

DIE GEMEINDE

Zeitschrift für die Städte und Gemeinden

Organ des Gemeindetags Baden-Württemberg



Bettina Gliedstein, Dr. Frank-Michael Lange und Hellmuth Mohr*

Oberbodenauffüllung als Ausgleichsmaßnahme nach BauGB – ein Beispiel aus Schönaich

Die kommunale Bauleitplanung steht heute vor komplexen Anforderungen, die sich aus materiellen Bedürfnissen, formalen Regelungen und der Berücksichtigung von Umweltbelangen ergeben. So müssen beispielsweise im Rahmen von Planungsprozessen und Verwaltungsverfahren divergierende Nutzungsansprüche und wirtschaftliche Interessen sachgerecht und rechtssicher abgewogen werden.

Hierbei sind es nicht mehr nur Großprojekte, welche sich um die öffentliche Akzeptanz bemühen müssen und einer detaillierten Prüfung hinsichtlich eines ressourcenschonenden Vorgehens unterziehen müssen. Auch Bauvorhaben in kleinerem Umfang stehen vermehrt auf dem Prüfstand hinsichtlich der Berücksichtigung öffentlicher Belange, wie dem Schutz von Boden und den Interessen der Landwirtschaft und des Naturschutzes.

Dies findet auch in den aktuellen Rechtsgrundlagen seine Begründung. So ist nach den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) jeder Verursacher dazu verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen (§ 15 BNatSchG). Darüber hinaus sind Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1a Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) zu berücksichtigen.

Insbesondere die Ressource Boden stellt Gemeinden in diesem Zusammenhang vor besondere Herausforderungen. Das Schutzgut Boden ist ausnahmslos in jedem Fall der kommunalen Planung betroffen und muss damit immer berücksichtigt werden. Zudem ist es als spürbar begrenzte Ressource einer Gemeinde auch einer zunehmenden Nutzungskonkurrenz insbesondere zwischen Landwirtschaft und Baulandausweisung unterlegen. Dies wird durch die Suche geeigneter Ausgleichs-

maßnahmen noch verschärft. Umso mehr gilt es, bei geplanten Vorhaben die Akzeptanz aller Beteiligten schon frühzeitig zu erzielen, um langwierige Konflikte zu vermeiden.

In der Praxis fehlt es jedoch häufig an ausreichend Zeit und dem entsprechenden bodenkundlichen Knowhow, um dieser planerischen Herausforderung mit Kreativität und einvernehmlichen Lösungen begegnen zu können. Wie dies zu schaffen ist, hat nun im letzten Jahr die Gemeinde Schönaich im Kreis Böblingen im Zusammenhang mit dem etwa 11 Hektar umfassenden Baugebiet „Westrand“ aufgezeigt.

Mit Unterstützung der in einer Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossenen Planungs- und Ingenieurbüros wurde hierfür ein Konzept zum Bodenmanagement erarbeitet. Dies sah eine Wiederverwertung des fruchtbaren Oberbodens auf ertragsschwachen Standorten vor, diente damit dem Ressourcenschutz und gewann gleichzeitig die Akzeptanz innerhalb der Gemeinde und bei den betroffenen Landwirten.

Im anschließenden Teil werden Hinweise zu den rechtlichen Rahmenbedingungen bei der Planung und Ausführung gegeben. Außerdem werden die Risiken, insbesondere für die Eigentümer der Ausgleichsflächen, erläutert, die Sorgfalt bei der vertraglichen Vorbereitung und technischen Ausführung der Maßnahme einschließlich ihrer Überwachung verlangen.

Planung und Vorerkundung

Zu Beginn der Bodenauffüllung steht ein konkreter Ausgleichsbedarf einer Gemeinde im Sinne des BNatSchG, welcher sich aus der Ausweisung neuen Baulands ergibt. Ziel des naturschutzrechtlichen Ausgleichs soll dann die Wiederherstellung beeinträchtigter Funktionen des Naturhaushaltes sein. Doch welche Aspekte müssen hierbei berücksichtigt werden, welche Vorteile bieten einzelne Maßnahmen und was gibt letztendlich den Anreiz für die Durchführung eines Bodenmanagements?

