Ausbau von Verkehrswegen, Bodenabbau, Bergbau, Energiegewinnung und -versorgung, Industrie- und Gewerbeansiedlung, Wohnungsbau, Freizeitnutzungen, Sport und Tourismus, Grundwasserentnahmen). Schließlich ist auch die tägliche Wirtschaftsweise in Land- und Forstwirtschaft, wenn sie den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis genügt, nicht als Eingriff im Sinne des Gesetzes anzusehen.

Zunächst wäre gegenüberzustellen, welche konkreten Verbesserungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes z. B. mit einer Umstellung auf ökologischen Landbau erreicht werden können, um dann in einem nächsten Schritt zu prüfen, inwieweit diese Verbesserungen für die naturschutzrechtlich geschuldete Kompensation erforderlich oder geeignet sind. Hierzu müssen die Verbesserungen ebenso wie die Beeinträchtigungen, denen sie entgegengehalten werden sollen, in quantitativer und qualitativer Hinsicht definiert sein. Ohne dem Ergebnis einer solchen Prüfung

vorzugreifen, wird man solche Verbesserungen am ehesten für die Grundwasserqualität erwarten können, vielleicht auch im Hinblick auf bestimmte Anforderungen des Artenschutzes (Ackerwildpflanzen, Feldvögel) und darüber hinaus wohl kaum. Damit käme der ökologische Landbau nur für ein sehr begrenztes Segment an Kompensationsleistungen in Betracht. Eine Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen naturnaher Lebensraumtypen, der meisten gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, des Bodens, der Oberflächengewässer, des Klimas, der Luft oder des Landschaftsbildes kann kaum erreicht werden. Die Erwartungen müssen also schon deswegen beträchtlich relativiert werden.

Zudem ist nicht jede ökologische Verbesserung der Landbewirtschaftung als Kompensation anrechenbar, sondern nur jene Verbesserung, welche über das hinausreicht, was nach den gesetzlichen Anforderungen als gute fachliche Praxis der Land- und Forstwirtschaft verlangt werden kann.

Zum Beispiel dürften viele ökologische Verbesserungen von Wald bei Beachtung des § 5 Abs. 5 BNatSchG nicht anrechenbar sein, denn „bei der forstlichen Nutzung des Waldes ist das Ziel zu verfolgen, naturnahe Wälder aufzubauen und diese ohne Kahlschläge nachhaltig zu bewirtschaften. Ein hinreichender Anteil standortheimischer Forstpflanzen ist einzuhalten“.

Vergleichbare Bedingungen hat der Gesetzgeber an die gute fachliche Praxis in der Landwirtschaft gerichtet, so dass sich die zulässige Differenz in der Umweltbilanz zwischen ökologisch und konventionell bewirtschafteten Flächen und damit auch die auf eine Kompensation anrechenbare Effekte verringern müssten. Soll die Zukunft des ökologischen Landbaus mit seinem Beitrag für die Eingriffsregelung begründet werden, ist diese Zukunft schon zu Ende, bevor sie überhaupt begonnen hat (BREUER 2002b).

Auf Flächen der öffentlichen Hand (z. B. Staatsforst) sollte wegen der besonderen Pflichten des Staates mehr verlangt werden können als gute fachliche Praxis. Die Eingriffsregelung darf nicht zur Subventionierung der Forstwirtschaft missbraucht werden, indem etwa auf eine Nutzung von Waldflächen verzichtet wird, die wegen schlecht nutzbarer Standorte (z. B. Steillagen) weder gegeben noch möglich ist.

Aufwertungen können nur insoweit angerechnet werden, wie diese Maßnahmen nicht schon mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Schon heute dürften nahezu alle Umstellungen auf ökologischen Landbau oder auch ökologische Verbesserungen von Wald eine solche Förderung in Anspruch nehmen. Darüber hinaus ist die Kompensation so lange zu gewährleisten, wie die Eingriffsfolgen fortbestehen. Wer kann dies auf privat bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Flächen garantieren?

Die Forderung nach Anrechnung von ökologischen Verbesserungen in der Landwirtschaft muss in gewisser Weise auch aus einem anderen Grund verwundern: Nach

den einhelligen Behauptungen der Agrarpolitik, der Agrarwirtschaft, der Agrarchemie, der Agrarausbildung, der Agrarberatung, der agrarischen Interessenvertretungen bis hin zu den landwirtschaftlichen Einzelunternehmen, gestützt von den Landwirtschaftsklauseln des Bundesnaturschutzgesetzes von 1976, ist Landwirtschaft Naturschutz und Landschaftspflege. Der Deutsche Bauernverband betont in der aktuellen Sorge vor Subventions- und Ansehensverlust der konventionellen Landwirtschaft, dass diese der ökologischen Landwirtschaft in der Umweltbilanz nicht nachstünde. Insoweit drängt sich die Frage auf, wo und wie überhaupt gerade von dieser Seite im ökologischen Landbau „Aufwertungspotenziale“ gesehen werden können. Auch die Forstwirtschaft hat sich immer als Naturschutz und Landschaftspflege verstanden. Ist das alles nicht mehr wahr oder nie wahr gewesen?

(5) Maßstab Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbild

Die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen muss sich ebenso wie die Prognose der Eingriffsfolgen auf die gesamte Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beziehen. Biotopbezogene Wertpunkte werden zumindest nicht den einzigen Bewertungsmaßstab darstellen können. Es müssen für alle Schutzgüter geeignete Kriterien für Vorher-Nachher-Bewertungen entwickelt und angewendet werden. Wo geschieht das? Es zeigt sich, dass die Bevorratungspraxis gerade die Biotoppunkteverfahren neubelebt, die in den letzten Jahren zurecht kritisiert und z. T. überwunden worden sind.

(6) Vorab durchgeführte Maßnahmen realistisch einschätzen

Der Beitrag vorab durchgeführter Kompensationsmaßnahmen zur Verringerung von Time-lag-Effekten sollte realistisch eingeschätzt werden. Die Wiederherstellung der meisten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes benötigt, soweit sie überhaupt wiederherstellbar sind, lange und sehr lange Zeiträume. Einige Jahre vorab durchgeführte Maßnahmen haben darauf keinen nennenswerten Einfluss; sie können daher auch nicht generell zu einer Reduzierung des Flächenbedarfs der Kompensation führen, sondern nur insoweit, wie ohne die vorab durchgeführten Maßnahmen ein Flächenzuschlag hätte festgelegt werden müssen. Ein Bonus als bloßer Anreiz für das Bevorraten ist kaum gerechtfertigt. Auch in diesem Zusammenhang gibt es Bonusaffären.

(7) Zustimmungsvorbehalt

Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zur Kompensation und die spätere Prüfung, inwieweit sie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angerechnet werden können, erfordern eine hohe naturschutzfachliche Qualifikation. Insbesondere die Entscheidung, inwieweit die bevorrateten Maßnahmen angerechnet werden können, sollte von der

Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde abhängig gemacht werden (vgl. AMMERMANN et al. 1998). Die Länder könnten in den Ländergesetzen aufgrund § 19 Abs. 4 BNatSchG einen solchen Zustimmungsvorbehalt durchaus festlegen.

(8) Naturschutz ist mehr als Eingriffsregelung

Das Baugesetzbuch verlangt von den Bauleitplänen, dass sie dazu beitragen „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ (§ 1 Abs. 5 BauGB). An keine andere Planung richtet der Gesetzgeber einen vergleichbar hohen Anspruch. Der RAT VON SACHVERSTÄNDIGEN FÜR UMWELTFRAGEN (2000) hat ausdrücklich betont, „dass sich der Beitrag der Städte und Gemeinden zur nachhaltigen Sicherung von Lebensgrundlagen nicht in der Anwendung der Eingriffsregelung erschöpfen darf“. Auch andere staatliche Stellen dürfen die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschränken. Früher sagten wir, die Eingriffsregelung sei nicht das beste Pferd im Stall des Naturschutzes. Gewinnen wir heute nicht den Eindruck, sie ist das einzige? Bleibt „unterm Strich“ nicht alles beim Alten, und gibt es für den Naturschutz nicht genauso wenig wie eh und je (WILKE 1999)? Was sich unter Umständen als Verbesserung bei der Anwendung der Eingriffsregelung zeigt, wirkt sich unmittelbar als Verschlechterung bei der Umsetzung anderer Naturschutzaufgaben aus (OTT 1999).

Jedenfalls besteht die Gefahr, dass Maßnahmen, die auch als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege angesehen und bisher ohne Bezug zur Eingriffsregelung durchgeführt werden, künftig als Kompensation angerechnet werden, wenn eine solche Möglichkeit eröffnet wird.

Das Ende aller Leistungen, die über die Eingriffsregelung hinausgehen, wird erreicht, wenn freiwillige Leistungen Dritter an die Kompensationspflichtigen veräußert werden können und zu einer Handelsware werden. Das betrifft etwa die enormen Anstrengungen zum Grundwasserschutz, die von Wasserversorgungsunternehmen bereits aus Eigeninteresse ohne gesetzliche Verpflichtung durchgeführt werden, die sich aber nun rückfinanzieren lassen (Extensivierung, Beschränkungen des Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatzes, ökologischer Landbau, Waldumbau in Wasserschutzgebieten). Welche Gemeinde, welche Straßenmeisterei, welcher Unterhaltungsverband, welche Flurbereinigungsbehörde, welcher Landwirt pflanzt auch nur noch einen einzigen Baum, ohne diese Leistung auf diese Weise zu vermarkten? Was ist damit für den Naturschutz gewonnen? Die Bundesländer, die diesen Weg gesetzlich ermöglichen, werden die Frage beantworten müssen, wem das nützt und wohin das führt.

Zusammenfassende Bewertung

Können wir sicherstellen, dass die Anforderungen an das Anrechnen beachtet werden – der Ableitungszusammenhang, der Vorrang der Vermeidung, der Vorrang der Ausgleichs- vor den Ersatzmaßnahmen, die Einbeziehung aller Schutzgüter? Können wir die Anrechnung von Maßnahmen als Kompensation ablehnen, wenn sie gar keine Kompensation sind? Und wie ist zu erreichen, dass in die Ökokonten nicht alles an Naturschutz eingezahlt und restlos wieder als Kompensation ausgezahlt wird – und nichts weiter? Das Ökokonto mag diese Probleme nicht verursachen, es trägt aber – ohne diese Bedingungen – nicht zu ihrer Lösung bei, sondern setzt sie voraus, baut auf sie auf und vertieft sie.

Man wird einwenden können, alle diese Anforderungen richteten sich nicht allein an das Anrechnen bevorrateter Maßnahmen, sondern an die Praxis der Eingriffsregelung insgesamt, und diese Anforderungen würden doch nirgends wirklich eingehalten. Warum sollten sie ausgerechnet im Zusammenhang mit Maßnahmenpools verlangt werden? Aus einem ganz einfachen Grund: Die Bevorratung soll die Durchsetzung der geschuldeten Kompensation verbessern, nicht irgendwelcher Maßnahmen, so ökologisch motiviert oder deklariert sie sein mögen.

Sind die Anforderungen an das Anrechnen wirklich so wichtig? Sind sie Recht und Gesetz oder doch nur reine Lehre? Ist es nicht gut, dass überhaupt irgendetwas irgendwo für den Naturschutz geschieht? Können nicht jetzt erst die Naturschutzmaßnahmen verwirklicht werden, die wirklich sinnvoll sind? Hat nicht Recht, wer heilt – ganz gleich was, wen und wo?

Bevor wir diese Frage vorschnell mit ja beantworten ein Vergleich: Mann und Frau sollen sich die Arbeit im Haushalt teilen. Der Mann aber hilft nicht seiner Frau, sondern seiner jungen attraktiven Freundin im Büro – mit guten Gründen: sie ist völlig überlastet, stellt weniger Ansprüche, lohnt es mit allerlei Vergünstigungen (Synergieeffekte). Kurz: Ihr lässt sich viel besser helfen und – eine Frau ist sie auch. Die Freundinnen wechseln mit der Zeit. Heute heißen sie ökologische Verbesserungen im Wald, ökologischer Landbau oder Grün in der Stadt, morgen Rückverlegung von Deichen. Die eigene Frau soll doch zusehen. Gute Gründe? Ein anderer und letzter Vergleich: Sie sind krank und gehen zum Arzt. Der Arzt hat seine Praxis in Berlin geschlossen und nach Kabul verlegt – aus humanitären Gründen.

4 INTEGRIERTES FLÄCHENMANAGEMENT

4.1 Eingangsstatement

PROF. DR. THEO KÖTTER

4.1.1 Einleitung

Mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG 1998) können Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung seit 1998 zeitlich und räumlich von den Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz und den entsprechenden Regelungen der Landschafts- bzw. Naturschutzgesetze der Länder entkoppelt und in so genannte **Flächen- und Maßnahmenpools** durchgeführt werden (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB)⁴. Die Gemeinde soll diese Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs anstelle und auf Kosten des Vorhabensträgers nach § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB durchführen. Sie hat die Flächen dafür bereitzustellen oder auf andere Weise die Durchführung zu sichern.

Ferner können die Maßnahmen zur Kompensation nach § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB bereits vor Verwirklichung der Eingriffe und der Zuordnung durchgeführt werden, so dass die Bewirtschaftung von Flächen- und Maßnahmenpools nach dem Modell **Ökokonto** zulässig ist. Für die Kommunen eröffnen sich dadurch zusätzliche Handlungsspielräume für die städtebauliche Entwicklung. Die optimale Bewältigung der damit einhergehenden Anforderungen aus naturschutzfachlicher Sicht als auch aus der Sicht einer integrierten städtebaulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde erfordert daher ein strategisch angelegtes, integriertes Flächenmanagement.

4.1.2 Das Handlungsfeld des Integrierten Flächenmanagements

4.1.2.1 Zum Begriff „Integriertes Flächenmanagement“

Das Flächenmanagement kann als Handlungsfeld verstanden werden, für die vielfältigen und sich ständig ändernden Nutzungsansprüche von Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft an den Grund und Boden die passenden Flächen zur richtigen Zeit, in angemessener Qualität und Quantität sowie zum angemessenen Preis zur Verfügung zu stellen. Dabei sind Nutzungskonflikte aufzulösen, und es ist ein Ausgleich zwischen den öffentlichen Belangen der gemeindlichen Entwicklung und den berechtigten privaten Interessen, insbesondere der Grundstückseigentümer und Landnutzer zu schaffen (vgl. KÖTTER 2001, 146f.). Flächenmanagement setzt immer eine klare Leitbildformulierung

⁴ § 200a BauGB hebt die begrifflich Differenzierung von Ausgleich und Ersatz im Sinne des Naturschutzrechtes für das Städtebaurecht auf und befreit damit auch von dem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich.

und Rahmensetzung für das bodenbezogene Handeln voraus sowie die Initiierung entsprechender Maßnahmen durch die öffentlichen Hände (Bodenpolitik). Zudem bewegt sich dieses Handlungsfeld in einem normierten rechtlichen Rahmen, der durch die Verfassung des Grund und Bodens und das Leitbild für dessen plankonforme und sozialgerechte Nutzung vorgegeben ist (statische Bodenordnung). Auf dieser Grundlage ist Flächenmanagement als ergebnisorientiertes Handlungsfeld zur effizienten Steuerung und Koordination aller Maßnahmen zur Entwicklung und Bereitstellung von Flächen für bauliche oder sonstige Zwecke zu verstehen. Wie in Abbildung 4-1 dargestellt, gehören dazu die folgenden fünf Handlungsfelder: Die künftigen Nutzungen von Flächen sind konzeptionell vorzubereiten (Planung), die geplante Nutzungsstruktur ist zu optimieren und gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen zu sichern (Steuerung), die Planung ist durch Anpassung der bestehenden, subjektiven Rechtsverhältnisse an Grundstücken an die objektiven Planungsziele zu verwirklichen (dynamische Bodenordnung), die Flächen sind entsprechend der späteren städtebaulichen oder sonstigen Nutzung aufzubereiten und insbesondere zu erschließen (Erschließung) sowie für die vorgesehenen Zielgruppen und Nutzern bereit zu stellen (Mobilisierung).

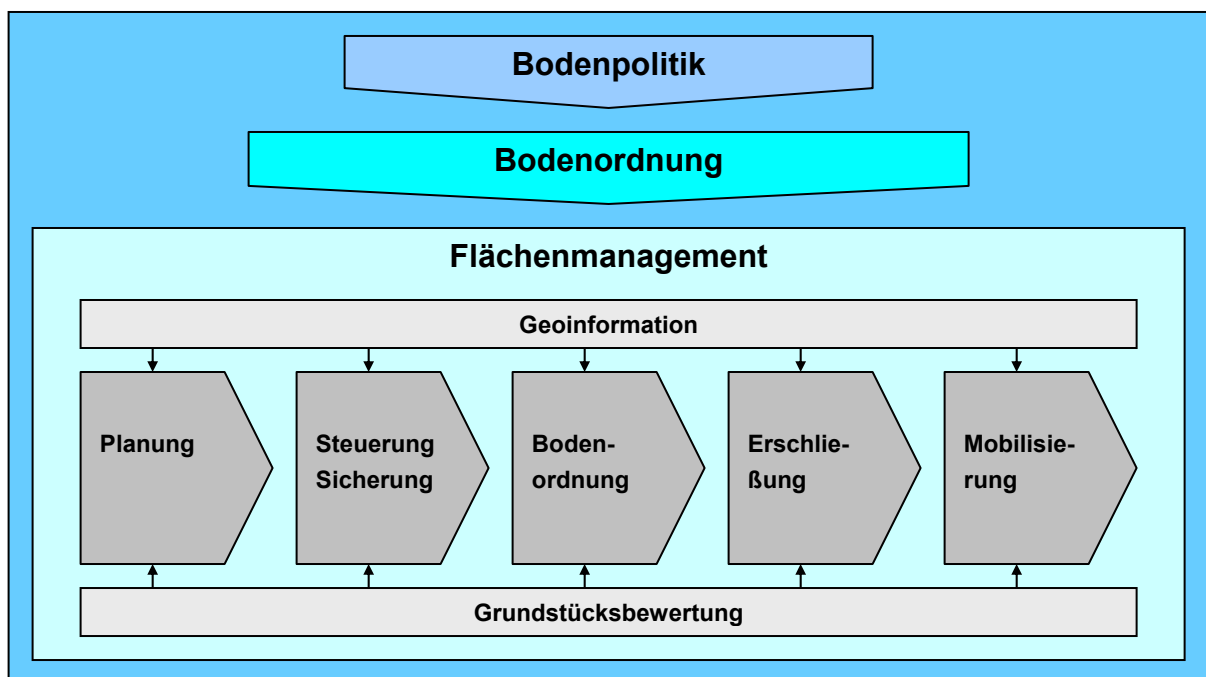


Abbildung 4-1: Bodenpolitik und Flächenmanagement

Das Flächenmanagement hat diese fünf Teilaufgaben zielorientiert durchzuführen. Dabei kommen alle rechtlichen Instrumente und ingenieurwissenschaftlichen Methoden auf der Grundlage ökonomischer Modelle, ökologischer Prinzipien und sozialer

Anforderungen zum Einsatz, die eine nachhaltige Entwicklung und Bereitstellung der Flächen entsprechend der Nutzungskonzepte sicherstellen.

Die Erfüllung dieser Aufgaben setzt voraus, dass alle planungs- und entscheidungsrelevanten Geoinformationen für das jeweilige Projekt zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen des Flächenmanagements sind daher alle rechtlichen, ökonomischen und geometrischen grundstücksbezogenen Daten zu ermitteln und bereitzustellen. Hinsichtlich der Frage, ob die geplanten Flächennutzungen auch tatsächlich realisierbar sind, spielen die Kosten der Flächenentwicklung und -bereitstellung sowie die Verkehrswerte der entwickelten Standorte eine entscheidende Rolle. Das Flächenmanagement bedient sich daher plausibler wirtschaftlicher Kalkulationen und den Methoden der Grundstücksbewertung, um gerade auch unter wirtschaftlichen Bedingungen eine Umsetzung von Konzepten zu gewährleisten.

4.1.2.2 Handlungsleitende Prinzipien des Flächenmanagements

Das Flächenmanagement hat die Aufgabe, das inzwischen auch rechtlich normierte Leitbild der nachhaltigen Entwicklung (vgl. z. B. § 1 Abs. 6 BauGB) umzusetzen. Dabei ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, und angesichts der anhaltend hohen Flächeninanspruchnahme von derzeit ca. 130 ha pro Tag für Siedlungszwecke ist die Reduzierung der Neuinanspruchnahme die wohl größte Herausforderung. Sind bisher Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsgefüges und damit auch die hier gelegenen Ausgleichs- und Ersatzflächen statistisch dem Siedlungsbereich zugeordnet worden, so stellt sich künftig mit der verstärkten Anlage von Flächen- und Maßnahmenpools die Frage, ob sich nicht bereits dadurch zumindest quantitativ eine Reduzierung des Siedlungsflächenwachstums erreichen lässt.

Im Gegensatz zu anderen natürlichen Ressourcen ist die Ressource „Boden“ nicht vermehrbar und auch nicht reproduzierbar. Zur Charakterisierung und Bewertung einer nachhaltigen Bodennutzung können daher bei der Entwicklung von Flächen- und Maßnahmenpools folgende Kriterien herangezogen werden:

- **Effektivität:** Die bereitgestellten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten in Pools effektiv genutzt und ökologische Aufwertungspotenziale konsequent ausgeschöpft werden.
- **Effizienz:** Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bereits bisher zu einem relevanten Kostenfaktor für die Baulandentwicklung geworden. Im Rahmen von Flächen- und Maßnahmenpools sollte die Chance genutzt werden, Aufwand und Nutzen dieser Pools in ein ausgewogenes, wirtschaftlich tragfähiges Verhältnis zu bringen.
- **Akzeptanz:** Mit der Anlage neuer Flächen- und Maßnahmenpools gehen sehr weitreichende Flächeninanspruchnahmen insbesondere zu Lasten der

Landwirtschaft einher. Im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung ist daher eine frühzeitige Abstimmung mit den Zielen und Belangen der Landwirtschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben unverzichtbar. Nur wenn eine Kooperation bei der Anlage von Pools von Beginn an angestrebt wird, können die Synergien im Zusammenhang mit der Landbewirtschaftung optimal genutzt werden.

Die räumliche und zeitliche Entkopplungsmöglichkeit von Eingriffen und Kompensation bei der Bauleitplanung erfordert es, dass die Planung, die Flächenbereitstellung, die Sicherung und Finanzierung von Flächen- und Maßnahmenpools vorausschauend betrieben wird, damit bei der Umsetzung von Bebauungsplänen keine Engpässe dadurch entstehen, dass geeignete Flächen entweder gar nicht oder nicht in entsprechender Qualität, nicht am richtigen Ort oder nicht zu einem angemessenen Preis zur Verfügung stehen.

Es wird daher aus kommunaler Sicht unverzichtbar sein, auf der Ebene des Flächennutzungsplanes oder eines integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes die Anlage von Pools planerisch systematisch vorzubereiten (Ausgleichsflächenkonzept) und ihre Bodenpolitik darauf auszurichten. Ein erfolgreiches, integriertes Flächenmanagement für Flächen- und Maßnahmenpools stellt mithin folgende Anforderungen:

- **Querschnittsorientierung:** Flächen- und Maßnahmenpools werden angesichts der jetzigen Rechtslage und der angewendeten Bewertungsmodelle künftig annähernd so viel Fläche beanspruchen, wie die Siedlungsentwicklung selbst. Wegen dieser Flächenansprüche sind alle sonstigen Raumansprüche dabei sorgfältig zu beachten und die Interessen gegeneinander abzuwägen.
- **Umsetzungsorientierung:** Nach § 135a Abs. 2 BauGB haben die Gemeinden die Kompensationsmaßnahmen als geschlossene Gesamtmaßnahme herzustellen. Dazu sind alle Bausteine des integrierten Flächenmanagements von der Planung bis zur Umsetzung einschließlich der Refinanzierung erforderlich. Eine reine Angebotsplanung für Kompensationen reicht keineswegs aus, sondern das Flächenmanagement hat dazu beizutragen, dass ein bestimmter höherwertiger Zustand von Natur und Landschaft auch tatsächlich hergestellt wird.
- **Strategische und operative Orientierung:** Bei großflächigen Pools empfiehlt es sich, das Flächenmanagement auf zwei Ebenen anzulegen. Die strategische Ebene hat die Suche potenzieller Kompensationsstandorte und eine entsprechende Bodenbevorratung vorzunehmen. Die operative Ebene ist einzelnen Projekten der Fachplanung oder der städtebaulichen Entwicklung zugeordnet und hat die Herstellung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen zu bewältigen. Diese zwei Ebenen lassen sich plausibel den beiden Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zuordnen, zumal die vorbereitende Bauleitplanung

einschließlich der Fachplanungen anderer Planungsträger eine umfassende Schau der zu erwartenden Eingriffe im Planungszeitraum darstellt.

- **Beteiligung und Koordination:** Die Entwicklung von Pools sollte von Beginn an mit der Landwirtschaft als Pächter oder Eigentümer der benötigten Flächen durchgeführt werden, weil in jedem Fall ihre Mitwirkung entweder für den Erwerb der Fläche oder für deren spätere Bewirtschaftung erforderlich ist. Die frühzeitige Kooperation mit den Beteiligten gewährleistet zudem das Subsidiaritätsprinzip beim Instrumenteneinsatz.
- **Dauerhafte Sicherung:** Flächen- und Maßnahmenpools sollen Eingriffe in Natur und Landschaft auf Dauer kompensieren. Hieraus ergibt sich die besondere Verpflichtung an das Flächenmanagement, die Ausgleichsmaßnahmen tatsächlich auch für den (meist unbefristeten) Zeitraum des Eingriffs rechtlich abzusichern sowie die Finanzierung der entsprechenden Unterhaltungsmaßnahmen zu sichern.

Zusammenfassend lassen sich aus diesen handlungsleitenden Prinzipien die besonderen Anforderungen an die Planung, die Flächenbereitstellung, die Finanzierung und die Sicherung von Flächen- und Maßnahmenpools ableiten.

4.1.3 Instrumentarien des Flächenmanagements für Flächen- und Maßnahmenpools

4.1.3.1 Planungsinstrumente

Ein strategisch ausgerichtetes Flächenmanagement für Flächen- und Maßnahmenpools erfolgt idealtypischerweise parallel zum gestuften System der Planung der Eingriffe. Da auf kommunaler Ebene der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen im Wesentlichen durch die Erweiterung von Siedlungs- und Verkehrsflächen hervorgerufen wird, die mit den Planungsinstrumenten der räumlichen Gesamtplanung vorbereitet und umgesetzt wird, empfiehlt sich auch die systematische Auseinandersetzung und strategische planerische Vorbereitung von Flächen- und Maßnahmenpools auf den jeweiligen Ebenen.

Regionalplanung

Aus städtebaulichen oder naturschutzfachlichen Gründen kann eine inter-kommunale Zusammenarbeit bei der Anlage und Nutzung von Flächen- und Maßnahmenpools zweckmäßig sein. So herrscht gerade in großstädtischen Verdichtungsgebieten oder in Gebieten mit hervorragenden landwirtschaftlichen Böden oftmals Flächenknappheit, die es nicht ermöglicht bzw. sinnvoll scheinen lässt, die Kompensationsmaßnahmen auf dem eigenen Gemeindegebiet zu verwirklichen. Ferner können naturräumliche Zusammenhänge eine Kompensation außerhalb des Gemeindegebietes erfordern.

Auch in rechtlicher Hinsicht ist eine Kompensation außerhalb des Gemeindegebietes durchaus zulässig (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB), wenngleich indessen aus naturschutzfachlicher Sicht die Frage nach dem räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Kompensation bei Pools bisher noch nicht geklärt ist. Jedenfalls begegnen einem landesweiten Ausgleichskonzept erhebliche fachliche Bedenken. Das Raumordnungsgesetz (ROG) erlaubt ausdrücklich Festlegungen von Freiraumstrukturen in Raumordnungsplänen mit der Bestimmung von Ausgleichs- und Ersatzfunktionen (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 2 ROG). Die Regionalplanung kann sachlich und räumlich abschließend abgewogene textliche und zeichnerische Festlegungen für Flächen- und Maßnahmenpools treffen und als Vorranggebiete ausweisen, die für die Kommunen als Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 2 ROG verbindlich und aufgrund der Anpassungsverpflichtung in der Bauleitplanung umzusetzen sind. Zweckmäßiger ist es indessen, wenn die Regionalplanung eine kooperative Zusammenarbeit der Gemeinden zur Einrichtung eines gemeinsamen Flächen- und Maßnahmenpools initiiert und die Entwicklung eines gemeindeübergreifenden Ausgleichskonzeptes moderiert.

Dadurch kann ein regionales Flächenmanagement auf dem Gebiet der Kompensation implementiert werden, das im Hinblick auf das gesetzlich normierte Prinzip der Nachhaltigkeit immer bedeutsamer wird. Vor allem die effiziente Ressourcennutzung und der Ressourcenschutz verlangen solche gemeindegrenzenüberschreitende Strategien von der Planung bis zur Umsetzung. Die Steuerungsfähigkeit der Regionalplanung kann zudem durch eine wieder stärkere Konzentration auf ihre Kernbereiche Siedlung, Freiraum und Verkehr verbessert und den flächen- und funktionsbezogenen Zielen mehr Durchschlagskraft verliehen werden (vgl. WIECHMANN 2001, 7f.). Die Umsetzung der Planung für das gemeinsame Ausgleichskonzept liegt naturgemäß bei den Kommunen, die diese Aufgabe im Rahmen einer kooperativen Selbststeuerung übernehmen können. So lässt sich ein Interessenausgleich zwischen den beteiligten Kommunen einerseits und den Anforderungen einer auch aus regionaler Sicht optimierten Nutzung der Flächenressourcen andererseits erreichen.

Die planerische Entwicklung und Umsetzung von Flächen- und Maßnahmenpools in Pilotprojekten kann die Implementierung eines so verstandenen regionalen Flächenmanagements erheblich fördern. Der Landschaftsrahmenplanung fällt in diesem Zusammenhang die Aufgabe zu, im regionalen Kontext für die Pools geeignete Suchräume zu identifizieren und diese auf die Anforderungen regionaler Biotopverbundsysteme abzustimmen. Zugleich können die wirtschaftlich relevanten Standort- und Flächenansprüche der Landwirtschaft sowie der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung berücksichtigt werden. Die Chancen, diese Suchräume im regionalen Kontext konfliktfrei auszuweisen sind daher größer als wenn dies durch die jeweiligen

Kommunen und ohne zwischengemeindliche Kooperation geschieht. Dabei sollten die Räume über den zu erwartenden Flächenbedarf für Flächen- und Maßnahmenpools hinausgehen und Alternativstandorte enthalten, um den Gemeinden ausreichende planerische Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten.

Die interkommunale räumliche Bündelung von Kompensationsmaßnahmen kann in allen beteiligten Kommunen die Flächennutzung optimieren und infolgedessen trotz der aus überörtlicher Sicht notwendigen regionalplanerischen Vorgaben die Handlungsspielräume für die eigene städtebauliche Entwicklung nicht nur sichern, sondern sogar erweitern. Die Regionalplanung übernimmt damit für Flächen- und Maßnahmenpools eine wichtige Koordinierungs- und Moderatorenfunktion (vgl. Abbildung 4-2).

