

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Landtag von Sachsen-Anhalt
Ausschuss für Landesentwicklung und Verkehr
Herrn Vorsitzenden Matthias Büttner MdL
Domplatz 6 - 9
39104 Magdeburg

Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt (SGSA)
- Landesgeschäftsstelle -
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444

E-Mail: post@sgsa.info
Internet: www.kommunales-sachsen-anhalt.de

Stadtsparkasse Magdeburg
IBAN: DE56 8105 3272 0036 0029 00
BIC/SWIFT: NOLADE21MDG

Auskunft erteilt: Frau Thurmann
Durchwahl: 0391 5924-390

Ihr Zeichen; Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

08.05.2018

64-07-00/Th

29.05.2018

Entwurf eines Gesetzes zur Beseitigung von Wohnungsmissständen (Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – WoAufG LSA); Drs. 7/2623

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordneten,

für die Möglichkeit, zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Beseitigung von Wohnungsmissständen Stellung nehmen zu können, danken wir Ihnen.

Aufgrund anderweitiger, bereits zugesagter, Termine können wir an der Ausschusssitzung am 07.06.2018 leider nicht teilnehmen.

Gleichwohl erlauben wir uns zu dem Gesetzentwurf nachfolgende Anmerkungen.

Die Intention des Gesetzentwurfs, Wohnungsmissständen und der Verwahrlosung von Wohnraum entgegenzuwirken, ist auch aus unserer Sicht begrüßenswert. Obwohl sich in Sachsen-Anhalt aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung die Frage nach einer Zweckentfremdung nicht stellt, könnten jedoch einzelnen Missbrauchsfällen z.B. durch die Überbelegung von Wohnungen und die damit verbundene „Erschleichung“ von Sozialleistungen begegnet werden.

Zu den im Einzelnen vorgesehenen Regelungen geben wir folgende Hinweise:

1. Aus der Begründung zu § 1 Absatz 1 des Gesetzentwurfs ergibt sich, dass durch dieses Gesetz grundsätzlich keine Pflicht zum Einschreiten begründet werden soll. Damit wird klargestellt, dass gegenüber den Gemeinden – von Mietern, Vermietern, Nachbarn oder sonstigen Dritten – kein Anspruch auf Einschreiten besteht. Das halten wir für dringend geboten und sachdienlich.

In diesem Sinne hatten wir die Landesregierung im Rahmen unserer Anhörung nach § 161 KVG LSA gebeten, Absatz 1 des Regierungsentwurfs um folgende Sätze 2 und 3 zu ergänzen: „Die Gemeinde handelt im pflichtgemäßen Ermessen. Es besteht kein Anspruch auf Einschreiten der Gemeinde.“

Bislang fehlt die Umsetzung im Gesetzwortlauf der Landesregierung. Insoweit bitten wir, den Gesetzestext (§ 1 Abs. 1) um diese zwei Sätze zu ergänzen.

2. Die Aufnahme der Befristungsregelung in § 11 wird begrüßt. Nach der Gesetzesbegründung sollen innerhalb des Zeitraums bis zum Außerkrafttreten (am 1.1.2022) praktische Erfahrungen mit den Regelungsinstrumentarien gewonnen werden können.

In Sachsen-Anhalt wird sich innerhalb der nächsten ca. 3,5 Jahre zeigen, ob und wenn ja, in welchem Umfang die Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden von diesen neuen Regelungsinstrumenten Gebrauch machen. Sollten die Eingriffsbefugnisse nicht in Anspruch genommen werden, erübrigt sich die Verlängerung der Geltungsdauer des Gesetzes.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass aus Sicht der kommunalen Praxis nach Verabschiedung des Gesetzes eine Handreichung der Landesregierung zum Wohnungsaufsichtsgesetz sachdienlich wäre, um die Anwendung dieses Gesetzes für die Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden zu erleichtern (ggf. in Anlehnung an den 56-seitigen Leitfaden zum Wohnungsaufsichtsgesetz in Nordrhein-Westfalen).

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Leindecker
Landesgeschäftsführer



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt



Kommunale Spitzenverbände Sachsen-Anhalt

Herrn Minister
Rainer Robra
Staatskanzlei und Ministerium
für Kultur des Landes
Sachsen-Anhalt
Hegelstraße 40 - 42
39104 Magdeburg

Städte- und Gemeindebund

Sternstraße 3
✉ Postfach 4009
39015 Magdeburg
☎ 0391/ 5924-300
Fax: 0391/ 5924-444
post@sgsa.info

Landkreistag

Albrechtstraße 7
✉ Postfach 3663
39011 Magdeburg
☎ 0391/ 56531-0
Fax: 0391/ 56531-90
verband@landkreistag-st.de

Gemeinsame Website

<http://www.kommunales-st.de>

Az.: 365-00/kö

Magdeburg, 4. Mai 2018

Entwurf einer Denkmalantragsverordnung gemäß § 15 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

Bezug: Ihr Schreiben vom 14. März 2018 (Az.: AL 6-0577 -RVO)

Sehr geehrter Herr Minister Robra,

wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zum Entwurf der Denkmalantragsverordnung Stellung nehmen zu können.

I. Grundsätzliche Vorbemerkungen

Das Ziel der Denkmalantragsverordnung, durch präzise und vollständig gestellte Anträge ein effektives Verfahren zu ermöglichen, unterstützen wir. Dies setzt jedoch voraus, dass die Antragsteller die verbindlich vorgeschriebenen Antragsunterlagen mit größerer Sorgfalt als bisher ausfüllen und vollständige, präzise und prüffähige Antragsunterlagen einreichen.

Mit der Verordnung sollen die bisher verwendeten Antragsvordrucke ohne inhaltliche Änderungen rechtsverbindlich vorgeschrieben werden. Es ist nach den Erfahrungen der Praxis aber nicht zwangsläufig zu erwarten, dass mit Inkrafttreten der Verordnung nunmehr eine Qualifizierung der Anträge erreicht wird.

Die Prüfung der Anträge und die notwendige Nachforderung von fehlenden Antragsunterlagen wird weiterhin regelmäßig am Beginn eines Genehmigungsverfahrens stehen. Insoweit haben wir erhebliche Zweifel, ob die Denkmalantragsverordnung tatsächlich erforderlich ist.

Zur Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens sollten die gesetzlichen Grundlagen überprüft und novelliert werden. Gleichzeitig sollten die denkmalfachlichen Anforderungen aktualisiert und abschließend im Denkmalverzeichnis dokumentiert werden, damit die Denkmaleigentümer und -nutzer eine klare Orientierung haben und nicht erst im Verfahren die fachlichen Anforderungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) erfahren.

Wir schlagen deshalb vor, die gesetzlichen Grundlagen entsprechend des Koalitionsvertrages so anzupassen, dass Veränderungen eines Denkmals nur soweit durch Auflagen gesteuert werden, wie es für die Bewahrung der festgelegten Denkmaleigenschaft nötig ist. Behördliche Vorgaben sollten nur dann in der Genehmigung als Nebenbestimmung verfügt werden, wenn sie aus den festgelegten konstitutiven Denkmaleigenschaften herzuleiten sind. Im Inneren von Baudenkmalen sollten keine aufwendigen Restaurierungen oder Gestaltungsauflagen verfügt werden; Ziel sollte allein die Sicherung der charakteristischen Denkmaleigenschaften sein.

Das Denkmalverzeichnis muss aktualisiert und digitalisiert werden, da es vielfach noch dem Stand der Schnellinventarisierung entspricht und keine abschließenden Denkmalbegründungen enthält. Bei der Überarbeitung des Denkmalverzeichnisses wären die jeweiligen Denkmaleigenschaften zudem kritisch zu überprüfen. Bei entsprechenden Befunden sind Denkmale auch aus dem Schutzstatus zu entlassen. Im Ergebnis der Überprüfung und Aktualisierung des Denkmalverzeichnisses sollte den Denkmaleigentümern sowie den beteiligten Behörden die für die Denkmaleigenschaft relevanten denkmalkonstituierenden Begründungen des LDA frei zugänglich sein, damit sie über die an sie gerichteten Anforderungen schon vor der Antragstellung (abschließend) informiert sind.

Wir empfehlen deshalb, die Erstellung eines verbindlichen und öffentlich zugänglichen Denkmalverzeichnisses zeitnah umzusetzen und gleichzeitig die Anzahl der Denkmale zu überprüfen und ggf. zu reduzieren.

Zudem wäre zu klären, ob und inwieweit das Antragsverfahrens digitalisiert werden kann, da die Antragsunterlagen einen erheblichen Umfang einnehmen und Anlagen in dreifacher Ausfertigung vorzulegen sind.

II. Hinweise im Einzelnen

Zu § 2 Antragsunterlagen

Die Formulare sollen in dem Verfahren nach §§ 14 Abs. 1 und 2 und 15 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz LSA verwendet werden. Bei einer Genehmigung nach § 14 Abs. 8 Denkmalschutzgesetz LSA schließt die Baugenehmigung die denkmalrechtliche Genehmigung ein. Der Prüfumfang entspricht der Prüfung nach § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz LSA, so dass es empfehlenswert ist, das Verfahren nach § 14 Abs. 8 Denkmalschutzgesetz ebenfalls im Absatz 1 zu nennen.

Zu § 3 Qualifizierte Denkmalbereiche

Das LDA kann Denkmalbereiche qualifizieren, indem es konstitutive Merkmale des Denkmals benennt und nicht beeinträchtigende Baumaßnahmen beschreibt. Für diese Bereiche kann ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Das ist grundsätzlich zu begrüßen, jedoch ist nach unseren Informationen das Instrument des „qualifizierten Denkmalbereichs“ so gut wie nicht umgesetzt worden.

Wir regen deshalb an, das Instrument der qualifizierten Denkmalbereiche verstärkt zu nutzen.

Anlagen zur Verordnung

Die Anlagen 1 bis 4 der Verordnung werden als Antragsunterlagen rechtsverbindlich als amtliche Formulare eingeführt. Sie entsprechen den bisher verwendeten Antragsvordrucken.

Die bisherige Praxis zeigt, dass die Antragsformulare oft unvollständig ausgefüllt und ergänzende Unterlagen gar nicht erst vorgelegt werden. Insofern bestehen erhebliche Zweifel, ob die amtlichen Vordrucke tatsächlich zu präzise gestellten Anträgen mit vollständigen Unterlagen (ohne Nachforderungen) beitragen.

Die amtlichen Vordrucke sollten deshalb erst nach der Novellierung des Gesetzes und der Überarbeitung des Denkmalverzeichnisses eingeführt werden.

III. Schlussbemerkung:

Nach dem Koalitionsvertrag wird grundsätzlich eine Novellierung des Denkmalschutzgesetzes angestrebt. Für ein Gespräch über mögliche inhaltliche Änderungen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Leindecker
Landesgeschäftsführer
Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt



Heinz-Lothar Theel
Geschäftsführendes Präsidialmitglied
Landkreistag Sachsen-Anhalt

Anlage: Vorteile auf einen Blick

Maßnahmen	Vorteile
Präzise gestellter Antrag mit vollständigen Antragsunterlagen (ohne Nachforderungen) ermöglicht klare denkmalrechtliche Entscheidung	Klare Entscheidung; Antragsteller und Denkmalbehörden erfassen auf einen Blick, welche Antragsunterlagen erforderlich sind
Antragsverfahren mittels ausgefüllten Formularen berücksichtigt alle denkbaren relevanten Antragsunterlagen	Straffung des Genehmigungsverfahrens
Beschleunigung des Verfahrens; nach § 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA: Antrag innerhalb von 5 Tagen auf Vollständigkeit zu prüfen (ggf. inkl. Nachforderungen)	Vermeiden des Eintretens der Genehmigungsfiktion gemäß § 14 Abs. 11 DenkmSchG
anhängige Formulare umfassen alle möglichen denkmalpflegerischen Maßnahmen (Eingriff in das Kulturdenkmal; erhebliche Beeinträchtigung, wirtschaftliche Unzumutbarkeit)	Schriftteil nur soweit auszufüllen, wie für Denkmal erforderlich, d.h. neben Hauptformular nur Anlage 2 oder 3 zu berücksichtigen / bei Vorhaben innerhalb des Denkmalbereiches, einzig Anlage 4 auszufüllen
Veränderungen, Eingriffe und Zerstörungen inkl. Prüfung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit erfasst	Weniger bis keine unvorhersehbaren Probleme
Baumaßnahmen innerhalb von Denkmalbereichen	Es ist kein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren nötig, wenn der Denkmalbereich durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.
Formulare können digital ausgefüllt werden	Nicht auszufüllende Teile entfallen in der Ansicht

Arbeitshilfe

Schlussabrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen

November 2011

Gliederung:

1	Einleitung.....	2
2	Allgemeine Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der Schlussabrechnung	3
2.1	Zeitpunkt und rechtliche Voraussetzungen einer Schlussabrechnung	3
2.2	Aufhebung der Sanierungssatzung	4
2.3	Unterschied zur Zwischenabrechnung	5
2.4	Akteure der Schlussabrechnung	5
3	Praxisbeispiele der Schlussabrechnung – Hessen und Mecklenburg-Vorpommern	7
3.1	Allgemeiner Ablauf der Schlussabrechnung	8
3.2	Herausforderungen bei der Schlussabrechnung	15
4	Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen	28
5	Quellen	31

1 Einleitung

Die Bundestransferstelle Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beauftragt, praxisorientierte Handlungsempfehlungen für die Schlussabrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen zu erarbeiten. Bisher gibt es nur vereinzelte Publikationen und Erfahrungsberichte zu diesem wichtigen Thema.

Die Schlussabrechnung als haushaltsrechtlicher Verwendungsnachweis der Kommune dient dem Zuwendungsgeber bzw. der fördernden Stelle als Entscheidungsgrundlage für die endgültige Förderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Die seit Einführung des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) im Jahre 1971 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Bund-/ Länderprogramm zur Städtebauförderung bedürfen jede für sich einer form- und fristgebundenen Schlussabrechnung gegenüber den Zuwendungsgebern. Mit Stand Ende des Jahres 2010 sind erst weniger als ein Drittel aller Fördermaßnahmen der Städtebauförderung abgerechnet. Über 95% der bisher abgerechneten Maßnahmen erfolgten im allgemeinen Sanierungs- und Entwicklungsprogramm. Abrechnungen in allen neueren Programmen (z.B. Städtebaulicher Denkmalschutz, Stadtumbau, Soziale Stadt) erfolgten bisher nur vereinzelt.

Die Expertise soll den beteiligten Kommunen und ihren Partnern umfassende Informationen und Hilfestellungen geben, um ihnen die Vorbereitung und Durchführung von Schlussabrechnungen zu erleichtern und die Entscheidungsträger in den Ländern sollen zu einer Entbürokratisierung und Vereinfachung des Abrechnungsverfahrens bewegt werden. Diese Expertise verfolgt den Anspruch, die wesentlichsten Anforderungen an eine Schlussabrechnung für die Kommunen zu definieren.

Anhand zweier Praxisbeispiele aus den Ländern Hessen und Mecklenburg-Vorpommern werden die länderspezifischen unterschiedlichen Anforderungen, Methoden, Verfahren und Unterlagen der Schlussabrechnung dargestellt und ihre Vor- und Nachteile beleuchtet.

