



Fachbereich Landschaftswissenschaften und Geomatik

## **Umsetzung der baurechtlichen Eingriffsregelung in Neubrandenburg**

- Erfolgskontrollen an Kompensationsmaßnahmen**

Bachelorarbeit

Studiengang Naturschutz und Landnutzungsplanung

vorgelegt von

Rossa, Moritz

Ort und Datum der Abgabe: Neubrandenburg, 06.12.2024

Erstprüfer: Herr Prof. Dr. Torsten Lipp

Zweitprüfer: Herr Dipl. –Ing. Andreas Vogel

URN: urn : nbn : de : gbv : 519-thesis: 2024-0192-6

# Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	3
Tabellenverzeichnis .....	3
Abkürzungsverzeichnis .....	4
Einleitung .....	5
1. Methodisches Vorgehen.....	7
2. Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung.....	8
2.1 Entstehung und Ausdifferenzierung .....	8
2.2 Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz .....	9
2.3 Die Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch.....	12
3. Bewältigung der baurechtlichen Eingriffsregelung.....	14
3.1 Die Baurechtliche Eingriffsregelung als Bestandteil des Umweltberichts.....	14
3.2 Anwendungsbereich.....	17
3.3 Sachlicher und Zeitlicher Zusammenhang .....	19
3.4 Möglichkeiten der Festsetzung und Verortung von Kompensationsmaßnahmen in Bebauungsplänen.....	21
4. Herausforderungen in der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen .....	23
4.1 Umsetzungsdefizite von Kompensationsmaßnahmen .....	23
4.2 Nachkontrollen .....	24
5. Umsetzung der baurechtlichen Eingriffsregelung in Neubrandenburg.....	26
5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und planerische Zuständigkeit .....	26
5.2 Gegenwärtiger Forschungsstand.....	28
6. Ergebnisse .....	31
6.1 Untersuchung der Bebauungspläne seit 2012.....	32
6.2 Festgesetzte Maßnahmen zur Kompensation .....	36
6.3 Erfolgskontrollen .....	38
7. Fazit.....	46
Literaturverzeichnis.....	50
Anhang .....	51
Eidesstattliche Erklärung zur Bachelorarbeit.....	55

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: gesetzliche Entscheidungskaskade nach Bundesnaturschutzgesetz .....	10
Abbildung 2: Differenzierung des Untersuchungsraums .....	16
Abbildung 3 Möglichkeiten der Verortung von Kompensationsmaßnahmen in Bebauungsplänen	22

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Arbeitsschritte der Eingriffsregelung in einem Bauleitplanverfahren nach Weiland & Wohlleber-Feller .....	17
Tabelle 2: Übersicht der im Untersuchungszeitraum aufgestellten und geänderten Bebauungsplänen .....	32
Tabelle 3: Übersicht der im Untersuchungszeitraum aufgestellten und geänderten Bebauungspläne mit Anwendungsbedarf der Eingriffsregelung oder festgesetzter Kompensation.....	33
Tabelle 4: Ergebnisse der Erfolgskontrollen unter Einbeziehung der Festsetzungen .....	47

## Abkürzungsverzeichnis

AFB	Artenschutzfachbeitrag
BauGB	Baugesetzbuch
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
EBIM	Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Stadt Neubrandenburg
EFÄ	Eingriffsflächenäquivalent
FNP	Flächennutzungsplan
HzE	Hinweise zur Eingriffsregelung
KFÄ	Kompensationsflächenäquivalent
NatSchAG MV	Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
UNB MSE	Untere Naturschutzbehörde Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte

# Einleitung

Kaum eine naturschutzrechtliche Vorgabe ist wohl so umfassend in ihrem Schutzzweck und gleichzeitig so umstritten, sowohl außerhalb als auch innerhalb von Naturschutzkreisen, wie die Eingriffsregelung. Mit dem Anspruch, die Schutzgüter der Umwelt flächendeckend zu bewahren, wird die Eingriffsregelung auf der einen Seite als „[...] wohl bedeutendstes Instrument des flächendeckenden nationalen Naturschutzes“ gesehen (Lau, 2012, S.156) und auf der anderen Seite als Schadensersatz und Kuhhandel (Köppel et al., 1998, S. 365). Dabei stehen seit jeher die ökonomischen Interessen der Vorhabenträger in Konflikt mit den fachlich erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (ebd.).

Nach erfolgreicher Etablierung in den Fachplanungen setzt sich dieser Konflikt auch in der gemeindlichen Bauleitplanung fort. Dabei stellt die Bewältigung der Eingriffsregelung auf der vorgezogenen Planungsebene noch einmal größere Herausforderung an eine vorausschauende Planung, da eine Festlegung und Umsetzung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht nur gegen vielzählige weitere abwägungsrelevante Belange bestehen muss, auch eine langfristige Sicherung im Siedlungsgebiet stellt sich bei dynamischen politischen, gesellschaftlichen und ökonomischen Gemengelagen und ihren Druck auf verfügbare Flächen als schwierig dar.

Diesem Druck ist auch die Stadt Neubrandenburg ausgesetzt. Während die Bevölkerungsgröße nach der Wiedervereinigung zwar drastisch schrumpfte, blieb die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen hoch. Um dem zu begegnen, wies die Stadt Neubrandenburg auf umliegenden landwirtschaftlichen Flächen neue Wohngebiete auf, was ein entsprechend großes Kompensationserfordernis nach sich zog. Systematische Nachkontrollen der Kompensationsmaßnahmen liegen mittlerweile mehr als 10 Jahre zurück und sollen im Rahmen dieser Arbeit aufgegriffen und fortgeführt werden. Dabei finden neben den Erfolgskontrollen an den Kompensationsmaßnahmen auch die Verortung und Festsetzung in den Bebauungsplänen Beachtung. Die Forschungsfrage lautet:

**Welche Regelungen zur Festsetzung und Verortung von Kompensationsmaßnahmen trifft die Stadt Neubrandenburg in den gemeindlichen Bebauungsplänen und inwiefern wirken sie sich auf den Maßnahmenerfolg aus?**

Dazu werden zunächst grundlegende Begrifflichkeiten und Verfahrensweisen der Eingriffsregelung geklärt, sowie die Ausdifferenzierung und Unterschiede zwischen der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung dargelegt.

Anschließend wird die Bewältigung der baurechtlichen Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere des Bebauungsplans, als Teil der

Umweltprüfung dargestellt. Dabei liegt Augenmerk auf den rechtlichen Grundlagen des Anwendungsbereiches, den Möglichkeiten der Verortung und Festsetzung sowie den grundsätzlichen Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen.

Darauf folgt eine Zusammenfassung von möglichen Defizitursachen von Kompensationsmaßnahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung sowie eine grundsätzliche Einordnung des Zwecks und der Funktion von Erfolgskontrollen. Darüber hinaus erfolgt eine Darstellung der städtebaulichen Ausgangssituation und planerischen Zuständigkeiten in Neubrandenburg, sowie eine Ermittlung des gegenwärtigen Forschungsstandes in Bezug auf die Forschungsfrage.

Dann werden die Bebauungspläne hinsichtlich der Forschungsfrage auf Anwendung der Eingriffsregelung geprüft, Maßnahmen herausgestellt und die Ergebnisse der durchgeführten Erfolgskontrollen dargelegt. Im Fazit erfolgt eine abschließende Betrachtung der Ergebnisse unter Berücksichtigung des Forschungsstandes und sich aus den Untersuchungen ergebenden Limitationen.

## 1. Methodisches Vorgehen

Zur Klärung der Forschungsfrage wurde zunächst entlang zentraler Begrifflichkeiten eine systematische Literaturrecherche im Bibliothekskatalog durchgeführt. Bei der Recherche und den anschließenden Ausarbeitungen musste angesichts der sich verändernden Rechtslage auf die Aktualität der Information besonderes Augenmerk gelegt werden.

Die Bestimmung des Untersuchungszeitraums ergibt sich aus der durch Koch (2014) durchgeführten Arbeit und den von ihm zuletzt berücksichtigten, rechtskräftigen Bebauungsplan vom 25.07.2012 bis zum Tag der Abgabe, dem 06.12.2024. Ziel ist dabei, allein zusätzlich festgesetzte Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Sichtung der Bebauungspläne erfolgte über das Geodatenportal der Stadt, über das die Satzungen und Begründungen inklusive Umweltbericht öffentlich und frei zugängig sind.

Anhand der aus den Bebauungsplänen herausgefilterten Maßnahmen wurde ein Prüfschema entwickelt (Anlage A), das sowohl Elemente der Plan-, Herstellungs- und Funktionskontrolle aufweist und sich aus den Festsetzungen sowie den Vorgaben der verwendeten Leitfäden herleitet.

Über das Geodatenportal der Stadt wurden, wenn notwendig, Messungen durchgeführt, Luftbilder verschiedener Jahre wurden über das GeoPortal MV bezogen. Während die Plankontrolle anhand der über das Geodatenportal der Stadt Neubrandenburg verfügbaren Dokumente der Bebauungspläne erfolgte, wurden zur Herstellungskontrolle Begehungen der Maßnahmenflächen im September, Oktober und November durchgeführt und relevante Informationen ermittelt und Fotodokumentationen angefertigt. Zur Klärung einzelner Sachverhalte während der abschließenden Auswertung und Bearbeitung wurden Mitarbeiter der Stadtverwaltung telefonisch und per Mail befragt.

## 2. Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung

### 2.1 Entstehung und Ausdifferenzierung

Wenngleich der Gedanke des Schutzes von Natur und Landschaft vor menschlichen Eingriffen deutlich älter ist und sich schon 1902 in der preußischen Gesetzgebung niederschlug (Köppel et al., 2004, S.19) wurde am 20.12.1976 mit der Einführung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erstmals bundesweit mit der Eingriffsregelung eine umfassende gesetzliche Regelung zum Schutz aller Umweltbestandteile vor menschlichem Wirken auch außerhalb der Schutzgebiete erlassen (ebd., S.20). Lau (2011) bezeichnet die Eingriffsregelung gar als „*wohl bedeutendstes Instrument des flächendeckenden nationalen Naturschutzes*“. Das Grundkonzept der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung und Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sei die „*Fleischwerdung*“ des Nachhaltigkeitsprinzips (Lau, 2012, S.156).

In den Folgejahren fand dieses Konzept sukzessive Eingang in Planungspraxis der Fachplanungen, verbunden mit vielzähligen juristischen Auseinandersetzungen um die konkrete Ausgestaltung der Eingriffsregelung und den zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffen, mit denen diese im BNatSchG verankert ist. (Köppel et al., 2004, S. 119) Zunehmend rückte aber auch die Rolle der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in den Fokus. Diese fand bis 1993 weder in der unverbindlichen noch der verbindlichen Bauleitplanung Anwendung, da sie rechtlich an einen eingriffsverursachenden Realakt, nicht aber dessen planerische Vorbereitung geknüpft war (Weiland & Wohlleber-Feller, 2007, S. 256). Insbesondere die Umsetzung des Vermeidungsgebots aber auch die Kompensation von unvermeidbaren Beeinträchtigungen können aber aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit auf Ebene der Baugenehmigung nur schwerlich bewältigt werden (Köppel et al., 2004, S. 119). Einige Bundesländer wie Baden-Württemberg schlossen die Anwendung der Eingriffsregelung im bebauten Bereich rechtswidrig sogar gänzlich aus und beschränkten sie auf den Außenbereich, obwohl die rechtliche Lage schon zu diesem Zeitpunkt eine vorausschauende Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verpflichtend machte (ebd., S. 120).

Grundlegende Änderung erfuhr diese Situation zunächst mit der Einführung des Investionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes am 01.05.1993. Mit dem Ziel, die Planungs- und Prüfprozesse im Rahmen der Wiedervereinigung zu beschleunigen, wurde mit Anpassung des BNatSchG die Behandlung der Eingriffsregelung auf die Ebene der

Bauleitplanung vorgezogen, der sogenannte Baurechtskompromiss (Wieland & Wohlleber-Feller, 2007, S.256).

Weitere Änderungen ergaben sich 1998 mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG). In subsequenten Anpassungen des Baugesetzbuches (BauGB) und BNatSchG erfolgte die Integration der Verfahrensvorschriften der Eingriffsregelung in das BauGB und mit dem heutigen § 18 BNatSchG die abschließende Kodifizierung der baurechtlichen Eingriffsregelung im Unterschied zu naturschutzrechtlichen. Dort heißt es in Absatz 1: „*Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.*“

Einzig die Eingriffsdefinition verbleibt dabei nach § 1a Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bundesnaturschutzgesetzes (Köppel et al., 2004, S.120). In der Novelle des Baugesetzbuches 2004 erfolgte letztlich die Aufnahme der Eingriffsregelung in das Verfahren der Umweltprüfung zu Bauleitplänen (Weiland & Wohlleber-Feller, 2007, S. 256). Insbesondere der Fakt, dass die Bewältigung der Eingriffsregelung Bestandteil der bauleitplanerischen Abwägung ist und damit grundsätzlich einer Überwindung von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz Raum geschaffen ist, aber auch der eingeschränkte Anwendungsbereich bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, war aus naturschützerischer Sicht umstritten (Weiland & Wohlleber-Feller, 2007, S.266 & Köppel et al., 2004, S.121). Die Aufweichung des räumlichen Zusammenhangs zwischen Eingriff und Ausgleich und die damit verbundenen Erweiterung des Flächenangebots für Kompensationsmaßnahmen sowie die herausgehobene Bedeutung der Belange von Natur und Landschaft im Vergleich zu anderen öffentlichen Belangen stellen in der heutigen Rechtslage jedoch effektive Hindernisse für eine solche Überwindung dar (Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, 1999, S.18).

## 2.2 Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz

Ausgangspunkt der Eingriffsregelung ist die Eingriffsdefinition gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG. Eingriffe sind demnach „*(...) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*“

Der Eingriffstatbestand gliedert sich in zwei Teile. Zum einen müssen sich aus dem Vorhaben Veränderungen in Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten

Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels ergeben (Köppel et al., 2004, S. 21).

Zum anderen müssen diese Veränderungen in der Lage sein, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in erheblicher Weise zu beeinträchtigen (ebd.). Der Begriff der Erheblichkeit ist bundesweit nicht einheitlich definiert. In Mecklenburg-Vorpommern findet sich in § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V eine Liste von Vorhaben, die unter anderem abhängig der Flächengröße als Eingriffe definiert und die davon ausgehenden Beeinträchtigungen damit erheblich sind. Die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), das allgemeine Regelwerk zum Vollzug der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern, konkretisieren darüber hinaus, dass eine Beeinträchtigung dann erheblich ist, wenn sie voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, 2018, S. 4). Lau bezeichnet Versuche, die Erheblichkeit über die Flächengröße von Vorhaben zu definieren, als nicht überzeugend und argumentiert für eine Prüfung des Einzelfalls (Lau, 2018, S. 161).