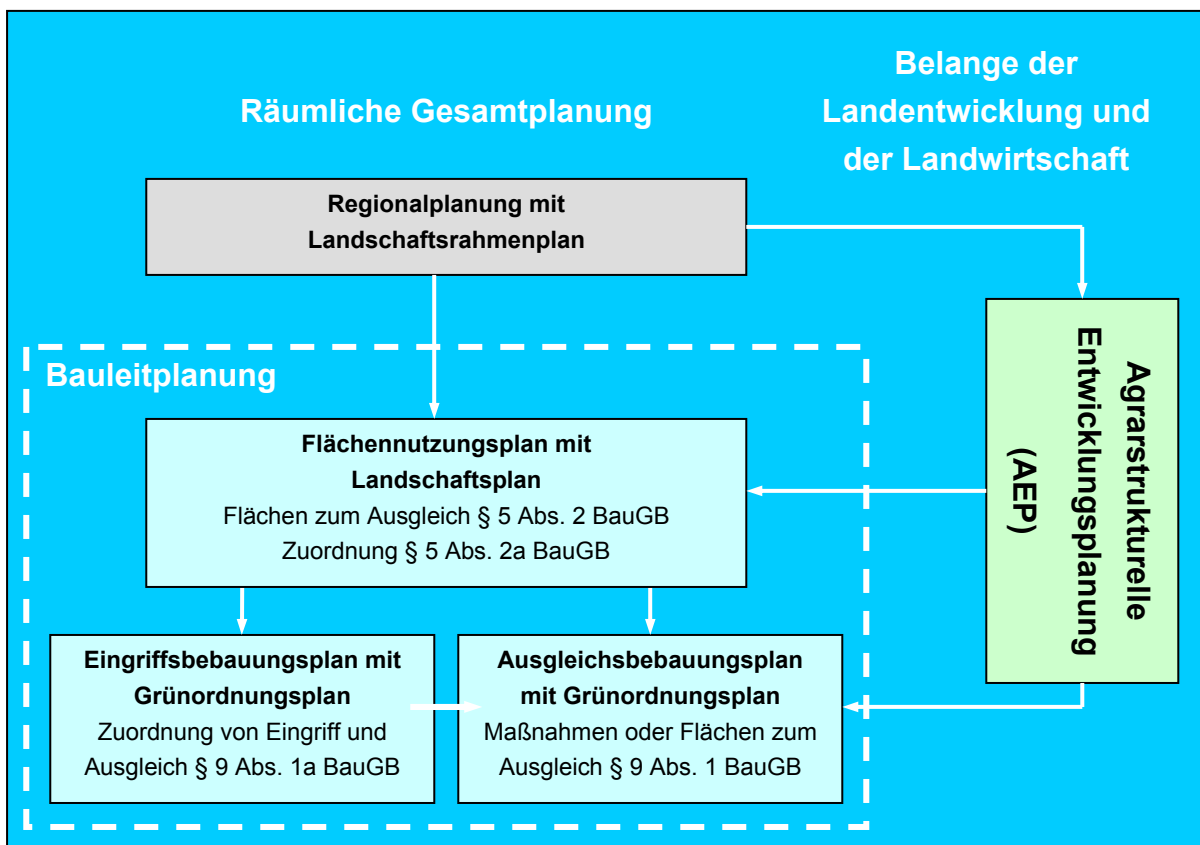


Abbildung 4-2: Planungsinstrumente für Flächen- und Maßnahmenpools

Bauleitplanung

Die naturschutzrechtliche Einriffsregelung für städtebauliche Maßnahmen ist im Rahmen der Bauleitplanung umfassend und abschließend zu bewältigen und unterliegt voll der bauleitplanerischen Abwägung der Gemeinden. Für die planerische Vorbereitung und verbindliche Umsetzung kommt der Bauleitplanung daher auch für

Flächen- und Maßnahmenpools eine herausgehobene Bedeutung zu. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch

- geeignete Darstellungen im Flächennutzungsplan nach § 5 als Flächen zum Ausgleich **und**
- Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich **oder**
- vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB **oder**
- sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Diese Maßnahmen sind rechtlich untereinander gleichwertig und eröffnen den Kommunen je nach Voraussetzungen vielfältige Gestaltungsspielräume. Des Weiteren kann eine eindeutige Zuordnung zwischen Eingriff und Ausgleich sowohl im vorbereitenden Bauleitplan (§ 5 Abs. 2a BauGB) als auch im verbindlichen Bauleitplan (§ 9 Abs. 1a BauGB) erfolgen. Angesichts der umfassenden vorliegenden Literatur zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden im Folgenden lediglich einzelne Teilfragen aufgegriffen, die sich speziell mit der Entwicklung und Umsetzung von Flächen- und Maßnahmenpools stellen⁵.

Flächennutzungsplan

Auf kommunaler Ebene bietet sich der Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan) als das geeignete Instrument zur strategischen Entwicklung von Pools an. Die vorbereitende Bauleitplanung stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar, so dass zugleich auch der Bedarf an Flächen für die Kompensation der mit der städtebaulichen Bodennutzung einhergehenden naturschutzrechtlichen Eingriffe zumindest grob abgeschätzt und planerisch berücksichtigt werden kann. So werden die künftigen Bauflächenbedarfe für Wohnen, Gewerbe und andere Zwecke auf der Grundlage plausibler Prognosen ermittelt und die Standorte der neuen Baugebiete unter Abwägung der Belange von Natur und Landschaft festgelegt. Damit können für den Zeitpunkt der Planaufstellung in Zusammenarbeit mit der Aufstellung des Landschaftsplanes ebenso grundsätzliche Aussagen zum Bedarf und zu potenziellen Standorten für Kompensationsmaßnahmen getroffen werden.

⁵ Zur grundsätzlichen Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung nach dem BauROG sei vor allem auf die ausführliche Arbeitshilfe des Difu (BUNZEL 1999) und den Leitfaden des BMVBW (2001) verwiesen.

Angesichts des Flächenumfangs von Flächen- und Maßnahmenpools ist grundsätzlich von einem diesbezüglichen Planungserfordernis auf der Ebene des Flächennutzungsplans auszugehen. Während bei kleinteiliger und dezentraler Kompensation die Bewältigung der Kompensationsproblematik im Eingriffs- bzw. Ausgleichsbebauungsplan erfolgen kann, wird man bei Flächen- und Maßnahmenpools die damit einhergehenden konzentrierten Flächenansprüche als abwägungsbeachtliche Belange für die Flächennutzungsplanung bewerten und vor allem aus zwei Gründen in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einstellen müssen⁶:

1. Die Durchführbarkeit der städtebaulichen Maßnahmen kann nur dann gewährleistet werden, wenn auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen realisierbar sind. Wenn also für den Ausgleich eine Poollösung vorgesehen ist, so wird die vorbereitende Bauleitplanung daher im Hinblick auf das Entwicklungsgebot für die Bebauungsplanung die grundsätzlichen Realisierungsmöglichkeiten dafür bereits aufzeigen müssen.
2. Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert dann eine planerische Auseinandersetzung auf der Ebene des Flächennutzungsplans, wenn dies nicht allein auf der Ebene eines Bebauungsplans gewährleistet werden kann⁷. Insofern wird man bei Flächen- und Maßnahmenpools den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in der Abwägung hier intensiv zu berücksichtigen haben (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Im Vergleich zu den Bau- und Infrastrukturflächen weisen Flächen- und Maßnahmenpools hinsichtlich des absoluten Flächenbedarfs und des Standortes eine wesentlich größere Flexibilität auf. Hinzu kommt, dass der Kompensationsbedarf auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur überschlägig ermittelt werden kann. Bereits deshalb bietet es sich an, auf der Basis eines informellen, gemeindeweiten Ausgleichsflächenkonzeptes (mit Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde) im Flächennutzungsplan lediglich Such- oder Schwerpunkträume für potenzielle Poolflächen beispielsweise im Verhältnis 1:1 zu den Bauflächen aufzunehmen.

Eine räumlich zu enge Flächendarstellung und eine differenzierte Zuordnung von potenziellen Kompensations- und Eingriffsflächen würden die Entwicklungsspielräume für die verbindliche Bauleitplanung unnötig einschränken und die Flächenbereitstellung durch freihändigen Erwerb der benötigten Flächen erheblich erschweren. Andererseits kann die Darstellung von Such- oder Schwerpunkträumen als öffentlicher Belang bei Vorhaben nach § 35 BauGB geltend gemacht werden und damit die Verwirklichung von Flächen- und Maßnahmenpools sichern.

⁶ Zum Begriff der abwägungsbeachtlichen Belange vgl. Urteil des BVerwG v. 5.7.1974 (4 C 50.72).

⁷ Vgl. dazu ERNST, ZINKAHN & BIELENBERG (2002). Kommentierung zu § 1 BauGB, Rd. 215.

Bebauungsplan

Für die planungsrechtliche Festsetzung und zur dauerhaften öffentlich-rechtlichen Sicherung von Kompensationsmaßnahmen in einem Flächen- und Maßnahmenpools auf Grundstücken Dritter sowie für die Refinanzierung durch Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB ist ein Bebauungsplan unverzichtbar (Ausgleichsbebauungsplan). Dabei kommen nach § 9 Abs. 1 BauGB folgende Festsetzungen in Betracht:

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20);
- Öffentliche und private Grünflächen (Nr. 15);
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25a);
- Flächen für die Landwirtschaft (Nr. 18);
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 14);
- Wasserflächen und Flächen zur Regelung des Wasserflusses (Nr. 16)

Ferner sind auch Maßnahmen zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) geeignet und zulässig. Zur Umsetzung auf privaten Flächen kann dazu in Einzelfällen das Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB ausgesprochen werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass durch das BauROG die Subsidiaritätsklausel, z. B. für Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 sowie für Flächen und Maßnahmen gemäß Nr. 20 entfallen ist. Ein Bebauungsplan kann nunmehr solche Flächen und Maßnahmen von örtlicher Bedeutung rechtsverbindlich festsetzen und damit die Planfeststellung bzw. die Bindung des Fachplanes ersetzen. Dies gilt freilich nicht für überörtliche bedeutsame Projekte, die einer Planfeststellung bedürfen.

Um die Vorteile von Flächen- und Maßnahmenpools optimal nutzen zu können, bietet es sich zur Vereinfachung und Beschleunigung der Eingriffsbebauungsplanung an, formell selbständige Ausgleichsbebauungspläne bereits zeitlich vor den jeweiligen Eingriffsbebauungsplänen aufzustellen. Damit können im Sinne eines Ökokontos Kompensationsmaßnahmen auf Vorrat für potenzielle Eingriffe bereitgestellt werden. In diesen Fällen wird indessen aufgrund des Entwicklungsgebotes § 8 Abs. 2 BauGB eine entsprechende Darstellung als Kompensationsfläche im Flächennutzungsplan erforderlich sein.

Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen eines Bebauungsplans für Kompensationsmaßnahmen sind dann nicht erforderlich, wenn der Ausgleich durch

städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB oder auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen erfolgt⁸.

Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP)

Kompensationsmaßnahmen werden künftig überwiegend auf ökologisch aufwertungsfähigen landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen. Der erhebliche und zugleich räumlich konzentrierte Flächenbedarf für Flächen- und Maßnahmenpools wirkt nicht nur bei geringen Flächenpotenzialen in Räumen mit hochwertigen landwirtschaftlichen Böden die Frage auf, ob und wie dieser Flächenentzug landwirtschaftsverträglich erfolgen und wie eine dauerhafte Bewirtschaftung der Flächen gesichert werden kann. Für diese Aufgabe bietet sich die Durchführung einer agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP) an, die das erforderliche Abwägungsmaterial für die Bauleitplanung, und zwar bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans bereitstellen kann. Bei großflächigen, gemeindegrenzen-übergreifenden Flächen- und Maßnahmenpools ist eine zur Regionalplanung parallele Erstellung der AEP zweckmäßig.

Die AEP ist als Instrument der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ mit entsprechenden Fördermitteln ausgestattet und als informelle Vorplanung in ländlichen Räumen oder in ländlichen Umlandgemeinden zur systematischen Entscheidungsvorbereitung auch für diesen Zweck projektorientiert einsetzbar.

Die AEP kann die Auswirkungen und die Betroffenheit der Landwirtschaft durch das kommunale oder interkommunale Ausgleichsflächenkonzept der Gemeinde ermitteln sowie auf dieser Grundlage eine qualifizierte Beteiligung der landwirtschaftlichen Betriebe und der Träger öffentlicher Belange an der städtebaulichen Planung gewährleisten.

Eine wesentliche Aufgabe kann zunächst darin bestehen, die Freisetzungspotenziale an landwirtschaftlichen Flächen für die nächsten 10 bis 15 Jahre abzuschätzen, die als potenzielle Flächen für Pools genutzt werden könnten. Des Weiteren ergibt sich oft auch die Notwendigkeit, die Landwirtschaft in die spätere Pflege und Unterhaltung von Flächen- und Maßnahmenpools einzubinden. Dazu bedarf es wirtschaftlich tragfähiger Landnutzungskonzepte, sofern nicht auf der Grundlage naturschutzfachlicher Planungen ein völliger Nutzungsentzug vorgesehen ist.

Die Betroffenheitsanalyse, die Ermittlung von Flächenfreisetzungspotenzialen der Landwirtschaft, die Erarbeitung wirtschaftlich tragfähiger Landnutzungskonzepte für Flächen- und Maßnahmenpools sowie die frühzeitige und informelle Einbindung der

⁸ vgl. Urteil des BVerwG vom 9.5.1997 (4 N 1.96)

landwirtschaftlichen Flächeneigentümer liefern wichtige Abwägungsgrundlagen für die ganzheitlich ausgerichtete vorbereitende kommunale Bauleitplanung. Darüber hinaus können auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse auch der Bedarf bodenordnerischer Maßnahmen und der Finanzierungsbedarf frühzeitig abgeschätzt werden.

4.1.3.2 Flächenbereitstellung

Für die Flächenbereitstellung für Flächen- und Maßnahmenpools kommt nahezu das gesamte Spektrum von freiwilligen bis hoheitlichen Instrumenten in Betracht (vgl. Abbildung 4-3)⁹. Gleichwohl ist im Einzelfall eine differenzierte Betrachtung erforderlich, um die Anwendungsmöglichkeiten zu klären:

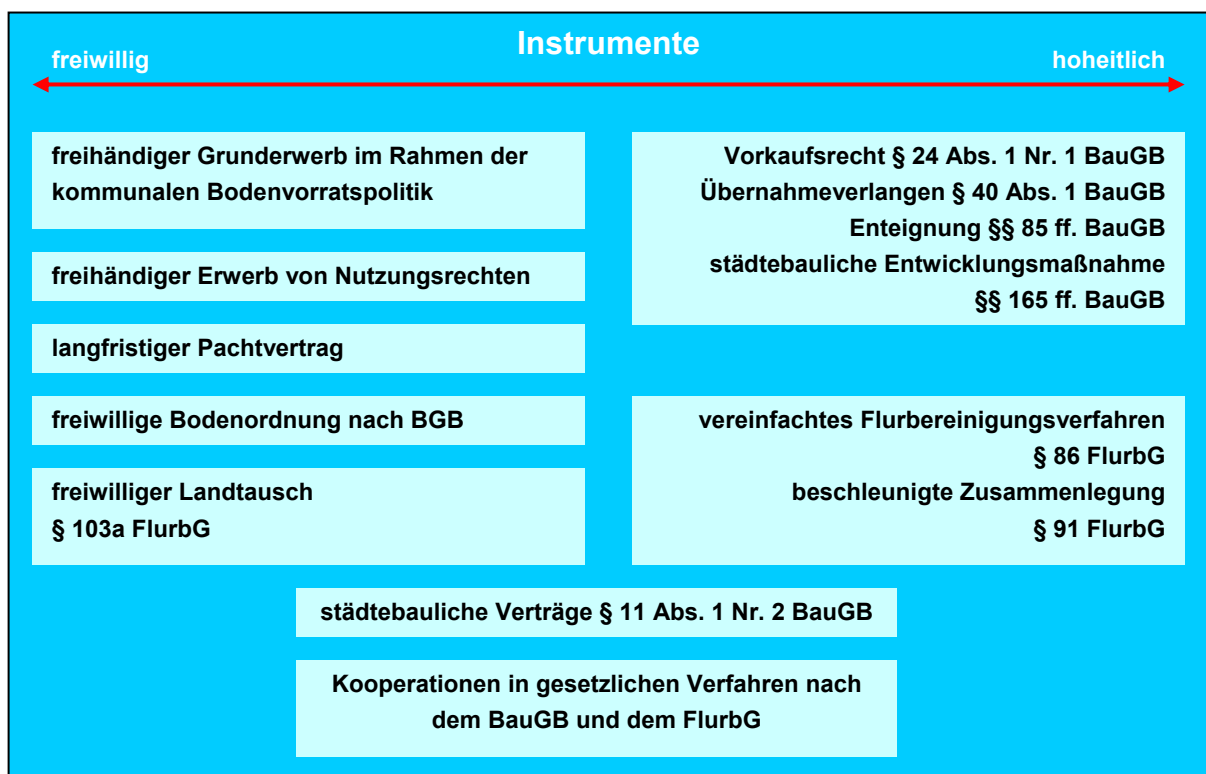


Abbildung 4-3: Instrumente zur Flächenbereitstellung für Flächen- und Maßnahmenpools

Das **Vorkaufsrecht** gemäß § 24 BauGB setzt einen rechtsverbindlichen Ausgleichsbebauungsplan, einen verkaufsbereiten Eigentümer und einen Käufer, der die Kompensationsfläche erwerben will, sowie einen notariellen Kaufvertrag nach § 433 BGB voraus (keine Schenkung).

⁹ Eine Umlegung gemäß § 45ff. BauGB ausschließlich zur Verwirklichung eines Ausgleichsbebauungsplans ist mangels Privatnützigkeit nicht zulässig.

Ein Ausgleichsbebauungsplan, der Grünflächen oder entsprechende Festsetzungen für die Kompensation enthält, kann gemäß § 40 Abs. 1 BauGB eine Entschädigung auslösen, wenn dem Eigentümer Vermögensnachteile dadurch entstehen. Darüber hinaus ist gemäß § 40 Abs. 2 BauGB auch ein **Übernahmeverlangen** begründet, wenn dem Eigentümer z. B. bei einer weitgehenden Nutzungsbeschränkung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten¹⁰.

Hinsichtlich der Zulässigkeit des Instruments der **Enteignung** ist zwischen Fachplanungen und städtebaulichen Maßnahmen zu unterscheiden. Kompensationsmaßnahmen für Fachplanungen nehmen an der Planfeststellung des Projektes teil, so dass auch die Enteignung der Flächen nach diesem Fach-planungsrecht erfolgen kann. Bei städtebaulichen Maßnahmen sind die Flächen für die erforderliche Kompensation der technischen Infrastruktur und der Gemeinbedarfseinrichtungen grundsätzlich enteignungsfähig. Für die Enteignungsmöglichkeit der den privaten Bauflächen zugeordneten Kompensationsflächen ist zu beachten, dass den Kommunen die Bereitstellung derartiger Ausgleichsflächen nach § 135a Abs. 2 BauGB übertragen worden ist und letztlich ohne diese Flächen kein Baurecht geschaffen werden kann¹¹. Allerdings wird dieses Instrument schon aufgrund des im Einzelfall nachzuweisenden Allgemeinwohlerfordernisses für Flächen- und Maßnahmenpools kaum Anwendung finden. So besteht bei Pools zum einen im Gegensatz zu Erschließungs-, Gemeinbedarfs- und Bauflächen eine größere Standortflexibilität, zum anderen scheidet wohl bei einer Bewirtschaftung des Pools als Ökokonto eine frühzeitiger Erwerb durch Enteignung der Fläche vor dem Eingriff aus, da es an der notwendigen Konkretisierung des Allgemeinwohlerfordernisses fehlt.

Vor diesem Hintergrund sind das Vorkaufsrecht, das Übernahmeverlangen und vor allem die Enteignung auf die partielle Arrondierung von Pools und auf die Beschaffung von einzelnen Teilflächen beschränkt, die die genannten Voraussetzungen erfüllen.

Das Instrument der **städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen** erlaubt lediglich eine Kompensationsflächenbereitstellung im Zusammenhang mit dem eigentlichen Maßnahmenzweck, nämlich der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, der Brachflächenrevitalisierung oder der Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen gemäß § 165 Abs. 3 BauGB. Eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen zugunsten eines allgemeinen Pools für andere, nicht maßnahmenbezogene Projekte ist ausgeschlossen.

¹⁰ Vgl. Urteil des BGH vom 9.10.1997 – IIIZR 148/96.

¹¹ Zu den erhöhten Anforderungen an die Enteignung für private Zwecke vgl. BVerfG-Urteil vom 24.3.1987 – 1BvR 1046/85.

Demgegenüber können mit den **Verfahren zur Landentwicklung nach dem Flurbereinigungsgesetz** (FlurbG), insbesondere mit dem Vereinfachten Flurbereinigungsverfahren (§ 86 FlurbG), dem Beschleunigten Zusammenlegungsverfahren (§ 91 FlurbG) und dem Freiwilligen Landtausch (§ 103a FlurbG) großflächig und zielgenau Flächen- und Maßnahmenpools eingerichtet werden¹². Bei allen drei Verfahrensarten hat der Poolträger die notwendigen Flächen bereits als Eigentümer in das Verfahren einzubringen, denn nach § 40 FlurbG kann nur Land in verhältnismäßig geringem Umfang für öffentliche Zwecke (ca. 1,5 %) bereitgestellt werden. Die Privatnützigkeit der Verfahren zur Einrichtung eines Flächen- und Maßnahmenpools wird dadurch verstärkt, dass auch künftig eine extensive Bewirtschaftung großer Teile der Ausgleichsflächen zur Sicherung der Kompensation auf Dauer notwendig ist. Die Finanzierung ist durch die Eingriffsverursacher zu übernehmen, so dass zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe von diesen Maßnahmen profitieren können.

Der Freiwillige Landtausch setzt die Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer voraus und ist daher den freiwilligen Verfahren zuzuordnen. Kooperative Lösungen sind aber auch unter dem Dach hoheitlicher Verfahren möglich, wie z. B. durch Landverzichtserklärung nach § 52 FlurbG zugunsten des Poolträgers. Eine effiziente Flächenbereitstellung mit den Instrumenten des FlurbG setzt eine strategische Zusammenarbeit zwischen Kommune und Flurbereinigungsverwaltung sowie ein langfristiges Ausgleichskonzept voraus, so dass die Flächen rechtzeitig verfügbar sind. Trotz des erhöhten organisatorischen und zeitlichen Aufwandes bei hoheitlichen Verfahren der Landentwicklung dürfen die Vorteile für eine Optimierung der Bodennutzung mit einer nachhaltigen Auflösung von Landnutzungskonflikten sowie auch die Kosten- und Verfahrensvorteile nicht übersehen werden.

Eine zentrale Bedeutung für die Entwicklung und Einrichtung von Flächen- und Maßnahmenpools haben die freiwilligen, auf Konsens beruhenden Instrumente der Flächenbereitstellung (vgl. Abbildung 4-3). Gerade die zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich schafft insbesondere für den freihändigen Grunderwerb oder den Erwerb von Nutzungsrechten für Flächen- und Maßnahmenpools durch die Gemeinde oder einen anderen Poolträger die notwendige Flexibilität. Eine **Bodenbevorratung** vermeidet zwar Engpässe in der Flächenbereitstellung und überhöhte Erwerbspreise, verursacht jedoch zusätzliche Zwischenfinanzierungs- und Vorhaltekosten, für die es einer Anschubfinanzierung bedarf.

¹² Ein Verfahren nach § 87 FlurbG i.V.m. § 190 BauGB ist bisher wegen der fehlenden Enteignungsvoraussetzungen nach dem BauGB noch nie durchgeführt worden und schon aufgrund der o.g. Ausführungen zur Enteignung auch für Flächen- und Maßnahmenpools wohl nicht anwendbar.

4.1.3.3 Maßnahmensicherung und Finanzierung

Ebenso wie die Herstellung müssen auch die Unterhaltungsmaßnahmen für die Kompensationsflächen langfristig in finanzieller, rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht gesichert werden. Diese Sicherung kann je nach dem Weg der Flächenbereitstellung auf unterschiedliche Weise erfolgen; eine Übersicht gibt Abbildung 4-4.



Abbildung 4-4: Instrumente zur Sicherung und Finanzierung von Flächen- und Maßnahmenpools

Bei Flächen- und Maßnahmenpools auf Flächen, die von der Gemeinde bereitgestellt werden, fordert das BauGB keinen gesonderten Ausgleichsbebauungsplan¹³. Für die Abwägung im Zuge der Eingriffsbebauungsplanung muss daher eine Auflistung der Ausgleichsmaßnahmen vorliegen und der Begründung beigelegt werden. Entsprechende Festsetzungen in einem Ausgleichsbebauungsplan oder die Eintragung einer Baulast und ggf. zusätzlich eine grundbuchliche Sicherung durch eine Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) können indessen auch bei diesen Flächen zweckmäßig sein, um die Kompensationsmaßnahmen langfristig bei Weiterveräußerungen der Flächen oder bei einem Wandel der kommunalpolitischen Entwicklungsvorstellungen zu sichern.

Bei gepachteten Flächen ist wegen der Kündigungsmöglichkeiten langfristiger Pachtverträge nach 30 Jahren (vgl. § 594b BGB) in jedem Fall die Eintragung einer

¹³ vgl. Kommentierung von KRAUTZBERGER zu § 1a BauGB in BATTIS, KRAUTZBERGER & LÖHR (1999), Rd. 47.

Grunddienstbarkeit im Grundbuch zweckmäßig. Zur finanziellen Absicherung der nach § 1021 BGB dinglich zu vereinbarenden Unterhaltungsverpflichtungen für die Kompensationsmaßnahmen kann zusätzlich eine Reallast nach § 1105 BGB begründet und ebenfalls grundbuchlich verankert werden.

Soll der Flächen- und Maßnahmenpool ganz oder teilweise auf privaten Flächen verwirklicht werden, so muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Eingriffsbebauungsplan sichergestellt sein, dass die Kompensation auch tatsächlich stattfindet. Eine bloße Absichtserklärung, mit den Grundstückseigentümern entsprechende Verträge abschließen zu wollen, reicht nicht aus, sondern die Verträge müssen bereits abgeschlossen sein¹⁴.

Zur zusätzlichen öffentlich-rechtlichen Absicherung von Kompensationsmaßnahmen kann bei vertraglicher Bereitstellung der Flächen die Begründung einer Baulast zweckmäßig sein¹⁵. Mit diesem Instrument können unter Beachtung des Prinzips der Subsidiarität nicht nur bauordnungsrechtliche Sachverhalte geregelt werden, sondern auch bauplanungsrechtliche Anforderungen an die Grundstücke gesichert werden. Analog zu der Regelung in § 35 Abs. 5 BauGB sichert eine Baulast auch die Nutzung einer Fläche zum dauerhaften naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Flächen- und Maßnahmenpools lassen sich durch städtebauliche Verträge zu 100 % finanzieren. Dient die Kompensation einem Eingriffsbebauungsplan, für den außer Erschließungsbeiträge auch Kosterstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB von den Grundstückseigentümern erhoben werden, so verbleiben bei der Gemeinde mindestens 10 % der Aufwendungen für die erschließungsbedingten Ausgleichsmaßnahmen. Hinzu kommen noch die eigenen Personalkosten, die nicht überwälzbar sind, sowie die Vorhaltekosten (Vorfinanzierungs- und Bewirtschaftungskosten) für bereits frühzeitig erworbene Ausgleichsgrundstücke, deren Refinanzierung über Beiträge zumindest strittig ist (vgl. BUNZEL 1999, 148). Eine volle Refinanzierung dürfte indessen analog zum Erschließungsbeitragsrecht unproblematisch sein, wenn die Gemeinde alle Aufgaben zur Entwicklung und Unterhaltung eines Flächen- und Maßnahmenpools auf einen privaten Poolträger überträgt.

4.1.4 Flächen- und Maßnahmenpools als Beitrag zur Optimierung der Landnutzung?

Eine der wesentlichen Zielsetzungen des integrierten Flächenmanagements besteht zweifellos darin, eine optimale Landnutzung herbeizuführen. Der gewünschte Ausgleichseffekt durch Flächen- und Maßnahmenpools wird in den meisten Fällen

¹⁴ Vgl. Urteil des OVG Koblenz v. 14.1.2000 – 1C 12946/98.

dadurch erzielt, dass die landwirtschaftliche Bodennutzung extensiviert oder ganz aufgegeben wird. Soweit jedoch diese notwendige Extensivierung durch Nutzungstausch erfolgt und damit die Intensität der Bodennutzung an anderer Stelle wieder gesteigert wird, bleibt der angestrebte Ausgleichseffekt für Natur und Landschaft begrenzt, denn eine ordnungsgemäße Landwirtschaft gilt nicht als Eingriff in naturschutzrechtlicher Hinsicht.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Landnutzung sind für Flächen- und Maßnahmenpools Mehrfachnutzungen anzustreben, die eine Kombination verträglicher Nutzungen bzw. Nutzungsüberlagerungen vorsehen. So können Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe aufgrund städtebaulicher Maßnahmen oder Fachplanungen auf solchen Standorten vorgenommen werden, auf denen die Extensivierung oder Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zugleich aus Gründen des Ressourcenschutzes notwendig oder die Entwicklung von Natur und Landschaft wünschenswert ist. Als typische Fälle sind Flächen- und Maßnahmenpools zu nennen, die gleichzeitig dem Trinkwasserschutz, dem Erosionsschutz, der Bereitstellung von Retentionsräumen, der Anlage von Feuchtwiesen oder der Schaffung eines Biotopverbundes dienen.

So entstehen Synergieeffekte in der Landnutzung, die insgesamt Spielräume für weitere, noch nicht absehbare städtebauliche Entwicklungen und Einzelmaßnahmen offen halten sowie die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum zulasten landwirtschaftlicher Nutzflächen begrenzen und damit auch Nutzungskonflikte auflösen oder vermeiden. Insofern leisten Pools einen erheblichen Beitrag zur Optimierung der Landnutzungen im regionalen Kontext.

¹⁵ Vgl. LAMBERT-LANG et al. (2000, 763ff.) sowie Kommentierung von LÖHR zu § 11 BauGB in BATTIS, KRAUTZBERGER & LÖHR (1999, Rd. 12).

4.2 Flächenagentur Wesermarsch

JUTTA KRÄMER / MANFRED OSTENDORF

4.2.1 Allgemeine naturschutzfachliche und agrarstrukturelle Hintergründe

Der Landkreis Wesermarsch liegt zwischen dem Jadebusen, der Nordsee und der Weser. Er hat eine Gesamtgröße von 820 km², davon sind 85 % landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Wesermarsch ist überwiegend ein Marschengebiet, lediglich in den Randbereichen befinden sich Moorgebiete. Entlang der Weser erstreckt sich ein Siedlungsband mit 200 m Breite. Die Höhenlage reicht von -1 m bis zu 9 m, wobei 25 % der Landkreisfläche unter NN liegen. Die ausgedehnten Grünlandflächen werden von einem 20.000 km langen Grabennetz be- und entwässert.

4.2.2 Vorteile des Integrationsmodells

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und dem damit verbundenen naturschutzfachlichen Leitziel die Wiesenvogelarten in der Wesermarsch zu erhalten und die Bestände zu entwickeln, ist eine kooperative Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftern der landwirtschaftlichen Nutzflächen Voraussetzung für die Umsetzung dieser Ziele.

Die Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern der Landwirtschaft, hier Kreislandvolk, Ortslandvolk und den Bewirtschaftern selbst hat eine zehnjährige Tradition.

In Zusammenhang mit der Umsetzung von Agrarförderprogrammen zum Feuchtgrünland wurde ein Arbeitskreis gegründet zu dem Vertreter aus der Landwirtschaft ebenso wie Vertreter aus dem Naturschutz eingeladen wurden. In dieser langjährigen Zusammenarbeit konnten Maßnahmen im Konsens entwickelt werden.

Auch im Rahmen der Flächenagentur arbeiten Kreisverwaltung und Kreislandvolk eng zusammen, um teilnahmebereite Landwirte in den Suchräumen zu ermitteln. Dies bewirkt eine hohe Akzeptanz für die Flächenagentur und einen positiven Rücklauf für die Vermittlung.

