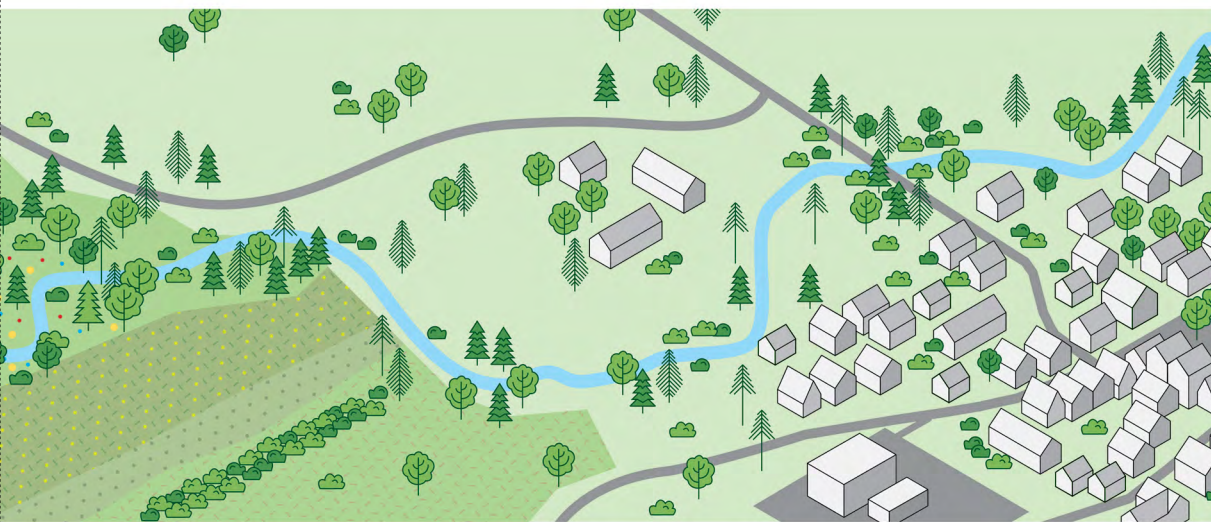
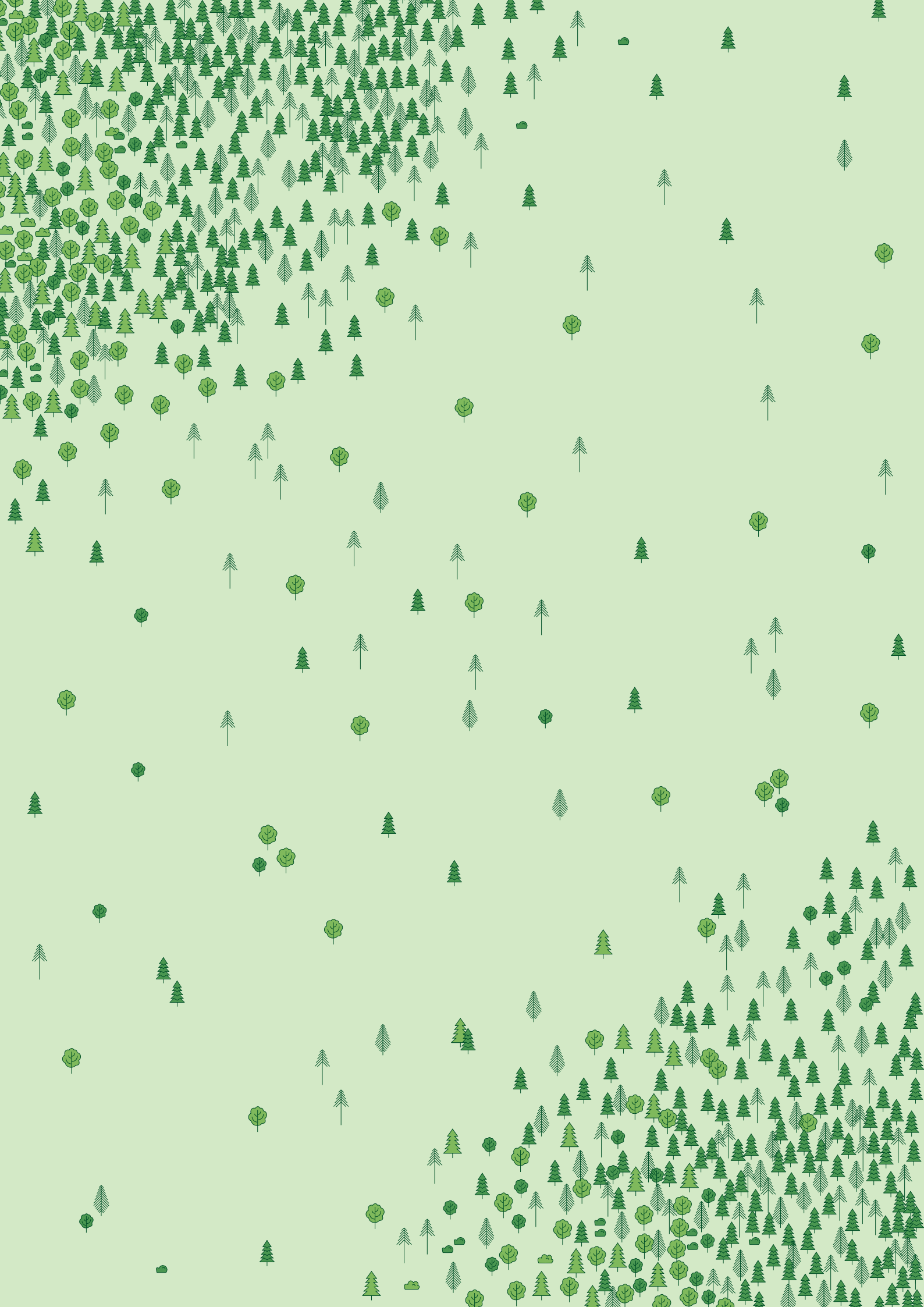




# Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
Ein Leitfaden







# Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
Ein Leitfaden

Die neue Methodik der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie die Fortschreibung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft wurden im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) und dem Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF) sowie im Dialog mit den Kommunalen Spitzenverbänden erarbeitet.

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb.1</b>	Regelablauf der Eingriffsregelung .....	5
<b>Abb.2</b>	Übersicht zum Anwendungsbereich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	7
<b>Abb.3</b>	Schutzgüter nach BauGB .....	10
<b>Abb.4</b>	Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	11
<b>Abb.5</b>	Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise .....	12
<b>Abb.6</b>	Arbeitsschritte zur naturrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Regelverfahren) .....	14
<b>Abb.7</b>	<b>Methodik der Eingriffsregelung</b> .....	<b>16</b>
<b>Abb.8</b>	Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	19
<b>Abb.9</b>	Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	19
<b>Abb.10</b>	Entwicklung eines Maßnahmenkonzepts .....	21
<b>Abb.11</b>	Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten .....	24
<b>Abb.12</b>	Abschlag Timelag .....	25
<b>Abb.13</b>	Zuschlag Entsiegelungsfaktor .....	26
<b>Abb.14</b>	Ausgleichsmöglichkeiten .....	27

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung, Veranlassung zur Fortschreibung .....	4
<b>1. Aufbau und Ziele des Leitfadens</b> .....	5
<b>2. Rechtliche Grundlagen</b> .....	6
2.1 Anwendungsbereich des Leitfadens .....	6
2.2 Schnittstellen zu anderen umweltrechtlichen Prüfpflichten .....	7
2.3 Die Bedeutung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans .....	9
<b>3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</b> .....	10
3.1 Übersicht über die Wahl des weiteren Vorgehens .....	10
3.2 Vereinfachte Vorgehensweise .....	12
3.3 Regelverfahren .....	14
3.3.1 Eingriffsermittlung .....	14
3.3.2 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen .....	20
3.3.3 Die Abwägung nach dem Baugesetzbuch .....	28
<b>4. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten/vertragliche Vereinbarungen/ Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster</b> .....	30
<b>5. Umsetzung und rechtliche Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	32
5.1 Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung .....	32
5.2 Dauer der Maßnahme .....	32
5.2 Rechtliche Sicherung .....	32
<b>6. Überwachung der Maßnahmen</b> .....	33
<b>7. Kostenerstattung</b> .....	33
<b>8. Anhang</b> .....	36
<b>Anlage 1:</b> Bewertung des Ausgangszustands (Liste 1a bis 1c) .....	37
<b>Anlage 2:</b> Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen/ Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors .....	40
<b>Anlage 3:</b> Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“ .....	46
<b>Anlage 4:</b> Maßnahmen zur Biodiversität und Klimaschutzmaßnahmen im städtebaulichen Kontext .....	47
<b>Anlage 5:</b> Die Bedeutung von Flächenbevorratungskonzepten/Ökokonto .....	49
<b>Anlage 6:</b> Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) .....	51
<b>Anlage 7:</b> Fallbeispiele .....	53

# Einleitung, Veranlassung zur Fortschreibung

Der Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ aus dem Jahr 2003 bietet den Gemeinden methodische Hinweise für die Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft und zur planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) folgt.

Außerhalb des Anwendungsbereichs der baurechtlichen Eingriffsregelung wurden mit der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 für den Bereich des Naturschutzrechts einheitliche Regelungen zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geschaffen, die die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) konkretisieren. Mit der Fortschreibung des Leitfadens sollen Bewertungselemente der BayKompV für die baurechtliche Eingriffsregelung nutzbar gemacht und in den Leitfaden integriert werden, ohne die bisherige Struktur grundsätzlich zu verändern. Es wird die Zielsetzung verfolgt, stärker als bisher die **Qualität der Eingriffs- und Ausgleichsfläche** und weniger die Quantität in Ansatz zu bringen. An die Stelle der bisherigen reinen Flächenbetrachtung in Quadratmetern tritt eine Wertbetrachtung des naturräumlichen Bestandes.

**Insbesondere werden der Überarbeitung folgende Eckpunkte zugrunde gelegt:**

- Reduzierung des Umfangs an Ausgleichsfläche bei Steigerung der Qualität der Ausgleichsfläche
- Umstellung von einem flächenbezogenen auf ein wertpunktebezogenes Bilanzierungssystem
- Berücksichtigung von in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integrierten Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen (sog. PIK-Maßnahmen)
- Berücksichtigung von Biotopverbundsystemen und zusammenhängenden naturschutzfachlich bedeutenden Lebensräumen bei der Festlegung von Ausgleichsflächen
- Stärkere Berücksichtigung von Ökokontoflächen und Flächenpools
- Berücksichtigung kommunaler Instrumente zur Stärkung des Grünverbundes

# 1. Aufbau und Ziele des Leitfadens

Der vorliegende Leitfaden wendet sich an die Gemeinden, an die Planerinnen und Planer, an die Naturschutzbehörden und Bauaufsichtsbehörden und an die Bauherren. Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige **Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Es steht ihnen aber auch frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden. Die Gemeinde kann im Rahmen der kommunalen Planungshoheit von den Empfehlungen des Leitfadens abweichen. Ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren fehlt, denn die Regelungen der **Baye-rischen Kompensationsverordnung** (BayKompV) vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517) gelten mangels Regelungskompetenz Bayerns für die baurechtliche Eingriffsregelung nicht. Die Methodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die BayKompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Den Gemeinden werden methodische Hinweise und Erläuterungen für die Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft und zur planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung geboten.

**Der Leitfaden ist folgendermaßen aufgebaut:**

- Erläuterung zum **Anwendungsbereich** des Leitfadens für die baurechtliche Eingriffsregelung (Abb. 2) sowie zu den rechtlichen Grundlagen und Schnittstellen zu weiteren umwelt- und naturschutzrechtlichen Vorschriften, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind (Kapitel 2).
- Arbeitsschritte (Abb. 4) für die Durchführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Darstellung der Möglichkeit einer **vereinfachten Vorgehensweise** für einfach gelagerte Anwendungsfälle sowie der Durchführung des **Regelverfahrens** in fünf Schritten für komplexere Bauleitpläne, insbesondere (Kapitel 3):
- Erläuterungen zur Bestandserfassung, Ermittlung von Eingriffsschwere und Ausgleichsbedarf, Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsumfangs,
- Hinweise zu besonders geeigneten Ausgleichsmaßnahmen mit Blick auf das Flächensparen

und die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange, zur Bilanzierung in Wertpunkten sowie zur Berücksichtigung des Ergebnisses der durchgeführten Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung,

- Möglichkeiten der **Darstellung und Festsetzung** bzw. **vertragliche Vereinbarungen** und dingliche **Sicherung** zu Ausgleich, **Kostenerstattung** sowie Hinweise zur **Flächenbevorratung** und zum **Ökokonto** (Kapitel 4-7).

Dem Leitfaden beigelegt sind Listen zur fachlichen Vertiefung und Materialien zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich (Kapitel 8).

Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Abb. 1 | Regelablauf der Eingriffsregelung

- I. **Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt**
- II. **Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung**
  - Bestandserfassung, -bewertung
  - Darstellung möglicher Auswirkungen
- III. **Vermeidung von Beeinträchtigungen**
- IV. **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**
- V. **Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsumfangs**
- VI. **Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen**
- VII. **Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung**
- VIII. **Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster**



## 2. Rechtliche Grundlagen

### 2.1 | Anwendungsbereich des Leitfadens

Im ersten Schritt ist zu prüfen, ob der Anwendungsbereich für die baurechtliche Eingriffsregelung und damit für den Leitfaden überhaupt eröffnet ist.

§ 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sieht vor, dass **über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches** zu entscheiden ist, wenn aufgrund von Bauleitplänen oder Einbeziehungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach **§ 1a Abs. 3 S. 1 BauGB** in der **bauplanungsrechtlichen Abwägung** nach § 1 Abs. 7 BauGB, in der Regel als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB). In der Abwägung ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Den Belangen des Naturschutzes kommt dabei kein abstrakter Gewichtungsvorrang gegenüber entgegenstehenden anderen Belangen zu. Um eine sachgerechte Abwägung innerhalb des Verfahrens zu gewährleisten, berücksichtigt die planaufstellende Gemeinde bei ihrer Entscheidung die Belange, die von den Behörden, den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebracht werden. Für die Gemeinde empfiehlt es sich zudem, die Beurteilung des Ausgangszustands für die Eingriffsermittlung und die Planung des Ausgleichs möglichst frühzeitig mit den berührten Fachbehörden, insbesondere den Naturschutz- und Landwirtschaftsbehörden zu besprechen, um so ggf. auch Einzelfallbetrachtungen und eine rechtssichere Abwägung gewährleisten zu können.

Das BauGB enthält keine **Definition für den Begriff des Eingriffs**. Insoweit kann auf das BNatSchG zurückgegriffen werden (vgl. § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB). Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Für Eingriffe gilt: Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem quantitativ oder qualitativ geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht

werden kann. Das Vermeidungsgebot zielt auf vermeidbare Umweltbeeinträchtigung der konkreten Planung ab, d.h. **das gemeindliche Planungsziel als solches wird durch das Vermeidungsgebot nicht infrage gestellt**. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Der **Ausgleich** zielt auf einen Ausgleich des Eingriffs ab, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Nach § 1a Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauGB erfolgt der **Ausgleich** durch geeignete **Darstellungen und Festsetzungen** nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, ggf. durch **städtebaulichen Vertrag** bzw. durch **andere geeignete Maßnahmen** auf von der **Gemeinde bereitgestellten** Flächen. Der Ausgleich kann **auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs** erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Demnach sind insbesondere Festsetzungen zum Ausgleich im Geltungsbereich des **Eingriffsbebauungsplans** als auch in einem eigenen **Ausgleichsbebauungsplan** möglich. Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, können sie über eine Festsetzung einander zugeordnet werden. **§ 200a BauGB** legt fest, dass der Ausgleich auch die **Ersatzmaßnahmen** umfasst. Ein Ersatzgeld kann nicht festgesetzt werden.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Dies betrifft beispielsweise die Überplanung nicht mehr genutzter Industriebrachen und Konversionsstandorte, aber auch Konstellationen, in denen Baurechte bislang nicht ausgenutzt wurden. Ein Ausgleich ist ferner nicht erforderlich für **Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB) sowie bei **Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** nach **§ 13b BauGB**, die ein Bauen am Ortsrand mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> ermöglichen. Das Vermeidungsgebot ist jedoch auch in diesen Fällen zu beachten.