**1. Vermeidungsgebot nach § 15 (1) BNatSchG**

- Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch den Verursacher vorrangig zu vermeiden

**2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 (2) BNatSchG**

- Bei Unvermeidbarkeit des Eingriffes werden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen herangezogen

**3. Abwägung aller Anforderungen nach § 15 (5) BNatSchG**

- Ablehnung des Vorhabens bei Vorrang von Natur und Landschaft bei nicht möglicher Kompensation

**4. Ersatzzahlung nach § 15 (6) BNatSchG**

- ist Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nicht möglich, kann Ersatz in Geld geleistet werden

Abbildung 1: gesetzliche Entscheidungskaskade nach Bundesnaturschutzgesetz (eigene Darstellung)

Als Rechtsfolge ist zunächst das Vermeidungsgebot hervorzuheben. So sollen zuerst alle vermeidbaren Beeinträchtigungen unterlassen werden. Die Vermeidung ist Ausdruck des Vorsorgeprinzips und wichtigstes Ziel der Eingriffsregelung (Köppel et al., 1998, S. 24). Dabei steht jedoch nicht, wie in § 15 Abs. 1 BNatSchG festgehalten, die Unterlassung des

Vorhabens, sondern die Ausschöpfung von mit geringeren Beeinträchtigungen verbundenen Planungsalternativen am gleichen Ort im Vordergrund.

Verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen anschließend in angemessener Frist ausgeglichen, nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen ersetzt werden. Ein Unterschied ergibt sich in der Enge des räumlich-funktionalen Zusammenhangs. Während der Ausgleich eine unmittelbare, gleichartige Wiederherstellung der betroffenen Funktionen und landschaftsgerechte Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes voraussetzt, ist der Kompensationsraum bei Ersatzmaßnahmen auf den betroffenen Naturraum und gleichwertige Wiederherstellung der betroffenen Funktionen erweitert (Weiland & Wohlleber-Feller, 2007, S. 257).

Verbleiben nicht kompensierbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, so kann eine Genehmigung des Eingriffs dennoch erfolgen, wenn die Belange des Naturschutzes in der Abwägung keinen Vorrang haben. In diesem Fall werden Ersatzzahlungen nach § 15 Abs. 6 BNatSchG in Höhe der Planungs-, Herstellungs- und Unterhaltungskosten inklusive der Aufwendungen für Flächenbereitstellung und allgemeiner Verwaltung der nicht durchführbaren Kompensationsmaßnahmen erhoben.

Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere 2009, haben zu einem veränderten Prüfschema geführt. So entfällt die Berücksichtigung der Beseitigung von nicht ersetzbaren Biotopen streng geschützter Arten als Prüfschritt vor der Festsetzung von Ersatzgeldern. Darüber hinaus wurde der Vorrang des Ausgleichs vor dem Ersatz weitgehend relativiert und wird nun im Einzelfall beurteilt (Deutscher Bundestag / WD 8: Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit, Bildung und Forschung, 2023, S.10). Nähere Ausführungen zum sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang von Eingriff und Kompensation, besonders in Hinblick auf die spezifischen Regelungen des BauGB, finden sich in Kapitel 3.1.

Die Eingriffsregelung ist als Instrument des flächendeckenden Naturschutzes angelegt. Nichtsdestotrotz sollte sie nicht als Veränderungsverbot, sondern vielmehr als Verschlechterungsverbot gesehen werden (Meyhöfer, 2000, S. 10). Schon 1998 stellten Köppel et al. die vollumfassende Wirksamkeit der Eingriffsregelung vor dem Hintergrund des voranschreitenden Artenrückgangs in Frage (Köppel et al., 1998, S.14). Dabei sollte jedoch auch Blick auf die weitgehenden Ausnahmen der Landwirtschaft und Forst, aber auch einiger Bereiche der Bauleitplanung von der Anwendung der Eingriffsregelung gerichtet werden.

## 2.3 Die Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch

Wie § 18 Abs. 1 BNatSchG klarstellt, sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grundlage von Bauleitplänen nach den Regelungen des Baugesetzbuches zu behandeln. Dazu wurden die für die Eingriffsregelung relevanten Bestimmungen gänzlich in das BauGB integriert, wobei lediglich zur Definition des Eingriffs in § 1a Abs. 3 Bezug auf das Bundesnaturschutzgesetz genommen wird. Diese Integration der Eingriffsregelung hat die Folge, dass in die bauleitplanerische Abwägung nicht allein das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft, sondern das darüber hinaus gehende Kompensationsinteresse einzustellen ist (Lau, 2012, S.156). Im Folgenden sollen in Anlehnung an Busse et al. (2013) die wichtigsten gesetzlichen Vorschriften zur Behandlung der Eingriffsregelung im BauGB zusammengefasst dargestellt werden:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB Verankerung der in der Eingriffsregelung zu beachtenden Schutzgüter und deren Berücksichtigung in der Abwägung
- § 1a Abs. 3 BauGB Verweis zur Eingriffsdefinition auf das BNatSchG, Entscheidungskaskade und Behandlung der Eingriffsregelung in der Abwägung sowie Möglichkeiten der Maßnahmenumsetzung über Festsetzung, städtebauliche Verträge oder auf gemeindlichen Grundstücken
- §§ 5 Abs. 2 und 2a BauGB zur Darstellung im Flächennutzungsplan und der Zuordnungsmöglichkeit von Flächen zum Ausgleich zu Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind
- §§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB zur Darstellung im Bebauungsplan und Möglichkeiten der Zuordnung von Eingriff und Ausgleich
- §§ 13 und 13a BauGB Nichtanwendung der Eingriffsregelung in vereinfachten Bebauungsplänen sowie in solchen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
- §§ 135a bis c BauGB über den Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen und deren Finanzierung und Refinanzierung
- § 200a BauGB zur Aufweitung des räumlichen Zusammenhangs zwischen Eingriff und Ausgleich

Wenngleich die grundlegende Verfahrensweise der Eingriffsregelung, die vorrangige Vermeidung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigung, im Rahmen des BauGB unverändert bleibt, ergeben sich einige grundlegende Unterschiede zum BNatSchG, aber

auch Komplikationen in der expliziten Trennung von Maßnahmen, die zum einen aus der baurechtlichen Eingriffsregelung und zum anderen aus den übrigen abwägungsrelevanten Umweltbelangen resultieren.

Zum einen ist der Vollzug der Eingriffsregelung der Abwägung bei der Aufstellung von Bauleitplänen unterworfen, womit grundsätzlich eine Überwindung der Kompensationsmaßnahmen möglich ist. Dies ist aber nur unter besonderen Umständen möglich und durch die Aufweitung des räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs zwischen Eingriff und Kompensation deutlich beschränkt. Näheres zur Behandlung der Eingriffsregelung in der Abwägung findet sich in Kapitel 3.1, zum zeitlichen und räumlichen Zusammenhang in Kapitel 3.3.

Darüber hinaus erfolgt keine Unterscheidung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie es im Bundesnaturschutzgesetz vorgesehen ist. § 200a BauGB stellt dazu eindeutig klar, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch Ersatzmaßnahmen umfassen.

Grundlegender Unterschied ist außerdem, dass die Möglichkeit einer Ersatzgeldzahlung bei nicht zu kompensierenden Eingriffen als letzter Schritt der Entscheidungskaskade der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch das Baugesetzbuch nicht eröffnet wird (Lau, 2012, S.177). Damit ist über die Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen abschließend in den Bebauungsplänen zu entscheiden und es sind entweder konkret geeignete Maßnahmen vorzusehen oder das Kompensationsdefizit monetär unter Heranziehung von Ökokonten zu schließen.

### 3. Bewältigung der baurechtlichen Eingriffsregelung

#### 3.1 Die Baurechtliche Eingriffsregelung als Bestandteil des Umweltberichts

Bei Aufstellung von Bauleitplänen ist die Gemeinde verpflichtet, die Umweltbelange inklusive der Eingriffsregelung, zu ermitteln und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Ergebnisse dieser Umweltprüfung im Umweltbericht darzulegen und in die Abwägung einzustellen. Aufgabe der Abwägung ist es die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu erheben und sie entsprechend ihrer Gewichtung gerecht gegeneinander abzuwägen und damit die planerische Entscheidung herzuleiten und zu begründen (Köppel et al., 2004, S. 124).

Hervorzuheben ist allerdings, dass die Belange von Natur und Landschaft an sich keinen Vorrang vor anderen zu berücksichtigenden Belangen haben, wenngleich ihnen ein erhöhtes inneres Gewicht zukommt (ebd.). Der Umweltbericht stellt allerdings sicher, dass die Auswirkungen der städtebaulichen Planungen umfassend auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht werden. Er kann so als Gegengewicht zu dem die Bauleitpläne, den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan, leitenden Interesse der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung gesehen werden, welche nicht zuletzt durch Ausweisung neuer Baugebiete geprägt ist. Busse et al. (2013) konstatieren dagegen, dass aus der Einführung der Umweltprüfung lediglich verfahrensspezifische Veränderungen für die Gemeinden folgen, die einzelnen Belange und deren Gewicht hätten bereits zuvor, bei einer ordnungsgemäßen Abwägung, berücksichtigt werden müssen. Die Umweltprüfung sei somit eher ein Mittel, die Akzeptanz für die planerische Entscheidung zu steigern, da „[...] nicht mehr das Ergebnis der Entscheidung [...] in den Vordergrund des Blickfeldes [rückt], sondern ihr Zustandekommen“ (Busse et al., 2013, S. 6).

Der Ablauf der Umweltprüfung ist durch eine Mustergliederung des Umweltberichtes in Anlage 1 des Baugesetzbuches vorgegeben. Nach einer Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des betreffenden Bauleitplanes sowie die für diesen relevanten Inhalten von Fachgesetzen und -planungen erfolgt eine Bestandsaufnahme der Umweltbestandteile. Diese bildet Grundlage für die Prognose über die Auswirkungen der städtebaulichen Planung (ebd., S. 18).

Zu berücksichtigende Belange sind dabei nicht allein die für die Eingriffsregelung relevanten Umweltbestandteile „*Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt*“ gemäß

§ 1 Abs. 6 Nr. 1a BauGB, sondern darüber hinaus unter anderem der Mensch und die menschliche Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter oder der Schutzzweck und die Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten, sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a BauGB. Die sich zum Teil deckenden Schutzgüter tragen der Verzahnung von Eingriffsregelung und Bauleitplanung Rechnung und sind Voraussetzung für die Bewältigung der Eingriffsregelung auf der Planungsebene (Weiland & Wohlleber-Feller, 2007, S.262). Nichtsdestotrotz sind die im Umweltbericht zu treffenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen nicht gleichbedeutend mit den Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung (Busse et al., 2013, S. 18). Auch hier zeigt sich der über die Eingriffsregelung hinaus gehende Betrachtungshorizont der Umweltprüfung.

Weiterer Schritt der Umweltprüfung ist eine Prüfung von Planungsalternativen, wobei die konkrete Ausgestaltung dieser Alternativenprüfung umstritten ist, in der Regel aber lediglich Planungsalternativen innerhalb des Plangebiets zu betrachten sind. Eine erhebliche Auswirkung ergibt sich so vor allem in räumlich umfangreichen Bauleitplänen, insbesondere dem Flächennutzungsplan (ebd., S.19). Weitere Vorgaben sind die Beschreibung der zur Umweltprüfung verwendeten Verfahren, der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sowie eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts (ebd., S.20).

In welchem Umfang die Umweltfolgen zu ermitteln sind, hängt von der konkreten Ausgestaltung der Planung ab. Prinzipiell begrenzt sich der Untersuchungsraum aber nicht auf den Vorhabenort, sondern ist durch den Eingriffsraum, den Wirkraum und den Kompensationsraum erweitert. Er umfasst damit die Bereiche, die unmittelbar von erheblichen Beeinträchtigungen betroffen sein können aber auch indirekt durch Fernwirkungen des Vorhabens betroffene Flächen, sowie den Raum, der zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen herangezogen werden kann (Weiland & Wohlleber-Feller, 2007, S. 270). Da die Bewältigung der Eingriffsregelung Teil des Umweltberichts und damit Verfahrensbestandteil bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist, wird der Umfang des

Untersuchungsraumes im Einzelfall während der frühzeitigen Behördenbeteiligung, auch unter Mitwirkung der zuständigen Naturschutzbehörde, bestimmt (Busse et al., 2013, S. 21).

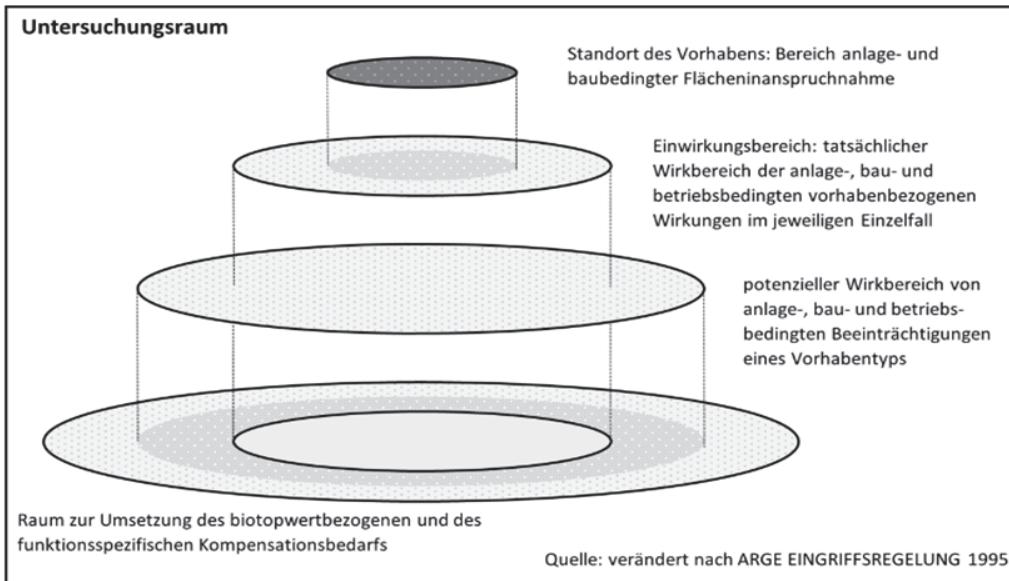


Abbildung 2: Differenzierung des Untersuchungsraums (Bundesamt für Naturschutz & Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, 2021, S. 12)

Besonders zu bemerken ist, dass es der planenden Gemeinde grundsätzlich freisteht, welche Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung der Umweltbestandteile, auch im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung, angewendet werden. Dabei ist sowohl die Möglichkeit, ein eigenes Bewertungsverfahren zu entwickeln, wie auch die durch die Länder herausgegebenen Leitfäden zur Umsetzung der Eingriffsregelung anzuwenden, gegeben. Essenziell in beiden Fällen ist die bewusste Entscheidung der Gemeinde zur Auswahl des jeweiligen Verfahrens und eine anschließende, zumindest in wesentlichen Punkten widerspruchsfreie Anwendung dieser (Lau, 2012, S. 182). Anforderung ist darüber hinaus, dass „*(...) die Beurteilung auf der Grundlage sachgerechter und fachlich zu begründender Überlegungen (...) plausibel und nachvollziehbar sein [muss]*“ (ebd., S. 180).

