

Kapitel 1 – Einführung und systematische Darstellung.....	1
§ 1 Einleitung.....	1
A. Problemstellung und Gang der Untersuchung	2
B. Stand der Forschung	4
C. Begriff des Ausgleichs und der Sicherung	6
§ 2 Entwicklung der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	8
A. Der Ausgleich im Bundesnaturschutzgesetz	8
B. Eingliederung in das BauGB.....	11
C. Fazit.....	13
§ 3 Die Regelung im Naturschutzrecht	15
A. Rechtsfolgensystem.....	16
I. Vermeidung	16
II. Kompensation.....	17
1. Begriff und Inhalt der Kompensation.....	17
2. Zusammenhang mit dem Eingriff	19
a) Räumlich-funktional	19
b) Zeitlich	20
c) Ökokonten.....	21
III. Geldersatz.....	23
IV. Verfahren und Sicherung.....	23
B. Eingriff.....	24
I. Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG	24
II. Bauleitplanung als Eingriff.....	26
1. Kein tatsächlicher Eingriff.....	26
2. Verweisung auf das BauGB durch § 18 Abs. 1 BNatSchG.....	27

§ 4 Die Regelung im Bauplanungsrecht.....	30
A. Die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB.....	31
I. Ausgleich in der Abwägung	32
1. Ablauf der Abwägung.....	33
2. Die Berücksichtigung des Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BaugB	34
3. Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB.....	35
a) Anforderungen an die Abwägung	35
aa) Inhalt der Abwägung	37
bb) Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit.....	37
b) Folgenbewältigungsprogramm	38
aa) Folgenbewältigung in der bauleitplanerischen Abwägung	39
bb) Konfliktbewältigung durch spätere Sicherung.....	40
c) Inanspruchnahme privater Flächen	40
aa) Gewicht in der Abwägung.....	40
bb) Bei vertraglicher Lösung	41
4. Verträge und sonstige geeignete Maßnahmen in der Abwägung	42
II. Funktionaler, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang	43
1. Räumlicher und funktionaler Zusammenhang.....	44
a) Verknüpfung von räumlichem und funktionalem Zusammenhang.....	45
b) Keine Einschränkung der Entkoppelung des räumlichen Zusammenhangs	46
c) Auswirkungen auf den vertraglichen Ausgleich	47
2. Zeitlicher Zusammenhang.....	47
3. Ökokonten in der Bauleitplanung	49
III. Ausgleichsverpflichtung	50
IV. Instrumente des § 1a Abs. 3 BauGB	51

B. Weitere Ausgleichsvorschriften im BauGB	52
C. Ausnahmen von der Ausgleichspflicht	54
I. Beschleunigtes Verfahren	54
II. Innenbereichssatzungen	56
D. Zusammenfassung.....	57
 § 5 Die Rolle vertraglicher Lösungen	59
A. Der Ausgleichsvertrag	60
I. Begriff des Ausgleichvertrags.....	60
II. Rechtsnatur des Ausgleichsvertrags	61
1. Rechtsweg	62
2. Abgrenzung der Rechtsnatur.....	63
a) Gegenstand und Zweck des Vertrags	63
b) Gesetzgebungskompetenzlehre	64
3. Einordnung des Ausgleichsvertrags	65
a) Bauleitplanung als „Gegenleistung“	65
b) Einordnung nach Vertragsgegenstand	66
c) Einordnung nach dem Vertragszweck	66
aa) Materielle Ausgleichspflicht und eigenes Interesse am Vertrag.....	66
bb) Sicherung durch Flächenbeschaffung.....	67
cc) Verfügungsverträge	69
d) Ergebnis.....	69
B. Vor- und Nachteile vertraglicher Lösungen.....	70
I. Inhaltliche Ausgestaltung und verfahrensmäßige Einbeziehung.....	70
II. Einvernehmlichkeit und rechtliche Wirkung	72
III. Durchsetzung und Rechtsschutz.....	74
IV. Kosten	75
V. Rechtssicherheit	76
VI. Zusammenfassung.....	76
C. Vorrang	77
I. Vorrang hoheitlicher Handlungsform	77
II. Vorrang vertraglicher Handlungsform	79