Maßnahmen	Anwendung des Leitfadens
Zulassung von Einzelvorhaben (§§ 30, 33, 34 BauGB)	keine Anwendung
Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	keine Anwendung
Planfeststellung ersetzende Bebauungspläne (§18 Abs. 2 BNatSchG)	keine Anwendung
Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (§1a Abs. 3 Satz 6 BauGB)	keine Anwendung
Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§13b BauGB)	keine Anwendung*
Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB)	
Grundfläche < 20.000 m <sup>2</sup>	keine Anwendung*
Grundfläche > 20.000 m <sup>2</sup>	Anwendung
Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, <ul style="list-style-type: none"> <li>■ auch im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB)</li> <li>■ auch vorhabenbezogene Bebauungspläne (§12 BauGB)</li> </ul>	Anwendung
Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	Anwendung
* Vermeidungsgebot ist jedoch zu beachten	

**Abb. 2 | Übersicht zum Anwendungsbereich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Der Leitfaden ist für Zulassungen von Einzelvorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB, im Innenbereich nach § 34 oder im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht anzuwenden.

## 2.2 | Schnittstellen zu anderen umweltrechtlichen Prüfpflichten

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen können neben der Eingriffsregelung nach dem BauGB auch weitere **umweltrechtliche Prüfpflichten** bestehen. Diese stehen als **selbstständige** Prüfverfahren neben der Eingriffsregelung. Berührungspunkte und inhaltliche Überschneidungen ergeben sich insbesondere bei der **Bestandserfassung** und der **Bewertung** konkreter Verbots- und Ausnahmetatbestände. Es ist möglich, dass im Anschluss an die vorzunehmende Konfliktanalyse erforderlich werdende Maßnahmen in mehreren umweltrecht-

lichen Prüfverfahren zur Konfliktbewältigung beitragen und somit auch kombiniert werden können. Die projektbezogenen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind beispielsweise in der Regel mit Maßnahmen der Kohärenzsicherung des Netzes Natura 2000, Artenschutzmaßnahmen (CEF und FCS Maßnahmen) sowie Maßnahmen zur Wiederherstellung gesetzlich geschützter Biotope oder zum walddrechtlichen Ausgleich **multifunktional** wirksam.

### Im Einzelnen sind die folgenden umweltrechtlichen Prüfungen zu beachten:

- **Umweltprüfung:** Nach § 50 Abs. 1 S. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) wird bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne von Anlage 1 (UVP-pflichtige Vorhaben) begründet werden soll sowie von Bebauungsplänen, die Planfeststellungsbeschlüsse für derartige Vorhaben ersetzen, eine

Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Gleiches gilt nach § 50 Abs. 2 UVPG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans, für den die Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung besteht. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (Anlage 1 zum BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist nach Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann unter den dortigen Voraussetzungen nur im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden, wenn es sich um Bebauungspläne nach §§ 13a Abs. 1 Nr. 1 oder 13b BauGB handelt, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB bleiben jedoch unberührt und dementsprechend sind auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Das kann im Einzelfall zur Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen führen, wenn andernfalls eine rechtmäßige Abwägungsentscheidung nicht möglich ist.

■ **Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung:** Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 BNatSchG ist eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit ein Natura 2000-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen infolge der Verwirklichung des Bauleitplans erheblich beeinträchtigt werden kann. Auf eine Verträglichkeitsprüfung kann nur verzichtet werden, wenn die Möglichkeit nachteiliger Auswirkungen im Rahmen einer überschlägigen Beurteilung, einer sog. Natura 2000-Vorprüfung offensichtlich ausgeschlossen werden kann. Wenn eine erhebliche Beeinträchtigung nach Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nicht ausgeschlossen werden kann, darf die Gemeinde den Plan nur aufstellen, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist und zumutbare Alternativen nicht gegeben sind (§ 1a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 3 bis 5 BNatSchG). Dabei handelt es sich um striktes Recht, das der Abwägung nicht zugänglich ist.

Die Prüftiefe der Verträglichkeitsprüfung hat sich an den Auswirkungen des Bauleitplans auszurichten, die zum jeweiligen Planungsstand erkennbar sind. Konkretisieren sich Erkenntnisse bei nachfolgenden Planungsstufen oder in der Vorhabenzulassung, kann die später durchzuführende Verträglichkeitsprüfung grundsätzlich auf Ergebnisse der früheren Planungsstufe zurückgreifen. Werden infolge der Verträglichkeitsprüfung Maßnahmen zur Sicherung des Zusammenhangs des Netzes Natura 2000 im Sinne von § 34 Abs. 5 BNatSchG festgelegt, können sie als Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung anerkannt werden, soweit sie die Anforderungen der Eingriffsregelung mitabdecken (der Rechtsgedanke des § 15 Abs. 2 S. 4 BNatSchG findet auch insoweit entsprechende Anwendung). Gleiches gilt für Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen der Bewirtschaftungspläne im Sinne von § 32 Abs. 5 BNatSchG. Die Ausgleichsmaßnahmen dürfen den Erhaltungs- und Entwicklungszielen des Gebietes und den Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen der Bewirtschaftungspläne nicht entgegenstehen.

■ **Der Artenschutz** ist grundsätzlich im Rahmen der Abwägung als Belang im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB zu berücksichtigen. Allerdings ist der in den §§ 44 bis 47 BNatSchG geregelte besondere Artenschutz, der europarechtliche Vorgaben der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt, abwägungsfest, d.h. die in § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG enthaltenen Verbote können nicht „weggewogen“ werden. Da diese Verbote jedoch auf die Vornahme von Handlungen bezogen sind, die erst im Rahmen des Planvollzugs zum Tragen kommen, muss die Bebauungsplanung lediglich gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können („Hineinplanen in eine Ausnahme-lage“). Unüberwindbare Hindernisse lassen die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB jedoch entfallen. Gemeinden müssen sicherstellen, dass die Planung vollziehbar ist. Im Rahmen dieser Prüfung sind die Regelungen für Vorhaben aufgrund von Bebauungsplänen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen. Artenschutzmaßnahmen sind frühzeitig in die Bauleitplanung zu integrieren, spezifische Anforderungen an die Maßnahmen und deren Wirksamkeit (Art, Lage und Umfang der Maßnahmen, Umsetzungszeitpunkt, Zeitpunkt bis zur Erreichung des Entwicklungsziels) sind zu beachten. Artenschutzmaßnahmen können, sofern die fachlichen Voraussetzungen erfüllt sind, als

Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden (der Rechtsgedanke des § 15 Abs. 2 S. 4 BNatSchG findet auch insoweit entsprechende Anwendung).

■ **Gesetzlich geschützte Biotop:** Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen zu erwarten, die zu Beeinträchtigungen von nach § 30 Abs. 2 BNatSchG oder Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen führen, muss im Rahmen der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der in § 30 Abs. 6 BNatSchG sowie Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG geregelten Legalausnahmen für bestimmte Handlungen geprüft werden, ob die Erteilung einer Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG möglich ist. Auf Antrag der Gemeinde kann über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung vor der Aufstellung eines Bebauungsplans entschieden werden (§ 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG). Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es gemäß § 30 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotop können im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ausgleichsmaßnahmen nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG sind als Ausgleich nach der Eingriffsregelung anzuerkennen.

■ **Schutzgebiete:** Eine Überplanung von Schutzgebieten nach § 20 Abs. 2 BNatSchG und den hierzu ergangenen Schutzgebietsverordnungen ist regelmäßig nur möglich, wenn zuvor die betreffenden Flächen durch Änderungsverordnung aus dem Schutz entlassen wurden. Im Einzelfall kann eine Ausnahme nach der jeweiligen Schutzverordnung oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG ausreichend sein („Hineinplanen in einer Ausnahmelage“). Im Rahmen der Bauleitplanung ist dabei eine Prognose ausreichend, ob der Schutzzweck der Verordnung berührt ist und die Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung vorliegen. Die Ausnahme oder Befreiung wird dann auf Ebene der Vorhabenrealisierung (z. B. Baugenehmigung) erteilt.

■ **Bayerisches Waldgesetz:** Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Bayerischen Waldgesetz (BayWaldG) einen Ausgleich nach Waldrecht (z. B. Erstaufforstungen, nach Art. 16 BayWaldG), kann der waldrechtliche Ausgleichsbedarf bei der Fest-

legung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsumfangs flächenmäßig angerechnet werden, wenn beide fachlichen Anforderungen erfüllt sind (s. a. S.23).

## 2.3 | Die Bedeutung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans

Für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Flächennutzungsplanung gelten dem Grundsatz nach die gleichen Anforderungen, die im nachfolgenden Kapitel 3 für die Anwendung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan beschrieben sind. Unterschiede ergeben sich aber daraus, dass der Flächennutzungsplan die Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nur in den Grundzügen darstellen kann; entsprechend gröber ist der Maßstab für die Bestimmung von Eingriff und Ausgleich. Eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in der Regel möglich und im Rahmen der Konzeption einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung empfehlenswert. Außerdem können auf Basis dieser Ermittlung frühzeitig geeignete Ökokonten (s. Anlage 5) vorbereitet bzw. angelegt werden.

Die Eingriffsregelung zielt besonders darauf ab, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In der Flächennutzungsplanung kann dem **Vermeidungsgebot** frühzeitig durch eine **geeignete Standortwahl** Rechnung getragen werden. Je konsequenter Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch eine geeignete, wenn möglich städtebaulich integrierte Standortwahl vermieden werden (vgl. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB, Nummer 2 Buchstabe d), desto geringer ist der Ausgleichsbedarf, der sich aus der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans können Flächen zum Ausgleich dargestellt und den potenziellen Eingriffsflächen zugeordnet werden. Dabei ist mit Blick auf das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB auf die für die Gemeinde erforderliche planerische Flexibilität zu achten.

Die gemeindliche **Landschaftsplanung** in Bayern ist aufgrund des gesetzlichen Auftrags und ihrer Integration in die Bauleitplanung (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG) in besonderer Weise geeignet, auch die Erfordernisse der Eingriffsregelung in fachlich qualifizierter Weise aufzuzeigen. **Landschaftspläne** sind Bestandteile der Flächennutzungs-

pläne und **Grünordnungspläne** Bestandteile der Bebauungspläne. Im Rahmen der gemeindlichen Landschaftsplanung werden zudem gesamtörtliche Entwicklungskonzeptionen für Natur und Landschaft erarbeitet. In diesem Rahmen ist es sinnvoll, in einem **gemeindeweiten Ausgleichskonzept** Flächen zu identifizieren, die sich als Ausgleichsflächen für zukünftige Entwicklungsschritte in einer Gemeinde eignen.

Landschaftspläne und Grünordnungspläne sollen nach § 9 Abs. 3 BNatSchG insbesondere Angaben über den Zustand von Natur und Landschaft, die örtlich konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erfordernisse und Maßnahmen ihrer Umsetzung enthalten.

Die in Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

zu berücksichtigen. Liegt kein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet vor, muss der Grünordnungsplan auf der Ebene des Bebauungsplans die erforderlichen Angaben enthalten, was eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft in den von der Planung betroffenen Bereichen notwendig macht.

**Beispiel:** Eine überschlägige Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs kann auf FNP-Ebene durch Multiplikation der maximal zulässigen GRZ, ggf. gemäß § 17 BauNVO, der im FNP dargestellten Baufläche (bei Wohnbauflächen 0,6, bei Verkehrsflächen 1,0) bzw. des Baugebietes mit der durchschnittlichen Bedeutung der Schutzgüter im Änderungsbereich (geringe Bedeutung = 3, mittlere Bedeutung = 8) ermittelt werden. Sollten im Änderungsbereich die Schutzgüter eine im Durchschnitt hohe Bedeutung aufweisen, wäre die Erforderlichkeit der städtebaulichen Planung besonders zu behandeln und zu begründen.

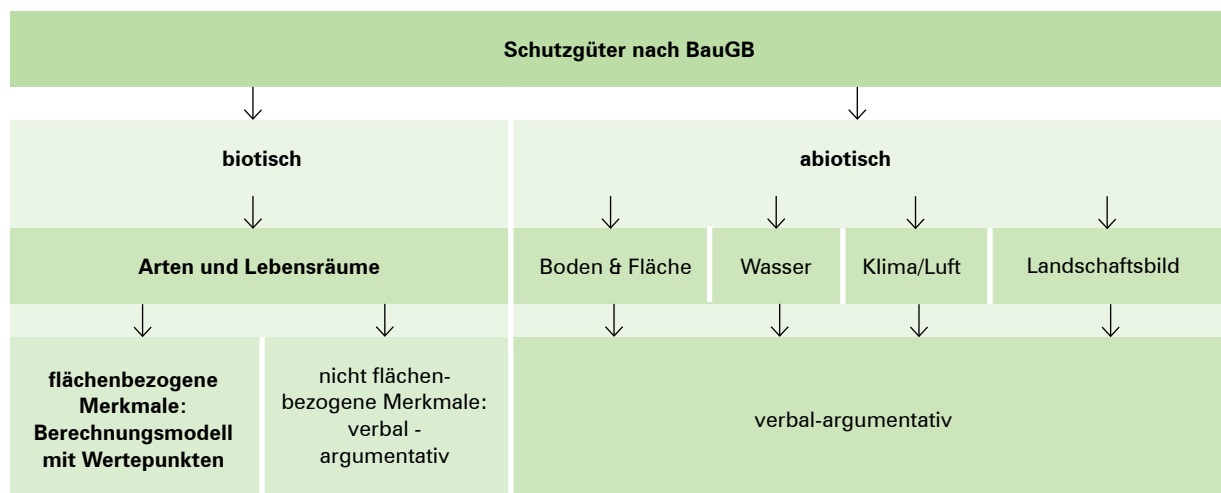
### 3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

#### 3.1 | Übersicht über die Wahl des weiteren Vorgehens

Was muss nun eine Gemeinde tun, um Bauleitpläne so aufzustellen bzw. Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB so zu erlassen, dass sie den gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Anwendung der Eingriffsregelung genügen?

In den nachfolgenden Kapiteln wird für die Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans ein Vorgehen zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dargestellt. Zur Bewältigung der mit der Eingriffsregelung in Zusammenhang stehenden Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie zur Erarbeitung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen bietet sich an, möglichst frühzeitig in

Abb. 3 | Schutzgüter nach BauGB



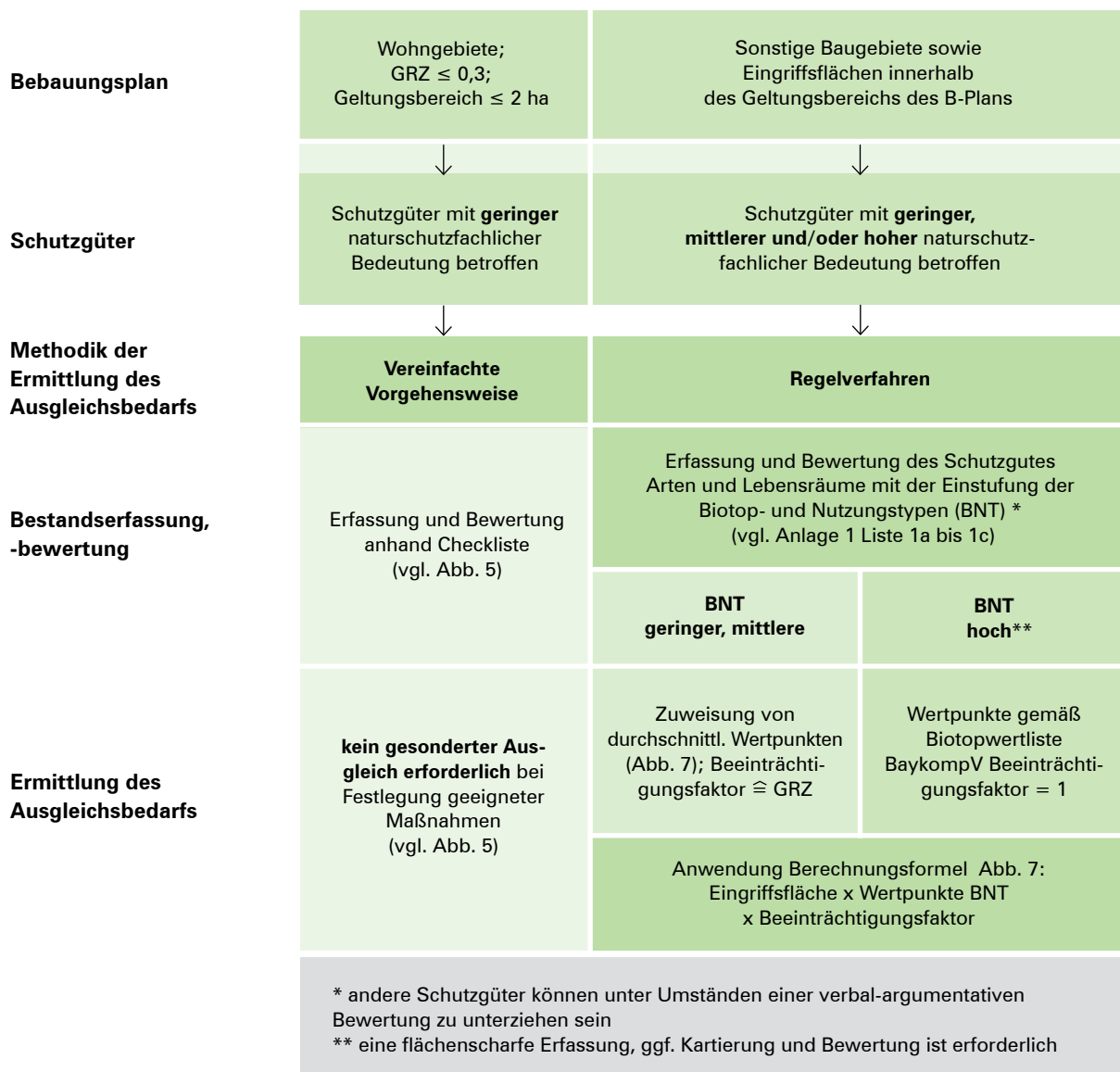
Kontakt mit den für den Naturschutz und für die land- oder forstwirtschaftliche Bodennutzung zuständigen Behörden zu treten und landschaftsplanerische Fachkompetenz heranzuziehen. Die für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung relevanten Schutzgüter ergeben sich aus den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima- und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt (s.a. Abb. 3). Zur sprachlichen Vereinfachung werden die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ nachfolgend als Schutzgut „**Arten und Lebensräume**“ behandelt. Das

Schutzgut Landschaft wird insbesondere durch seine spezifische Vielfalt, seine Eigenart und Schönheit sowie durch den Erholungswert von Natur und Landschaft charakterisiert.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder die **vereinfachte Vorgehensweise** (Kap. 3.2) oder das **Regelverfahren** (Kap. 3.3) zur Verfügung.