Eingang in die bauleitplanerische Abwägung findet die Eingriffsregelung mit dem Umweltbericht, nachdem Maßnahmen zur Vermeidung, Ausgleich und Ersatz konzeptionell festgesetzt sind, sowie Eingriff und Kompensation in einer Gesamtbilanz gegenübergestellt sind. Es ist prinzipiell möglich, dass im Rahmen der Abwägung das Kompensationsinteresse von Natur und Landschaft zurückgestellt wird und damit eine Vollkompensation entfällt, wenn die erheblichen Beeinträchtigungen nicht plankonform unter zumutbaren Aufwand kompensiert werden können (ebd., S. 197) Dies bedarf allerdings einer besonderen Rechtfertigung durch die Gemeinden und ist vor dem Hintergrund der räumlichen und zeitlichen Flexibilisierung von Eingriff und Kompensation nur in Ausnahmefällen denkbar.

(ebd., S.185). Auch darf die Gemeinde nur solche Maßnahmen festsetzen, bei denen zum Zeitpunkt der Planung eine tatsächliche und rechtliche Durchführbarkeit abzusehen ist. Die Integration konkreter Maßnahmen als Festsetzungen in den Bauleitplan stellt den letzten Schritt in der Bewältigung der baurechtlichen Eingriffsregelung dar. Welche Darstellungen der Gemeinde dazu zur Verfügung stehen ist in Kapitel 3.4 dargelegt.

*Tabelle 1: Arbeitsschritte der Eingriffsregelung in einem Bauleitplanverfahren nach Weiland & Wohlleber-Feller (2007, S. 267-268)*

1.	Prüfung des Anwendungsbedarfs der Eingriffsregelung
2.	Abgrenzung des Untersuchungsraumes
3.	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft
4.	Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft
5.	Prognose und Bewertung der Auswirkungen der städtebaulichen Planung (Wirkungsprognose)
6.	Ermittlung der vermeidbaren und verminderbaren Beeinträchtigungen
7.	Ausarbeitung des Maßnahmenkonzeptes zur Kompensation unvermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen
8.	Erstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
9.	Integration der Ergebnisse in den Bauleitplan

## 3.2 Anwendungsbereich

Aufgrund der Stellung des Flächennutzungsplanes (FNP) als lediglich behördlichenverbindliche Planung, die eigens keine konkreten Eingriffe vorbereitet oder begründet, muss auf dieser Ebene folglich nicht abschließend über den Ausgleich und Ersatz erheblicher Beeinträchtigungen entschieden werden. Gleichwohl kommt dem Flächennutzungsplan eine besondere Bedeutung in der Umsetzung des Vermeidungsgebotes der Eingriffsregelung zu. Durch Prüfung von Standortalternativen und die vorausschauende Steuerung der städtebaulichen Entwicklungen auf ökologisch weniger wertvolle oder vorbelastete Flächen unter Schonung ökologisch sensibler Bereiche können Eingriffe vermieden oder verhindert und der Kompensationsbedarf gesenkt werden (Köppel et al., 2004, S. 121).

Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 5 Abs. 1 S.1 Nr. 10 BauGB im FNP darzustellen und damit Flächen für Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen, sowie diesen solche Flächen zuzuordnen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Weiland & Wohlleber-Feller, 2007, S. 264), wozu eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs notwendig wird (Köppel et al., 2004, S. 122). Des Weiteren ist zu beachten, dass die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen in räumlich getrennten Teilbereichen eines Bebauungsplans (B-Plan) mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein

muss. Da diese durch den Flächennutzungsplan vorgeben ist, stellen sich Anforderungen an die Flächendarstellung im FNP, sowie die festlegbaren Kompensationsmaßnahmen durch den B-Plan auf selbigen Flächen, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung zu tragen (Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, 1999, S. 31).

In der verbindlichen Bauleitplanung ist die baurechtliche Eingriffsregelung nach § 1 Abs. 2 BauGB zwar grundsätzlich anzuwenden, sobald Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, jedoch gibt es einige Besonderheiten, die sich aus dem Vollzug der Eingriffsregelung auf der Planungsebene und den verschiedenen Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ergeben.

Zunächst findet die baurechtliche Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen, die einen Planfeststellungsbeschluss ersetzen, sowie bei Vorhaben im Außenbereich keine Anwendung. Vielmehr ist hier die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14-17 zu berücksichtigen. Gleches gilt für Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB. (Weiland & Wohlleber-Feller, 2007, S.269).

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gänzlich. Voraussetzung ist die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO im Innenbereich bis 20.000 m<sup>2</sup> oder bis 70.000 m<sup>2</sup>, wenn eine überschlägige Prüfung bei einer Realisierung keine erheblichen Umweltauswirkungen vermuten lässt. Gleches gilt für nach § 34 BauGB zulässige Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sowie nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellte, ergänzte oder veränderte Bebauungspläne. Grundsatz ist dabei, dass bereits vor der planerischen Entscheidung aufgrund des § 34 BauGB oder früheren Bebauungsplänen zulässige Eingriffe bei Überplanung nicht vermieden oder kompensiert werden müssen, wenn durch den (geänderten) Bebauungsplan kein höheres Baurecht geschaffen wird (Busse et al., 2013, S. 76).

Unberührt davon bleiben jedoch beispielsweise Vorschriften des besonderen und strengen Artenschutzes, des Bodenschutzes oder die Anwendungen weiterer Umweltprüfverfahren (Weiland & Wohlleber-Feller, 2007, S. 269). Auch das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft ist weiterhin in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen (Lau, 2012, S. 156). Die in § 1 Abs. 6 BauGB verankerten Belange des Umweltschutzes und weitere Grundsätze, wie der sparsame Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB, muss die Gemeinde ungeachtet der nicht anzuwendenden Eingriffsregelung und dem Entfallen des Umweltberichtes weiterhin berücksichtigen.

### **3.3 Sachlicher und Zeitlicher Zusammenhang**

An die Auswahl und Verortung der Kompensation von Eingriffen im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung stellen sich planungsrechtliche und naturschutzrechtliche Anforderungen, die dringend zu berücksichtigen sind.

Zunächst ist die Kompensation an einen sachlich begründbaren Zusammenhang mit dem Eingriff gebunden. Das setzt voraus, dass sowohl die konkret durch erhebliche Beeinträchtigungen betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes berücksichtigt werden, aber auch in der Verortung eine Rückwirkung der Kompensation auf den Eingriffsort gegeben ist, also ein räumlicher Zusammenhang besteht. Dadurch wird jedoch nicht die Herstellung der Umweltsituation vor dem Eingriff notwendig, sondern lediglich die Schaffung von Bedingungen, die eine Herausbildung gleichartiger Verhältnisse des betroffenen Funktionsgefüges im zeitlichen Verlauf ermöglichen (Lau, 2012, S.167).

Durch § 200a BauGB wird klargestellt, dass Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung auch Ersatzmaßnahmen umfassen. Damit erfolgt eine Aufweitung des räumlichen Zusammenhangs, der der planenden Gemeinde umfassendere Möglichkeit zur Verortung der Kompensation eröffnet. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, also den Darstellungen im Flächennutzungsplan, sowie mit den Zielen der Raumordnung und des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Erweiterung des räumlichen Zusammenhangs schlägt sich nunmehr auch im Naturschutzrecht mit der Folge nieder, dass zur Kompensation der betroffene Naturraum herangezogen werden kann (ebd., S. 186).

Der zeitliche Zusammenhang von Eingriff und Kompensation ist insofern von Bedeutung, als dass während der Entwicklungszeit der Maßnahmen bis zur vollen Wirksamkeit der Kompensation eine Differenz zur tatsächlichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch den Eingriff besteht. Damit verbunden ist die Frage, ob und inwieweit dem durch einen größeren räumlichen Umfang oder einer höheren qualitativen Aufwertung begegnet werden muss (Lau, 2012, S. 269). In den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (2018) wird diese Problematik so aufgearbeitet, dass die Wertigkeit der Kompensation nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren bemessen wird, was bei einigen Maßnahmen, deren Zielbiotope eine längere Entwicklungszeit bis zur optimalen Wertigkeit benötigen, im zeitlichen Verlauf zu einer Überkompensation führt. Darüber hinaus benötigen bestimmte Maßnahmen dauerhaft Pflege, die über den entsprechenden Zeitraum zu sichern ist (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, 2018, S. 46)

Mindestens muss die Kompensation aber dann wirksam sein, wenn der Eingriff realisiert wird. Damit ist der Vollzug der Maßnahmen spätestens auf der Vorhabenebene sicherzustellen.

Weitergehende Vorschriften gibt das Baugesetzbuch in Gestalt des § 135a Abs. 2 BauGB, wonach die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen schon vor dem Eingriff erfolgen kann. Diese zeitliche Flexibilisierung, verbunden mit der oben ausgeführten räumlichen, bietet der Gemeinde die Möglichkeit einer vorausschauenden Konzeption von Kompensationsmaßnahmen, die sowohl Probleme der Flächenverfügbarkeit lösen, als auch positive Effekte im Bereich des Naturschutzes erzielen kann.

Durch Sichtung fachlich geeigneter und für Kompensationsmaßnahmen verfügbarer Flächen und deren Sicherung über Flächentausch, -kauf oder Grunddienstbarkeiten kann ein Pool von potenziellen Flächen für die Umsetzung von Maßnahmen aufgebaut werden. Die anschließende Zuordnung zu Eingriffsflächen erleichtert nicht nur die Flächensuche im Rahmen der Planung, sondern kann auch zur Bündelung verschiedener Maßnahme in räumlicher Nähe eingesetzt werden und damit Synergieeffekte erzielen (Lau, 2012, S. 284). Noch weitergehend ist die Einrichtung eines gemeindlichen Ökokontos, bei dem nicht nur Flächen bevorratet, sondern bereits konkrete Maßnahmen umgesetzt werden, bevor ein Eingriff stattfindet. Deren naturschutzfachlichen Wert wird unter Berücksichtigung der Flächengröße auf das Ökokonto eingezahlt und kann bei Bedarf abgebucht werden. Dieser Vorgang kann für die Gemeinden lohnend sein, da Landesrecht in der Regel eine Verzinsung und damit Wertsteigerung der bereits umgesetzten Maßnahmen vorsieht, erfordert allerdings eine genauere Abschätzung zukünftiger städtebaulicher Aktivitäten und dem damit verbundenen Umfang von Eingriff und Kompensation (ebd., S. 186).

Außerdem treten gemeindliche Ökokonten unmittelbar in Konkurrenz mit solchen gewerblicher Akteure, die gewinnorientiert Ökokonten entwickeln, umsetzen und handeln. Auch mit dem Auftreten der Flächenagenturen ist ein breites Angebot an abbuchbaren Ökopunkten entstanden, die preislich in Wettbewerb zueinanderstehen. Ob es sich für die Gemeinde lohnt, eigene Ökokonten zu entwickeln, liegt stark am regionalen Angebot verfügbarer Ökokonten, wie auch der Fähigkeiten der Gemeinde, eigene Flächen bereitzustellen oder sogar eigenständig entsprechend den Maßnahmenzielen zu bewirtschaften. Darüber hinaus sind der Aufwand für Planung, langfristige Überwachung und allgemeine Verwaltung zu berücksichtigen, welche mit Blick auf lange Pflegerfordernisse bestimmter Maßnahmen ein signifikantes unternehmerisches Risiko darstellen. Dagegen zu halten wäre mindestens das Interesse der Gemeinde, Vorzüge der

Kompensationsmaßnahmen den eigenen Bürgern direkt zugänglich zu machen, was bei der Nutzung fremder Ökokonten im zugehörigen Naturraum weniger der Fall sein dürfte.

### 3.4 Möglichkeiten der Festsetzung und Verortung von Kompensationsmaßnahmen in Bebauungsplänen

Über die Rolle der Flächennutzungspläne bei der Umsetzung der baurechtlichen Eingriffsregelung finden sich grundlegende Informationen in Kapitel 3.2. Aus Relevanz für diese Arbeit soll im Folgenden auf die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen eingegangen werden.

Auf Ebene der Bebauungspläne bieten sich vielzählige Möglichkeiten der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen an. Dies kann in Form von Erhaltungsgeboten von Bäumen und Sträuchern zum Schutz vorhandener Biotopstrukturen, durch Festsetzungen zum Bodenschutz und versickerungsfähigen Belägen, aber auch über einen schonenden Umgang mit versiegelter Fläche durch Regelungen zu nicht überbaubarer Grundstückfläche geschehen (Köppel et al., 1998, S. 337). Auch eine Prüfung der Planungsalternativen mit der Intention, die Ziele der Planung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und auf eine mit weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbundene Weise zu realisieren, ist durchzuführen (Busse et al., 2013, S. 18). Insoweit dabei die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a berücksichtigt werden, trägt die Alternativenprüfung dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung Rechnung.

Zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen kann die Gemeinde zunächst auf die Eingriffsgrundstücke direkt zurückgreifen. Das bietet den Vorteil, dass die Umsetzung der Maßnahmen den Eigentümern der Grundstücke obliegt, denen erforderliche Maßgaben im Baugenehmigungsverfahren mitgeteilt und beauftragt werden. Darüber hinaus entfällt die Notwendigkeit der Refinanzierung von durch die Gemeinde durchgeführten Maßnahmen (ebd., S. 68).

Letzteres ist bei den übrigen Möglichkeiten der Verortung im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im räumlich getrennten Teilbereich oder der Kompensation über ein Ökokonto notwendig. Denn im Rahmen des Verursacherprinzips müssen die Verursacher des konkreten Eingriffes auch für den Ausgleich oder Ersatz aufkommen, welche im Falle der bauleitplanerischen Eingriffsregelung nicht die planenden Gemeinden selbst, sondern die Vorhabenträger sind (ebd., S. 111). Das wird auch durch § 135a BauGB bekräftigt. Dazu können die Gemeinden entweder Kostenerstattungsbeiträge erheben oder eine Umsetzung

der erforderlichen Maßnahmen und deren Aufwendungen über einen städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgern regeln (ebd., S. 113).

Zur Darstellung von Kompensationsmaßnahmen in Bebauungsplänen können insbesondere verwendet werden:

- Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
- Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Festsetzungen über das Pflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Besonders die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind für die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen geeignet, da sie der Gemeinde großen Gestaltungsspielraum mit Rechtfertigung durch den städtebaulich erforderlichen Ausgleichbedarf eröffnen (ebd., S. 75). Welche konkreten Maßnahmen dabei zur Kompensation verwendet werden, hängt von den länderspezifischen Vorschriften und Auflagen im Einzelfall ab. Köppel et al. stellen 2004 eine umfassende Auswahl aus verschiedenen Fachquellen zusammen. Für diese Arbeit relevant sind anhand der durch die Gemeinde verwendeten Leitfäden die Hinweise zur Eingriffsregelung in den Fassungen von 1999 und 2018, die Kataloge von Kompensationsmaßnahmen enthalten, die im Land Mecklenburg-Vorpommern als anerkennungsfähig gelten.