Zielvorgabe ist häufig, die Forderungen und Bedenken der einzelnen Interessenvertreter wie Behörden, Naturschutzverbänden, Berufsgruppen und Anwohner mit der Planung und den rechtlichen Anforderungen in Einklang zu bringen. Dies gestaltet sich jedoch bei der Inanspruchnahme von Ackerflächen vermehrt als problematisch. So wurde auch im Fall Schönaich deutlich, dass das geplante Baugebiet durch die Inanspruchnahme hochwertiger, landwirtschaftlicher Flächen auf deutliche Kritik in den

* Bettina Gliedstein ist M.Sc. Agrarwissenschaften mit Vertiefung Bodenkunde bei der Gruppe für ökologische Gutachten in Stuttgart. Dr. Frank-Michael Lange ist Dipl. Geologe bei der Smolczyk & Partner GmbH sowie bei terra fusca Ingenieure in Stuttgart. Bürgermeister a.D. Hellmuth Mohr ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Wesch & Buchenroth in Stuttgart.

Reihen der Landwirtschaft stoßen würde und gleichzeitig einen enormen Ausgleich erforderlich machen würde.

Die Idee einer Bodenauffüllung wurde erstmals im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Scopingverfahrens von Seiten der Bodenschutzbehörde des Landkreises vorgebracht. Schnell zeigte sich, dass mit Hilfe dieser Maßnahme die Akzeptanz des gesamten Vorhabens innerhalb der Gemeinde erhöht werden konnte. Gleichzeitig konnte ein großer Teil des erforderlichen Ausgleichs über die Maßnahmenrealisierung geleistet werden.

So können nach der Ökokontoverordnung¹ vier Ökopunkte pro Quadratmeter sachgerecht aufgefüllter Fläche erzielt werden. Je nach Oberbodenmächtigkeit können mit 2 Hektar Eingriffsfläche zirka 2,5 Hektar mit den fachlich empfohlenen 20 Zentimetern aufgefüllt werden, was einem Plus von 100.000 Ökopunkten für den Ausgleich bedeutet. Bedenkt man, dass ein monetärer Ersatz einem Äquivalent von vier Euro je Ökopunkt entspricht, wird deutlich, welches Gewicht der Realisierung einer solchen Maßnahme zukommt. Dem gegenüber stehen Kosten von bis zu 20 Euro für den Abtrag und die sachgerechte Entsorgung eines Kubikmeters unbelasteten Bodens, sollte dieser nicht wiederverwendet werden. Im betrachteten Fall entspräche dies Entsorgungskosten von bis zu 94.000 Euro.

Bis zur abschließenden Anrechnung der Ökopunkte sind einige Anforderungen zu erfüllen bzw. zahlreiche Punkte zu beachten. Schon in der ersten Planungsphase einer Bodenauffüllung ist es sinnvoll zu überdenken, welche Flächen in das Maßnahmenkonzept eingebunden werden sollen. Ist die Ausweisung eines Wohngebietes vorgesehen, kann es sinnvoll sein, das Oberbodenmaterial innerhalb der Baufenster für die spätere Gartengestaltung zu belassen, so dass nur die Flächen der Erschließung in die Auffüllung mit einbezogen werden. Im Falle von Gewerbe- und Industrieflächen besteht i.d.R. ein geringerer Bedarf an Oberbodenmaterial zur Gestaltung, so dass hier auch ein wesentlicher Teil der Baufenster verplant werden kann.

Steht fest, welche Flächen zur Wiederverwendung des Bodenmaterials auf Ackerflächen zur Verfügung stehen, kann über eine erste grobe Schätzung des anfallenden Materials der für den Ausgleich erforderliche Flächenbedarf abgeschätzt werden. Parallel hierzu sollte die Bereitschaft der ansässigen Landwirte geklärt werden, ihre Flächen für eine Auffüllung zur Verfügung zu stellen.