4.2.3 Entwicklung der Flächenagentur

Ausgangspunkt zur Entwicklung einer Flächenagentur waren Flächenengpässe in Zusammenhang mit dem Bau des Wesertunnels und dem Ausbau der Zufahrts- und Umgehungsstrassen. Mit Unterstützung der Gemeinsamen Landesplanung Bremen / Niedersachsen wurde 1998 ein Pilotprojekt zur Entwicklung einer Flächenmanagement-Agentur in der Wesermarsch initiiert. In diesem Zusammenhang wurde von Prof. Dr. Straßer ein Gutachten erstellt, welches die Organisationsform, die Aufgaben, die rechtlichen Aspekte, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie die landwirtschaftlichen und ökonomischen Aspekte einer Flächenagentur dargestellt hat.

Die Flächenagentur ist Anfang 2000 durch Kreistagsbeschluss etabliert worden. Es folgten die Rahmenvereinbarungen mit den Städten und Gemeinden. Die Flächenagentur ist öffentlich-rechtlich organisiert. Sie ist ein Dienstleistungsangebot des Landkreises, arbeitet kostendeckend, ist nicht gewinnorientiert und innerhalb der Kreisverwaltung bei der Unteren Naturschutzbehörde angesiedelt.

Die Rahmenvereinbarung ist inzwischen mehrheitlich von den Städten und Gemeinden des Landkreises unterzeichnet worden.

4.2.4 Aufgaben der Flächenagentur

In der Rahmenvereinbarung sind u. a. die Aufgaben der Flächenagentur festgelegt. Hierzu zählt zunächst die Auswahl von Suchräumen sowie die Erfassung von Brutvögeln, von gefährdeten Vogelarten, von Biotoptypen und Rote Liste Arten der Gefäßpflanzen, weiterhin die Vereinbarung von Suchräumen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Landwirtschaftsamt, dem Kreislandvolk und den Naturschutzverbänden. Darüber hinaus ist die Flächenagentur zuständig für die Ermittlung von teilnahmebereiten Landwirten in den abgestimmten Suchräumen. Diese Aufgabe nimmt die Flächenagentur gemeinsam mit dem Kreislandvolk wahr. Im Geschäftsbesorgungsvertrag ist die Zusammenarbeit gesondert geregelt. Die Flächenagentur kauft keine Flächen auf, sie vermittelt Flächen, deren Eigentümer bereit sind zu verkaufen, eine Grunddienstbarkeit eintragen zu lassen, oder zehnjährige Pachtverträge einzugehen. Weitere Aufgaben sind Hilfestellungen beim Abschluss von Verträgen, das Abschließen von Pachtverträgen mit den Bewirtschaftern, und die Verwaltung des Kapitalstocks. Die Flächenagentur ist zuständig für die Einrichtung und Fortschreibung eines Kompensationskatasters und für die dauerhafte Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen. Für die Vermittlung von Flächen und für die dauerhafte Kontrolle erhebt die Flächenagentur eine Gebühr.

4.2.5 Vermittlungserfahrungen

Die bisherigen Vermittlungserfahrungen haben gezeigt, dass die Eigentümer und Bewirtschafter zunächst an einem Verkauf der Flächen und erst in zweiter Linie an der Eintragung einer Grunddienstbarkeit interessiert sind. Die Vermittlung von langfristigen Pachtverträgen als Kompensationsmaßnahme ist bisher nicht nachgefragt worden. Dies scheint für die Vorhabensträger kein gesichertes Instrumentarium darzustellen. Aus Sicht des Naturschutzes könnten langfristige Pachtverträge zur möglicherweise notwendigen Flexibilität in Bezug auf Wanderungsbewegungen der Wiesenvögelbestände beitragen, wobei ein zusätzlicher Vermittlungsaufwand die Kosten erhöht.

Die bisher kalkulierten Vermittlungsgebühren scheinen dem Aufwand zu entsprechen. Die Bodenpreise haben sich gemäß den Bodenrichtwerten eingependelt. Die festgelegten

Kapitalstöcke sichern dauerhaft für die Bewirtschafter die ermittelte Ertragsminderung und sichern damit die bisherigen Einkommensstrukturen in der Landwirtschaft.

4.2.6 Grundsätze

Kompensationsmaßnahmen werden dauerhaft durch Eintragung der Nutzungsaufgaben ins Grundbuch, durch Eintragung einer persönlichen Grunddienstbarkeit oder eines zehnjährigen Pachtvertrages gesichert. Die dauerhafte Bewirtschaftung der Flächen wird durch Anlegen eines Kapitalstockes sichergestellt.

Die Städte und Gemeinden bleiben weiterhin zuständig für die Bereitstellung von Kompensationsflächen im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 3 BauGB und bei sonstigen Eingriffsvorhaben nach §§ 7-15 NNatG. Kosten für die Umsetzung einer Kompensationsmaßnahme werden frei verhandelt.

Liegt eine Kompensationsfläche außerhalb des Gemeinde- oder Stadtgebietes wird die Kompensationsmaßnahme textlich in die Satzung aufgenommen.

Die Suchräume für Kompensationsmaßnahmen sind im regionalen Raumordnungsplan aufgenommen worden.

4.2.7 Darstellung der abgestimmten Suchräume

Alle Beteiligten, hier in erster Linie die Landwirtschaft (Landwirtschaftsamt, Kreislandvolk), die Untere Naturschutzbehörde sowie die Flächenagentur, einigten sich zunächst auf drei prioritäre Suchräume:

Südliche Vordeichflächen der Strohauser Plate ist der Suchraum mit erster Priorität. Die Plate mit den Vordeichflächen ist Landschaftsschutzgebiet und EU-Vogelschutzgebiet und ist damit NATURA-2000-Gebiet. Naturschutzfachliches Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der geschützten Biotoptypen im südlichen Vordeichbereich, die Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung der Wiesenvogelbestände und die Entwicklung von Röhrichtbereichen entlang der Priele. Weiterhin soll in einem Teilgebiet Auwald entwickelt und durch Aufweitung der Priele der Anteil der Schlickflächen vergrößert werden.

Für die Seefelder Marsch wurde im letzten Jahr eine Brutvogelkartierung abgeschlossen. Die Bestandszahlen der Limikolen sind vergleichbar mit denen in der Stollhammer Wisch (Kooperationsprogramm Feuchtgrünland). Für die Seefelder Marsch wurde ein temporär begrenzter Antrag auf Aufnahme in das Kooperationsprogramm Feuchtgrünland gestellt, um die Bestandszahlen kurzfristig mit Mitteln des Programms und langfristig mit Kompensationsmaßnahmen zu sichern.

Der Suchraum Berne wurde zunächst zurückgestellt, da hier ein Flurbereinigungsverfahren zur Arrondierung von Flächen und Wegeausbau stattfindet. Die Unsicherheit

bezogen auf zukünftige Eigentumsflächen steht einer Teilnahme an Kompensationsmaßnahmen entgegen.

Der Suchraum Hiddigwarder Moor wurde als potenzieller Suchraum aufgenommen. In diesem Bereich findet eine agrarstrukturelle Entwicklungsplanung als Begleituntersuchung zur Planung der B 212n statt. Untersuchungsergebnisse und die Kulisse des naturschutzwürdigen Bereiches in diesem Gebiet deuten auf eine Ausdehnung des bisherigen Suchraumes hin.

Weitere Suchräume sind die Gebiete des Kooperationsprogramms Feuchtgrünland, Gebiete zur Waldentwicklung, wie sie im Landschaftsrahmenplan ausgewiesen sind und ein Gewässerrandstreifen entlang der Jade zur Renaturierung.

Eine Übernahme der Suchräume in die Flächennutzungspläne der Städte und Gemeinden wäre wünschenswert. Die abgestimmten Suchräume sind als textliche Mitteilung in den Regionalen Raumordnungsplan übernommen worden.

4.2.8 Zusammenarbeit mit so genannten „Dritten“

In der Rahmenvereinbarung ist darüber hinaus festgehalten, dass sich bei der Erledigung der oben aufgeführten Aufgaben auch Dritte bedienen können.

Die Flächenverfügbarkeit für Kompensationsmaßnahmen der umliegenden Städte und des Landes Bremen ist deutlich begrenzt. Vor diesem Hintergrund und zur Vermeidung von Flächenaufkauf außerhalb der fachlich abgestimmten Suchräume wurde mit der Stadt Delmenhorst ebenfalls eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen.

Zur zukünftigen Vermeidung von Engpässen im Land Bremen haben Niedersachsen und Bremen ein Großräumiges Kompensationsprojekt initiiert und die umliegenden Landkreise beteiligt.

4.3 Stadt Hameln

BERND MROS

4.3.1 Die Stadt Hameln

Hameln als Mittelpunkt des Weserberglandes hat eine Fläche von 102 km² und ist durch die Lage an der Weser einschließlich des angrenzenden Berglandes geprägt.

Nach der Eingemeindung von elf Ortschaften hat die Stadt Hameln rund 60.000 Einwohner, das bedeutet eine Bevölkerungsdichte von 578 Einwohner/km².

Das Landesraumordnungsprogramm weist die Stadt Hameln entsprechend ihrer Bedeutung als Mittelzentrum mit teilweise oberzentralen Einrichtungen aus. Der Baufinanzierer BHW ist mit Abstand der größte Arbeitgeber.

Im Bereich der Stadt gibt es naturgemäß stark konkurrierende Nutzungen sowie unterschiedliche Ansprüche und Zielsetzungen an den Raum:

- Erhaltung und Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft (ca. 45 % Landschaftsschutzgebiete),
- ausreichend Baulandentwicklung (Einwohnerzahl von 60.000 auf x?),
- Sicherung der Trinkwasserschutzanlagen (Wasserschutzgebiet Hameln-Süd),
- Verbesserung der Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung),
- Bodenabbau (großflächiger Abbau auf bisher ca. 250 ha bis zu ca. 30 m Tiefe),
- großflächige Landwirtschaft (ca. 45 % der Stadtfläche).

Diese kurze Aufzählung macht deutlich, dass auf ein Flächenmanagement auch in einer Mittelstadt nicht verzichtet werden kann.

4.3.2 Einrichtung eines Flächenpools

Grundlage für die Festlegung der Suchräume für einen Flächenpool stellt der Landschaftsrahmenplan der Stadt Hameln dar, der zurzeit neu aufgestellt wird.

Danach liegen die Schwerpunkte naturschutzfachlicher Entwicklungsmaßnahmen

- im Wasserschutzgebiet Hameln-Süd,
- um das Naturschutzgebiet Kalkofen,
- in den Hang- und Kuppenlagen,
- in der Weser- und Hamelaue sowie

- im Bereich eines beidseitigen 10 m breiten Gewässerrandstreifens entlang der untergeordneten Fließgewässer.

Die Stadtplanung hat dann im September 1998 bzw. im März 1999 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwei Bürgerbeteiligungen zur Einrichtung eines Flächenpools im Zuge der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung hat sich eine intensive Diskussion und Auseinandersetzung mit dieser Thematik ergeben, die in eine Vielzahl von Anregungen und Bedenken eingemündet sind.

Mittlerweile steht die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (so genannte T-Linien-Flächen) kurz vor dem Abschluss.

4.3.3 Runder Tisch „Ökokonto“

Aus der Diskussion im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger hat sich nach einer Sitzung zur Information der landwirtschaftlichen Realverbände am 15. Dezember 1998 die Arbeitsgruppe „Ökokonto“ gebildet.

An diesem Runden Tisch, der bisher neun Mal getagt hat, sitzen

- vier Vertreter aus der Landwirtschaft (Realverbände),
- ein Vertreter des Niedersächsischen Landvolks,
- ein Vertreter der Stadtwerke Hameln,
- ein Vertreter des landwirtschaftlichen Beratungsbüros der Stadtwerke,
- ein Vertreter der Interessengemeinschaft der im Wasserschutzgebiet wirtschaftenden Landwirte
- sowie Vertreter der Stadtverwaltung aus den Bereichen Recht, Liegenschaften, Stadtplanung, Bauverwaltung und Naturschutz.

Auf die Mitwirkung der Politik wird zurzeit in dem Arbeitskreis verzichtet.

Ziel dieser Arbeitsgruppe ist es, einen möglichst großen Konsens für die im Zusammenhang mit dem Ökokonto auftretenden Fragestellungen zu erzielen.

Trotz teilweise kontroverser Diskussion, insbesondere zu den Fragen der

- Sicherstellung einer langfristigen Pflege von Kompensationsflächen,
- der damit verbundenen Kostenerstattung insbesondere für die Pflege,
- dem Eigentum der Ökokontoflächen und

- der zukünftigen Organisationsform

hat die Arbeitsgruppe ein Ergebnis erzielt, dass die weitgehende Zustimmung aller Teilnehmer gefunden hat und in eine entsprechende Ratsvorlage eingearbeitet wurde.

Der Grundsatzbeschluss wurde dann am 22. November 2000 durch den Rat der Stadt Hameln herbeigeführt und enthält die folgenden Eckpunkte:

1. Der Fachbereich Umwelt (Untere Naturschutzbehörde) führt das Ökokonto innerhalb der Stadtverwaltung
2. Die Arbeitsgruppe „Ökokonto“ wird an den Entscheidungen, d. h. der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, beratend beteiligt
3. Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden in das Eigentum der Stadt Hameln übernommen (nur ausnahmsweise wird eine grundbuchliche Sicherung der Maßnahmen angestrebt)
4. Die langfristigen Pflege- und Unterhaltungskosten für externe Kompensationsmaßnahmen werden zukünftig in der Begründung zu Bebauungsplänen dargestellt und somit dann auch in den Folgejahren über den kommunalen Haushalt bereitgestellt
5. Für die Suchräume des Ökokontos werden Flächennutzungsplanänderungen durchgeführt, die daran anschließend zu der Aufstellung von Bebauungsplänen führen
6. Die Untere Naturschutzbehörde wird auf Grund der hier beschriebenen Verfahrensweise dann automatisch Eigentümer aller Ökokontoflächen

4.3.4 Erfahrungen mit dem Ökokonto

Mittlerweile ist mit der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen begonnen worden. Ab dem Haushalt 2000 stehen zunächst einmal jährlich ca. 50.000 € für Maßnahmen aus dem Ökokonto zur Verfügung.

Der Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes für einen Bereich von 7,8 ha liegt seit dem 07. März 2001 vor.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen einschließlich Grunderwerb (Eigentum der Stadt) und Pflege belaufen sich auf ca. 205.000 €. Diese Kosten werden zurzeit noch über vertragliche Vereinbarungen im Rahmen von Ablösungsverträgen zurückerstattet. Zukünftig sollen allerdings Bescheide auf der Grundlage der städtischen Kostenerstattungssatzung verschickt werden (Anm.: Durch das Ökokonto lassen sich die Kosten für Kompensationsmaßnahmen von bisher ca. 4-5 €/m² auf ca. 2,5 €/m² senken).

Für die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen auf Privatflächen wird zurzeit eine vertragliche Vereinbarung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erarbeitet.

Zwischenzeitlich ist das Guthaben dieses Ausgleichsbebauungsplans verbraucht, so dass ein neuer Plan mit einer Größe von 17,3 ha in direkter Nachbarschaft in der Aufstellung ist.

Um keinen Engpass entstehen zu lassen und langfristig Planungssicherheit zu erhalten, werden am Runden Tisch parallel hierzu zurzeit all diejenigen Flächen aufgelistet, die aus fiskalischer Sicht „uninteressant“ sind, aus ökologischen Gesichtspunkten jedoch hohes Entwicklungspotenzial besitzen.

Zielsetzung ist es, für alle Bereiche unter weitgehender Berücksichtigung aller vorkommenden Landschaftseinheiten (d. h. ca. 60-80 ha; überwiegend städtische aber auch private Flächen) eine gemeinsame Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, an die sich dann die Aufstellung weiterer Bebauungspläne anschließt.

4.3.5 Konzept für eine nachhaltige gewässerschonende Landnutzung im Wasserschutzgebiet Hameln-Süd

Zur Verbesserung der nitratbezogenen Trinkwasserqualität haben die Stadtwerke Hameln bereits 1989 als eines der ersten Unternehmen in Niedersachsen begonnen, eine Kooperation mit den vor Ort wirtschaftenden Landwirten aufzubauen.

Ziel dieser Kooperation war es, auf freiwilliger Basis und mit Hilfe einer speziellen Beratung eine gewässerschutzorientierte Bewirtschaftung auf allen Flächen zu erreichen. Dabei werden Bewirtschaftungseinschränkungen auf den sensiblen Flächen (flachgründige Verwitterungsböden, Sandlössböden und stark mineralisierenden Niederungsböden) über freiwillige Vereinbarungen umgesetzt. Zusätzlich sollen die Randbereiche der Oberflächengewässer einer extensiven Nutzung zugeführt werden, um die Gefahr des Eintrages von Pflanzenschutzmitteln und Nährstoffen zu verringern.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes Hameln-Süd liegen 1367 ha landwirtschaftliche Flächen. Die Bewirtschaftung dieser Flächen erfolgt zum großen Teil mit den o. g. Auflagen. Die Schlaggröße beträgt 3,56 ha und ist damit, im Vergleich zu anderen Wassereinzugsgebieten sehr groß.

Die Tatsache, dass erfahrungsgemäß prioritäre Zielflächen des Wasserschutzes auch gleichzeitig wertvolle Bereiche für den Naturschutz sind, hat sich die Stadt Hameln dadurch zu eigen gemacht, dass parallel zur o. g. Aufstellung von Bebauungsplänen für externe Kompensationsmaßnahmen ein Entwicklungskonzept für das Wasserschutzgebiet Hameln-Süd erarbeitet wurde (Flächengröße ca. 342 ha). Das integrierte Nutzungskonzept befindet sich zurzeit in der Realisierungsphase.

Dadurch sollen Synergieeffekte aus der Kooperation zwischen Landwirtschaft, Wasserwirtschaft und Naturschutz erzielt werden.

Anhand von insgesamt vier Szenarien zeigt das Konzept Veränderungen des Planungsraums durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf. Bei dem Szenario „Naturschutz“ werden die Kompensationsmaßnahmen zur Verwirklichung des Leitbildes einer naturnahen Auenlandschaft umgesetzt. Das Szenario „Wasserwirtschaft“ geht von einer extensiven Ackernutzung oder Grünlandnutzung auf den austragsgefährdeten und stark zur Mineralisation neigenden Standorten und der Anlage von Gewässerrandstreifen zur Sicherung des Trinkwassers aus. Im Szenario „Landwirtschaft“ orientiert sich die Flächennutzung an den bestehenden Rahmenbedingungen aus Wasserschutz und Agrarpolitik.

Betrachtet man alle drei Szenarien, so ergeben sich Flächenüberschneidungen (z. B. die Anlage von Gewässerrandstreifen in unterschiedlicher Ausprägung); die Entwicklung von extensivem Grünland ist in Szenario 2 und 3 jedoch eher von zweitrangiger Bedeutung. Kombiniert man die drei Szenarien, so ergibt sich für das Planungsgebiet ein Szenario, das alle drei Aspekte berücksichtigt. Dieses so genannte Integrierte Szenario ist in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe „Ökokonto“ entwickelt worden und beinhaltet:

- Herausnahme und Bepflanzung von Flächen entlang der Fließgewässer,
- Entwicklung von mesophilem bzw. Feuchtgrünland,
- Extensivierung der konventionellen Ackernutzung mit Umwandlung in ökologisch bewirtschaftete Flächen,
- Pflege und Entwicklung der Flächen nach Möglichkeit durch ansässige Landwirte,
- Rückbau der Verbindungsstraße Afferde und Landesstraße 424 sowie
- Verlagerung der Erholungsnutzung (Flächennutzungsplanänderung: Tündernsche Seenplatte).

Hierdurch lassen sich insbesondere die folgenden Vorteile erreichen:

- hohes Maß an Akzeptanz bei den wirtschaftenden Grundeigentümern vor Ort durch Identifikation mit der Maßnahme,
- Umsetzung von großflächigen, zusammenhängenden Maßnahmen,
- Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der Maßnahmen durch langfristige Pflege mit örtlichen Landwirten,
- „Beruhigung“ des Bodenmarktes sowie
- Kostenersparnis bei der Flächenbereitstellung, Planung und Umsetzung.

4.3.6 Kooperation zwischen Wasserwirtschaft, Landwirtschaft und Naturschutz

Die folgenden Überlegungen zur Nutzung der oben genannten Synergieeffekte in einem ganz konkreten Bereich sind im Runden Tisch „Ökokonto“ entstanden:

Auf einer Fläche von ca. 18,4 ha im direkten Einzugsbereich der Trinkwasserbrunnen des Wasserschutzgebietes haben sich die Kooperationspartner zum Ziel gesetzt, die konventionelle Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auf etwa einem Drittel der Gesamtfläche in eine ökologische umzuwandeln. Als Mindeststandart sollen hierfür die Bewirtschaftungsrichtlinien des AGÖL-Verbandes¹⁶ zu Grunde gelegt und vertraglich fixiert werden.

Diese Bewirtschaftungsform lässt sich dann im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleich anrechnen, da es insbesondere für die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einer ökologischen Verbesserung kommt, auch wenn diese nur relativ gering ist. Dabei wurde zu Grunde gelegt, dass eine wie oben beschriebene ökologische Nutzung mit 0,5 Werteinheiten/m² (bei einer fünfstufigen Wertskala) im Vergleich zur konventionellen Landwirtschaft zu Buche schlägt.

Um Doppelfinanzierungen zu vermeiden, müssen die Maßnahmen voneinander getrennt und nacheinander umgesetzt werden. Die zeitlich befristeten Mittel aus dem Wassergroschen könnten in üblicher Weise umgesetzt werden, gleichzeitig wird über das Ökokonto die Dauerhaftigkeit der Maßnahme und die langfristige Pflege ermöglicht.

Der Stadt Hameln ist klar, dass sie mit der hier skizzierten Vorgehensweise Neuland betritt und sicherlich auch noch zu viel Diskussionsstoff beiträgt, aber andererseits dadurch in ihrem Stadtgebiet mit dazu beitragen kann, dass die Zielsetzungen der Agrarwende schneller umgesetzt werden können.

Ziel des o. g. integrierten Konzeptes ist nicht die Eingriffsregelung in ihrer bisherigen Form in Frage zu stellen, sondern unter der Nutzung des neuen Planungsinstrumentes Flächenpool / Ökokonto ein größeres zusammenhängendes Planungsgebiet aus naturschutzfachlicher Sicht aufzuwerten und Maßnahmen umzusetzen, die in zusammenwirkender Weise Synergieeffekte vor allem für die abiotischen und biotischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erreichen.

4.3.7 Fazit / Ausblick

Flächenpool und Ökokonto leisten einen Beitrag zur Reduzierung der Anwendungs- und Umsetzungsdefizite der Eingriffsregelung. Voraussetzung hierfür stellt jedoch ein

¹⁶ Arbeitsgemeinschaft Ökologischer Landbau, jetzt Bund Ökologischer Lebensmittelwirtschaft (BÖLW)

planerisches Gesamtkonzept wie es in Hameln in Form des Landschaftsrahmenplans vorliegt dar, um die mit der Einführung solcher Konzepte verbundenen Risiken minimieren zu können.

Flächenpool und Ökokonto stellen ein Instrument vorausschauenden Managements dar, sie sind also als Dienstleistungsangebot zu verstehen. So wird

- eine Flächenbevorratung bei der Beschaffung geeigneter Kompensationsflächen wertvolle Dienste leisten und zu einer Verwirklichung einer Biotopverbundplanung beitragen. Auch ist ein Beitrag zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren gegeben.
- eine Maßnahmenbevorratung geeignet sein, Entwicklungszeiten von Kompensationsmaßnahmen zu verkürzen und einen Beitrag zur Reduzierung der Kosten für Kompensationsmaßnahmen zu leisten.
- durch die Notwendigkeit einer Vereinheitlichung der Bestandsaufnahme- und Bewertungsverfahren für eine Bilanzierung im Rahmen des Ökokontos die Chance bestehen, zu einer Standardisierung der Methodik zur Bewältigung der Eingriffsfolgen zu gelangen. Dadurch werden die Verfahren transparenter und umsetzungsorientierter.

Für die Planung und Umsetzung weitergehender Schutzmaßnahmen in den Wasserschutzbereichen ist ein breiter Konsens zwischen Naturschutz, Wasserwirtschaft und Landwirtschaft erforderlich.

Wichtige Voraussetzung dafür ist, dass der Naturschutz frühzeitig und aktiv in die wasserwirtschaftlich/landwirtschaftlichen Kooperationen oder entsprechende Arbeitsgruppen eingebunden wird. Umgekehrt müssen aber auch Wasserwirtschaft und Landwirtschaft in Planungen der Kommune zur Eingriffsregelung involviert werden, um die oben genannten Synergieeffekte voll ausschöpfen zu können.

Das Konzept des Flächenpools Hameln zeigt also auf, wie durch die Einführung einer interdisziplinären Arbeitsgruppe Lösungen gefunden werden können, die sich an den örtlichen Verhältnissen orientieren und eine auf Akzeptanz gegründete Umsetzung ermöglichen.