In Abbildung 4 wird der Ablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Überblick dargestellt und in den folgenden Kapiteln im Detail erläutert.

Abb. 4 | Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung



### 3.2 | Vereinfachte Vorgehensweise

Die **Wahl** der vereinfachten Vorgehensweise richtet sich nach:

- **festen Kriterien** (Flächengröße des Bebauungsplangebietes, Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ)) und zum anderen nach
- **wertenden Kriterien** (Bedeutung der Schutzgüter, Schwere der Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Möglichkeit, geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung im Plangebiet durchzuführen).

Auf eine in Kapitel 3.3 dargestellte differenzierte Vorgehensweise kann verzichtet werden, wenn die Planung mit Blick auf Inhalt, Art und Umfang der vorgesehenen Eingriffe vor allem durch **wirksame Vermeidungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung** im Plangebiet so gestaltet wird, dass kein weiterer

Ausgleichsbedarf entsteht. In diesem Fall kann ein Ausgleichsbedarf durch festgesetzte Maßnahmen im Bebauungsplan vermieden werden.

Von einer solchen Fallgestaltung kann in der Praxis dann ausgegangen werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste (Abb. 5) genannten Fragen in allen Fällen mit „ja“ beantwortet werden können. Zur überschlägigen Bewertung der Bedeutung des Schutzguts Arten und Lebensräume wird ergänzend auf Anlage 1, Liste 1a bis 1c verwiesen. Beispiele für wirksame Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs sind Anlage 2 zu entnehmen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gilt dies im Grundsatz entsprechend, soweit das nach dem größeren Maßstab des Flächennutzungsplans überhaupt beurteilbar ist.

Einen Überblick über die vereinfachte Vorgehensweise und das Regelverfahren zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bietet Abbildung 4.

**Abb. 5 | Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise**

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li>■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li>■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

↓ ↓

**Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!**

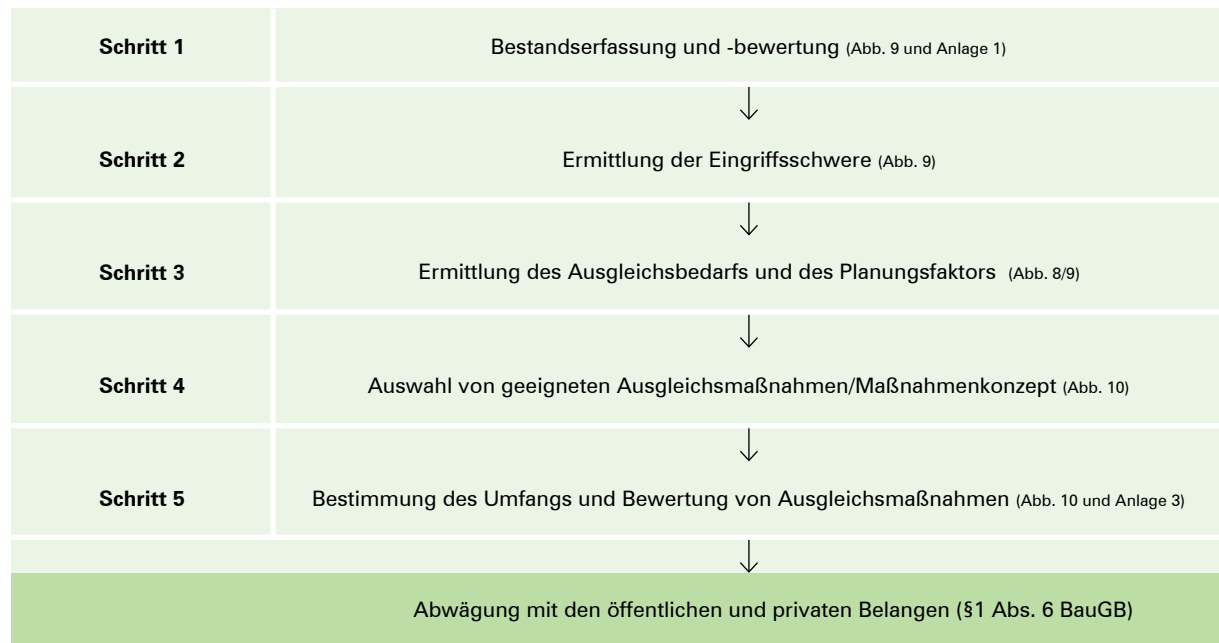


### 3.3 | Regelverfahren

Soweit nicht eine vereinfachte Vorgehensweise in Betracht kommt (s. Kap. 3.2), wird in den nachfolgend dargestellten Schritten (s. Ablaufschema in Abb. 6) vorgegangen. Dies gilt dem Grundsatz nach auch für die Flächennutzungsplanung, wobei es aufgrund des geringeren planerischen Konkreti-

sierungsgrades insoweit um eine überschlägige Abschätzung des künftigen Ausgleichsbedarfs anhand der geplanten Bauflächen geht, ohne dass der konkrete Ausgleich abschließend ermittelt wird. Im Flächennutzungsplan können Ausgleichsflächen frühzeitig und gegebenenfalls auch vorsorgend gesichert werden (z. B. durch Ökokontomaßnahmen).

**Abb. 6 | Arbeitsschritte zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Regelverfahren)**



#### 3.3.1 | Eingriffsermittlung

##### Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Eine **qualifizierte Bestandsaufnahme** ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Dafür muss zuerst der **Untersuchungsraum** mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen festgelegt werden. Die für die Bestandserfassung und -bewertung **relevanten Schutzgüter** innerhalb dieses Untersuchungsraums bestehen aus den für den **Naturhaushalt** in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern sowie dem Landschaftsbild.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand **vorhandener Unterlagen** sowie **eigener Erhebungen**. Vorhandene Unterlagen, insbesondere ein Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm oder die Artenschutzkartierung und Biotopkartierung können gesonderte Erhebungen und Bewertungen auf Bebauungsplanebene meist erheblich reduzieren. Sie erleichtern es zudem,

die jeweilige Teilfläche in den örtlichen Gesamtzusammenhang einzuordnen und deren Werte und Funktionen im Naturhaushalt zu bewerten.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (**Ausgangszustand**). Dabei sind auch die planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind. Das können vor allem nachteilige Einwirkungen anderer Vorhaben auf das Plangebiet sein, die zum maßgebenden Zeitpunkt zwar genehmigt sind, aber erst später realisiert werden.

Die **Bewertung** des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche **Bedeutung** den jeweiligen **Schutzgütern** zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der **wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen** in die Kategorien **gering, mittel und hoch** einteilen.

Für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den **Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste** (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet)<sup>1</sup>. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch **Wertpunkte** entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten), bedarf es einer ergänzenden **verbal-argumentativen** Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ebenso erfolgt die **Bewertung aller weiteren Schutzgüter** verbal-argumentativ.

In Anlage 1 werden für die einzelnen Schutzgüter wesentliche **wertbestimmende Merkmale und Ausprägungen** beispielhaft und nicht abschließend aufgezählt sowie eine Einordnung vorgenommen, ob sie von **geringer** (Liste 1a), **mittlerer** (Liste 1b) **oder hoher** (Liste 1c) **naturschutzfachlicher Bedeutung** sind.

Zur praxisgerechten Handhabung flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen kann bei BNT mit **geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung** (Grundwert WP = 1 bis 5 bzw. 6 bis 10) eine vereinfachte **Erfassung, Beschreibung und Einordnung** ausschließlich in die Gruppen geringe oder mittlere Bedeutung anhand der Listen 1a und 1b der Anlage 1 empfohlen werden. Eine weitergehende Differenzierung muss nicht vorgenommen werden. Es bleibt der Gemeinde gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlichen Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten erscheint.

Nur im Falle von **BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung** (Grundwert WP = 11 bis 15) muss stets eine konkrete flächenscharfe Erfassung, gegebenenfalls Kartierung der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen vorgenommen werden.

Die **Bewertung** des Ausgangszustands der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit **geringer und mittlerer** naturschutzfachlicher Bedeutung ent-

sprechend der vereinfachten Erfassung **pauschal** anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen.

Das bedeutet im Überblick:

- **BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung** gem. Biotopwertliste werden mit **0 WP** bewertet.
- **BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung** gem. Biotopwertliste (**1-5 WP**) werden pauschal mit **3 WP** bewertet;
- **BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** gem. Biotopwertliste (**6-10 WP**) werden pauschal mit **8 WP** bewertet.
- **BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung** werden mit den jeweiligen **Wertpunkten** gem. Biotopwertliste (**11 – 15 WP**) bewertet.

## Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

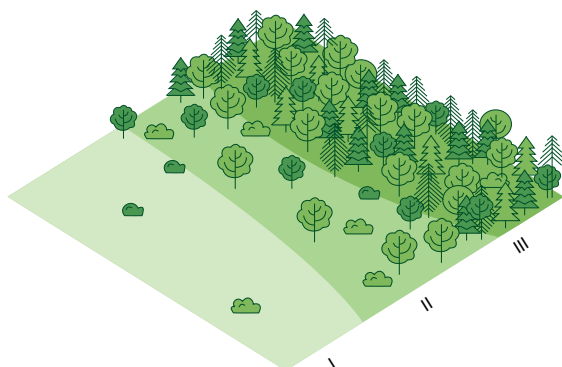
Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds **prognostiziert**. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der **Intensität des Eingriffs**, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem **Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung** abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

<sup>1</sup> Die Bestandserfassung der Arten und Lebensräume sollte mit der Erfassung der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten im Rahmen einer ggf. notwendigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgestimmt werden.

Abb. 7 | Methodik der Eingriffsregelung

# EINGRIFF



## SCHRITT 1

### Bestandserfassung/-bewertung

- III hohe Bedeutung 11-15 WP
- II mittlere Bedeutung 8 WP
- I geringe Bedeutung 3 WP

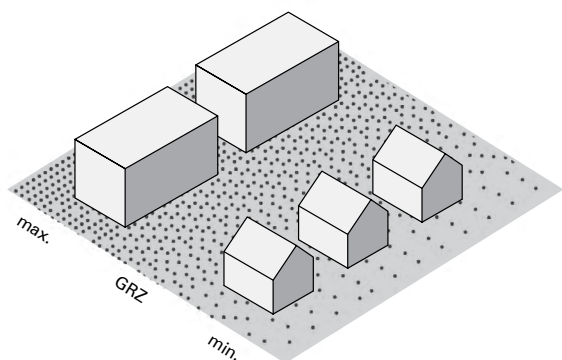
siehe auch Schritt 1 S. 14

BNT  
(WP)

×

FLÄCHE  
(m<sup>2</sup>)

×



## SCHRITT 2

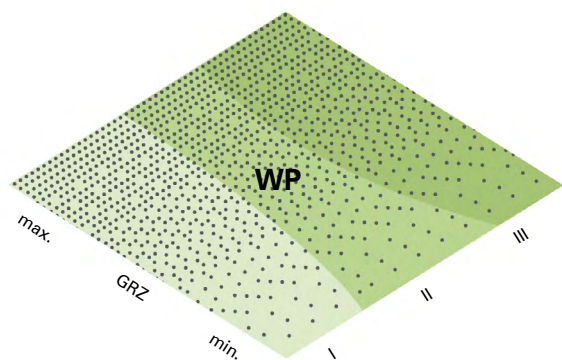
### Eingriffsschwere

Grundflächenzahl (GRZ)  
von min 0,3 bis max 1

siehe auch Schritt 2 S. 15

GRZ

=



## SCHRITT 3

### Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

siehe auch Schritt 3 S. 18

Aus-  
gleichs-  
bedarf  
(WP)

—

Durch Vermeidungsmaßnahmen  
ist ggf. eine Reduktion  
um bis zu 20% möglich.  
(vgl. Anl. 2; TAB 2.2)

Planungs-  
faktor  
(bis zu 20%)

# AUSGLEICH

Maßnahmen  
(WP)

—

Ausgangs-  
zustand  
(WP)

×

Fläche  
(m<sup>2</sup>)

=

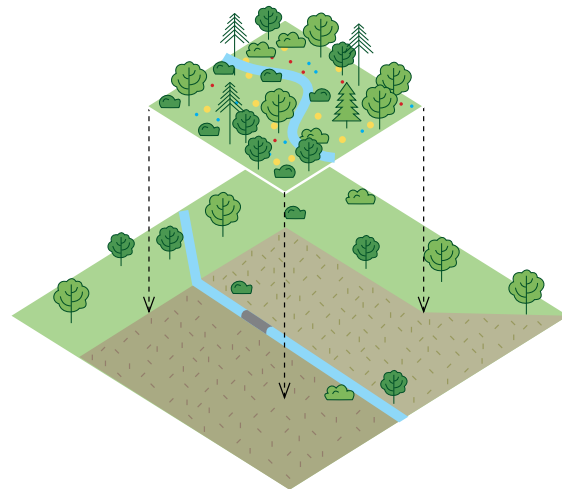
Umfang des  
Ausgleichs  
(WP)

## SCHRITT 4

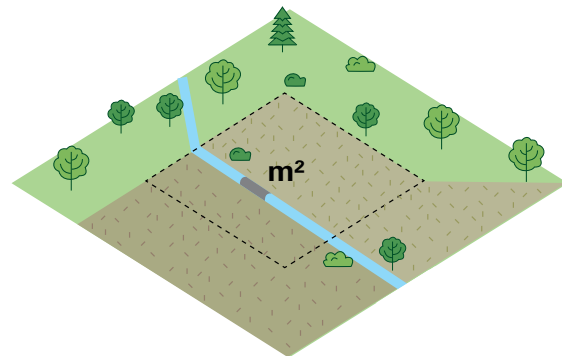
**Auswahl geeigneter Maßnahmen**  
(vgl. Anl. 3)

**Bestimmung Ausgangszustand**  
(Bestandserfassung/-bewertung)

siehe auch Schritt 4 S. 20



Ermittlung der zur Verfügung  
stehenden Fläche  
(ggf. auch vor Auswahl der  
Maßnahmen)

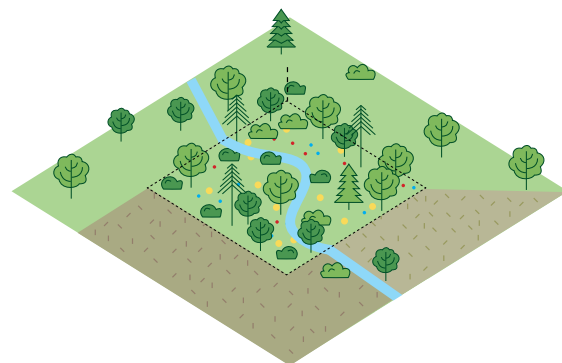


## SCHRITT 5

**Ermittlung des Umfangs der  
Ausgleichsmaßnahmen**

**Bilanzierung**

siehe auch Schritt 5 S. 23



Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke. Aus dem Maß der baulichen Nutzung können **Beeinträchtigungsfaktoren** abgeleitet werden, anhand derer die Schwere der Beeinträchtigung der BNT ermittelt werden können. Für eine praxisgerechte Ermittlung bietet sich bei den beiden Gruppen der BNT mit einer geringen bzw. mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die **Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche** an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung. Bei Eingriffsflächen außerhalb von Baugebieten, zu denen keine GRZ vorliegt (z. B. Verkehrsflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Versorgungsanlagen) ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1,0 zu bilanzieren. Sind z. B. Verkehrsflächen ohne Begrünung vorgesehen, wird der Eingriff in der Regel mit dem Beeinträchtigungsfaktor 1 bewertet; werden jedoch Maßnahmen zur Eingrünung der Verkehrsflächen vorgesehen (Baumgräben, unversiegelte Straßennebenflächen u. ä.), kann davon abgewichen werden.

Bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (z.B. geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen) wird dagegen grundsätzlich von einem **Totalverlust** ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet. Werden solche Biotope innerhalb des Plangebietes zwar von einer Überplanung ausgenommen, aber mittelbar beeinträchtigt, muss ein entsprechender Beeinträchtigungsfaktor gewählt werden.

Das bedeutet im Überblick:

- ➔ Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ:  
**Beeinträchtigungsfaktor = GRZ**
- ➔ Bei Eingriffen in BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind die Wertpunkte des BNT gemäß Biotopwertliste BayKompV unmittelbar anzuwenden:  
**Beeinträchtigungsfaktor = 1**

Bei einer Mehrung von bestehendem Baurecht ist bei BNT mit einer geringen bzw. mittleren Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl zu verwenden (Eingriffsfaktor = GRZneu – GRZalt).

### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter **Vermeidungsmaßnahmen** sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen **zumutbar** sind. Das **Vermeidungsgebot** zwingt eine Gemeinde nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen **Planungsfaktor** durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Beispiele für Vermeidungsmaßnahmen können der Anlage 2 entnommen werden.

Der Verlust von **flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen** ist maßgebend für die Bestimmung des **rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs**.

**Beispiel:** Auf der Eingriffsfläche befinden sich im Ausgangszustand 10.000 m<sup>2</sup> intensiv bewirtschaftete Äcker inklusive mehrjähriger Ackerbrachen (BNT geringe Bedeutung mit 2 bis 5 WP; vgl. Anlage 1.2). Auf dieser Eingriffsfläche ist die Ausweisung von Wohnbauland (GRZ 0,4) vorgesehen.

Rechenweg: Multiplikation von 10.000 m<sup>2</sup> mit drei Wertpunkten (Schritt 1) und dem Beeinträchtigungsfaktor 0,4 (Schritt 2) ergibt einen Ausgleichsbedarf von 12.000 WP. Ist neben der Ausweisung einer GRZ von 0,4 eine dichtere Bebauung von 0,6 auf 5000 m<sup>2</sup> der beschriebenen Fläche vorgesehen, erhöht sich der Ausgleichsbedarf entsprechend um 3000 WP.

Dieser Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

Abb. 8 | Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT / m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

### Planungsfaktor

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und **Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs** die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11

BauGB) und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können. Die Festlegung eines Planungsfaktors und damit die Bewertung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen erfolgt nach den konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Bauleitplans im Rahmen der Planungshoheit mit Blick auf die lokale naturräumliche Struktur und ist im Umweltbericht zu begründen.

Insgesamt wird der Ausgleichsbedarf rechnerisch wie folgt ermittelt:

Abb. 9 | Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bedeutung der Schutzgüter*	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen, vgl. Anl. 2 Tab 2.2))
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m <sup>2</sup> )	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor
<b>BNT geringer Bedeutung</b> Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a	3	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	bis zu minus 20 %
<b>BNT mittlerer Bedeutung</b> Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b	8	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	bis zu minus 20 %
<b>BNT hoher Bedeutung</b> Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 11 und 15 gemäß Anlage 1 Liste 1c und Biotopwertliste	11 12 13 14 15	Fläche in m <sup>2</sup>	1	bis zu minus 20 %

\* Sofern die Bedeutung der Arten, der abiotischen Schutzgüter oder des Landschaftsbildes höher als die der BNT ist, ist eine Erhöhung des Ausgleichsbedarfs zu prüfen. Der Aufschlag kann in Form einer Erhöhung der Wertpunkte oder über eine Vergrößerung der Maßnahmenflächen erfolgen. Der Aufschlag ist im Umweltbericht zu begründen.



Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume, das auch die Lebensräume der Stadtnatur umfasst, bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet darzulegen. Ausreichend ist die Darlegung, dass vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar sind; eine Nachweispflicht ist damit nicht verbunden.

Wenn in **Abweichung vom Regelfall** die Beeinträchtigung eines biotischen oder abiotischen Schutzguts nicht im erforderlichen Maß durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt wird (z. B. Zerschneidung der Biotopvernetzungs-funktion eines BNT für wandernde Tierarten), wird der verbleibende **zusätzliche** Ausgleichsbedarf für das jeweils konkret davon betroffene Schutzgut **verbal-argumentativ** ermittelt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzguts immer gesondert **verbal-argumentativ** ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Ein aus der Abweichung vom Regelfall oder aus der Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft resultierender zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist für das jeweils betroffene Schutzgut im Umweltbericht zu begründen und bei der Auswahl, Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen (s. Schritt 4 und 5).

**Beispiel:** Es erfolgt ein Eingriff im Umfang von 10.000 m<sup>2</sup> in BNT von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (pauschal bewertet mit 8 WP/m<sup>2</sup>), denen nach den konkreten naturräumlichen Gegebenheiten eine besondere Vernetzungsfunktion für wandernde Tierarten und eine hohe Be-

deutung für das Landschaftsbild zukommt, die nicht bereits über die pauschal, den BNT zugeordneten Wertpunkten abgebildet wird. Hier kommt ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf in Betracht. Bei der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen ist der zusätzliche Ausgleichsbedarf zu berücksichtigen, indem Maßnahmen geplant werden, die über die Erreichung der erforderlichen Wertpunkte hinaus eine Wiedervernetzung von Biotopstrukturen und die Aufwertung des Landschaftsbildes ermöglichen. Der Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt: 10.000 m<sup>2</sup> x 8 WP/m<sup>2</sup> = 80.000 WP. Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs sind planerisch solche Maßnahmen zu ergreifen, die die erforderlichen 80.000 WP abdecken und zugleich eine Bereicherung des Landschaftsbildes darstellen und einer Biotopvernetzung dienen. Beispielsweise kann das Anlegen einer Feuchtwiese in einem Bachtal im Bereich von Amphibienlaichgewässern die Vernetzungsfunktion der Gewässer verstärken und zugleich mit attraktiven Blühaspekten das Landschaftsbild bereichern.

### 3.3.2 | Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Damit dem in den Schritten 1 bis 3 rechnerisch sowie gegebenenfalls zusätzlich verbal-argumentativ ermittelten Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 1 S. 1 BauGB in der **Abwägung** Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt werden können, werden im Rahmen eines **Maßnahmenkonzepts** hierzu geeignete Maßnahmen auf dafür geeigneten Flächen entwickelt (Schritt 4) und anschließend der sich daraus ergebende **Umfang des Ausgleichs** ermittelt (Schritt 5). Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nach dem Eingriff soll gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig oder gleichwertig sein.

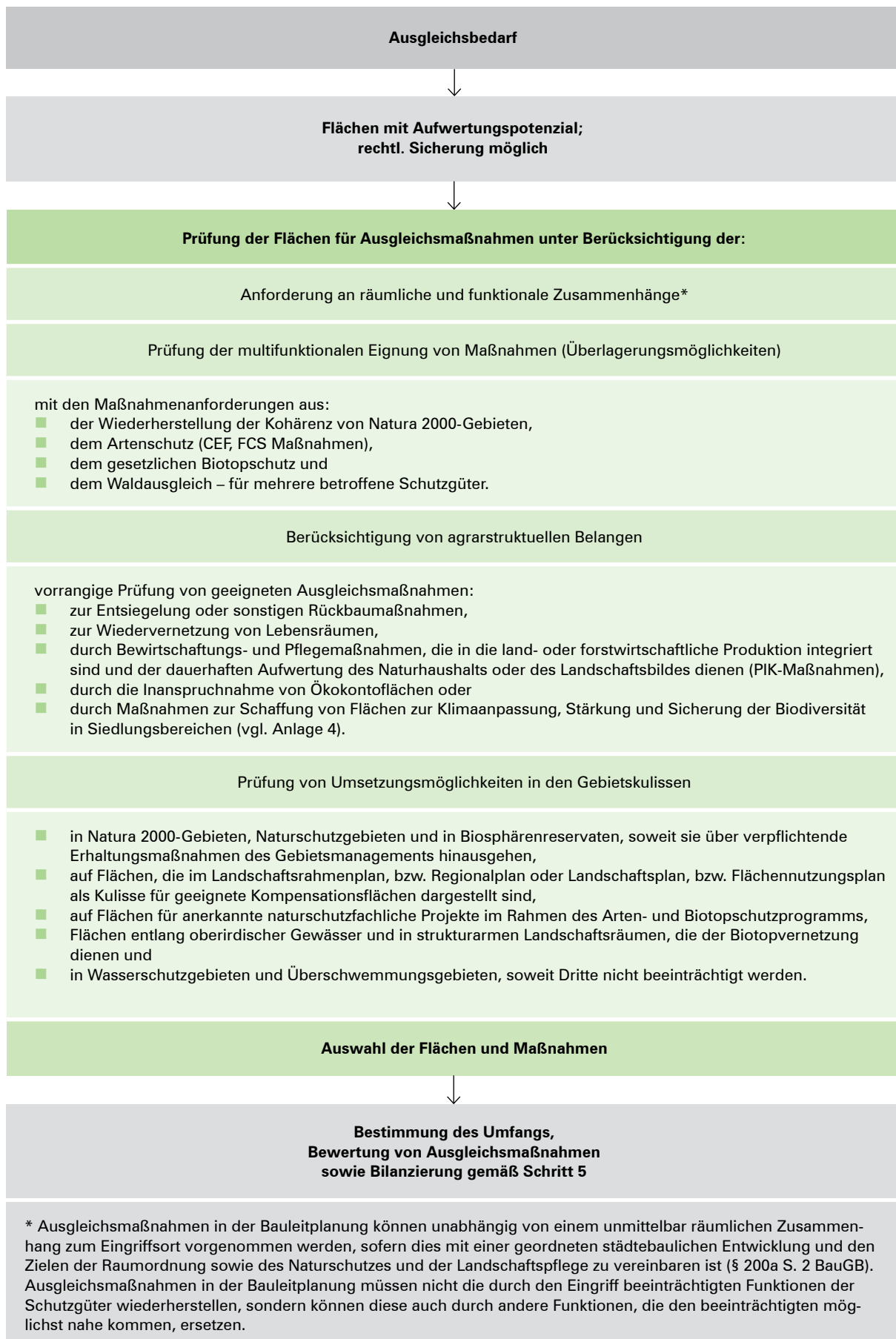
#### Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Zunächst bedarf es einer **Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands** der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten entsprechend, wobei an dieser Stelle keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT vorgenommen wird.

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein **Ausgleichskonzept** entwickelt, indem



**Abb. 10 | Entwicklung eines Maßnahmenkonzepts**



die erforderlichen **Maßnahmen** und die hierfür notwendigen **Flächen** ausgewählt werden. Dabei werden Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Ausgleichsmaßnahmen müssen eine **ökologische Aufwertung** für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild bewirken. Sie können nur auf Flächen stattfinden, die ein Aufwertungspotenzial aufweisen, d.h. aufwertungsbedürftig und aufwertungsfähig sind. Die Maßnahmen müssen über die bloße Bereitstellung einer anderen Fläche als der Eingriffsfläche ohne Aufwertung hinausgehen. Ein Aufwertungspotenzial im Sinne der Eingriffsregelung besteht grundsätzlich nur für Maßnahmen, die ohne anderweitige rechtliche Verpflichtungen durchgeführt werden.

- Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014 u. LfU 2014).

- Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die infolge des Eingriffs beeinträchtigten Funktionen. Eine **Ausgleichsmaßnahme** gleicht die Funktionsbeeinträchtigung eines Schutzguts sowohl im räumlichen Zusammenhang als auch im gleichen Funktionszusammenhang aus (z.B. Ausgleich der Zerstörung einer Feldhecke durch Anlegung einer neuen Hecke in der Nähe des Eingriffsorts).

- Nach § 200a S. 1 BauGB umfasst der Ausgleich auch **Ersatzmaßnahmen**. Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung können unabhängig von einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort vorgenommen werden, sofern dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist (§ 200a S. 2 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung müssen nicht die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter wiederherstellen, sondern können diese auch durch andere Funktionen, die den beeinträchtigten möglichst nahe kommen, ersetzen.

Damit steht den Gemeinden ein **weiter Spielraum** für die **räumliche Auswahl** der Ausgleichsmaßnahmen zu. Sie können sowohl auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, außerhalb des Eingriffsbebauungsplans an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder in geeigneten Fällen auch außerhalb des Gemeindegebiets erfolgen. In diesem Fall empfiehlt sich die Einbindung

der betroffenen Gemeinde. Aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung muss sich die Verknüpfung zwischen Eingriff und Ausgleich ergeben.

Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB und § 15 Abs. 3 BNatSchG auf **agrarstrukturelle Belange** Rücksicht zu nehmen und die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden sind nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Agrarstrukturelle Belange sind betroffen, wenn die Gesamtheit der Ausstattung, Verfügbarkeit und Qualität von Arbeit, Boden und Kapital (Produktionsfaktoren) sowie der Produktions- und Arbeitsbedingungen und damit der Produktionskapazität und Produktivität in einem Agrarraum erheblich beeinflusst oder verändert werden. Davon wird ausgegangen, wenn der Ausgleich eines Eingriffs mehr als **drei Hektar land- oder forstwirtschaftliche Fläche** in Anspruch nimmt. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sind im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ertragreiche Böden. Maßgeblich ist das Gebiet des durch die jeweilige Ausgleichsmaßnahme räumlich betroffenen Landkreises. Ob eine Ausgleichsfläche überdurchschnittlich ertragreiche Böden betrifft, wird anhand eines Vergleichs der für die jeweilige konkrete Fläche ermittelten Acker- und Grünlandzahl mit dem Landkreisdurchschnitt festgestellt. Übertrifft die Acker- und Grünlandzahl den Landkreisdurchschnitt, soll die Fläche nicht vorrangig für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Landwirtschaftsverwaltung ist empfehlenswert.

Mit Blick auf den **sparsamen Umgang mit hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen** ist nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB in entsprechender Anwendung von § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen unter Beachtung des Funktionsbezugs vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich

- durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder
- durch sonstige Rückbaumaßnahmen,
- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,
- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen) oder
- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
- zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen (vgl. Anlage 4)

erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden.

Außerdem sollen bevorzugt Aufwertungsmaßnahmen in folgenden Gebietskulissen umgesetzt werden:

- in Natura 2000-Gebieten nach § 32 BNatSchG, Naturschutzgebieten nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG und in Biosphärenreservaten nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,
- auf Flächen im Sinn von § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 Buchst. c BNatSchG (Gebiete, die im Landschaftsplan als Kulisse für mögliche Kompensationsflächen dargestellt sind),
- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotop-schutzprogramms gem. Art. 19 BayNatSchG,
- entlang oberirdischer Gewässer im Sinn des § 21 Abs. 5 BNatSchG und in strukturarmen Landschaftsräumen im Sinn des § 21 Abs. 6 BNatSchG, die der Biotopvernetzung dienen,
- in Wasserschutzgebieten nach § 51 Abs. 1 Satz 1 WHG und Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden.