2 Allgemeine Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der Schlussabrechnung

2.1 Zeitpunkt und rechtliche Voraussetzungen einer Schlussabrechnung

Mit dem Finanzreformgesetz vom 12.05.1969 fand die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder ihre verfassungsmäßige Verankerung im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland. Städtebauliche Sanierung und Entwicklung ist seitdem Sache der Länder, die das StBauFG als eigene Angelegenheit ausführen.

Gesetzliche und rechtliche Grundlagen der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung, der Ausstattung von Kommunen mit Finanzhilfen und somit ihrer Abrechnung sind die §§ 136 ff. BauGB, die §§ 71 ff. StBauFG vom 01.08.1971 in seiner Fassung von 1976, welches 1986 in das BauGB aufgenommen wurde, die Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern über die Gewährung von Finanzhilfen, die Verwaltungsvorschriften des Bundes über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (StBauFM), das jeweilige Landeshaushaltsrecht, die landeseigenen Städtebauförderungsrichtlinien, die Richtlinien und Satzungen der Gemeinden und die Grundlagenvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104a Abs. 4 des Grundgesetzes.

In der Regel soll eine Schlussabrechnung bei Erreichung des, mit Aufnahme der Kommune in das Städtebauförderungsprogramm definierten, städtebaulichen Ziels erfolgen. Hier sind die jeweiligen landesspezifischen Regelungen und Vorgaben maßgebend. In der Praxis wird z. B. von einem durchschnittlichen Zielerreichungsgrad der Sanierung / Entwicklung ausgegangen, der eine Beendigung bzw. Schlussabrechnung rechtfertigen soll. In einigen Bundesländern wird der Abrechnungszeitpunkt bereits mit Programmaufnahme definiert.

Auch eine Programmaufhebung oder –beendigung kann Anlass für eine Schlussabrechnung sein. Grundsätzlich kann hier der Periodizität der Kassenwirksamkeit der Bundes- und Landesfinanzhilfen gefolgt werden und die Schlussabrechnung darauf ausgerichtet werden.

Eine Besonderheit tritt ein, wenn die Gemeinde keine Städtebaufördermittel mehr erhält und das Land die Schlussabrechnung verlangt, die Sanierung aber nicht beendet und die Gemeinde keine Aufhebung der Sanierungssatzung erwägt. Hier steht das besondere Sanierungsrecht der §§ 136 ff. BauGB, welches aufgrund des öffentlichen Interesses zur Behebung städtebaulicher Missstände weiter gelten soll, der künftig fehlenden Ausstattung mit Finanzhilfen entgegen.

Eine weitere Notwendigkeit einer Schlussabrechnung besteht dann, wenn eine Kommune auf Dauer nicht mehr in der Lage ist, voll umfängliche Komplementärmittel aufzubringen, so dass ein Verbleib in der Städtebauförderung nicht mehr möglich ist.

2.2 Aufhebung der Sanierungssatzung

Die städtebauliche Sanierung findet ihren Abschluss durch die Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 BauGB mittels Beschluss der Gemeindevertretung, wenn

- die Sanierung durchgeführt ist,
- sich die Sanierung als undurchführbar erweist,
- die Sanierungsabsicht aufgegeben wird, oder
- die festgelegte Frist für die Durchführung der Sanierung abgelaufen ist.

Der Beschluss der Gemeinde ergeht als eine neue Satzung (Aufhebungssatzung), die mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig wird. Gleiches gilt auch für Teilgebiete und ihre Teilaufhebung.

Mit Rechtskraft der Satzung ersucht die Gemeinde das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen. Damit entfällt die Anwendung der §§ 144, 145, 153 BauGB (Genehmigungspflicht der Gemeinde und Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen).

2.3 Unterschied zur Zwischenabrechnung

Die Zwischenabrechnungen des städtebaulichen Sondervermögens je Gesamtmaßnahme basieren auf förderungsrechtlichen und haushaltsrechtlichen Erfordernissen und erfolgen in der Regel zu einem Stichtag. Die Zuwendungsgeber bzw. fördernden Stellen prüfen die Einnahmen- und Ausgabeseite eines Haushaltsjahres und ihre Übereinstimmung mit den vorhandenen banktechnischen Unterlagen, die fristgerechte Verwendung der bereit gestellten Finanzhilfen und ihre Komplementierung durch kommunale Mittel, die Plausibilität der Angaben in den Zwischenabrechnungen mit den abschließenden Zustimmungen zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für Einzelmaßnahmen, die Richtigkeit der sachenkontenbezogenen Einzelbuchungen und stellen nicht förderungsfähige Kosten fest.

Von der Bewilligungsstelle anerkannte Zwischenabrechnungen der Gemeinde gehen als Bestandteil in die Schlussabrechnung ein.

Die abschließenden Bescheide für Einzelmaßnahmen müssen zum Zeitpunkt einer Schlussabrechnung vollständig vorliegen.

2.4 Akteure der Schlussabrechnung

Zuwendungsempfänger ist immer die Kommune und damit verantwortlich für die Erstellung der Schlussabrechnung.

Die Kommune kann sich für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung eines geeigneten Beauftragten bedienen. In den meisten Fällen beauftragen die Kommunen einen sog. Sanierungsträger. Sie überträgt an ihn Sanierungsaufgaben, wie sie in §157 Abs. 1 Satz 2 BauGB genannt werden, durch Abschluss eines Vertrages. Dieser Vertrag muss den in § 159 BauGB beschriebenen Mindestinhalt haben. Der Sanierungsvertrag endet grundsätzlich erst mit seiner Erfüllung, d.h. dem Abschluss der städtebaulichen Sanierung. Auch nach dem Zeitpunkt der Beendigung durch Satzungsauhebung gemäß §162 BauGB fallen noch Aufgaben bezüglich der Abwicklung des Treuhandvermögens gegenüber den zuständigen Stellen des jeweiligen Bundeslandes an.

Zu den Aufgaben eines Sanierungsträgers gehören insbesondere:

- Vorbereitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, Verhandlungen mit den beteiligten Behörden sowie Öffentlichkeitsarbeit,
- Koordination bei der Erarbeitung und Fortschreibung der städtebaulichen Planungen sowie Vorbereitung hoheitlicher Maßnahmen der Kommune,
- Erwerb, Tausch und Verkauf von Grundstücken,
- Durchführung bzw. Beratung Dritter bei der Realisierung von Ordnungs- und Baumaßnahmen,
- Bewirtschaftung und Verwaltung des Treuhandvermögens,
- Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersichten,
- Erstellungen von Abrechnungen für Einzelmaßnahmen und Zwischenabrechnungen bzw. Schlussabrechnungen.

Die Kommune als Zuwendungsempfänger ist gemäß der jeweils geltenden Länderrichtlinie verpflichtet dem Land die Zwischenabrechnungen und Schlussabrechnung zur Genehmigung vorzulegen. Die zuständigen Länderministerien bedienen sich dabei einer Prüfinstitution (wie z.B. in Mecklenburg-Vorpommern dem Landesförderinstitut [LFI] oder in Hessen seit 2008 der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen [WIBank]). Das abschließende Prüfrecht liegt beim jeweiligen Rechnungshof des Landes.

3 Praxisbeispiele der Schlussabrechnung – Hessen und Mecklenburg-Vorpommern

Generell kann unterschieden werden zwischen einer programmgenauen Schlussabrechnung (keine Programmüberlagerung in einem Gebiet) und einer Schlussabrechnung bei Mehrfachförderung (Programmüberlagerung in einem Gebiet).

Es werden hier die Länderbeispiele Hessen und Mecklenburg-Vorpommern dargestellt.

Die Regelung in Hessen sieht keinen Mehrfacheinsatz unterschiedlicher Förderprogramme innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes vor. Das heißt, eine Gesamtmaßnahme/ein Sanierungsgebiet wird komplett nur mit einem Städtebauförderungsprogramm bezuschusst. Es gibt in Hessen nicht den Fall, dass mehrere Städtebauförderungsprogramme in einem Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Es sei denn, ein ausgeförderter, aber noch nicht abgerechneter Sanierungsgebiet wird (ausnahmsweise) in ein neueres Städtebauförderprogramm aufgenommen, um mittels diesem die Stadterneuerung mit veränderter Zielsetzung weiterzuführen. Daraus kann geschlussfolgert werden, dass die vorlegten und geprüften Schlussabrechnungen regelmäßig programmgenau sind. Hessen steht deshalb in den folgenden Ausführungen stellvertretend für die folgenden Bundesländer:

- Bayern
- Niedersachsen
- Nordrhein- Westfalen
- Reinland-Pfalz
- Saarland.

Die Regelung in Mecklenburg-Vorpommern sieht einen Mehrfacheinsatz unterschiedlicher Förderprogramme innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes vor. Das heißt, eine Gesamtmaßnahme/ein Sanierungsgebiet kann mit mehreren Städtebauförderungsprogrammen durchgeführt werden. Eine Ausweisung dieser Zuwendungen wird in der Schlussabrechnung als Einnahmeart zwar programmgenau geführt, die Ausgaben nach Kostenarten der Schlussabrechnung sind jedoch den einzelnen Programmen nicht zuzuordnen. Die Konsequenz ist, dass die vorgelegten und geprüften Schlussabrechnungen nicht programmgenau erfolgen. Ausnahmen bilden auch hier Projektförderungen, die sich ausschließlich mit jeweils einem Programm auf eine Einzelmaß-

nahme oder eine Gesamtmaßnahme beziehen. Mecklenburg-Vorpommern steht deshalb in den folgenden Ausführungen stellvertretend für die folgenden Bundesländer:

- Baden-Württemberg
- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Hamburg
- Sachsen
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen.

3.1 Allgemeiner Ablauf der Schlussabrechnung

Die nachfolgende Darstellung des Ablaufs einer Schlussabrechnung erfolgt in der Weise, dass allgemeine Aussagen und Verfahren, die grundsätzlich für alle Bundesländer gelten, zuerst beschrieben werden. Diese werden dann explizit an den Regelungen der Beispielsländer Hessen und Mecklenburg-Vorpommern vertieft.

Zeitpunkt, rechtliche Voraussetzungen, Hilfsmittel

In vielen Bundesländern werden Schlussabrechnungen auf Grundlage eigener Abrechnungsleitfäden durchgeführt. Sie bieten den Städten und Gemeinden systematische Hilfestellung und demzufolge eine Rechts- und Verfahrenssicherheit. Sie enthalten abrechnungsrelevante Regelungen und Erläuterungen zu Einzelfällen und enthalten eine ganze Reihe von Klarstellungen, die das Prozedere der Schlussabrechnung darüber hinaus für alle Beteiligte effektiv gestaltet.

In Hessen

Im Bundesland Hessen regelt der Leitfaden für die Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen vom 21. April 2010 die formalen Voraussetzungen und Abläufe im Verfahren. Für Alt-

maßnahmen, die nicht mehr in der aktiven Förderung sind, ist das Jahr der Programmaufnahme für den Zeitpunkt der Vorlage der Abrechnung der Gesamtmaßnahme entscheidend.

Ab dem Programmjahr 2009 gilt folgende Neuregelung (RiLiSE): Ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes des letzten Bewilligungsbescheides ist die Schlussabrechnung durch die Kommune dem Ministerium bzw. der WIBank vorzulegen. Es kann sowohl ein früherer Zeitpunkt durch diese bestimmt als auch Fristverlängerungen gewährt werden. Eine Fristverlängerung ist zwar möglich, grundsätzlich soll zukünftig jedoch im 15. spätestens im 16. Jahr die Schlussabrechnung von der Kommune vorgelegt werden. Dementsprechend ist nach Einstellung der Förderung nach 10 Jahren die Gesamtmaßnahme zielgerichtet auf die Schlussabrechnung hin zu führen.

Der Leitfaden für die Altmaßnahmen enthält ein vierseitiges Abrechnungsformular, 15 Nachweisformulare und ein Gliederungsmuster des erforderlichen Sachberichts. Die Schlussabrechnung versteht sich als die um die letzten Maßnahmen-/Abwicklungsjahre fortgeschriebenen Zwischennachweise, ergänzt um die Erfassung aller Vermögenswerte (Wertausgleich zugunsten und zulasten der Gemeinde).

Seit April 2010 arbeitet das Bundesland Hessen mit dem Leitfaden für die Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (siehe <http://www.wibank.de/de/Foerderprogramme/BauenUndWohnen/SB-Nachh-Stadtentwicklung>). Der Abrechnungsleitfaden regelt insbesondere auch bisherige, unklare Sachverhalte aus den bis dahin getätigten Abrechnungen von Altmaßnahmen nach Städtebauförderungsverwaltungsvorschrift 1975, 1979 und „Verwaltungsvorschriften über den Einsatz von Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmitteln (VV-StBauF)“ 1990. Nach RiLiSE 2008 ist der Zeitpunkt der Abrechnung mit dem Land vorgegeben (Ablauf des Bewilligungszeitraums des letzten Zuwendungsbescheids [also 10 Jahre plus 4] plus 1 = 15 Jahre) und nicht mehr an die Aufhebung der Satzung geknüpft.

In Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern existiert ein Leitfaden für die Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, der die formalen Voraussetzungen und Abläufe in dem Verfahren regelt (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/ Regierungs-

portal/de/vm/Themen/Bau/Staedtebaufoerderung/index.jsp). Bei der Festlegung durch das zuständige Bauministerium Mecklenburg-Vorpommern, wann und für welche Gesamtmaßnahmen eine Schlussabrechnung vorzulegen ist, wird in Abhängigkeit von den konkreten Umständen des Einzelfalls eine möglichst einvernehmliche Lösung mit den betroffenen Zuwendungsempfängern/Kommunen angestrebt. Das heißt, dass durchaus von Fristverlängerungen Gebrauch gemacht werden kann, siehe auch Beispiel Hessen.

Ein Grund einer Fristverlängerung können kurzfristig eingehende höhere Einnahmen zum Ende einer Gesamtmaßnahme sein, die die Schlussabrechnung um deren Umsetzungszeit verlängern.

Auch hier gilt der Grundsatz, dass Einzelmaßnahmen physisch durchgeführt, abgeschlossen und abgerechnet sein müssen. Der Abrechnungsleitfaden bietet für Städte und Gemeinden Hilfestellungen bei der Erstellung einer Schlussabrechnung. Er enthält konkrete Beispielberechnungen, Inhalte des Abschlussberichtes und die notwendigen Formulare für die Schlussabrechnungen.

Zielerreichungsgrad

Der Zielerreichungsgrad gibt allen Beteiligten Auskunft und Klarheit über den Stand einer laufenden Gesamtmaßnahme und erlaubt eine Prognose, ob mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln die Sanierungsziele erreicht werden.

In Hessen

Für die Gesamtmaßnahmen früherer Jahre ist im Sachbericht zur Abrechnung eine Darstellung der für die Durchführung entscheidenden Probleme, der nicht erreichten und der erreichten Ziele und insbesondere (sichtbaren) Erfolge der Gesamtmaßnahmenförderung darzustellen.