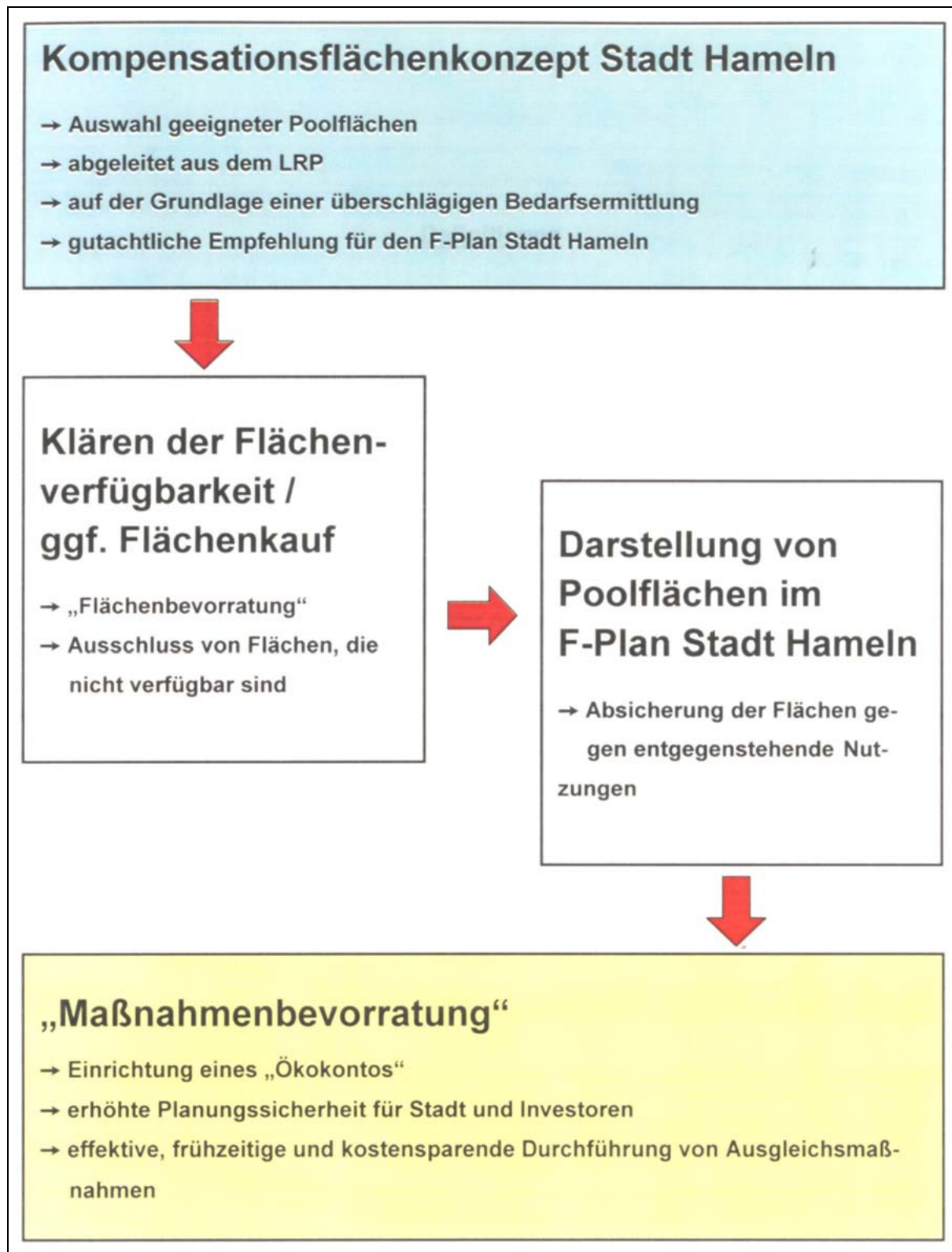


Abbildung 4-5: Kompensationsflächenkonzept Stadt Hameln

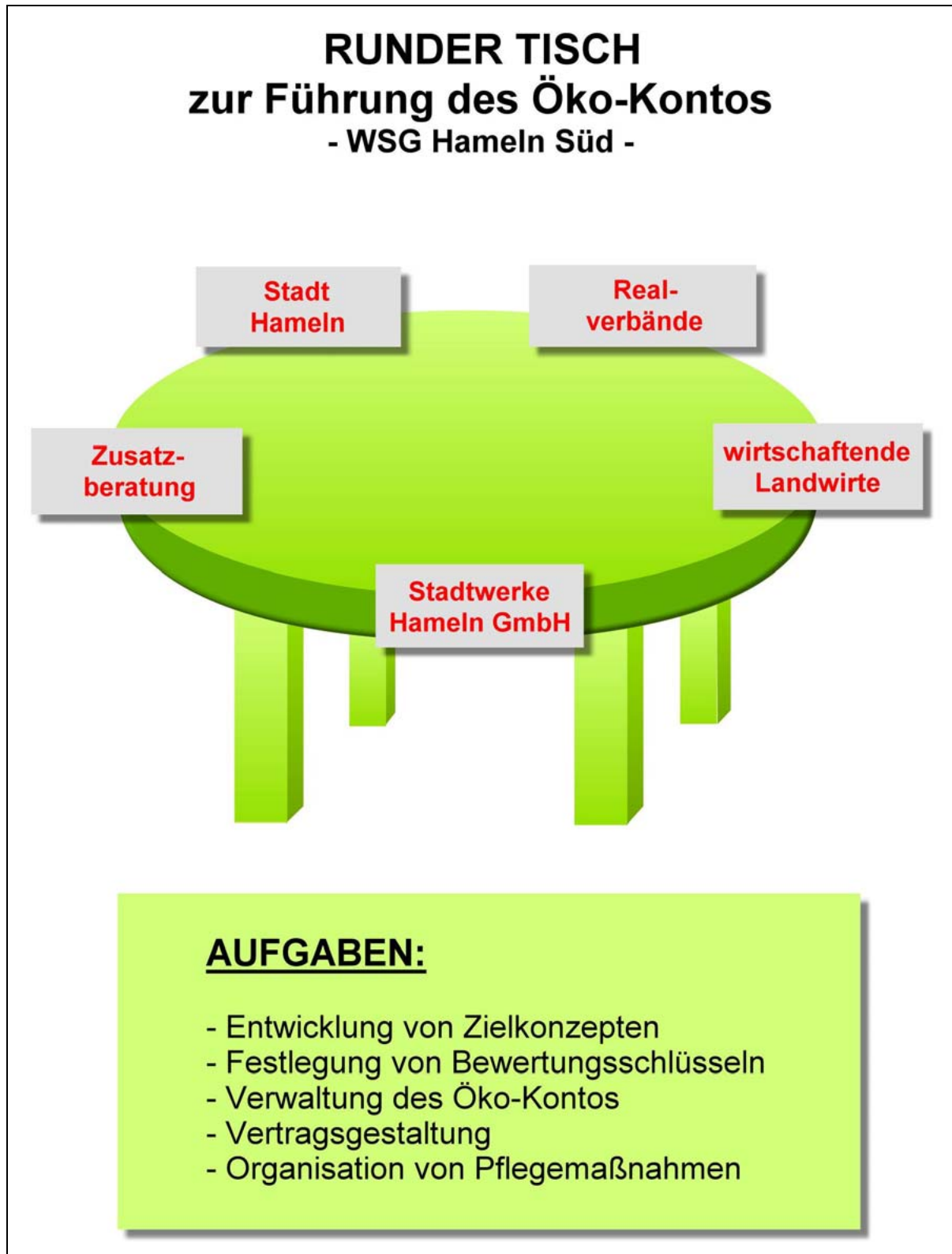


Abbildung 4-6: Runder Tisch zur Führung des Ökokontos „WSG Hameln-Süd“

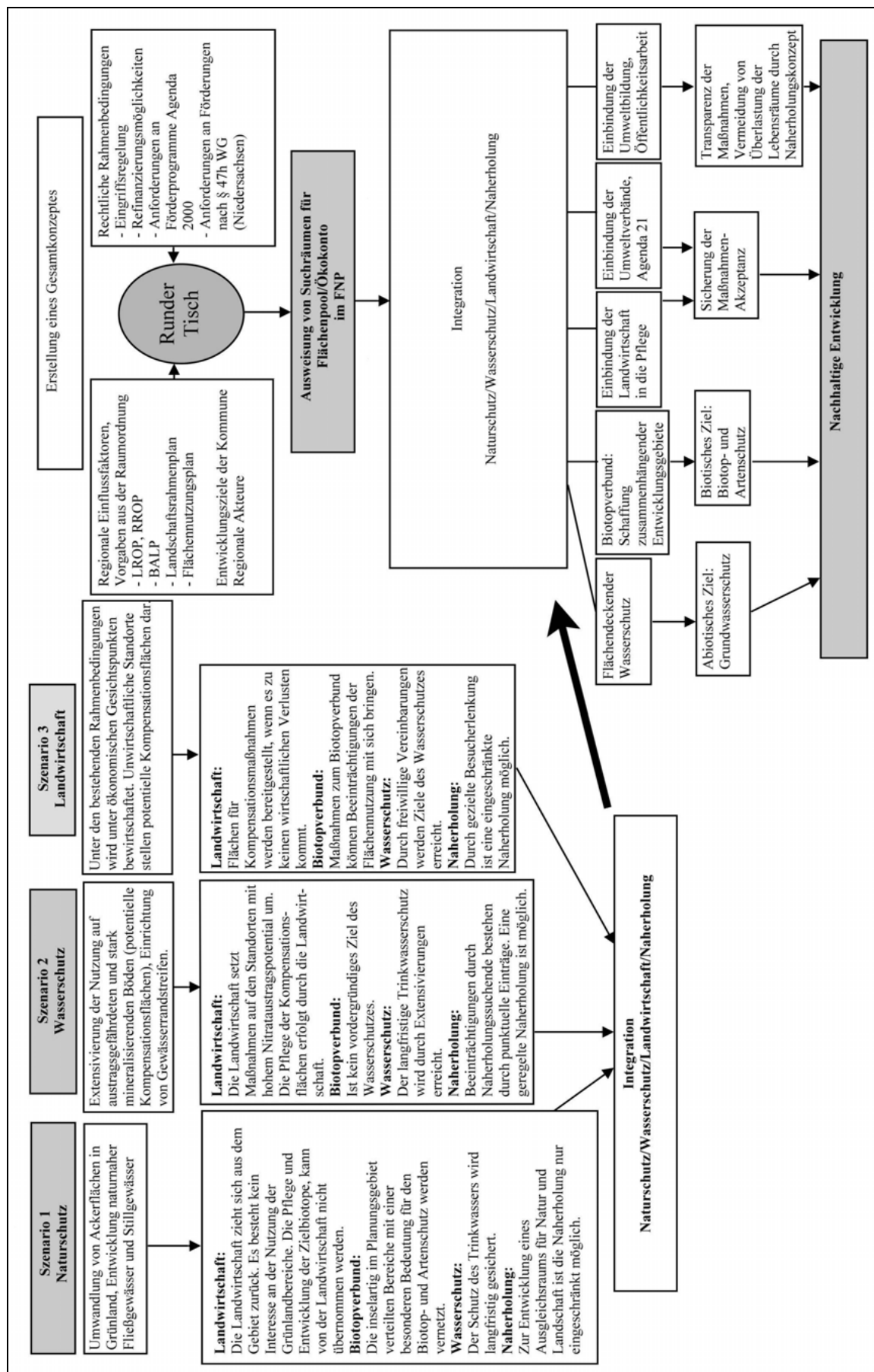


Abbildung 4-7: Integriertes Entwicklungskonzept für das „WSG Hameln-Süd“

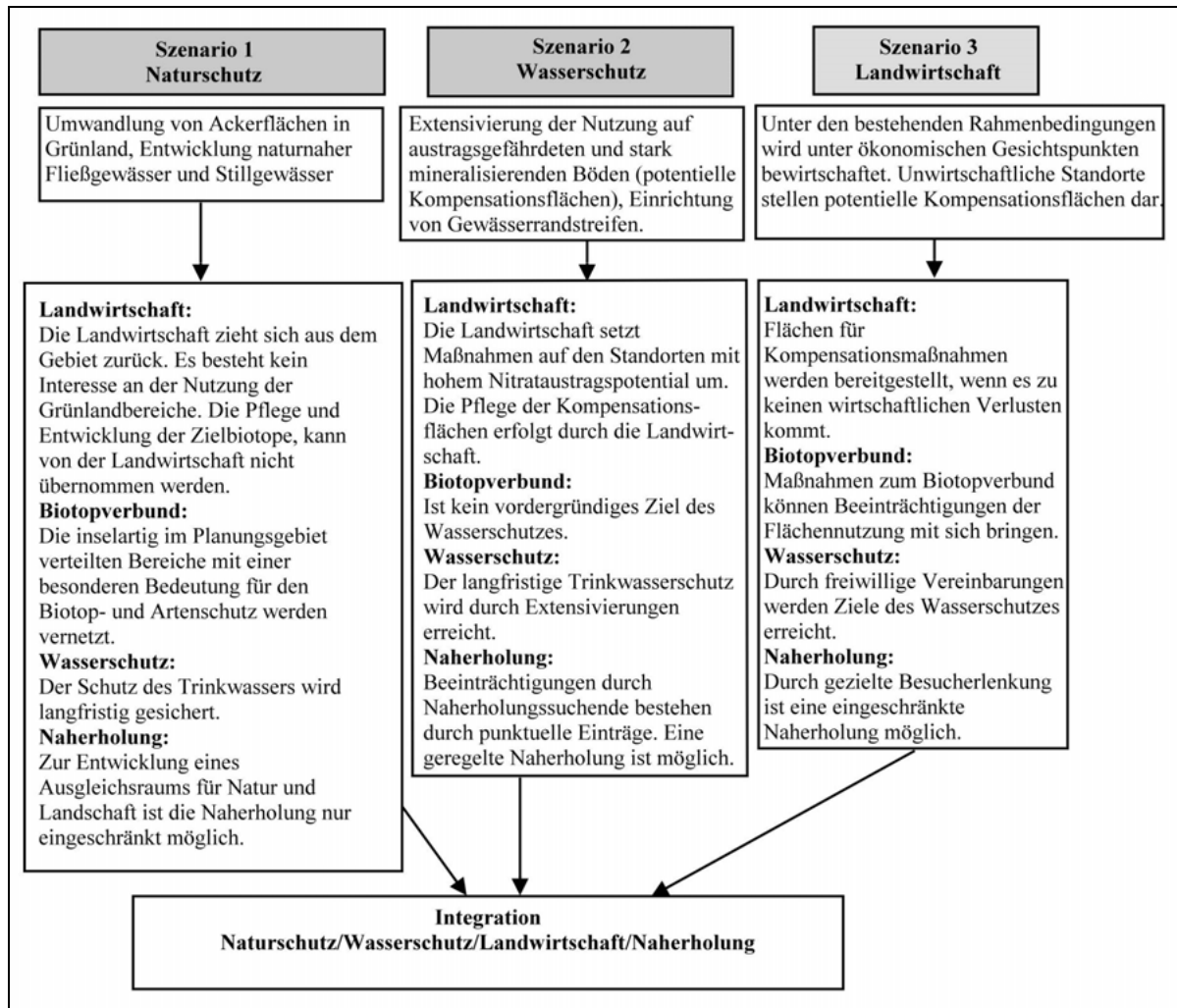


Abbildung 4-8: Integriertes Entwicklungskonzept für das „WSG Hameln-Süd“ (Ausschnitt)



Abbildung 4-9: Biotopaufwertungen am Tünderanger („WSG Hameln-Süd“)

5 LANDWIRTSCHAFT UND KOMPENSATIONSAUFGABE

5.1 Eingangsstatement

PROF. DR. HELMUT STRAßER

5.1.1 Vorbemerkung

Die folgenden Ausführungen basieren weitgehend auf den Untersuchungen und Zwischenergebnissen eines Projektes¹⁷, das die Bedingungen und Möglichkeiten zur Erbringung von Kompensationsleistungen durch die Landwirtschaft in Form angepasster Nutzung in zwei sehr unterschiedlichen Regionen der Bundesrepublik (Oderniederung und Raum Vechta / Diepholz) untersucht. Die Untersuchung wird durch die Deutsche Bundesstiftung Umwelt gefördert.

5.1.2 Rahmenbedingungen für integrative Poolkonzeptionen

Die Landwirtschaft ist im Rahmen der Eingriffsregelung meist mehrfach betroffen oder beteiligt durch

- den Eingriff selbst bzw. die Vorhaben, die auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen,
- die Ausgleichs- und Ersatzflächen, die zunehmend in Form von Pools (meist größere und zusammenhängende Flächen) auf landwirtschaftlichen Nutzflächen umgesetzt werden.
- Sehr oft wird ein Großteil der Flächen nach der Realisierung der Kompensationsziele auch wieder einer angepassten Nutzung zugeführt, die dann nicht selten von Landwirten übernommen wird.

Ein wesentliches Argument für die Idee der Poolkonzepte war und ist eine effektivere und auch ökologisch erfolgreichere Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Das seit langem beklagte Vollzugsdefizit der Eingriffsregelung basiert zum Teil auch darauf, dass entweder die Verfügbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen nicht ausreichend untersucht wurde oder die Entwicklungsziele und die langfristige Unterhaltung nicht hinreichend aufeinander abgestimmt waren. Wenn das Entwicklungsziel bestimmte Formen einer extensiv genutzten Kulturlandschaft sind, dann geht dies sehr oft nur in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft und einer angepassten Nutzung. Kostspielige Pflegemaßnahmen sind auf Dauer nicht finanzierbar.

¹⁷ Eingriffsregelung und Landwirtschaft, Weiterentwicklung des naturschutzrechtlichen Planungsinstruments durch flexible Modelle zur Honorierung kompensationswirksamer Naturschutzleistungen durch die Landwirtschaft, ARSU Oldenburg in Kooperation mit der Professur für Projekt- und Regionalplanung, Justus-Liebig-Universität Gießen, gefördert durch die Deutsche Bundesstiftung Umwelt, Projektabschluss April 2003

Wenn also die Betreiber von Pools zunehmend mehr mit der Landwirtschaft kooperieren wollen, kann dies nur unter Mitbetrachtung der betriebsstrukturellen und ökonomischen Rahmenbedingungen der Betriebe geschehen, damit Landwirte die dauerhafte Unterhaltung von Ausgleichs- und Ersatzflächen übernehmen können. Die folgende Abbildung 5-1 verdeutlicht die Zusammenhänge. Auf der einen Seite definieren die regionalen Spezifika (z. B. Bodengüte, naturräumliche Gegebenheiten) und die einzelbetrieblichen Möglichkeiten, in welcher Form die landwirtschaftlichen Betriebe ihren Beitrag bei der Umsetzung von Kompensationsflächen leisten können. Auf der anderen Seite leisten unterschiedliche Produktions- und Nutzungsintensitäten auf den Flächen auch unterschiedliche Kompensationsleistungen z. B. durch extensiven Pflanzenanbau oder ökologisch angepasste Tierhaltung. Für die Landwirte muss ihre Leistung kostendeckend sein. Darüber hinaus orientieren sich Landwirte bei den finanziellen Erwartungen für ihre ökologischen Leistungen an den Preisen, die im Rahmen anderer Programme auf dem Markt gezahlt werden.

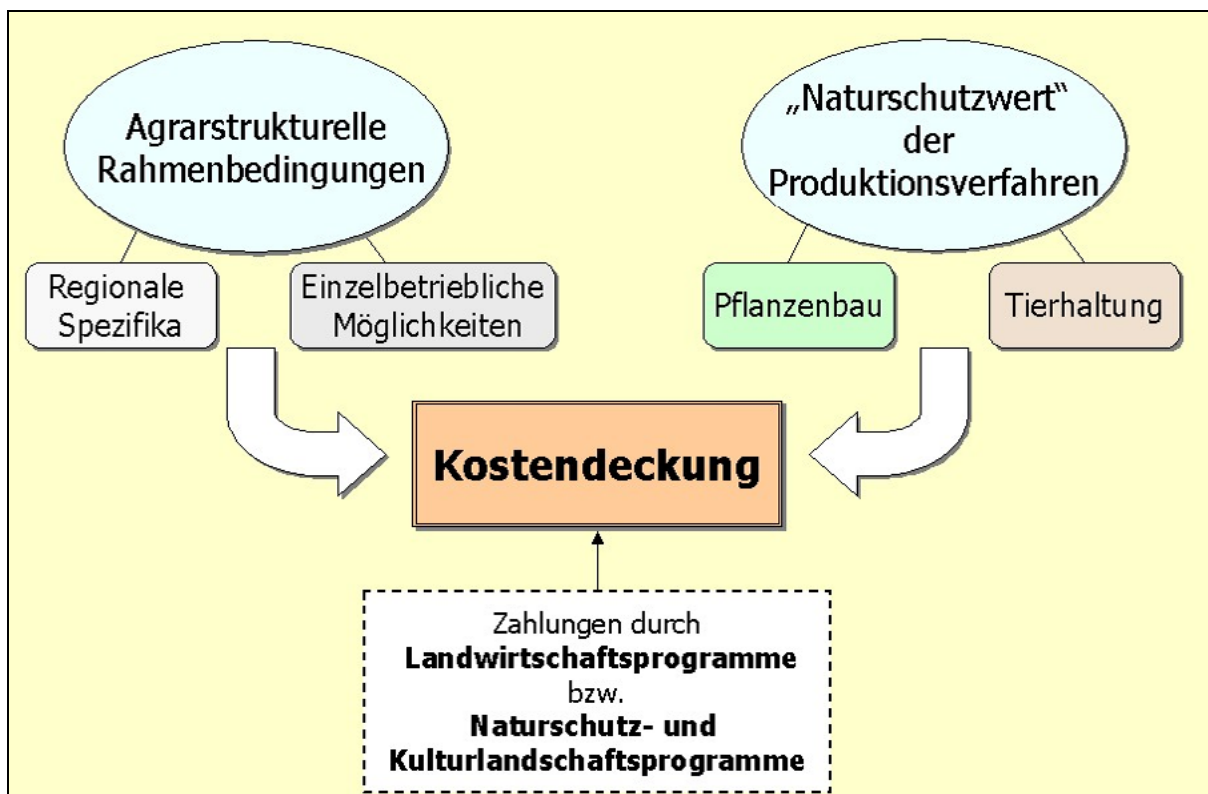


Abbildung 5-1: Einflussfaktoren bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen

5.1.3 Agrarstrukturelle Rahmenbedingungen

Die agrarstrukturellen Rahmenbedingungen sind in den Regionen der Bundesrepublik sehr verschieden. Dies gilt auch für die Struktur der Betriebe in den alten und neuen Bundesländern. Zwei Extreme – die Regionen Vechta / Diepholz und die Oderniederung bei Frankfurt/Oder – machen dies deutlich (Abbildung 5-2).

Kennzahlen der untersuchten Betriebe

		UG Huntebruch		UG Oderniederung	
		Betrieb A	Betrieb B	Betrieb C	Betrieb D
Betriebsgröße		60 ha	64 ha	5.570 ha	4.305 ha
Arbeitskräfte		1,7 AK/100 ha	1,5 AK/100 ha	1,7 AK/100 ha	1,7 AK/100 ha
Ackerland		45 ha	30 ha	4.698 ha	3.850 ha
Dauergrünland		15 ha	34 ha	872 ha	455 ha
Eigentumsanteil		50 %	36,7 %	< 6%	25 %
Grundstückspreis	Acker	2,90 € / m ²		0,35 € / m ²	
	Grünland	1,75 € / m ²		0,25 € / m ²	
Pacht	Acker	500 € / ha / a		125 € / ha / a	
	Grünland	150 - 250 € / ha / a (mit Güllenachweis)		60 € / ha / a	

Abbildung 5-2: Betriebsstruktur und regionaler Preisspiegel in den Beispielregionen

- Die eine Region hat Probleme mit der dort vorherrschenden Intensivtierhaltung und sehr hohem Flächenbedarf für die Gülleverbringung. Konsequenzen sind unter anderem hohe Pacht- und Grundstückspreise sowie Flächenknappheit. Zudem ist die Flexibilität der meisten Landwirte hinsichtlich der Übernahme von Landschaftspflegemaßnahmen oder einer ökologisch angepassten Nutzung eingeschränkt, da es kleineren Betrieben (mit einer Flächenausstattung von 40 ha bis 60 ha) oft schwer fällt, bei meist einseitiger bzw. spezialisierter Betriebs- und Produktionsstruktur sowie der jeweils spezifischen Geräteausstattung die gewünschten Unterhaltungs- und Nutzungsaufgaben zu übernehmen. Dies umso mehr, wenn größere zusammenhängende Flächen gezielt unterhalten oder genutzt werden sollen. Bei Poolkonzepten sind zudem nicht selten große Flächenanteile einzelner Betriebe betroffen.
- In der Oderniederung findet man überwiegend Großbetriebe mit mehr als tausend Hektar Nutzfläche, einer größeren Produktionsbandbreite, geringen Pacht- und Grundstückspreisen und einem hohen Anteil von Nutzungen, die den Kriterien einer guten landwirtschaftlichen Nutzung entsprechen. Das Aufwertungspotenzial ist nicht selten durch die weniger intensive Nutzung eingeschränkt. Dennoch sind diese Betriebe in weit höherem Maße in der Lage, entsprechende Dienstleistungen zu übernehmen, da es meist keine Schwierigkeiten macht, wenn nur wenige Prozent der Betriebsfläche in eine gezielte Nutzung überführt werden. Die Unternehmen können sich darauf einstellen, ohne ihre Existenz zu gefährden.

5.1.4 Betriebsstruktur

Nicht jeder Betrieb ist per se in der Lage, Kompensationsleistungen zu erbringen bzw. Flächen in der jeweils gewünschten extensiven Form zu nutzen. Dies hängt davon ab, wie er wirtschaftet und welche Produktpalette er hat. Entscheidende Faktoren sind, ob er Pflanzenbau oder/und Tierhaltung betreibt, ob bzw. wie das Verhältnis von Ackerbau zu Grünlandbewirtschaftung ist, ob Wirtschaftsfutter erzeugt wird, wie hoch die Milchquote ist und wie es mit der Gülleverbringung bestellt ist. Wird ein Parameter verändert, kann dies Einfluss auf alle anderen zeigen. Dies muss im Einzelfall untersucht werden. Die folgende Abbildung 5-3 gibt einen generalisierenden Überblick.

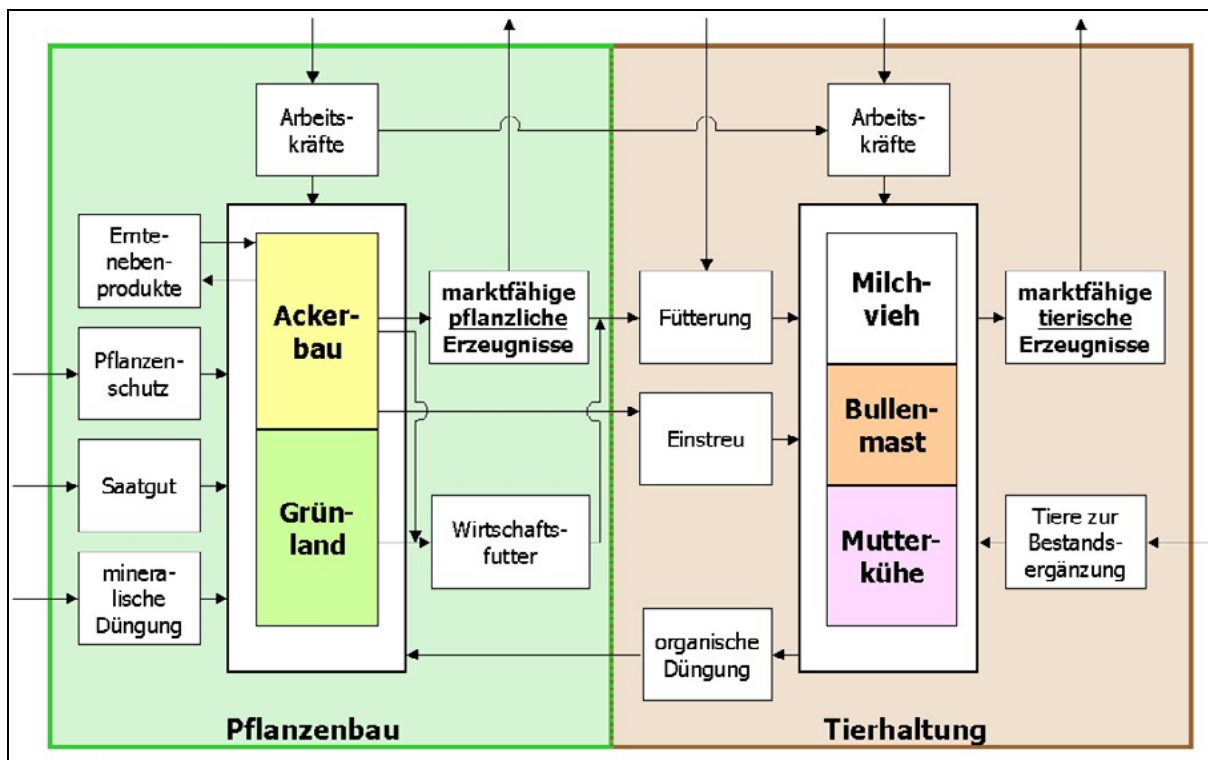


Abbildung 5-3: Innerbetriebliche Zusammenhänge

5.1.5 Ökologischer Wert unterschiedlicher Nutzungen

Die naturschutzfachliche Bewertung landwirtschaftlicher Nutzungen kann auf der Basis der hierfür notwendigen Bearbeitungsmethoden (Abbildung 5-4) mit den unterschiedlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna vorgenommen werden. Daraus lässt sich dann der ökologische Wert von z. B. unterschiedlichen Grünland-Produktionsverfahren ableiten (Abbildung 5-5).

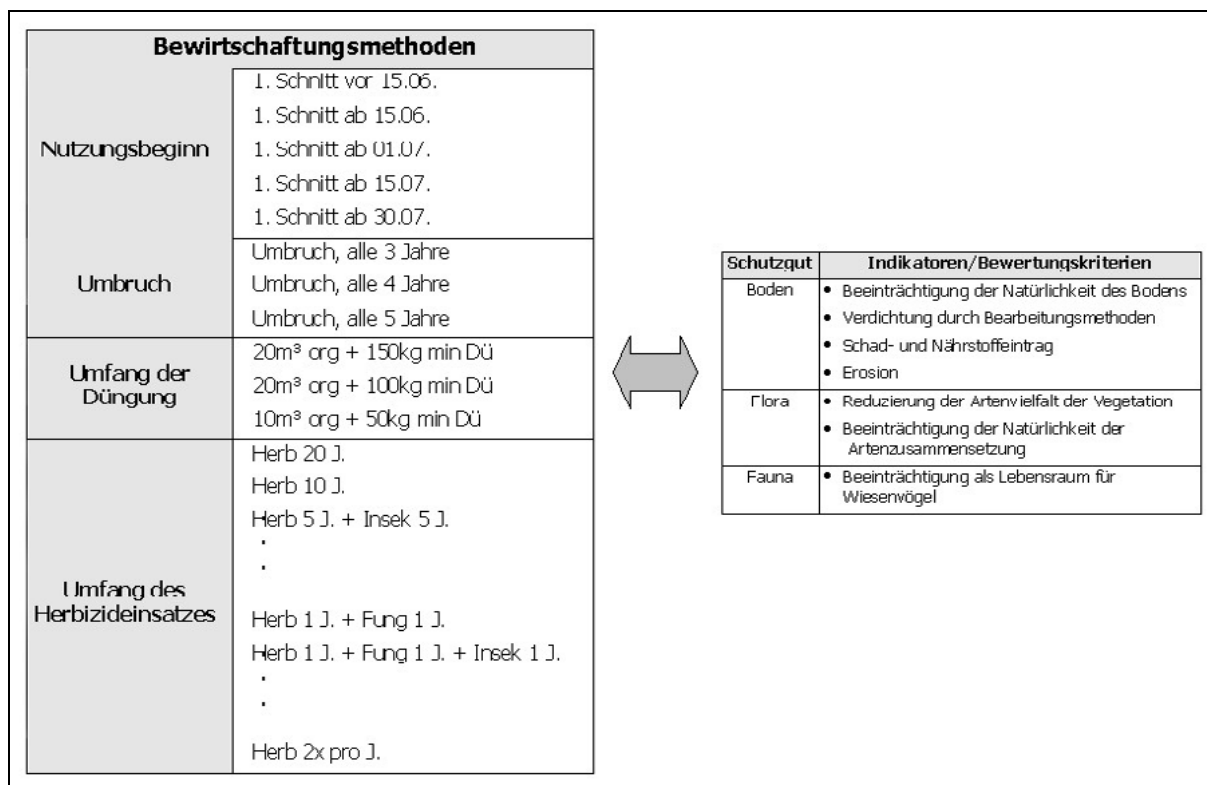


Abbildung 5-4: Bewertung der Bewirtschaftungsintensität als Indikatoren für beeinflusste Schutzgüter

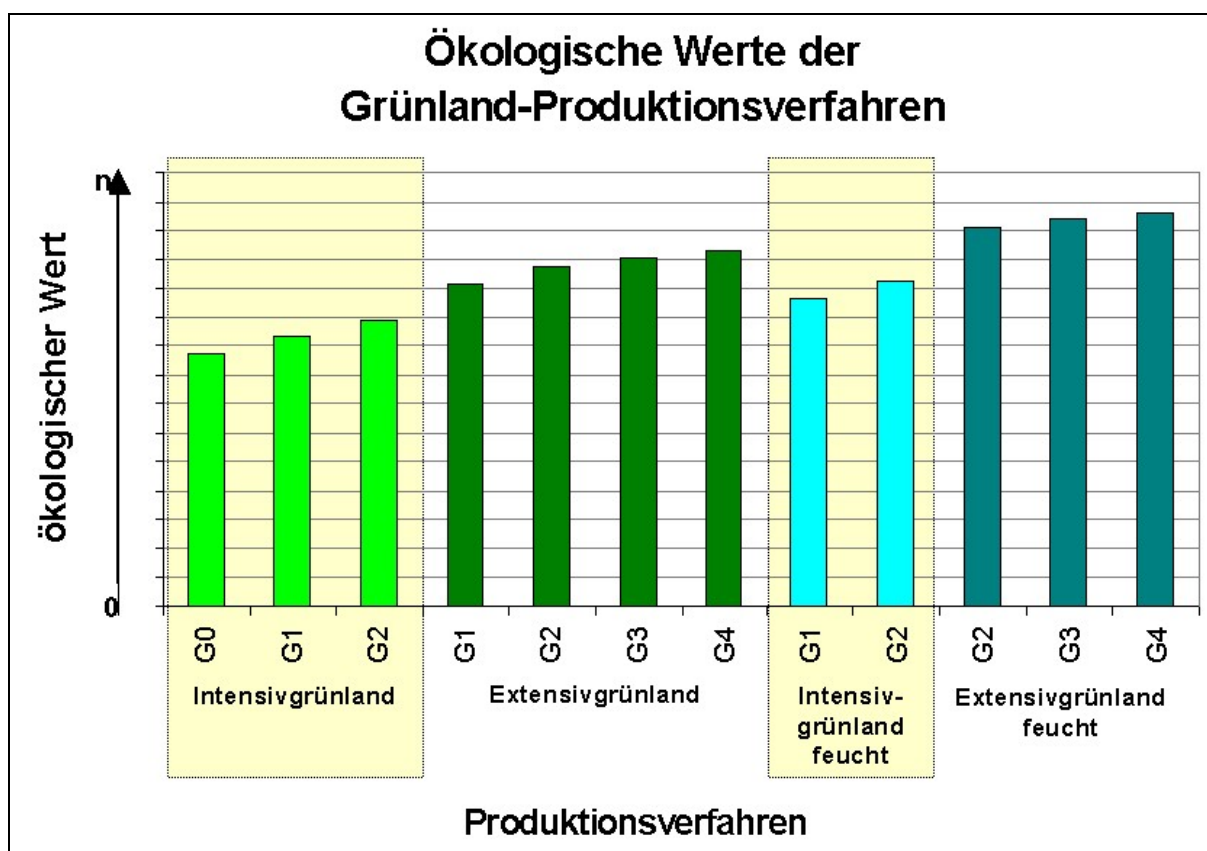


Abbildung 5-5: Bewertung unterschiedlicher Grünland-Nutzungen

5.1.6 Kostenfaktoren für Landwirte

Wenn im Rahmen der Eingriffsregelung Dienstleistungen von der Landwirtschaft übernommen werden sollen, dann müssen die finanziellen Rahmenbedingungen für den Landwirt stimmen. Hierbei geht es in erster Linie um Deckungsbeitragsbetrachtungen. Die zu erwartenden Ertragsreduzierungen müssen finanziert werden, um Kompensationsmaßnahmen auf betriebseigenen Flächen adäquat zu honorieren. Die Eingriffsregelung konkurriert dabei mit Agrar-, Umwelt-, Naturschutz- oder Kulturlandschaftsprogrammen. Schon aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen würde kaum ein Landwirt im Rahmen der Eingriffsregelung Flächen extensiv nutzen oder pflegen, wenn er auf dem Markt entweder durch ordnungsgemäße Nutzung oder durch andere Programme mehr verdienen kann.

Regionale Kostenunterschiede sind zu berücksichtigen und von den Eingriffsverursachern zu finanzieren. In den peripheren Gebieten wie z. B. in der Oderniederung können Flächen mit langfristigen Verträgen zu Preisen gepachtet werden, die im Vertragsnaturschutz wie z. B. im KULAP-2000-Programm¹⁸ bezahlt werden (125 € bis 150 € pro ha und Jahr). In Regionen, in denen mit Marktfruchtanbau (z. B. Zuckerrüben, Stärkekartoffeln) konkurriert werden muss, sollte mit Preisen von 500 € bis 700 €/ha/a gerechnet werden. Darüber hinaus ergeben sich Kostenunterschiede durch regionsspezifische Ertragszahlen und Produktionsbedingungen.

5.1.7 Kooperationen zwischen Poolträgern und der Landwirtschaft

Eine enge Kooperation zwischen der Landwirtschaft und den Organisatoren von Kompensationsflächenpools ist unumgänglich. Dabei ist es sinnvoll, klare „Spielregeln“ und Organisationsstrukturen für den gegenseitigen Umgang zu schaffen, wie abgestimmte Pools eingerichtet und umgesetzt werden.

