

# Hofferne Kompensation von baulichen Eingriffen im Außenbereich

bearbeitet von:

öKon GmbH

Dorotheenstr. 26a  
48145 Münster  
Tel.: 0251 / 608 60 96  
Fax: 0251 / 608 60 20  
[miosga@oekon.de](mailto:miosga@oekon.de)

7. April 2005



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Kurzbeitrag .....</b>	<b>3</b>
1.1 Fallbeispiel aus dem Kreis Recklinghausen .....	4
<b>2 Zusammenfassung und Aussicht .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Literatur.....</b>	<b>5</b>

## 1 Kurzbeitrag

Privilegierte Landwirte sind nach § 35 BauGB berechtigt im Außenbereich zu bauen. Diese Bautätigkeiten dienen i.d.R. einer zukunftsorientierten Entwicklung des eigenen Betriebs, wobei eine spätere bauliche Entwicklung der Hofstelle nicht ausgeschlossen werden kann. Oftmals erfolgen Umstrukturierungen oder Hoferweiterungen infolge des Generationenwechsels nach der Übernahme des Hof. Aktuell werden z.B. eine Reihe von Höfen durch den Neubau von Biogasanlagen komplettiert.

Diese betriebsbedingt notwendigen Erweiterungen stellen nach dem Landschaftsgesetz NRW (§ 6 LG NW) ausgleichspflichtige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar und sind in geeigneter Form zu kompensieren. Eingriffe sind nach dem Landschaftsgesetz NRW definiert, die Bilanzierung des Eingriffs und seines geplanten Ausgleichs erfolgt entweder in einem vereinfachten Verfahren durch den Architekten oder bei größeren und komplizierteren Vorhaben im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) und wird dann meist von einem Fachbüro für Landschaftsplanung erbracht.

Zur Bilanzierung eines Eingriffs stehen eine (leider) Vielzahl von landschaftsplanerischen Methoden zur Verfügung (u.a. ADAM ET AL. 1987, LUDWIG 1991, MSKS 1996, LANDKREIS OSNABRÜCK 1997, MSKS / MUNLV 2001, MIOGSA 2002), die eine unterschiedliche regionale Verbreitung haben. Alle Methoden arbeiten nach dem gleichen Prinzip: die überplante (zu versiegelnde) Fläche wird mit ihrem ökologischen Wert multipliziert und im Ergebnis als Wertpunkte (Ökopunkte) ausgedrückt. Verursacht ein baulicher Eingriff ein Wertpunkte-Defizit, ist dieses auszugleichen. Verbleibt ein Überschuss, können diese Ökopunkte mittels eines Ökokontos bevorratet oder verkauft werden (vgl. Miosga 2004). In der Praxis der Unteren Landschaftsbehörden hat sich jedoch für landwirtschaftliche Bauhaben im Außenbereich eine Flächenkompensation im Verhältnis 1:1 durchgesetzt, d.h. für jeden versiegelten Quadratmeter Boden ist an anderer Stelle ein Quadratmeter Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen.

Seit der Novellierung des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) von 1998 ist für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen eine räumliche, zeitliche und inhaltliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich möglich. Somit können unterschiedlichste Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt werden, die von einer Flächenentsiegelung, über Gehölzanpflanzungen und ökologische Umgestaltungen von Fließgewässern bis hin zur Anlage von Teichen und Blänken reichen.

Voraussetzung ist, dass das Gesamtpaket der Ausgleichsmaßnahmen zwei wesentliche Funktionen erfüllt:

- Kompensation des landschaftsästhetischen Eingriffs in das Landschaftsbild
- Kompensation des landschaftsökologischen Eingriffs in den Naturhaushalt (Flächenversiegelung)

Im Sonderfall können zusätzliche Kompensationspflichten entstehen, wenn z.B. eine Baumaßnahme in Konflikt mit dem Vogelschutz kommt und in einem für gefährdete Wiesenvögel (Kiebitz, Großer Brachvogel) attraktiven Bereich realisiert werden soll. Konflikte mit dem Vogelschutz sind leider nicht

selten (vgl. Miosga 2003), aber hier nicht Gegenstand des Themas. Wesentlich ist, dass ein Ausgleich landschaftsästhetische und -ökologische Funktionen erfüllt! Hierbei kann ein und dieselbe Kompensationsmaßnahme durchaus beide Funktionen befriedigen, z.B. wenn ein Stall durch eine Baumhecke eingegrünt werden soll.

Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen hat der bauwillige Landwirt allerdings oft das Problem, dass eine zu planende Ausgleichsmaßnahme ggf. seine zukünftige betriebliche Erweiterungsmöglichkeit beschränkt. Hierbei hat der Landwirt nicht nur das eigene Berufsleben sondern auch das der nachfolgenden Generationen mitzudenken. Eine zu eng gefasste Anpflanzung von Gehölzen kann einer betrieblichen Entwicklung entgegenstehen und führt somit häufig zu Konflikten. Entweder wird eine alte Kompensationsmaßnahme später wieder überplant und aufgehoben und muss dann an anderer Stelle erneut erbracht werden oder es wird im Vorfeld auch die Möglichkeit einer hoffernen Kompensation mit angedacht.

Trotz der Flexibilisierung der Ausgleichsplanungen setzt hierbei jedoch das Landschaftsgesetz Grenzen, da auch eine hofferne Kompensation eine landschaftsästhetische Einbindung der Baumaßnahme gewährleisten muss. Ein rechnerischer Ausgleich der keine landschaftsästhetische Funktion erfüllt, wird von den genehmigenden Unteren Landschaftsbehörden i.d.R. nicht akzeptiert. D.h. eine betriebswirtschaftliche unrentable Fläche (Waldwinkel, vernässte oder schon stark beschattete Fläche) kann durchaus mit als Ausgleichsmaßnahme mit herangeführt werden, reicht aber für die naturschutzfachliche Genehmigungsfähigkeit eines Bauantrags meist nicht aus.

Landschaftsästhetische Funktionen wie die „Sichtverschattung“ eines Gebäudes oder das „Brechen von Sichtbeziehungen“ müssen also erfüllt werden, wobei die Kompensation durchaus hoffern erfolgen kann, wenn landschaftsästhetische Aspekt berücksichtigt werden. Wird z.B. eine Baumaßnahme in einer durch Einzelgehölze, Baumheckenstrukturen, Feldgehölzen und Wäldern stark gekammerten Landschaft, wie z.B. der Münsterländischen Parklandschaft, geplant, bestehen durchaus Möglichkeiten, eine hofferne landschaftliche Einbindung der neuen Gebäude zu erreichen, ohne dass eine zukünftige, betrieblich notwendige Erweiterung behindert wird.

### 1.1 Fallbeispiel aus dem Kreis Recklinghausen

Bei dem hier vorzustellenden Vorhaben plante der Landwirt die Erweiterung seines Betriebs um einen Ferkelstall. Der neue Stall war hofnah östlich der bestehenden Hoflage geplant, wobei insgesamt eine Fläche von ~1.100 m<sup>2</sup> versiegelt wurden.

Das Untersuchungsgebiet war von zwei eng beieinander liegenden Hoflagen mit einer großen Anzahl von Betriebsgebäuden gekennzeichnet. An die betriebseigene Hoflage schlossen nach Südost landwirtschaftliche Nutzflächen an, während sich im Norden ein Pappelforst befand. Im Süden fand sich ein älteres Feldgehölz und die Hoflage selbst war durch eine große Anzahl alter Hofeichen und anderer Altbäume eingegrünt. Die Landschaft war somit bereits vielfältig strukturiert und die Sichtbeziehungen partiell gebrochen.