Für Maßnahmen der Programmjahre ab 2009 gilt nach RiLiSE: Alle fünf Jahre ist vom Zuwendungsempfänger eine Selbstevaluation durchzuführen und über die bewilligende Stelle dem zuständigen Ministerium zur Verfügung zu stellen. Spätestens vor Einreichung des letzten Förderantrages, das heißt, ein Jahr vor Ablauf

des Förderzeitraumes, ist die Evaluation einzureichen. Sie dient als Bewertungsgrundlage, ob die im Entwicklungskonzept (Ausgangspunkt: vorbereitende Untersuchung) definierten Ziele erreicht sind bzw. welchen Stand der Umsetzung sie haben und ob sie zügig umgesetzt wurden. Eine Schlussfolgerung daraus kann sein, dass eine Teilabrechnung (Gebietsbezug) möglich ist oder notwendig wird. Da der Verwaltungsaufwand hoch ist, wird von Teilabrechnungen in Hessen kein Gebrauch gemacht.

Spätestens zwei Jahre vor dem Ablauf des Förderzeitraumes oder der beabsichtigten Beendigung der Durchführung der Gesamtmaßnahme ist ein schlüssiges Steuerungskonzept zur nachhaltigen Wirkung über den Förderzeitraum hinaus zu erstellen (Verstärkung im Sinne der Nachhaltigkeit).

In Mecklenburg-Vorpommern

Der jährliche Mittelantrag einer Kommune enthält Angaben über den Zielerreichungsgrad. Aus diesem Zusammenhang heraus können gemeinsam mit der Kommune, in Abhängigkeit mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln, konkrete Angaben zum Zeitpunkt der Schlussabrechnungen gemacht werden.

Treuhandkontoauflösung

Das Datum der Treuhandkontenschließung ist im Rahmen der Schlussabrechnung maßgeblich für die darzustellenden Einnahmen und Ausgaben. Wirtschaftliche Eigentümerin des Treuhandvermögens ist nach wie vor der Kontoschließung die Kommune und haftet damit gegenüber Dritten für Verbindlichkeiten auch nach Kontoschließung (siehe § 160 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Die kommunalen Grundstücke im Treuhandvermögen sind mit Kontoschließung in das Liegenschaftsvermögen der Kommune zu übertragen bzw. vor Kontenschließung zu privatisieren.

In Hessen

Bei der Übernahme der kommunalen Grundstücke in das Liegenschaftsvermögen der Kommune besteht die Praxis, die Konten an die Kommune mittels eines Kontenänderungsvertrages zu über-

tragen oder aufzulösen. Mit Kontenschließung sind alle Gewährleistungsbürgschaften zu übertragen und alle Sicherheitseinbehalte an die Kommune zu überweisen bzw. dem Konto gutzuschreiben.

In Hessen hat es sich in der Praxis bewährt, dass bei der Grundstücksübertragung (2-3 Jahre vor Abschluss) bereits der Wertausgleich zulasten der Kommune dem Treuhandvermögen zugeführt wird und das Geld wieder für weitere Maßnahmen eingesetzt werden kann. Auch die Konten werden im Regelfall vorab aufgelöst oder das Guthaben übertragen. Die letzten Zahlungen, einschließlich der Kosten für die Abrechnung, erfolgen dann direkt von der Stadt.

In Mecklenburg-Vorpommern

Das zuständige Ministerium gibt den Kontenschließungstermin vor. Die Treuhandkontoauflösung muss stichtagsbezogen mit Beendigung der Gesamtmaßnahme erfolgen. Das für eine Kommune treuhänderisch geführte Sanierungskonto wird geschlossen und sämtliche Guthaben oder Einbehalte (offene Sicherheitseinbehalte) sind auf ein „Verwahrkonto“ der Kommune zu übertragen. Das „Verwahrkonto“ ermöglicht der Kommune die vom gemeindlichen Haushalt getrennte Buchführung. Ausstehende Zahlungen der Kommune in das Sondervermögen haben zum Stichtag der Schlussabrechnung zu erfolgen. Ebenso sind ausstehende Vorteilsausgleiche in voller Höhe im Sondervermögen als Einnahme zu buchen. Optimal ist ein zeitgleiches Inkrafttreten der Aufhebungssatzung.

Aufhebung der Sanierungssatzung

Sobald die in § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufhebung der Sanierungssatzung vorliegen, ist die Kommune hierzu verpflichtet. Der Zeitpunkt des Abschlusses einer Sanierungsmaßnahme definiert sich auf den Zeitpunkt der Satzungsaufhebung (§ 162 Abs. 1 BauGB). Die Ermittlung aller Wertansätze (Grundstücke) ist auf diesen Zeitpunkt zu beziehen.

Die Aufhebungsverpflichtung ist auch für einen Teil des Sanierungsgebietes gültig, wenn nur dort die oben stehenden Voraussetzungen vorliegen.

In Hessen

Verfahrenserlöse zur Berücksichtigung für die Gesamtmaßnahme sind rechtzeitig zu kapitalisieren. Am wichtigsten ist, dass die Ausgleichsbetragserhebung rechtzeitig, vor Satzungsauhebung, per freiwilliger Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern vereinbart wird und auch sonstige Einnahmen rechtzeitig vor dem Zeitpunkt der Satzungsauhebung kapitalisiert werden. Die Satzungsauhebung erfolgt so spät wie möglich. Das heißt, dass alle Ausgleichsbeträge vorzeitig abgelöst werden und somit kein Risiko mehr für die Gemeinde besteht. Der hessische Abrechnungsleitfaden regelt, dass die Satzungsauhebung spätestens der Schlussabrechnung beigelegt sein muss. Wer mit der Erhebung der Ausgleichsbeträge zu spät beginnt, trägt das Risiko dieser Einnahmen, die in der Abrechnung in voller Höhe zulasten der Kommune angesetzt werden.

In Mecklenburg-Vorpommern

Wie auch bereits für Hessen geschildert, ist die frühzeitige Ausgleichsbetragserhebung ein sinnvoller Weg, um lange vor dem Zeitpunkt der Satzungsauhebung über die sich daraus ergebenden Einnahmen neue Maßnahme umzusetzen. Die Satzungsauhebung für das gesamte Gebiet sollte so spät wie möglich erfolgen.

Rolle der Prüfbehörden in der Schlussabrechnung bzw. Zwischenabrechnung

Die Kommune reicht die Zwischen- und Schlussabrechnung bei der für das Bundesland zuständigen Prüfbehörde ein. Die Prüfbehörden sind in den meisten Fällen aus den zuständigen Ministerien ausgelagerte eigenständige Institutionen und häufig Banken.

In Hessen

Bis einschließlich Programmjahr 2008 wurden dem Wirtschaftsministerium die von der Kommune erstellten, von Rechnungsprüfungsämtern nicht vorgeprüften Verwendungs- und Zwischenachweise für die Gesamtmaßnahmen jährlich übersandt. Große kommunale Einzelmaßnahmen im Hochbau wurden jeweils von den Staatsbauämtern bzw. dem Hessischen Baumanagement geprüft und abschließend über die Förderung beschieden. Querschnittsprüfungen der Gesamtmaßnahmen fanden sporadisch und nicht flächendeckend durch den Landesrechnungshof oder zwischen 1994 bis 2001 auch durch das Ministerium statt. Nach Abrechnungsleitfaden ist die Schlussabrechnung von den Rechnungsprüfungsämtern vorzuprüfen, aber nur wenn die Kommune über eine eigene Einrichtung dazu verfügt (in der Regel über 30.000 Einwohner).

Erst seit dem Programmjahr 2009 (RiLiSE) wird in der Regel eine Vorprüfung durch die Kommune vorgenommen. Wenn die Kommune über keine eigenen Prüfungseinrichtungen verfügt, kann dies auch durch die Rechnungsprüfungsämter der Landkreise vorgenommen werden. Die WIBank lässt sich durch Vorprüfung des Zuwendungsempfängers die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel bestätigen. Prüfungsgegenstand ist deren fristgerechter Einsatz der Fördermittel einschließlich Komplementäranteil, zielgerichtete Verwendung der mit Fördermitteln erworbenen Grundstücke, Ausschöpfung von Einnahmemöglichkeiten und Einhaltung der Vergabevorschriften.

Die WIBank nimmt unter Umständen stichprobenartige und örtliche Prüfungen vor und gibt das Prüfungsergebnis der betreffenden Kommune dann bekannt bzw. korrigiert ggf. die Schlussabrechnung. Der hessische Rechnungshof behält sich ebenfalls eine stichprobenartige Prüfung von Schlussabrechnungen vor.

In Mecklenburg-Vorpommern

Die Schlussabrechnung ist in Mecklenburg-Vorpommern dem LFI innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Prüfung vorzulegen, nachdem der Zuwendungsempfänger selbst die Vorprüfung über seine Prüfungsämter vorgenommen hat. Das LFI ist berechtigt, die Verwendung der Förderungsmittel durch Einsicht in die Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen einschließlich der Unterlagen des Treu-

händers sowie durch örtliche Erhebungen zu prüfen. Mit Bescheid teilt das LFI der Kommune mit, wie lange die Unterlagen vorzuhalten sind. Die Prüfungsrechte des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern bleiben unberührt. Der rechtskräftige Schlussbescheid wird dem zuständigen Bauministerium zur Kenntnis gegeben.

Von der Bewilligungsstelle anerkannte Zwischenabrechnungen der Kommune gehen als Bestandteil in die Schlussabrechnung ein. Aufgrund der Schlussabrechnung entscheidet die fördernde Stelle abschließend über die endgültige Förderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Vom Ergebnis der Schlussabrechnung hängt es ab, in welchem Umfang die als Vorauszahlung bewilligten Städtebauförderungsmittel als Zuschuss oder als Darlehen bestimmt werden.

3.2 Herausforderungen bei der Schlussabrechnung

Finanzierungsrisiko der Kommune bei Darlehensausfällen

Im Allgemeinen gilt, dass Darlehensrückflüsse (Zinsen, Tilgungen) bis zur Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme zu berücksichtigen sind. Die eingegangenen Verpflichtungen sind der Höhe nach im Darlehensvertrag festgehalten. Die Kommune hat über diese eingegangenen Verpflichtungen Kenntnis und übernimmt diese nach Beendigung des Sanierungsverfahrens. Darlehensausfälle sind ein Problem für die Kommunen, da über die endgültige Bestimmung über die als Vorauszahlung gewährten Finanzhilfen erst bei der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme entschieden wird.

In Hessen

Offene Einnahmen oder Ausgaben berechtigen nicht zu einer späteren Abgabe der Schlussabrechnung. Die eingegangenen Verpflichtungen sind der Höhe nach im Darlehensvertrag festgehalten und durch den Zuwendungsempfänger/Kommune grundbuchlich abgesichert. Die Kommune hat dadurch rechtzeitig Kenntnis über eingegangene Verpflichtungen und übernimmt diese nach Beendigung des Sanierungsverfahrens. Die Kommune trägt das volle Ausfallrisiko.

Hat die Gemeinde Darlehen zur Finanzierung von Baumaßnahmen gewährt, werden die zum Abrechnungszeitpunkt noch nicht getilgten Fördermittel mit ihren auf maximal 8 % abgezinsten Barwert zulasten der Gemeinde als Einnahme erfasst. Gleiches gilt für in Tilgungsdarlehen umgewandelte Ausgleichsbeträge, wovon allerdings kaum Gebrauch gemacht wird. Üblich sind hier Stundungen oder Vereinbarung von Ratenzahlungen. Auch die Finanzierung von privaten Baumaßnahmen durch Darlehen war seit ca. 1995 wegen des hohen Verwaltungsaufwandes eher die Ausnahme.

In Mecklenburg-Vorpommern

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme erfolgt in der Schlussabrechnung eine Gegenüberstellung aller Einnahmen und zuwendungsfähigen Ausgaben, die die Grundlage für die endgültige Bestimmung der als Vorauszahlung gewährten Finanzhilfen bildet. Dementsprechend sind während der laufenden Gesamtmaßnahmen alle tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben sämtlicher Maßnahmen zu erfassen und fortzuschreiben. In Fällen von ausgezahlten Darlehen bei privaten Baumaßnahmen bedeutet dies, dass die gewährten Darlehen als Teil der ausgezahlten Fördermittel eine Ausgabe der Kommune darstellen, da diese Mittel tatsächlich auch verausgabt wurden – unabhängig von ihrer Rückzahlung. Eine Erfassung der ausgebliebenen Rückzahlungen als „Ausfall“ oder als „Fiktive Einnahme“ erfolgt nicht, da nur die tatsächlichen Einnahmen aufzuführen sind. Die ausgebliebenen Darlehensrückzahlungen werden nicht auf der Einnahmenseite erfasst, da sie tatsächlich nicht eingenommen wurden. Uneinbringbare Darlehen sind durch die Kommune rechtzeitig, vor Abschluss der Gesamtmaßnahme zu überprüfen und gemäß Gemeindehaushaltsordnung zu behandeln (beispielsweise niederzuschlagen). Eine förderrechtliche Anerkennung des Darlehensausfalls sollte vor dem Zeitpunkt der Maßnahmegesamtabrechnung mit dem LFI kommuniziert werden. Denn für jeden uneinbringbaren Darlehensausfall ist die förderrechtliche Anerkennung durch das LFI zu erteilen.

Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit der Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung kann z. B. angefochten werden, wenn öffentliche Maßnahmen nicht umgesetzt werden aber ein Dritter im Vertrauen auf die Durchführung der Sanierung im öffentlichen Bereich privat investiert hat. Die Sanierungssatzung muss dann entsprechend nachgebessert werden. Eine rechtskräftige Sanierungssatzung ist regelmäßig Voraussetzung für eine Schlussabrechnung. Es erscheint unwahrscheinlich, dass im Rahmen der Schlussabrechnung die Nichtigkeit der Sanierungssatzung festgestellt wird.

In Hessen und Mecklenburg-Vorpommern

Im Rahmen der Schlussabrechnung ist es in Hessen als auch in Mecklenburg-Vorpommern unwahrscheinlich, dass die Nichtigkeit der Sanierungssatzung zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung festgestellt wird. Eher wahrscheinlich ist es, dass der Zeitpunkt der Ausgleichsbetragserhebung zu einer Überprüfung der Satzung führt. Deshalb ist es Praxis, dass mit der Ausgleichsbetragserhebung über freiwillige Vereinbarungen zeitlich weit vor dem Termin der Schlussabrechnung begonnen wird. Das kann das Risiko einer Satzungsauhebung für die Kommune deutlich verringern. Hier kombiniert sich der deutlich positive Effekt für eine vorzeitige Ablöse der Ausgleichsbeträge dadurch, dass die Einnahmen dem Sanierungsgebiet wieder zugeführt werden können. Zum anderen führt eine späte Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Bescheid der Kommune zu einer sehr geringen Akzeptanz der Grundstückseigentümer. Die Bescheiderhebungen zum Abschluss der Sanierungen beinhalten immer ein großes Prozessrisiko und damit einhergehend erheblichen Verwaltungsaufwand. Aus Gründen höherer Rechtssicherheit und der Vereinfachung des Verwaltungsvorgangs sowie um vorzeitig die eingenommenen Erlöse wieder der Stadtsanierung zuführen zu können, empfiehlt es sich, nicht bis zum Abschluss der Sanierung zu warten, sondern von der Möglichkeit, die § 154 Abs. 3 BauGB einräumt, Gebrauch zu machen: Mit dem Eigentümer einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Ablöse des Sanierungsausgleichsbetrages zu schließen.