Dafür gibt es verschiedene Modelle, die sich nach den jeweiligen regionalen oder länderspezifischen Rahmenbedingungen richten. Die Bandbreite reicht von vereinbarten und verbindlichen Absprachen hinsichtlich einer abgestimmten Vorgehensweise (siehe Beispiel Landkreis Wesermarsch/Beitrag von Frau Krämer und Herrn Ostendorf) über Flächenagenturen mit festen Ansprechpartnern und dauerhaftem Dialog zwischen Poolbetreibern und Landwirtschaft (Beispiel Flächenpool Mittlere Havel / Beitrag von Frau Schöps) oder Beispiel Städtequartett Damme, Diepholz, Lohne, Vechta) und Modellen, dass Einrichtungen der Länder die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über die Ausgleichsabgabe umsetzen (Beispiel NaturSchutzFonds Brandenburg, Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein). Auch in Bundesländern ohne Ausgleichsabgabe

¹⁸ Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg zur Förderung umweltgerechter landwirtschaftlicher Produktionsverfahren und zur Erhaltung der Brandenburger Kulturlandschaft vom 02.03.2001

wurden Stiftungen gegründet (gemeinnützige Stiftung Kulturlandpflege in Niedersachsen oder Naturschutzstiftung Cuxhaven, Stiftung Hof Hasemann), die eine Unterhaltung und Pflege von Kompensationsflächen übernehmen. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit – bundesweit gibt es weitere Modelle.

Allen Ansätzen ist gemeinsam, dass abgestimmte Strategien entwickelt werden, um für beide Seiten – Landwirtschaft und Naturschutz – tragfähige Lösungen zu finden. Hier sind die Betreiber oder Träger der Pools gefragt.

5.1.8 Schlussbemerkung

Das oft vorgebrachte Argument, die Eingriffsregelung dürfe nicht zum Subventionsinstrument der Landwirtschaft werden, ist hier nicht angebracht. Vordringliches Ziel muss es aus unserer Sicht sein, eine nachhaltige Sicherung der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes im Rahmen der Eingriffsregelung zu erreichen und das Vollzugsdefizit zu reduzieren. Hierfür sind Kooperationen notwendig. Will man im Rahmen der Eingriffsregelung auf landwirtschaftlichen Flächen Naturschutz betreiben, muss man mit den Besitzern und Bewirtschaftern dieser Flächen kooperieren. Auch die gegenwärtig absehbare EU-Agrarreform zielt in die hier diskutierte Richtung „vom Bauern als Nahrungsmittelproduzent zum Kulturlandschaftspfleger“.

5.2 Stiftung Hof Hasemann

WILHELM HASEMANN

Meine sehr geehrten Damen und Herren, mein Name ist Wilhelm Hasemann, ich bin von Haus Landwirt und komme aus Bramsche bei Osnabrück. Ich möchte Ihnen mit meinem Referat einige persönliche Gedanken vortragen, die mich veranlasst haben, die Flächen meines Bauernhofes in einer Größe von 86 Hektar als ökologischen Flächenpool auszuweisen und in eine gemeinnützige Stiftung zu überführen.

Diese 86 Hektar bestehen aus ca. 44 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und 42 ha Wald, in welchem eines der letzten norddeutschen Heidemoore gelegen ist, das bereits seit 1937 unter Naturschutz steht.

5.2.1 Gründe für die Einrichtung eines ökologischen Flächenpools im Mantel einer gemeinnützigen Stiftung

Ich bin heute 63 Jahre alt, bin verheiratet und habe zwei Kinder, eine Tochter, die gerade ihr Jurastudium abgeschlossen hat, und einen Sohn, der an der Technischen Universität in Harburg Maschinenbau studiert.

Beide werden niemals eine landwirtschaftliche Tätigkeit auf meinem Hof ausüben. Es ist davon auszugehen, dass dieses auch in Zukunft keiner ihrer Nachkommen tun wird, besonders auch deshalb nicht, weil ein Hof dieser Größenordnung künftig meines Erachtens keine hinreichende Existenzgrundlage bieten kann.

Dieser Hof befindet sich seit 1384 im Besitz der Familie, und es ist seit jeher die Aufgabe des jeweiligen Hofbesitzers gewesen, den Hof für die Zukunft zu erhalten und an die nächste Generation weiterzugeben.

Dieser Tradition fühle auch ich mich verpflichtet.

Aufgrund meiner Tätigkeit als Immobilienkaufmann bin ich gelegentlich mit Familienstiftungen in Berührung gekommen, und im Verlauf der zurückliegenden Jahre ist die Entscheidung gereift, den Hof in eine Stiftung zu übertragen.

Da eine Stiftung „auf Ewigkeit“ angelegt sein kann, erscheint sie mir als das geeignete Instrument, die Erhaltung meines Hofes auf Dauer sicherzustellen.

Als Privilegien verbleiben dabei meiner Familie ein unentgeltliches Wohnrecht auf dem Hof, das Jagdrecht in der zum Hof gehörenden Eigenjagd sowie die sog. Stifterrente.

Über die angestrebte Gemeinnützigkeit lassen sich alle steuerlichen Probleme, die mit der Durchführung meines Stiftungskonzeptes verbunden sind, lösen bzw. moderat gestalten.

Ich möchte mit der Stiftungserrichtung auch erreichen, dass meinen Nachkommen gerade im Zeitalter der Globalisierung bewusst bleibt, wo ihre familiären Wurzeln sind und wo sie möglicherweise wieder ein Zuhause finden können.

Ein weiterer Gedanke betrifft die Entwicklungen in der konventionellen Landwirtschaft.

Gerade in unserem Raum Weser-Ems mit seiner konzentrierten tierischen Veredelungswirtschaft kommt es ständig zu Konfrontationen mit dem Natur- und Umweltschutz.

Das Erfordernis, aus Kostengründen immer größere Viehbestände halten und damit jeden Quadratmeter Boden nutzen zu müssen, überfordert viele Landwirte und führt zwangsläufig zu Beeinträchtigungen der Natur. Hier muss meines Erachtens ein Umdenken erfolgen.

Die von mir errichtete Stiftung soll diesem Prozess des Umdenkens Vorschub leisten, indem sie durch ihre Tätigkeit das Bewusstsein für die Schönheit und die Bedeutung von unbeeinträchtigter Natur und Landschaft schärfen möchte.

5.2.2 Betriebswirtschaftliche Überlegungen

Zunächst musste herausgefunden werden, ob meine Vorstellungen im Hinblick auf die Errichtung einer Stiftung wirtschaftlich sinnvoll sein würden.

Als erster Schritt wurden von meinen Hofesflächen eine ökologische Bestandsaufnahme sowie ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt und anhand dieser Planungsunterlagen folgende Kalkulation (Tabelle 5-1) vorgenommen. Ich bitte um Nachsicht, wenn die nun folgenden Beträge noch in DM angegeben werden.

Tabelle 5-1: Betriebswirtschaftliche Kalkulation

Wert des Grund und Bodens	86 ha á 35.000 DM	3.010.000 DM
Erstellung einer ökologischen Bestandsaufnahme und Kosten des Pflege- und Entwicklungsplanes		25.000 DM
Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen		550.000 DM
Kosten der Pflege und Unterhaltung, kapitalisiert		150.000 DM
Steuern- und Verbandsbeiträge, kapitalisiert		250.000 DM
Verwaltungskosten, kapitalisiert		300.000 DM
Gesamtkosten		4.285.000 DM

Durch Preisvergleiche für ökologische Werteinheiten im nördlichen Landkreis Osnabrück konnte festgestellt werden, dass ein Preis von 5 DM/Werteinheit – nach dem so genannten Osnabrücker Modell – im unteren Preisbereich liegen und damit angemessen sein würde.

Ein Verkauf aller ausgewiesenen 895.000 Werteinheiten zu einem Preis von 5 DM/Werteinheit würde einen Betrag von 4.475.000 DM erbringen.

Nach Abzug aller Aufwendungen würden der Stiftung nach dieser Rechnung 3.200.000 DM verbleiben, die bei einer 5%igen Verzinsung Einkünfte aus Kapitalvermögen in Höhe von 160.000 DM/Jahr bringen würden. Das ist die Rendite aus dem Vermögen der Stiftung. Über diesen Betrag kann die Stiftung jährlich verfügen.

Mein Hof ist seit 1969 verpachtet. Die derzeitigen Miet- und Pachteinnahmen betragen 45.000 DM/Jahr.

Ich habe bislang keine Mittel aus Förderprogrammen in Anspruch genommen, denn sie bieten aufgrund ihrer zeitlich begrenzten Laufzeit keine verlässliche dauerhafte Planungsgrundlage. Da ich nur in einem langfristigen Engagement für den Naturschutz einen Sinn sehe, halte ich die Mittel nur für bedingt tauglich. In Zeiten defizitärer öffentlicher Haushalte ist eine dauerhafte Fortsetzung der Programme keineswegs sichergestellt. Vor diesem Hintergrund muss über eine Inanspruchnahme dieser Mittel aus meiner Sicht nicht ernsthaft nachgedacht werden.

Ein Vergleich der Erträge ergibt eindeutig, dass das Stiftungskonzept mit dem ökologischen Flächenpool verglichen mit der heutigen Situation wirtschaftlich deutlich erfolgreicher ist.

5.2.3 Errichtung der Stiftung, Stiftungsorgane

Eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Arbeit einer Stiftung sind nicht zu große Gremien aus kompetenten Fachleuten, die es gewohnt sind, unbürokratisch und schnell zu entscheiden.

So verfügt die Stiftung Hof Hasemann nur über einen mit je drei Mitgliedern besetzten Vorstand und Beirat. Die Familie behält sich die Besetzung des Vorstandes mit zwei Mitgliedern und die Benennung des Vorsitzenden vor.

Die Arbeit wird im Kosteninteresse zunächst ehrenamtlich ausgeführt.

Durch Mitwirken leitender Mitarbeiter der Stadt Bramsche und des Landkreises Osnabrück in den Bereichen Bauplanung und Umweltschutz sowie des amtierenden Ortsbürgermeisters auf kommunaler Ebene können diese Voraussetzungen erfüllt werden, zumal fachkundige Familienmitglieder die Belange der Land- und Forstwirtschaft sowie von Steuern und Finanzen abdecken können.

5.2.4 Kooperation mit der Stadt Bramsche und anderen Poolnutzern

Der wichtigste Baustein für die Errichtung der Stiftung war der Vertrag mit der Stadt Bramsche über den Verkauf von ökologischen Werteinheiten.

In diesem Vertrag hat sich die Stadt Bramsche verpflichtet, insgesamt 450.000 Werteinheiten von der Stiftung zu einem Kaufpreis von 5 DM/Werteinheit, also insgesamt für 2.250.000 DM zu erwerben. Der Erwerb erfolgt über einen Zeitraum von zehn Jahren mit einer jährlichen Mindestabnahme von 45.000 Werteinheiten.

Der Vertrag sieht in den ersten 5 Jahren Zahlungen von 150.000 DM im Jahr vor, vom sechsten bis zum zehnten Jahr werden 300.000 DM/Jahr gezahlt.

Der Inflationsverlust, der vom Beginn der Laufzeit des Vertrages im November 2000 bis zum Tag der Ratenzahlung eingetreten ist, wird am Ende der Vertragslaufzeit errechnet und in einer Einmalzahlung ausgeglichen.

Die Stadt Bramsche hat nach dem 1997 genehmigten Flächennutzungsplan in den nächsten zehn Jahren einen externen Kompensationsbedarf von ca. 1.200.000 Werteinheiten.

Die erworbenen 450.000 Werteinheiten stellen also lediglich eine Grundsicherung dar, die es jederzeit ermöglicht, eine unbürokratische Kompensation selbst kleinster Eingriffe vornehmen zu können.

Für die Stadt Bramsche ergeben sich durch die Einrichtung eines Flächenpools und die Erwerbsmöglichkeit von Werteinheiten aus der Stiftung eine Reihe von Vorteilen:

- Die ökologische Werteinheit ist preisgünstig.
- Der Preis je Werteinheit ist bekannt. Somit kann jeder Eingriff in den Naturhaushalt wirtschaftlich exakt bewertet und möglicherweise entsprechend abgerechnet werden.
- Die ratenweise Bezahlung der Werteinheiten von der Stiftung belastet den städtischen Haushalt nur gering, denn sie gestattet eine zeitnahe Refinanzierung z. B. im Falle der Ausweisung und des Verkaufs von Wohnbaugelände.
- Es entfällt die häufig langwierige Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen und die erforderliche Abstimmung mit den Fachbehörden.
- Durch die Einrichtung eines Flächenpools lassen sich Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der gemeindlichen Planung besser steuern und umsetzen.
- Die Umsetzung von Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen in einem Flächenpool tragen zur Aufwertung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes bei und steigern so den Erholungswert einer Landschaft.

Eine vergleichbare Situation ergibt sich auch für den Landkreis Osnabrück, dessen Regiebetrieb Kreisstraßen 50.000 Werteinheiten, die in einem Zeitraum von fünf Jahren abgenommen werden, erworben hat.

Für ein Tonabbauunternehmen ergibt sich z. B. durch den feststehenden Preis je Werteinheit endlich eine verlässliche Kalkulationsgrundlage für die Verhandlungen mit den Eigentümern auszunotender Flächen.

5.2.5 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Parallel zur Entwicklung der Stiftung hat das Amt für Agrarstruktur Osnabrück ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet, u. a. mit dem ausdrücklichen Ziel, die Maßnahmen der Stiftung zu unterstützen.

In der Flurbereinigung geht es u. a. darum, in einer Art Symbiose zwischen den konventionell wirtschaftenden Landwirten und der Stiftung die unterschiedliche Ausrichtung der Art der Bewirtschaftung zu nutzen, um die Umsetzung der Ziele im Bereich des Landschafts- und Naturschutzes zu optimieren.

Auch sollen die Landwirte durch ihre Präsenz im Vorstand der Teilnehmergeinschaft schon frühzeitig über alle die Stiftung und hier insbesondere den Naturschutz betreffende Maßnahmen informiert werden und damit mögliche Vorbehalte abgebaut werden.

Letztendlich sind auch Tauschmaßnahmen von ökologisch wertvollen gegen landwirtschaftlich wertvolle Flächen aus dem Eigentum der Stiftung angedacht.

5.2.6 Zusammenfassung

Ausgehend von dem Wunsch, meinen Bauernhof in einer möglichst unbeeinträchtigten Landschaft auf Dauer für die Familie zu erhalten, kann ich schon heute sagen, dass der eingeschlagene Weg mit der Errichtung der Stiftung richtig ist. Ich bin davon überzeugt, dass er zum vollen Erfolg führen wird.

Bis zum heutigen Tage konnten bereits 664.683 Werteinheiten, das sind ca. 75 % des gesamten Volumens, verkauft werden.

Die anfängliche Skepsis vieler Landwirte, aber auch einiger Behördenvertreter, meiner Stiftung gegenüber ist einer positiven Beurteilung gewichen, so dass die Stiftung heute auf Orts-, Kreis- und Bezirksregierungsebene eine ausdrückliche Unterstützung erfährt.

Erfreulich für mich ist außerdem, dass der Gesetzgeber zwischenzeitlich erkannt hat, dass über Stiftungen große Vermögen für gemeinnützige Ziele erschlossen werden können, und er die steuerliche Begünstigung der Stifter großzügig verbessert hat.

Unabhängig davon bin ich der Meinung, dass unser Gemeinwesen mehr denn je darauf angewiesen ist, dass sich Menschen in Bereichen wie dem Naturschutz engagieren.

Ich danke Ihnen für die Aufmerksamkeit.

Stiftung als Ersatzflächenpool

LÖSUNG!

Auf den Flächen der Stiftung „Hof Hasemann“ werden fortlaufend Biotop angelegt, entwickelt und dauerhaft unterhalten.

Zentrale Bedeutung für die Stiftungsflächen haben das Grasmoor und der Bühner Bach. Davon ausgehend sollen verschiedene, dem Landschaftsbild und Naturhaushalt entsprechende Biotop geschaffen werden:

- Naturnahe nährstoffarme Stillgewässer und Moore.
- Naturnahe Laub- und Laub-/ Nadel-Mischwälder mit hohem Alt-, Stark- und Totholzanteil.
- Nährstoffarme Sukzessionsflächen
- Heiden, Magerrasen und unbewaldete Binnendünen.
- Extensiv genutzte Grünlandflächen, z.T. mit wechselhasen Feuchtgebieten.
- Neuentwicklung von dünenartigen Bodenhebungen aus Bodenaushub für die Feuchtgebiete.

Erwerb von Wertseinheiten

Die Stiftung „Hof Hasemann“ bietet den Ausgleichspflichten den Erwerb von Wertseinheiten an. Durch einmalige Zahlung eines Geldbetrages ist sowohl die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme als auch die fortlaufende Bewirtschaftung der Flächen sichergestellt.

Durch die Realisierung von Maßnahmen innerhalb eines Flächenpools werden aus Naturschutzsicht wertvollere Flächen geschaffen, als bei Durchführung von Einzelmaßnahmen.

Durch den Zusammenhang der Flächen wird die Unterhaltung wirtschaftlicher. Das naturschutzfachlich optimierte Konzept bietet zudem Planungssicherheit für alle Maßnahmen, da die Vielfalt der Biotop Ersatzmaßnahmen für unterschiedliche Eingriffe gewährleistet.

NEUE WEGE IM NATURSCHUTZ









Stiftung Hof Hasemann

Vorstandsvorsitzender: Wilhelm Hasemann
Larberge 1 · 49565 Bramsche
Telefon: 0 54 61 / 69 47

Zur Finanzierung ihrer umfangreichen Aufgaben nimmt die Stiftung „Hof Hasemann“ gerne Spenden entgegen und berechtigt Spendenbescheinigungen auszustellen.

Ihre Spenden werden sinnvoll für die Anlage, Aufwertung und dauerhafte Unterhaltung der Stiftungsflächen eingesetzt.

Spendenkonto
OLB Bramsche · BLZ 265 217 03
Konto 550 421 7000







Abbildung 5-6: Werbeflyer der Stiftung „Hof Hasemann“ (Außenseite)

Hinweis: Die Abbildung ist nur als Farbausdruck lesbar.

Die Aufgaben der Stiftung

Die Stiftung „Hof Hasemann“ ist als rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts am 1. Februar 2000 gegründet worden. Stiftungszweck ist die Förderung des Umwelt-, Landschafts- und Denkmalschutzes sowie des Heimatgedankens.



Die jetzigen und zukünftigen Stiftungsflächen haben einen Umfang von ca. 86 ha. Kernstück der Stiftungsflächen ist das Naturschutzgebiet „Grasmoor“ sowie der „Bühner Bach“, der das im Besitz der Stiftung befindliche Gelände nach Norden abgrenzt.

Neue Wege im Naturschutz

Die Stiftung „Hof Hasemann“ zeigt neue Wege im Naturschutz auf. Die land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen der Stiftung werden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Ersatzflächenpool vorgehalten.

Städte, Gemeinden und andere öffentliche und private Planungsträger sind nach dem Naturschutzgesetz des Bundes und des Landes Niedersachsen verpflichtet, „Eingriffe“ in den Naturschutz auszugleichen.

Ein „Eingriff“ kann dabei z.B. der Bau einer Straße, die Erschließung eines Baugebietes, ein Bodenaufbauverfahren oder die Verlegung eines Gewässers sein. Immer ist der Verursacher verpflichtet, den durch sein Vorhaben seine Baumaßnahme verursachten Schaden an der Natur wieder auszugleichen.

Bsp. für einen „Eingriff“:
Straßenbau in einem

Ausgleichsflächenbereitstellung

Bauland ist knapp, insbesondere in dichter besiedelten Gebieten. Noch schwieriger ist es aber für viele Planungs- und Maßnahmeträger, eine Ausgleichsfläche nachzuweisen, die zudem die geforderte ökologische Aufwertung ermöglicht.

Die Stiftung „Hof Hasemann“ verfügt auf einer Fläche von rd. 86 ha über ein Aufwertungspotential von ca. 895.000 Werteinheiten.

Diese Werteinheiten können Planungs- und Maßnahmeträgern entgeltlich zur Verfügung gestellt werden, um den gesetzlich Anforderungen zu genügen.

Bewirtschaftung

Nicht nur der Ankauf von Flächen ist aufgrund mangelnder Verfügbarkeit für viele Planungsträger zum Problem geworden, auch die dauerhafte Unterhaltung zieht Kosten nach sich, die Projekte langfristig finanziell belasten:

- Kosten für den Ankauf der Flächen
- Kosten für die Anlage/Aufwertung
- Kosten für die dauernde Unterhaltung
- Kosten für Steuern und Abgaben

Viele Ausgleichsmaßnahmen scheitern bereits daran, dass die Ausgleichspflichtigen die fortlaufenden Bewirtschaftungskosten nicht abschätzen können oder aufbringen wollen.

Abbildung 5-7: Werbeflyer der Stiftung „Hof Hasemann“ (Innenseite)

Hinweis: Die Abbildung ist nur als Farbausdruck lesbar.

5.3 Hessischer Bauernverband

FRANK HEUSER

5.3.1 Einleitung

Die Firma Land + Forst Projektentwicklung GmbH ist eine hundertprozentige Tochter des Hessischen Bauernverbandes. Sie wurde Mitte der 80er Jahre gegründet, ursprünglich mit dem Ziel, Landwirten bei der Verwertung ihrer landwirtschaftlichen Betriebe beratend zur Seite zu stehen. Ende der 90er Jahre wurde das Dienstleistungsangebot erweitert: Neben der Baulandentwicklung für Kommunen außerhalb des Haushalts stellt das Ausgleichsflächenmanagement nun das dritte Standbein der Gesellschaft dar.

Auf Grund eines steigenden Flächenbedarfs an landwirtschaftlich hochwertigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vornehmlich in Südhessen sah es der Hessische Bauernverband als notwendig an, sich in diesem Bereich professionell zu engagieren.

Der Ausgleichsflächenbedarf in Südhessen ist aktuell und zukünftig von drei Aspekten geprägt: 1. Die Erweiterung des Frankfurter Flughafens. 2. Die Deutsche Bahn mit den ICE-Neubaustrecken Köln-Frankfurt (in Betrieb) und Frankfurt-Mannheim (in Planung). Als 3. und gleichzeitig größter Flächennachfrager in Südhessen sind die Kommunen zu nennen, die im Rahmen ihrer Erweiterungspolitik weitere Siedlungs- und Gewerbeflächen und somit selbstverständlich auch zusätzliche Ausgleichsflächen benötigen.

Der geschätzte Ausgleichsflächenbedarf für die nächsten 10 bis 20 Jahre alleine für Südhessen ca. 6.000 Hektar. Für die Landwirtschaft bedeutend ist in diesem Zusammenhang, dass sich die benötigten Flächen in der am intensivsten landwirtschaftlich genutzten Region Hessens befinden.

5.3.2 Ziele und Motive des Hessischen Bauernverbandes bei seinem Engagement im Bereich des Ausgleichsflächenmanagements

1. Schutz der wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen:

Bisher wurden sowohl die Eingriffe als auch die Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen geplant und durchgeführt. Mit Initiative des Hessischen Bauernverbandes soll nun langfristig erreicht werden, dass zumindest der Ausgleich nicht auf den landwirtschaftlichen Vorrangflächen durchgeführt wird.

2. Konzentration der bisher durchgeführten Einzelmaßnahmen:

Um den Ausgleich sicherzustellen, war in der Vergangenheit der Eingreifer in der Regel bereit, jede verfügbare Fläche, unabhängig von Grundüberlegungen wie Schaffen eines Biotopverbunds und/oder langfristige Sicherung von Kompensationsmaßnahmen, zu erwerben, um seinen Eingriff zeitnah durchführen zu können. Dies hatte in der Regel zur Folge, dass zerstreute Einzelmaßnahmen angelegt wurden, die für eine landwirtschaftliche Nutzung unattraktiv und/oder zu teuer waren. Ziel muss es aber zukünftig sein, Einheiten zu schaffen, die auf Grund ihrer Größe eine dauerhafte Sicherstellung der Kompensation gewährleisten.

3. Schaffung zusätzlicher Einnahmequellen:

Aufgrund der zu erwartenden EU-Agrarpolitik suchen viele Landwirte nach zusätzlichen Einnahmequellen, welche die Existenzsicherung ihrer Familien sicherstellen sollen. Die Pflege und der dauerhafte Erhalt von Kompensationsmaßnahmen können ein solches Standbein von Landwirten darstellen.

4. Schutz der Pächter:

Im von der Realteilung geprägten Bundesland Hessen befinden sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen nur zu einem relativ geringen Prozentsatz im Eigentum der Landwirte. Somit erhält oft nur der „private“ (nicht landwirtschaftliche) Eigentümer bei einem Verkauf seiner Flächen für einen Eingriff oder eine Kompensationsmaßnahme eine oft nicht unattraktive Entschädigung im Verhältnis zum landwirtschaftlichen Verkehrswert. Der Pächter selbst erhält, wenn überhaupt, lediglich eine Pachtaufhebungsentschädigung für den Entzug seiner Existenzgrundlage.

5. Erwerb von entsprechendem „Know-how“:

Da sich der Hessische Bauernverband entschlossen hat, aktiv bei der hier schon oft beschriebenen Problemlösung mitzuwirken, wird anhand tatsächlich durchgeführter Projekte entsprechendes Wissen erworben, das dann in den Entscheidungsprozess einfließen kann.

5.3.3 Vorgehensweise bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung

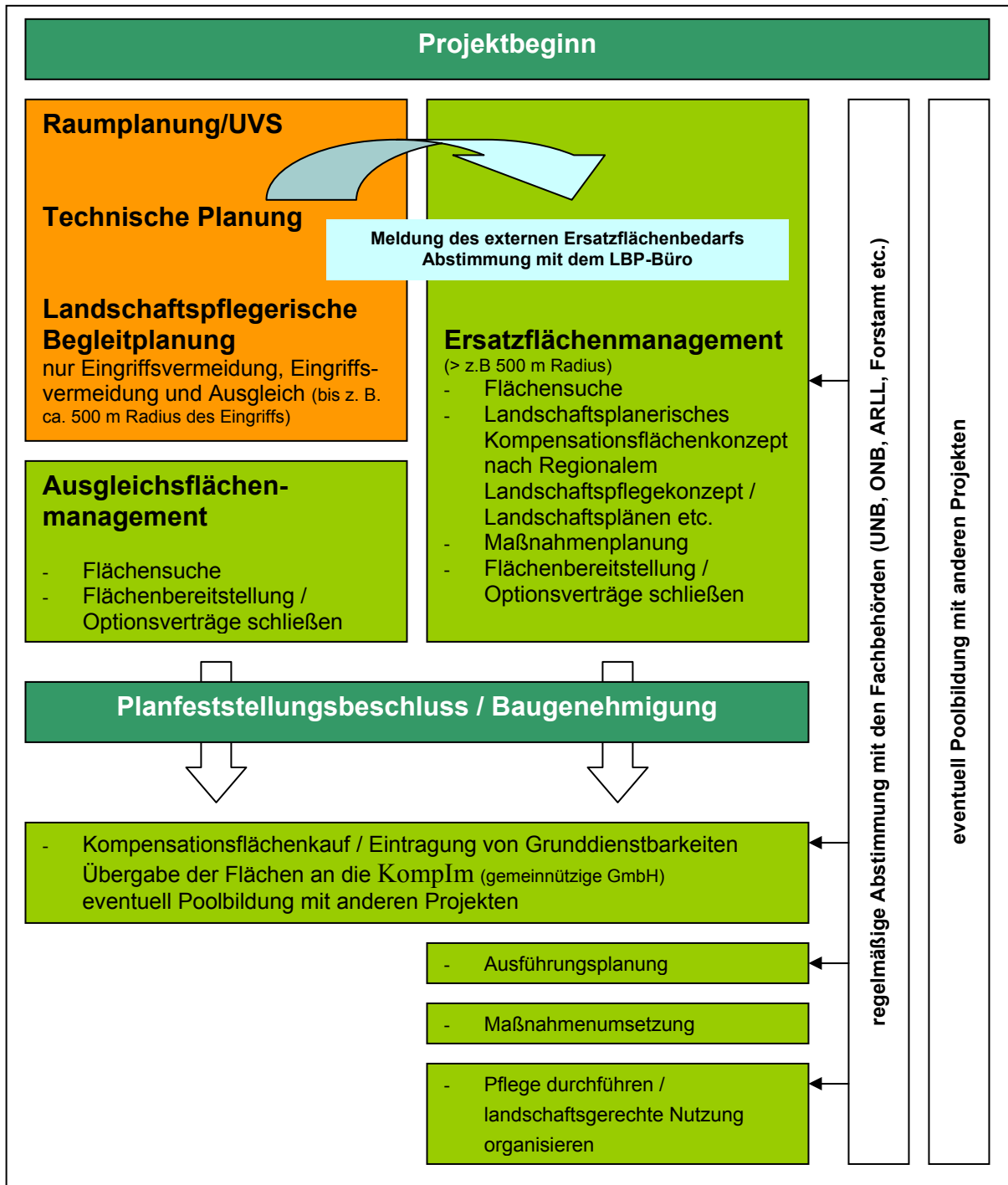


Abbildung 5-8: Vorgehensweise bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Erläuterungen zum Schaubild in Abbildung 5-8:

Das hier vorliegende Schaubild beruht auf Erfahrungen, die im Rahmen des Grunderwerbs für die ICE-Neubaustrecke Köln-Frankfurt gemacht wurden. Es bezieht sich auf Großprojekte, für deren Realisierung ein Planfeststellungsverfahren notwendig ist.

Im Rahmen eines Großprojektes werden verschiedenste Planungen und Umweltverträglichkeitsstudien durchgeführt. Mit Beginn und während des Raumordnungsverfahrens zeichnen sich dann auf Grund der vorliegenden Untersuchungen die Varianten ab, die aus den unterschiedlichsten Aspekten als die Günstigste zu betrachten ist. Mit Ende des Raumordnungsverfahrens steht dann die Variante fest, die im Planfeststellungsverfahren zur Umsetzung gebracht werden soll.

Zukünftig muss es aber das Ziel sein, bereits zu Beginn und während dieses Abwägungsprozesses, einen Großteil des Kompensationsbedarfs vor Rechtskraft des Planfeststellungsverfahrens verbindlich zu sichern.

Im Rahmen dieses Schaubilds werden zwei Bereiche getrennt. Zum einen beschäftigt sich ein Ingenieurbüro mit dem Eingriff und seinen Kompensationsmöglichkeiten im direkten Umfeld des Eingriffs. Da im direkten Umfeld nur ein kleiner Prozentsatz der notwendigen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden kann, meldet das Ingenieurbüro den voraussichtlichen Kompensationsbedarf an ein Landschaftsplanungsbüro, welches mit der Aufgabe betraut ist, das Ersatzflächenmanagement im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zu übernehmen. Die Hauptaufgabe für dieses Planungsbüro liegt in der Flächensuche und dem damit verbundenen landschaftsplanerischen Kompensationsflächenkonzept. Dieses orientiert sich an den verschiedenen Fachplanungen, welche für den definierten Suchraum vorhanden sind. Ziel dieses Konzeptes ist eine konkrete Maßnahmenplanung und die Sicherung der ausgesuchten Flächen in Abstimmung mit den einzelnen Interessengruppen und Entscheidungsträgern durch Optionsverträge.

Parallel hierzu kann das Ingenieurbüro, welches den Eingriff und die Kompensationsmaßnahmen am direkten Eingriffsort plant, ebenfalls die Flächensuche, den Maßnahmenplan und die Flächensicherung mittels Optionsverträgen durchführen.

Im Idealfall würde somit mit Abschluss des Planfeststellungsverfahrens bereits ein Großteil der Flächen, die für die Kompensation des Eingriffs notwendig sind, zur Verfügung stehen. Mit Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses bzw. der Erteilung der Baugenehmigung könnten die Optionsverträge wahrgenommen werden und die für den Ausgleich geplanten Flächen durch einen Dritten, hier wurde beispielsweise die Gesellschaftsform einer GmbH gewählt, erworben werden. Mit entsprechenden Zahlungen des Eingreifers für den Grunderwerb, die Durchführung der Maßnahmen

und die dauerhafte Sicherstellung an eine GmbH könnten die geplanten Maßnahmen umgesetzt werden. Hier besteht u. a. für diese GmbH die Möglichkeit, eventuell durch Poolbildung mit anderen Projekten Synergieeffekte zu erzielen.

