

Umsetzung und Sicherung von planungsrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Würzburg

Vortrag auf der Fachtagung des Instituts für Städtebau und
Wohnungswesen, München und des Institut für Städtebau Berlin am
28.09.2023



Gliederung

- Einleitung
- Umsetzung durch Festsetzungen
- Umsetzung durch Vertrag
 - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
 - ergänzende Regelungen zum Vollzug
 - zeitliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen
 - Sicherheiten
 - Kostentragung
 - nachträglicher Austausch von Flächen
- Monitoring

Einleitung

- **Ausgangspunkt:**

- Eingriff bestimmt sich nach BNatSchG, Rechtsfolge nach BauGB (§ 18 Abs. 1 BNatSchG)
- in Kraft getretener B-Plan schafft Grundlage für späteren Eingriff (§ 18 Abs. 2 BNatSchG)

- **zeitliche Umsetzung der Maßnahmen:**

- spätestens zeitgleich mit Baumaßnahme (ggf. gestuft)
- bei CEF-Maßnahmen: wirksamer Abschluss vor Baubeginn

**Ordnungsgemäße
Abwägung verlangt,
dass die rechtliche
und tatsächliche
Durchführung zum
Zeitpunkt der
Planverwirklichung
sichergestellt ist.**

OVG RhPf,
Urt. v. 06.03.2002
– 8 C 11470/01 –
Rn. 25, wohl h.M.

Einleitung

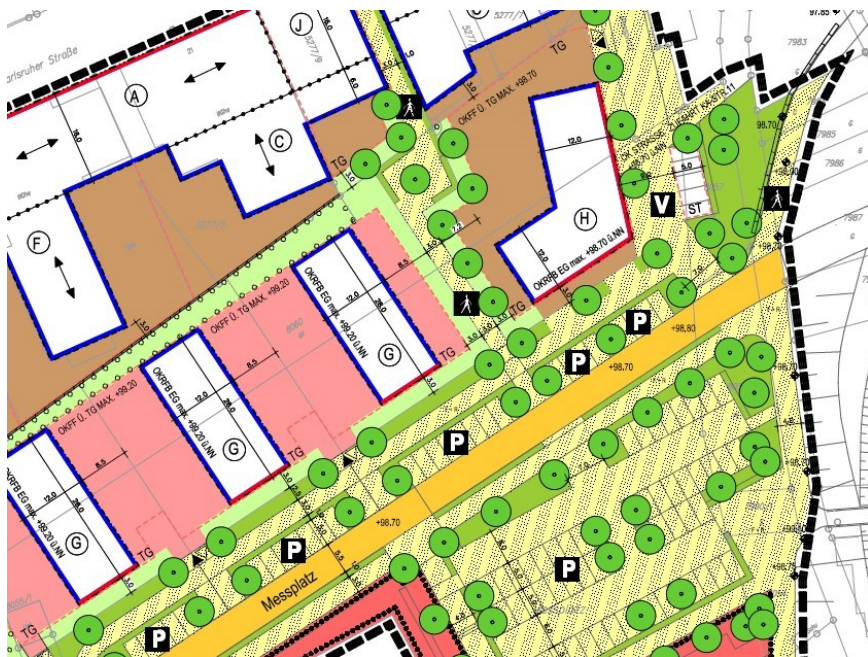
§ 200a BauGB

- Gleichsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich, wenn
 - geordnete städtebauliche Entwicklung
 - Ziele der Raumordnung
 - Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- **gilt nicht für §§ 44 ff. BNatSchG**

Umsetzung durch Festsetzungen

Fallgruppen

Festsetzung im B-Plan:



Varianten:

- auf dem Vorhabengrundstück selbst
- im Umgriff des B-Plans
- in einheitlichem, räumlich aufgeteilten B-Plan