Die Erfahrung zeigt, dass hier ein großes Interesse besteht, bei einer solchen Maßnahme mitzuwirken. Schließlich macht sie deutlich, dass die Verwaltung die Interessen der Landwirtschaft nach gutem Boden ernst nimmt und zudem eine Form des naturschutzfachlichen Ausgleichs in Erwägung zieht, der keine weiteren Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzieht. So sind es häufig ortsansässige Landwirte, die von sich aus verschiedene Flächen nennen, bei welchen sie einen Bedarf für eine Verbesserung sehen. Andernfalls können mit Hilfe der Auswertung vorhandener Datengrundlagen wie der Bodenschätzung von Seiten der Gemeinde Flächenvorschläge an die Bewirtschafter herangetragen werden.

Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts – Vorerkundung und Eignungsprüfung

Ist die Bereitschaft der Landwirte abzufragen, gilt es, ein Maßnahmenkonzept zu erarbeiten, in welches formale und fachliche Vorgaben mit einbezogen werden müssen. So müssen die zur Auffüllung angedachten Flächen verschiedenen Anforderungen, wie der Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten und einer Bodenzahl von unter 60 etc. genügen. Auch die Böden und das Bodenmaterial müssen im naturwissenschaftlichen Sinne im Eingriffs- und Ausgleichsgebiet für ein Bodenmanagement geeignet sein. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Unterstützung durch ein planerisch und bodenkundlich kundiges Fachbüro äußerst hilfreich sein kann, um diese Eignungsprüfung durchzuführen und das Maßnahmenkonzept schließlich mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Im Einzelfall setzt sich die Eignungsprüfung aus mehreren Schritten zusammen, die ihre Verankerung in gesetzlichen und untergesetzlichen Regelungen wie der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) oder der Vollzugshilfe zur Anwendung von § 12 BBodSchV² haben. In der Regel muss nicht davon ausgegangen werden, dass landwirtschaftliche Flächen durch Schadstoffe belastet sind. Prinzipiell kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass mittels der vormaligen Ausbringung von Düngern oder Klärschlämmen oder durch den Eintrag von nahegelegenen stark befahrenen Straßen eine Akkumulation von Schadstoffen stattgefunden hat. Dies kann eine weitere Verwendung des Bodenmaterials aus dem Eingriffsgebiet ausschließen.

Zur Klärung des Sachverhaltes ist eine Untersuchung der Böden im Bereich der Abtragsflächen durchzuführen. Das Untersuchungsprogramm orientiert sich an den Vorgaben der BBodSchV und sollte mit der zuständigen Fachbehörde nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt abgestimmt werden, dass hier die Daten über schon bekannte Verdachtsflächen zusammenlaufen. Im Zuge der erforderlichen Probenahme zur späteren Analyse der Proben im Labor können gleichzeitig die ohnehin für eine weitere Planung erforderlichen Kennwerte der Böden im Feld ermittelt werden.

Ausrüstung zur Probenahme im Feld



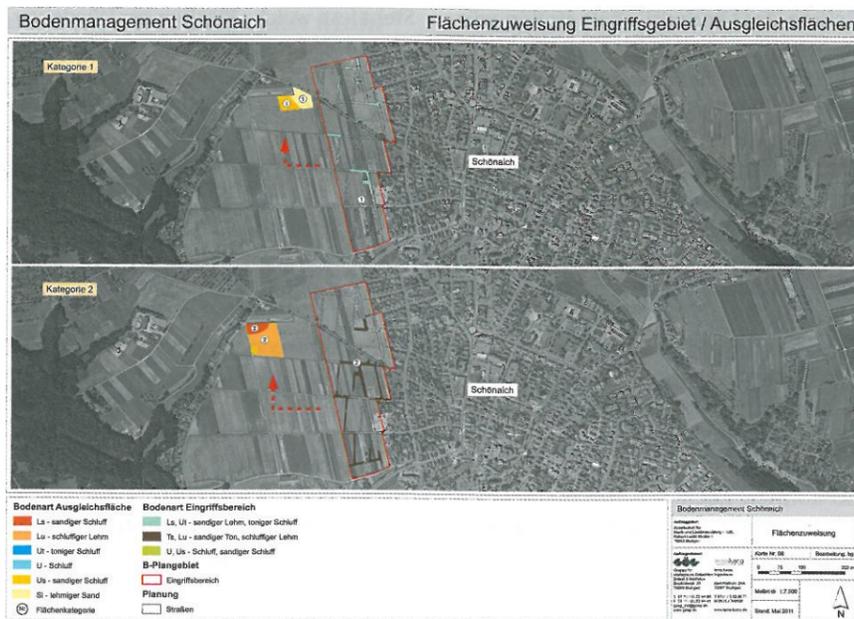
So müssen schließlich für die konkrete Zuweisung der Auftragsflurstücke und für die spätere Ausschreibung der Maßnahme Kenntnisse über die zu erwartenden Volumina des Oberbodenmaterials vorliegen. Darüber hinaus sind Kenngrößen wie der Steingehalt und die Bodenart zu erheben. Letzteres muss auch für die potenziellen Auftragsflächen berücksichtigt werden, denn je nach Bodenart der Fläche kann die Aufbringung von abweichenden Bodenarten zu Beeinträchtigungen der Ackerflächen führen.