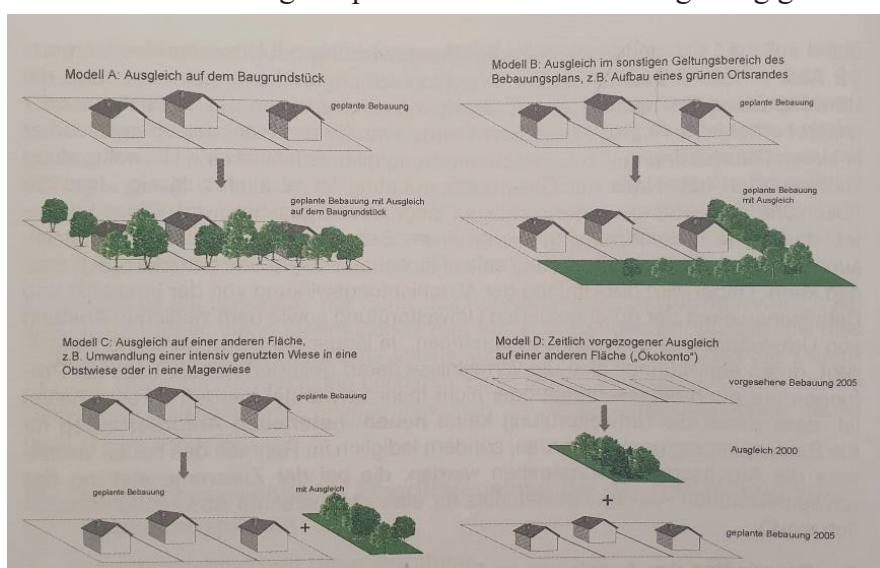


Abbildung 3 Möglichkeiten der Verortung von Kompensationsmaßnahmen in Bebauungsplänen (Busse et al., 2013, S. 168)

## 4. Herausforderungen in der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen

### 4.1 Umsetzungsdefizite von Kompensationsmaßnahmen

Die Grundproblematik der Umsetzung und vor allem der dauerhaften Pflege und des Erhalts von Kompensationsmaßnahmen ist in vielzähligen Untersuchungen erläutert worden. Regelmäßige Erkenntnis ist dabei, dass die Eingriffsregelung besonders in der Realisierung von Maßnahmen erhebliche Defizite aufweist. Dabei sind die Kompensationsmaßnahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung keine Ausnahme, wie Meyhöfer (2000) darlegt. Mit Bezug auf Untersuchungen von Greiving (1995) geht Meyhöfer von defizitärer Umsetzung bei etwa der Hälfte der Maßnahmen aus (Meyhöfer, 2000, S. 27). Wenngleich Meyhöfers Analyse mehr als zwanzig Jahre zurückliegt, bleiben die Ergebnisse bis heute relevant und sollen im Folgenden zusammengefasst dargelegt werden.

Als grundlegendes Problem für Umsetzungsdefizite identifiziert Meyhöfer allgemeine Akzeptanz- und Motivationsprobleme, die sowohl innerhalb der planenden Gemeinden als auch der mit der Umsetzung betrauten, privaten und öffentlichen Akteure zu verorten sind. Dazu seien neben der planenden Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde und die jeweiligen Vorhabenträger zu berücksichtigen. Die mit der Maßnahmenumsetzung verbundenen Kosten und der zeitliche Aufwand seien elementare Störfaktoren, die nicht nur die ökonomischen Interessen der Vorhabenträger, sondern auch die Beteiligten der öffentlichen Stellen berühren (Meyhöfer, 2000 S. 34).

Insbesondere die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen auf privaten Grundstücken stehe dabei vor Problemen. Das Gefühl einer Ungleichbehandlung von Vorhabenträgern durch uneinheitliche Anwendung von Bewertungsverfahren, verbunden mit hohem zeitlichem Aufwand zur Durchsetzung der Auflagen auf Seiten der Bauaufsichtsbehörden führen zu einer Situation, bei der sowohl Kompensationsschuldige als auch mit der Durchsetzung beauftragte Stellen reduzierte Motivation zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Vorgaben aufweisen (ebd., S. 36). Ein weiteres Problem stellen unbestimmte Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplänen dar. Durch ungenaue Beschreibung des Kompensationszieles und der durchzuführenden Maßnahmen, sowie des zeitlichen Rahmens erfolgt nicht nur die Umsetzung unvollständig, modifiziert oder entfällt gänzlich, auch eine spätere Überprüfung oder ein begleitendes Monitoring werden erschwert (ebd., S.44). Eine solche, erforderliche Konkretheit der planerischen Festsetzungen wird in der Fachliteratur immer wieder angemahnt

(Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, 1999, S. 99). Für die planenden Gemeinden selbst hebt Meyhöfer darüber hinaus eine fehlende Flächensicherung hervor, die sowohl den Ankauf und Tausch von für Maßnahmen geeignete Grundstücke umfasst, aber auch die fehlende Abstimmung mit privaten Eigentümern über die dauerhafte Verfügbarkeit der Flächen meint, wodurch eine Lücke zwischen geplanten und nach Aufstellung des Bebauungsplanes tatsächlich umsetzbaren Maßnahmen entsteht (Meyhöfer, 2000, S. 56). Außerdem stellt die Finanzierung des Flächenerwerbs wie auch der dauerhaften Pflege der Kompensationsmaßnahmen die Gemeinde vor Herausforderungen. Nach Meyhöfer treffen dabei das Interesse der Gemeinde, Maßnahmen nach Möglichkeit auf privaten Grundstücken zu verorten, mit dem Naturschutzinteresse konträr aufeinander, da die Verortung auf privaten Grundstücken in der Regel mit einer schlechteren Umsetzung verbunden sei (ebd., S. 56). Zur Behebung der Schwierigkeiten in der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen mahnt Meyhöfer neben allgemeiner Akzeptanzsteigerung und Öffentlichkeitsbeteiligung, präziser planerischer Festsetzung und Vollzugsoptimierung bei den Bauaufsichtsbehörden die Nutzung von Ökokontomodellen und EDV-basierten Katastern an. Durch flächenscharfe Darstellung und die Hinterlegung relevanter Informationen zu Flächengröße, Pflegemaßnahmen und Kompensationsziel ist nicht nur ein effizientes Mittel zur Kontrolle, sondern auch ein gewisser Schutz vor Überplanung der vorhandenen Kompensationsmaßnahmen gegeben (ebd., S. 99 ).

## 4.2 Nachkontrollen

Die Notwendigkeit von Erfolgskontrollen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in der Literatur angesichts großer Anzahlen defizitär umgesetzter oder unterlassener Maßnahmen umstritten. Eine Unterteilung dieser Kontrollen in Hinblick auf ihre Funktion, Aussagekraft und erforderlichen Untersuchungsumfang erfolgt dagegen weniger einheitlich. In den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung von 1999 wird eine Unterteilung in Herstellungs- und Funktionskontrollen vorgenommen. Die Herstellungskontrollen schließen sich dabei in engem zeitlichem Zusammenhang an die Realisierung der Maßnahmen an. Sie dienen dem Zweck, zu prüfen, ob die beauftragten Kompensationsmaßnahmen plangerecht umgesetzt werden. Neben der Überprüfung der Herstellung von Maßnahmen selbst ist darüber hinaus auch die Kontrolle der Pflege möglich. Grundvoraussetzung ist jedoch eine genaue Beschreibung des Kompensationsziels, der erforderlichen Pflegemaßnahmen, des Umfangs der Maßnahme (z.B. Qualität und Quantität von Pflanzmaterial) und gegebenenfalls einzuhaltender zeitlicher Fristen in

Genehmigungsbescheiden oder Planungen des Eingriffsverursacher (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, 2018, S. 157). Funktionskontrollen sind dagegen im zeitlichen Verlauf der Entwicklung einer Maßnahme bis zur vollen Wirksamkeit anzutragen. Das betrifft folglich solche Kompensationsmaßnahmen, die eine längere Entwicklungszeit und damit einhergehende Pflegeerfordernisse aufweisen. Ziel ist sicherzustellen, dass die Maßnahmen ihre geplante Funktion für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes tatsächlich erreichen, wozu Anpassungen des Pflegeregimes notwendig sein und erkannt werden können. Solche Kontrollen sind jedoch bei Genehmigung konkret vorzusehen und zu beauftragen, was im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung nicht möglich ist (ebd., S. 159).

Jessel (2002) ergänzt darüber hinaus die Plankontrolle, die die Ausgestaltung der landschaftspflegerischen Planung beurteilt, sowie die Effizienzkontrolle, die abschließend die Effizienz der Maßnahmen in Hinblick auf deren Umsetzung und Kontrollmethoden untersucht. Darüber hinaus erfolgt eine Unterteilung der durch das LUNG M-V detaillierten Herstellungskontrolle in die Umsetzungskontrolle, bezüglich der Ausführung nach Quantität und Qualität, und der Herstellungskontrolle im engeren Sinne, bezüglich der Pflege, unter dem Dach der Durchführungskontrolle. Darüber hinaus erfolgt eine weitere Unterkategorisierung der Funktionskontrollen, die bezüglich ihres Untersuchungsgegenstandes und Ziel inhaltlich ebenso große Überschneidungen mit der Konzeption des LUNG aufweist, wie das zuvor genannte Beispiel. Die im Rahmen der Arbeit verwendeten Begriffe und ihre Bedeutung in Hinblick auf die Zielstellung sollen im Folgenden kurz erläutert werden.

Die Plankontrolle ist die Überprüfung der Bebauungspläne in Hinblick auf die Verortung sowie die Festsetzungen und Darstellungen von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Dabei ist auch die Eignung der Fläche für die festgesetzte Maßnahme, die korrekte Anwendung des gewählten Leitfadens zur Bewertung von Eingriffen und Kompensation sowie die Beachtung sonstiger rechtlicher Vorgaben gemeint. Die Herstellungskontrolle betrachtet die Umsetzung der Maßnahme in Hinblick auf Qualität und Quantität, sowie der erforderlichen Pflegemaßnahmen im Rahmen der Fertigstellungspflege. Eine Funktionskontrolle ist in Hinblick auf das Alter der überprüften Maßnahmen nur in begrenztem Umfang möglich. Sie kann im Zuge der Arbeit lediglich in Form einer Prognose erfolgen, ob und inwieweit die Erheblichkeit festgestellter Mängel eine Zielerreichung beeinflusst.

## 5. Umsetzung der baurechtlichen Eingriffsregelung in Neubrandenburg

### 5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und planerische Zuständigkeit

Das Oberzentrum Neubrandenburg hat mit dem Zerfall der Deutschen Demokratischen Republik und der Wiedervereinigung einen tiefgehenden Strukturwandel vollziehen müssen. Zum einen stellten die Betriebsaufgaben von großen (Industrie-)Unternehmen große Anforderungen an die Organisation der Nachnutzung und die Umstrukturierung der städtebaulichen Verhältnisse auf die nunmehr durch kleine, mittelständige Unternehmen geprägte Wirtschaftsstruktur (Stadt Neubrandenburg, 2015, S. 23). Obwohl die Anzahl der Arbeitsplätze in Neubrandenburg insgesamt zurückgegangen ist, da die Bedeutungssteigerung des Dienstleistungssektors nicht die Arbeitsplatzverluste im Bau- und produzierenden Gewerbe ausgleichen konnte, besteht eine anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen (Stadt Neubrandenburg, 2010, S. 4).

Zum anderen sind die ambivalenten Konsequenzen aus der Bevölkerungsentwicklung in der planerischen Entwicklung der Stadt zu berücksichtigen. Dabei ist der rapide Bevölkerungsverlust von 90.953 Einwohnern im Jahr 1989 (Stadt Neubrandenburg, 2015, S. 18) auf nunmehr 64.390 im Jahr 2023, sowie die trotzdem bestehende Nachfrage nach neuem Wohnraum zu adressieren, der sich hauptsächlich aus einer Reduzierung der Mitglieder je Haushalt und einer Änderung der Wohnansprüche der Bevölkerung Neubrandenburgs ergibt (ebd., S. 19). Resultat sind Vermietungsprobleme in den vergleichsweise unattraktiven Geschosswohnungsbauten aus Zeiten der DDR, inklusive deren Rückbau auf der einen Seite und eine hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland auf der anderen Seite (Stadt Neubrandenburg, 2010, S. 4).

Im Zeitraum bis 2012, an den die Untersuchung in dieser Bachelorarbeit anknüpft, ist ein deutliches Wachstum der Regionen am Rande des Stadtgebietes im Zuge einer Suburbanisierung zu verzeichnen. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete, vor allem für das Wohnen in Einfamilien- oder Doppelhäusern aber auch gewerblichen Flächen, wie in Carlshöhe / Lindenhofer Straße (B-Plan Nr. 76, 2002), am Steep (B-Plan Nr. 82, 2003) sowie der Bebauungspläne Am Brodaer Holz (1997) und Brodaer Höhe (1994), versuchte die Stadt, die Attraktivität Neubrandenburgs als Wohnstandort zu steigern und damit dem Bevölkerungsrückgang zu begegnen (Stadt Neubrandenburg, 2010, S. 4). Die Neuausweisung von Baugebieten erfolgte dabei vor allem auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfang von insgesamt 480 ha im Zeitraum von 1990 bis 2003 (ebd., S.78). Die

brachgefallenen Flächen des Obstbaus, der in Neubrandenburg zur Zeit der DDR große Bedeutung hatte, wurden dabei großflächig überplant (ebd., S. 66).

Aus dieser Bautätigkeit, die sich auf vorher unbeplante Gebiete im baurechtlichen Außenbereich konzentrierte, entstand ein hoher Kompensationsbedarf der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dazu entstand ein durch den Landschaftsplan detailliertes gesamtstädtisches Kompensations- und Ausgleichskonzept sowie großflächige Ausweisungen von planexternen Kompensationsflächen in den entsprechenden Bebauungsplänen (ebd., S. 8). Zu bemerken ist allerdings, dass sich sowohl die Bautätigkeit als auch die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft primär auf durch die Landwirtschaft genutzte Flächen konzentrieren. Dieser Fakt veranschaulicht die bekannte Problematik der doppelten Belastung und des Entzugs von landwirtschaftlichen Flächen durch den Eingriff, hier in Form von gemeindlicher Bauleitplanung, einerseits und durch die Maßnahmen für die zugehörige Kompensation andererseits.

Die in Neubrandenburg zuständigen Stellen zur Erarbeitung, Änderung und Fortschreibung der Flächennutzungs-, Landschafts- und der Bebauungspläne sowie für die Bauaufsicht sind in der Stadtverwaltung im Fachbereich 2 Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung angesiedelt. Die organisatorische Nähe dieser Bereiche verschiedener Interessen sowie der Planungs- und Vollzugsebene lässt die Vermutung zu, dass Teile der in Kapitel 4.1 dargelegten Defizitursachen in Neubrandenburg gemindert sein könnten.