Umsetzung durch Festsetzungen

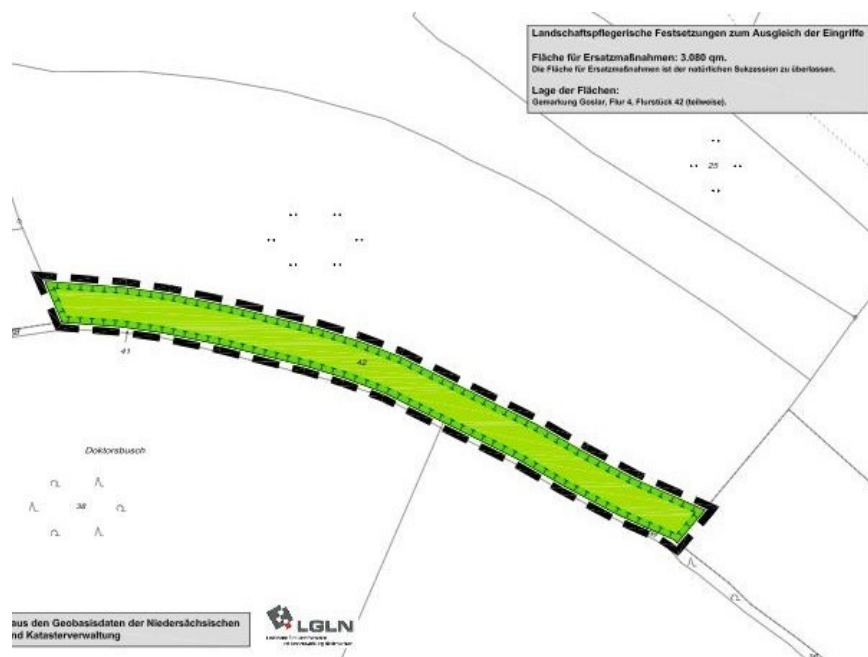
Fallgruppen

eigenständiger Ausgleichs-B-Plan

Voraussetzung:

→ zeitgleich oder vorher

→ im gleichen Gemeindegebiet



Umsetzung durch Festsetzungen

- räumlich: § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB
→ nur im eigenen Gemeindegebiet möglich
- inhaltlich:

textliche hinreichend bestimmte
Festlegung der Maßnahmen

Aber:

Festsetzungen begründen
keine selbständigen rechtlichen
Pflichten!

nicht ausreichend:

- Hinweise
- Darstellung in
Begründung / Umweltbericht
- vertragliche Festlegung?

Umsetzung durch Festsetzung

Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

nicht erforderlich
(= unzulässig)

- Ausgleich auf dem Eingriffsgrundstück selbst
- wenn im (auch geteilten) B-Plan globale Zuordnung genügt

erforderlich

- festgesetzte Ausgleichsfläche im Ausgleichs-B-Plan
- wenn teilweise oder differenzierte Zuordnung zu Grundstücken erfolgt
- textliche Zuordnung muss hinreichend bestimmt sein

nicht zulässig

- Ausgleichsfläche in anderer Gemeinde
- rein vertraglicher Ausgleich
- Nutzung eines Ökokontos

*aber:
textlicher
Hinweis
im B-Plan
sehr
sinnvoll!*

Umsetzung durch Festsetzung

Durchführung und Kostenerstattung § 135a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB

Ausgleich auf Vorhabenfläche:

- Durchführung durch Vorhabenträger
- Kostentragung durch Vorhabenträger



Verursacherprinzip

Ausgleich auf zugeordneter Fläche
nach § 9 Abs. 1a BauGB:

- grundsätzlich Durchführung durch Gemeinde → „Selbstverpflichtung“ durch Ratsbeschluss nötig
Ausnahme: vertragliche Übernahme durch Vorhabenträger
- Kostenerstattung nach § 135b f. BauGB
Alternative: Kostenerstattung durch Vertrag → strittig: Ablösevereinbarung?

Umsetzung durch Vertrag

Regelungsgegenstände

- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, die nicht festgesetzt werden können (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)
- ergänzende Regelungen zum Vollzug
- zeitliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen
- Sicherheiten
- Kostentragung
- nachträglicher Austausch von Flächen

Umsetzung durch Vertrag

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, die nicht festgesetzt werden können (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Ausgleichsfläche in anderem Gemeindegebiet

- Eingriff in Planungshoheit der Belegenheitsgemeinde
- Zustimmung der Belegenheitsgemeinde erforderlich
- dingliche Sicherung der Nutzung als Ausgleichsfläche
- Regelung bei späterer Überplanung nötig?