Als besonders kritisch sind hier stark tonhaltige Böden anzusprechen. Werden diese mit wesentlich abweichenden Bodenarten kombiniert, kann es zu der Bildung von blockierenden Schichten kommen, welche eine landwirtschaftliche Nutzung einschränken können, so dass besondere Vorsicht geboten ist. Liegen alle im Feld zu erhebenden Parameter vor und haben sich die Böden als prinzipiell geeignet gezeigt, kann eine Zuweisung von Bereichen des Eingriffsbereichs zu den Auftragsflächen erfolgen. Hierbei sollten auch Sachzwänge wie Zufahrtsmöglichkeiten und Entfernungen der Flächen zueinander berücksichtigt werden, denn durch weite Transportwege können die Umsetzungskosten schnell in die Höhe steigen.

Flächenzuweisung und Abstimmung mit Behörden und Landwirtschaft

Die Flächenzuweisung kann schließlich als Grundlage eines ersten Entwurfs des Maßnahmenkonzeptes verstanden werden, was wiederum für eine Abstimmung mit den betroffenen Landwirten herangezogen werden kann.

Für die Abstimmung ist in jedem Fall das persönliche Gespräch zwischen der Gemeinde und den Landwirten sowie mit dem mitwirkenden Ingenieurbüro zu empfehlen. Denn neben der reinen Wiederverwendung des Bodenmaterials auf Ackerflächen sind noch einige weitere Punkte zu beachten, die eine tatsächliche Verbesserung der Standortbedingungen der Auftragsflächen beein-



Zuweisung der Abtrags- und Auftragsflächen im Rahmen der Maßnahmenkonzeption

flussen. Dies sollte möglichst früh auch mit den Bewirtschaftern der Flächen besprochen werden. So sind zeitliche Sachzwänge zu berücksichtigen, auf die sich alle Beteiligten einstellen sollten. Eine Bodenauffüllung kann beispielsweise nur bei ausreichend abgetrockneten Böden durchgeführt werden, um Schadverdichtungen zu vermeiden. Andererseits sollten die Flächen zum Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung abgeerntet sein, um Ertragsverluste und dadurch entstehende Ersatzzahlungen zu vermeiden.

Darüber hinaus ist es sinnvoll, nach der eigentlichen Auffüllung der Flächen eine Nachsorge durchzuführen, welche eine optimale Funktionserfüllung im Sinne einer Verbesserung der Standortbedingungen für den Ackerbau beinhaltet. Diese Nachsorge setzt sich aus einer mechanischen Tiefenlockerung der Auftragsflächen sowie Vorgaben hinsichtlich der Bewirtschaftung für die nächsten drei Jahre (Anbau von tiefwurzelnenden Pflanzen etc.) zusammen. Dies dient der Verzahnung der beiden Oberbodenhorizonte am Standort und der Erhöhung des Humusgehalts, welcher eine wesentliche Rolle im Zusammenhang mit der Stabilität und der Fruchtbarkeit von Böden spielt. Hierbei ist es

wichtig, abzuklären, welche Möglichkeiten die Landwirte sehen, dies in ihre Fruchtfolge und ihr Betriebssystem zu integrieren. Hierbei können auch ggf. auftretende Bedenken hinsichtlich der Maßnahmenumsetzung im Gespräch geklärt werden.