Im Rahmen dieser Poolbildung könnte es Ziel sein, bereits im Vorgriff sinnvolle, d. h. große zusammenhängende und aus wirtschaftlicher Sicht für die Landwirtschaft interessante Kompensationsmaßnahmen für zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft durchzuführen.

5.3.4 Idealer Ansatz zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen

Anhand des Schaubildes in Abbildung 5-8 soll dokumentiert werden, wie der ideale Ansatz zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen unter Berücksichtigung möglichst vieler Aspekte aussehen kann.

Hierzu sind zwei unterschiedliche Vorgehensweisen, in Abhängigkeit von der finanziellen Ausstattung, darzulegen:

Lösungsansatz bei fehlendem Startkapital

Der Lösungsansatz bei fehlendem Startkapital kann auf Grund der in Hessen gemachten Erfahrungen nur in Form eines privat organisierten Flächenpools funktionieren. Dies gestaltet sich in der Art, dass Landwirte auf Grund persönlicher Investitionsbedürfnisse in der Regel hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen verkaufen möchten. Nun würde es einer idealen Konstellation entsprechen, wenn dieser Landwirt mit einem anderen Landwirt, der Grenzertragsböden bewirtschaftet, tauscht. Somit hätte der verkaufsbereite Landwirt seinen Verkaufspreis, durch den Eingreifer bezahlt, zur Investition zur Verfügung und der Landwirt, der bisher auf den Grenzertragsstandorten wirtschaften musste, wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen zur Verfügung, auf denen er höhere Erträge erzielen kann. Ziel der Landwirtschaft ist es, ertragreiche Standorte durch einen intelligenten Flächentausch langfristig zu sichern.

Hauptproblem bei dieser Vorgehensweise ist, dass es durch die schwierigen Grundstücksverhandlungen zu hohen Zeitverlusten kommt. Außerdem ist damit zu rechnen, dass wiederum nur kleine Einheiten im Rahmen der Kompensation entstehen werden.

Lösungsansatz bei vorhandenem Startkapital

Ebenso wie bei dem Flächenpool sieht der Lösungsansatz bei vorhandenem Startkapital eine privatwirtschaftliche Unternehmensform vor. Diese plant und führt Kompensationsmaßnahmen im Vorgriff aus und bekommt die dadurch produzierten

Ökopunkte auf einem Konto der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gutgeschrieben (Ökokonto).

Konkretes Beispiel: Hof Graß GmbH

Die Hof Graß GmbH ist eine Gesellschaft, deren Anteile sich zu 50 % beim Hessischen Bauernverband und zu 50 % bei der OVAG (regionaler Wasser- und Energieversorger aus Friedberg) befinden.

Der Hof Graß ist ca. 115 Hektar groß und befindet sich mit seiner gesamten Fläche in der Wasserschutzzone II des Wasserwerks Inheiden, welches die größte Wasserförderstelle in Hessen ist und Frankfurt mit ca. 40 % des benötigten Wassers versorgt.

Ziele der neu gegründeten Gesellschaft sind erst, den bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Betrieb extensiv im Rahmen der hessischen Ausgleichsabgabenverordnung zu nutzen und die dadurch gewonnenen Ökopunkte bei der Unteren Naturschutzbehörde gutschreiben zu lassen. Hier wird die ideale Kombination verwirklicht, auf Grund der Größe zum einen aus naturschutzfachlicher Sicht ein differenzierteres Landschaftsbild und einen hochwertigen Naturraum herzustellen, zum anderen das Projekt so attraktiv zu gestalten, dass sich bereits mehrere Landwirte um die Bewirtschaftung dieses Hofes bewerben. Durch den Verkauf der Ökopunkte soll die langfristige Finanzierung sichergestellt werden.

Chancen und Probleme dieser Vorgehensweisen

Am 28. Juni 2002 trat das neue hessische Naturschutzgesetz in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt ist jedermann in der Lage, Kompensationen zu Maßnahmen im Vorgriff auszuführen und sich die dadurch entstehenden Ökopunkte gutschreiben zu lassen. Dies ist unabdingbare Voraussetzung für die oben beschriebene Vorgehensweise.

Wie schon mehrfach angesprochen entstehen dadurch große wirtschaftliche Einheiten, deren Chance darin besteht, die Pflege der Maßnahmen auf Grund ihrer Größe dauerhaft sicherzustellen.

Aufgrund der eben angesprochenen Größe können solche Projekte auch dauerhafte, zusätzliche Einnahmequelle für die im Strukturwandel befindliche Landwirtschaft werden.

Durch die behutsame (kein Zeitdruck) Vorgehensweise bei der Realisierung von Kompensationsmaßnahmen ist eine dämpfende Wirkung auf die landwirtschaftlichen Bodenpreise zu erwarten.

Allein die zuständigen Fachbehörden stehen dieser Vorgehensweise zum Teil noch skeptisch gegenüber. Hier obliegt es aber der Hof Graß GmbH, diese durch eine hohe fachliche Qualität der durchgeführten Maßnahmen zu überzeugen.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass das Projekt der Hof Graß GmbH für die hier durchgeführte Statuskonferenz „Flächen- und Maßnahmenpools“ zwei Jahre zu spät begonnen hat und es mit Sicherheit interessant sein wird, in zwei bis drei Jahren eine genaue Analyse im Rahmen einer möglichen Folgekonferenz den interessierten Fachleuten vorzustellen.

6 POOLS: CHANCE ODER GEFAHR FÜR DIE KOMMUNALE UND REGIONALE GRÜNFLÄCHENENTWICKLUNG?

6.1 Eingangsstatement

INGRID CLOOS

Ich bin gebeten worden ein Eingangsstatement zu diesem Themenkomplex abzugeben.

Bevor ich auf das eigentliche Thema eingehe, muss ich Ihnen jedoch die Sondersituation in Berlin erläutern.

1. Bis heute ist die von Berlin aufgestellte und im alten Senat beschlossene Ausgleichsflächenkonzeption als Ergänzungsverfahren des Landschaftsprogramms Berlin (behördenverbindlich) noch nicht wieder eingebracht und vom Abgeordnetenhaus zustimmend zur Kenntnis genommen worden (Abbildung 6-1). Dazu ist grundsätzlich festzuhalten, dass in Berlin das Landschaftsprogramm einem Verfahren unterliegt mit Einleitung, Trägerbeteiligung (intensive Abstimmung mit den Verbänden und Bezirksämtern), öffentlicher Auslegung und Festsetzung unterliegt und die Ausgleichsflächenkonzeption aus dieser Philosophie heraus entwickelt wurde. Gleichwohl gab es eine Überprüfung hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und der Stadtentwicklung.
2. Die Berliner Sicht ist auch immer stark von der Praxis mitgeprägt, da die Nähe zwischen der Ausführenden Ebene und der Ministerialebene nicht so weit auseinander liegen.
3. Seit einigen Jahren und seit dem Bankenskandal im besonderen ist im Lande Berlin der Finanzierungsnotstand ausgebrochen und der Blick auf Mittel im Landeshaushalt konzentriert sich immer wieder auch auf die Mittel von Ausgleich und Ersatz im Zusammenhang mit Planfeststellungsverfahren, für die in Berlin die oberste Naturschutzbehörde zuständig ist. Die Berliner Ausgleichskonzeption wurde insbesondere für die Ebene der Bauleitplanung entwickelt, um hier zu einer Vereinfachung der Verfahren und eine Konzentration der anfallenden Mittel zu kommen.



Abbildung 6-1: Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption von Berlin (SENSTADT 2001)

Welche Impulse gehen von Flächen- und Maßnahmenpools für die kommunale Grün- und Freiflächenentwicklung aus?

Grundsätzlich ist hierzu anzumerken, dass die Berliner Ausgleichsflächenkonzeption auf der Grundlage des Berliner Landschaftsprogramms entwickelt wurde und mit der Raumordnung und Stadtentwicklung auch auf der Bezirksebene abgestimmt wurde.

Die Bauleitplanung – unsere Kollegen die Stadtplaner – wenden sich diesem Instrument immer mehr zu und zwar zur Vereinfachung ihrer Bebauungsplanverfahren oder als Finanzierungsquelle für die Grünentwicklung in den Bezirken.

Zum anderen verstärkt sich das Augenmerk der Politik, die sich mehr und mehr um solche Themen kümmert und sich in Berlin auch dafür einsetzt, ohne dass es jetzt zu einem zentralen Punkt der Politik in Berlin geworden wäre.

Kleine Anfragen zu diesem Thema, Berichtsaufträge oder Aussprachen im politischen Raum sind nicht selten.

Dies ist auch angesichts der Summen die in den letzten Jahren in Berlin verausgabt wurden und die Tatsache, dass in Zukunft so gut wie keine oder nur eingeschränkt Mittel für „Grün“-Investitionen zur Verfügung stehen werden.

Die letzte Haushaltsdebatte hatte uns auch den Wunsch einer Vorfinanzierung oder Anschubfinanzierung am Beispiel des Nordbahnhofes verübelt. Da kurzerhand die Investitionsmittel für diesen Park gestrichen wurden.

Aufgrund der Planungen zum Transrapid, der schließlich doch in Berlin nicht zum Tragen kam, ist der Nordbahnhof in Berlin einer der am besten vorbereiteten Flächen aus der Ausgleichsflächenkonzeption.

Bauleitplanerische Vorbereitung, seit kurzem Grundstückstausch, Wettbewerb zur Gestaltung der Fläche etc. – alles ist bereits fertig oder kurz vor dem Abschluss.

Die Haushaltsentscheidung die Investitionsmittel, die insbesondere die Bauvorbereitung, Sicherstellung einer historisch wertvollen Mauer an der Westseite und Beseitigung von Gefahrenstellen beinhaltete, zu streichen, war fatal. Das Ökokonto hier einmal durch die Anschubfinanzierung eines Parks zu füllen, diesen zu bauen und dann für das nächste Projekt Abbuchungen vorzunehmen, ist nicht gelungen.

Zwar wird jetzt durch Zuordnungen von anderen B-Plänen auch eine erkleckliche Summe zustande kommen, aber ein revolvingender Fond ist nicht möglich. Solche die Praxis gegebenenfalls erleichternden Instrumente, wie eine Kostenerstattungsverordnung wurden in Berlin auch noch nicht erlassen – Regelungen werden in den einzelnen B-Plänen getroffen.

Aber an diesem Beispiel – dem Nordbahnhof – lässt sich auch gut das Praxisproblem erörtern, wer für solche Mittel z. B. Munitionssuche, Altlastenproblem, Bodenaustausch, Herstellung der Verkehrssicherung oder Sanierung von Infrastruktureinrichtungen (Tunnel) etc. aufkommen muss. Wir haben bisher den Standpunkt vertreten, dass dies aus anderen Haushaltsmitteln finanziert werden muss (Zweckbindung der Mittel).

In einer Stadt, wie Berlin taucht dieses Problem immer wieder auf, da Fläche nicht vermehrbar ist und nicht unendlich zur Verfügung stehen. Beim Nordbahnhof meinem Beispiel ist es so, dass die Instandsetzung einer nicht mehr standfesten Begrenzungsmauer – selbstverständlich denkmalwert – und die Sanierung eines Tunnels unter dem Gelände finanziert werden muss. Wenn dies nicht realisiert wird, kann die Fläche nicht als Kompensationsmaßnahme hergestellt werden.

Dabei handelt es sich auch nicht um eine zu vernachlässigende Summe, sondern um ca. 2 Mio. DM oder 1 Mio. € mit einer Finanzierung über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist das nicht mehr abzudecken.

Wie regeln Sie das meine Damen und Herren in ihrem Bundesland? Wir werden voraussichtlich nur mit Hilfe von ABM/SAM o. ä. und einem auf ein Minimum – Herstellung der Verkehrsicherung – arbeiten und den Nordbahnhof realisieren, da die

wie schon erwähnt Mittel für die vollständige Instandsetzung z. B. der Mauer oder Tunnel unter dem Park, im Haushalt gestrichen wurde.

Wie erfolgt die Auswahl und Bereitstellung von Flächen?

Das ist und bleibt ein wichtiges Thema, da hier langfristige Strategien gefragt sind und das Zusammenwirken vieler notwendig ist.

In Berlin sind ca. 40 % aller Flächen der Ausgleichflächenkonzeption in der Hand der Gemeinde, 14 % teilweise und bei 46 % ist ein Zugriff derzeit nicht gegeben, so dass eine Handlungsfähigkeit gegeben ist. Wir gehen davon aus, dass die Bezirke, die die Flächen auch für die Ausgleichskonzeption gemeldet haben, sich für die Flächenakquisition und -vorbereitung verantwortlich fühlen und dies mit Hilfe von Bauleitplanung, Grundstückstausch, -kauf etc. organisieren. Wenn dies nicht erfolgt, kann immer nur die Fläche prioritär in die Gunst von Ausgleichsmitteln kommen, die im Vorfeld vorbereitet wurde und zur Verfügung steht. Nichts desto trotz muss man sich auch Gedanken machen, wie langfristig der Pool an Flächen flexibel erweitert und neu bestückt werden kann; ist dafür ein Instrument, wie das in Berlin gewählte – das Landschaftsprogramm mit seinen Verfahrensmodalitäten (Einleitung, Trägerbeteiligung, Bürgerbeteiligung) eigentlich das adäquate oder sollte man nicht eher informelle Instrumente, die dann aber das Manko der nicht demokratischen Legitimierung hat, nutzen? Ich lasse diese Frage mal offen und leite über zu der dritten Frage.

Welche qualitativen Auswirkungen auf die Grünflächen gibt es?

Selbstverständlich hat die Finanznot, die Grundstücksknappheit, die Höhe der Bauvorbereitungsmittel Einfluss auf die Kompensationsmaßnahme – denn je teurer das eine, desto weniger Mittel gibt's für die „Grün“-Maßnahme selbst.

Aber ich möchte dabei auf einen anderen Aspekt hinweisen. Wie stehen wir denn überhaupt zu dem stetigen Zuwachs an Grünflächen – meine Damen und Herren!

Ist nicht hier eigentlich das Ende der Fahnenstange erreicht und wir müssten uns um die Qualifizierung der Flächen kümmern, denn es werden uns vielleicht in Zukunft mehr Flächen zur Verfügung stehen als uns lieb ist. Ich erinnere an die Diskussionen zur schrumpfenden Stadt und dem Programm des Bundesbauministeriums „Stadtumbau Ost“; Halle, Leipzig, Cottbus können davon ein Lied singen.

In Berlin ist angesichts der Mittelknappheit, die in den Naturschutz- und Grünflächenämtern dazu geführt hat, dass nur noch die Verkehrssicherung gewährleistet wird und auch dies kaum noch sichergestellt werden kann, der Zuwachs an Grünflächen problematisch und wird mehrheitlich abgelehnt – ja man bemüht sich zum Teil darum, auch Flächen wieder loszuwerden.

Ich bin der Auffassung, dass wir von der Wachstumseuphorie – auch wenn ich jetzt vielleicht einige in diesem Saal provoziere – weg kommen müssen und uns auf die Qualitäten konzentrieren müssen.

Ob das dann soweit geht, dass Vorhabensträger die Pflege von Wiesenflächen übernehmen oder vielleicht die Forstämter für die Waldpflege zusätzlich Gelder bekommen, darüber lässt sich sicher monatelang diskutieren.

Wie werden der Kosten für eine dauerhafte Pflege der Kompensationsflächen und Maßnahmen finanziert?

Ich bin der Auffassung auch hier müssen neue Wege gesucht und gefunden werden; ist es nicht vorstellbar, dass wir Kompensationsmittel für die Pflege von temporären Brachflächen, die herrliche Biotope darstellen und in Berlin sich durch das Vorkommen zahlreiche Insekten und Libellenarten auszeichnen, einsetzen? Ich stelle mir hier in Berlin die vielen Gewerbefläche, die keiner Nutzung unterliegen vor und könnte mir vorstellen, dass Flächen die sich z. B. für den Biotop- und Artenschutz oder auch für eine extensive Nutzung für Erholung eignen mit Mitteln aus Ausgleich und Ersatz gepflegt und unterhalten werden.

Sind nicht Grünflächen auf Zeit denkbar, die auch kompensatorischen Charakter haben?

Eine vagabundierende Biotopfläche?

Noch sind wir nicht so weit hier – aber wie ist es in 10-15 Jahren in Berlin

- ist mit Bevölkerungsrückgang auch weiterhin zu rechnen,
- das produzierende Gewerbe geht – wenn es nicht schon gegangen ist – aus der Stadt,
- der Dienstleistungssektor benötigt nicht mehr, sondern weniger und eher dezentrale kleinere Flächen;
- der Abriss von Gebäuden z. B. 40 Kita-Standorte in Hellersdorf-Marzahn werden nicht mehr benötigt etc.

Ich glaube die Diskussion muss sich mit dem Schrumpfungsprozess der Städte auseinandersetzen, aber vielleicht geht ja meine mir nachfolgende Rednerin Frau Freifrau von Fritsch aus Leipzig, für diese Stadt sind ja schon Konzepte der Schrumpfung in der Diskussion, darauf ein.

6.2 Stadt Leipzig

ANGELIKA FREIFRAU VON FRITSCH

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin gebeten worden aus Sicht der Stadt Leipzig zu den Schwerpunkten

- Anrechnung geförderter Maßnahmen als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen
- Substitutionseffekte infolge der Pools
- innerstädtische Brachenrenaturierung als Schwerpunkt der Kompensationsmaßnahmen

zu sprechen. Erlauben Sie mir bitte, den Schwerpunkt meines Vortrags auf die „innerstädtischen Brachenflächen als Kompensationsmaßnahmen“ zu richten.

Einführend kurz etwas zum **Aufbau des Ausgleichsflächenmanagements in der Stadt Leipzig**

Im Jahre 2000 hat die Stadt Leipzig begonnen, ein Ausgleichsflächenmanagement aufzubauen. Die Ausgleichsregelung wird seit dem konzeptionell und vorsorgeorientiert umgesetzt. Ziel ist, die Kompensationsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet – in Ansätzen schon darüber hinaus in der Region Leipzig – unter Berücksichtigung der Prioritäten der integrierten Stadtentwicklung und der Entwicklung regionaler Grünzüge umzusetzen. Die Bestandteile des Ausgleichsflächenmanagement sind

- Flächenpool mit potenziellen Ausgleichsflächen,
- Ökokonto,
- Leipziger Bewertungsmodell,
- Pflegemaßnahmen,
- Ausgleich auf innerstädtischen Brachflächen,
- die Arbeitsgruppe Ausgleichsflächenmanagement.

Der Flächenpool, das Ökokonto und das Leipziger Bewertungsmodell sind voll funktionsfähig und haben sich in der Praxis bewährt. Für die Pflegemaßnahmen wird zurzeit ein Katalog erarbeitet, der die Herstellungs- und Entwicklungspflege für die einzelnen Kompensationsmaßnahmen festlegt.

1. Anrechnung des Eigenanteils geförderter Maßnahmen als vorgezogene Kompensationsmaßnahme

Im Rahmen der regionalen Zusammenarbeit im „Grünen Ring Leipzig“, beteiligt sind 14 Kommunen sowie zwei Landkreise, wurden über Fördermittel des Landes Sachsen seit 1998 31 ha Brachen renaturiert und dadurch Grün- und Biotopverbünde in Leipzig und in das Umland geschaffen.

Eine Bewertung dieser Maßnahmen nach dem Leipziger Bewertungsmodell (dabei werden die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild und Flora/Fauna bewertet) ergab eine naturschutzfachliche Aufwertung. Da Eingriffe von Investoren mit hohen Versiegelungen verbunden sind, stellen Brachenrenaturierungen mit ihrem Entsiegelungsgewinn eine potenzielle Ausgleichsmaßnahme dar. Deshalb wurde beim Fördermittelgeber – dem Land – beantragt, den 40%igen Eigenanteil über Ausgleichsgelder refinanzieren zu können. Die Zustimmung erfolgte und so konnten 40 % der tatsächlichen Kosten in das Ökokonto eingestellt werden. Davon wurden bereits ein Drittel der Kosten verschiedenen Vorhaben zugeordnet. In Leipzig wird das Ökokonto sowohl für die Bauleitplanung als auch für die Fachplanungen, wie z. B. Straßenbau, angewandt. Es wurde ein Durchschnittswert pro Punkt in Höhe von 0,36 € gebildet, so dass eine gerecht Verteilung der Kosten auf die Ausgleichspflichtigen erfolgt.

Ohne die bisher geförderten Maßnahmen wäre es nicht möglich gewesen in Leipzig das Ökokonto aufzubauen. Da keine Mittel für diese Maßnahmen „im Vorgriff“ in den Haushalt eingestellt werden konnten.

2. Substitutionseffekte

Die schwierige Haushaltslage führt auch in Leipzig dazu, dass die Finanzierungsfunktion der Eingriffsregelung genutzt wird, um Maßnahmen durchzuführen, für die im „normalen“ Haushalt nicht genügend Mittel eingestellt werden konnten. In einigen Fällen ist dies sicher vertretbar und wird auch angewandt. So zum Beispiel bei Fluss- und Brachenrenaturierung.

Problematisch wird dies in Bezug auf Grün- und Freiflächenentwicklung gesehen, die mit sehr vielen Gestaltungselementen verbunden sind bzw. bei Maßnahmen im § 34 BauGB.

Die meisten Kompensationsflächen fallen nach der Herstellungs- und Entwicklungspflege in die Unterhaltungslast der Kommunen. In der Vergangenheit war dies im Regelfall nach drei Jahren. Um den Haushalt zu entlasten wird zurzeit nach Recherchen in der Fachliteratur sowie in Anlehnung an Erfahrungen anderer Kommunen ein Pflegekatalog für die Herstellungs- und Entwicklungspflege erarbeitet. Dabei werden die Zeiträume in Richtung „Reifestadium“ bzw. Zielbiotop verlängert. Die vollständige

Entwicklung ist erst nach Jahren erreicht. Dadurch wird die anrechenbare Herstellungs- und Entwicklungspflege zukünftig in Leipzig auf mindestens fünf bis 20 Jahre erhöht werden, je nach Maßnahmeart.

3. Innerstädtische Brachenrenaturierung als Kompensationsmaßnahme

Seit 1990 ist in Leipzig ein starker Rückgang der Industrie und des Gewerbes zu verzeichnen. Großflächig mussten nicht mehr erhaltungswerte Gebäude abgerissen werden. Im Ergebnis liegen ca. 10 % der Stadtfläche brach.

Einerseits ist dies ein großes Flächenpotenzial, andererseits nehmen neue Investoren (Beispiel Porsche, BMW) lieber bisher unerschlossene, vor allem altlastenfreie Flächen in Anspruch, so dass sich die Investitionen auf den Brachflächen in Grenzen halten.

Der notwendige Stadtumbau, bei dem u. a. auch Grünstrukturen entwickelt werden sollen, ist sehr kostenintensiv. Mit dem städtischen Haushalt allein ist dies nicht zu bewältigen. Als Komplementärfinanzierung sollen verstärkt Ausgleichsgelder in den innerstädtischen Raum gelenkt werden.

Das Thema „Ausgleich auf innerstädtischen Brachflächen“ ist deshalb ein wichtiger Bestandteil des Ausgleichsflächenmanagements. Es ist politisch gewollt 50 % der Ausgleichsmaßnahmen Leipzigs in den innerstädtischen Bereich zu lenken. Bei der Umsetzung dieser Vorgabe sind fachliche, rechtliche und finanzielle Aspekte zu berücksichtigen, deren Handhabung mit erheblichen Problemen verbunden ist.

Unstrittig ist, dass die Begrünung von innerstädtischen Brachflächen vor allem wegen des hohen Entsiegelungsgewinns eine geeignete Ausgleichsmaßnahme ist. Deshalb wird bei der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu einem Eingriff auch die Möglichkeit des Ausgleichs im innerstädtischen Bereich geprüft. Dies wirkt einerseits der zusätzlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen entgegen, andererseits werden dadurch Gründefizite im innerstädtischen Raum beseitigt, das Wohnumfeld aufgewertet, das Stadtklima verbessert sowie die Entwicklung der Erholungsangebote im urbanen Raum nachhaltig unterstützt.

Definiert wurde in unserer Arbeitsgruppe der Begriff „innerstädtische Brache“ als „ungenutztes Flurstück, das durch sein Erscheinungsbild oder seinen Zustand das Handeln der Stadt im öffentlichen Interesse erfordert und sich im Geltungsbereich des § 34 BauGB befindet“.

Die Kernprobleme beim Ausgleich auf innerstädtischen Brachflächen sind die

- Gewährleistung der Dauerhaftigkeit und
- die hohen Kosten.

Entsprechend der Forderung aus dem Naturschutzgesetz muss der Ausgleich dauerhaft erbracht werden. Dabei ist „dauerhaft“ ein unbestimmter Rechtsbegriff, der in verschiedenen Fachbereichen auch unterschiedlich ausgelegt wird (z. B. 30 Jahre, eine Generation u. a.). Aus Sicht des Naturschutzes, der die Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsregelung bildet, sind Ausgleichsflächen so lange zu sichern, wie die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Eingriffes existiert. Da in aller Regel z. B. ein neu gebautes Gewerbegebäude, ein Wohnhaus oder eine Straße auf absehbare Zeit nicht wieder zurückgebaut werden, muss von einer zeitlich unbegrenzten Beeinträchtigung ausgegangen werden. Dieser muss eine zeitlich unbegrenzte Kompensation in Form einer durchgeführten Ausgleichsmaßnahme gegenübergestellt werden.

Der Ausgleichspflichtige stellt deshalb für seinen Eingriff eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme her bzw. löst seine Kompensationspflicht durch Gelder ab und lässt die Maßnahme durch die Stadt umsetzen.

Im Geltungsbereich des § 34 BauGB besteht jedoch grundsätzlich und grundlegend Baurecht, ein Ausgleich muss im Falle eines Eingriffes aufgrund der Gesetzeslage nicht erbracht werden. Dies gilt auch bei baulicher Wiedernutzung einer Brachfläche, die für eine Ausgleichsmaßnahme herangezogen worden ist.

Werden Ausgleichsmaßnahmen in den innerstädtischen Bereich gelenkt, ergibt sich zwangsläufig der Konflikt, dass die Maßnahme aufgrund der Naturschutzgesetzgebung dauerhaft gewährleistet sein muss, die Fläche aufgrund des Baurechtes jedoch jederzeit wieder bebaut werden kann.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund müssen verwaltungsintern Voraussetzungen geschaffen werden, die die Dauerhaftigkeit trotz bestehenden Baurechts gewährleisten. Dies gilt nicht nur im Sinne des Naturschutzes, sondern auch in Verantwortung für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme eingesetzter Investorengelder.

Neben dem Problem der Gewährleistung der Dauerhaftigkeit steht außerdem das Problem der hohen Kosten.

Anrechenbar sind grundsätzlich bei einer Ausgleichsmaßnahme:

- Planungen,
- Kosten für die Umsetzung der Maßnahme,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege,
- Grunderwerb und Bereitstellungskosten für das Grundstück.

In Leipzig befinden sich die Brachflächen im innerstädtischen Bereich zu 85 % im Privatbesitz und sind durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

Im Vergleich zum Außenbereich ist zum Erreichen eines gleichen Aufwertungspotenzials der finanzielle Aufwand deshalb aufgrund der erheblichen Grundstückspreise und Herrichtungskosten im Innenbereich bedeutend höher als im Außenbereich.

Demzufolge wird der Ausgleichspflichtige, der seine Maßnahme z. B. auf einer Ackerfläche umsetzt, ohne Entsiegelungskosten und geringeren Grunderwerbskosten, besser gestellt, da diese finanziell weitaus günstiger ist.

Dies widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz im Verwaltungshandeln und ist nicht investorenfreundlich.

Will die Stadt Ausgleichsmaßnahmen in den innerstädtischen Bereich lenken, müssen Möglichkeiten gefunden werden, diese auch für die Investoren attraktiv zu gestalten.

Vor diesem Hintergrund diskutierte die Arbeitsgruppe die Änderung des Leipziger Bewertungsmodells unter dem Aspekt Vergabe von Bonuspunkten.

Es wurde untersucht, ob es naturschutzfachlich zu begründen ist, durch eine Änderung des Modells Maßnahmen im innerstädtischen Bereich höher zu bewerten, um ein günstigeres Verhältnis Bewertungspunkte/Kosten zu erreichen.

Das Leipziger Bewertungsmodell weist allein aufgrund der fachlichen Gegebenheiten in der Regel eine „Bevorzugung“/Gewichtung der innerstädtischen Lagen auf. Stark versiegelte Flächen mit allen negativen Begleiterscheinungen finden sich verstärkt im innerstädtischen Bereich, so dass auf diesen Flächen auch das höchste Aufwertungspotenzial gegeben ist. In der Summe werden mehr Wertpunkte als auf Flächen im Außenbereich erreicht.

Darüber hinaus berücksichtigt das Modell bereits jetzt die besondere Situation der innerstädtischen Lagen aus fachlicher Sicht durch die Möglichkeit der Vergabe eines Zuschlags beim Schutzgut Wasser und beim Schutzgut Klima.

Einer Änderung des Modells wurde deshalb sowohl aus fachlichen als auch aus rechtlichen Gründen nicht zugestimmt.

Alle städtischen Flächen, die bisher nicht vermarktet wurden, von ihrer Lage her aber für eine Renaturierung geeignet wären, werden hinsichtlich ihrer Eignung als Ausgleichsfläche überprüft. Durch das Liegenschaftsamt wird eine entsprechende Liste erarbeitet und zur Prüfung an das Amt für Umweltschutz übergeben.

Bei einer Zuordnung solcher Flächen werden durch den Ausgleichspflichtigen die Bereitstellungskosten für das Grundstück (Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Grunderwerbsnebenkosten bzw. Wertminderung des Grundstückes) getragen. Um die Kosten zu minimieren wird vorgeschlagen darauf ganz oder zumindest teilweise zu verzichten. Dies geht allerdings zu Lasten des städtischen Haushaltes!

Da sich 85 % der innerstädtischen Brachflächen im Privatbesitz befinden ist vor der Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme entweder der Ankauf oder aber das Einverständnis des Eigentümers erforderlich.

Eine alternative Variante zum Ankauf ist die Umsetzung von Maßnahmen auf privaten Flächen, deren Eigentümer die Zustimmung dafür erteilt. Rechtlich gesichert wird diese Variante durch einen Gestattungsvertrag, den der Eigentümer entweder mit dem Ausgleichspflichtigen bzw., wenn die Stadt die Maßnahme für den Ausgleichspflichtigen umsetzt, mit der Stadt abschließt.

Der Vorteil für den Ausgleichspflichtigen sind die geringeren Kosten durch den nicht notwendigen Grunderwerb. Der Eigentümer erhält dafür eine renaturierte Fläche, für die er – sofern sie als öffentliche Grünfläche gewidmet ist – keine Grundsteuer zahlen muss. Die sonstigen Eigentümerpflichten bestehen weiter.

Erfahrungen mit Gestattungsverträgen zeigen, dass ein Abschluss auf „Dauer“ bisher noch nicht möglich war, da dies einer Entwertung des Grundstückes wegen des Baurechtsverlustes gleichzusetzen ist. Als Zwischenlösung sind Gestattungsverträge jedoch eine praktikable Lösung. Dabei sollte eine Mindestdauer von 15 Jahren festgelegt werden.

Im Falle der späteren Bebauung müsste die Stadt an anderer Stelle auf ihre Kosten den Ausgleich erbringen.