Nutzung von Ökokontofläche

- Zuordnungskennzeichnung im Ökokonto
- Hinweis auf Zuordnung im B-Plan
- Vertragliche Erstattung der Kosten analog § 135a Abs. 2 und 3 BauGB

Umsetzung durch Vertrag

ergänzende Regelungen zum Vollzug

- hinreichend bestimmte Festlegung der Maßnahmen
- zeitliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen
- Flächenbeschaffung und Durchführung durch Vorhabenträger
- Sicherheiten
- Kostentragung
- nachträglicher Austausch von Flächen

Umsetzung durch Vertrag

zeitliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen

Beginn der Maßnahmen

- Maßnahmen können auch schon vor Bauleitplanung erfolgen (Problem der Zuordnung)
- spätestester Beginn: Beginn der Baumaßnahmen (auch Straßen)

Fertigstellung der Maßnahmen

- typisch vor Beginn der Baumaßnahmen
- möglich: parallel zur Baumaßnahme
- im Einzelfall möglich: zeitliche Staffelung nach Baufortschritt

Ausnahme: CEF-Maßnahmen

- funktionsfähige Herstellung vor Beginn der Baumaßnahme zwingend (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen für 3 bis 5 Jahre, ggf. 25 Jahre (umstritten)

Umsetzung durch Vertrag

Sicherheiten

- Sicherstellung, dass die Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB erfüllt werden
 - tatsächlicher Zugriff auf Ausgleichsfläche durch Verpflichteten
(z.B. Eigentum oder unbefristete Dienstbarkeit)
 - rechtliche Durchsetzung der Maßnahmen
(hinreichende Bestimmtheit der Herstellungs- und Unterhaltungsverpflichtungen und dingliche Sicherung zu Gunsten der Gemeinde)
 - dringend empfohlen: Sicherungsmittel
(z.B. Erfüllungsbürgschaften, Vertragsstrafen, „Stopp-Regeln“)

**Vertrag muss bei
Satzungsbeschluss
wirksam
vorliegen!**

OVG RhPf,
Urt. v. 06.11.2013
– 8 C 10607/13 –, wohl h.M.

Umsetzung durch Vertrag

Kostentragung

- vertragliche Übernahme der Kosten durch Vorhabenträger → Angemessenheit

gesetzliches Leitbild:

- Kosten nach §§ 135a ff. BauGB
 - Freilegung der Flächen
 - Pflanzen
 - Herstellungskosten
 - Wert der Flächen

darüber hinaus (h.M.):

- Aufwuchspflege für 3 bis 5 Jahre

umstritten:

- längerfristige Aufwuchspflege
 - pro: Folgekosten nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB
 - kontra: Widerspruch zu Leitbild der §§ 135a ff. BauGB

Umsetzung durch Vertrag

nachträglicher Austausch von Flächen

- grundsätzlich möglich
- Problem:
keine abschließende Regelung in Vertrag möglich
 - Zustimmung der Gemeinde
 - Eignung der Austauschfläche
 - Sicherstellung der Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit (s.o.)

Monitoring

Rechtsgrundlagen

- § 4c BauGB und Anlage 1 Ziff. 2 Buchst. c)
- Festsetzung nicht möglich

Beschreibung der Maßnahmen in
Begründung / Umweltbericht

sinnvoller Inhalt:

- Überwachung der Wirksamkeit von Ausgleichsmaßnahmen
- Benennung von Instrumenten zur Umsetzung ergänzender Maßnahmen

ergänzende vertragliche Regelung mit
Vorhabenträger / Investor

sinnvoller Inhalt:

- Verpflichtung zu Überwachung / Nachweis
- Verpflichtung zu ergänzenden Maßnahmen
- Kostentragung

BOHL & COLL.

Rechtsanwälte

Büro Würzburg

Franz-Ludwig-Straße 9
97072 Würzburg

Telefon: +49 (931) 79645-0
Telefax: +49 (931) 70645-50

E-Mail: wuerzburg@ra-bohl.de

Zweigstelle Fulda

Dr.-Weinzierl-Straße 13
36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 9336306
Telefax: +49 (661) 9336356

E-Mail: fulda@ra-bohl.de

Internet: www.ra-bohl.de

E-Mail: info@ra-bohl.de