Als weitere Beteiligte in der Umsetzung der baurechtlichen Eingriffsregelung sind vor allem die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (UNB MSE) sowie die Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (EBIM) zu nennen. Die UNB MSE ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Öffentlichkeitsbeteiligung anzuhören und ihre Stellungnahmen sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei kann nicht nur Einfluss auf den Untersuchungsraum der Umweltprüfung im Rahmen des Scopings sondern auch auf die konkrete Ausgestaltung der Planung wie auch der Kompensationsmaßnahmen genommen werden.

Der EBIM tritt als stadt eigenes Unternehmen als Verwalter und Bewirtschafter der gemeindlichen Flächen auf und ist dabei nicht nur Zuständig für An- und Verkauf von Liegenschaften sondern auch deren Bewirtschaftung. Darunter fällt folglich die Bewirtschaftung der städtischen Grünflächen inklusive der dort verorteten Kompensationsflächen als Folge der baurechtlichen Eingriffsregelung. Dazu bedient sich der EBIM privater Firmen, die mit der Ausführung öffentlicher Aufträge betraut und

entsprechend vergütet werden. Diese Möglichkeit der Vergabe von Leistungen an private Unternehmen ergibt sich im Grunde auch im Bereich der Bebauungsplanung.

## 5.2 Gegenwärtiger Forschungsstand

Sowohl zur Planung als auch zur Umsetzung und Überwachung sowie den Erfolg von Ausgleichsmaßnahmen existiert eine große Anzahl an Leitfäden und Forschungen. Aufgrund ihrer Relevanz für die Zielstellung dieser Arbeit sollen im Folgenden die Diplomarbeit Manuela von Geisbergs (2004) und die Masterarbeit Andreas Kochs (2014) hervorgehoben werden, die sich mit Maßnahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung in Neubrandenburg auseinandersetzen.

Von Geisberg wählt dazu drei Bebauungspläne aus, stellt deren Planungsziel und die eingriffsverursachenden erheblichen Beeinträchtigungen sowie die festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dar. Unter Berücksichtigung der abiotischen Bedingungen untersucht sie anhand von Vegetationsaufnahmen, ob und inwieweit das Kompensationsziel erreicht wird, und gibt Empfehlungen für die weitere Pflege oder Anpassung des angestrebten Zielbiotops.

Dabei hebt sie Mängel vor allem an Maßnahmen mit dauerhaften Pflegeerfordernissen hervor, aber auch an den planerischen Festsetzungen für Zielbiotope, die den abiotischen Gegebenheiten nicht Rechnung tragen. Für den Bebauungsplan Nr. 48 Malerviertel stellt sie fest, dass durch die große Amplitude der Ertragsfähigkeit der Ausgangsböden, auf denen das einheitliche Entwicklungsziel Magerwiese festgelegt ist, eine Zielerreichung nur unter hohem Aufwand möglich ist. Die inhomogenen Bodenbedingungen führen dazu, dass das Kompensationsziel, und damit eine Kompensation des Eingriffes, nur auf Teilflächen erreicht wird (Geisberger, 2004, S.45).

Für die Kompensation des Bebauungsplans Nr. 58 Erweiterung Fachhochschule Neubrandenburg stellt von Geisberg heraus, dass die vorgesehene Mahd der Fläche mit Entwicklungsziel Feuchtwiese gänzlich unterlassen wurde und das Areal konträr zum Ziel vermehrten Aufwuchs durch Gehölze und Schilf zeigt (ebd., S.50).

Positives Fazit wird dagegen für eine umgesetzte, dem Biotopverbund dienende Heckenpflanzung (ebd., S. 45) sowie eine als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme angelegte Streuobstwiese mit dem Ziel einer blütenreichen Mähwiese mit eingestreuten Trockenrasen als Unterbewuchs. Für diese Maßnahme wird eine Zielerreichung prognostiziert, wenngleich eine Ansiedelung ungewünschter Gehölze in die Wiese bemängelt wird (ebd., S. 55).

Während von Geisberg sich auf die Analyse ausgewählter Bebauungspläne konzentriert, versucht Koch in seiner Masterarbeit von 2014 die Gesamtheit der Maßnahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung in Neubrandenburg zusammenzustellen. Dazu wurden insgesamt 70 Bebauungspläne aus dem Zeitraum 1992 bis 2012 ausgewertet und die darin getroffenen Maßnahmen zusammengestellt (Koch, 2014, S. 65).

Kritisch anzumerken ist, dass die untersuchten Festsetzungen und deren Einteilung in die Funktionstypen Artenschutz-, Erholung-, Gestaltung- und naturschutzrelevante Maßnahmen zwar den in den Bebauungsplänen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entspricht, diese aber nicht ohne weiteres mit den Maßnahmen der Eingriffsregelung gleichgesetzt werden können. So ist festzustellen, dass „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus dem einfachen Bebauungsplan Nr. 80 als naturschutzrelevante Maßnahme berücksichtigt werden (Koch, 2014, A5) Diese sind, abseits einer zweifellos möglichen, positiven Wirkung auf die entsprechenden Schutzgüter, nicht als Maßnahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung zu werten, da diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht anzuwenden ist. Vielmehr resultieren sie aus den in die bauleitplanerische Abwägung einzustellenden Integritätsinteresse von Natur und Landschaft, wie in Kapitel 3.1 dargestellt. Damit sind die von Koch berücksichtigten Festsetzungen neben Kompensationsmaßnahmen um sonstige grünordnerische Maßnahmen erweitert, was sich auch in den vollzogenen Nachkontrollen widerspiegelt.

Nichtsdestotrotz könnten Erkenntnisse aus den Nachkontrollen der von Koch berücksichtigten Maßnahmen Rückschlüsse auf potenzielle Defizite an Kompensationsmaßnahmen im engeren Sinne zulassen, da eine Umsetzung bei Erschließung oder Erweiterung von Baugebieten in Teilen als analog zu sehen ist. Von 19 untersuchten Maßnahmen wurden 14 umgesetzt, die Umsetzung von fünf Maßnahmen unterblieb dagegen (Koch, 2014, S. 93). Dabei wurden modifiziert umgesetzte Maßnahmen als umgesetzt bewertet. Koch resümiert, dass die Flächenpflege in Form von Mahd insgesamt durchgeführt wird (ebd.), wenngleich qualitative Angaben unterbleiben. Einschränkend ist hinzuzufügen, dass die von Koch untersuchten Maßnahmen vor allem in der Pflanzung von Gehölzen, Hecken und Streuobstwiesen bestehen, und damit nicht repräsentativ für die Gesamtheit der getroffenen Maßnahmen stehen (ebd.). Darüber hinaus beschreibt Koch deren Umsetzung als vergleichsweise einfach (ebd., S. 73) und aus ihrer Verortung an Straßen und Wegen folge eine größere Beachtung, was zu einer höheren Motivation zur Umsetzung und Pflege führt (Koch 2014, S. 93). Als Gründe für die Nichtumsetzung von über 25 % der kontrollierten

Maßnahmen spekuliert Koch über eine bisher ausbleibende Realisierung des Eingriffes. Allgemein mahnt er darüber hinaus die konkretere Formulierung von Festsetzungen und das Setzen zeitlicher Fristen an (ebd., S. 95).

## 6. Ergebnisse

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in Hinblick auf die Umsetzung der baurechtlichen Eingriffsregelung in Neubrandenburg dargestellt. Ziel ist zu prüfen, welche Methoden der Bewertung, der Verortung und der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen verwendet werden und inwieweit diese Konsequenzen für den Erfolg der Maßnahmen nach sich ziehen. Der Untersuchungszeitraum ergibt sich dabei aus den durch Koch (2014) vollzogenen Betrachtungen und beginnt so mit dem 25.07.2012 (Rechtskraft des letzten durch Koch berücksichtigten Bebauungsplans) bis Dezember 2024.

Zunächst wird in Kapitel 6.1 anhand einer Zusammenstellung aller im Untersuchungszeitraum aufgestellten Bebauungspläne geprüft, ob die Voraussetzungen zur Anwendung der Eingriffsregelung gegeben sind. Darüber hinaus wird kurz diskutiert, welche Implikationen sich aus den verwendeten Verfahren zur Aufstellung und Änderung der Bebauungspläne für die Belange des Umweltschutzes ergeben. Anschließend werden die Bebauungspläne, bei denen die Anwendung der baurechtlichen Eingriffsregelung verpflichtend ist, nach festgesetzten Kompensationsmaßnahmen überprüft. Dazu wird zusammengefasst dargelegt, welche Beeinträchtigungen sich aus den Bebauungsplänen ergeben und wie diese vermieden oder kompensiert werden.

Anschließend wird in Kapitel 6.2 dargestellt, welche Möglichkeiten der Verortung und Festsetzung in den Bebauungsplänen genutzt werden und welche konkreten Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt werden. Darüber hinaus folgt eine kurze Erklärung zur Funktionsweise der verwendeten Leitfäden zur Ermittlung des Eingriffs- und Kompensationsumfangs.

In Kapitel 6.3 werden schließlich die Ergebnisse aus den nach eigenem Prüfschema durchgeföhrten Erfolgskontrollen herausgestellt. Dazu wird die Bewertung aus den Kriterien in Hinblick auf die im Bebauungsplan festgesetzten und durch die gewählten Leitfäden vorgegebenen getrennt nach den einzelnen Maßnahmen erläutert.

## 6.1 Untersuchung der Bebauungspläne seit 2012

Tabelle 2: Übersicht der im Untersuchungszeitraum aufgestellten und geänderten Bebauungsplänen

B-Plan Nummer	Bebauungsplan	Inkrafttreten	Umweltprüfung	Verfahren
20	Ihlenfelder Straße	26.09.2012	ja	2. Änderung
22	Johannesstraße	26.09.2012	nein	1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
74.3	Alte Brauerei	27.02.2013	nein	3. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
42	Enschengrund / Gartenbau	11.09.2013	ja	5. Änderung
vB Nr. 40	Fritscheshof-Arn Carlshöher Wald	20.11.2013	ja	Aufstellung
7	Lindenberg Süd	18.12.2013	nein	8. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
111	Quartier Stralsunder Straße	22.01.2014	nein	Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
vB Nr. 41	Wohnstandort Füllortweg	22.01.2014	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
110	Krämerstraße / Dümperstraße	16.04.2014	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
21	Warliner Straße	16.04.2014	nein	1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
82	Steep	17.12.2014	nein	1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
33	Brodaer Höhe	17.12.2014	nein	6. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
vB Nr. 3	Neustrelitzer Straße / Badeweg	23.03.2015	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
74.4	Demminer Straße	25.05.2015	nein	Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
63	Weitin - Zum Dorfteich	27.05.2015	nein	2. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
114	Fachmarkt B 96 / Nord	27.05.2015	nein	Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
90.2	Parkstraße	27.05.2015	nein	1. Änderung im vereinfachten Verfahren
109	Kleine Fischerstraße	29.07.2015	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
109	Kleine Fischerstraße	29.07.2015	nein	1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
3	Eschengrund / Trockener Weg	29.07.2015	ja	1. Änderung
vB Nr. 46	Fachmarkt Friedrich-Schott-Straße	23.03.2016	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
7	Lindenberg Süd	14.12.2016	ja	9. Änderung
85	Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt	25.01.2017	nein	Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
115	Südliches Marktquartier	25.01.2017	nein	Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
116	Brinkstraße / Tollense	25.01.2017	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
119	Gewerbegebiet "An der Hochstraße"	24.05.2017	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
22	Johannesstraße	24.05.2017	ja	2. Änderung
116	Brinkstraße / Tollense	25.07.2018	nein	1. Änderung im vereinfachten Verfahren
vB Nr. 48	Nahversorger Weitin	24.10.2018	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
vB Nr. 43	Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße	29.05.2019	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
16.1	An der Landwehr (Gewerbepark)	28.08.2019	ja	3. Änderung
75	Fontanehof	25.09.2019	nein	1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
72	Anbindung Johannesstraße - Demminer Straße	30.10.2019	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
96	An den Carlshöher Linden	29.01.2020	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
112	Gewerbegebiet - Kreuzung Woldgeker/Kruseshofer Straße	30.09.2020	nein	Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
118	Einzelhandel Oststadt	30.09.2020	nein	Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
121	Einzelhandel Burgholzstraße	30.09.2020	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
34	Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm	02.06.2021	ja	2. Änderung
65	Gerstenstraße	28.08.2021	ja	Aufstellung
123	Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße	29.09.2021	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
16.1	An der Landwehr (Gewerbepark)	31.08.2022	nein	1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
122	Westliches Bahnhofsviertel	21.12.2022	nein	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
10	Bethanieberg Süd	22.02.2023	ja	1. Änderung

Eine Untersuchung der Bebauungspläne seit 2012 ergibt, dass bei lediglich zehn der 43 aufgestellten oder geänderten Bebauungsplänen und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchgeführt wurde und damit die Voraussetzung zur Anwendung der baurechtlichen Eingriffsregelung besteht (Tab. 2). Das bedeutet jedoch keineswegs, dass in den übrigen Bebauungspläne Naturschutzbelaenge gänzlich missachtet werden.

Eine Überprüfung dieser 33 Bebauungspläne zeigt, dass relevantes Planungsziel die Umsetzung des städtischen Einzelhandelskonzepts vom 08.10.2009 ist, wie exemplarisch in den B-Plänen Nr. 118 „Einzelhandel Oststadt“ oder Nr. 21 „Warliner Straße“ nachzuvollziehen ist. Andere dienen zur kleinräumigen Nutzungsänderung oder Schaffung von Baurecht für kleinere Vorhaben insbesondere gewerblicher Natur, wie B-Plan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“. Aber auch Grundlagen für neue Wohnbebauung im Innenbereich werden geschaffen, so z.B. der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“.

Die große Zahl an Änderungen und Aufstellungen von Bebauungsplänen im beschleunigten und vereinfachten Verfahren legt die Vermutung nahe, dass durch die Stadt zunehmend Potentiale zur Innenentwicklung identifiziert und genutzt werden. Das ist in Hinblick auf Naturschutzbelange insofern positiv zu interpretieren, als dass damit vorwiegend durch menschlichen Einfluss vorbelastete Biotope in Anspruch genommen werden. Dies stellt eine Umkehrung des zuvor erkennbaren Trends der Suburbanisierung unter Entzug landwirtschaftlicher Flächen dar und könnte auf eine im Sinne des Vermeidungsgebots positive Steuerung der städtebaulichen Entwicklung hindeuten.

Weiterhin sind auch bei Bebauungsplänen im beschleunigten und vereinfachten Verfahren die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Das äußert sich in den untersuchten Bebauungsplänen in einer Vielzahl festgesetzter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die zwar nicht der baurechtlichen Eingriffsregelung zuzuordnen sind, aber vergleichbare Funktionen übernehmen. Zu nennen sind hier zum Beispiel Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sowie zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“.

Auch Artenschutzbelange werden weiterhin berücksichtigt und ziehen, zum Teil flächenintensive, Maßnahmen nach sich. Im Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ werden durch einen Artenschutzfachbeitrag umfangreiche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung und Umsiedelung von Zauneidechsen), die Schaffung eines Ersatzes für den Verlust von 0,9 ha Lebensraum der Zauneidechse sowie elf Kästen als Ersatzlebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse vorgesehen.