Aus einem vorhergehenden Bauvorhaben musste der Landwirt noch ein Ausgleichsäquivalent von weiteren Eichen erbringen. Ursprünglich sollte diese Kompensation hofnah erfolgen, die Flächen wurden aber nun für den neuen Ferkelstall in Anspruch genommen. In Absprache mit der ULB erfolgte eine Umwidmung der Kompensation, als Maßnahmen wurden vorgesehen:

- hofferne Anpflanzung einer 3-reihigen Baumhecke
- hofnahe Anpflanzung von 6 Eichen
- hofferne Anpflanzung von Eichen in einem wirtschaftlich ungünstigen Ackerwinkel

Bei der Anpflanzung der hofnahen Einzelbäume wurde darauf geachtet, dass die betrieblichen Abläufe nicht gestört wurden, der Schattendruck der Pflanzen auf unbewirtschaftete Flächen fiel und eine zukunftsorientierte bauliche Erweiterung nicht behindert wurde.

In der Bewertung des Landschaftsbildes wurde festgehalten, dass die überplante Hoflage bereits stark sichtverschattet war und der Betrieb im Westen durch bestehende Betriebseinheiten im Norden durch den Pappelbusch und im Süden durch große Waldflächen verdeckt war. So konnte die Hoflage nur von Osten über eine Ackerfläche vor der Kulisse bereits bestehender Gebäude wahrgenommen werden. Durch die hofferne Anpflanzung einer 3-reihigen Baumhecke entlang der östlichen Parzellengrenze dieser Ackerfläche wurde auch hier die Sicht gebrochen. Für den Landwirt wurde somit der freie Zugang zu seinen Nutzflächen und zudem eine mögliche spätere Betriebserweiterung in östlicher Richtung gewährleistet.

## 2 Zusammenfassung

Landwirtschaftliche Bauvorhaben dienen einer zukunftsorientierten Entwicklung des eigenen Betriebs, hierbei ist ein späterer Generationenwechsel mit zu berücksichtigen. Die baulichen Erweiterungen stellen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und sind zu kompensieren. In der Praxis hat sich eine Flächenkompensation im Verhältnis 1:1 durchgesetzt.

Die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist mittlerweile räumlich, zeitlich und funktional entkoppelt, wesentlich ist jedoch, dass auch landschaftsästhetische Funktionen erfüllt werden. Diese können oftmals auch durch eine hofferne Kompensation erbracht werden. Hofferne Kompensationen sind insbesondere in bereits gekammerten Landschaften möglich, bedürfen aber stets der Abstimmung mit der genehmigenden Unteren Landschaftsbehörde.

## 3 Literatur

- ADAM, K., NOHL, W., VALENTIN, W. (1987):** Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Hrg.: MURL NRW, Düsseldorf.
- BauROG (1998):** Bau- und Raumordnungsgesetz.
- BNatSchG (2002):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25. März 2002.
- LANDKREIS OSNABRÜCK (1997):** Das Osnabrücker Kompensationsmodell.

- LG NW** (2001): Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LB) vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.9.2001
- LUDWIG, D.** (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen. Bochum.
- Miosga, O.** (2002): Die Entfernung von Wehranlagen zur Schaffung der ökologischen Durchgängigkeit an Fließgewässern. Wasserwirtschaft März 2002. Vieweg Verlag.
- Miosga, O.** (2003): Landwirtschaftliche Bauvorhaben im Konflikt mit dem Vogelschutz - Kompensationsregelungen im Außenbereich. Naturschutz und Landschaftsplanung 6/2003.
- Miosga, O.** (2004): Ausgleichspool und Ökokonto. Landwirtschaftliches Wochenblatt, Münster.
- MSKS** (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW. Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport. Düsseldorf.
- MSKS / MUNLV** (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung die Bauleitplanung. Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW, Düsseldorf.

Anschrift des Verfassers

**Olaf Miosga**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen für  
Naturschutz, Landschaftspflege und Gewässerschutz

öKon GmbH  
Dorotheenstr. 26a  
48145 Münster  
0251 / 608 60-96 (Fax -20)  
miosga@oekon.de