An:

Von:

**Ist die Gemeinde richtig ausgeglichen?**

**Ein Brief an die Verwaltung und Politik zur Einhaltung der gesetzlichen Kompensationsvorschriften in der Bauleitplanung**

Sehr geehrte:r Bürgermeister:in,  
liebe Kommunalpolitik,

ich schreibe Ihnen diesen Brief zu Ihrer Praxis bei der Umsetzung der Kompensationsvorschriften bei Bauleitplanverfahren, da Kommunen sich nur zu 50% an die gesetzlichen Vorschriften halten und ich Anlass dazu sehe, die ordnungsgemäße Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in dieser Gemeinde zu überprüfen.

Ich beziehe mich dabei auf die Vorgaben der Eingriffsregelung nach § 13ff. BNatschG sowie § 18 BNatschG wonach die Eingriffsregelung für die Bauleitplanung nach dem BauGB geregelt ist. Dabei geht es mir weniger um die ordnungsgemäße Aufstellung von Bebauungsplänen und die korrekte Berechnung der Ausgleichserfordernisse als vielmehr um die Verwaltung dieser Maßnahmen, die schon seit 1993 fester Bestandteil der Verwaltungsprozesse zu sein hat.

Ausgleichsflächen sind von zentraler Bedeutung, da sie ökologische Funktionen übernehmen, die durch Eingriffe der Bauleitplanung verloren gehen. Sie tragen zum Klimaschutz bei, indem sie CO₂ binden. Sie fördern die Kühlung der Umgebung durch Vegetation und verbessern das Wasserrückhaltevermögen des Bodens, was bei Starkregenereignissen Überschwemmungen mindern kann. Sie bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere, was die Artenvielfalt stärkt und ökologische Kreisläufe stabilisiert. Ausgleichsflächen wirken somit nicht nur der Klimakrise, sondern auch dem Verlust der biologischen Vielfalt entgegen.

Ausgleichsflächen leisten als Klimaanpassungsmaßnahme einen wichtigen Beitrag und stellen somit eine Daseinsvorsorge für die Kommune dar. Darüber hinaus erhöhen sie die Lebensqualität der Menschen vor Ort. Grünflächen bieten Erholungsräume, wirken als natürliche Lärmschutz- und Luftfilterzonen und fördern so die physische und psychische Gesundheit.

Um diese Vorteile als Kommune nutzen zu können, bedarf es jedoch nicht nur einer rechtssicheren Planung und ausreichender Quantität an Ausgleichsflächen, sondern auch einer rechtssicheren Verwaltung und Qualitätssicherung dieser Maßnahmen. Hierzu bitte ich Sie, meine Fragen zu beantworten. Viel wichtiger als die Begründung ist jedoch, dass Sie Ihrer Verantwortung gerecht werden. Dazu bedarf es entscheidender Verbesserungen, um Fehler zu korrigieren. Dazu möchte ich Ihnen im Folgenden praktische Hinweise zur Überprüfung Ihrer Praxis geben:

### Verantwortung erkennen und übernehmen

Da die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung besonders viele Eingriffe steuern, kommt ihnen eine große Verantwortung zu. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird die Festsetzung der Ausgleichspflicht in den Planbeschluss vorgezogen. Sie müssen also Eingriffe ausgleichen, die zeitlich noch gar nicht stattgefunden haben. Dies ist auch für den ökologischen Gesamtzustand besonders wichtig, denn die Natur soll sich entwickeln können, bevor sie an anderer Stelle zerstört wird. Es ist Ihre Aufgabe, dafür zu sorgen, dass zu keinem Zeitpunkt ein Defizit an natürlichen Lebensräumen entsteht.

* **Überprüfen Sie die Berechnungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in den Umweltberichten der Bauleitpläne?**
* **Suchen Sie nach Möglichkeiten, Ausgleichsmaßnahmen vor Ort durchzuführen, statt sie im gleichen Naturraum an anderer Stelle zu ersetzen?**
* **Sorgen Sie dafür, dass die Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig durchgeführt werden und sich in einem guten ökologischen Zustand befinden?**

### Verursacher:innen zur Verantwortung ziehen

Ist der Ausgleich für die Bauleitplanung vorgelagert erfolgt, können die Kosten auf die Verursacher:innen umgelegt werden. Dies ist entscheidend für die Gerechtigkeit gegenüber den Bürger:innen in der Gemeinde, da die Verursacher:innen den Gewinn aus dem Bauland erhalten, die Kosten für Planung, Herstellung und Pflege aber zum Großteil aus Steuergeldern bezahlt werden. Hinzu kommen externalisierte Kosten für die Folgen von Fehlplanungen. Es muss daher verhindert werden, dass Kosten auf die Gesellschaft, die Umwelt oder künftige Generationen abgewälzt werden, ohne dass sie im Preis der Bauleitplanung enthalten sind.