Ist ein Konsens bezüglich der Flächenzuweisung und der Nachsorgemaßnahmen gefunden, gilt es, dies in einem Vertrag festzuhalten, der für die Gemeinde die Bereitstellung der Flurstücke und die Duldung der Maßnahme sicherstellt und den Landwirten eine entsprechende Entschädigung für die Teilnahme an der Maßnahme und den Bewirtschaftungsbeschränkungen gewährleistet. Außerdem ist es notwendig, die Qualität des aufzubringenden Bodens vertraglich festzulegen.

Praktische Durchführung als Baumaßnahme

Für das „praktische“ Bodenmanagement wurden vor Beginn der Baumaßnahme die Erschließungsflächen (Abtragsflächen) im B-Plangebiet „Westrand“ und die zur Auffüllung vorgesehenen Flächen (Auftragsflächen) vermessen und anhand der nach den Bodenarten festgeleg-

ten Kategorien kenntlich gemacht. So konnte sichergestellt werden, dass das abzutragende Oberbodenmaterial von den jeweilig vorgesehenen Abtragsflächen zweifelsfrei zu den entsprechenden Auftragsflächen nach Maßgabe zielgerichtet transportiert werden konnte.

Unter fachtechnischer Aufsicht des Ingenieurbüros wurden nun durch eine Spezialfirma für Tief- und Straßenbau insgesamt 4700 Kubikmeter humoser Oberboden von den Erschließungsflächen mit Hilfe eines Baggers, einer Laderaube auf maximal 30 Zentimeter unter Geländeoberkante (GOK) abgetragen und in LKWs bzw. Traktoren mit Spezialanhänger verladen. Der Boden wurde direkt nach dem Abtrag zur ausgleichenden Auftragsfläche der jeweiligen Kategorie transportiert und dort zunächst zu kleineren bodenschonenden Mieten bis maximal 1,5 Meter Höhe aufgetragen.

Die Höhenbegrenzung der Mieten sorgte für eine gewisse Erhaltung der krümeligen Gefügestruktur und diente

Verbringung des Oberbodenmaterials zur Auftragsfläche



dem Schutz der Bodenlebewesen. Je höher Bodenmieten geschüttet werden, desto ungünstiger wirkt sich der Verdichtungsgrad auf das Bodenmaterial aus. Niederschläge, die während der Feldarbeiten glücklicherweise ausblieben, würden aufgrund der Erhöhung des Wassergehaltes im Boden eine Gewichtszunahme bedingen und das Problem der Verdichtung noch verstärken. Eine Zwischenlagerung des Bodenmaterials, mit der weitere Verdichtungen des Bodens verbunden gewesen wären, war im Rahmen dieser Baumaßnahme aus Gründen des Bodenschutzes, aber auch aus Kostengründen (zusätzliches Be- und Entladen sowie Transport) nicht geplant und konnte vermieden werden.

Im Anschluss an die Abtragsarbeiten wurde mit dem bodenschonenden Verteilen der Bodenmieten auf den Auftragsflächen begonnen. Dieser Auftrag erfolgte mit der Laderaube bzw. mit der Schubraube. Zu beachten war, dass das Bodenmaterial möglichst locker auf der Auftragsfläche verteilt wird und dass mindestens 20 Zentimeter Oberboden angefüllt werden. Verdichtungen müssen auch beim Arbeitsschritt der Bodenverteilung auf der Auftragsfläche nach Möglichkeit vermieden werden.

Die gesamte Baumaßnahme wurde von den Ingenieurbüros überwacht, die einzelnen Arbeitsschritte dokumentiert. An den jeweiligen Abschnitten der Abtragsflächen wurden bereits während des Abtrages Bodenproben genommen und diese nach der Bodenkundlichen Kartieranleitung KA5³ angesprochen und beschrieben sowie im Labor auf den Wassergehalt nach DIN 18121 hin untersucht. Hierbei sollte sichergestellt werden, dass tatsächlich nur humushaltiger Oberboden abgetragen wurde. Die Untersuchung des Wassergehaltes sollten optimale Abtragsbedingungen gewährleisten. Die Bestimmung des gravimetrischen Wassergehaltes W_n erfolgte experimentell im Trockenschrank. Alle Arbeitsergebnisse wurden in täglich angefertigten Bauta-gebüchern bzw. Probenahmeprotokollen dokumentiert, zusätzlich wurde eine Fotodokumentation erstellt.