*Tabelle 3: Übersicht der im Untersuchungszeitraum aufgestellten und geänderten Bebauungspläne mit Anwendungsbedarf der Eingriffsregelung oder festgesetzter Kompensation*

B-Plan Nummer	Bebauungsplan	Umweltpflege Maßnahmen	
3	Eschengrund / Trockener Weg	ja	Eingriffe vollständig vermeidbar
7	Lindenberg Süd	ja	keine Eingriffe
10	Bethanieberg Süd	ja	Anlage einer Streuobstwiese
20	Ihlenfelder Straße	ja	keine Eingriffe
22	Johannesstraße	ja	keine Eingriffe
34	Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm	ja	keine Eingriffe
42	Enschengrund / Gartenbau	ja	keine Eingriffe
65	Gerstenstraße	ja	Ergänzung eines fließgewässerbegleitenden Gehölzaumes und Heranziehung eines Ökokontos
16.1	An der Landwehr (Gewerbe park)	ja	Pflanzung von 18 Bäumen
90.2	Parkstraße	nein	Entsiegelung von 15 Gartenparzellen
vB Nr. 40	Fritscheshof-Am Carlshöher Wald	ja	Ersatzgeldzahlung

Für die übrigen zehn Bebauungspläne ergibt sich aus nur vier Plänen ein zusätzlicher Kompensationsbedarf (Tab. 3). Die Begründung dazu soll im Folgenden kurz unter Berücksichtigung des Planungsziels und seinen Auswirkungen dargelegt werden. Zu beachten ist darüber hinaus, dass durch eine vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 92.2 „Parkstraße“ eine neue Kompensationsmaßnahme ausgewiesen wird, die im Rahmen dieser Arbeit berücksichtigt werden soll.

#### *B-Plan Nr. 3 „Eschengrund / Trockener Weg“*

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt. Im Plangebiet sollen Einzelhandelsnutzungen zugunsten des produzierenden Gewerbes und zur Stärkung der Innenstadt ausgeschlossen werden. Darüber hinaus soll die weitere Erschließung des 18,6 ha großen Plangebietes planerisch gesteuert werden. Es handelt sich insgesamt um eine Überplanung eines bestehenden Gewerbegebiets mit rechtskräftigem Bebauungsplan unter Einbeziehung kleiner bisher unbebauter Flächen. Durch Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Festsetzung vorhandener Gehölzbestände zum Erhalt, wird prognostiziert, dass es zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt und keine Eingriffe zu erwarten sind.

#### *B-Plan Nr. 7 „Lindenberg Süd“*

In der 9. Änderung soll eine im ursprünglichen Bebauungsplan bereits geplante, aber nicht nachgefragte Gewerbefläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dabei wird die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,4 heruntergesetzt, die potenziell versiegelte Fläche reduziert sich damit um 24.600 m<sup>2</sup>, weshalb keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden.

#### *B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“*

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bereitet eine Umgestaltung des Parkplatzes sowie die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt vor. Die an die Anzahl der Stellplätze gekoppelten Baumpflanzungen haben sich durch unsachgemäße Herstellung nicht wie gewünscht entwickelt. Trotz Reduzierung von Stellplätzen im Rahmen der Umgestaltung des Parkplatzes und Neupflanzung von 92 Bäumen verbleibt ein Kompensationsdefizit, dass durch die Pflanzung einer Streuobstwiese gedeckt werden soll.

#### *B-Plan Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“*

Im 63 ha großen Plangebiet soll die Grundlage für die bessere Nutzbarkeit der Gewerbe- und Industrieflächen sowie eine Umsetzung des Einzelhandelskonzept vorgenommen werden. Notwendig wird eine Änderung des Bebauungsplans außerdem aufgrund überholter

Festsetzungen, die der gegenwärtigen Realität der Eigentümerstruktur sowie Planungen einer gemeindlichen Straße entgegenstehen. Es werden durch die Planung keine neuen Eingriffe vorbereitet, schützenswerte Gehölzbestände wurden zum Erhalt festgesetzt. Handlungsbedarf besteht dagegen in Bezug auf den Artenschutz, da Fledermäuse und Eidechsen im Plangebiet vorkommen. Diesbezüglich wurde eine Artenschutzfachbeitrag (AFB) erarbeitet.

*B-Plan Nr. 22 „Johannesstraße“*

Die 2 Änderung des einfachen Bebauungsplans umfasst lediglich die Zulässigkeit von Vorhaben in Hinblick auf das Einzelhandelskonzept der Stadt. Der Begründung lässt sich entnehmen, dass lediglich aus Gründen der Rechtssicherheit ein reguläres Änderungsverfahren mit Umweltprüfung gewählt wird. Es erfolgt keine Vorbereitung neuer Eingriffe, das Plangebiet liegt zudem im Innenbereich gemäß § 34 BauGB

*B-Plan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin / Neubrapharm“*

Ziel des Bebauungsplans ist die Aktualisierung der Planung, wozu eine Umwidmung eines Sondergebietes für Einzelhandel in eine gewerbliche Baufläche sowie die planerische Vorbereitung zur Verlegung der durch das Plangebiet führenden Bundesstraße festgesetzt werden. Wenngleich der Umweltbericht nicht Teil der über das Kartenportal der Stadt frei verfügbaren Dokumente ist lässt sich aus der Begründung und den Festsetzungen der Satzung erkennen, dass keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet werden. Die Belange des Artenschutzes wurden in einem Artenschutzfachbeitrag abgearbeitet.

*B-Plan Nr. 42 „Eschengrund / Gartenbau“*

Mit der 5. Änderung des B-Plans wird ein Sondergebiet für therapeutische Einrichtungen der Jugendhilfe mit einer Größe von 1,68 ha auf bereits beplanter Fläche festgesetzt. Diese Maßgabe führt zu keinen zusätzlichen Eingriffen, vielmehr wird eine Reduzierung der potenziell versiegelbaren Fläche erreicht.

*B-Plan Nr. 65 „Gerstenstraße“*

Der Bebauungsplan Nr. 65 bereitet eine Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in einem Plangebiet von 10,5 ha im bisherigen Außenbereich vor. Eine sensible Lage angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet sowie das Vorkommen streng geschützter Arten (Fischotter, Biber, Fledermausarten, Zauneidechsen) verdeutlichen einen hohen Raumwiederstand. Entsprechend umfangreich gestaltet sich der Bedarf an

artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, aber auch Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung. Der Kompensationsbedarf von rund 211.100 Eingriffsflächenäquivalenten wird durch die Verdichtung eines Gehölzsaumes entlang einem das Plangebiet begrenzenden Fließgewässer auf 2500 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie unter Heranziehung eines Ökokontos im betroffenen Naturraum gedeckt.

## 6.2 Festgesetzte Maßnahmen zur Kompensation

Eingriff	Maßnahme	Angewendeter Leitfaden / Maßnahmentyp	Anzahl / Fläche / Preis	KFÄ	Verortung und Sicherung	Festsetzung
Biotopverlust durch Versiegelung	Pflanzung von Bäumen	HzE (1999) Maßnahme I.5	18 Bäume	1.125 m <sup>2</sup>	auf gemeindeeigener Fläche im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans	Zuordnungsfe stsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB
Verlust von Grünmasse durch Baumfällung	Anlage einer Streuobstwiese	HzE (2018) Maßnahme 3.51	34 Bäume auf 5.000 m <sup>2</sup>	8.642 m <sup>2</sup>	auf gemeindeeigener Fläche bei Regelung der Durchführung über städtebaulichen Vertrag	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Biotopverlust durch Versiegelung	Entsiegelung und Renaturierung	HzE (1999) Maßnahme II.2	15 Parzellen auf 6.000 m <sup>2</sup>	27.048 m <sup>2</sup>	auf gemeindeeigener Fläche im räumlich getrennten Teilbereich des Bebauungsplans, Teilzuordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Biotopverlust durch unmittelbare und mittelbare Beeinträchtigung	Feldhecken-pflanzung	HzE (2018) Maßnahme 2.21	2.500 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>	auf gemeindeeigener Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Biotopverlust durch unmittelbare und mittelbare Beeinträchtigung	Einzahlung auf Ökokonto	HzE (2018)	-	208.600 m <sup>2</sup>	-	-
Verlust von Bäumen mit Stammumfang < 50 cm	Pflanzung von Bäumen	Baumschutzkompensationserlass (2007)	30 Bäume	-	auf gemeindeeigener Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Biotopverlust durch unmittelbare und mittelbare Beeinträchtigung	Ersatzgeld-zahlung	HzE (1999)	42.024 EUR	43.653 m <sup>2</sup>	-	-

Im Untersuchungszeitraum wurden insgesamt sechs verschiedene Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt, wie der obenstehenden Auflistung zu entnehmen ist. Eingriffe entstanden dabei vor allem durch die Beeinträchtigung und Beseitigung von Biotopen durch die geplanten Baumaßnahmen, aber auch durch die Fällung von Bäumen. Alle Maßnahmen, abseits der Heranziehung eines Ökokontos, sind auf gemeindeeigenen Flächen verortet. Dabei wurde sowohl die Möglichkeit der Darstellung innerhalb des Plangebietes, in einem räumlich getrennten Teilbereich als auch im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes genutzt. Die Anlage einer Streuobstwiese wurde dagegen durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Als Rechtsgrundlage zur Festsetzung wurden §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB herangezogen, was sich aus den jeweiligen Maßnahmentypen, die vor allem Baumpflanzungen und Renaturierung umfassen, ergibt.

Hervorzuheben ist eine darüber hinaus festgesetzte Ersatzgeldzahlung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40. Wie in Kapitel 2.3 dargelegt, ist eine solche Zahlung zwar in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BNatSchG vorgesehen, aber nicht durch das BauGB eröffnet. Warum eine diese Zahlung, im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde, festgesetzt wurde, bleibt fraglich. In der Begründung wird als Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Höhe der Ersatzgeldzahlung eine „ursprünglich geplante Maßnahme“ im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans herangezogen. Ob dies Hinweis auf eine zwar vorgesehene, aber aus unvorhersehbaren Gründen nicht umsetzbare Maßnahme ist, in dessen Resultat ein Ersatzgeld ausnahmsweise festgesetzt wurde, ist anhand frei zugänglicher Dokumente nicht abschließend zu klären. In jedem Fall wäre eine Änderung des Bebauungsplans und Ausweisung einer neuen Realkompensation oder einer Kompensation mithilfe eines Ökokontos möglich gewesen. Beide Optionen wurden im Rahmen anderer Bebauungspläne ausgeschöpft.

Die umfangreichste Kompensation zog der Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ nach sich. Durch den Verlust von Biotopen sind insgesamt 211.100 Eingriffsflächenäquivalente (EFA) auszugleichen und zu ersetzen, wobei der Großteil durch den Kauf von Ökopunkten gedeckt wird. Die darüber hinaus geplante Heckenpflanzung entlang des das Plangebiet begrenzenden Fließgewässers übernimmt nicht nur die Funktion der naturschutzfachlichen Kompensation, sondern auch der Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände, was als sehr gelungene Planung zu beurteilen ist.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs und des Kompensationsbedarfs werden die durch das LUNG erstellten Hinweise zur Eingriffsregelung in ihren jeweiligen Fassungen von 1999 oder 2018 herangezogen. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist ein Biotopwertverfahren

unter Berücksichtigung von Funktionen besonderer Bedeutung, deren Kompensationsbedarf verbal-argumentativ zu ermitteln und additiv zu berücksichtigen ist. Dabei werden sowohl unmittelbare Beeinträchtigungen, die direkte Beseitigung und Veränderung von Biotopen, als auch mittelbare Beeinträchtigungen, Funktionsverluste von Biotopen durch vom Vorhaben ausgehende Störung im Wirkraum, erfasst. Weiterhin berücksichtigt werden die Vorbelastung von Biotopen durch bestehende Störquellen und die während des Vorhabens teil- und vollversiegelte Fläche, die gesondert von den beseitigten und beeinträchtigten Biotopen zu kompensieren ist.

Während die HzE in beiden Fassungen einen Katalog von potenziellen Kompensationsmaßnahmen enthält ist für die Fassung von 2018 hervorzuheben, dass die dort dargestellten Maßnahmen abschließend sind. Das heißt, dass allein die in der Anlage 6 der HzE (2018) geführten Maßnahmen unter den jeweils festgesetzten Voraussetzungen der Ausgangsbiotope, Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege für die Kompensation von Eingriffen herangezogen werden können und anerkennungsfähig sind. Die in den Maßnahmenblättern dargestellten Konditionalitäten sind, neben den in den Bebauungsplänen festgesetzten Auflagen, Grundlage für die Erfolgskontrollen in Kapitel 6.3. In Mecklenburg-Vorpommern existieren neben dem allgemeinen Regelwerk der HzE weitere fachplanungsspezifische Regelwerke, wie zum Beispiel zum Bau von Bundes- und Landstraßen. Auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlass werden Bäume, die im Zusammenhang mit einem Eingriff beseitigt werden, sowie sonstige gesetzlich geschützte Bäume ausgeglichen. Dabei wird in Abhängigkeit vom Baumumfang ein Verhältnis von 1:1 bis 1:3 zur Nachpflanzung angesetzt. Die Anwendung dieses Leitfadens erfolgt im Bebauungsplans Nr. 65 „Gerstenstraße“ und zieht die Pflanzung von 30 Bäumen nach sich.

## 6.3 Erfolgskontrollen

Für die Erfolgskontrollen werden nur solche Maßnahmen berücksichtigt, die anhand der Verwirklichung des Eingriffs und der gesetzten zeitlichen Fristen innerhalb des Bebauungsplans, bereits hätten realisiert werden müssen, sowie insgesamt kontrollfähig sind. Damit schließen sich sowohl die Ersatzgeldzahlung aus dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 46 als auch die Maßnahmen aus dem B-Plan Nr. 65 „Gerstenstraße“ aus, da dort zwar bisher schon die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, aber nicht die Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung. So verbleiben die Pflanzung einer Streuobstwiese am Datzeberg, die Pflanzung von 18 Bäumen auf dem Lindenberg und eine Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahme in der Nähe der Sponholzer Straße. Im

Folgenden werden diese Maßnahmen im Rahmen einer Plan-, Herstellungs- und Funktionskontrolle anhand eines selbst entwickelten, im Anhang A zu findenden Prüfschemas untersucht.

### **Maßnahme Streuobstwiesenanlage – B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bereitet eine Umgestaltung des Parkplatzes sowie die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt vor. Die an die Anzahl der Stellplätze gekoppelten Baumpflanzungen haben sich durch unsachgemäße Herstellung nicht wie gewünscht entwickelt. Trotz Reduzierung von Stellplätzen im Rahmen der Umgestaltung des Parkplatzes und Neupflanzung von 92 Bäumen verbleibt ein Kompensationsdefizit, dass durch die Pflanzung einer Streuobstwiese gedeckt werden soll. Die Fotodokumentation der Maßnahme findet sich in Anhang B.