* **Führen Sie eine vollständige Übersicht über die Kosten der Bauleitplanung einschließlich der Planung, Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen?**
* **Sorgen Sie dafür, dass die Verursacher:innen von Bauvorhaben die gesamten Kosten tragen und so den Haushalt der Gemeinde entlasten?**
* **Schließen Sie zu diesem Zweck langfristige Verträge mit den Zuständigen zur Bewirtschaftung der Flächen (Ortsverbände, GaLa-Bau, Landwirt:innen)?**

### Maßnahmenpools statt Ökokonten nutzen

Rechtlich können Eingriffe aus der Bauleitplanung nicht über Ökokonten nach § 16 BNatschG ausgeglichen werden. Ökokonten sind, auch wenn sie in der Praxis häufig genutzt werden, nur für Kompensationen nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorgesehen. Dies betrifft z.B. Genehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren. Für die Bauleitplanung gilt dagegen das Baugesetzbuch und damit eine andere Methodik. Während es bei Ökokonten Gutschriften für die Qualität der Flächen gibt, muss in der Bauleitplanung genau die gleiche Fläche ausgeglichen werden, die durch Eingriffe zerstört wird. Zur Bevorratung sind Maßnahmenpools in kommunaler Verantwortung notwendig.

* **Verfügen Sie über kommunale Maßnahmenpools, auf denen Kompensationsmaßnahmen bevorratet werden?**
* **Schöpfen Sie alle Möglichkeiten über kommunale Flächen, Privatpersonen oder Stiftungen aus, bevor Sie Kompensationsagenturen beauftragen?**
* **Nutzen Sie die Entsiegelung auf B-Plan-Flächen als wichtigstes Instrument zur Bevorratung von Kompensationsflächen, um Gutschriften zu generieren?**

### Korrekte Übersicht und Bilanz führen

Viele Kommunen haben Schwierigkeiten, den Überblick über Anzahl, Lage und Zuordnung ihrer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu behalten, da für eine Vielzahl von B-Plänen oft mehrere Einzelmaßnahmen durchgeführt werden müssen, die wiederum meist auf unterschiedlichen Sammelflächen realisiert werden. Es ist daher von entscheidender Bedeutung, eine vollständige Übersicht zu erstellen - auch damit die Bürger:innen ihr Recht auf Einsichtnahme wahrnehmen können. Diese Übersicht muss nicht nur kartographisch vorliegen und bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden, sondern auch eine korrekte Bilanzierung von Soll und Haben an Biotoptypen enthalten. Dabei kann eine Gesamtbetrachtung auch unbekannte Ausgleichsflächen und sogar Überschüsse aufdecken.

* **Gibt es eine Übersicht, aus der hervorgeht, welche Maßnahmen aus welchem Bebauungsplan an welcher Stelle ausgeglichen und ersetzt werden?**
* **Haben Sie für diese Übersicht alle Bebauungspläne seit 1993 erfasst, seitdem die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewendet wird?**
* **Führen Sie eine Bilanz, aus der hervorgeht, welche Maßnahmen auf einer Fläche ausgeglichen werden und wie viel Ausgleich noch zur Verfügung steht?**

### Vorhandene Biotope erfassen

Nachdem die theoretische Übersicht und Ausgleichsbilanzierung aller Maßnahmen der Bauleitplanung erstellt wurde, ist der Ist-Zustand vor Ort damit abzugleichen. Dazu kann es sinnvoll sein, eine Biotoptypenkartierung (im Mai) durchzuführen. Für die Bilanzierung einer Fläche kann jeder Biotoptyp (qualitativ) und die Größe des Biotoptyps (quantitativ) erfasst werden. Die Summe aller Biotoptypen ergibt dann den tatsächlichen Umfang der Ausgleichsfläche und bietet die Möglichkeit für Nachbesserungen vor Ort und Korrekturen in der Übersicht.

Zu beachten ist, dass bereits vorhandene Biotope (i.d.R. im Umweltbericht erfasst) der Kompensation nicht angerechnet werden können. Gleiches gilt für geschützte Biotope nach § 30 BNatschG, wenn sie für entsprechende Eingriffe in Anspruch genommen oder bevorratet werden (z.B. für Knickdurchbrüche / Wallhecken). Sie dürfen nicht zusätzlich für den Ausgleich des Wasser- und Bodenhaushaltes der Bauleitplanung herangezogen werden.