Die dort vorrangig zu prüfenden Maßnahmen stehen gleichrangig nebeneinander. Maßgebend ist, dass mit der konkreten Maßnahme oder der Fläche die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen mehrerer Schutzgüter sollen möglichst durch eine oder mehrere kombinierte Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche kompensiert werden (**Multifunktionalität** der Ausgleichsfläche). Zudem sollen zusammenhängende Gebiete für Ausgleichsmaßnahmen angestrebt und geeignete Ökokontoflächen möglichst verwendet werden. Darüber hinaus sollen in das Ausgleichskonzept festgelegte Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BNatSchG, Maßnahmen in Bewirtschaftungsplänen nach § 32 Abs. 5 BNatSchG, Maßnahmen nach § 34 Abs. 5 und § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG sowie Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 WHG einbezogen werden. Ausgleichserfordernisse nach anderen Rechtsvorschriften sind als Ausgleichsmaßnahmen anzuerkennen, soweit sie zusätzlich die naturschutzfachlichen Anforderungen erfüllen und damit multifunktional wirksam

sind. Dies gilt etwa für den Ausgleich nach dem Waldgesetz<sup>2</sup> oder den Ausgleich nach den Vorgaben des gesetzlichen Biotopschutzes.

Ausgleichsmaßnahmen sollen vorrangig auf geeigneten, im Eigentum der Gemeinde stehenden oder einvernehmlich zur Verfügung gestellten Grundstücksflächen verwirklicht werden. Die Durchführung des Ausgleichs auf Grundstücken im Eigentum Dritter ist rechtlich zu sichern (s. Kap. 5.1 Dauer der Maßnahme).

#### **Schritt 5: Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung**

Im **Regelfall** ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken. Wenn in Abweichung vom Regelfall die Beeinträchtigung eines biotischen oder abiotischen Schutzguts nicht im erforderlichen Maß durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt ist, wird der verbleibende zusätzliche Ausgleichsbedarf für das jeweils konkret davon betroffene Schutzgut verbal-argumentativ ermittelt.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können.

#### **Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume**

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der Berechnungsformel in der folgenden Matrix:

---

<sup>2</sup> Für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Wald wird auf die Hinweise des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit LMS vom 26.02.2018 (F1-8602-1/55) hingewiesen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Naturschutz- und der Forstbehörden sollte angestrebt werden.

**Abb. 11 | Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten**

			Aufwertung**		
Ausgleichsumfang	=	Fläche	×	Prognosezustand nach Entwicklungszeit*	– Ausgangszustand
* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag« ** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren					

Der **Ausgleichsumfang** für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die **Multiplikation** der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Der in Wertpunkten ermittelte Ausgleichsumfang dieses Schutzguts wird mit dem in Wertpunkten ermittelten Ausgleichsbedarf (Schritt 3) verglichen (**Bilanzierung**, s. **Anlage 3**).

In Anlage 7 „Fallbeispiele“ werden beispielhaft Maßnahmen und Nutzungen aufgezählt, die für eine Aufwertung geeignet sind. Anhand der angegebenen Codes der jeweils in Betracht kommenden BNT der Biotopwertliste kann die Aufwertung in Wertpunkten ermittelt werden.

**Beispiel:** Für den Ausgleichsbedarf von 12.000 WP für den Eingriff in den BNT Äcker inklusive mehrjähriger Ackerbrachen infolge einer geplanten Wohnbebauung kann etwa auf einem bisherigen Intensivgrünland entlang eines Baches durch Entwicklung und Pflege eines Gewässerrandstreifens eine Aufwertung von sieben Wertpunkten erreicht werden (Ausgangszustand: Intensivgrünland (G11) = 3 WP; Zielzustand: Gewässerbegleitgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B212-WN00BK) mit Abschlag (W4) = 9 WP; Differenz = 6 WP). Der Ausgleichsbedarf kann mit der Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> abgedeckt werden.

#### **Sonderfall: Ergänztender Ausgleichsumfang**

Sofern sich aus Schritt 3 – abweichend vom Regelfall – ein ergänzender Ausgleichsbedarf (z. B. für abiotische Schutzgüter, insbesondere Landschaftsbild) ergibt, wird der hierfür **ergänztend** erforderliche **Ausgleichsumfang** für das jeweilige Schutzgut **verbal-argumentativ (Liste 1 a-c)** bestimmt. Dabei wird im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsumfangs geprüft, in welchem Umfang die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für die Biotop

und Nutzungstypen auch **multifunktional** die erheblichen Beeinträchtigungen der Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, abiotischen Schutzgütern oder das Landschaftsbild kompensieren können (s. Schritt 4). Sofern ein multifunktionaler Ausgleich nicht möglich ist, sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die multifunktionale Wirkung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme ist im Umweltbericht zu begründen.

**Beispiel:** Ein Bebauungsplan sieht die Überplanung einer vorhandenen Hecke vor, die Teil einer über das Plangebiet hinausreichenden Heckenstruktur ist, der für wandernde Tierarten eine mittlere Bedeutung zukommt (Biotopvernetzung). Für die Beseitigung der Hecke im Plangebiet wird ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 16.000 WP ermittelt. Da die Beeinträchtigung der Biotopvernetzungsfunktion nicht über den Ausgleich in Wertpunkten für die Beseitigung der Hecke im Plangebiet abgedeckt ist, besteht somit ein ergänzender Ausgleichsbedarf. Eine gute fachliche Planung berücksichtigt diesen ergänzenden Ausgleichsbedarf bei der Wahl der Ausgleichsmaßnahmen. Dementsprechend soll auf einer 2.000 m<sup>2</sup> großen Fläche entlang eines Grabens mit intensiv genutztem Grünland (BNT 3 WP) durch Entwicklung und Pflege von ökologisch wertvollen Ufersäumen an Gräben der Zielbiotoptyp „Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte“ (BNT 11 WP) hergestellt werden. Diese Ausgleichsmaßnahme führt nicht nur zur Aufwertung der Fläche mit 8 WP/m<sup>2</sup>, sondern darüber hinaus multifunktional zu einer Verbesserung für den Biotopverbund (Vernetzungsfunktion für wandernde Tierarten).

### Berücksichtigung der Entwicklungszeit von Ausgleichsmaßnahmen

Anhand des Ausgleichskonzepts (Schritt 4) kann der Umfang und die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Maßgebend ist der **Vergleich** des Zustands der Ausgleichsfläche vor (**Ausgangszustand**) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (**Prognosezustand**). In zeitlicher Hinsicht ist eine Ausgleichbarkeit grundsätzlich anzunehmen, wenn sich die Funktionen des jeweils beeinträchtigten Schutzguts auf der Ausgleichsfläche innerhalb dieser Entwicklungszeit wieder zur vollen Qualität wie vor dem Eingriff entwickeln lassen. Maßnahmen können

aber auch in Abhängigkeit vom Ausgangsbiotoptyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (**Endzustand**) in Anspruch nehmen. Für solche Fälle trägt die Festbeschreibung des Prognosezustands auf 25 Jahre der zeitlich erst späteren Wiederherstellung der vollen Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zielbiotop- und Nutzungstyps („**Timelag**“) Rechnung, indem nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden kann. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustands des Zielbiotoptyps anzunehmen ist.

Zur Anwendung und Höhe des Abschlags kann wie folgt vorgegangen werden:

Abb. 12 | Abschlag Timelag

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit**
26 – 49 Jahre	Abschlag = 1 WP
50 – 79 Jahre	Abschlag = 2 WP
≥ 80 Jahre	Abschlag = 3 WP
* stets vom Ausgangsbiotoptyp auf der Maßnahmenfläche abhängig ** s.a. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung	

### Berücksichtigung von Entsiegelungsmaßnahmen

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt eine Entsiegelung zunächst den Schutzgütern Boden und Wasser und dem Schutzgut Klima zugute und fließt damit durch eine verbal-argumentative Bewertung in die Eingriffsregelung ein.

Ausgleichsmaßnahmen, die zu einer Entsiegelung führen, sind in der Regel mit einem hohen zusätzlichen Aufwand u.a. hinsichtlich der Planung, dem Rückbau sowie ggf. dem Grunderwerb verbunden. Entsprechend werthaltig sind die neu geschaffenen Qualitäten der Entsiegelung für den Naturhaushalt. Deshalb ist bei Ausgleichsmaßnahmen, die zu einer Entsiegelung von mindestens 100 m<sup>2</sup> Fläche führen, für die Berechnung des Ausgleichsumfangs für die entsiegelte Fläche ein Entsiegelungsfaktor anzuerkennen. Dieser wird entsprechend des Aufwands der Entsiegelungsmaßnahme differenziert und mit der in Wertpunkten berechneten Aufwertung (s. Schritt 4) des

Schutzgutes Arten und Lebensräume multipliziert. Damit wird eine dem **Aufwand für die Entsiegelung und der Qualität des geschaffenen ökologischen Wertes** angemessene Berücksichtigung in der Kompensationsbilanzierung ermöglicht.

Die nachfolgende Tabelle gibt Richtwerte für diesen Faktor an, die im Regelfall eine sachgerechte Berücksichtigung sicherstellen. Eine Abweichung von diesen Richtwerten kann im konkreten Einzelfall gerechtfertigt sein, erfordert allerdings eine entsprechende Begründung.

Bei der Auswahl von Entsiegelungsflächen ist zu beachten, dass möglicherweise ein Gefährdungspotenzial durch schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten besteht. Denkbar ist auch, dass erst durch die Entsiegelung eine Gefahr i.S.d. Bodenschutzrechts geschaffen würde. Bei Anhaltspunkten für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (vgl. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG).



Abb. 13 | Zuschlag Entsiegelungsfaktor

Ermittlung Entsiegelungsfaktor	
Art der Entsiegelung (Ausgangszustand)	Entsiegelungsfaktor
<p>Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert oder mit wasser-durchlässiger Pflasterdecke  <i>Bsp.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ befestigte Verkehrsfläche</li> <li>■ befestigter Wirtschaftsweg</li> <li>■ Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad</li> <li>■ versiegelte Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft</li> <li>■ sonstige versiegelte Freiflächen</li> </ul>	1,5
<p>Asphaltierte oder betonierte Nebenflächen und Straßen  <i>Bsp.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ sonstige versiegelte Freifläche</li> <li>■ versiegelte Verkehrsfläche</li> <li>■ versiegelter Wirtschaftsweg</li> </ul>	3

**Beispiel:** Die gemeindliche Bauleitplanung sieht als Ausgleich für Eingriffe Maßnahmen der Entsiegelung vor. Innerhalb der Eingriffsregelung erfolgt die Berücksichtigung der mit diesen Maßnahmen erzielten positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter der Eingriffsregelung rechnerisch über die Aufwertung der konkret betroffenen Flächen anhand des Vergleichs ihres Ausgangszustands mit ihrem Prognosezustand (z.B. Ausgangszustand versiegelte Verkehrsfläche (V11, 0 WP) zum Prognosezustand mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212, 8 WP) zur Herstellung eines Biotopverbundes). Daneben kann eine zusätzliche, verbal-argumentative Bewertung in Betracht kommen, wenn die Entsiegelung multifunktional positive Auswirkungen auf andere Schutzgüter (z.B. Boden, Wasser) der Eingriffsregelung hat, die nicht bereits über die rechnerische Aufwertung in Wertpunkten abgedeckt sind.

Die aufwendige und kostenintensive Entsiegelung einer asphaltierten Straße durch vollständiges Abtragen und Entsorgung des Materials einschließlich Unterbau und Entfernung der Schadverdichtung des Unterbodens (Mindestgröße 100 m<sup>2</sup>) und deren Umwandlung in eine Grünfläche zur Herstellung eines Biotopverbundes kann erhebliche positive Auswirkungen haben. Um die positiven Wirkungen zu quantifizieren, wird bei einer derartigen kostenintensiven Entsiegelungsmaßnahme der 3-fache Wert

entsprechend der Biotop- und Nutzungstypenliste des künftigen (aufgewerteten) Bestandes herangezogen (im Beispiel also 2400 WP bei einer Aufwertung von 8 WP/m<sup>2</sup> auf einer Fläche von 100 m<sup>2</sup>).

Entfaltet die Entsiegelung über die Eingriffsregelung hinaus positive Auswirkungen auf Belange außerhalb der Eingriffsregelung, werden diese in der Abwägung der übrigen Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

**Beispiel:** Wird eine 500 m<sup>2</sup> große Fläche mit ungebundener Befestigung oder wasserundurchlässiger Pflasterdecke (V12, 1 WP) entsiegelt, um darauf eine Fläche mit mesophilen Gebüschten bzw. Hecken (B112, WP 10) herzustellen, so ist die Aufwertung zum Zielbiotop (9WP/m<sup>2</sup>) mit einem Faktor von 1,5 zu multiplizieren (6750 WP) und in die Ausgleichsbilanzierung einzustellen.

### Bilanzierung der Maßnahmen

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf (Schritt 3) wird dem durch die Aufwertung der Maßnahmenflächen rechnerisch ermittelten Ausgleichsumfang (Schritt 5) anhand einer Wertpunktbilanz der Biotop- und Nutzungstypen **bilanzierend** gegenübergestellt.

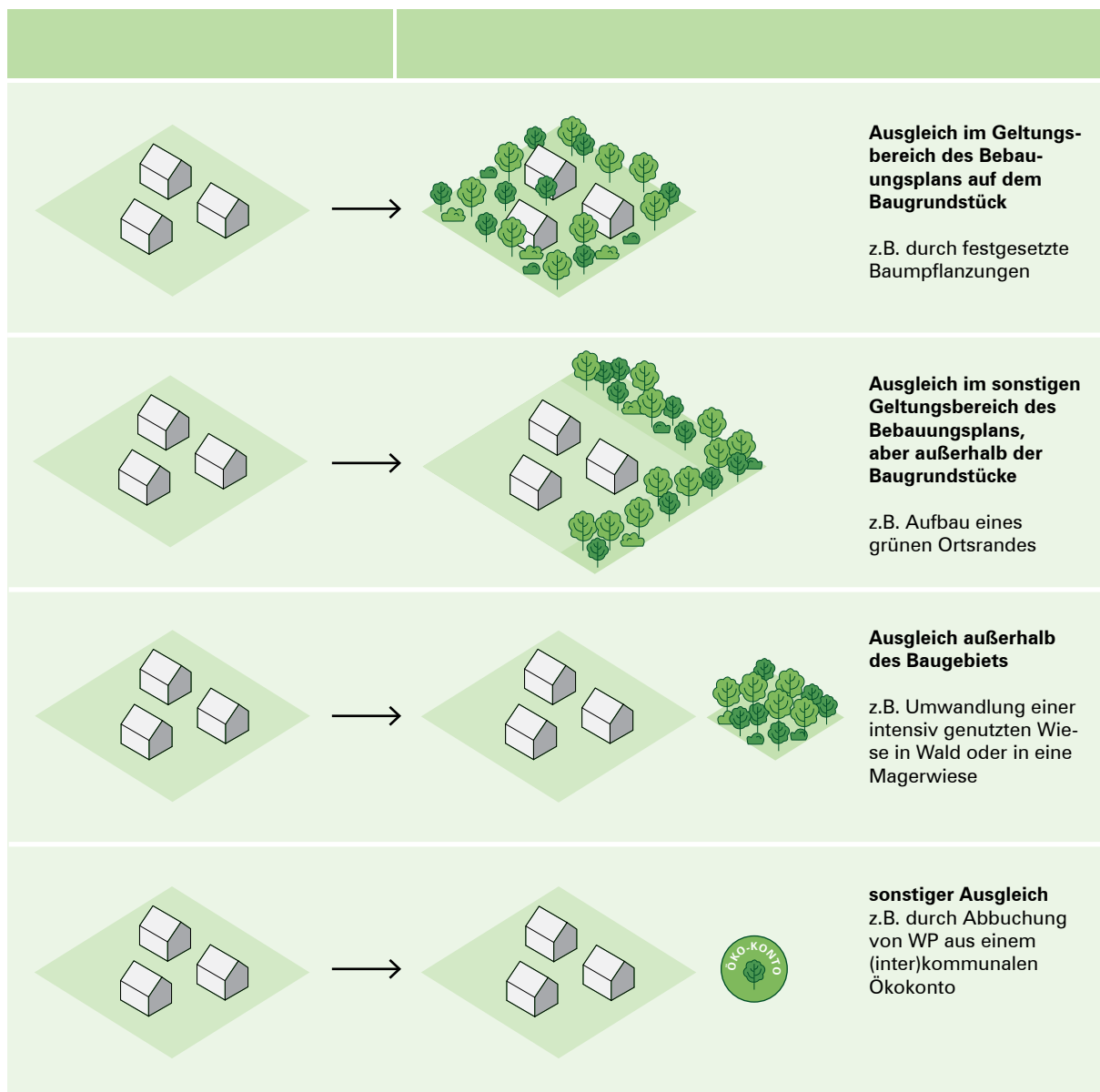
Die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs der nicht anhand von Biotopwertpunkten bewertbaren Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes erfolgt in der verbal-argumentativen Gegenüberstellung der jeweils betroffenen Schutzgüter und der Aufwertung auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen mit Bezug zu den Wertstufen - hoch, mittel, gering der Liste 1 a-c. Grundsätzlich muss jedoch eine getrennte Bilanzierung der Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erfolgen.