In Hessen hat es sich bewährt, für einzelne Grundstücke mit Bescheiden und Widersprüchen zum Ende der Sanierung rechtzeitig vor Satzungsauhebung Einzelentlassungen mit Einzelbescheiden herauszugeben.

Ausgleichsbeträge mit Risikoabschlag

Um rechtzeitig Kenntnis über die Finanzierungsmöglichkeiten der Gesamtmaßnahme zu bekommen, ist es wichtig, rechtzeitig vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen frühzeitig zu ermitteln und mit Erhebung der Ausgleichsbeträge in Form freiwilliger Vereinbarungen rechtzeitig vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme zu beginnen. Die vereinbarten Abschläge auf den Endwert (Wartezeit, Risiko der zeitlichen Verzögerung durch Abzinsung, Diskontierung) wirken insofern sanierungsbeschleunigend, als dass geplante Maßnahmen mit den eingenommenen Ausgleichsbeträgen zügig durchgeführt werden können und sich damit das Sanierungsziel schnell erreichen lässt. Die Höhe der Ausgleichsbeträge kann durchaus erheblich für das Sanierungsvermögen sein.

Diese Ausgleichsbetragseinnahmen sind wichtig, um in der Stadtsanierung vor Ort handlungsfähig zu bleiben und um Kürzungen in der Städtebauförderung abzufedern. In der Regel gilt, je größer die Kommune desto höher der Bodenwert und desto höher die zu erhebenden Ausgleichsbeträge. Die öffentlich-rechtliche Ablösevereinbarung hat den Vorteil, dass damit die finanzielle Beteiligung des Grundstückseigentümers an der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung endgültig ist. Ein Vorauszahlungsbescheid hingegen hat den Charakter einer Abschlagszahlung und ist somit nicht endgültig. Bei Sanierungsgebietsaufhebung müsste die Kommune die Differenz vorfinanzieren. Nicht vereinnahmte Ausgleichsbeträge zum Abrechnungszeitpunkt werden zulasten der Kommune als Einnahme eingestellt.

In Hessen

Durch die oben genannten Vorteile einer frühzeitigen Beteiligung der Grundstückseigentümer an den allgemeinen Kosten wird auch in Hessen im Rahmen der Ausgleichsbetragserhebung von der freiwilligen Ablösevereinbarung Gebrauch gemacht.

Mecklenburg-Vorpommern

Die Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahme erfolgt gemäß Nr. K der StBauFR MV. Endet für eine Kommune die Förderung nach A 2.3 (2) StBauFR MV, ist die Gesamtmaßnahme mit den Finanzhilfen des Bundes und des Landes zügig abzurechnen. Zu diesem Zeitpunkt wird jedoch die Ausgleichsbetragserhebung in vielen Fällen nicht abgeschlossen sein. Zur Erleichterung der zü-

gigen Abrechnung der Finanzhilfen wird die förderrechtliche Abrechnung von der tatsächlichen Ermittlung der noch zu erhebenden Ausgleichsbeträge getrennt. Für die förderrechtliche Abrechnung genügt es, nach K 3.1.1 Abs. 3 das noch nicht vereinnahmte Ausgleichsbetragsaufkommen zu ermitteln und diesen Betrag – abzüglich eines pauschalen Risikoabschlages von bis zu 20 % – als sanierungsbedingte Einnahme in die Abrechnung einzustellen. Der so ermittelte und reduzierte Wert ist dann in das Tabellenwerk der Schlussabrechnung durch die Kommune aufzunehmen. Wird gemäß § 155 Abs. 3 BauGB von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgesehen, kann dies förderrechtlich nur anerkannt werden, wenn zuvor das zuständige Ministerium dem schriftlich zugestimmt hat.

Vergütung von Sanierungsträgern

Die Vergütung für Sanierungsträger und andere Beauftragte ist generell förderfähig, soweit sie für Leistungen gewährt werden, die den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung dienen und angemessen sind.

In Hessen

Bis zum Jahr 2008 waren im Bundesland Hessen bis zur Schlussabrechnung die Kosten des Sanierungsträgers förderfähig. Die Förderfähigkeit endete in der Regel mit Kontenschließung. Der Einsatz des Sanierungsträgers war danach nur noch mit gesonderter Begründung förderfähig. Mit den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) vom 1. Juli 2008 wurde eine Rückstellung für Leistungen des Trägers im Rahmen der Erbringung der Schlussabrechnung ermöglicht. Mit Schlussabrechnung wird jetzt eine definierte Summe für Tätigkeiten des Sanierungsträgers nach Kontenschließung vorgesehen. Grundsätzlich soll die Schlussabrechnung in einer Qualität vorgelegt werden, die eine Tätigkeit des Trägers nach Kontenschließung überflüssig macht. Die Kosten des Sanierungsträgers sind im Bundesland Hessen grundsätzlich förderfähig. Es gibt keine Reglementierungen im Verhältnis zum Fördermittelumsatz. Dies ist aus Sicht der Sanierungsträger sinnvoll, denn gerade in nicht investiven Phasen gibt es einen gleichbleibenden, wenn nicht

sogar steigenden Beratungsaufwand, z. B. bei privaten Bauherren, die kleinere Maßnahmen umsetzen.

In Mecklenburg-Vorpommern

Mit dem Abrechnungstermin endet die Förderung des Sanierungsträgerhonorars. Mit Schlussabrechnung wird eine definierte Summe für Tätigkeiten des Sanierungsträgers nach Kontenschließung vorgesehen. Grundsätzlich soll auch hier die Schlussabrechnung in einer Qualität vorgelegt werden, die eine Tätigkeit des Trägers nach Kontenschließung überflüssig macht. Da jedoch nach dem Stichtag noch ein Aufwand für die Beantwortung evtl. Nachfragen vom LFI entstehen, kann in die Schlussabrechnung ein Posten auf der Basis von Stundensätzen für diese Leistungen aufgenommen werden.

Im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern sind die Kosten des Sanierungsträgers im Verhältnis zum Fördermittelumsatz in Höhe von 10 % reglementiert. Die Kosten der Schlussabrechnung nach Kontenschließung unterliegen nicht der pauschalen Förderobergrenze von 10 % für das Sanierungsträgerhonorar. Zum Ende einer Gesamtmaßnahme verhält sich aber die Beratungstätigkeit zu den umgesetzten Fördermitteln antizyklisch. Die Trägervergütung auf den Gesamtumsatz zum Ende einer Gesamtmaßnahme zu beziehen, entspricht nicht dem Dienstleistungsgedanken bei der Planung, Umsetzung und Abrechnung von Fördermitteln.

Offene Forderungen zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung

Offene Forderungen (z. B. Mietschulden) sind bei der Schlussabrechnung als Einnahmen zu berücksichtigen, soweit sie durch die Gesamtmaßnahme bedingt sind. Offene Forderungen betreffen üblicherweise nur die letzten Einzelmaßnahmen.

In Hessen

Offene Forderungen können zum Problem werden, da Grundstücksbewirtschaftungsüberschüsse für aus Sanierungsmitteln erworbene Liegenschaften als Einnahme des Verfahrens zu erfassen sind. Das gilt auch für Einnahmen aus rentierlichen Teilen bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die während der Sanie-

rung nicht dem Sondervermögen zugeflossen sind. Bei einer nachträglichen Ermittlung der Einnahmen dürfen pauschal 30 % des jährlichen Mietsolls der bewirtschafteten Einheiten als Aufwendungen abgezogen werden.

In Mecklenburg-Vorpommern

Die später fälligen Einnahmen können auf den Zeitpunkt der Abrechnung abgezinst werden. Der Zinssatz beträgt 5 %. Der Zinszeitraum endet nach spätestens 10 Jahren.

Nicht erfüllte Zweckbindungsfristen

Die landeshaushaltsrechtlichen Vorschriften schreiben den allgemeinen Umgang mit Zweckbindungsfristen im Zuwendungsrecht vor.

In Hessen

Soweit die in der VV-LHO zu § 44 des Bundeslandes Hessen festgelegten Zweckbindungsfristen bei Grundstücken, Bauten, baulichen Anlagen, Freiflächen, Kinderspielplätzen etc. nicht eingehalten worden sind, sind die eingesetzten Fördermittel anteilig (pro nicht erfülltem Jahr) in Höhe von 4 % bei 25 Jahren Zweckbindung bzw. in Höhe von 6,66 % bei 15 Jahren Zweckbindung zulasten der Gemeinde in die Abrechnung einzustellen. Zum Zeitpunkt der Abrechnung noch nicht erfüllte Zweckbindungsfristen werden von der Kommune erfasst, der WIBank überwacht und nach deren Ablauf kontrolliert. Sie sind daher im Abrechnungsformular der Schlussabrechnung gesondert aufzulisten. Um den kommunalen Haushalt finanziell zu entlasten, ist es sinnvoll, eine vertragliche Regelung mit dem Folgenutzer der Anlage bei nicht erfüllten Zweckbindungsfristen vorzunehmen. Eine solche Regelung kommt in Hessen eher selten zur Anwendung, zumal aufgrund der langen Laufzeit der Sanierungsmaßnahmen viele Zweckbindungsfristen bereits erfüllt sind bzw. bei Vorlage der Abrechnung der jetzt anstehenden Abrechnungen erfüllt sein werden.

In Mecklenburg-Vorpommern

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, nach der Landeshaushaltsordnung (LHO) Mecklenburg-Vorpommern § 44 Nutzungsänderungen etc. dem Zuwendungsgeber mitzuteilen. In der Städtebauförderungsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern sind keine Zweckbindungsfristen festgelegt.

Einbeziehung aller bisher noch nicht erfassten Einnahmen

Im Rahmen der Schlussabrechnung werden bislang noch nicht erfasste Einnahmen wie Ausgleichsbeträge, Mieteinnahmen von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Bewirtschaftung von Parkflächen berechnet und auf ihre Vollständigkeit in den Zwischenabrechnungen geprüft. Bis dahin bleibt das endgültige Ergebnis einer Schlussabrechnung offen. Durch die rechtzeitige Kenntnis dieser Einnahmepositionen wird es einer Kommune ermöglicht, noch vor Schlussabrechnung diese Einnahmen kostenwirksam in die Gesamtmaßnahme einzusetzen, um der Kommune einen Rückzahlungsbetrag zu ersparen.

Grundsätzlich gilt, bislang noch nicht berechnete Einnahmen rechtzeitig, vor dem Termin der Schlussabrechnung, der Kommune/ dem Zuwendungsempfänger zur Kenntnis zu reichen, damit vor Beendigung der Maßnahme diese Einnahmen kostenwirksam in der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden können. Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Maßnahmen dürfte dieser Aspekt kaum ins Gewicht fallen.

Rückzahlung staatlicher Fördermittel als Ergebnis der Schlussabrechnung

Ergibt sich aus der Gesamtbilanz aller zu berücksichtigenden Ausgaben, Einnahmen und Vermögenswerte ein Einnahmeüberhang (positiver Wert), ist die Rückzahlung staatlicher Fördermittel die Folge.

In Hessen

Der Rückzahlungsbetrag errechnet sich aus der durchschnittlichen staatlichen Förderquote im gesamten Förderzeitraum, die als Faktor zugrunde gelegt wird. Die endgültige Höhe der staatlichen Förderung bzw. des eventuellen Rückzahlungsbetrages wird durch Prüfung der WIBank festgestellt. Nach der VV-StBauF 1990 kann auch in Hessen ein Rückzahlungsbetrag in ein 10-jähriges Annuitätendarlehen mit 6% Verzinsung umgewandelt werden. Bei den derzeitigen niedrigen Zinssätzen dürfte dies für die Kommunen aber uninteressant sein.

In Mecklenburg-Vorpommern

Die StBauFR MV regelt dazu unter K 3.3 (2) folgendes: „ (...) ergibt sich aus der Abrechnung ein Einnahmeüberschuss, so fordert die Bewilligungsstelle den Überschuss anteilig von der Gemeinde zurück (...). Der zurückzuzahlende Überschussanteil des Landes und ggf. des Bundes entspricht seinem Anteil an der Summe der bewilligten Städtebauförderungsmittel. (...) Eine Umwandlung des Rückzahlungsanspruches in ein Darlehen kommt auf Antrag der Gemeinde insbesondere dann in Betracht, wenn in der Schlussabrechnung Einnahmen, z. B. aus offenen Forderungen – noch nicht erhobene Ausgleichsbeträge – (...) Das Darlehen ist binnen 10 Jahren zu tilgen und regelmäßig mit 6 % zu verzinsen.“

Wertausgleich zulasten oder zugunsten der Kommune

Ein Wertausgleich zulasten oder zugunsten der Kommune entsteht zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung bei der Betrachtung der dem Sondervermögen zur Verfügung gestellten kommunalen Grundstücken.

In Hessen

Die Gemeinde erhält einen Wertausgleich zu ihren Gunsten für die der Gesamtmaßnahme unentgeltlich bereit gestellten Grundstücke. Maßgeblich ist die zum Bereitstellungszeitpunkt baurechtlich zulässige Nutzung; angesetzt werden darf maximal der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung ohne Aussicht auf Sanierung oder Entwicklung. Für mit Fördermitteln erworbene privatwirt-

schaftlich nutzbare Gebäude, die von der Gemeinde übernommen werden, erfolgt ein Wertausgleich zulasten der Gemeinde. Die Grundstücke werden ohne Gebäude als Einnahme mit dem Bodenwert (Endwert) auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme angesetzt. Gebäude auf solchen Grundstücken werden mit den geförderten Erwerbskosten angesetzt, so weit diese Gebäude noch vorhanden und privatwirtschaftlich nutzbar sind. Alternativ kann der Verkehrswert für Boden und Gebäude zum Abrechnungszeitpunkt angesetzt werden. Eine etwaige auf dem Grundstück lastende Restschuld, die die Kommune mit der Übertragung übernimmt, darf in Abzug gebracht werden. Falls sich innerhalb von fünf Jahren nach Bescheid der Schlussabrechnung der Wert gemeindeeigener Grundstücke und Gebäude aufgrund von Nutzungsänderungen gegenüber der Wertfeststellung in der Schlussabrechnung um mehr als 20 % verändert hat, ist das Ergebnis der Abrechnung bei den Einnahmen um diese Wertsteigerung zu berichtigen. Dem Land ist der nach der berichtigten Abrechnung zustehende Betrag zu erstatten.

Es empfiehlt sich, die Wertausgleiche zugunsten und zulasten der Kommune so rechtzeitig vor Einreichen der Schlussabrechnung zu ermitteln, dass eventuelle Forderungen an die Kommune noch mit Ausgaben der Maßnahme belegt werden können.

In Mecklenburg-Vorpommern

Alle D.4-Grundstücke (dem Treuhandvermögen zur Verfügung gestellten gemeindeeigenen Grundstücke), die sich zum Zeitpunkt des Förderungsabschlusses im Sondervermögen befinden, sind zu ihrem Verkehrswert zum Stichtag in der Summe anzusetzen. Die Werte sind ohne Ausgleichsbetrag anzusetzen. Der Ausgleichsbetrag ist gesondert im Schlussabrechnungsformular aufzuführen.

