

# Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

## Eingriffsregelung in der Bauleitplanung



### Eine Kurzinformation



Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen



### Was ist das eigentlich: Eingriffsregelung?

- Ein Planungsinstrument in der Hand der Gemeinden zur Erhaltung von Natur und Landschaft bei der baulichen Entwicklung,
- ein flexibles Werkzeug für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung,
- ein Stück Vorsorge, auch für künftige Generationen, damit unsere Heimat lebens- und liebenswert bleibt und ihren Reichtum an Naturgütern bewahrt.

### Worum geht es bei der Eingriffsregelung?

- Bei der baulichen Entwicklung sollen unnötige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden.
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen durch Maßnahmen zu Gunsten von Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

# Wie flexibel können die Gemeinden den Ausgleich festlegen?

Die neuen rechtlichen Grundlagen eröffnen den Gemeinden bei der Anwendung der Eingriffsregelung einen großen Gestaltungsspielraum. So können die Gemeinden zwischen vier verschiedenen Modellen und einer Kombination dieser Modelle den im Einzelfall günstigsten Weg zum Ausgleich wählen.

## Warum ist die Eingriffsregelung notwendig?

Jeden Tag wachsen die bayerischen Städte und Gemeinden. Die zunehmenden Raumannsprüche der Bürger, die steigende Zahl der Einzelhaushalte und der anhaltende Zuzug führen zu einem ungebrochenen Bedarf an neuem Wohnraum. Gleichzeitig spiegelt sich die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Bayern in einer regen Investitionstätigkeit sowie der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbegebiete.

Jeden Tag wird damit ein Stück Landschaft, ein Stück Natur, unwiederbringlich in Anspruch genommen. Diesem Verlust an Natur können wir nicht einfach tatenlos zusehen. Es muss vielmehr ein Ausgleich zu Gunsten der Natur geschaffen werden, um diese Verluste wettzumachen.

Ein geeigneter Weg dafür ist die qualitative Aufwertung ökologisch weniger wertvoller Flächen. Zum Beispiel können verrohrte Gewässerabschnitte als naturnahe Bachläufe der Natur „zurückgegeben“ werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unterstützt die Gemeinden darin, das Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft zu bringen. Ab dem 01.01.2001 ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Baugesetzbuch verpflichtend anzuwenden. In jedem Einzelfall wird dann zu prüfen und abzuwägen sein, welche Beeinträchtigungen durch neue Bauflächen entstehen und wie viel an Ausgleich für diesen Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich ist. Bis zu diesem Datum kann den Belangen von Natur und Landschaft auch auf andere Weise Rechnung getragen werden.

**Modell A:** Möglich ist ein Ausgleich auf dem Baugrundstück. Durch gezielte Maßnahmen, die auf dem einzelnen Baugrundstück festgesetzt werden, kann der Eingriff kompensiert werden. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichend großes Grundstück.

Ausgleich auf dem Baugrundstück



geplante Bebauung



geplante Bebauung mit Ausgleich auf dem Baugrundstück

in der Regel mit einem Bebauungsplan und integriertem Grünordnungsplan

**Modell B:** Alternativ dazu kann innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Ausgleichsfläche gesondert festgesetzt werden. Hierfür eignet sich, wie die nachstehende Abbildung zeigt, z. B. ein grüner Ortsrand.

Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, z. B. Aufbau eines grünen Ortsrandes,



geplante Bebauung



geplante Bebauung mit Ausgleich

in der Regel mit einem Bebauungsplan und integriertem Grünordnungsplan

**Modell C:** Der Ausgleich kann nicht nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern auch räumlich getrennt, z. B. durch einen zweiten Bebauungsplan, festgesetzt werden. Als Ausgleich für die Bebauung kann etwa Wirtschaftsgrünland in eine Obstwiese oder in eine artenreiche Magerwiese umgewandelt werden.