Die Anlage 3 enthält ein Muster für die Dokumentation der Bilanzierung im Sinne einer vergleichenden Gegenüberstellung.

Für die betroffenen geschützten Biotope und deren Wiederherstellung und den Waldausgleich ist eine gesonderte Bilanzierung vorzunehmen.

Die Ergebnisse der Bilanzierung sind im Umweltbericht schutzgutbezogen zu dokumentieren. Sofern durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kein vollständiger Ausgleich erfolgt oder möglich ist, muss dies im Umweltbericht begründet dargelegt werden.

Abb. 14 | Ausgleichsmöglichkeiten





### 3.3.3 | Die Abwägung nach dem Baugesetzbuch

Nach den bisherigen Arbeitsschritten wurde der aus fachlicher Sicht erforderliche volle Ausgleichsumfang ermittelt. Die Frage, welcher Ausgleich letztlich festgesetzt wird, ist nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB aufgrund einer umfassenden Abwägung zu entscheiden. Die **Abwägung** ist in § 1 Abs. 7 BauGB geregelt. Danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle **öffentlichen und privaten Belange** gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Welche Belange jeweils abwägungsrelevant sind und mit welchem Gewicht sie in die Abwägung einzustellen sind, muss im konkreten Einzelfall ermittelt werden. Es ist die Aufgabe der Gemeinde, dies individuell festzustellen.

Die bei der Abwägung zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange sind in § 1a BauGB speziell hervorgehoben. Neben der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen sind nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB weitere Umweltbelange abwägungsrelevant, wie etwa der **sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden**, die **Wiedernutzbarmachung von Flächen**, Möglichkeiten der **Innenentwicklung** oder die **Begrenzung von Bodenversiegelungen**. Den Belangen von Natur und Landschaft kommt in der Abwägung kein abstrakter Vorrang gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen zu. Ein Vorrang kann sich aber aus den Umständen der konkreten Planungssituation ergeben. Bei der **Gewichtung der Belange** kommt dem Ziel, mit der Bauleitplanung auch die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den **Klimaschutz und die Klimaanpassung** zu fördern (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB), ein erhebliches inneres Gewicht zu. Zu berücksichtigen ist auch, dass in der Abwägung nicht nur über das „Ob“ eines Eingriffs, sondern zugleich auch über den Ausgleich zu entscheiden ist.

In der Abwägung muss sich die Gemeinde vor allem mit gegenläufigen Interessen auseinandersetzen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB können etwa im Einzelfall die in § 1 Abs. 6 Nrn. 2 und 8 BauGB genannten Belange – Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Belange der Wirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen – gegenüberstehen. Insbesondere können hier Naturschutz und Landschaftspflege mit dem Klimaschutz (hier besonders die

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>) in Ausgleich zu bringen sein, betroffen durch die Belange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f und Nr. 8 Buchstabe e BauGB. In der Auseinandersetzung mit diesen Belangen kann die Gemeinde je nach den Umständen des Einzelfalls rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis kommen, dass der ermittelte Ausgleichsumfang vollständig oder auch nur teilweise in den Bauleitplan aufgenommen wird.

Die in der Planung vorgesehenen **Ausgleichsmaßnahmen fließen in der Regel über die Eingriffsregelung in die Abwägung** ein. Die Gemeinden können aber auch zu dem Ergebnis gelangen, dass bei der Eingriffsermittlung bereits bestehende positive Auswirkungen einer freiwilligen oder durch Förderprogramme unterstützten Extensivierung (Vertragsnaturschutz, KULAP-Maßnahmen) hinsichtlich unterschiedlicher Möglichkeiten im Umgang mit den naturschutzrechtlichen Schutzgütern im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden sollten, und insoweit den nachgewiesenen Ausgangszustand der Fläche vor der Extensivierung berücksichtigen. Wenn und soweit sich die Maßnahmen jedoch außerhalb der Eingriffsregelung auch auf andere Belange auswirken, sind sie bei der Abwägung jener Belange zu berücksichtigen. So können Ausgleichsmaßnahmen zu einer erheblichen Verbesserung des städtebaulichen Gefüges führen und damit städtebauliche Belange stärken, die von der Eingriffsregelung nicht erfasst werden.

Beispielsweise kann die aufwendige und kostenintensive Entsiegelung und Umwandlung einer innerörtlichen Brachfläche zu einer Grünfläche wichtige Funktionen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfüllen. Wenn im Zuge von Entsiegelungsmaßnahmen attraktive öffentliche Grünräume entstehen, kann ein erheblicher Mehrwert für die Lebensqualität und die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Umgebung oder gar für die gemeindliche Klimaanpassung geschaffen werden. Im Sinne einer erfolgreichen Innenentwicklung kann einer solchen Maßnahme eine entscheidende städtebauliche Bedeutung zukommen. Die positiven Wirkungen

---

<sup>3</sup> Für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Entwicklung von PV-Freiflächenanlagen wird auf das aktualisierte Rundschreiben zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen des StMB hingewiesen.

dieser Ausgleichsmaßnahme für städtebauliche Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 BauGB oder Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sowie § 1a Abs. 1 S. 1 BauGB können über die bloße Berücksichtigung allein in der Eingriffsregelung nicht oder nicht vollständig erfasst werden. Gleiches würde für eine großflächige außerörtliche Entsiegelung gelten, die neben dem positiven Effekt für Schutzgüter der Eingriffsregelung zur städtebaulich vorteilhaften Bildung eines kompakten Siedlungskörpers beiträgt.

Um diesem Umstand innerhalb der Abwägung gerecht zu werden, kann es u.U. gerechtfertigt sein, den in Kapitel 3.3.2 beschriebenen Entsiegelungsfaktor anzupassen. In der Abwägung soll damit, eine dem Aufwand für die Entsiegelung und der Qualität des geschaffenen ökologischen Wertes angemessene Berücksichtigung in der Ausgleichsbilanzierung festgelegt werden.

Neben den folgenden Darstellungen zur Berücksichtigung von Maßnahmen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, zählt die Anlage 4 darüber hinaus weitere Maßnahmen zu Klimaschutz/Klimaanpassung und zur Biodiversität im städtebaulichen Kontext auf.

**Beispiel:** Die Stadt entscheidet sich, aufgrundlage ihres Klimakonzeptes im Innenbereich eine betonierte Fläche mit einzelnen Hochbauten zu erwerben und zurückzubauen, um im Sinne eines klimagerechten Städtebaus als Teil eines Biotopverbundes einen innerörtlichen 1500 m<sup>2</sup> großen Magerrasenstandort zu entwickeln. Es werden keine Altlasten vorgefunden. Die innerhalb der Eingriffsregelung vorgefundenen Richtwerte zur Anerkennung dieser kosten-, und zeitintensiven Entsiegelungsmaßnahme werden dem tatsächlichen Aufwand nicht gerecht und können mit Blick auf u.a. den Grunderwerb der innerörtlichen Fläche und die Rückbaukosten der einzelnen Hochbauten, eine Anpassung des Entsiegelungsfaktors im Rahmen der Abwägung erfordern. Aufgrund der Komplexität der Maßnahme wird angeraten bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Planung das Gespräch mit der Unteren Natur- und Bodenschutzbehörde zu suchen.

**Beispiel:** Die gemeindliche Bauleitplanung sieht Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität in bestehenden Siedlungszusammenhängen vor, die auch zum Ausgleich von Eingriffen dienen. Diese Maßnahmen wirken sich innerhalb der Eingriffsregelung positiv auf die Schutzgüter aus, indem sie z.B. Lebensräume für Tier- und Pflanze-

narten in der Stadt neu schaffen oder aufwerten. Diese Aufwertung wird in der Eingriffsregelung rechnerisch erfasst. Falls die Maßnahmen darüber hinaus multifunktional zu weiteren Funktionsverbesserungen für Schutzgüter führen, die nicht bereits über die rechnerische Aufwertung abgedeckt sind, wird die Aufwertung verbal-argumentativ bei der Ermittlung des Ausgleichsumfangs erfasst. Damit werden allerdings noch nicht die erheblichen Vorteile erfasst, die gerade in urbanen Gebieten mit diesen Maßnahmen im Hinblick auf die Bedürfnisse der Bevölkerung nach gesunden Wohnverhältnissen erreicht werden können. Diese über die Eingriffsregelung hinausgehenden Wirkungen werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

#### **Klimaanpassungsmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Gebiets**

**Beispiel:** Gemeindliche Planungen sehen im Stadtgebiet, aber außerhalb des Eingriffs-Bebauungsplans Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vor. Diese Maßnahmen, wie die Anlage von blaugrünen Dächern (die Kombination von Begrünung und Wasserspeicherung auf Dächern), Innen- und Hinterhofbegrünungen oder die Beseitigung bestehender Barrieren für den Kalt- und Frischluftaustausch können negative Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt und die Lebensqualität in der Stadt vermindern. Besonders in klimatisch stark belasteten Innenstadtgebieten gilt es deshalb, bei Neubauvorhaben und bei der Verdichtung im Bestand Anpassungsmaßnahmen umzusetzen, die helfen, solche negativen Auswirkungen zu vermeiden (s. Anlage 4). Die oben genannten Maßnahmen zur Klimavorsorge können im Regelfall im Zuge der Eingriffsregelung nicht als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden. Diese Maßnahmen zur Entkoppelung von negativen Auswirkungen des Wachstums der Stadt auf die Umwelt und das Klima können in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden.

#### **Klimaanpassungsmaßnahmen innerhalb des B-Plan-Gebiets**

**Beispiel:** Die gemeindliche Bauleitplanung sieht Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vor, die auch dem Ausgleich oder der Verminderung von Eingriffen dienen, hier vor allem in den durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung relevanten Handlungsfeldern wie: „Tempe-

ratur-, Hitzeentwicklung und Starkregenereignisse“ (s. Anlage 4). Diese Maßnahmen, wie bspw. Baum- und Strauchpflanzungen, Dach- oder Fassadenbegrünungen sowie Innen- und Hinterhofbegrünungen wirken sich innerhalb der Eingriffsregelung positiv auf verschiedene Schutzgüter aus. Klimaanpassungsmaßnahmen haben in der Regel vielfältige Wirkungen, vor allem zum Beispiel die Dachbegrünung. Sie kann Eingriffe in Natur und Landschaft vor Ort vermindern und die biologische Vielfalt steigern. Sie kommt aber auch der Klimaanpassung zugute, weil sie gerade bei hohen Substraten oder zusätzlicher Re-

tentionsausrichtung Wasser speichert, im Sommer kühlt, die Kanalisation entlastet und somit auch dem Hochwasserschutz dient. Außerdem isoliert ein grünes Dach und hilft so, Energie zu sparen. Diese über die Eingriffsregelung hinausgehenden Wirkungen von Klimaanpassungsmaßnahmen können in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Die maßgeblichen Erwägungen der Gemeinde müssen in der **Begründung des Bebauungsplans** bzw. im **Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans** ihren Niederschlag finden.

## 4. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten/vertragliche Vereinbarungen/Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster

Der Gemeinde stehen unterschiedliche Instrumente zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Neben den **Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten** in Bauleitplänen, können für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch **städtebauliche Verträge** oder sonstige **geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen** getroffen werden. Der jeweilige von der Gemeinde gewählte Weg soll darauf gerichtet sein, eine naturschutzfachliche Aufwertung in dem angestrebten Umfang und möglichst zeitnah herbeizuführen und insbesondere ihre fachgerechte Umsetzung sicherzustellen. Soweit der **Flächennutzungsplan** insbesondere mit integriertem Landschaftsplan dazu bereits in den Grundzügen entsprechende Darstellungen enthält, sind diese in der Bebauungsplanung zu konkretisieren. Gegebenenfalls können die Anforderungen der Eingriffsregelung durch einen integrierten **Grünordnungsplan** konkretisiert werden.

### 1. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Bauleitplänen

Maßgebend für Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplans ist der abschließende **Katalog** möglicher Festsetzungen in **§ 9 BauGB**. Die wichtigste Rechtsgrundlage für die Erfüllung von Ausgleichsverpflichtungen stellt dabei § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Sie ermächtigt umfassend zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, ohne diese in-

haltlich näher zu bestimmen und zu beschränken. Die auf Maßnahmen, Handlungs- bzw. Unterlassungspflichten gerichtete Festsetzung kann überlagert werden mit der Ausweisung von Flächen im Bebauungsplan, die sich für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen besonders eignen, wie z.B. Grün- oder Wasserflächen (Nr. 15, 16) und Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Nr. 18).

Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, kann ihre **funktionale Verknüpfung** nach § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB planerisch durch entsprechende Darstellungen und durch Festsetzungen (im Eingriffsbebauungsplan) festgeschrieben werden. Eine Zuordnungsfestsetzung ist für den **Vollzug des Ausgleichs** und insbesondere für die **Refinanzierung** der Gemeinde von Bedeutung.

### 2. Städtebauliche Verträge

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können gem. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vertragliche Vereinbarungen in einem **städtebaulichen Vertrag** im Sinne von § 11 BauGB getroffen werden. Die vertraglichen Vereinbarungen treten an die Stelle von Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Maßnahmen, die Gegenstand des Vertrags sind, können **außerhalb** des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, auch außerhalb der planenden Gemeinde. Liegen die Flächen außerhalb der planenden Gemeinde ist eine Abstimmung der Planung mit der betroffenen Gemeinde ratsam. Bei benachbarten Gemeinden sind die Bauleitpläne nach § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB aufeinander abzustimmen.

Die Durchführung des Ausgleichs durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kommt insbesondere in Betracht, wenn der Ausgleich an anderer Stelle als am Eingriffsort erfolgen soll. Hier kann der Vorhabenträger zur **Realisierung** des Ausgleichs verpflichtet und zusätzlich Kontrollmechanismen verankert werden, um den Vertragsvollzug zu sichern. Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann die **Übernahme von Kosten** oder sonstigen Aufwendungen durch den Bauherrn vereinbart werden, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die – so wie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bevorratung von Flächen und durch vorgezogene Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen eines Ökokontos (s.a. Anlage 5) – Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Je weniger Eigentümer in einem Baugebiet vorhanden sind, desto eher bietet sich eine vertragliche Lösung an.

Die Durchführung von im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen ist im Allgemeinen nur dann hinreichend gesichert und kann der Abwägung zugrunde gelegt werden, wenn der Träger des Vorhabens an den in Betracht kommenden Flächen dinglich berechtigt ist, sei es als Eigentümer oder aufgrund einer dinglichen Belastung des Grundstücks, die die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sichert. Eine dingliche Sicherung ist entbehrlich bzw. eine schuldrechtliche Vereinbarung ist ausreichend, wenn sie mit einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft abgeschlossen wird, weil davon auszugehen ist, dass diese sich vertragstreu verhalten wird.

### 3. Sonstige geeignete Maßnahmen

Die Berücksichtigung von sonstigen geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich setzt nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB voraus, dass die Flächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, im Eigentum der Gemeinde stehen oder dass insoweit ein dinglich gesichertes Recht zugunsten der Gemeinde besteht, das die Durchführung der

Ausgleichsmaßnahmen sichert. Darüber hinaus muss sich aus weiteren Umständen ergeben, dass zum Zeitpunkt des Bebauungsplanbeschlusses mit hinreichender Sicherheit zu erwarten ist, dass die Maßnahmen auch tatsächlich durchgeführt werden. Das kann sich aus überörtlichen Planungen, Darstellungen des Flächennutzungsplans, Beschlüssen des Rates und Erklärungen der Gemeinde, von denen die Gemeinde nicht ohne weiteres abrücken kann, aus abgeschlossenen Verträgen oder aus mit hinreichender Sicherheit in Zukunft in Kraft tretenden Verträgen, ergeben. Notwendig ist ein Mindestmaß an rechtlicher Bindung der Gemeinde im Hinblick auf die Durchführung der hinreichend genau beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen.