D. Verhältnis von Bebauungsplan und Ausgleichsvertrag	82
I. Rechtsfolgen des fehlerhaften vertraglichen Ausgleichs	83
1. Nichtigkeit und Erhaltung in der Abwägungsfehlerlehre	84
2. Auswirkungen des fehlerhaften Vertrags	85
a) Fehlende Eignung des Vertragsinhalts.....	85
b) Fehlende Bindungswirkung des Vertrags	86
aa) Die fehlende Sicherung als Abwägungsfehler	86
bb) Bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen	88
II. Nebeneinander von Vertrag und Festsetzung	88
III. Nachträgliche Änderung des Ausgleichs.....	90
1. Änderung des Bebauungsplans.....	90
2. Änderung des Vertrags.....	92
a) Wertmäßige Änderungen des Ausgleichs	92
b) Änderung von Modalitäten.....	93
c) Rechtsfolgen	94
E. Zusammenfassung	94
Kapitel 2 – Anforderungen an die Sicherung.....	97
§ 6 Ziel der Sicherung	97
A. Begriff und Hintergrund der Sicherung	98
I. Begriff der „Sicherung“	98
II. Hintergrund der Sicherung und Sicherungsfall	99
1. Rechtsnachfolge bezüglich des Ausgleichsgrundstücks	100
2. Ausfall des Vorhabenträgers.....	101
B. Zielrichtung der Sicherung.....	102
I. Sicherung des Zugriffs.....	103
II. Sicherung der Ausführung	103
1. Zwang gegenüber dem Vertragspartner	104
2. Zwang gegenüber der Gemeinde.....	105

III. Verhältnis der Sicherung von Zugriff und Ausführung	106
C. Die Sicherungsebenen	107
I. Doppelte Funktion des § 1a Abs. 3 BauGB	107
II. Weitergehende Sicherung auf zweiter Ebene	108
D. Zusammenfassung.....	108
§ 7 Der Ausgleich durch Bauleitpläne.....	110
A. Ausgleich im Flächennutzungsplan	110
I. Darstellungsmöglichkeiten	110
II. Rechtliche Wirkung.....	112
III. Der Flächennutzungsplan als Vergleichsmaßstab	113
B. Ausgleich im Bebauungsplan	114
I. Inhalt eines ausgleichenden Bebauungsplans	114
1. Ausgleich durch Festsetzungen	115
a) Für den Ausgleich geeignete Festsetzungen ...	115
aa) Flächen oder Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	115
(1) Bedeutung für den Vergleichsmaßstab	116
(2) Reichweite der „Maßnahmen“	117
bb) Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	118
cc) Sonstige Festsetzungsmöglichkeiten.....	120
dd) Zusammenfassung	121
b) Bestimmtheit.....	121
2. Reichweite.....	122
a) Zweigeteilter Bebauungsplan	122
b) Ausgleichsbebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB.....	122
c) Gemeindeexterne Maßnahmen.....	125
3. Ausgleichsverantwortlichkeit	125
II. Sicherungswirkung des Bebauungsplans.....	127
1. Die Bindungswirkung von Bebauungsplänen	127
2. Vollzug der bauplanerischen Festsetzungen.....	128