Qualitätssicherung des Bodenmanagements

Zur Sicherstellung der Qualitätsbelange des Oberbodenmanagements wurde ein Qualitätsmanagement sowohl nichtstofflicher (Humusgehalt, Wassergehalt, Umlagerungseignung des Bodens) als auch stofflicher (Ausschluss eines potenziellen Eintrags von Schadstoffen auf die Auftragsflächen) Art gepflegt. Aufgrund der trockenen Witterung während der gesamten, etwa vierzehntägigen Arbeiten des Bodenmanagements konnten die Forderungen nach einem „Einbau bei trockener Witterung“ vollumfänglich erfüllt werden (vgl. Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden 2002).

Zu Baustopps infolge Regen- oder gar Starkregenereignissen kam es nicht. Der Forderung, auf eine Zwischenlagerung des Bodens zu verzichten, wurde, wie schon beschrieben, ebenfalls entsprochen. Die Werte des Wassergehaltes der Böden schwankten etwa zwischen 10 Prozent und 20 Prozent und zeigten bei allen Böden optimale Umlagerungseigenschaften nach Tab. 4 DIN 19731 bzw. optimale Feuchtigkeitseigenschaften nach DIN 19682-5. Der Humusgehalt wurde entsprechend der KA5 geschätzt.

Qualitäts- und beweissichernd wurden auf den drei Auftragsflächen die stofflichen Bodenfunktionen im Sinne der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze untersucht. Die Analysen umfassten den gesetzlichen Parameterumfang gemäß Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (BBodSchV) für ausgewählte Schwermetalle sowie die organischen Schadstoffe PAK und PCB. Ergänzend dazu wurden Nährstoffe, Humusgehalt und pH-Wert des Bodens bestimmt.

Die Probenahme erfolgte in der Art, dass auf den drei Bodenauftragsflächen in Abhängigkeit der Flächengröße der Oberboden aus jeweils 50 bis 70 Einzeleinheiten (gleichmäßig über die Fläche gerastert) Proben zu einer Mischprobe pro Teilfläche vereinigt wurden. Die drei Mischproben wurden am Tag der Probenahme per Kurier in ein akkre-

diertes chemisches Labor gesendet und auf o.g. Parameter chemisch analysiert. Die chemischen Untersuchungen der Proben ergaben keine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze auf Ackerbauflächen und in Nutzgärten im Hinblick auf die Pflanzqualität.

Nach Abschluss des Bodenmanagements erfolgte die gemeinsame Abnahme im Beisein der ausführenden Baufirma, des Vertreters der Gemeinde Schönaich, den betroffenen Landwirten und den Ingenieurbüros. Die mit den Landwirten vereinbarte Tiefenlockerung der Fläche (zirka 40 Zentimeter) wurde etwa zehn Tage später mit einem Flügelscharrubber durchgeführt. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit musste auf eine Einsaat tiefwurzelnder Gründüngungspflanzen im Herbst verzichtet werden. Diese ist für das zeitige Frühjahr vorgesehen. Zur Gewährleistung der Funktionserfüllung der Bodenmanagementmaßnahme ist ein dreijähriges Monitoring der Auffüllflächen vorgesehen, bei welchem unter Einbeziehung der betroffenen Landwirte bei Bedarf Ergänzungsmaßnahmen im Falle unerwarteter Funktionsmängel erarbeitet werden können.

Rechtlicher Teil

Im vorliegenden Fall glich die Gemeinde nur den Eingriff durch ihre eigenen Erschließungsmaßnahmen aus. Das Instrumentarium des BauGB gibt einen weiten Handlungsrahmen für den Ausgleich nicht nur im gesamten Gebiet eines Bebauungsplans, sondern auch darüber hinaus. Ausgleichsflächen können auch schon im Flächennutzungsplan den Eingriffsflächen zugeordnet werden, ebenfalls wie hier im Bebauungsplan durch eine zeichnerische Darstellung der für den Ausgleich benötigten Flächen. Dies ermöglicht schon eine frühzeitige Suche geeigneter Maßnahmenflächen, was zu einer Entzerrung während der Aufstellungsphase des B-Planes führen kann.