Kriterium: Ermittlung des Kompensationswertes

Bewertung: 

Die Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan erfolgt gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung in der Fassung von 2018. Damit verbunden sind die entsprechenden Auflagen zur Genehmigungsfähigkeit von Kompensationsmaßnahmen, zu finden in Anlage 6. Daher ist zunächst festzustellen, dass die gewählte Fläche eigentlich nicht für die Maßnahme geeignet ist. Die Anlage einer Streuobstwiese ist dem Zielbereich Agrarlandschaft zugeordnet und setzt die Umwandlung von Acker in Intensivgrünland voraus, was bei der Maßnahmenfläche auf dem Datzeberg am Rande einer Sportanlage nicht gegeben ist, und auch das Erreichen der Mindestflächengröße von 5000 m<sup>2</sup> stellt eine Herausforderung dar. Offensichtlich waren diese Probleme bekannt, denn der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass eine Zustimmung von der Unteren Naturschutzbehörde erst nach „umfangreichen Abstimmungen“ erzielt werden konnte. Der Umweltbericht enthält folgende Berechnung zum Kompensationsumfang:

<b>Planung</b>	<b>Fläche der Kompensationsmaßnahme [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)</b>	<b>Zusatzbewertung</b>	<b>Entsiegelungszuschlag</b>	<b>Lagezuschlag</b>	<b>Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)</b>	<b>Leistungsfaktor</b>	<b>Kompensationsflächen-äquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m<sup>2</sup> KFÄ]</b>
Streuobstwiese Wirkbereich I	3.912,00	3,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,5	5.868,00
Streuobstwiese gesamt Wirkbereich II	1.088,00	3,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,85	2.774,40
Kompensationsflächenäquivalent der gesamten Streuobstwiese								8.642,40

Die vorliegende Berechnung und der durch Anlage 6 vorgegebene Kompensationswert von 3,0 beruhen dabei allerdings auf einer Wertigkeit des Ausgangsbiotops von weniger oder gleich 1. Zwar ist die weitere Aufwertung eines höherwertigen Biotops genehmigungspflichtig, aber grundsätzlich möglich. Die Aufwertung höherwertiger Biotope muss dabei aber unter Reduzierung des Kompensationswerts in der Bilanzierung berücksichtigt werden. Da die Ausgangsfläche in einer Ruderalen Staudenflur (RHU) mit einem durchschnittlichen Biotopwert von 3 besteht, ergibt sich folgende korrigierte Berechnung:

<b>Planung</b>	<b>Fläche der Kompensationsmaßnahme [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)</b>	<b>Biotopwert Ausgangsbiotop</b>	<b>Kompensationswert der Maßnahme [Grundbewertung - (Biotopwert des Ausgangsbiotops - 1)]</b>	<b>Leistungsfaktor</b>	<b>Kompensationsflächen-äquivalente für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m<sup>2</sup> KFÄ]</b>
Streuobstwiese Wirkbereich I	3.912	3	3	1	0,5	1.956,00
Streubstwiese Wirkbereich II	1.088	3	3	1	0,85	924,80
Kompensationsflächen-äquivalent der gesamten Streuobstwiese						2.880,80

In der Folge ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 244,2 Punkten. Warum die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Berechnung den höheren Biotopwert des Ausgangsbiotops nicht beinhaltet, lässt sich anhand öffentlicher, frei zugänglicher Dokumente nicht klären. Es ist möglich, dass eine andere Einschätzung des Ausgangsbiotops zugrunde liegt.

Kriterium: Festsetzung / Darstellung

Bewertung:

Der Umweltbericht enthält konkrete Vorgaben zu Flächengröße und zu verwendenden Pflanzmaterial inklusive eines Pflanzplans als Grundlage für den städtebaulichen Vertrag. Darüber hinaus werden die Maßnahmen zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege detailliert.

Kriterium: Herstellung der Maßnahme

Bewertung:

Herstellung der Maßnahme erfolgt zwar unter Verwendung der vorgegeben 34 Bäume inklusive Dreibock, Bindung, Gießring, Mähschutz und einer großräumigen Einzäunung um die gesamte Pflanzung, jedoch erfolgt die Anordnung modifiziert. Es sind nur ca. 4000 m<sup>2</sup> der Fläche eingezäunt, einige ursprünglich außerhalb der realen Umzäunung geplanten Bäume sind innerhalb gepflanzt worden. An zwei Bäumen konnte zu schwaches Pflanzmaterial (Vorgabe 16-18) und an drei Bäumen ein unsachgemäßer Pflanzschnitt festgestellt werden. Insgesamt entstehen keine erheblichen Mängel. Eine genaue Artenerfassung konnte aufgrund des geschlossen hergestellten Verbissenschutzes nicht vorgenommen werden.

Kriterium: Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Bewertung:

Aufgrund des Alters der Maßnahme wurden bisher keine Pflegemaßnahmen ergriffen. Eine Bewertung kann daher nicht erfolgen.

Kriterium: Prognose

Bewertung:

Da die Maßnahme schon in der Planung Defizite aufweist, kann sie keine vollständige Kompensation des Eingriffs erzielen. Dabei bestehen die Defizite nicht allein in verwaltungsspezifischen Vorgaben, sondern naturschutzfachlich greifbaren Fehlern. Außerdem ist die Pflege der kompletten Maßnahmenfläche auch außerhalb der Umzäunung vorzunehmen.

## **Maßnahme Baumpflanzung – B-Plan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wird eine Bereitstellung von neuem Wohnbauland auf bisher zwar in der Planung enthaltenen, aber nicht bebauten Flächen angestrebt. Dazu wird Anstelle eines Misch- und eines Gewerbegebietes ein urbanes Gebiet ausgewiesen. Die damit verbundene Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung auf eine Grundflächenzahl von 0,8 wird durch die Pflanzung von 18 standortgerechten, heimischen Bäumen ausgeglichen.

Kriterium: Ermittlung des Kompensationswertes

Bewertung:

Zur Berechnung des Kompensationswertes werden die HzE in der Fassung von 1999 als Grundlage verwendet. Der Wert der Maßnahme ergibt sich dabei aus der Flächengröße, multipliziert mit der Kompensationswertzahl, der in der Anlage 11 bestimmt ist, sowie dem Leistungsfaktor. Der Leistungsfaktor ist dabei Ausdruck der Beeinträchtigung durch anthropogene Störung und ist gemäß HzE 1999 verbal argumentativ zu bestimmen. Bei der untersuchten Berechnung wurde der Leistungsfaktor 1, also außerhalb von störenden Einwirkungen angenommen, wie dem Auszug aus der Begründung zu entnehmen ist.

Nr.	Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert-stufe	Kompensations-wertzahl	Wirkungs-Faktor	Flächenäquivalent
1	Pflanzung von 18 standortgerechten einheimischen Baumarten (25 m <sup>2</sup> pro Baum)	450	2	2,5	1	1.125
Gesamtumfang der Kompensation						1.125

Warum diese planerische Entscheidung getroffen wurde, wie auch die Kompensationswertzahl von 2,5 zu wählen, ist anhand der Begründung nicht nachzuverfolgen. Die Hinweise zur Eingriffsregelung in der Fassung von 1999 geben keine festen Wirkbereiche vor. Nimmt man allerdings die Wirkbereiche aus Anlage 5 der HzE 2018 an, so liegt die gesamte Kompensationsfläche im Wirkbereich I von Gewerbegebieten und Gemeindestraßen, der Leistungsfaktor wäre dabei um 0,5 reduziert, die Berechnung müsste wie folgt lauten:

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung von 18 standortgerechten einheimischen Baumarten (25 m <sup>2</sup> pro Baum)	450	2	2,5	0,5	562,5

Da die Einstufung der Wirkebereiche der planerischen Entscheidung verbal-argumentativ erfolgt und in Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen wurde, sowie darüber hinaus nicht objektiv nachprüfbar ist, erfolgt lediglich eine einfache Abstufung der Bewertung dieses Kriteriums. Nach den neuen Maßgaben der HzE wäre die geplante Maßnahme jedoch nicht ausreichend zur Kompensation des Eingriffes.

Kriterium: Festsetzung / Darstellung

Bewertung:

Anhand der textlichen Festsetzung unter Nennung des Flurstücks sowie der Baumanzahl und der zu verwendenden Arten ist eine hinreichende Konkretisierung gegeben.

Kriterium: Herstellung der Maßnahme

Bewertung:

Es wurden insgesamt 22 Bäume auf der Fläche gepflanzt, damit 4 mehr als notwendig. Ob es sich dabei um zufällige Pflanzungen handelt oder sie bewusst in der geplanten Kompensationsmaßnahme begründet sind, lässt sich nicht abschließend beurteilen, die Pflanzungen erfolgten allerdings zur selben Zeit, anhand des Austriebs vor etwa drei Jahren. Zur Anbindung wurden fachgerecht Kokosgarn und Dreibock verwendet, Verbiss- und Mähschutz wurden angebracht und ein Gießring hergestellt (Anhang C). Verwendet wurden die im Bebauungsplan vorgesehenen Arten, Quercus robur (4 Stück), Crataegus monogyna (4 Stück), Malus sylvestris (4 Stück), Sorbus aucuparia (6 Stück), Tilia cordata (2 Stück) sowie (Vogel-) Kirsche (2 Stück).

Kriterium: Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Bewertung:

Zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gehören der Schnitt der Bäume, das Wässern, das Freihalten der Baumscheibe, das Richten und schließlich Entfernen der Verankerung und Schutzeinrichtungen. Bei 15 der 22 Bäume traten Mängel insbesondere an der Bindung und den Dreiböcken, aber auch durch in den Stammschutz wachsende, mehrjährige Stammaustriebe auf. Wenngleich der Unterbewuchs nicht Teil der Maßnahme und damit der Bewertung ist, entstand durch das Mulchen der Fläche ein erheblicher Stammschaden, der langfristig zum Ausfall eines Baums führen wird. Einzig die Schnittmaßnahmen können als gut bewertet werden.

Kriterium: Prognose

Bewertung:

Eine abschließende Prognose über die Entwicklung der Maßnahme lässt sich nur schwer entwickeln. Es wurden zwar mehr Bäume als festgesetzt gepflanzt, die festgestellten Mängel werden die Entwicklung der Bäume und damit die Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahme langfristig beeinträchtigen. Eine Beseitigung der Mängel ist bei geringem Aufwand allerdings jederzeit möglich und umfasst lediglich den Abbau der Schutzeinrichtungen und Dreiböcke. Trotzdem ist einzuschätzen, dass die Nichtbeachtung der anthropogenen Beeinträchtigung in der Berechnung und die festgestellten Mängel zu einer unvollständigen und zeitverzögerten Kompensation führen.

## **Maßnahme Entsiegelung und Renaturierung – B-Plan Nr. 90.2 „Parkstraße“**

Zweck der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer neuen Kompensationsfläche. Da eine der ursprünglich vorgesehenen Kompensationsflächen stark allastenbehaftet ist und eine Umsetzung der Maßnahme als finanziell zu aufwändig eingeschätzt wird, sollen stattdessen 15 Kleingartenparzellen entlang der Datze entsiegelt und der Sukzession überlassen werden. Die Fotodokumentation befindet sich in Anhang D.

Kriterium: Ermittlung des Kompensationswertes

Bewertung:

Anhand der Begründung zum Bebauungsplan ist, abseits der Entsiegelung nach Maßnahme II.2 nicht abschließend zu klären, welche konkrete Maßnahme des Maßnahmenkatalogs umgesetzt wird. Da die Hinweise zur Eingriffsregelung in der Fassung von 1999 eine einzelfallbezogene Bewertung von Maßnahmen eröffnen, liegt die Vermutung nahe, dass hier ein solcher Einzelfall vorliegt. Die Berechnung selbst nachzuvollziehen ist daher schwer möglich, wenngleich eingeschätzt werden kann, dass sie strukturell den Vorgaben entspricht. Positiv hervorzuheben ist, dass es sich um eine tatsächliche Entsiegelungsmaßnahme handelt, die nicht nur im engen funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff steht, sondern insgesamt einen schwer umsetzbaren Maßnahmentyp darstellt, da die Suche nach entsiegelbarer Fläche meist an eigentumsrechtlichen Verhältnissen und städtebaulichen Anforderungen scheitert. Darüber hinaus grenzt die Maßnahme direkt an ein Fließgewässer, wobei eine Reduzierung schädlicher Nutzungen eine erhebliche Aufwertung bedeuten würde.

Kriterium: Festsetzung / Darstellung

Bewertung: 

Die Maßnahmenfläche ist unter Angabe der Flächengröße in einem räumlich getrennten Teilbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Maßnahmenziele sind eindeutig beschrieben.

Kriterium: Herstellung der Maßnahme

Bewertung: 

Die Umsetzung der Maßnahme ist nicht erfolgt. Die Gartenanlagen bestehen noch immer, das Wasser steht in Teilen der Fläche etwa einen Meter über Gelände.

Kriterium: Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Bewertung: 

Die Maßnahme beinhaltet kein Pflegeerfordernis, darüber hinaus ist sie nicht umgesetzt. Es kann keine Bewertung erfolgen

Kriterium: Prognose

Bewertung: 

Die Entsiegelungsmaßnahme ist nicht umgesetzt, die Sukzession ist dagegen durch Nutzungsaufgabe vorangeschritten. Daraus ergibt sich jedoch keine Funktionserfüllung. Vielmehr ist durch den hohen Wasserstand, der in direkter Verbindung mit der Datze steht, von einem kontinuierlichen Abfluss in den Gärten gelagerter (Bau-)Stoffe auszugehen. Dabei sind erhebliche, negative Auswirkungen auf das Fließgewässer möglich, für die die Stadt Neubrandenburg als Eigentümerin der Fläche haftbar ist. Eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahme zum jetzigen Zeitpunkt stellt jedoch selbst einen Eingriff in Biotoptypen und mittlerweile gesetzlich geschützte Bäume dar, der zum Zeitpunkt der Planung nicht vorhersehbar war und, bei zeitnäher Umsetzung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 2015, auch nicht entstanden wäre. In der Folge tut sich ein Dilemma auf, das über das entstandene Kompensationsdefizit hinaus die möglichen Gefahren für das betroffene Fließgewässer umfasst.

## 7. Fazit

In den seit 2012 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplänen in Neubrandenburg spielt die baurechtliche Eingriffsregelung insgesamt eine untergeordnete Rolle zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes. Von 43 untersuchten Bebauungsplänen war lediglich bei zehn die Anwendung der Eingriffsregelung verpflichtend. Die Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB deutet auf die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen hin, was in Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen im Rahmen der Steuerung städtebaulicher Entwicklung auf vorbelastete Flächen positiv bewertet werden kann. Voraussetzung dafür ist eine weitere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und deren gerechte Abwägung in den Bauleitplanverfahren. Wünschenswert wäre hier eine nähere Untersuchung, ob und inwieweit die Belange des Umweltschutzes in umweltprüfbefreiten Verfahren der Bauleitplanung in Neubrandenburg angemessen berücksichtigt werden.