Die Gemeinde erhält einen Wertausgleich für die zum Zeitpunkt der Bereitstellung privatrechtlich nutzbaren Grundstücke. Im Falle der Veräußerung dieser Grundstücke während der Durchführung der Gesamtmaßnahme wird der Wertausgleich auf den erzielten Veräußerungserlös begrenzt. Im Falle der Rücknahme in das städtische Liegenschaftsvermögen darf der Wertausgleich zugunsten der Kommune den Wertausgleich zulasten nicht überschreiten (Kapfungsgrenze).

Rechtsstreitkosten bzw. kassenwirksame Geldforderungen aus Rechtsverhältnissen und Rechtsstreitigkeiten

Offene Rechtsstreitigkeiten zum Zeitpunkt des Maßnahmeabschlusses bedeuten für die Kommune ein hohes Finanzierungsrisiko. Die Förderfähigkeit von Rechtsstreitkosten im laufenden Sanierungsverfahren ist länderspezifisch geregelt.

In Hessen

Grundsätzlich sind Rechtsstreitkosten nur in besonders begründeten Einzelfällen nach der RiLiSE förderfähig. Nicht förderfähig sind die Rechtsstreitkosten zwischen Zuwendungsempfänger und Zuwendungsgeber. Offene Rechtsstreitigkeiten zum Zeitpunkt des Maßnahmeabschlusses sind aufgrund des hohen kommunalen Finanzierungsrisikos grundsätzlich schlecht.

In Mecklenburg-Vorpommern

Sollte es sich um Rechtsstreitigkeiten mit Dritten handeln, ist rechtzeitig, vor Schlussabrechnung die förderrechtliche Anerkennung durch das LFI einzuholen. Rechtsstreitigkeiten zwischen Zuwendungsempfänger und Zuwendungsgeber dürften regelmäßig den Abschluss einer Gesamtmaßnahme zeitlich enorm verzögern. Auch hier gilt, rechtzeitig vor Kontenschließung/Abrechnung eine Probeschlussabrechnung anzufertigen und diese den Genehmigungsbehörden vorzulegen.

Bagatellregelungen aus den Zwischenabrechnungen

Bei den Zwischenabrechnungen kann es zu Bagatellregelungen kommen, die sich aus dem Zuwendungsrecht des Landes ergeben.

In Hessen

Korrekturen aus Zwischennachweisen oder Verwendungsnachweisen sind in der Schlussabrechnung zu berücksichtigen. Grundsätzlich werden alle förderfähigen Ausgaben in der Abrechnung anerkannt, seit ca. 2003 jedoch nur, soweit die Einzelmaßnahmen in einem Antrag benannt worden sind und im Zuwendungsbescheid nicht ausdrücklich von einer Förderung ausgenommen

wurden. Für die meisten jetzt zur Abrechnung anstehenden Altmaßnahmen gilt dies allerdings noch nicht.

Aus den Korrekturerfordernissen ergeben sich keine Zinsforderungen, wenn aus Sicht der Kommune etwas falsch dargestellt worden ist.

In Mecklenburg-Vorpommern

Im Rahmen der Prüfung von Zwischenabrechnungen wird bei einem Betrag unter 500,00 EUR von der Erhebung eines Vorteilsausgleiches abgesehen. Grundlage dafür ist der Rechtsge-
danke von Nr. 8.7. VV zu § 44 LHO.

Lange Laufzeiten

Lange Laufzeiten von Gesamtmaßnahmen bewirken Erschwernisse bei der Abrechnung und für die Beweislast der Gemeinden, da auch gerade die Informationsverluste nach Bearbeiterwechseln entstehen können.

Es besteht häufig Unkenntnis, wie lange die sanierungsrelevanten Unterlagen einschließlich Bücher und Belege, die im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme stehen, aufzubewahren sind. Ein Grund liegt häufig in unterschiedlichen Aufbewahrungspflichten, z. B. im Vergleich zu den Gemeindekassenverordnungen.

In Hessen

Mit Einführung der Förderrichtlinie ab 1. Juli 2008 im Bundesland Hessen entfallen die Erschwernisse der nicht zeitnahen Zwischenabrechnung. Ab diesem Zeitraum wurde festgelegt, dass mit Abgabe des jährlichen Mittelantrages auch die jährliche Zwischenabrechnung vorzulegen ist. Eine zeitnahe Fortschreibung der Gesamtdarstellung der Maßnahme erfolgt damit und die Schlussabrechnung wird lediglich um das letzte Maßnahme-/Abwicklungsjahr ergänzt. Lange Laufzeiten beinhalten auch immer die Gefahr, dass sich zu viele Entscheidungen bis zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung aufgestaut haben und damit eine zügige Abrechnung erheblich erschweren.

Nach RiLiSE und Abrechnungsleitfaden sind alle im Zusammenhang mit der Förderung der Gesamtmaßnahme stehenden Unterlagen einschließlich der Bücher und Belege nach der abschließenden Prüfung der Abrechnung durch die bewilligende Stelle mindestens fünf Jahre aufzubewahren, soweit sich aus der Gemeindekassenverordnung keine längeren Fristen ergeben. Die Frist beginnt mit der Bekanntmachung des Abrechnungserlasses. Bei angekündigten oder begonnenen Prüfungen des Rechnungshofes besteht die Aufbewahrungspflicht über die fünf Jahre hinaus bis zum förmlichen Abschluss der Prüfung.

In Mecklenburg-Vorpommern

Mit der endgültigen Entscheidung hat das LFI mitzuteilen, wie lange die Unterlagen vorzuhalten sind (vgl. K 4.1 (3) StBauFR MV).

4 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Aus den dargestellten grundsätzlichen Erfordernissen und den Beispielen aus zwei Bundesländern ergeben sich aus dieser aktuellen Kenntnislage folgende Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen:

- Zwischenabrechnungen müssen aktuell geprüft vorliegen, Zeitraum muss möglichst aktuell sein

Von großer Bedeutung für die Schlussabrechnung sind zunächst generell aktuelle bis zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung vorliegende geprüfte Zwischenabrechnungen der Gesamtmaßnahme. Wenn Einzelprobleme bei der Anerkennung der Förderfähigkeit nicht geklärt wurden und Zwischenabrechnungen dadurch mit vielen Vorläufigkeitsvermerken versehen sind, kann sich der Zeitraum für die Vorlage einer prüffähigen Schlussabrechnung erheblich verlängern.

- Die Kommune muss Kenntnis über alle Einnahmen haben

In der Praxis zeigt sich zunehmend, dass nicht die Kommunen eine Beendigung der Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahmen signalisieren, sondern dass ihnen seitens der Länder ein Abrechnungstermin angekündigt wird. Hinsichtlich der Abstimmung der Fristen zur Vorlage der Schlussabrechnung sollte berücksichtigt werden, dass einige Gemeinden sich noch im Prozess der Ausgleichsbetragsermittlung/ -erhebung oder der Grundstücksveräußerungen sowie laufender Ausgaben befinden, wodurch ein nicht zu unterschätzendes Erschwernis bei der Ermittlung der Einnahmen- und Ausgabenseite zum vorgesehenen Abrechnungszeitpunkt und bei der durchzuführenden Abzinsung eintreten kann. Ein rechtzeitiger Dialog zwischen Gemeinde und Zuwendungsgeber kann das entstehende Risiko mindern.

- **Ausgleichsbetragserhebung sollte abgeschlossen sein (über freiwillige Vereinbarungen)**

Der für Kommune und Grundstückseigentümer vorteilhafte Weg der freiwilligen Vereinbarungen über die zu erhebenden Ausgleichsbeträge setzt eine rechtzeitige Vorarbeit der Kommune voraus. Hierzu gehört eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit genauso wie eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Ausgleichsbetragspflichtigen. Der Kommune stehen die Einnahmen frühzeitig für weitere Sanierungen zur Verfügung. Die freiwillige Vereinbarung bietet der Kommune ein hohes Maß an Rechtssicherheit, da es keine Widerspruchsmöglichkeit für den Grundstückseigentümer gibt. Durch das zeitnahe Handeln und der daraus resultierenden höheren Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern verringert sich der Verwaltungsaufwand.

- **Der Beauftragte sollte eine Probeschlussabrechnung gemacht haben**

Da in der Praxis eine „Punktlandung“ bei der Höhe der einzunehmenden Ausgleichsbeträge eher unwahrscheinlich ist, ist es ratsam eine Art Testergebnis der Schlussabrechnung für eine Kommune zu berechnen. Ein weiterer Grund für eine Probeabrechnung sind die zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung neu zu berechnenden sonstigen Einnahmen, wie z. B. Mieteinnahmen von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Die Kommune erlangt so Kenntnis zur Gesamtfinanzierung und kann evtl. mit bislang nicht dargestellten Einnahmen weitere Sanierungsmaßnahmen durchführen. Gegenüber der Bewilligungsstelle muss das Ergebnis nicht kommuniziert werden.

- **Rechtsstreitigkeiten müssen geklärt sein, bevor mit der Schlussabrechnung begonnen wird**

Rechtsstreitigkeiten zwischen der Gemeinde und dem Zuwendungsgeber / bewilligender Stelle sollten beendet sein und gelten als Voraussetzung für eine rechtswirksame Schlussabrechnung.

Rechtsstreitigkeiten zwischen Gemeinde und Dritten sind rechtzeitig mit dem Zuwendungsgeber zu kommunizieren. Die Höhe der

strittigen Kostennoten kann bei Übernahme für die Kommune erheblich sein.

➤ **Sicherung der Sanierungsziele nach Satzungsaufhebung**

Ein niedriger Erreichungsgrad der Sanierung birgt die Gefahr in sich, dass finanzschwächere Kommunen die verbleibenden Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen aus eigener Kraft nicht realisieren können, was unter Umständen zur Manifestierung einzelner städtebaulicher Missstände führen kann und somit eine Verfehlung des städtebaulichen Ziels verursacht. Aus eigener Kraft ist es den meisten Kommunen nicht möglich, die angefangene Stadt-sanierung finanziell weiter zu führen.

Die Kommune muss rechtzeitig dem Zuwendungsgeber ein schlüssiges Steuerungskonzept zur Verstetigung/ Sicherung der festgelegten Sanierungsziele vorlegen.

➤ **Wirkungsvolle Vernetzung und Kommunikation der Akteure**

Da im Zuge einer Schlussabrechnung insbesondere den am Verfahren beteiligten Personen auf Gemeindeseite, bei der fördernden Stelle und beim Sanierungsträger eine wichtige Bedeutung zukommt, ist eine zügige und zeitnahe Schlussabrechnung sinnvoll. Einige Länderministerien haben vor dem Hintergrund der effektiven Herangehensweise aller Akteure bei der Erarbeitung von Schlussabrechnungen das Verfahren vereinfacht und systematisiert und Leitfäden zur Schlussabrechnung veröffentlicht bzw. erarbeiten diese derzeit. Das Vorhandensein dieser Richtlinien ist von elementarer Bedeutung für die Kommunikation auf Länderebene.

Die Vernetzung und Kommunikation der handelnden Akteure spielt eine wichtige Rolle. Auch hier ist die Qualität des Erfahrungsaustausches zwischen Zuwendungsempfänger und -geber von entscheidender Bedeutung sowohl auf Länderebene als auch auf Bundesebene.

5 Quellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, letzte Änderung vom 22. Juli 2011

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landessentwicklung (2008): Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE , 1.07.2008, http://www.stadtumbau-hessen.de/?page=nav_main_2_2

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landessentwicklung (2010): Leitfaden für die Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Hessen, 21.04.2010, („Abrechnungsleitfaden“)

Köhler, Horst (1999): Stadt- und Dorferneuerung in der kommunalen Praxis, 2. überarbeitete Auflage

Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2004): Städtebauförderungsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern vom 25. Mai 2004 http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/vm/Themen/Bau/Staedtebaufoerderung/index.jsp

Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2009): Tagungsdokumentation zur Schlussabrechnung von Sanierungs- und Förderungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung, 19.11.2009 („Abrechnungsleitfaden“)

Expertengespräche

- zuständigen Referat des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern
- Hessen Agentur und NH ProjektStadt als Sanierungsbeauftragte
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
- Sozialministerium Niedersachsen

Downloads von Leitfäden in verschiedenen Ländern

Hessen unter <http://www.wibank.de/de/Foerderprogramme/BauenUndWohnen/SB-Nachh-Stadtentwicklung.html>

Brandenburg unter http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/staedtebaufoerd/A3_Leitfaden_zur_Schlussabrechnung_von_GM__2_.pdf

Kontakt zum Verfasser:

Bundestransferstelle Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
c/o EGS Entwicklungsgesellschaft mbH
Bertha-von-Suttner-Str. 5, 19061 Schwerin
Tel.: +49 (0)385 3031-770
E-Mail: info@egs-mv.de

H. Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)

**Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW
vom 16. 11. 2004 – 42.2-22302/2**

1. Ziele und Anwendungsbereich

1.1 Die vorliegende Richtlinie zielt darauf ab, ein einheitliches Verfahren im Land bereitzustellen für die Bewertung und Bilanzierung von

- a) Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs
- b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen), u. a. auch für Maßnahmen im Sinne der Ökokontoverordnung.

1.2 Die rechtlichen Vorschriften zur Abarbeitung der Eingriffsregelung bleiben unberührt, insbesondere ist der räumliche und funktionale Zusammenhang zwischen dem Eingriff und dessen Kompensation sicherzustellen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fließen nicht mit in die Bilanzierung ein.

1.3 Der Gem. RdErl. richtet sich an alle für die Eingriffsregelung nach den §§ 18 bis 28 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA) vom 23. 7. 2004 (GVBl. LSA S. 454) zuständigen Behörden.

2. Grundsätze

2.1 Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht in der Mehrzahl der Fälle ohne eine verbal-argumentative Zusatzbewertung eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen.

2.2 Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Die Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und eingeschränkt auch die Beurteilung des Landschaftsbildes kann grundsätzlich auf der Basis von Biotopen oder Biotoptypen erfolgen. Über die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen können die abiotischen Schutzgüter Wasser, Luft und Boden, die biotischen Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild meist hinreichend mit berücksichtigt werden.

Biotope oder Biotoptypen fungieren in diesem Sinne als hochaggregierte Indikatoren, die leicht zu erfassen sind und darüber hinaus verschiedene biotische und abiotische Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken bis zu einem gewissen Grad summarisch abbilden; indirekt ist dadurch auch eine ungefähre Bewertung des Landschaftsbildes gewährleistet.

Um eine einfache Erfassung der Werte und Funktionen für Natur und Landschaft zu ermöglichen, wird die Bewertung und Bilanzierung daher auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Die Biotoptypen sind in der Bewertungsliste (**Anlage 1**) vorgegeben.

2.2.1 Die Biotoptypen wurden insbesondere anhand der Kriterien Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung und Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. In der Bewertungsliste, die auf der Kartieranleitung für Sachsen-Anhalt aufbaut, wurde jedem Biotypentyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „0“ dem niedrigsten und „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert.

2.2.2 Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m².

2.2.3 Mit Ausnahme der Biotoptypen „Mauer/Wand mit Vorkommen gefährdeter Tierarten“, „Berankte Mauer/Wand“, „Steilwand aus Lochersedimenten“ und „Dachfläche, begrünt“ ist immer die Grundfläche in Anrechnung zu bringen, in den vorgenannten Fällen die tatsächliche Mauer-, Wand- oder Dachfläche. Bei den für den Tierartenschutz wichtigen Innenräumen erfolgt die Biotopwertvergabe unabhängig von der Grundfläche des Gesamtgebäudes entsprechend der tatsächlich besiedelten Innenraumfläche.