a)	Baupflicht und Baugebot	128
b)	Anordnungen nach den Landesbauordnungen.....	129
c)	Nebenbestimmungen	130
d)	Sonderfall des Ausgleichs an einem anderen Ort.....	131
aa)	Verpflichtung des Eigentümers.....	131
bb)	Verpflichtung des Vorhabenträgers.....	131
cc)	Verpflichtung der Gemeinde	132
e)	Verfahren ohne Baugenehmigung.....	133
3.	Kontrolldefizite.....	133
	III. Der Bauleitplan als Vergleichsmaßstab	134
	§ 8 Anforderungen an die vertragliche Sicherung	137
A.	Inhaltlicher Umfang der Sicherung.....	137
I.	Maßstab der Sicherung.....	137
1.	Vollabsicherung.....	137
2.	Der Bebauungsplan im Vergleich.....	138
3.	Effektivität.....	139
II.	Die notwendige Sicherung.....	140
1.	Auszugleichende Defizite	140
2.	Anknüpfung an das Grundstück über dingliche Rechte	141
3.	Inhaber der Sicherheit	142
a)	Zugunsten eines ausgleichspflichtigen Privaten.....	142
b)	Zugunsten eines Hoheitsträgers	143
4.	Das Erfordernis der tatsächlichen Realisierung.....	144
B.	Zeitpunkt der Sicherung.....	145
I.	Einschränkung hinsichtlich des endgültigen Vorliegens von Sicherungsmitteln	146
II.	Eingriff durch die Gemeinde.....	148
III.	Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen.....	148

C. Sicherungsdauer	148
I. Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege.....	149
II. Notwendigkeit dauerhafter Ausgleichsmaßnahmen.....	150
III. Vertragliche Verpflichtung zur Pflege	152
1. Verbot einer dauerhaften Verpflichtung	152
a) Aus § 135a Abs. 3 BauGB	153
b) Aus dem BNatSchG	153
c) Aus dem punktuellen Ausgleichsbegriff	154
d) Abschlussfreiheit der Gemeinde	155
2. Einschränkungen der vertraglichen Pflichten.....	155
a) Im Vergleich: Zivilrechtliches Vertragsrecht	155
b) Angemessenheit	157
aa) Angemessenheit wegen Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen?.....	157
bb) Unzumutbarkeit wegen unüberschaubarer Risiken.....	158
cc) Vergleich mit Festsetzungen.....	159
dd) Kompromisslösung	160
D. Zusammenfassung.....	161
Kapitel 3 – Vertragliche und sonstige Instrumente zur Sicherung des Ausgleichs.....	163
§ 9 Städtebauliche Verträge	163
A. Der Ausgleichsvertrag als städtebaulicher Vertrag	164
I. Qualifikation als städtebaulicher Vertrag.....	164
1. Der Ausgleichsvertrag als städtebaulicher Vertrag.....	165
2. Einordnung innerhalb von § 11 BauGB	167
II. Weitere systematische Einordnung	168
1. Vertragsart – Einordnung Innerhalb des § 54 VwVfG.....	169
2. Ausgleichsverträge als festsetzungersetzende Verträge	171

a) Festsetzungersetzende und -ergänzende Verträge.....	171
b) Vorwegbindung und Konfliktbewältigung.....	172
c) In Bezug auf Ausgleichsverträge.....	173
III. Der nicht städtebauliche Ausgleichsvertrag	173
B. Durchführungsvertrag i.S.d. § 12 BauGB	174
C. Sicherung durch Vertrag.....	176
I. Durchsetzung und Vollstreckung.....	176
1. Beim öffentlich-rechtlichen Vertrag.....	177
2. Beim zivilrechtlichen Vertrag	179
II. Weitergehende Sicherungsmittel.....	179
§ 10 Sonstige geeignete Maßnahmen.....	181
A. Begriff der sonstigen geeigneten Maßnahmen	182
I. Von der Gemeinde bereitgestellte Flächen.....	182
II. Sonstige Maßnahmen	183
III. Geeignetheit.....	184
B. Anforderungen an sonstige geeignete Maßnahmen	185
I. Ansicht der Rechtsprechung	185
II. Tatsächliche Durchführbarkeit bei realistischer Betrachtung	186
III. Mindestmaß an rechtlicher Bindung.....	187
1. Misstrauen gegenüber der Gemeinde	187
2. Anforderungen an die rechtliche Bindung	189
a) Einzelfälle der einseitigen Bindung	189
aa) Textliche Festlegung.....	190
bb) Beschluss und Anordnung.....	191
b) Gemeinsame Anforderungen	192
C. Ausgleichsverträge und sonstige geeignete Maßnahmen	193
I. Kongruenz mit den allgemeinen Sicherungsanforderungen	193
II. Der Vertrag als sonstige geeignete Maßnahme.....	194