Nach Abschluss der fast einjährigen Diskussion zum Thema „innerstädtischen Brachflächen als Kompensationsmaßnahme“ kommt die Arbeitsgruppe Ausgleichsflächenmanagement zu folgendem

Fazit:

1. Die AG Ausgleichsflächenmanagement unterstützt den Vorschlag, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, vor allem wegen des hohen Entsiegelungsgewinns, auf innerstädtischen Brachen durchzuführen. Das Hochwasser in den letzten Wochen hat auf dramatische Weise gezeigt, welche Auswirkungen Versiegelungen nicht nur für die Natur und Landschaft, sondern auch für die Menschen haben können.
2. Die Dauerhaftigkeit von Ausgleichsmaßnahmen lässt sich am besten auf städtischen Flächen (durch Selbstbindung der Kommune, diese auch dauerhaft der Natur und Landschaft zur Verfügung zu stellen) gewährleisten. Da jedoch nicht genügend städtische Flächen zur Verfügung stehen, setzt dies Haushaltsmittel für den Ankauf privater Grundstücke voraus.
3. Die kostenlose Bereitstellung städtischer Fläche an den Ausgleichspflichtigen wäre die investorenfreundlichste, da kostengünstige Lösung für den Ausgleichspflichtigen. Bedeutet jedoch eine zusätzliche Belastung des städtischen Haushaltes durch den

vorher notwendigen Grunderwerb bzw. den Verzicht auf die Anrechnung der Bereitstellungskosten.

4. Der Abschluss eines Gestattungsvertrages bei privaten Flächen verursacht zwar kurzfristig die geringsten Kosten für die Stadt, es fallen jedoch zu einem späteren Zeitpunkt – sobald der Eigentümer von seinem Baurecht Gebrauch macht – sehr hohe Kosten für die Wiederherstellung der Ausgleichsfläche an anderer Stelle für die Stadt an. Dies ist haushaltsrechtlich nicht zu vertreten, deshalb können nur für solche Flächen Gestattungsverträge abgeschlossen werden, bei denen die Dauerhaftigkeit der Maßnahme gewährleistet ist.
5. Die Aufnahme von teuren Maßnahmen in das neu aufzubauende Ökokonto ist die kurzfristig praktikabelste Lösung, setzt trotzdem die Bereitstellung von finanziellen Mitteln für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen „im Vorgriff“ voraus.
6. Vor jeder Umsetzung einer dauerhaften Ausgleichsmaßnahme im inner-städtischen Bereich ist zu prüfen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist und diese gegebenenfalls durchzuführen.
7. Die Ausweisung dauerhafter Ausgleichsflächen auf innerstädtischen Brachflächen ist auch aufgrund aktueller Stadtentwicklungstendenzen sinnvoll und richtungweisend. Eine ernsthafte Realisierung und Finanzierbarkeit ist jedoch nur dann gewährleistet, wenn die derzeit praktizierte Bodenpolitik grundlegend reformiert und den tatsächlichen Marktentwicklungen angepasst wird.
8. Ein 50%iger Ausgleich im innerstädtischen Bereich ist nur möglich ist, wenn erhebliche finanzielle Mittel für den Grunderwerb bzw. die Herstellung der Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

6.3 Regionalpark Rhein-Main

DR. LORENZ RAUTENSTRAUCH

Ich will zunächst kurz erläutern, was das Regionalparkprojekt ist – und danach auf drei Fragen eingehen, die vom Veranstalter gestellt wurden. Die drei Fragen betreffen 1. die Erfahrungen mit Nutzungskonflikten zwischen Naturschutz und Erholung; 2. die Funktion der Eingriffsregelung als zusätzliche Finanzierungsquelle für den Regionalpark und 3. die Einschätzung von Substitutionseffekten infolge des Pools und die Abgrenzung von kommunalen Pflichtaufgaben.

6.3.1 Vorstellung des Regionalparkprojektes

Das Projekt Regionalpark Rhein-Main wurde 1994 vom Umlandverband Frankfurt in Gang gesetzt. Es wurde für eine Übergangszeit von der Nachfolgeorganisation des Umlandverbandes, dem Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, übernommen. Es wird, so hoffen wir, im nächsten Jahr von einer noch zu gründenden Dachgesellschaft Regionalpark Rhein-Main fortgeführt.

Das Projekt Regionalpark umfasst nach bisheriger Planung Regionalparkrouten von über 400 km Länge im gesamten engeren Verdichtungsgebiet der Region. Das Konzept zielt darauf ab, in den Freiflächen, die im Verdichtungsraum zwischen den Siedlungen übrig geblieben sind, ein Netz aus landschaftlich reizvoll gestalteten Wegen und Anlagen entstehen zu lassen. Der Grundgedanke, der bei der Konzeption des Regionalparks vor nunmehr über zehn Jahren im Vordergrund stand, war es, einen Beitrag zur Sicherung von Freiflächen im engeren Verdichtungsgebiet Rhein-Main zu leisten. In der Terminologie der Planer: man wollte einen Beitrag zur Sicherung der „Regionalen Grünzüge“ erbringen – und zwar dadurch, dass man sie für die städtische Bevölkerung als Erholungslandschaft vor der Haustüre aufwertet und damit in deren Augen besonders schützenswert macht. Deshalb kommt es darauf an, die Regionalparkrouten in den Freiflächen zwischen den Siedlungen – quasi als Rückgrat der Grünzüge – wirklich zu gestalten und zwar parkartig.

Regionalparkwege sind deshalb in der Regel eingefasst in mindestens 10 m breite Wiesenstreifen und sind markiert durch Alleen, Baumgruppen, Buschgruppen. In Abständen von einigen 100 m liegen große und kleine Anlagen. Das Spektrum dieser Anlagen reicht von intensiv gestalteten Gärten bis zu naturnahen Arealen, Naturschutzgebieten, Feuchtwiesen, Trockenstandorten. Historisch bedeutsame Orte und Objekte werden einbezogen, Kunstwerke, Landmarken, Aussichtstürme werden geschaffen.

Das Regionalparkprojekt ist im Landschaftsplan des Umlandverbandes verankert. Es fungiert dort - neben dem regionalen Biotopverbundsystem - als regionales Konzept zur Bündelung von Kompensationsflächen.

Das Regionalparkprojekt wird seit etwa sieben Jahren in einer ganzen Reihe von Teilprojekten umgesetzt. Bislang sind etwa 15 Mio. € investiert – mit den im Bau befindlichen Projekten sind es etwas 20 Mio. €. Etwa 6 Mio. € davon wurden in den Grunderwerb gesteckt. Ein etwa 25 Kilometer langer, zusammenhängender und beispielhafter Abschnitt wurde insbesondere im Bereich des so genannten Pilotprojektes angelegt. Dieses Pilotprojekt wurde 1995 auf dem Gebiet der Mainstädte Hattersheim, Flörsheim und Hochheim eingeleitet. Es wurde eine Durchführungsgesellschaft gegründet, der die drei Städte und der Verband als Gesellschafter angehören. Im Pilotprojekt wurden in wesentlichem Umfang Flächen- und Maßnahmenpools gebildet.

6.3.2 Erfahrungen mit Nutzungskonflikten zwischen Naturschutz und Erholung am Beispiel des Regionalparks

Diese Konflikte gibt es. Wie sie aussehen, hängt wesentlich davon ab, wer der Diskussionspartner auf der Naturschutzseite ist. Man kann nicht von „dem Naturschutz“ im Rhein Main Gebiet sprechen. Die Bandbreite der Zielsetzungen und die Härte mit der sie vertreten werden, variiert. Grob vereinfachend gibt es zwei Gruppen: Dominierend auch in den bisher einflussreichen Naturschutzbeiräten ist die Gruppe der konservativen Naturschützer, für die der Schutz und womöglich die Wiederherstellung von Lebensräumen einer ehemaligen bäuerlichen Kulturlandschaft des Rhein-Main Gebietes im Vordergrund steht. Geringeren, aber allmählich wachsenden Einfluss hat die Gruppe derer, die die Möglichkeit der Entwicklung einer neuen – ökologisch vermutlich ebenfalls wertvollen – Kulturlandschaft im Kontext einer dichten Besiedlung der Rhein-Main Stadtlandschaft konzidiert.

Beide Gruppen schätzen auf der Makro-Ebene die grundsätzliche Zielsetzung des Regionalparks, Freiflächen/Regionale Grünzüge im Verdichtungsraum systematisch dadurch zu schützen, dass sie für die städtische Bevölkerung aufgewertet werden. Dies ist zumindest die überwiegende Meinung. Es gibt auch die Position, dass mit dem Geld, das bisher für Regionalparkzwecke aktiviert werden konnte „für die Natur vielmehr hätte geleistet werden können“ wenn man auf die Zielsetzung Erholung verzichtet oder sie nachrangig behandelt hätte.

Die Konflikte werden jenseits dieser allgemeinen Ebene der Diskussion bei der praktischen Umsetzung der Teilprojekte, vor allem mit dem konservativen Naturschutz bei den Unteren Naturschutzbehörden und in den Beiräten ausgetragen. Man kann zwei Arten von Konflikten unterscheiden:

- Im ersten Fall geht es um den Grad der Entwertung / Störung von vorhandenen oder durch den Regionalpark neu geschaffenen Biotopen durch die Erholungsnutzung. Der Naturschutz kämpft regelmäßig darum, Menschen „raus“ zu halten.
- Im zweiten Fall geht es um die aus der Sicht des Naturschutzes falsche Gestaltung / Umgestaltung von Lebensräumen, die für bestimmte Tier- und insbesondere für bestimmte Vogelarten wichtig sind. Aus dieser Sicht kann zum Beispiel das Anpflanzen von Alleen in bislang offenen / baumlosen Landschaften zu einem Konfliktfall werden.

Aufgrund der Konflikte muss gelegentlich auf ein Regionalparkteilprojekt verzichtet werden. Es müssen Kompromisse bei in der Regel ungewisser Verhandlungsdauer ausgehandelt werden. Im Ergebnis kann man jedoch feststellen, dass der Regionalpark als Chance für ein neues überkommunales Grünflächensystem auch zum Wohle des Naturschutzes akzeptiert ist; und dass auch der Gedanke, Kompensation im Regionalpark zu realisieren, im Grundsatz akzeptiert wird.

6.3.3 Die Funktion der Eingriffsregelung als zusätzliche Finanzierungsquelle für den Regionalpark

Die Eingriffsregelung wird in der Tat als zusätzliche Finanzierungsquelle genutzt. Trotzdem ist nicht von einer Fehlleitung zu sprechen. Die Festlegung des Regionalparks und des regionalen Biotopverbundsystems im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist in sehr enger Zusammenarbeit auch mit Vertretern des Naturschutzes als ein Konzept zur Bündelung von Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet worden. In diesem Rahmen ist auch Einigkeit darüber erzielt worden, im Regionalparkprojekt neben den Maßnahmen, die im Sinne des Naturschutzes als „Aufwertung“ zu gelten haben, auch Maßnahmen aufzunehmen, die nur der Verbesserung der Erlebnisqualität bzw. des Erholungsnutzens der Landschaft für die Menschen dienen. Diese Maßnahmen sind vielfach als Eingriffe zu werten. Das Regionalparkprojekt wird deshalb qua Definition über zwei unterschiedliche Maßnahmentypen finanziert:

- Als Maßnahmen, die auch Kompensationsqualität im Sinne des Naturschutzes bzw. der dazu gegenwärtig vorliegenden Bewertungsverfahren haben. Diese Maßnahmen können ganz oder teilweise aus Mitteln finanziert werden, die zur Erfüllung von Kompensationsverpflichtungen bereitgestellt werden.
- Als Maßnahmen, die im Wesentlichen (nur) der Verbesserung der Erholungsqualität dienen und nach gegenwärtigen Bewertungsverfahren keine Kompensationsqualität haben. Diese müssen aus anderen Quellen finanziert werden.

In der bisherigen Praxis bei der Umsetzung des Regionalparks haben sich unterschiedliche Fallkonstellationen für die Realisierung / Finanzierung von Regionalparkmaßnahmen aus Kompensationsverpflichtungen herauskristallisiert:

1. Im Zuge der Regionalparkrealisierung werden aufwertende Maßnahmen finanziert und durchgeführt. Diese Maßnahmen werden von den Naturschutzbehörden auf einem Ökokonto registriert. Die Ökopunkte werden später an Eingreifer mit Kompensationsschulden verkauft. Im Pilotprojekt des Regionalparks wurden auf diese Weise Ökopunkte zum Preis von ca. 2,5 Mio. € verkauft. Ein Anteil von 40 % dieser Summe wurde dabei für die Sicherung der Pflege eingerechnet.
2. Im Rahmen von Planfeststellungsverfahren oder Bebauungsplanverfahren werden zusammen mit den Naturschutzbehörden kompensationsfähige Regionalparkmaßnahmen festgelegt und von den Eingreifern realisiert.
3. Mittel aus der Ausgleichsabgabe werden für die Umsetzung von Regionalparkmaßnahmen eingesetzt.

Bei allen diesen Fallkonstellationen spielt natürlich die Frage der Kosten bzw. der erzielbaren Preise für die Ökopunkte eine wichtige Rolle. Die für den Eingreifer im Rhein-Main Gebiet billigste Form, Kompensationsverpflichtungen zu erfüllen, ist die zuletzt genannte Konstellation, nämlich die Ausgleichsflächenabgabe mit 32 Cent pro Ökopunkt. Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der höheren Bodenpreise im Rhein-Main Gebiet wesentlich teurer. Ob und welcher Preis (über 32 Cent) schließlich gezahlt wird, ist Verhandlungssache und richtet sich wesentlich nach der Stärke der Partner im jeweils konkreten Fall.

6.3.4 Einschätzung von Substitutionseffekten infolge des Pools und Abgrenzung von kommunalen Pflichtaufgaben

Eine generelle und fundierte Einschätzung, in welchem Umfang Poolbildung im Rhein-Main-Gebiet zur Reduzierung von Haushaltsansätzen für Grünordnungsmaßnahmen der Kommunen führt, kann nicht gegeben werden. Ob und inwieweit sie in einzelnen Kommunen stattfindet, hängt natürlich mit der Finanzknappheit zusammen. In Frankfurt z. B. trifft diese Knappheit gegenwärtig mit besonderer Härte die innerörtlichen Grünflächen. Es ist gut denkbar, dass hier der ein oder andere Mitarbeiter in der Stadtverwaltung besondere Phantasie entwickelt, Ausgleichsmittel in diesen Grünflächen einzusetzen. Aber abgesehen davon, dass nicht beurteilt werden kann, ob hier möglicherweise unzulässige Substitution stattfindet, hat dies mit Poolbildung in dem Sinne, wie sie hier diskutiert wird, nichts zu tun.

Neben den innerörtlichen Grünflächen und Parks gibt es in Frankfurt den weiter außen liegenden GrünGürtel Frankfurt. Und hier wissen wir und unterstützen auch, dass die

dort durchgeführten aufwertenden Maßnahmen zu einem Teil als Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden – ansatzweise auch vorbereitet durch Poolbildung. Gleichwohl kann man hier, wie auch bei allen anderen Regionalparkmaßnahmen, die wir bislang im Rahmen von Flächenpools oder auch außerhalb davon durchführen, nicht von Substitution sprechen. Denn es handelt sich weder beim Frankfurter GrünGürtel noch beim Regionalpark um eine traditionelle kommunale Pflichtaufgabe. Die Aufwertung von Landschaft zwischen den Siedlungen durch einen Regionalpark ist keine Pflichtaufgabe.

Unter der Überschrift Substitution kann man mit Regionalpark und GrünGürtel Frankfurt eher von einem gegenteiligen Effekt sprechen. Wenn über den GrünGürtel oder das Regionalparkprojekt und seinen Flächen- und Maßnahmenpool Ausgleichsmöglichkeiten angeboten werden, dann kann sich das als eine Konkurrenz auswirken zu den Kompensationsmaßnahmen, die Kommunen auf innerörtlichen Grünflächen, über die sie verfügen, vielleicht durchführen möchten. Der Regionalparkflächen- und Maßnahmenpool, so kann man die Erfahrung im Rhein-Main-Gebiet kurz fassen, wirkt sich deshalb nicht als Substitution aus, sondern erschwert vielmehr Substitution.

7 PODIUMSDISKUSSION: POTENZIALE DER FLÄCHEN- UND MAßNAHMENPOOLS AUS DER SICHT DER BETEILIGTEN AKTEURE

CHRISTA BÖHME (Deutsches Institut für Urbanistik):

Meine sehr geehrten Damen und Herren, wir starten jetzt mit der letzten Etappe unserer heutigen Konferenz, dem Podiumsgespräch. Wir hoffen, dass Sie nach dem langen und anstrengenden Tag noch ausreichend Kraftreserven für diesen abschließenden Teil des Tagungsprogramms bereithalten.

Thema unseres Podiums sind die Potenziale von Flächen- und Maßnahmenpools aus der Sicht der verschiedenen beteiligten Akteure. Hierzu zählen vor allem die Naturschutzverwaltungen als Gewährsträger für eine fachgerechte Planung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, die Städte und Gemeinden als Verantwortliche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und als potenzielle Poolnutzer sowie natürlich die Landwirtschaft als größte Gruppe der Landnutzer und Flächeneigentümer. Vertreter aller dieser drei genannten Akteursgruppen sind hier auf dem Podium versammelt und werden im Folgenden von Herrn Herberg und mir zu Chancen und Möglichkeiten von Pools aus ihrer jeweiligen Akteurssicht befragt.

Beginnen möchte ich mit einer Frage an Herrn Herbert vom Bundesamt für Naturschutz. Herr Herbert, eine Erwartung, die von vielen Vertretern des Naturschutzes mit der Einrichtung von Flächen von Flächen- und Maßnahmenpools verbunden wird, ist die der besseren Realisierung der naturschutzfachlichen Ziele. Herr Köppel sprach heute Morgen in diesem Zusammenhang von dem „Zauber der Pools“. Für wie realistisch halten Sie diese Erwartung?

MATTHIAS HERBERT (Bundesamt für Naturschutz):

Vielen Dank für die Frage. Ich plädiere dafür, Flächen- und Maßnahmenpools vor allem als Umsetzungsinstrument der Eingriffsregelung zu diskutieren, also als einen Teil des Naturschutzes und der Landschaftspflege, und ich halte sie für eine mögliche Strategie, Defizite gerade in der Eingriffsregelung abzubauen. Ich meine, dass es daher wichtig ist, keine Verallgemeinerung der Poolkonzepte zuzulassen. Dabei können Fragen wie zum Beispiel

- Inwiefern soll Regionalentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Landwirtschaft innerhalb von Pools stattfinden?

- Wie gehen wir mit Klimaschutzfragen oder mit dem großen Schlagwort der Nachhaltigkeit innerhalb von Poolkonzepten um?

nicht in erster Linie die Wertmaßstäbe von Bevorratungskonzepten zum Ausgleich sein. Die Maßstäbe leiten sich ausdrücklich aus der Eingriffsregelung ab. Das heißt erheblich beeinträchtigte Funktionen erfordern Kompensationen. Damit meine ich die erheblich beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Gänze und nicht nur Biotoppunkte. Weiterer Wertmaßstab im Rahmen der Bevorratung sind die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, um diese erheblichen beeinträchtigten Funktionen zu kompensieren. Das heißt diese Maßnahmen müssen tatsächlich geeignet sein, die erheblichen Beeinträchtigungen zu kompensieren. Aber das haben wir heute schon im „Duell“ von Herrn Battefeld und Herrn Breuer oft genug gehört und vertieft.

Trotz allem lassen Sie mich hierzu ergänzen: Umsetzungsdefizite in der Eingriffsregelung können nach meiner Auffassung mit Bevorratungskonzepten abgebaut werden, weil Pools am Problem der Flächenverfügbarkeit ansetzen. Voraussetzung hierfür ist allerdings ein naturschutzfachliches weitsichtiges Konzept, das gut organisiert und mit landschaftsplanerischem Sachverstand erstellt worden ist. Es darf sich also nicht nur um eine Restflächenverwaltung des Liegenschaftsamtes handeln, sondern es muss ein Kompensationskonzept vorliegen, das an dem Leitbild von Naturschutz und Landschaftspflege ansetzt, das seine Suchräume vor dem Hintergrund der zu erwartenden Eingriffe wählt, das entsprechende notwendige Kompensationsvorschläge konkretisiert und das – dies sage ich nicht bewusst zuletzt – auch andere Raumansprüche berücksichtigt.

Ebenso wichtig scheint mir im Rahmen der Bevorratungsdiskussion aber auch die Installierung eines stetigen Managements, dessen Aufgaben die Flächen- und Maßnahmenauswahl, die Bevorratung der Flächen, die Ausführung von Durchführungs- und Funktionskontrollen im Hinblick auf die Kompensationsmaßnahmen sowie der Aufbau von Kommunikations- und Kooperationsstrukturen zwischen Flächeneigentümern und -nutzern sind.

In diesem Sinne können Poolmodelle eine integrative Umsetzungsstrategie sein, die sowohl fachliche als auch rechtliche und motivierende Elemente unter dem naturschutzfachlichen Anspruch der Eingriffsregelung vereint. Inwiefern dieser Kooperations- und Managementansatz auch für weitere Zielbereiche des Naturschutzes und der Landschaftspflege nutzbar ist, dem wird noch nachzugehen sein. Ich denke, dass zum einen die frühzeitige Suche nach verfügbaren Flächen und zum anderen die frühzeitige Erkennung von Flächennutzungskonflikten übertragbare Ansätze für andere Bereiche des Naturschutzes sein können. Die Frage der Übertragbarkeit wird auch in einem Forschungs- und Entwicklungs-vorhaben des Bundesamtes für Naturschutz noch

weiter untersucht werden. Dabei wird dieses Vorhaben sehr eng an die Ergebnisse der heutigen Statuskonferenz anknüpfen und diese bei der Bearbeitung berücksichtigen.

ALFRED HERBERG (Technische Universität Berlin):

Das Land Brandenburg, bzw. sie als Eingriffsreferat der Naturschutzverwaltung, hat, im Gegensatz zu dem vorhin geäußerten Eindruck, der bei manchen Kommunen entstanden ist, doch sehr stark mit dem Vollzug der Eingriffsregelung zu tun. Dies gilt insbesondere bei Großvorhaben. Dadurch sind sie selbst sehr intensiv mit den Umsetzungsproblemen, die sich daraus ergeben, befasst. Sie haben sich auch sehr stark dafür gemacht, diesen Pool Kulturlandschaft „Mittlere Havel“ einzuführen. Welche Vorteile erwarten sie konkret aus der Realisierung dieses Pools, z. B. Vollzugerleichterung o. ä., und welche Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang den Überlegungen zur Zertifizierung von Pools zu, die ja auch vom Land Brandenburg angestrebt werden?

AXEL STEFFEN (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg):

Herr Herberg, die Frage, inwieweit Poolmodelle die Umsetzung der Eingriffsregelung erleichtern, die muss man differenziert beantworten. Im Großen und Ganzen überhaupt nicht! Im Gegenteil, die Umsetzung der Eingriffsregelung mit Hilfe von Poolmodellen ist mit sehr viel Aufwand verbunden, in den verschiedensten Verfahrensschritten, die in der Eingriffsregelung eine Rolle spielen. Erleichterung sehe ich in einem einzigen Punkt, aber das ist allerdings auch ein ganz zentraler:

Die Kontrolle wird erleichtert, weil ich erstmals mit Hilfe konkreter Ansprechpartner, die die Pools betreiben sollen, die Möglichkeit habe, wirklich Kontrollen durchzuführen. Das Problem der Kontrolle ist mitnichten nur eine Frage der Bauleitplanung, sondern ich sehe hier das Kontrolldefizit, wenn auch nicht in diesem Umfang, auch im Rahmen der Fachplanung. Auch eine so blendend auf die Eingriffsregelung eingestellte Fachverwaltung wie die Straßenbauverwaltung, kann ihnen nicht beantworten, wie denn die Flächen in fünf Jahren, wenn sie dann ins allgemeine Bundesvermögen gehen, tatsächlich weiter betreut und behandelt werden. Das ist eine „Black box“!

Wir erwarten von den Poolansätzen, die wir in Brandenburg zu befördern versuchen, einmal Lösungsansätze im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Da arbeiten wir sehr gut mit den Kollegen des Städtebauministeriums zusammen, um hier wenigstens so ein kleines Förderprogramm auflegen zu können. Der Nutzen der Poolansätze ganz

gezielt für die Fachplanung ist, hier zu einer verbesserten Kontrolle zu kommen. Alle anderen Aspekte, im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung sind, wenn man sich mit Poolansätzen beschäftigt, ein äußerst mühseliger Weg, an dem man aber, und das möchte ich angesichts der geschilderten Risiken deutlich betonen, nicht vorbeikommt. So kann es sein, dass der rechtlich geforderte dann vielleicht nicht mehr ganz die Rolle spielt. Herr Breuer hat die Punkte angesprochen. Diese Risiken muss man eingehen, wenn man Poolaspekte vorantreiben will. Ich halte sie für wesentlich um beispielsweise auch Schlüsselprojekte des Naturschutzes im Sinne einer Aufwertung tatsächlich angehen zu können.

Es reicht nicht aus, das habe ich so ein bisschen den Worten von Herrn Breuer entnommen, zu sagen, wir haben die gesetzliche Regelung, das sind die und die Bedingungen, die ich voll und ganz unterstreiche, und dann sagen wir den Akteuren: nun macht mal. Vielleicht kann man sich da als Fachbehörde auch ein bisschen leichter tun dies zu sagen.

Die Praxis ist, dass die Kollegen in den Naturschutzbehörden, egal auf welcher Ebene, mal eben schnell einen umfangreichen Landschaftspflegerischen Begleitplan auf den Tisch „geknallt“ bekommen, den sie sich Seite für Seite durchsehen müssen. Ihre Zeit ist aber gerade ausreichend einen Haken dahinter zu machen oder nicht. Die Naturschutzbehörden laufen, wie Herr Battefeld sehr plastisch ausgeführt hat, dem eigentlichen Problem hinterher. Es gilt, die Sache sozusagen umzudrehen und da gibt es keine andere Alternative als mit Poolansätzen voranzugehen.

Zur Zertifizierung: Da wir nicht alles, was man sich theoretisch vorstellen kann, unter einem Poolansatz laufen lassen wollen, legen wir Wert darauf, dass eine bestimmte fachliche Qualität von Pools eingehalten wird. Ich bin sehr froh, dass das BfN hier eines unserer Modellvorhaben in Brandenburg begleitet, und in soweit auch eine entsprechende fachliche Validität abgesichert ist.

Wir wollen zwei Dinge mit der Idee, Poolansätze künftig zertifizieren zu wollen, erreichen.

Punkt eins ist, wir wollen weiter Werbung machen. Wir sehen, dass dies immer noch nicht ausreichend als günstigster Lösungsansatz gesehen wird, weder im kommunalen Bereich noch im Fachplanungsbereich. Die Akzeptanz fehlt einfach noch. Wir wollen Werbung machen und das kann man u. a. dadurch, indem man so ein Zertifikat mit entsprechenden fachlichen Voraussetzungen verknüpft auflegt.

Und der zweite Punkt ist eben die Sicherstellung einer fachlichen Mindestqualität für solche Pools.

CHRISTA BÖHME (Deutsches Institut für Urbanistik):

Herr Paßlick, wir haben heute schon einiges zum Thema Flächenmanagement gehört. Sie haben mitgewirkt an der Erarbeitung eines Positionspapiers des Bau- und Verkehrsausschusses beim Deutschen Städtetag zum Strategischen Flächenmanagement. Welchen Beitrag können aus Ihrer Sicht Flächen- und Maßnahmenpools für ein Strategisches Flächenmanagement leisten?

ULRICH PABLICK (Stadtverwaltung Bocholt):

Das städtische Flächenmanagement hat vielfältige Aufgaben. Es hat dafür Sorge zu tragen, dass Flächen für die verschiedensten kommunalen Zwecke rechtzeitig und bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Dazu zählt vor allem bezahlbares Bauland für die bauwilligen Familien sowie Gewerbeflächen für die Wirtschaftsförderung. Poolflächen sind ein zunehmend wichtiger werdender Baustein des kommunalen Flächenmanagements, da sie als Bauvoraussetzungsland für die Realisierung fast aller Flächennutzungen unentbehrlich sind.

Bei der Entwicklung von Poolflächen wird daher in Bocholt folgendermaßen verfahren.

- Gezielter Ankauf geeigneter Flächen,
- „Widmung“ bereits im Eigentum der Stadt stehender Flächen als Poolflächen,
- Ankauf nicht als Poolflächen geeigneter landwirtschaftlicher Flächen und anschließender Flächentausch mit Landwirten gegen geeignete, entwicklungsfähige Flächen.

Unentbehrliches Instrument des Poolflächenmanagements ist das Poolflächenkonzept, welches in Form von Suchräumen größere, zusammenhängende Flächen mit erkennbarem ökologischen Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial definiert. Auf diesen Flächen lassen sich dann – in Abstimmung mit den Entwicklungszielen der Landschaftsplanung für die zukünftige Landschaftsentwicklung – in größerem Umfang und damit auch kostengünstiger als auf deutlich kleineren Ausgleichsflächen wertsteigernde Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen für den Arten- und Biotopschutz durchführen.

Damit hat die Einrichtung eines Ausgleichsflächenpools auch kostendämpfende Wirkungen beim Grunderwerb und bei den Maßnahmekosten (Herrichtung-, Pflege- und Unterhaltungskosten).

ALFRED HERBERG (Technische Universität Berlin):

Herr Baumgarten, wir haben vorhin schon gehört, welche Probleme Kommunen bei der Unterhaltung und Pflege von Flächen haben, weil die entsprechenden Haushaltstitel beispielsweise in den Kommunen zusammengestrichen werden. Sehen sie, aus ihrer Hamburger Kenntnis oder auch aus ihrer Kenntnis aus der Gartenamtsleiterkonferenz, in der Eingriffsregelung bzw. in den Geldern, die daraus erwirtschaftet werden, eine Möglichkeit Impulse zu setzen für die kommunale Freiflächenentwicklung, oder ist das nach ihrer Einschätzung eher ein randliches Thema?

HEINER BAUMGARTEN (Behörde für Umwelt und Gesundheit Hamburg):

Zunächst würde ich gerne unterscheiden zwischen den einzelnen Flächenarten. Wenn sie Grünflächen ansprechen, dann müsste man erst einmal genau definieren, was man darunter versteht. Wenn man alles das als Grünflächen bezeichnet, was in der Stadt grün erscheint, dann würde ich Ihre Frage mit Nein beantworten. Wenn Sie aber die Flächen, die planrechtlich im Sinne des Baugesetzbuches als Grünflächen gesichert sind, meinen, dann dürften sich Finanzierungsmöglichkeiten aus dem Ausgleichsflächentopf auch nicht ergeben, allenfalls einmal in ganz begrenzten Ausnahmefällen. Zu diesem Thema sind aber schon aus den Mitgliedsstädten der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) beim Deutschen Städtetag ganz verschiedene Positionen vertreten worden. Grundsätzlich gilt aber, dass die Mittel, die in einem Ausgleichspool zur Verfügung stehen auch zweckgebunden und nicht beliebig einzusetzen sind. Ich habe es aber in der Stadt mit unterschiedlichen Grünflächenarten zu tun, die vorrangig der Erholungsnutzung durch die Stadtbevölkerung dienen und zu diesem Zweck hergerichtet und entsprechend ausgestattet wurden und aus meiner Sicht auch einen Eingriff darstellen.

Dieses Thema diskutieren wir auch unter den Fachkollegen in der Gartenamtsleiterkonferenz durchaus emotional und heftig. Es gibt die Position: Ist mir doch egal, woher das Geld kommt, Hauptsache ich kann in meiner Stadt das Grün, gleichgültig für welchen Zweck und welche Nutzung es gedacht ist, sichern und pflegen. Natürlich dient auch innerhalb von Parkanlagen und Grünflächen ein gewisser Prozentsatz dem Naturschutz, nämlich überall da wo Pflanzen und Tiere Lebensraum finden. So lässt sich eine Begründung für den Einsatz von Ausgleichsmitteln in Grünflächen konstruieren.