2.2.4 Bei Landesraumtypen nach Anlage 1 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. 5. 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – FFH – (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. 9. 2003 (ABl. EU Nr. L 284 S. 1), Nicht-FFH-Waldlebensraumtypen, Gehölzbeständen, Gebüsch, Hecken und Sträuchern ist entsprechend der Ausprägung oder des Alters der Tabellenwert für den Biotopwert gemäß den Fußnoten anzusetzen.

2.2.5 Bei Einzelbäumen oder -sträuchern ist die übertraufte Fläche bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Bei zurückgeschnittenen Einzelsträuchern ist jeweils eine Fläche von 1 m² anzusetzen, bei stark zurückgeschnittenen Bäumen (z. B. Kopfbäumen) oder bei Neuanpflanzung von Heistern ist je nach Stammdurchmesser eine Fläche von mindestens 2 m² in Anrechnung zu bringen; eine doppelte Bewertung der Fläche (Biotopwertpunkte für den Einzelbaum oder -strauch und Biotopwertpunkte für z. B. Grünland) erfolgt jedoch nicht. Das gilt sinngemäß auch für andere Biotoptypen wie z. B. Alleen oder Baumreihen.

2.2.6 Lässt sich im Ausnahmefall eine konkrete Biotopausprägung nicht eindeutig einem bestimmten Biototyp, einer bestimmten Ausprägung oder einem bestimmten Alter (z. B. bei ungleichaltrigen Wald- oder Gehölzbeständen) zuordnen, so ist entsprechend zu interpolieren.

2.3 Die Erfassung erfolgt flächenkonkret anhand der Kartieranleitung zur Erfassung der Biotoptypen für das Land Sachsen-Anhalt. Color-Infrarot (CIR) – Luftbilder können zur Vorauswahl oder groben Abschätzung der Wertigkeit der jeweiligen Flächen herangezogen werden. Für eine genaue Erfassung und Bewertung ist eine Geländebegehung mit terrestrischer Kartierung zwingend erforderlich.

2.4 Die Bewertung erfolgt entsprechend der tatsächlichen und aktuellen Ausprägung; potenzielle Nutzungsmöglichkeiten oder mögliche Entwicklungen bleiben unberücksichtigt.

3. Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren

3.1 Regelverfahren

3.1.1 Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen ist die Ausgangssituation der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen und der zu erwartende Zustand nach Durchführung des Eingriffs zu erfassen.

3.1.1.1 Die Gesamtfläche ist dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zuzuordnen und differenziert zu bewerten.

3.1.1.2 Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert.

3.1.1.3 Aus dem Vergleich der so ermittelten, dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Wertminderung nach dem Eingriff festgestellt. Die auf diese Weise ermittelte Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

3.1.2 Für die Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen ist die Ausgangssituation der dafür vorgesehenen Flächen auf gleiche Weise differenziert nach Lebensraum- oder Biotoptypen zu erfassen. Ebenso differenziert ist die festgestellte oder zu erwartende naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen zu erfassen. Aus der Differenz ergibt sich die anrechenbare Wertsteigerung der Fläche.

3.1.2.1 Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte, der Zustand nach der Kompensation anhand der Planwerte bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

Der Planwert dient der Inwertsetzung der zur Kompensation der Eingriffsfolgen geplanten Biotopentwicklungsmaßnahmen. In der Regel ist der Planwert niedriger als der jeweilige Biotopwert. Je länger die Entwicklungsdauer und je höher das Wiederherstellungsrisiko des Biototyps, desto stärker weicht der Planwert vom Biotopwert ab. Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit langer Entwicklungsdauer oder mit hohem Wiederherstellungsrisiko lösen danach grundsätzlich einen höheren Kompensationsbedarf aus.

3.1.2.2 Bei vorzeitig durchgeführten Maßnahmen, insbesondere bei Maßnahmen entsprechend den Regelungen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 NatSchG LSA, wird die anrechenbare Wertsteigerung ausschließlich über den (zum Anrechnungszeitpunkt jeweils aktuellen) Biotopwert ermittelt. Der Planwert ist hier für die Bilanzierung nicht in Anrechnung zu bringen.

3.1.3 Der Nachweis der Kompensation wird geführt, indem die entsprechend Nr. 3.1.1 ermittelten Werte mit den entsprechend Nr. 3.1.2 ermittelten Werten in Beziehung gesetzt werden. Diese bilanzierende Gegenüberstellung dient der Prüfung, ob die Rechtsfolgen der Eingriffsregelung erfüllt sind.

3.2 Ergänzendes Bewertungsverfahren (verbal-argumentative Zusatzbewertung und -bilanzierung)

3.2.1 Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, ist eine allein darauf basierende Bilanzierung nicht ausreichend.

3.2.2 In diesen Fällen ist – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter notwendig.

3.2.3 Um eine grundsätzlich gleichrangige Berücksichtigung aller betroffenen Schutzgüter in ihrer besonderen Ausprägung im Verfahren zu ermöglichen, ist die entsprechend Nrn. 3.1.1 oder 3.1.2 durchgeführte Bewertung verbal-argumentativ zu ergänzen; dabei ist gegebenenfalls auch die relative Seltenheit eines Biotop- oder Artvorkommens zu berücksichtigen.

3.2.3.1 Im Rahmen dieser verbal-argumentativen Bewertung sind insbesondere Funktionen von besonderer Bedeu-

tung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen, die über den Biotoptyp nicht oder nur unzureichend bewertet werden können, sowie Auswirkungen, die deutlich über die unmittelbar vom Eingriff betroffene Fläche oder über die Fläche für Kompensationsmaßnahmen hinausgehen (z. B. bei Fließgewässern oder Emissionen sowie bei Auswirkungen auf das Landschaftsbild). Die Auswirkungen müssen entsprechend differenziert und in problemangemessener Tiefe behandelt und beurteilt werden. Schutzgutbezogene Kriterien für Funktionen von besonderer Bedeutung sind in **Anlage 2** beispielhaft angegeben.

3.2.3.2 Die verbal-argumentative Zusatzbewertung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn das Verfahren nach Nr. 3.1 zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung und Bilanzierung führt.

3.2.4 Eine Umrechnung in (Biotop)Wertpunkte erfolgt nicht. Die jeweils betroffenen Flächen und Auswirkungen sind differenziert darzustellen und die funktionsbedingten Wertminderungen den -aufwertungen bei der Bilanzierung gesondert gegenüberzustellen.

4. Anwendung bei der Bauleitplanung

Sofern im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bek. vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414) aus den Planunterlagen keine differenzierte Bewertung möglich ist, erfolgt die Bewertung des zu erwartenden Zustandes in abstrahierter Form. Der zu erwartende Zustand der Flächen nach Umsetzung der Planungen wird dann entsprechend der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung bewertet.

5. In-Kraft-Treten

Dieser Gem. RdErl. tritt am Tage nach seiner Veröffentlichung in Kraft. Er ist anzuwenden auf alle ab diesem Zeitpunkt eingeleiteten Verfahren. Er ist nicht anzuwenden bei Planfeststellungsverfahren, soweit zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens eine Stellungnahme der Naturschutzbehörde entsprechend § 24 Satz 2 NatSchG LSA bereits abgefordert wurde. Dieser Gem. RdErl. tritt zwei Jahre nach seinem In-Kraft-Treten außer Kraft, sofern seine Weitergeltung durch Erlass des MLU nicht ausdrücklich bestimmt wird.

Anlage 1

Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung

Code ⁸⁾	Biotoptyp ⁸⁾	Biotopwert	Planwert ⁵⁾⁶⁾⁷⁾	CIR – Code ⁹⁾
	Wälder/Forste			
	Buchenwälder			
WLA	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) (LRT 9110) ²⁾	27	20	WLu..., (WUu...)
WMA	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) (LRT 9130) ²⁾	27	20	WLu..., (WUu...)
WTB	Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (Cephalanthero-Fagion) (LRT 9150) ²⁾	30	23	WLu..., (WUu...)
	Eichen-Hainbuchenwälder			
WCA	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald o. Eichen-Hainbuchenwald (Carpinion betuli) (LRT 9160) ²⁾	27	20	WLi..., (WUi...)
WCC	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald Galio-Carpinetum (LRT 9170) ²⁾	27	20	WUi..., (WLi...)
WSA	*Schlucht- und Hangmischwälder Tilio-Acerion (LRT 9180) ²⁾	30	23	WS..., WBL...
WQA	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur (LRT 9190) ²⁾	27	20	WLi..., (WUi...)
	Eichenmischwälder trockenwarmer Standorte			WTe...
WTA	Wärmeliebende, lichte Eichenwälder auf kalkreichen Hängen und Hangschultern ⁴⁾	30	23	
WTD	Wärmeliebende, lichte Eichenwälder auf mineralkräftigen, z. T. entkalkten Hängen und Hangschultern ⁴⁾	30	23	
WTE	Schlechtwüchsige Birken-Eichen-Wälder auf trockenen, stark sauren Rankerböden ⁴⁾	27	20	
	Auenwälder			
WHA	Hartholzauenwälder mit Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior oder Fraxinus angustifolia (Ulmenion minoris) (LRT 91F0) ²⁾	30	23	WAh...
WEA	*Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (LRT 91E0) Teil: Erlen- und Eschenwälder an Fließgewässern (Alno-Padion) ²⁾	30	23	WAe...

Code ⁸⁾	Biotoptyp ⁸⁾	Biotopwert	Planwert ⁵⁾⁶⁾⁷⁾	CIR – Code ⁹⁾
WWA	*Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (LRT 91E0) Teil: Weichholzaunenwälder an Fließgewässern (Salicion albae) ²⁾	30	23	WAe...
WWC	Weiden-Weichholzaue (Strauchweiden) ⁴⁾	30	25	WAw...
	Erlen-Bruchwald			
WAA	Erlenbruch nährstoffreicher Standorte ⁴⁾	30	23	WFe...
WAB	Erlen- und Birken-Erlenbrücher nährstoffarmer Standorte ⁴⁾	30	23	Wfb...
WAY	Sonstige Erlenbruchwälder (beeinträchtigt) ⁴⁾	20	13	WFe...
	Moorwälder			
WBA	*Moorwälder (LRT 91D0) ²⁾	30	23	WF..., (Wff..., Wfk..., Wfb...)
	Sumpfwälder			
WPA	Erlen-Eschen-Sumpfwald ⁴⁾	30	23	WFe..., Wfs...
WPB	Erlensumpfwald ⁴⁾	26	19	WFe...
WPC	Eschensumpfwald ⁴⁾	26	19	Wfs...
WPD	Birkensumpfwald ⁴⁾	26	19	Wfb...
WPY	Sonstiger Sumpfwald (beeinträchtigt) ⁴⁾	20	13	WF...
	Natürliche und naturnahe Fichten-/Kiefernwälder			
WFA	montane bis alpine bodensaure Fichtenwälder (Vaccinio-Piceetea) (LRT 9410) ²⁾	30	23	WBn...
WKA	Flachland-Kiefernwald ⁴⁾	25	18	Wtf...
WKB	Kiefernwald auf Felsstandorten der Durchbruchstäler ⁴⁾	30	–	Wtf...
	Waldrand, Waldsaum (an bestehenden Wäldern)			WR....
WRA	Waldrand, Waldsaum trockenwarmer Standorte	23	20	
WRB	Waldrand, Waldsaum mittlerer Standorte	23	20	
WRC	Waldrand, Waldsaum feuchter/nasser Standorte	23	20	
WRY	Sonstiger Waldrand, Waldsaum (schlechter Ausprägung)	14	11	
	Sonstige Flächen im Wald			
WUA	Waldlichtungsflur	21	18	KSs...
WUB	Holzagerfläche	3	–	BVo...
WUC	Kahlschlag	5	–	KSs.../N.
WUD	Hudewald (ehemaliger, in seiner Struktur noch erkennbarer Hudewald)	30	–	W..../L
	Reinbestand Laubholz			
XXA	Reinbestand Ahorn ⁴⁾	15	8	WLo..., WLz...
XXI	Reinbestand Eiche ⁴⁾	20	13	WLi...
XXJ	Reinbestand Roteiche ⁴⁾	8	1	WLi...
XXO	Reinbestand Rosskastanie ⁴⁾	8	1	WLo...
XXH	Reinbestand Hainbuche ⁴⁾	17	10	WLh...
XXS	Reinbestand Gemeine Esche ⁴⁾	12	5	Wls...
XXC	Reinbestand sonstige Esche ⁴⁾	8	1	Wls...
XXB	Reinbestand Birke ⁴⁾	12	5	Wlb...
XXU	Reinbestand Rotbuche ⁴⁾	20	13	WLu...
XXE	Reinbestand Erle ⁴⁾	17	10	WLe...
XXZ	Reinbestand Zitterpappel ⁴⁾	15	8	Wlp...
XXP	Reinbestand sonstige Pappel (nicht heimisch) ⁴⁾	8	1	Wlp...
XXW	Reinbestand Weide ⁴⁾	15	8	WLw...
XXR	Reinbestand Robinie ⁴⁾	8	1	Wlr...
XXN	Reinbestand Linde ⁴⁾	20	13	WLn...
XXM	Reinbestand Ulme ⁴⁾	20	13	WLo..., WLz...
XXV	Sonstige Reinbestände (heimische Baumarten) ⁴⁾	12	5	WLo...
XXY	Sonstige Reinbestände (nicht-heimische Baumarten) ⁴⁾	8	1	WLo...
XY.	Reinbestand Nadelholz⁴⁾	10	3	WN....
	Mischbestand Laubholz			WU...
XQV	Nur heimische Baumarten ⁴⁾	23	16	(WU##.. (# = i, u, h, s, b, u, e, w, n, [z])
XQX	Überwiegend heimische Baumarten ⁴⁾	17	10	(WU#...(# = □ i, u, h, s, b, u, e, w, n, [z])
XQY	Überwiegend nicht-heimische Baumarten ⁴⁾	11	4	(WU##.. (# = □ p, r, [o])
XVY	Mischbestand Nadelholz⁴⁾	10	3	WE....
	Mischbestand Nadelholz – Laubholz			WM....