Ausgleich auf einer anderen Fläche, z. B. Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in Wald oder in eine Magerwiese,



geplante Bebauung



geplante Bebauung

mit Ausgleich

in einem zweiten Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan

**Modell D:** Neben der räumlichen Trennung ermöglicht das Baugesetzbuch auch die zeitliche Trennung von Ausgleich und Eingriff. Dieses unter dem Stichwort „Ökokonto“ bekannte Modell sieht vor, dass die Gemeinde zuerst eine geeignete Fläche bereitstellt, dann mit Ausgleichsmaßnahmen auf dem Ökokonto „Einzahlungen“ leistet und schließlich die Flächen und Maßnahmen „abbucht“, wenn der Bebauungsplan beschlossen wird.

Das Ökokonto bietet den großen Vorteil, ohne zeitlichen Druck Flächen bereitzustellen und Maßnahmen vorziehen zu können. Die Auswahl von Flächen und Maßnahmen soll vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, um Fehlinvestitionen zu vermeiden.



## Wie wird der Umfang des Ausgleichs ermittelt?

Der Gesetzgeber überlässt es den Städten und Gemeinden, selbst ein geeignetes Verfahren auszuwählen, um zu ermitteln, wie groß die Ausgleichsfläche sein muß. So gibt es bundesweit bereits eine große Vielfalt unterschiedlicher Verfahren. Um den bayerischen Gemeinden eine einheitliche Berechnungsgrundlage zur Verfügung zu stellen, hat eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern (Oberste Baubehörde) sowie des Bayerischen Städtetags und des Bayerischen Gemeindetags einen Leitfaden erarbeitet. Er soll den Gemeinden als praxisnahe und verlässliche Handreichung dienen.

## Wie unterstützt der bayerische Leitfaden die Gemeinden?

Ziel des Leitfadens ist ein möglichst einfach anwendbares Verfahren, das eine zügige Abwicklung erlaubt und das eine landschafts- und umweltgerechte Planung belohnt. So verringert eine gute Durchgrünung des Baugebiets die Auswirkungen des Eingriffs und damit den Ausgleichsbedarf. Insgesamt werden durch eine auf diese Weise gesteuerte Bauleitplanung nicht nur wertvolle Lebensräume für die einheimischen Tiere und Pflanzen, sondern auch ansprechende, durchgrünte Wohn- und Gewerbegebiete für die Bürger entstehen. Das Wohnumfeld als positiver „weicher Standortfaktor“ und damit die Standortvorteile Bayerns werden dadurch beibehalten bzw. erhöht.

Die Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung fördert also eine umweltgerechte, qualitätsvolle Planung, die Mensch und Natur zugute kommt.

## Wie kann eine Gemeinde frühzeitig Vorsorge treffen?

Für viele Gemeinden empfiehlt es sich, frühzeitig Ausgleichsflächen bereit zu stellen. Das Ökokonto zielt auf einen solchen Vorrat an Ausgleichsflächen und -maßnahmen ab und kann durch Heranziehen gemeindeeigener Flächen, Sicherung durch Grunddienstbarkeit und Erwerb aufgebaut werden. Neben dem Natur- und Artenschutz sollten dabei die Belange der örtlichen Landwirtschaft berücksichtigt werden. Eine wichtige Grundlage für das Ökokonto ist der Landschaftsplan. Er stellt die Bereiche dar, in welche die Ausgleichsflächen am besten gelegt werden. Hat die Gemeinde einen Flächenvorrat angelegt, erleichtert sie sich die nachfolgenden Planungen und spart nicht nur Zeit, sondern auch Kosten.

# Wie sehen die Arbeitsschritte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aus?

## Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Auswählen geeigneter, landschaftsverträglicher Standorte für die Siedlungsentwicklung und Darstellung der Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Ziele:

- ökologisch wertvolle Flächen schonen
- Nutzungen optimal zuordnen
- geeignete Bereiche für den Ausgleich festlegen



## Bebauungs- und Grünordnungsplan

Natur und Landschaft erfassen und bewerten (Bestandsaufnahme)

Bebauungs- und Grünordnungsplanung zu Gunsten des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds verbessern (Vermeidungsmaßnahmen)

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermitteln

Geeignete Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich vorsehen

Bürger und Träger öffentlicher Belange beteiligen bzw. anhören

## Abwägung durch den Gemeinderat

Planung mit Gemeinderatsbeschluss abschließen