In den 10 Bebauungsplänen mit Anwendungsbedarf der Eingriffsregelung wurden bei 5 Bebauungsplänen durch die Umweltprüfung festgestellt, dass keine neuen Eingriffe vorbereitet werden, bei einem weiteren konnten Eingriffe vollständig vermieden werden. Grund dafür liegt meist darin, dass überholte Planungen aktualisiert und damit die Grundzüge der Planung zwar berührt und die Flächengrößen im Sinne des § 13a BauGB überschritten werden, jedoch beispielsweise durch Reduzierung von Grundflächenzahlen kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht, oder das reguläre Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen nur aus Gründen der Rechtssicherheit angewendet wird.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „Fritscheshof – Am Carlshöher Wald“ wird eine Ersatzgeldzahlung festgesetzt. Diese ist durch das BauGB abweichend von der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz jedoch nicht regulär vorgesehen und nur zum Wiederaufbau im Katastrophenfall nach § 246c möglich. Über die Gründe für diese Festsetzung lässt sich nur spekulieren. Denkbar ist eine Entscheidung im Härtefall nach unvorhersehbarem Entfallen einer geplanten Kompensationsmaßnahme. Allerdings wurden im Rahmen anderer Bebauungspläne in solchen Umständen alternative Realkompensationen ausgewiesen und auch Ökokonto können zur Kompensation herangezogen werden. In der Stadtverwaltung war diese Problematik auf Nachfrage unbekannt, es bleibt eine scheinbar rechtswidrige Festsetzung im betroffenen Bebauungsplan.

In den übrigen drei Bebauungsplänen unter Anwendung der Eingriffsregelung sowie einer vereinfachten Änderung zur Festsetzung einer neuen Maßnahme, nachdem die ursprünglich

geplante Maßnahme nicht umsetzbar war, ergab sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Dabei wurde die größte Kompensation unter Heranziehung eines Ökokontos im Wert von 208.600 m<sup>2</sup> KFÄ im betroffenen Naturraum gedeckt. Die weiteren sechs Maßnahmen umfassen eine Heckenpflanzung, die Pflanzung von Bäumen, die Anlage einer Streuobstwiese sowie das Entsiegen und Überlassen der Sukzession. Alle festgesetzten Realkompensationen befinden sich dabei auf gemeindeeigenen Flächen, wobei zur Verortung der Maßnahmen räumlich getrennte Teilbereiche, Festsetzungen im Geltungsbereich anderer Bebauungspläne, vertragliche Regelungen und die Verortung im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans verwendet wurden. Als Rechtsgrundlage zur Festsetzung wurde §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 herangezogen, die Bewertung von Eingriff und Kompensation erfolgte anhand der durch das LUNG entwickelten Leitfäden für Mecklenburg-Vorpommern in ihren jeweils zum Aufstellungsbeschluss gültigen Fassungen. Aufgrund der noch ausstehenden Eingriffsrealisierung durch den B-Plan Nr. 65 „Gerstenstraße“ wurden lediglich die übrigen drei Maßnahmen anhand eines selbst entwickelten Prüfschemas analysiert. Dabei wurde sowohl Planung als auch Herstellung hinsichtlich ihrer Qualität beurteilt und eine Prognose über die Funktionsfähigkeit der Maßnahme in Bezug zum Maßnahmen- und Kompensationsziel erstellt.

*Tabelle 4: Ergebnisse der Erfolgskontrollen unter Einbeziehung der Festsetzungen*

	Nr. 16.1. "An der Landwehr (Gewerbepark)"	Nr. 10 "Bethanienberg"	Nr. 90.2 "Parkstraße"
Verortung	im Geltungsbereich eines anderen B-Plans	auf sonstiger gemeindeeigener Fläche	im räumlich getrennten Teilbereich
Eigentumsverhältnis	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde
Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	§ 9 Abs. 1 Nr. 25
Maßnahme	Pflanzen von 18 Bäumen	Anlage einer Streuobstwiese	Entsiegelung und Sukzession
Ermittlung des Kompensationswertes			
Festsetzung/Darstellung			
Herstellung der Maßnahme			
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege			
Prognose			

Insgesamt ist festzustellen, dass keine der Kompensationsmaßnahmen in ihrem gegenwärtigen Herstellungs- und Pflegezustand die vorgesehene Funktion erfüllen wird, wobei die Mängel der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Baumpflanzungen unter geringem Aufwand zu beheben sind. Deutlich wurde, dass schon auf Planungsebene bei der Berechnung der Wertigkeit der Kompensationsmaßnahmen Fehler unterlaufen sind. Bei der

Maßnahme zum Anlegen einer Streuobstwiese führt das augenscheinlich zu einer Unterkompensation trotz Festsetzung einer umfangreichen und kostenintensiven Maßnahme, da die höhere Wertigkeit des Ausgangsbiotops nicht beachtet wurde. Fehlplanungen hatte auch schon Geisberg in ihren Untersuchungen 2004 festgestellt, wobei dort die unsachgemäße Auswahl einer Kompensationsmaßnahme unter Missachtung der abiotischen Gegebenheiten zu Fehlentwicklung der Maßnahme geführt hatten, die ebenfalls eine Unterkompensation nach sich zieht.

Nicht zu bemängeln ist dagegen die Konkretheit der Festsetzung, die in allen drei untersuchten Maßnahmen sowohl den Umfang als auch die Verortung hinreichend genau beschreibt. Da auf diesem Wege Missverständnisse ausgeräumt sind, stellt sich jedoch umso mehr die Frage, warum die Maßnahme zur Entsiegelung und Sukzession nicht umgesetzt wurde. Besonders eklatant wird dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nicht nur alle Maßnahmen auf gemeindlichen Flächen verortet sind, sondern im betroffenen Bebauungsplan Nr. 90.2 „Parkstraße“ der Eigenbetrieb Immobilienmanagement als stadteigenes Unternehmen Vorhabenträger, Kompensationsschuldiger und darüber hinaus Eigentümer der Kompensationsfläche ist. Besonders in Hinblick auf die vom gegenwärtigen Flächenzustand ausgehenden Beeinträchtigungen für das angrenzte Fließgewässer kann auch der als Grund für die ausbleibende Umsetzung der Maßnahme angeführte Mangel an finanziellen Mitteln nicht Begründung für eine Untätigkeit sein.

Die von Meyhöfer herausgestellten und in Kapitel 4.1 dargelegten Defizitsachen, namentlich die fehlende Konkretheit von Festsetzungen oder unzureichende Flächensicherung, aber auch die aus Naturschutzsicht vorzuziehende Verortung auf gemeindlichen Flächen lassen sich anhand der untersuchten Maßnahmen nicht bestätigen. Auch in Bezug auf die Forschungsfrage lassen sich keine abschließenden Trends oder Zusammenhänge zwischen der Art der Festsetzung, der Verortung der Maßnahme oder Eigentümer der Fläche mit dem Maßnahmenerfolg erkennen.

Dies liegt zum einen in der geringen Anzahl an untersuchten Maßnahmen begründet, zum anderen ist im Rahmen der Arbeit darüber hinaus deutlich geworden, dass die jeweiligen Mängel, vor allem in der Planung, nur im Einzelfall beurteilbar und nicht abschließend aus Satzung und Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen sind. Dabei ist die Aufstellung von Bebauungsplänen als Prozess zwischen verschiedenen Akteuren zu verstehen, die nicht nur im Rahmen ihrer (behördlichen) Tätigkeit und Beteiligung Interessen vertreten, sondern auch als Einzelpersonen mit eigenen Überzeugungen und entsprechendem Willen den eröffneten Ermessensspielraum weit oder eng ausgestalten können. Die im Zuge dieses

Planungsprozesses getroffenen Einzelentscheidungen lassen sich dabei von Unbeteiligten häufig nur schwer abschließend durchdringen.

Zur näheren Klärung der Forschungsfrage wären weitere Untersuchungen, insbesondere im durch Koch (2014) bearbeiteten Untersuchungszeitraum und unter Beachtung tatsächlicher Kompensationsmaßnahmen, wünschenswert und erforderlich. Dabei könnte auch größeres Augenmerk auf die Funktionskontrolle gelegt werden, da durch eine Überprüfung nach einem längeren Entwicklungszeitraum die Funktionsfähigkeit der Maßnahme näher geklärt werden kann, als es ihm Rahmen dieser Arbeit möglich ist. Auch eine Überprüfung sonstiger Anforderungen der Eingriffsregelung an die Bauleitplanung, insbesondere des Vermeidungsgebots und den dazugehörigen Maßnahmen, ist eine nähere Analyse wert. Bei der Bearbeitung dieser Arbeit wurde deutlich, dass insbesondere hier die Überschneidung zwischen sonstigen Belangen des Umweltschutzes, aber auch anderen zu berücksichtigenden Belangen mit der Eingriffsregelung groß ist, und die Begründung in noch größerem Maß Interpretationsspielräume über die Herleitung einzelner Festsetzung eröffnet. Aus diesem Grund wurde von einer tiefergehenden Bearbeitung der Thematik in dieser Bachelorarbeit abgesehen.

# Literaturverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz (2021): Handreichung zum Vollzug der Bundeskompensationsverordnung.

Busse, J.; Dirnberger, F.; Pröbstl-Haider, U.; Schmid, W. (2013): Die Umweltprüfung in der Gemeinde. mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung. 2. Auflage. rehm. München

Deutscher Bundestag (2023): Einzelfragen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. WD 8 - 3000 – 067/23

Geisberger, M. (2004): Planung, Umsetzung, Kontrolle von Ausgleichsflächen in Neubrandenburg. Diplomarbeit. Fachhochschule Neubrandenburg

Greiving, S. (1996): Eingriffsregelung und Bauleitplanung. Kommunale Planungspraxis und Handlungsempfehlungen. Dortmunder Materialien zur Raumplanung Nr. 23 . Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. Dortmund

Koch, A. (2014): Umsetzungsdefizite und Nachkontrollen von Ausgleichsmaßnahmen in Neubrandenburg. Master-Thesis. Hochschule Neubrandenburg

Jessel, B. (2002): Nachkontrollen in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Anforderungen und methodischer Rahmen. In: Naturschutz und Landnutzungsplanung 34

Köppel, J.; Feickert, U.; Spandau, L.; Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung. Schadenersatz an Natur und Landschaft? Eugen Ulmer GmbH & Co

Köppel, J.; Peters, W.; Wende, W. (2004): Eingriffsregelung. Umweltverträglichkeitsprüfung. FFH-Verträglichkeitsprüfung. UTB-Verlag. Ulm

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. 1. Auflage

Lau, M. (2012): Der Naturschutz in der Bauleitplanung. Erich Schmidt Verlag. Berlin

Meyhöfer, T. (2000): Umsetzungsdefizite bei Kompensationsmaßnahmen in Bebauungsplänen. Ursachen und Lösungswege. RHOMBOS-VERLAG. Berlin

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung

Stadt Neubrandenburg (2010): Flächennutzungsplan. Stand der Neubekanntmachung 2010. Begründung

Stadt Neubrandenburg (2015): Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neubrandenburg. 4. Fortschreibung

Weiland, U; Wohlleber-Feller, S. (2007): Einführung in die Raum- und Umweltplanung. Verlag Ferdinand Schöning

Planungsgruppe Ökologie und Umwelt; Erbguth, W. (1999): Möglichkeiten der Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Zusammenwirken von Landschaftsplanung, naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bauleitplanung. Angewandte Landschaftsökologie Heft 26. Bundesamt für Naturschutz. Bonn-Bad Godesberg

# Anhang

## Anhang A: Prüfschema

Kriterium	gut	unvollkommen	fehlt	nicht beurteilbar
Plankontrolle	der verwendete Leitfaden zur Berechnung des Kompensationswertes wurde fehlerlos verwendet	bei der Berechnung treten Fehler auf, der tatsächliche Kompensationsumfang kann dennoch den Eingriff ausgleichen	Fehler in der Berechnung führen dazu, dass die geplante Kompensation nicht den Eingriff ausgleichen kann	
	eine konkrete Festsetzung und Darstellung im B-Plan sind erfolgt, soweit notwendig wurden zeitliche Fristen gesetzt	die Festsetzung/Darstellung lässt Interpretationsspielraum über Inhalt und Umfang der Maßnahme	eine Festsetzung oder Darstellung im B-Plan fehlt gänzlich	
	die Maßnahme wurde nach Fläche (Ausdehnung/Verteilung) und/oder unter Verwendung der vorgegebenen Pflanzgutes (Anzahl/Qualität) hergestellt	die Maßnahme wurde unvollständig/modifiziert hergestellt,	die Maßnahme wurde nicht hergestellt	
Herstellungskontrolle	soweit erforderlich und beurteilbar wurden alle Pflegemaßnahmen zur Erreichung des Kompensationsziels vorgenommen	Mängeln der Pflege beeinträchtigen die Entwicklung der Maßnahme	die notwendige Pflege wurde nicht durchgeführt, das Maßnahmenziel kann voraussichtlich nicht erreicht werden	
	der Eingriff kann voraussichtlich kompensiert werden	der Eingriff kann voraussichtlich nur teilweise und / oder zeitverzögert kompensiert werden	der Eingriff kann voraussichtlich gänzlich nicht kompensiert werden	
Funktionskontrolle	Prognose			

## Anhang B: Maßnahme Streuobstwiesenanlage – B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“

### Anhang B.1: Ausschnitt aus der Begründung zum B-Plan Nr. 10 mit Pflanzplan



Anhang B.2: Zustand der Fläche, Oktober 2024



Anhang B.3: Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss



Anhang B.4.:  
zu schwaches Pflanzgut  
und nicht fachgerechter Schnitt



Anhang C: Maßnahme Baumpflanzung – B-Plan Nr. 16.1 „An der Landwehr (Gewerbepark)“

Anhang C.1: Blick auf die Maßnahme, November 2024



Anhang C.2: *Tilia cordata* mit guter Vitalität, gutem Schnitt und intakten Schutz- und Befestigungseinrichtungen



Anhang C.3: beschädigter Dreibock



Anhang C.4: erheblicher Stammschaden, Abgang wahrscheinlich



Anhang D: Maßnahme Entsiegelung und Renaturierung – B-Plan Nr. 90.2 „Parkstraße“

Anhang D.1: Ausschnitt aus der Begründung  
zum B-Plan Nr. 90.2



Anhang D.2: Luftbild der Fläche 2023  
(GeoBasis-DE/M-V 2024)



Anhang D.3: nicht zurückgebaute Lauben



Anhang D.4: mittlerweile geschützter  
Weidenwuchs, November 2024



## Eidesstattliche Erklärung zur Bachelorarbeit

Hiermit versichere ich, dass ich die Bachelorarbeit selbstständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe, alle Ausführungen, die anderen Schriften wörtlich oder sinngemäß entnommen wurden, kenntlich gemacht sind und die Arbeit in gleicher oder ähnlicher Fassung noch nicht Bestandteil einer Studien- oder Prüfungsleistung war.

---

Neubrandenburg, 06.12.2024

Moritz Rossa