Code ⁸⁾	Biotoptyp ⁸⁾	Biotopwert	Planwert ⁵⁾⁶⁾⁷⁾	CIR – Code ⁹⁾
XGV	Nur heimische Baumarten ⁴⁾	19	12	
XGX	Überwiegend heimische Baumarten ⁴⁾	14	7	
XGY	Überwiegend nicht-heimische Baumarten ⁴⁾	9	2	
	Gehölze			
	Einzelbaum/Baumgruppe/Baumbestand/Einzelstrauch			
HEA	Solitärbaum auf Wiesen ⁴⁾	20	13	HE....
HEB	Alter Einzelbaum, landschaftsprägend	23	–	HE....
HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten ⁴⁾	20	13	HG.... (Hauptbaumart an 5. Stelle)
HED	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten ⁴⁾	13	6	HG.... (Hauptbaumart an 5. Stelle)
HEX	Sonstiger Einzelbaum ⁴⁾	12	5	HE...
HEY	Sonstiger Einzelstrauch ⁴⁾	9	5	---
	Baumreihe			HRa..., HRb...
HRA	Obstbaumreihe ⁴⁾	14	7	HR.o..
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen ⁴⁾	16	9	HR.... (Hauptbaumart an 5. Stelle)
HRC	Baumreihe aus überwiegend nicht-heimischen Gehölzen ⁴⁾	10	3	HR..., HNI... (Hauptbaumart an 5. Stelle)
	Allee			HRc/4., HRd/4.
HAA, HAB	Obstallee ⁴⁾	18	11	HR.o/4.
HAC, HAD	Allee aus überwiegend heimischen Gehölzen ⁴⁾	18	11	HR..#/4. (Hauptbaumart an 5. Stelle)
HAE, HAF	Allee nicht-heimischer Gehölze ⁴⁾	12	5	HR..#/4. (Hauptbaumart an 5. Stelle)
	Feldgehölz			
HGA	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten ⁴⁾	22	15	HG..#., HU..#. (Baumart an 5. Stelle)
HGB	Feldgehölz aus überwiegend nicht-heimischer Arten ⁴⁾	14	7	HG..#., HU..#. (Baumart an 5. Stelle), HNF...
	Kopfbaumbestand			HR.k., HU.k., HG.k., HE.k..
HKA	Kopfweiden ⁴⁾	23	16	
HKB	Kopfpappeln ⁴⁾	21	14	
HKY	Kopfbaumbestand anderer Baumarten ⁴⁾	10	3	
	Streuobstbestand			
HSA, HSB	Streuobstwiese ⁴⁾	22	15	HS....
HSC, HSD	Streuobstbestand mit ackerbaulicher Unternutzung ⁴⁾	14	7	HS..a.
HSE, HSF	Streuobstbestand brach gefallen ⁴⁾	18	–	HS....
	Hecke			
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten ⁴⁾	18	14	HH..#. (dominante Baumart an 5. Stelle)
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten ⁴⁾	20	16	HH..#. (dominante Baumart an 5. Stelle)
HHC	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen ⁴⁾	10	6	HNI...

Code ⁸⁾	Biotoptyp ⁸⁾	Biotopwert	Planwert ⁵⁾⁶⁾⁷⁾	CIR – Code ⁹⁾
HHD	Zierhecke ⁴⁾	7	3	---
	Gebüsch feuchter Standorte			HU....
HFA	Weidengebüsch außerhalb von Auen (überwiegend heimische Arten) ⁴⁾	23	19	
HFB	Moor- und Sumpfgebüsch (überwiegend heimische Arten) ⁴⁾	23	19	
HFY	Sonstiges Feuchtgebüsch (überwiegend nicht-heimische Arten) ⁴⁾	13	9	
	Gebüsch trocken-warmer Standorte			HU....
HTA	Gebüsch trocken-warmer Standorte (überwiegend heimische Arten) ⁴⁾	21	17	
HTB	Wacholdergebüsch ⁴⁾	21	17	
HTC	Gebüsch trocken-warmer Standorte (überwiegend nicht-heimische Arten) ⁴⁾	13	9	
	Sonstiges Gebüsch			HU....
HYA	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten) ⁴⁾	20	16	
HYC	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend nicht-heimische Arten) ⁴⁾	13	9	
HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten) ⁴⁾	15	11	
	Gewässer			
	Fließgewässer			
	Quellen		–	
FQF	*Kalktuff-Quellen (Cratoneurion) (LRT 7220) ²⁾	30	–	GQn...
FQA	Quelltöpfe/Tümpelquelle (Limnokrenen)	30	–	GQn...
FQB	Sturzquellen (Rheokrenen)	30	–	GQn...
FQC	Sicker- und Rieselquellen	30	–	GQn...
FQD	Ausgebauter Quellbereich/gefasste Quelle	12	-	GQv...
FQE	Periodische Quelle	30	-	GQn...
	Bach(abschnitt)			
FBB	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitrichio-Batrachion (incl. Bäche mit entsprechender Vegetation) (LRT 3260) ²⁾	30	23	GFn..., GFs..., GFt..., GBn..., GBs..., GBl...
FBE	Naturnaher Bach ohne Arten des FFH-Fließgewässer-LRT	28	23	GBn..., GBs..., GBl...
FBH	Begradigter oder ausgebauter Bach mit naturnahen Elementen ohne Arten des FFH-Fließgewässer-LRT	18	15	GBbn..., GBbb..
FBF	Ausgebauter Bach ohne Arten des FFH-Fließgewässer-LRT	10	–	GB.t., GB.v..
	Fluss			
FFF	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitrichio-Batrachion (LRT 3260) ²⁾	30	23	GFn..., GFs..., GFt..., GBn..., GBs..., GBl...
FFG	Flüsse mit Schlammbänken mit Vegetation des Chenopodietum rubri p.p. und des Bidention p.p. (LRT 3270) ²⁾	30	23	(mind. 5 m breit) GFn..., GFs..., GFt...
FFC	Naturnaher Fluss ohne Arten des FFH-Fließgewässer-LRT	28	23	GFn..., GFs..., GBl...
FFE	Begradigter oder ausgebauter Fluss mit naturnahen Elementen ohne Arten des FFH-Fließgewässer-LRT	18	15	GFbn..., GFbb..
FFD	Ausgebauter Fluss ohne Arten des FFH-Fließgewässer-LRT	10	-	GF.t., GF.v..
	Graben			
FGR	Graben mit artenreicher Vegetation (unter als auch über Wasser)	18	15	GBgn..., GBgb..
FGK	Graben mit artenarmer Vegetation (unter als auch über Wasser)	10	9	GBwn..., GBwb..
	Kanal			
FKA	Kanal aufgelassen	14	12	GFt...
FKB	Kanal in Betrieb	7	–	GFk...
	Stillgewässer			
	Nährstoffarmes Stillgewässer			nicht erfasst oder nur nach Größe GK, GT, GS und Naturnähe
SOF	Oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer mit Vegetation der Littorelletea uniflorae und/oder der Isoeto-Nanojuncetea (LRT 3130) ²⁾	30	20	

Code ⁶⁾	Biotoptyp ⁸⁾	Biotopwert	Planwert ⁵⁾⁶⁾⁷⁾	CIR – Code ⁹⁾
SOG	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen (LRT 3270) ²⁾	30	20	nicht erfasst oder nur nach Größe GK, GT, GS und Naturnähe
SOH	Dystrophe Seen und Teiche (LRT 3160) ²⁾	30	–	
SOB	Sonstige natürliche nährstoffarme Gewässer	23	–	
SOC	Anthropogene nährstoffarme Staugewässer	18	–	
SOD	Nährstoffarme Abbaugewässer	20	–	
SOY	Sonstige anthropogene nährstoffarme Gewässer	22	20	
	Nährstoffreiches Stillgewässer			
SEF	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (LRT 3150) ²⁾	30	20	
SEG	*Turloughs (LRT 3180) ²⁾	30	–	
SEA	Sonstige Altwässer ohne Arten des FFH-Stillgewässer-LRT	22	–	
SEB	Sonstiges nährstoffreiche Stillgewässer natürlicher Entstehung ohne Arten des FFH-Stillgewässer-LRT	22	–	
SEC	Anthropogene nährstoffreiche Staugewässer	15	–	
SED	Nährstoffreiche Abbaugewässer	15	–	
SEY	Sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer	15	14	
ST.	Tümpel/Soll	23	20	GKs..., GKo..., GKk...
	Moore, Niedermoore, Sümpfe, Röhrichte			
	Moore			
	Moor			
MHA	*Lebende Hochmoore (LRT 7110) ³⁾	30	–	KOt..., (KOb...)
MHC	noch renaturierungsfähige degradierte Hochmoore (LRT 7120) ²⁾	27	–	KOh..., KOg..., KOb...
MTA	Übergangs- und Schwingrasenmoore (LRT 7140) ²⁾	30	–	KOt..., (KOb...)
MP.	Moor-/Pfeifengras-Degenerationsstadium (nicht renaturierungsfähig)	18	–	KOg...
	Abtorfungsbereich/sonstige Moorfläche			
MXF	Senken mit Torfmoorsubstraten (Rhynchosporion) (LRT 7150) ²⁾	29	–	---
MXA	Moor-Abtorfungsfläche	1	–	FAt...
MXB	Moor: Lagerplatz der abgeschobenen Bodenschicht und Vegetation	2	–	FA..., (FAt...)
MXC	Moor-Regenerationsfläche (sofern nicht 7120)	18	15	KOh..., KOg..., KOb...
	Niedermoore, Sümpfe, Röhrichte			
	Niedermoor/Sumpf			
NSF	*Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae (LRT 7210) ²⁾	30	–	KFs...
NSB	Kalkreiche Niedermoore (LRT 7230) ²⁾	30	–	KFk...
NSA	Klein-Seggenried (sofern nicht 7210 oder 7230)	30	–	KFk...
NSD	Groß-Seggenried (sofern nicht 7210 oder 7230)	27	24	KFs...
NSE	Binsen- und Simsenried, Reitgrasried (sofern nicht 7210 oder 7230)	27	24	KFs...
NSY	Sonstige Sumpfvvegetation (sofern nicht 7210 oder 7230)	24	21	KF...
	Pioniervvegetation (wechsel-)nasser Standorte			FN..., FA....
NPA	Pioniervvegetation auf (wechsel-)nassen, nährstoffarmen Sandstandorten	20	19	
NPB	Pioniervvegetation auf (wechsel-)nassen, nährstoffreichen Standorten	17	17	
NPC	Vegetationsarmer Uferbereich, natürlich	30	–	
NPY	Vegetationsarmer Uferbereich, anthropogen (jedoch nicht verbaut)	10	–	
NL.	Landröhricht	23	20	KFr...
	Grünland			
	Feuchtgrünland			
GFB	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae) (LRT 6410) ¹⁾	30	21	KGf...

Code ⁹⁾	Biotoptyp ⁸⁾	Biotopwert	Planwert ⁵⁾⁶⁾⁷⁾	CIR – Code ⁹⁾
GFC	Brenndolden-Auenwiesen (<i>Cnidion dubii</i>) (LRT 6440) ¹⁾	30	21	KGf...
GFD	Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese	28	25	KGf...
GFE	Flutrasen	24	21	KGu...
GFX	Feuchtwiesenbrache	18	–	KGf/M
	Feuchte Hochstaudenflur			KSf...
NUC	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe (LRT 6430) ¹⁾	23	13	
NUX	Feuchte Hochstaudenflur (sofern nicht 6430) mit Anteil von mehr als 10 % bis 50 % Neophyten, keine Reinbestände von Polykormonpflanzen	14	12	
NUY	Sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestände heimischer nitrophiler Arten (sofern nicht 6430)	14	12	
	Mesophiles Grünland			
GMG	Magere Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>) (LRT 6510) ¹⁾	30	21	KGm...
GMA	Mesophiles Grünland (sofern nicht 6510)	18	16	KGm...
GME	Dominanzbestände im mesophilen Grünland (sofern nicht 6510)	16	–	KGm...
GMF	Ruderales mesophiles Grünland (sofern nicht 6510)	16	–	KGm...
GMX	Mesophile Grünlandbrache (sofern nicht 6510)	14	–	KGm.../ M
	Bergwiesen, Montane Wiese			
GTA	Berg-Mähwiesen (LRT 6520) ¹⁾	30	21	KGm...
GTX	Bergwiesenbrache (sofern nicht 6520)	17	–	KGm.../M
GTY	Sonstige Bergwiesen (sofern nicht 6520)	19	15	KGm...
	Intensivgrünland			
GIA	Intensivgrünland, Dominanzbestände	10	9	KGi...
	Sonstiges Grünland			
GSA	Ansaatgrünland	7	7	KGi...
GSB	Scherrasen	7	7	KGt...
GSX	Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	6	–	KGi...
	Binnensalzstellen			
NHA	*Salzwiesen im Binnenland (LRT 1340) ¹⁾	30	–	KBn...
NHB	Anthropogene Salzstelle, naturnah entwickelt (sofern nicht 1340)	25	–	KBa...
NHY	Sonstige Salzvegetation (sofern nicht 1340)	6	–	KB..., (KG...)
	Heiden, Magerrasen, Felsfluren			
	Heiden			
HCA	Trockene Sandheiden mit <i>Calluna</i> und <i>Genista</i> (LRT 2310) ¹⁾	30	21	KHz...
HCE	Feuchte Heidegebiete des nordatlantischen Raumes mit <i>Erica tetralix</i> (LRT 4010) ¹⁾	30	21	KHz...
HCD	Trockene europäische Heiden (LRT 4030) ¹⁾	30	21	KHz..., (KHg...)
HPA	Montane Zwergstrauchheiden	26	20	KHb...
	Magerrasen, Felsfluren			
	Borstgras-Rasen			
RNA	*Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden (LRT 6230) ¹⁾	30	–	KMi..., (KM...)
RNX	Borstgrasrasenbrache (sofern nicht 6230)	17	–	KMi..., (KSt...)
RNY	Sonstige Borstgras-Bestände (sofern nicht 6230)	21	18	KMi..., KGm...)
	Schwermetallrasen			
RMA	Schwermetallrasen (<i>Violetalia calaminariae</i>) (LRT 6130) ¹⁾	27	–	KMw...
	Sandtrockenasen/Silikat-Magerrasen/Sand-Pionierfluren			
RSE	Dünen mit offenen Grasflächen mit <i>Corynephorus</i> und <i>Agrostis</i> (LRT 2330) ¹⁾	30	21	KMa...
RSF	*Trockene, kalkreiche Sandrasen (LRT 6120) ¹⁾	30	21	KMk..., (KM...)
RSA	Silbergrasfluren außerhalb von Dünen (sofern nicht 2330, 6120)	25	22	KMi...
RSB	Heidenelken- und Graselken-Trockenrasen (basenreiche Sandmagerrasen) (sofern nicht 2330, 6120)	27	24	KMa...