Ich halte das für absolut falsch und rechtlich problematisch, wenn wir als Kommunen die Mittel, die wir zweckgebunden von den Maßnahmenträgern bekommen haben, nicht zweckentsprechend verwenden. Dies kümmert die Kommunalpolitiker zurzeit aber

wenig, weil sie den Haushalt entlasten wollen und gucken schon mal – wie das heute auch von Berlin dargestellt worden ist – auf die Ausgleichsmittel, die aus privaten Quellen sprudeln und die für kommunale Pflichtaufgaben eingesetzt werden sollen. Im Zweifel wird ein Parkanlagen-Projekt eben so definiert, dass es in diese Richtung passt. Wir Fachleute stellen uns gegen diese politischen Intentionen und müssen immer wieder an die Kollegen in den Städten appellieren, hier wirklich hart zu bleiben. Ich kann Herrn Breuer nur recht geben und sagen, es ist zunächst die „reine Lehre“ anzuwenden, an die müssen wir immer wieder erinnern, um nicht ständig in einen Kuhhandel zu gelangen und nach jeder Möglichkeit zu suchen, um in unseren Städten das Grün noch finanzieren zu können. Völlig richtig ist auch – das ist heute in den Vorträgen deutlich geworden – wenn es nach der Kommunalpolitik ginge, würde in der kommunalen Sparpolitik zunächst das Geld für den Naturschutz gestrichen. Wenn das zu Sanierung des Haushaltes noch nicht reicht, dann wird es für die öffentlichen Grünflächen gestrichen. Und es wird ja gestrichen, weil man es an anderer Stelle braucht: nämlich in der Regel zur Vorbereitung von weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft. Und hier würde die Angelegenheit nun wirklich völlig absurd, wenn wir Fachleute Geld aus den Ausgleichsmitteln für andere Maßnahmen, die nicht in direktem Zusammenhang mit dem ein Eingriff stehen, einsetzen würden. Deshalb beantworte ich Ihre Frage nach der Möglichkeit mit Geldern aus der Eingriffsregelung neue Impulse für die Freiflächenentwicklung zu setzen mit „Nein“, weil diese Mittel ausschließlich zweckgebunden zu verwenden sind. Außerdem gilt das Prinzip, dass die kapitalisierten Mittel für die Pflege und Unterhaltung auch auf den Naturschutzflächen eingesetzt werden müssen – hier fand ich sehr einleuchtend das Beispiel aus dem Großraum Frankfurt, wo 40 % der Mittel aus dem Ausgleichspool für die Pflege und Unterhaltung eingesetzt werden.

Ich weiß, dass in vielen Städten nicht so konsequent gehandelt wird und warte auf den Moment, wo in einer Stadt ein Maßnahmenträger klagt, weil das Geld, das er für den Ausgleich und die notwendigen Pflegemaßnahmen zur Verfügung gestellt hat, nicht zweckgebunden eingesetzt, sondern zweckentfremdet wurde.

Und nun zur Frage: Wie lange muss die Pflege finanziert sein? Da gibt es unterschiedliche Auffassungen. Die übliche Herstellungs- und Entwicklungspflege ist zweifellos zu kurz, gar keine Frage. Da sind wir uns sicher sehr schnell einig. Wir gehen bei der GALK davon aus, dass die Pflege mindestens für eine Generation sicher zu stellen ist, wobei „Generation“ mit rund 25 bis 30 Jahren zu definieren ist. Wir gehen also nicht auf die 100 Jahre wie bei Gebäuden, aber auf den Zeitraum einer Generation ein und versuchen darüber auch die Nachhaltigkeit der Kompensationsmaßnahme zu definieren, denn erst dann ist ein nachhaltiger Ausgleich für den Eingriff erreicht. Auch

hier ist die Diskussion sicher nicht abgeschlossen wie auch die heutige Veranstaltung gezeigt hat.

Auch deshalb können wir in der Grünflächenpolitik und der Grünflächenentwicklung der Städte (im Sinne von Erholungsflächen wie Parks etc.) aus dem Bereich des Ausgleichspools keinen großen Nutzen schöpfen. Unter fachlichen Gesichtspunkten bewerte ich eine solche Diskussion sehr kritisch. Gleichwohl sehe ich auch die politischen Bestrebungen, die Ausgleichspools für die allgemeine Grünflächenversorgung und -pflege zu nutzen und da wird auch der große politische und fachliche Streit in den nächsten Jahren stattfinden.

Dennoch wird die Finanzknappheit der Städte – sie ist glaube ich überall ähnlich, gleichgültig welche Farbe die Regierung einer Stadt gerade hat – das Sparen immer in den Bereichen beginnen, die wir zu vertreten haben. Auch insofern kann ich jedem nur raten, nicht den Strohalm des Ausgleichspools zu greifen, um daraus seine Parkanlagen und seinen Betriebshaushalt zu finanzieren.

Ein letzter Satz zu der Frage: Können wir es uns überhaupt noch leisten in den Städten Flächen als Parkanlagen zu übernehmen? Frau Cloos hat das Thema schon angesprochen. Wir müssen zusätzliche Flächen übernehmen, solange Städte wachsen. In schrumpfenden Städten ist die Frage, was aus den brachfallenden Flächen wird. Hier bin ich der Meinung, müssen die Grünflächen- und Naturschutzämter Konzepte vorlegen und Flächenbedarf anmelden. Brachflächen mit nicht mehr vorhandener baulicher Nutzung können einen neuen Nutzen oder auch Nutzung im Sinne des Naturschutzes oder der Grünflächenversorgung in der Stadt bekommen.

Hier ist es für mich nicht eine Frage des Verzichtes, sondern einer Neuwidmung und Umwidmung im Sinne einer für Mensch, Tier und Pflanze lebenswerten Stadt.

CHRISTA BÖHME (Deutsches Institut für Urbanistik):

Die nächste Frage richtet sich ausnahmsweise gleich an zwei Podiumsvertreter, an Herrn Andresen als Vertreter der Landwirtschaft und an Herrn Steffen als Vertreter des Naturschutzes: Zwischen Landwirtschaft und Naturschutz kommt es immer wieder zu Nutzungskonflikten. Im Zusammenhang mit Flächen- und Maßnahmenpools stellt sich dabei die Frage, inwieweit Pools dazu beitragen können, die Konflikte zwischen Naturschutz und Landwirtschaft zu minimieren. Können Pools beispielsweise dazu führen, dass – wie Herr Kötter heute Mittag ausgeführt hat – Kompensationsmaßnahmen sowohl auf ökologisch sinnvollen, aber gleichermaßen auf landwirtschaftlich vertretbaren Flächen stattfinden?

GODBER ANDRESEN (Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein):

Dazu möchte ich anfangs anmerken, dass die Nutzungskonflikte zwischen Naturschutz und Landwirtschaft auch in den letzten zehn Jahren deswegen zustande gekommen sind, weil in der Regel von vornherein die Landwirtschaft nicht mit in die Planung eingebunden wurde. Wenn wir beispielsweise, wie wir heute Nachmittag auch schon gehört haben, das Instrumentarium des Agrarstrukturellen Fachbeitrages oder Agrarstrukturellen Entwicklungsbeitrages mit in die Konzeption einbeziehen, dann – denke ich – können die Landwirte für ihren eigenen Betrieb auch Planungssicherheit bekommen und können ihre betriebswirtschaftliche Ausrichtung auf die Naturschutzbelange einstellen.

Ich möchte kurz auf das Beispiel Schleswig-Holstein eingehen. Hier wurde bereits 1993 im Landesnaturschutzgesetz festgelegt, was jetzt auch im Bundesnaturschutzgesetz geregelt ist: und zwar ein Anteil von 15 Prozent der Landesfläche als Vorrangflächen des Naturschutzes, auf denen ein Biotopverbundsystem aufgebaut werden soll, zu sichern. Zusätzlich entsteht mit der neuen Wasserrahmenrichtlinie der EU ein weiterer Flächenbedarf in Schleswig-Holstein im Umfang von etwa 40.000 Hektar. Und schließlich werden – wie wir heute auch wieder gehört haben – für Siedlungs- und Verkehrszwecke bundesweit täglich rund 130 Hektar neue Fläche in Anspruch genommen, für die wiederum entsprechender Ausgleich zur Verfügung gestellt werden muss. Uns erscheint daher wichtig, dass alle diese Planungen von vornherein gebündelt werden. Flächen- und Maßnahmenpools sollten nicht nur für sich alleine, sondern gemeinsam mit der Biotopsystemplanung und der neuen wasserwirtschaftlichen Planung betrachtet und abgestimmt werden. Zu diesem Zweck ist es sinnvoll, frühzeitig Arbeitsgruppen mit Vertretern der Landwirtschaft und des Naturschutzes sowie der Kommunal-, Kreis- und Landesverwaltung zu bilden, um die Flächenansprüche an die Landwirtschaft festzustellen und zu überlegen, wie sich die Landwirtschaft hierauf einstellen kann. Ein wichtiges Instrumentarium in diesem Zusammenhang ist die Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung.

Um auch Vorteile für die Landwirte zu schaffen, sollten vorrangig Grenzertragsstandorte wie z. B. Niederungsflächen, trockene magere Standorte und vor allem bei uns in Schleswig-Holstein mit dem dichten Knicknetz kleine parzellierte Flächen als potenzielle Poolflächen in Betracht gezogen werden. Diese Konzentration von einerseits Landwirtschaft auf Standorte mit guten Produktionsbedingungen und andererseits Biotopverbundsystemen auf Grenzertragstandorte führt zwar zu einer Segregation der Landschaft, die sich aber meines Erachtens in einer modernen Agrarlandschaft nicht vermeiden lässt.

Schließlich ist im Zusammenhang mit der Bildung von Pools zu berücksichtigen, dass es dem einzelnen Landwirt bei einer Hof- und Betriebsaufgabe wenig nützt, nur seine Flächen zu verkaufen, sondern dass er ein Interesse hat, den gesamten Hof und Betriebsstandort zu veräußern. Dies muss bei Poolkonzepten beachtet werden.

AXEL STEFFEN (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg):

Aus meiner Sicht stellt sich die Frage, die natürlich mit einer bestimmten, sich auch in der heutigen Diskussion gezeigten Brisanz verbunden ist, etwas nüchterner. Zunächst einmal ist mir wichtig zu betonen, dass wir unsere strategischen Ansätze in Brandenburg aus konkreten Erfahrungen mit der Umsetzung der Eingriffsregelung ableiten. Wir haben in diesem Jahr das vierte Mal eine so genannte Landschaftsschau aufgelegt, mit der wir einen großen Teil von Kompensationsmaßnahmen auf ihre Umsetzungsqualität prüfen lassen. Die Ergebnisse zeigen relativ deutlich, dass komplexe Maßnahmen wesentlich besser als Einzelmaßnahmen umgesetzt werden.

Ich lege daher großen Wert darauf, wenn mir beispielsweise ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit fantastischen Ideen von Landschaftsplanern vorgelegt wird, dass mir gleichzeitig gesagt wird, wer denn für die Umsetzung und zwar über diese berühmten drei bis fünf Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus Sorge trägt. Und wenn ich Landnutzer und regionale Akteure vor Ort habe, die daran interessiert sind, an den Maßnahmen mitzuwirken und entsprechende Verträge einzugehen, dann ist mir das wesentlich wichtiger als an anderer Stelle ein etwas höheres Aufwertungspotenzial beispielsweise durch die Anlage eines Trockenrasenbiotops zu erreichen, bei dem ich aber nicht weiß, wer ihn die nächsten 15 Jahre pflegt. Die Umsetzung und die Pflege der Kompensationsmaßnahmen sind für mich daher einer der wesentlichen Ansatzpunkte, um mit der Landwirtschaft vermehrt ins Gespräch zu kommen.

Zweitens ist der Poolsatz der einzige Ansatz, der es überhaupt ermöglicht, im Vorfeld diese wichtigen Gespräche mit der Landwirtschaft zu führen. Es gibt kein einziges Zulassungsverfahren, in dessen Rahmen es möglich wäre, diese Abstimmung mit der Landwirtschaft mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf durchzuführen. Da gibt es keine Alternative zu den Poolansätzen. Einer der Schwerpunkte in unserem Modellvorhaben „Mittlere Havel“ ist daher auch, Wege der Einbeziehung der Landwirtschaft in Poolkonzeptionen zu prüfen.

Dritte Bemerkung in diesem Zusammenhang: Es geht im Naturschutz nicht nur darum in erster Linie Verträge mit Landwirten abzuschließen. Wenn sie mich vor die Wahl

stellen, eine Kompensationsmaßnahme A, die keinerlei Pflege langfristig bedarf, zu vergleichen mit einer Kompensationsmaßnahme B, die sehr langwierige Pflegemaßnahmen nach sich zieht, dann würde ich im Zweifel immer die weniger pflegeintensive Maßnahme vorziehen, weil sie größere Aussichten auf Erfolg haben wird. Insofern kann es gar nicht darum gehen, hier ein „entweder/oder“ zu diskutieren, als ob die Eingriffsregelung sich jetzt zunehmend ausschließlich auf die landwirtschaftliche Produktion einschießen würde. Vielmehr gibt es eine breite Palette von unterschiedlichen Maßnahmentypen, die vor dem Hintergrund der Kontrollmöglichkeiten jeweils eine eigene Umsetzungslösung benötigen.

Im Übrigen stellt sich der berühmte Flächenkonflikt zwischen Landwirtschaft und Naturschutz, zumindest in dem sehr walddreichen Bundesland Brandenburg, meistens als ein Nutzungskonflikt zwischen Forst- und Landwirtschaft dar. Grund hierfür ist die im Zuge der Waldumwandlung ohne Wenn und Aber geforderte Ersatzaufforstung. Wir haben deshalb im Land Brandenburg in einem ersten Harmonisierungsansatz erreicht, dass alle Forderungen seitens der Forstwirtschaft, die über einen Aufforstungsausgleich im Verhältnis 1:1 hinausgehen, auch ausdrücklich im Sinne von Waldumbaumaßnahmen umgesetzt werden können. Das minimiert die immer so gern beschworenen Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Naturschutz.

ALFRED HERBERG (Technische Universität Berlin):

Wir haben von Frau Cloos gehört, dass die Ausgleichsflächenkonzeption des Landes Berlin bereits relativ große Aufmerksamkeit in den politischen Raum hinein erregt hat. Würden Sie sagen, vor dem Hintergrund ihrer Kenntnisse, dass solche Poolkonzeptionen die Vermittelbarkeit und auch die Diskussion der Eingriffsregelung in den politischen Raum hinein erleichtern, insbesondere im kommunalpolitischen Raum?

ULRICH PABLICK (Stadtverwaltung Bocholt):

Früher galt mit Blick auf die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft für kommunale Vorhaben: „Was nichts kostet, ist auch nichts wert.“ Seit der Einführung der Eingriffsregelung wird den politischen Entscheidungsträgern quasi zwangsweise der Wert von Natur und Landschaft in der Stadt verdeutlicht. Die Botschaft – auch für den akademisch nicht vorgebildeten – Kommunalpolitiker lautet schlicht: Wer schon beim Eingriff sparsam ist und diesen minimiert, schont auch beim Ausgleich den Stadtsäckel. Wenn der Eingriff auch im Plangebiet ausgeglichen werden soll, sind jedoch die dafür anzukaufenden Grundstücke in der Regel teurer, da sie als Bauhoffungsland oder gar

Bauerwartungsland angekauft werden müssen. Unentbehrliche Instrumente des Poolflächenmanagements sind das Poolflächenkonzept für die freie Landschaft und der Grünordnungsrahmenplan für die siedlungsnahen Bereiche, welche in Form von Suchräumen größere, zusammenhängende Flächen mit erkennbarem ökologischen Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial definieren.

Man kann seit Einführung der Möglichkeit, Eingriffe auch plangebietsextern ausgleichen zu können, schon deshalb eine leicht steigende Akzeptanz feststellen, weil die Poolflächen i. d. R. noch zum landwirtschaftlichen Bodenrichtwert angekauft werden können. Das Bauen ist also diesbezüglich billiger geworden (ca. 0,50 bis 1,50 €/m² Grundstücksfläche als Ablöse für planexternen Ausgleich in Folge der Schaffung von Bauland).

Probleme bereitet zunehmend die (auch im Rat vertretene) Landwirtschaftslobby, die in den Ausgleichsflächen eine zusätzliche, übermäßige Konkurrenz auf dem Bodenmarkt sieht. Dabei gibt es durchaus noch genügend Landwirte, die ihre Flächen bei anstehenden Betriebsaufgaben der Stadt anbieten. Immer öfter zeigt sich jedoch auch ein benachbarter Landwirt am Zukauf und der Optimierung seiner Betriebssituation interessiert. Auch wird unterstellt, die Pflege der Poolflächen sei viel zu teuer. Sie wird verglichen mit der herkömmlichen Grünflächenpflege und erkennt, dass es schon Pflegeverträge zwischen Stadt und Landwirten gibt, die der Stadt keine Kosten, dem Landwirten jedoch noch einen gewissen Nutzen z. B. durch extensive Mäh- und Weidflächen bringen.

Ein letzter Aspekt einer größeren Akzeptanz könnte in einem grundsätzlichen Wechsel in der europäischen Agrarpolitik begründet liegen, die, schon ansatzweise erkennbar, den extensiven ökologischen Landbau fördern hilft. Hier sind mittelfristig strategische Allianzen zwischen Kommunen und Landwirten denkbar (Anrechnung von Ökopunkten bei der Umorientierung zum ökologischen Landbau, Vertragsnaturschutz etc.)

CHRISTA BÖHME (Deutsches Institut für Urbanistik):

Herr Baumgarten, die räumliche Entkoppelung von Eingriff und Kompensation und in der Folge von dieser Entkoppelung die Einrichtung der Flächen- und Maßnahmenpools ermöglichen es sämtliche Kompensationsflächen außerhalb der Bebauungsplangebiete zu realisieren. Sehen Sie in diesem Umstand eher eine Chance für eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne kleinerer Plangebiete und dichter Bauweisen, oder sehen Sie eher die Gefahr einer Minderausstattung der Baugebiete mit Grünflächen?

HEINER BAUMGARTEN (Behörde für Umwelt und Gesundheit Hamburg):

Hier würde ich gern wieder unterscheiden: Die Ausstattung der Städte mit Grünflächen im Sinne einer Versorgung der Bevölkerung mit Erholungsgrün orientiert sich an dem Bedarf nach den städtebaulichen Richtwerten, die wir in den Städten nach unterschiedlichsten Kriterien und Grundlagen anwenden. Diese Werte werden zwar im Hinblick auf ihre Gültigkeit immer wieder in Frage gestellt, aber sie haben ihre Berechtigung und sind auch als Orientierung für die Stadtplanung akzeptiert.

Bei der Frage der Entkoppelung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen gibt es dagegen bezogen auf die Ausgleichsflächen eher ein Risiko zu beschreiben. Es besteht nämlich die Gefahr, dass der Ausgleich doch mit sehr starker zeitlicher Verzögerung gegenüber dem eigentlichen Eingriff stattfindet. Mittels Flächenpool und Flächenmanagement wird versucht, zeitlich versetzt die nächste sich bietende kostengünstige Gelegenheit für den Ausgleich zu finden. In Hamburg haben wir jedenfalls diese Erfahrungen gemacht und ich glaube, dass dies auch bei anderen Städten der Fall ist, insbesondere bei denen, in denen es noch einen Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsflächen gibt.

Ich habe Zweifel, ob Flächenpools zu einer flächensparenderen Siedlungsentwicklung beitragen können, weil es keine Möglichkeit gibt, den „Flächenverbrauchern“ mit den Ausgleichsflächen Paroli zu bieten. Die Investoren kommen meist gar nicht mehr selbst, sondern haben Entwicklungsgesellschaften gegründet, die zuerst bei den Politikern und nicht bei den Planern auftauchen und dort ein tolles Projekt, das hohe Steuereinnahmen für die Stadt verspricht, politisch verankern. Die Planung muss dann nachvollziehen, was die Politik schon verabredet hat. Insofern glaube ich nicht an einen flächensparenden Mechanismus der Flächenpools und ich meine wir würden uns auch selbst überschätzen, wenn wir denn glaubten, über die Pools Einfluss auf den Flächenverbrauch nehmen zu können.

Richtig ist aber, dass man natürlich im Sinne des heute schon mehrfach zitierten Flächenkonzepts für den Naturschutz eine ganze Menge erreichen kann. So lassen sich über die Pools Zusammenhänge und Vernetzungen herstellen, die sonst vielleicht nicht gelingen. Auch funktionierende Landschaftspläne – das sind Landschaftspläne, die nicht nur beschlossen, sondern auch akzeptiert sind und umgesetzt werden – können eine bessere Steuerung des Flächenverbrauchs bewirken, in dem beispielsweise Tabubereiche deutlich gekennzeichnet werden. Soweit ein Potenzial an innerstädtischen Brachflächen vorhanden ist, kann man die weitere Entwicklung auch stärker nach innen orientieren. Ich gehe aber dabei nicht so weit, dass ich hier eine wirklich große Chance für eine Reduzierung des Flächenverbrauchs sehe, zumal der Einfluss, den hier wiederum die Politik auf Flächenverbrauch und Stadtentwicklung hat, nicht unterschätzt werden darf.

Daher ist es auch mit dem planerischen Instrumentarien allein nicht getan. Vielmehr muss an Runden Tischen oder in ähnlichen Strukturen Überzeugungsarbeit geleistet werden. Daran dürfen aber nicht nur die Fachvertreter, sondern müssen auch die Politiker beteiligt sein. Wenn z. B. Landwirtschaft und Naturschutz an einem Tisch zusammen kommen, ist das zwar positiv, aber wenn die Kommunalpolitik davon nichts weiß und auch nichts ahnt, wird es schwierig die Abstimmungsergebnisse umzusetzen. Dabei zeigen die Erfahrungen in Hamburg wie wichtig das Aufeinanderzugehen von Naturschutz und Landwirtschaft ist. Solange die Diskussion zwischen Landwirtschaft und Naturschutz kontrovers geführt wurde und die beiden sich als Konkurrenten sahen, hat sich nichts bewegt. Seit dem es aber Gespräche zwischen Landwirtschaft und Naturschutz gibt, hat sich sehr viel entwickelt und es sind tatsächlich Partnerschaften in bestimmten Bereichen entstanden, ob über den Vertragsnaturschutz oder über vertraglichen Pflegeregelungen im Rahmen der Eingriffsregelung. Diese Wege sind die einzigen, die ich für erfolgsversprechend halte.

ALFRED HERBERG (Technische Universität Berlin):

So, Herr Andresen, ich habe wieder eine Frage an Sie: Unter welchen Konditionen sind Flächenpools für Landwirte, so weit Ihnen das aus Ihrem Zuständigkeitsbereich bekannt ist, interessant? Gibt es da tatsächlich Interesse oder stößt es eher auf Ablehnung?

GODBER ANDRESEN (Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein):

Also, ich kann Ihnen nur ehrlich sagen, i. d. R. muss das für die Landwirte interessant sein, das hat ja hier heute auch Herr Hasemann uns deutlich aufgezeigt. Ein selbständiger Landwirt, der auch kaufmännisch rechnen kann, wird sofort merken, dass da Potenziale für ihn und für seinen Betrieb drin sind. Das gleiche gilt für die Möglichkeit über dieses Flächenmanagement über den Flächenpool tatsächlich eben auch Tauschflächen zur Verfügung zu stellen, aus Grenzertragsstandorten herauszukommen und dann eben attraktivere Standorte zu bekommen. Das einzige wo ich vielleicht noch ein bisschen Zweifel hab, das ist in Schleswig-Holstein durch die Umsetzung des Landesnaturschutzgesetzes bedingt, ist die Tatsache, wie es mit den Maßnahmenpools eigentlich aussieht. Die Landwirte müssen hundertprozentig sicher sein, dass ihnen durch dieses Maßnahmenmanagement nicht durch die Hintertür die Fläche verloren geht, weil das so ziemlich das schlimmste ist, was ihnen passieren könnte.

Wir haben ein Beispiel im Zusammenhang mit dem Uferrandstreifenprogramm Schleswig-Holstein gehabt, wo wir 250 Kilometer Uferrandstreifen beidseitig von Gewässern angelegt haben, über Vertragsnaturschutz, fünf Jahre lang. Dann ist in Schleswig-Holstein das Landesnaturschutzgesetz gekommen und hat festgelegt, dass Sukzessionsflächen, die länger als fünf Jahre brach liegen in den gesetzlichen Biotopstatus hineinwandern. Der Naturschutz muss nach Möglichkeit vermeiden, dass bei diesen Poolbereichen Tendenzen in dieser Richtung entstehen. Ansonsten kann ich Ihnen nur sagen, dass Herr Dr. Bunzel zwar heute 30 Einzelfälle oder Pools aus Schleswig-Holstein benannt hat, diese müssen aber meiner Meinung nach Pools aus städtischen Bereichen sein bzw. im Zusammenhang mit dem Autobahnbau sein. In der sonstigen Fläche in Schleswig-Holstein sind uns keine Poolbildungen bekannt. Es ist auch niemand in Schleswig-Holstein diesbezüglich an die Landwirtschaftskammer herangetreten. Dies wird auch damit zusammenhängen, dass wir alleine 1200 Gemeinden in Schleswig-Holstein mit eigener Planungshoheit haben und dass die Gemeinden i. d. R. einen relativ desolaten Haushalt haben, so dass sie da an eine Bevorratung noch gar nicht gedacht haben.

CHRISTA BÖHME (Deutsches Institut für Urbanistik):

Herr Herbert, wir haben heute bereits viel über das Verhältnis von Landschaftsplanung und Eingriffsregelung gehört. Einen Aspekt möchte ich hier gerne herausgreifen: Im Hinblick auf die Landschaftsplanung wird immer wieder ein erhebliches Umsetzungsdefizit konstatiert, wie schätzen Sie die Chance ein, mit Hilfe von Flächen- und Maßnahmenpools die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen der Landschaftsplanung zu verbessern?

MATTHIAS HERBERT (Bundesamt für Naturschutz):

Teile meiner Antwort hat eigentlich Herr Baumgarten schon vorweggenommen. Mein Statement geht dahin, dass ich meine, wir sollten die Instrumente des Naturschutzes auseinander halten und deren strategische Dimension auch ganz deutlich voneinander trennen. Bei der Bevorratung von Flächen und Maßnahmen in Rahmen der Eingriffsregelung geht es um Folgenbewältigung. Daneben steht die Landschaftsplanung als konzeptionelles Instrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die mit der Zielrichtung Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft einen viel weitreichenderen Ansatz hat. Ich plädiere nicht dafür, allgemeine Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus der Landschaftsplanung mit Hilfe der Eingriffsregelung umzusetzen. Ich meine, das wäre strategisch das falsche Signal, auch

wenn in vielen Kommunen Finanzknappheit herrscht. Viel wichtiger ist mir die Frage der Verzahnung von Landschaftsplanung und Flächenpools. Es geht dabei um die Frage der konzeptionellen Vorbereitung der räumlichen Steuerung dieser Pools, die für meine Begriffe nur auf Grundlage eines Landschaftsplans bzw. Landschaftsrahmenplans sinnvoll erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund lautet mein Statement zusammenfassend: Strategisch die Instrumente des Naturschutzes auseinander halten und vor allem ihre jeweiligen Stärken nutzen.

Literaturverzeichnis (Teil B)

AG EINGRIFFSREGELUNG DER LANDESANSTALTEN/-ÄMTER UND DES BUNDESAMTES FÜR NATURSCHUTZ (1995): *Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung, Teil II – Inhaltlich-methodische Anforderungen an Erfassungen und Bewertungen.* Veröff. Manuskript.

AMMERMAN, K.; WINKELBRANDT, A.; BLANK, H.-W.; BREUER, W.; KUTSCHER, G.; LOHMANN, K.; OSWALD, I.; RUDOLPH, E. & D. WEIHRICH (1998): *Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in der Bauleitplanung.* Natur und Landschaft 73 (4), 163-169.

ARGE EINGRIFF-AUSGLEICH NRW (1994): *Entwicklung eines einheitlichen Bewertungsrahmens für straßenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation – Endbericht.* Düsseldorf.

BATTIS, U.; KRAUTZBERGER, M. & R.-P. LÖHR (1999): *Baugesetzbuch – Kommentar.* 7. Aufl., München.

BIERHALS, E. (2000): *Zur Eingriffsbeurteilung auf Grundlage von Biotopwertverfahren.* Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 20 (3), 124-126.

BMVBW (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND WOHNUNGSWESEN – Hrsg.) (2001): *Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.* Bearbeitung: Forschungsgruppe Stadt + Dorf, Rudolf Schäfer, Petra Lau, Christina Specovius; Berlin.

BREUER, W. (2001): *Ökokonto – Chance oder Gefahr? Die Eingriffsregelung ist kein Flächen- und Mittelbeschaffer des Naturschutzes.* Naturschutz und Landschaftsplanung 33 (4), 113-117.

BREUER, W. (2002a): *Die Eingriffsregelung nach dem neuen Bundesnaturschutzgesetz – Konsequenzen für die Praxis?* UVP-report 2002 (3): 100-104.

BREUER, W. (2002b): *Ökologischer Landbau – Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung?* In: RÖNNEBECK, U. (Bearb.): *Ausgleich von Beeinträchtigungen im Rahmen der Eingriffsregelung mit Maßnahmen des ökologischen Landbaus.* BfN-Skripten 52: 103-105.

BUNDESVEREINIGUNG DER KOMMUNALEN SPITZENVERBÄNDE – ARGEBAU (1997): *Anlage zu § 2 Abs. 3 der Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a-135c BauGB.* In: FORSCHUNGSGRUPPE STADT + DORF PROF. DR. R. SCHÄFER GMBH (2000): *Leitfaden zur Handhabung der*

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Vervielf. Textentwurf, Feb. 2000.

BUNZEL, A. (1999): *Bauleitplanung und Flächenmanagement bei Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe*. Herausgegeben vom Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin.

ERNST, W.; ZINKAHN, W. & W. BIELENBERG (2002): *Kommentar zum BauGB*. Loseblattsammlung, Stand 2002.

HESSISCHER LANDTAG: *Bericht des Präsidenten des Hessischen Rechnungshofes betreffend Prüfung Kommunaler Körperschaften über die Feststellungen von allgemeiner Bedeutung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2000. Zehnter zusammenfassender Bericht*. Drucksache 15/2959.

KÖTTER, T. (2001): *Flächenmanagement – Zum Stand der Theoriediskussion*. FuB 2001 (4), 145-166.

LAMBERT-LANG, H.; TROPF, K.-F.; FRENZ, N. & R. BEY (2000): *Handbuch der Grundstückspraxis*. Verlag für die Rechts- und Anwaltpraxis, Herne/Berlin.

OTT, S. (1999): *Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung. Beispiele, Erfahrungen, Empfehlungen*. BfN-Skripten 14.

RAT VON SACHVERSTÄNDIGEN FÜR UMWELTFRAGEN (2000): *Umweltgutachten 2000 – Schritte ins nächste Jahrtausend*. Wiesbaden.

SENSTADT (SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG BERLIN) 2001: *Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption von Berlin*. Senatsbeschluss vom 14. August 2001.

TMLNU (THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT) (1999): *Die Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringen*. Erfurt.

WIECHMANN, T. (2001): *Beiträge und Wirkungsmechanismen der Regionalplanung als Instrument zur Steuerung der Flächennutzung – ein zahnlöser Tiger?* FuB 2001 (1), 1-9.

WILKE, T. (1999): *Unterschiedliche Länderansätze zur Bevorratung von Flächen und Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung*. In: *Flächenbevorratung „Ökokonto“*. Beiträge einer Tagung in Osnabrück: 110-117.