### 4. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster

Nach Art. 9 Satz 4 BayNatSchG übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im **Ökoflächenkataster**. Die Verpflichtung besteht, wenn eine Gemeinde Ausgleichsmaßnahmen oder Ausgleichsflächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB in einem gesonderten Bebauungsplan (**Ausgleichsbauungsplan**) festsetzt oder wenn die Gemeinde Ausgleichsmaßnahmen auf von ihr – gegebenenfalls auch vertraglich – bereitgestellten Flächen durchführt. Unabhängig von der gesetzlichen Meldepflicht wird den Gemeinden empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen stets zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden. Damit kann ein umfassender Überblick über die Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet gewährleistet werden. Dieser Überblick kann einen wesentlichen Beitrag für eine effiziente Flächennutzung leisten.

Für die Meldung wurde vom LfU ein elektronischer Meldebogen entwickelt ([https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/flaechenmeldung/ausgleich\\_ersatz/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleich_ersatz/index.htm)). Sie ist unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans unter Verwendung des ausgefüllten elektronischen Formblatts zusammen mit einem Lageplan 1:5.000 oder 1:10.000, vorzugsweise ausschließlich auf elektronischer Weise, dem LfU zuzuleiten.

## 5. Umsetzung und rechtliche Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen

### 5.1 | Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung

Unmittelbare gesetzliche Vorgaben zum Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gibt es nicht. Die Umsetzung der Maßnahmen muss nicht zwingend zeitgleich zum Eingriff, sie soll jedoch möglichst zeitnah erfolgen. Die Durchführung der Maßnahmen muss aber rechtlich gesichert sein. Für artenschutzrechtliche Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen für Natura 2000-Gebiete gelten besondere Vorgaben.

### 5.2 | Dauer der Maßnahme

Flächen, bzw. die jeweiligen Maßnahmen müssen solange zur Verfügung stehen, solange die erheblichen Beeinträchtigungen des Eingriffes wirken.

Ausgleichsmaßnahmen sind im jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten. Der **Unterhaltungszeitraum** wird im Bebauungsplan festgelegt. Dabei wird unterschieden zwischen dem Zeitraum für die Maßnahmen zur Herstellung und Erreichung des Entwicklungsziels (**Herstellungs- und Entwicklungspflege**) und – soweit erforderlich – Maßnahmen zu dessen Aufrechterhaltung (**Unterhaltungspflege**). Gewährleistet bereits die Herstellung einer Ausgleichsmaßnahme ohne weiteres menschliches Zutun die notwendige Wiederherstellung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds, bedarf es keiner Festlegung einer Unterhaltungspflege. Setzt die Erreichung des Ausgleichsziels dagegen eine dauerhafte Unterhaltungspflege voraus, erfolgt die Unterhaltung solange, bis die Wirkungen des Eingriffs tatsächlich kompensiert sind.

Die Festlegung des Zeitraums für die Herstellung, Entwicklung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach naturschutzfachlichen Kriterien unter Berücksichtigung des **Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit**. Der Zeitraum darf in der Regel 25 Jahre nicht überschreiten. Mit Blick auf die Verpflichtung nach Art. 1 Satz 1 BayNatSchG, wonach die Gemeinden ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewirtschaften, kann auch ein längerer Zeitraum in Betracht kommen. Nach Ablauf der Pflegeverpflichtung können für ggf. weiter erforderliche Pflegemaßnahmen öffentliche Fördergelder in Anspruch genommen werden.

### 5.3 | Rechtliche Sicherung

Die Ausgleichsflächen sind soweit erforderlich rechtlich zu sichern. Eine gesonderte Sicherung ist nicht erforderlich, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind oder durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden. Ist dies nicht der Fall, muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche **dinglich gesichert** werden. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die dingliche Sicherung wird als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und zusätzlich wird der Ausgleich je nach Zweck als Reallast gemäß § 1105 BGB ausgestaltet.

Eine dingliche Sicherung ist nur entbehrlich, wenn Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken staatlicher oder kommunaler Träger stattfinden. Bei Veräußerung des Grundstücks eines solchen Trägers muss die dauerhafte Funktion der Maßnahme allerdings durch dingliche Sicherung, bei sonstiger Überlassung, z. B. bei Verpachtung, durch entsprechende vertragliche Regelung gewährleistet sein. Eine dingliche Sicherung ist in Anlehnung an § 9 Abs. 5 in Verbindung mit § 11 Abs. 2 Satz 2 BayKompV sowie den Vollzughinweisen PIK und BayKompV (s. Anlage 6) auch entbehrlich, wenn PIK-Maßnahmen auf wechselnden Flächen durch einen leistungsstarken, zuverlässigen und fachlich qualifizierten Maßnahmenträger umgesetzt werden, der vom BayLfU als gewerblicher Ökokontenbetreiber staatlich anerkannt ist oder die dafür erforderlichen Zertifizierungskriterien erfüllt oder es sich um eine staatliche Einrichtung handelt, die diese Kriterien erfüllt.

Die **Eintragung im Grundbuch** erfolgt zugunsten der Gemeinde, der nach § 4c BauGB die Kontrolle der Maßnahmen obliegt. Bei Aufnahme einer Fläche in das **Ökokonto** empfiehlt es sich für die Gemeinde, soweit sie nicht selber Eigentümerin der Fläche ist oder das Eigentum daran erwirbt, sich vom Eigentümer zusichern zu lassen, dass er sein Grundstück bei späterer Bestimmung als Ausgleichsfläche mit entsprechenden Verpflichtungen belasten wird.



## 6. Überwachung der Maßnahmen

Die Gemeinden **überwachen** nach § 4c BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB (Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen) oder nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (vertragliche Vereinbarungen oder sonstige Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen). Die Gemeinden nutzen dabei die im **Umweltbericht** enthaltene Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sowie Informationen von Behörden, sofern sie nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens über erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans unterrichtet werden (§ 4c BauGB). Es ist darauf zu achten, dass der einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildende Umweltbericht gemäß § 2a Satz 3 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe b die zur Überwachung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendigen Angaben enthält.

Die Art der zu überwachenden Parameter und die Dauer der Überwachung richten sich nach der Art, dem Standort und dem Umfang des Bauleitplans sowie dem Ausmaß seiner Auswirkungen auf die Umwelt und müssen angemessen sein. Kommt

die Gemeinde ihren gesetzlichen Verpflichtungen nicht nach, kommen kommunalaufsichtliche Maßnahmen in Betracht. Dabei könnte die untere Naturschutzbehörde als Fachstelle eingeschaltet werden. Eine primäre, unmittelbare Fachaufsicht durch die untere Naturschutzbehörde findet nicht statt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen benötigt eine fachliche Kontrolle. Es gilt zu beurteilen, ob das jeweilige Entwicklungsziel unter den gegebenen Bedingungen (Standort, erfolgte Pflanzung/Ansaat, Pflege etc.) erreicht werden kann. Häufig werden die Herstellungsmaßnahmen plangemäß ausgeführt, die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege wird jedoch nicht zielgerichtet und konsequent fortgeführt. Gerade bei komplexen Maßnahmen mit naturschutzfachlich hochwertigen Zielbiotoptypen können auch unerwartete Entwicklungen auftreten, sodass ein gelegentliches Nacharbeiten und Nachjustieren in Betracht kommen kann.

Gegebenenfalls empfiehlt sich die Vergabe der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kontrollaufgabe an externe Gutachter, an eine Ausgleichsagentur oder an einen Ökokontobetreiber, der auch diese Dienstleistungen anbietet.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat einen Handlungsleitfaden „Qualitätsmanagement Kompensation“ erstellt (s. LfU-Internetseite). Neben Hilfestellungen zur Planung, Vorhabenzulassung und Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen werden der Einsatz effektiver Kontrollmechanismen erläutert und Best-Practice-Beispiele vorgestellt.

## 7. Kostenerstattung

Ein gewichtiges Anliegen der Gemeinden ist es, dass die Kosten für die Bereitstellung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen – so weitgehend wie rechtlich möglich – von den Verursachern, also den Eigentümern bzw. Vorhabenträgern, übernommen werden. Nur bei Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück selbst ist deren Finanzierung durch den Bauherrn sichergestellt. Werden die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den Baugrundstücken selbst festgelegt, bestimmt § 135a Abs. 2 BauGB, dass die Gemeinden diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür

erforderlichen Flächen bereitstellen sollen, sofern dies nicht auf andere Weise (städtebaulicher Vertrag) gesichert ist.

Zur Refinanzierung der ihr entstehenden Kosten hat die Gemeinde drei Möglichkeiten:

- Erlass von Kostenerstattungsbetragsbescheiden,
- Abschluss von Ablösevereinbarungen und
- Abschluss von städtebaulichen Verträgen.

Will die Gemeinde **Kostenerstattungsbeträge** erheben, ist sie in der Praxis gut beraten, wenn sie eine

Satzung (§ 135c BauGB) erlässt, in der die Grundsätze der Kostenerstattung bei Ausgleichsmaßnahmen geregelt sind. In dieser Satzung sollte auch darauf hingewiesen werden, dass die Gemeinde die Möglichkeit besitzt, mit den Pflichtigen **Ablösevereinbarungen** zu schließen. Beiträge können jedoch nur dann erhoben werden, wenn die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind. Wie die Zuordnung erfolgt, hängt davon ab, welche Ausgleichsvariante die Gemeinde gewählt hat. In jedem Fall muss die Gemeinde im Bebauungsplan jedoch klar bestimmen, was als Ausgleichsmaßnahme anzusehen ist.

Grundsätzlich erfolgt die Zuordnung im Eingriffsbebauungsplan durch eine textliche Festsetzung. So kann die Gemeinde z. B. im Eingriffsbebauungsplan unter dem Punkt „Ausgleichsmaßnahmen“ festsetzen, dass der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung im Rahmen einer Sammelausgleichsmaßnahme auf bestimmten anderen Grundstücken erfolgt. Sind dabei die Ausgleichsmaßnahmen selbst im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans festgesetzt oder handelt es sich um Maßnahmen, die sich im Geltungsbereich eines Ausgleichsbebauungsplans befinden und dort festgesetzt sind, so ist es ausreichend, dass die Zuordnung lediglich auf die entsprechenden Festsetzungen Bezug nimmt. Anders ist es, wenn die Gemeinde auf von ihr bereitgestellten Flächen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vornimmt. Dann müssen im Eingriffsbebauungsplan die Ausgleichsflächen insbesondere nach ihrer Lage genau bestimmt und auch die Ausgleichsmaßnahme selbst muss eindeutig definiert werden. Dies gilt im Grundsatz auch dann, wenn die Ausgleichsmaßnahmen bereits in einem Ökokonto enthalten sind und jetzt abgebucht werden sollen.

Durch diese Zuordnung im Bebauungsplan und die Satzung nach § 135c BauGB können die Vorhabenträger bzw. die Eigentümer der Grundstücke durch Bescheide verpflichtet werden, die Kosten für den Grunderwerb bzw. die sonstige dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen sowie den Aufwand für die Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen zu tragen. Dazu gehören auch die Kosten der Freilegung des Grundstücks und unter bestimmten Voraussetzungen auch Fremdfinanzierungskosten der Gemeinde. Kosten für gemeindeeigenes Personal oder eine allgemeine Verwaltungskostenpauschale können jedoch grundsätzlich nicht geltend gemacht werden. Inwieweit kapitalisierte Pflegeleistungen erstattungsfähig sind, wird vom Gesetz nicht

geregelt. Dabei wird man zwischen Pflegemaßnahmen unterscheiden müssen, die noch der Herstellung bzw. Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen zugerechnet werden können und solchen, die bereits ausschließlich der Unterhaltung dienen. Bei der Kostenerstattung gemäß §§ 135a - c BauGB gehören die Kosten für die Unterhaltungspflege nicht zu den erstattungsfähigen Kosten. Die Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Unterhaltungspflege sollte der Festsetzung und Begründung klar zu entnehmen sein. Diese konkreten Pflegezeiten sollten auch in die gemeindliche Satzung übernommen werden. Für die Pflege der Ausgleichsflächen nach Erreichen der angestrebten ökologischen Funktion (die Unterhaltungspflege) können die einschlägigen Förderprogramme in Anspruch genommen werden.

Insbesondere bei Maßnahmen für den Ausgleich außerhalb des Baugebiets<sup>4</sup> empfiehlt es sich dringend für die Gemeinde, die Refinanzierung im Rahmen eines **städtebaulichen Vertrags** gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zu regeln. Die Eigentümer der zu überplanenden Grundstücke bzw. die Vorhabenträger können sich darin entweder dazu verpflichten, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen selbst herzustellen und zu unterhalten oder dazu, die erforderlichen Kosten zu übernehmen. Die erste Konstellation kommt vor allem dann in Betracht, wenn die Eigentümer bzw. Vorhabenträger auch Eigentümer der Flächen sind, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, oder wenn sie diese Flächen – etwa von der Gemeinde – erwerben können. Die zweite Konstellation bietet sich an, wenn die Gemeinde Eigentümerin der entsprechenden Flächen ist und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen selbst übernehmen will. Die Gemeinde sollte diese Verträge – wie alle städtebaulichen Verträge – frühzeitig, in der Regel jedoch spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abschließen.

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen können von der Gemeinde erst geltend gemacht werden, wenn die Baugrundstücke baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen und die Ausgleichsmaßnahmen hergestellt sind (§ 135a Abs. 3 BauGB). Die Gemeinde kann aber nach Satzung gemäß § 135c BauGB Vorauszahlungen fordern. Für die Verteilung der insgesamt entstehenden Kosten für Ausgleichsmaßnahmen muss unterschieden werden zwischen:

---

<sup>4</sup>Das gilt insbesondere auch für PIK-Maßnahmen auf wechselnden Flächen; vgl. hierzu Anlage 5



- dem Ausgleich für die durch Bauvorhaben verursachten Eingriffe und
- dem Ausgleich für die durch die Erschließungsanlagen verursachten Eingriffe; diese Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Erschließungsaufwands und daher nach Erschließungsbeitragsrecht abzurechnen.

Um in der Praxis eine handhabbare Abgrenzung zu erreichen, ist es erforderlich, dass der Bebauungsplan selbst eine Aussage darüber enthält, welcher Anteil der Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen auf die privaten Baugrundstücke und welcher Anteil auf die Erschließungsanlagen entfällt. Ein solches Vorgehen wird über eine Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB zugelassen.

Als grober Anhalt für die Aufteilung kann das Verhältnis der Versiegelungen herangezogen werden, die durch die privaten Baumaßnahmen einerseits bzw. durch die Erschließungsanlagen andererseits hervorgerufen werden. Diese Aufteilung der zunächst insgesamt ermittelten Kosten der Gemeinde für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist notwendig.

Das Erschließungsbeitragsrecht sieht nach § 131 Abs. 2 BauGB entsprechend des jeweiligen Vorteils und dem für die Abrechnung von Ausgleichsmaßnahmen maßgeblichen § 135b BauGB entsprechend des jeweiligen Verursacheranteils die Verteilung der Kosten auf die betroffenen Eigentümer nach unterschiedlichen Maßstäben vor.

Die Aufteilung der Ausgleichskosten, die einerseits durch die geplanten Bauvorhaben, andererseits durch die Erschließungsanlagen veranlasst wurden, kann – soweit nicht ohnehin der Ausgleich getrennt ermittelt und zugeordnet wurde – im Rahmen der Verteilung nach § 135b BauGB erfolgen. Die Aufteilung der Kosten ist zu fixieren.

Eine solche Aufteilung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen ist allerdings dann nicht erforderlich, wenn im Baugebiet nur wenige Eigentümerinnen und Eigentümer oder Investierende betroffen sind, die vertraglich alle Kosten für Erschließung und Ausgleich übernehmen (§ 124 BauGB und § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Mit einer solchen vertraglichen Regelung lassen sich ggf. sehr aufwändige Abrechnungen vermeiden.