Möglich ist auch ein städtebaulicher Vertrag mit einem Erschließungsträger nur mit dieser Ausgleichsregelung, notwendigerweise mit der gleichen Regelungstiefe wie in einem Bebauungsplan, auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Da § 1a Abs. 3 BauGB offen formuliert ist, hat die Rechtsprechung der Gemeinde auch die Möglichkeit eröffnet, durch einen verbindlichen Beschluss des zuständigen Ausschusses des Gemeinderates über die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen die Grundlage für den Ausgleich zu schaffen. Wenn entsprechende planerische und vertragliche Grundlagen vorhanden sind, kann auch die gemeindeeigene Fläche einer anderen Gemeinde für den Ausgleich in Anspruch genommen werden.

Da der eingriffsgestattende Bebauungsplan prinzipiell unbefristet gilt, muss auch die Grundstückssicherung für die Ausgleichsmaßnahme gegenüber den Eigentümern unbefristet gewährleistet sein. Das Ausgleichsgrundstück muss deshalb grundsätzlich im Eigentum der Gemeinde stehen, ersatzweise reicht eine Sicherung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde, auch eine – zeitlich nicht beschränkte – Sicherung, zum Beispiel eine Pacht oder eine ähnliche schuldrechtliche Vereinbarung.

Im vorliegenden Fall genügte die tatsächliche Durchführung der Maßnahme angesichts ihrer Irreversibilität und dem Schutz landwirtschaftlicher Flächen vor einer Nutzungsänderung, wenn die Gemeinde sich verpflichtete, die Ausgleichsflächen nicht in einem Bebauungsplan zur Bebauung freizugeben, wenn dies jedoch nicht schon planerisch ausgeschlossen ist.

Umweltrechtlich bestehen für die Beteiligten Haftungsrisiken: für den Eigentümer der Ausgleichsfläche bodenschutzrechtlich als Zustandsstörer, für den Eigentümer und Bauherrn der Erschließungsgrundstücke auch abfallrechtlich, solange das Erdmaterial nicht auf den Ausgleichsflächen aufgebracht ist. Hinzu kommen die strafrechtliche Sanktion einer Bodenverunreinigung (§ 324a StGB) und das Risiko einer vertraglichen

Haftung der Gemeinde gegenüber dem Eigentümer der Ausgleichsflächen oder die deliktsrechtlichen Haftung des Werkunternehmers ebenfalls gegenüber dem Eigentümer der Ausgleichsflächen bei der Aufbringung von vertragswidrigem Bodenmaterial.

Angesichts dieser Risiken ist es wie im vorliegenden Fall geschildert unabdingbar, für die Vorbereitung, Ausführung und Überwachung der Maßnahme sowohl für das Bau- wie das Ausgleichsgrundstück und auch gegenüber dem ausführenden Werkunternehmer uneingeschränkte Kontrollrechte und Zugriffsmöglichkeiten für einen Sachverständigen vorzusehen. Abgesehen von dem Imageschaden, der vergleichbare Projekte für die Zukunft unmöglich macht, besteht auch ein erhebliches finanzielles Risiko für das Land als Träger der unteren Bodenschutzbehörde, wenn die genannten Störer finanziell zur Sanierung nicht in der Lage sind. Dies ist insbesondere bei einer möglichen Grundwassergefährdung durch verunreinigtes Bodenmaterial nicht nur eine theoretische Gefahr.

Az. 106.55; 364.41

Fußnoten

- 1 Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen – Ökoko-Konto-Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010, in Kraft getreten am 01.04.2011, GBl. 2010, 1089.
- 2 Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) (2002): Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (§ 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) unter Einbeziehung der Länderarbeitsgemeinschaften Abfall (LAGA) und Wasser (LAWA) sowie des Länderausschusses Bergbau (LAB).
- 3 Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe – Ad-hoc-Arbeitsgruppe Boden (2005): Bodenkundliche Kartieranleitung, 5. verbesserte und erweiterte Auflage, Hannover 2005, E. Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung Stuttgart. ■