* **Erfassen Sie den Umfang Ihrer Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem tatsächlichen Zustand vor Ort oder nur entsprechend den Unterlagen?**
* **Berücksichtigen Sie dabei die Biotoptypen im Einzelnen, um sie mit dem Erhaltungszustand abzugleichen und Verbesserungen vorzunehmen?**
* **Achten Sie darauf, dass die Biotoptypen weder vor der Bauleitplanung vorhanden waren noch für Eingriffe nach §30 BNatschG verwendet werden?**

### Ökologischen Erhaltungszustand überprüfen

Es kommt vor, dass Maßnahmen zwar durchgeführt werden, die Ergebnisse aber hinter den Entwicklungszielen zurückbleiben oder die formulierten Ziele und Pflegemaßnahmen für den gewählten Standort nicht geeignet sind. Es ist daher Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung, auch die landschaftsplanerischen Aspekte zu berücksichtigen und den Zustand der Ausgleichsflächen quantitativ und qualitativ zu überprüfen. Dies gilt auch für Maßnahmen, deren Herstellung und Pflege durch einen städtebaulichen Vertrag auf die Verursacher:innen übertragen wurden. Die Kontrolle der Ausgleichsflächen obliegt weiterhin den planaufstellenden Verwaltungen.

* **Nehmen Sie die hergestellten Ausgleichsmaßnahmen ab und gleichen Sie diese mit den Entwicklungszielen der Bauleitplanung ab?**
* **Führen Sie Überprüfungen der Ausgleichsmaßnahmen auf kommunalen und privaten Flächen in regelmäßigen Abständen von max. 5 Jahren durch?**
* **Stellen Sie durch vertragliche Vereinbarungen mit den Unterhaltungspflichtigen sicher, dass die Entwicklungsziele verfolgt werden?**

### Für die Zielerreichung zusammenarbeiten

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden Umweltberichte erstellt. Diese dürfen anschließend nicht in der Schublade verschwinden, sondern enthalten grundlegende Informationen für die Pflege und den Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen. Anschließend müssen die Planunterlagen abteilungsübergreifend an die Mitarbeiter:innen und Dienstleister:innen der Grünpflege übergeben werden. Dazu sollten die wichtigsten Informationen aus dem Umweltbericht zusammengestellt und den Verantwortlichen zur Verfügung gestellt werden. Dies kann durch Arbeitstreffen zwischen Bauleitplanung und Bauhof sowie durch rechtliche Vereinbarungen in Pachtverträgen und städtebaulichen Verträgen geschehen. Das Ziel muss allen Beteiligten bekannt sein, sonst kann der verloren gegangene Lebensraum nicht wiederhergestellt werden.

* **Geben Sie die Inhalte der Bebauungspläne abteilungsübergreifend an Mitarbeiter:innen und Dienstleister:innen der Grünpflege weiter?**
* **Erstellen Sie eine Übersicht über die kompensationsrelevanten Inhalte des Umweltberichts, um die Ziele der Planung abrufen zu können?**
* **Verfolgen Sie einen gelebten Prozess der regelmäßigen Abstimmung zwischen allen Kompensationsverantwortlichen, um die Umsetzung zu gewährleisten?**

### Meine Forderungen:

* **Entscheiden Sie sich für Rechtssicherheit im Bau- und Umweltausschuss und schreiben Sie eine Vorlage mit Prüfauftrag für die Verwaltung.**
* **Überprüfen Sie das Budget für Landschaftsplanung und Naturschutz und stellen Sie ausreichende Mittel im Haushalt bereit.**
* **Übernehmen Sie Verantwortung für das Thema in Ihrem Wirkungsbereich und holen Sie sich Hilfe von Kolleg:innen und externen Berater:innen.**

### Hinweis zu den Inhalten:

Dieser Brief stammt aus einer Vorlage der Freien Nützlinge. Die Gemeinschaft engagiert sich für den Erhalt der biologischen Vielfalt. Die Gründerin Nina Kohlmorgen ist Stadt- und Landschaftsplanerin und hat Kommunen bei der Überprüfung ihrer Ausgleichsflächen beraten. Ihre Erfahrungen aus der Praxis sind in diesem Brief zusammengefasst. Sie sollen Bürger:innen unterstützen, ihre Anliegen an Verwaltung und Politik heranzutragen und gleichzeitig den für die Bauleitplanung zuständigen Verwaltungsmitarbeiter:innen eine Hilfestellung zur Verbesserung der Praxis bieten.

Ein Bild, das Schwarz, Dunkelheit, Schwarzweiß, monochrom enthält.

Automatisch generierte Beschreibung