§ 11 Inhalt und Ausgestaltung der Ausgleichsverträge.....	197
A. Vertragsinhalte	197
I. Ausgleichsmaßnahmen.....	198
1. Herstellungs-, Pflege- und Vermeidungsmaßnahmen	198
2. Selbstvornahme	199
3. Vergleichsverträge.....	200
4. Ökokonten.....	201
II. Sicherungsmaßnahmen	204
1. Zugriffssicherung durch Flächenbeschaffung	204
2. Ausführungs- und Kostensicherung.....	204
III. Kostenregelungen	205
B. Gegenleistung und Bedingung.....	206
C. Vertragskonstellationen.....	208
I. Vertrag mit dem Vorhabenträger als Verursacher	208
II. Vertrag mit dem Inhaber der Ausgleichsfläche	208
III. Vertrag mit einer Behörde.....	209
IV. Vertrag mit einer Nachbargemeinde.....	210
V. Mehrparteienkonstellationen	213
D. Sonstige Voraussetzungen	214
I. Formell	214
II. Inhaltlich	215
1. Bestimmtheit	216
2. Angemessenheit.....	216
3. Koppelungsverbot	217
III. Rechtsfolgen fehlerhafter Verträge	218
§ 12 Kosten des Ausgleichs	220
A. Rechtsgrundlage und Inhalt der Kostenerstattung	220
I. Kostenerstattung nach den §§ 135a bis c BauGB.....	221
II. Abgrenzung zwischen § 135a BauGB und vertraglicher Kostenerstattung.....	222
1. Anwendungsbereich des § 135a BauGB.....	223
2. Dispositionsbefugnis.....	223

a) Formenwahlfreiheit.....	223
b) Verzicht auf Kostenerstattung.....	224
III. Kostenerstattung durch Vertrag	225
1. Inhaltliche Ausgestaltung.....	226
2. Erstattungsfähige Kosten	229
a) Kosten für Pflegemaßnahmen.....	229
b) Planungs-, Beschaffungs- und Personalkosten	231
B. Sicherung.....	231
I. Gegenstand der Sicherung	231
II. Notwendigkeit der Sicherung.....	233
C. Zusammenfassung	233
§ 13 Dingliche Sicherungsmittel.....	235
A. Allgemeines.....	235
I. Formelle Voraussetzungen	237
II. Gutgläubiger lastenfreier Erwerb.....	238
III. Praktische Unattraktivität von Belastungen.....	238
B. Eigentum.....	239
I. Erwerb des Grundeigentums.....	239
II. Eigentum des Ausgleichsverpflichteten	240
C. Nutzungsrechte.....	240
I. Dienstbarkeiten.....	240
1. Inhalt.....	241
a) Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit	241
b) Ausgestaltung	242
aa) Duldung oder Unterlassen	242
bb) Einschränkungen	243
c) Vorteil und Erlöschen	245
2. Sicherungswirkung	246
II. Nießbrauch.....	246
III. Erbbaurecht.....	248
D. Vorkaufsrecht.....	249

E. Verwertungsrechte.....	252
I. Reallast	252
1. Inhalt	252
2. Sicherungswirkung.....	254
II. Grundpfandrechte	255
F. Öffentlich-rechtliche Baulast.....	256
I. Inhalt.....	257
II. Sicherungswirkung.....	260
G. Zusammenfassung	261
 § 14 Sonstige Sicherungsmittel	 264
A. Pachtvertrag	264
B. Rechtsnachfolgeverpflichtung und Vertragsstrafe	266
C. Gestaltungsrechte.....	267
D. Bürgschaft.....	269
E. Angemessenheit	270
 Kapitel 4 – Ergebnisse.....	 273
 Literaturverzeichnis.....	 277