Code ⁶⁾	Biotoptyp ⁸⁾	Biotopwert	Planwert ⁵⁾⁶⁾⁷⁾	CIR – Code ⁹⁾
RSX	Sandtrockenrasenbrache (nicht mehr als 30 v. H. verbuscht) (sofern nicht 2330, 6120)	22	–	KMa.e./M, KMa.m./M
RSZ	Sandtrockenrasen, verbuscht (mehr als 30 v. H. bis 75 v. H.) (sofern nicht 2330, 6120)	18	–	KMa.m., KMa.d.
RSY	Sonstige Sandtrockenrasen (außerhalb von Dünen)/Pionierfluren (sofern nicht 2330, 6120)	22	19	KM....
	Halbtrockenrasen			
RHE	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia) (*besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen) (LRT 6210) ¹⁾	30	–	KMk..., (KM....)
RHB	Halbtrockenrasen, wenig geschädigt (sofern nicht 6210)	21	18	KSt..., (KM....)
RHC	Intensiv beweidete Halbtrockenrasen mit starken Narbenschäden (sofern nicht 6210)	10	–	
RHD	Ruderalisierte Halbtrockenrasen (sofern nicht 6210)	15	–	
RHX	Halbtrockenrasenbrache (sofern nicht 6210)	15	–	
	Steppenrasen			
RKC	*Subpannonische Steppen-Trockenrasen (LRT 6130) ¹⁾	30	–	KMs...
	Kalk-Felsflur			
RFA	*Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (Alyso-Sedion albi) (LRT 6110) ¹⁾	30	21	KMk..., (KM....)
RFB	*Kalkhaltige Schutthalden der collinen bis montanen Stufe Mitteleuropas (LRT 8160) ¹⁾	30	–	FNf..., FNb...
RFC	Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation (LRT 8210) ¹⁾	30	–	FNf..., FNb...
RFD	Kalk-Felsflur-Bestand auf stark veränderten sekundären Standorten (sofern nicht 6110, 6210, 6240, 8160 oder 8210)	21	18	FAf..., FAb...
RFF	Kalkhaltige Schutthalde ohne Vegetation höherer Pflanzen (sofern nicht 6110, 6210, 6240, 8160 oder 8210)	21	18	FNf..., FNb...
RFY	Sonstige Kalk-Felsflur (sofern nicht 6110, 6210, 6240, 8160 oder 8210)	21	18	FNf..., FNb...
	Silikat-Felsflur			
RBB	Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas (LRT 8150) ¹⁾	30	–	FNf..., FNb...
RBC	Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation (LRT 8220) ¹⁾	30	–	FNf..., FNb...
RBF	Silikatfelsen mit Pioniervegetation des Sedo-Scleranthion oder des Sedo albi-Veronicion dillenii (LRT 8230) ¹⁾	30	–	FNf..., FNb...
RBD	Silikat-Felsflur sekundärer Standorte (sofern nicht 6210, 6240, 8150, 8220 oder 8230)	21	18	FAf..., FAb...
RBE	Silikat- Schutthalde ohne Vegetation höherer Pflanzen (sofern nicht 6210, 6240, 8150, 8220 oder 8230)	21	18	FNf..., FNb...
RBY	Sonstige Silikat-Felsflur (sofern nicht 6210, 6240, 8150, 8220 oder 8230)	21	18	FNf..., FNb...
	Ackerbaulich-, erwerbsgärtnerisch- und weinbaulich genutzte Biotope			
AI.	Intensiv genutzter Acker	5	–	AAu...
AE.	Extensiv genutzter Acker (mit optimal ausgeprägter Segetalvegetation)	14	12	AAu...
AB.	Ackerfläche ohne landwirtschaftliche Erzeugung (Brache, ohne Stilllegung im Rahmen der GAP; in diesem Rahmen stillgelegte Flächen werden wie intensiv genutzter Acker bewertet)	10	8	
AG.	Garten-, Obstbau/Baumschule, Sonderkulturen	5	–	AG..., WN..., AAh...
	Weinberg/Weinbaufläche			
AWA	Intensiv genutzte Weinbaufläche	5	–	AWn...
AWB	Extensiv genutzter Weinberg, Kleinterrassen	18	15	AWk...
AWC	Extensiv genutzter Weinberg, Steillage und Hanglage	15	12	AWn..., AWk...
AWX	Brach liegender Weinberg in Hanglage, Terrassen und Steillage	20	–	AWn/M, AWk/M
	Ruderalfluren			
	Artenarme, gehölzfreie Dominanzbestände von Poly-Kormonbildnern und dominanten Stauden und Anuellen			
UDA	Adlerfarn-Dominanzbestand	10	–	KSm..., KsS...

Code ⁹⁾	Biotoptyp ⁸⁾	Biotopwert	Planwert ⁵⁾⁶⁾⁷⁾	CIR – Code ⁹⁾
UDB	Landreitgras-Dominanzbestand	10	–	KCc...
UDC	Staudenknöterich-Dominanzbestand	2	–	KSm..., (KSf...)
UDD	Topinambur-Dominanzbestand	5	–	KSm..., (KSf...)
UDE	Goldruten-Dominanzbestand	5	–	KSm..., (KSf...)
UDF	Astern-Dominanzbestand	5	–	KSm..., (KSf...)
UDG	Riesen-Bärenklau-Dominanzbestand (<i>Heracleum mantegazzianum</i>)	1	–	KSm..., (KSf...)
UDH	Drüsiges-Springraut-Dominanzbestand	5	–	KSm..., (KSf...)
UDY	Sonstiger Dominanzbestand	5	–	KSm..., (KSf...)
	Ruderalflur			KSm..., KSt..., (KC...)
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	13	
URB	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	10	9	
	Mauervegetation			---
UMA	Mauervegetation, flechten- und farnreich	25	21	
UMB	Mauervegetation mit Zimbelkraut (und Gelbem Lerchensporn)	20	16	
UMY	Sonstige Mauervegetation	10	8	
	Sonstige Biotope und Objekte			
	Höhlen/Stollen			---
ZHF	Nicht touristisch erschlossene Höhlen (LRT 8310) ²⁾	30	–	
ZHA	Felshöhle und Stollen touristisch oder für anderweitige Nutzung erschlossen	8	–	
ZHB	Stollen für den Tierartenschutz wertvoll	24	19	
ZHY	Sonstige Höhle/Stollen	12	–	
	Erdfall			/8.
ZEA, ZEB	Erdfall (natürlich entstanden)	20	-	
ZEY	Tagesbruch (anthropogen bedingter Erdfall), jung	0	–	
	Felsblock/Steinhaufen			
ZFA	Findling (ab 1 m ³ Größe)	15	–	FN/V.
ZFB	Lesesteinhaufen (ab 1 m ³ Größe)	15	14	/V.
	Steinbruch/Aufschluss/Halde (sofern nicht 6110, 6120, 6130, 6210, 6240, 8160 oder 8210)			
ZAA	Steinbruch aktiv	0	–	FA/E.
ZAB	Steinbruch aufgelassen	12	–	FA/EM, KM/EM
ZAC	Kaliabraumhalde	0	–	FA....
ZAD	Klein-(gesteins)-halde, aus historischem Bergbau (vegetationsfrei)	10	–	FA....
ZAY	Sonstige Halde/Aufschluss	5	–	FA....
ZL.	Steilwand aus Lockersediment (sofern nicht im aktiven Abbau)	20	17	(FA/9., FA/9.)
	Sonstiger Offenbodenbereich (vegetationsfrei)			
ZOA	Offene Sandfläche	8	–	FN..., FA....
ZOB	Offene lehmige und tonige Fläche	8	–	FN..., FA....
ZOZ	Entsiegelte Fläche	–	5	---
ZOC	Kiesentnahme aktiv	0	–	FA/G., FA/H., GA/G., GA/H.
ZOD	Kiesentnahme aufgelassen	10	–	FA/GM, FA/HM, GA/GM, GA/HM
ZOE	Braunkohlentagebaufläche, aktiv	0	–	FA/K., GA/K.
ZOF	Braunkohlentagebaufläche, aufgelassen	10	–	FA/KM, GA/KM
ZOG	Bergbauabraumfläche	5	–	FA....
ZOH	Spülfeld	0	–	/O.
	Siedlungsbiotope/Bebauung			
BW., BD., BS., BK., BI.,	Bebaute Fläche (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche)	0	–	B..., BS..., BGs..., BSak..., BSat..., BSb..., BSig., BSii., BSil., BSwb., BSwe., BSwg., BSwz., (BSk..., BVo..., BVv...), AGg...

Code ⁸⁾	Biotoptyp ⁸⁾	Biotopwert	Planwert ⁵⁾⁶⁾⁷⁾	CIR – Code ⁹⁾
	Mauer/Hauswand/Dachfläche			---
BMA	Mauer/Wand mit Vorkommen gefährdeter Tierarten	12	—	
BMD	Berankte Mauer/Wand	10	9	
BME	Dachfläche, begrünt	10	9	
	Innenraum			---
BRA	Innenraumgestaltung unter Tierartenschutzaspekten (z. B. im Dachboden, Keller)	12	12	
BRB	Innenraum für den Tierartenschutz wertvoll, von gefährdeten Tierarten besiedelt	24	—	
BE.	Ver- und Entsorgungsanlage	0	—	BSik.,/O., FA/H, FA/I, KS/H, KS/I, BSi...
BX.	Baustelle	0	—	BX....
PT.	Zoo/Tierpark/Tiergehege	6	—	BGz...,/B
PS.	Sport-/Spiel-/Erholungsanlage (überwiegend unbefestigt)	4	—	BGs..., BGs.../C
	Grünanlagen			
PYA	Beet/Rabatte	6	6	---
PYB	Parkanlage mit altem Baumbestand (gut strukturiert)	20	—	BGp...
PYC	Sonstige Parkanlage	13	10	BGp...
PYD	Friedhof mit altem Baumbestand (gut strukturiert)	20	—	BGf...
PYE	Sonstiger Friedhof	12	9	BGf...
PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	10	7	BG....
	Individual-gärtnerisch genutzte Flächen			
AKA	Bauerngarten	13	10	BGg...
AKB, AKC, AKD	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	6	6	BGg..., AAU/G.
AKE	Kleingartenanlage	6	—	BGg...
	Befestigte Fläche/Verkehrsfläche			
	Weg			
VWA	Unbefestigter Weg	6	—	BVu...
VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen)	3	—	BVw...
VWC, VWD	Weg (versiegelt)	0	—	BVw...
VWE	Hohlweg (mit unbefestigtem Weg)	20	—	BVu/.U
	Straße			BVs...
VSA	Teilversiegelte Straße (gepflastert)	2	—	
VSB, VSC, VSY	Straße (versiegelt)	0	—	
VP.	Platz			BVo..., BVr..., BVo/.F, BSill., BSigl., BSiil., BSikl.
VPX	Unbefestigter Platz	2	—	
VPZ	Befestigter Platz	0	—	
	Hafen- und Schleusenanlagen, Stauanlagen			
VHA, VHB	Hafen- oder Schleusenanlagen	0	—	GS/Q., GA/Q., GF/Q., BQc...
VHC	Stauanlage/Staudamm/Wehr	0	—	BQt..., BQw...
VHD	Deich	6	—	KGm/2.
	Bahnanlagen			BVb...
VBA, VBY	Bahn- oder Gleisanlage (in Betrieb)	0	—	
VBB	Gleisanlage (stillgelegt)	6	—	
VY.	Sonstige Verkehrsanlagen	0		BVo...

* Prioritärer Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-RL

1) Erhaltungszustand	A	-----	Tabellenwert
	B	-----	Tabellenwert minus 4 Wertpunkte
	C	-----	Tabellenwert minus 8 Wertpunkte
2) Erhaltungszustand	A	-----	Tabellenwert
	B	-----	Tabellenwert minus 3 Wertpunkte
	C	-----	Tabellenwert minus 6 Wertpunkte
3) Erhaltungszustand	A	-----	Tabellenwert
	B	-----	Tabellenwert minus 1 Wertpunkt
	C	-----	Tabellenwert minus 2 Wertpunkte

4) Alle nicht – FFH – Waldtypen sowie die mit ⁴⁾ gekennzeichneten Gehölzbestände werden nicht über den Erhaltungszustand bewertet, sondern nach folgender Altersstufung:

1. Wald

a) Altholz (älter als 80 Jahre) oder ungleichaltriger, stark vertikal gegliederter Bestand	-----	Tabellenwert
b) 26 bis 80 Jahre alt	-----	Tabellenwert minus 2 Wertpunkte
c) 4 bis 25 Jahre alt	-----	Tabellenwert minus 4 Wertpunkte
d) Aufforstung (unter 4 Jahre alt)	-----	Tabellenwert minus 6 Wertpunkte

(bei schnellwüchsigen Baumarten sind die Altersgruppen entsprechend nach unten anzupassen)

2. Gehölzbestände

a) Altbestand (ab dem 20. Jahr)	-----	Tabellenwert
b) 9. bis 20 Jahre alt	-----	Tabellenwert minus 2 Wertpunkte
c) 4. bis 8 Jahre alt	-----	Tabellenwert minus 4 Wertpunkte
d) Anpflanzung (unter 4 Jahre alt)	-----	Tabellenwert minus 6 Wertpunkte

3. Gebüsch, Hecke, Strauch

a) über 8 Jahre alt	-----	Tabellenwert
b) 6 bis 8 Jahre alt	-----	Tabellenwert minus 1 Wertpunkte
c) 3 bis 5 Jahre alt	-----	Tabellenwert minus 2 Wertpunkte
d) Anpflanzung (unter 3 Jahre alt)	-----	Tabellenwert minus 3 Wertpunkte

⁵⁾ Ein „ – “ für den Planwert bedeutet, dass dieser Biotoptyp oder LRT nicht direkt hergestellt werden kann und nur über andere herstellbare Biotoptypen erreichbar ist oder dass die Herstellung des betreffenden Biotyps als Kompensationsmaßnahme fachlich nicht sinnvoll ist.

⁶⁾ Der Planwert gilt für FFH-Lebensraumtypen (mit Ausnahme der Stillgewässer-LRT) nur, sofern der jeweilige Lebensraumtyp aus vorhandenen ähnlichen Biotoptypen entwickelt werden kann.

⁷⁾ Die Fußnoten ^{1), 2), 3)} und ⁴⁾ finden für den Planwert keine Anwendung.

⁸⁾ Der Code und die Gliederung der Biotoptypen basieren auf: SCHUBOTH, J. (2004): Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope. – In: Schuboth, J.; Frank, D.; Jäger, U. G.; Reißmann, K.: Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt. Stand 3. 6. 2004. – Halle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt; SALIX, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, 2004. – 164 S.

⁹⁾ Der Code zur Luftbildinterpretation basiert auf: PETERSON, J.; LANGNER, U. (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt, geänderter Nachdruck Oktober 1994. – Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 4.- 39 S.

Anlage 2

Kriterien für Funktionen von besonderer Bedeutung

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften (einschließlich der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen),
- Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschließlich der Räume für Wanderungen),
- Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders gut eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
- Vor allem sind Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA und die Standorte, die für deren Entwicklung günstige Voraussetzungen bieten, besonders zu berücksichtigen.

Gleiches gilt für die Lebensräume der in den einschlägigen Artenschutzabkommen und -übereinkommen aufgeführten Arten (z. B. FFH-Richtlinie, Bundesartenschutzverordnung, Ramsar-Konvention).

Schutzgut Landschaftsbild

- Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten, Hügel)
- Naturhistorisch oder geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. geologisch interessante Aufschlüsse, Findlinge, Binnendünen),
- Natürliche und naturnahe, großräumige Ausprägungen von Gestein, Boden, Gewässer, Klima/Luft (z. B. Gebirge, Auenlandschaften),
- Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken, Baumgruppen, Feuchtbiopte),

- e) Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten und -formen (z. B. Weinberge mit Kleinterrassen),
- f) Kulturhistorisch bedeutsame Landschaften, Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. traditionelle Landnutzungs- oder Siedlungsformen),
- g) Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen,
- h) Charakteristische auffallende Vegetationsaspekte mit Wechsel der Jahreszeiten (z. B. Obstblüte),
- i) Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe.

Schutzgut Boden

Bereiche mit überdurchschnittlich hoher Erfüllung der Bodenfunktionen (natürliche Bodenfunktionen, Archivfunktion), insbesondere

- a) ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z. B. mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen),
- b) mit Vorkommen seltener Bodentypen,
- c) mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Schutzgut Wasser

- a) Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschließlich natürlicher/tatsächlicher Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiven Nutzungen,
- b) Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit,
- c) Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet,
- d) Heilquellen und Mineralbrunnen.

Schutzgut Klima/Luft

- a) Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung,
 - b) Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen,
 - c) Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z. B. Staubfilterung, Klimaausgleich),
 - d) Gebiete mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen.
-