## 8. Anhang

- Anlage 1**      Bewertung des Ausgangszustands  
                    (Liste 1a bis 1c)  
                    S. 37
- Anlage 2**      Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen/  
                    Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors  
                    S. 40
- Anlage 3**      Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/  
                    Bilanzierung“  
                    S. 46
- Anlage 4**      Maßnahmen zur Biodiversität und Klimaschutz-  
                    maßnahmen im städtebaulichen Kontext  
                    S. 47
- Anlage 5**      Die Bedeutung von Flächenbevorratungs-  
                    konzepten/Ökokonto  
                    S. 49
- Anlage 6**      Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen  
                    (PIK-Maßnahmen)  
                    S. 51
- Anlage 7**      Fallbeispiele  
                    S. 53

# Anlage 1:

## Bewertung des Ausgangszustand

**Liste 1a:** Einstufung des Zustands des Plangebietes und der Maßnahmenflächen nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit der Bewertung **gering**

### Schutzgüter mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

#### Arten und Lebensräume:

naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der BayKompV, wie z.B.:

- stark bis vollständig veränderte Fließgewässer
- naturferne Gräben und Kanäle
- artenarme Säume und Staudenfluren
- Tritt- und Parkrasen
- Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung
- strukturarme Privatgärten und Kleingartenanlagen
- Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen
- Ruderalflächen im Siedlungsbereich (vegetationsarm oder mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren)
- naturferne Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen, Deponien
- Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume
- Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig)
- Gleisanlagen und Zwischengleisflächen
- Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsweegen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)
- Gebüsche/Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten
- Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen junger Ausprägung\*
- Feldgehölz mit überwiegend gebietsfremden Arten junger Ausprägung
- Schnitthecken
- intensiv bewirtschaftete Äcker
- Ackerbrachen
- Intensivgrünland
- Weihnachtsbaumkulturen, Baumschulen, Obstplantagen
- intensiv bewirtschaftete Rebkulturen
- Nadelholzforste junger Ausprägung
- nicht standortgerechte Laub(misch)wälder junger Ausprägung

#### Boden und Fläche

- versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige Beläge
- befestigte Verkehrs- und Langerflächen, befestigte Sportflächen (z.B. Kunststoffbahnen)

#### Wasser

- verrohrte Gewässer
- naturfern ausgebaute Gewässer
- Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser
- Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen)

#### Klima und Luft

- großflächig versiegelte Bodenbereiche
- Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld
- Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

#### Landschaftsbild

- Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsstellen (heterogene Bauformen)
- Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung
- ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften

\* Bei Einzelbäumen kann der Baum (Fläche der Baumkrone) oder der darunterliegende Bestand bewertet werden. Es wird empfohlen, im Regelfall den höherwertigen Bestand anzunehmen. Ist der Baumbestand höherwertiger als der Traufbereich, wird der Baum (Fläche der Baumkrone) bewertet. Ist der Baum nicht so hochwertig (z. B. auf Magerrasen), wird der Magerrasen bewertet.

**Liste 1b:** Einstufung des Zustands des Plangebietes und der Maßnahmenflächen nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit der Bewertung **mittel**

Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	
<p><b>Arten und Lebensräume:</b> Biotop- und Nutzungstypen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen gemäß Biotopwertliste der BayKompV, wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ deutlich veränderte Fließgewässer sowie naturferne bis bedingt naturnahe Stillgewässer inklusive ihrer Wechselwasserbereiche</li> <li>■ extensiv bewirtschaftete Äcker mit seltener Segetalvegetation</li> <li>■ mäßig extensiv bis extensiv genutztes oder mehrjährig brachgefallenes Grünland (auch Feucht- und Magerstandorte)</li> <li>■ mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren sowie artenreiche Säume und Staudenfluren auf frischen bis mäßig trockenen Standorten</li> <li>■ Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen mit naturnaher Entwicklung</li> <li>■ mesophile Gebüsche/Hecken sowie Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte</li> <li>■ Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung*</li> <li>■ Waldmäntel und Vorwälder auf mittleren bis urban-industriellen Standorten</li> <li>■ standortgerechte Wälder und Feldgehölze junger Ausprägung</li> <li>■ nicht standortgerechte Wälder und Feldgehölze mittlerer bis alter Ausprägung</li> <li>■ Gräben und Kanäle mit naturnaher Entwicklung</li> <li>■ Streuobstbestände mittlerer bis alter Ausbildung auf Äckern oder artenarmen Grünland</li> <li>■ Brach gefallene, strukturreiche Gehölzplantagen</li> <li>■ Park- und Grünanlagen mit altem Baumbestand</li> <li>■ strukturreiche Gärten</li> <li>■ Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren</li> <li>■ Hohlwege</li> <li>■ Grünflächen und Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrswegen</li> </ul>	<p><b>Boden und Fläche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen</li> <li>■ Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion</li> </ul> <p><b>Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gewässer mit mittlerer Gewässergüte</li> <li>■ Gewässer mit veränderter Wasserführung/-stand</li> <li>■ Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>■ Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden</li> <li>■ Auenstandorte</li> </ul> <p><b>Klima und Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen</li> </ul> <p><b>Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen</li> </ul>
<p>* Bei Einzelbäumen kann der Baum (Fläche der Baumkrone) oder der darunterliegende Bestand bewertet werden. Es wird empfohlen, im Regelfall den höherwertigen Bestand anzunehmen. Ist der Baumbestand höherwertiger als der Traufbereich, wird der Baum (Fläche der Baumkrone) bewertet. Ist der Baum nicht so hochwertig (z. B. auf Magerrasen), wird der Magerrasen bewertet.</p>	

**Liste 1c:** Einstufung des Zustands des Plangebietes und der Maßnahmenflächen nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit der Bewertung **hoch**

Schutzgüter mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	
<p><b>Arten und Lebensräume:</b>            Naturnahe Biotop- und Nutzungstypen, gemäß Biotopwertliste der BaykompV, wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ nicht bis mäßig veränderte Fließgewässer (Gewässerstrukturstufe 3)</li> <li>■ artenreiches Extensivgrünland</li> <li>■ extensiv genutzte, Basyphytische Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden sowie Sandmagerrasen</li> <li>■ brach gefallene Magerrasen/Wacholderheiden</li> <li>■ artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte</li> <li>■ Gebüsche und Hecken mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten trocken-warmer Standorte sowie Auen- oder Moorgebüsche und Sumpfgebüsche</li> <li>■ Feldgehölze, Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen alter Ausprägung*</li> <li>■ Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland oder im Komplex mit Halbtrockenrasen</li> <li>■ Waldmäntel trocken-warmer oder feuchter bis nasser Standorte</li> <li>■ Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger oder frischer bis staunasser Standorte sowie Buchenwälder basenarmer und basenreicher Standorte mittlerer bis alter Ausprägung</li> <li>■ Eichenwälder trockener Standorte sowie wärmeliebende Kalkbuchenwälder</li> <li>■ Eichen-Birkenwälder frischer bis feuchter Standorte mittlerer bis alter Ausprägung</li> <li>■ sonstige standortgerechte Wälder alter Ausprägung</li> <li>■ Weichholzaunenwälder, junger bis alter Ausprägung und Hartholzaunenwälder mittlerer bis alter Ausprägung sowie sonstige gewässerbegleitende Wälder alter Ausprägung</li> </ul>	<p><b>Boden und Fläche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ seltene Böden (z.B. Moorböden, Flugsande)</li> <li>■ unbeeinflusster bzw. geringfügig veränderter naturnaher Bodenaufbau</li> <li>■ Böden mit vorrangiger Schutz-, Filter- und Pufferfunktion</li> </ul>
	<p><b>Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gewässer mit hoher Gewässergüte</li> <li>■ nicht ausgebaute Fließ- und Stillgewässer</li> <li>■ Bereiche ohne Beeinträchtigung des Grundwasserstandes</li> <li>■ Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>■ Retentionsbereiche in den Auen</li> <li>■ Bereiche hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung</li> </ul>
	<p><b>Klima und Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>■ Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche</li> </ul>
	<p><b>Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen</li> <li>■ Bereiche mit Ensemblewirkung (kleinräumig strukturierte Bereiche) z.B. Obstwiese am Ortsrand</li> <li>■ historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG</li> <li>■ Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen</li> <li>■ Bereiche, die unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem III. Abschnitt BayNatSchG angrenzen</li> <li>■ landschaftsprägende Elemente wie Ufer, Waldränder usw. und Bereiche mit besonderer Erholungseignung</li> </ul>
<p>* Bei Einzelbäumen kann der Baum (Fläche der Baumkrone) oder der darunterliegende Bestand bewertet werden. Es wird empfohlen, im Regelfall den höherwertigen Bestand anzunehmen. Ist der Baumbestand höherwertiger als der Traufbereich, wird der Baum (Fläche der Baumkrone) bewertet. Ist der Baum nicht so hochwertig (z. B. auf Magerrasen), wird der Magerrasen bewertet.</p>	

## Anlage 2: Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors

**Tabelle 2.1: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)**

Schutzgut Arten und Lebensräume	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme/ Anmerkung	Berücksichtigung bei der Eingriffsbilanzierung
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z. B.: Schutzgegenstände gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	Eingriff wird vermieden	Eingriff muss nicht bilanziert werden (Die Beeinträchtigung gefährdeter Arten wäre i.d.R. nicht über Bilanzierung der BNT abgedeckt und müsste zusätzlich erfasst werden)
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	Eingriff wird vermieden	Eingriff muss nicht bilanziert werden (Eingriffe infolge Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge wären i.d.R. nicht über Bilanzierung der BNT abgedeckt und müssten zusätzlich erfasst werden)
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	Eingriff wird vermieden	Eingriff muss nicht bilanziert werden
Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	Eingriff wird vermieden	Eingriff muss nicht bilanziert werden
Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	entspricht dem allg. Stand der Technik bzw. Planung; kaum quantifizierbar und nicht überprüfbar	Soweit konkret Eingriffe vermieden werden können (z.B. Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen), müssen Eingriffe im Bereich der betroffenen Flächen auch nicht bilanziert werden
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen	Eingriff wird vermieden	Eingriff muss nicht bilanziert werden (Eingriffe infolge tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile wären nicht über Bilanzierung der BNT abgedeckt und müssten zusätzlich erfasst werden)



Schutzgut Wasser	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme/ Anmerkung	Umgang mit der Maßnahme im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässerseraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	Eingriff wird vermieden	Eingriff muss nicht bilanziert werden (Eingriffe in Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser wären i.d.R. nicht über Bilanzierung der BNT abgedeckt)
Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	Eingriff wird vermieden; (ansonsten wäre wasserrechtl. Zulassung erforderlich)	Eingriff muss nicht bilanziert werden
Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau	Eingriff wird vermieden; (ansonsten wäre wasserrechtl. Zulassung erforderlich)	Eingriff muss nicht bilanziert werden
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	Eingriff wird vermieden; (ansonsten wäre wasserrechtl. Zulassung erforderlich)	Eingriff muss nicht bilanziert werden (Eingriffe durch Grundwasserabsenkungen wären i.d.R. nicht über Bilanzierung der BNT abgedeckt und müssten zusätzlich erfasst werden)
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	Eingriff wird vermieden; (ansonsten wäre wasserrechtl. Zulassung erforderlich)	Eingriff muss nicht bilanziert werden (Die Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer wäre ein erheblicher Eingriff in das SG Wasser, der zusätzlich zur Bilanzierung der BNT erfasst werden müsste)
Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	Eingriff wird vermieden; (ansonsten wäre wasserrechtl. Zulassung erforderlich)	Eingriff muss nicht bilanziert werden (Eingriff in den Grundwasserhaushalt wäre ein erheblicher Eingriff in das SG Wasser, der zusätzlich zur Bilanzierung der BNT erfasst werden müsste)

Schutzgut Boden und Fläche	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme/ Anmerkung	Umgang mit der Maßnahme im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	Eingriff wird vermieden	Eingriff muss nicht bilanziert werden (Eingriffe in Bereiche mit besonderer Bedeutung für das SG Boden müssten zusätzlich zur Bilanzierung der BNT erfasst werden)
Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	Eingriff wird vermieden	Eingriff muss nicht bilanziert werden (Eingriffe in kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen müssten zusätzlich zur Bilanzierung der BNT erfasst werden)
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Eingriff wird vermieden (Stand der Technik)	Eingriff muss nicht bilanziert werden (Größere Erdmassenbewegungen und die Veränderung von Oberflächenformen wären erheblicher Eingriff in das SG Boden und müssten zusätzlich zur Bilanzierung der BNT erfasst werden)
Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	Eingriff wird vermieden	Eingriffe infolge Bodenkontaminationen etc. müssten zusätzlich zur Bilanzierung der BNT erfasst werden (i.d.R. in der Bauleitplanung keine konkreten Aussagen möglich)
schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Stand der Technik (DIN-Normen), zusätzlicher Eingriff wird vermieden	Stand der Technik, Wiedereinbau des Bodens spart Kosten
Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Stand der Technik (DIN-Normen), zusätzlicher Eingriff wird vermieden	Eingriff in das SG Boden muss nicht bilanziert werden
Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	Eingriff wird vermieden	Eingriff muss nicht bilanziert werden
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades <ul style="list-style-type: none"> <li>■ effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau)</li> <li>■ geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse</li> <li>■ höherer Bebauung (höhere GFZ)</li> </ul>	Eingriff wird reduziert/ vermieden	Eine verdichtete Bauweise kann die Flächeninanspruchnahme und somit die Eingriffsfläche reduzieren

<p>Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen</li> <li>■ effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung,...)</li> </ul>	Eingriff wird reduziert/ vermieden	Eine höhere Ausnutzung von baulichen Strukturen kann die Flächeninanspruchnahme und somit die Eingriffsfläche reduzieren
Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	Eingriff wird reduziert/ vermieden	Die Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen kann die Flächeninanspruchnahme und somit die Eingriffsfläche reduzieren
<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ effiziente interne und externe Verkehrerschließung</li> <li>■ effiziente technische Infrastruktur</li> </ul>	Eingriff wird reduziert/ vermieden	flächensparende verkehrliche Erschließungsstrukturen reduzieren die Eingriffsfläche; flächensparende technische Erschließungsstrukturen reduzieren die Eingriffsfläche; dies führt auch zu einer Reduktion bei den Herstellungs-, wie Folgekosten
<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen</li> </ul>	Eingriff wird reduziert/ vermieden	Maßnahmen zur Vermeidung von Verkehren können die Flächeninanspruchnahme und somit die Eingriffsfläche reduzieren; dies führt auch zu einer Reduktion bei den Herstellungs-, wie Folgekosten

Schutzgut Klima/Luft	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme/ Anmerkung	Umgang mit der Maßnahme im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung
Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)	Eingriff wird vermieden	Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen müssten zusätzlich zu den BNT (Arten und Lebensräume) bilanziert werden; bei Vermeidung kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich
Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete	Eingriff wird vermieden	Beeinträchtigung kleinklimatisch wirksamer Flächen müssten zusätzlich zu den BNT (Arten und Lebensräume) bilanziert werden; bei Vermeidung kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich

Schutzgut Landschaftsbild	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme/ Anmerkung	Umgang mit der Maßnahme im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung
<p>Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ naturnahe Gewässerufer</li> <li>■ markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)</li> <li>■ Waldränder – einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen</li> <li>■ Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen</li> </ul>	Eingriff wird vermieden	Durch die genannten Maßnahmen werden erhebliche Eingriffe in das SG Landschaftsbild vermieden, die zusätzlich zur Bilanzierung der BNT erfasst werden müssten.
Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	Eingriff wird vermieden	Durch den Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden erhebliche Eingriffe in das SG Landschaftsbild vermieden, die zusätzlich zur Bilanzierung der BNT erfasst werden müssten.

**Tabelle 2.2: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor**

Schutzgut Arten und Lebensräume	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme/ Anmerkung	Umgang mit der Maßnahme im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung (Planungsfaktor)
Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	Vorbereitung positiver Effekte auf Flächennutzungsplanebene	Maßnahmen werden quantifiziert und können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) durch Beschlussfassung und bei Sicherung und eingehender Begründung auf Bebauungsplanebene angerechnet werden
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/ Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden

Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeuten- den Baustrukturen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	Eingriffe werden teilweise vermieden	festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Eingriffe werden teilweise vermieden	festsetzbare und quantifizierbare/qualifizierbare grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Eingriffe werden teilweise vermieden	festsetzbare und quantifizierbare/qualifizierbare grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich (oft über Entwässerungssatzungen sowieso gefordert)	festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen in (Planungsfaktor) angerechnet werden
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzungen möglich, oft aber unkonkret	festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden

## Anlage 3: Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/ Bilanzierung“

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering		3	GRZ	
mittel		8	GRZ	
hoch		11	1	
		12	1	
		13	1	
		14	1	
		15	1	
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Summe (max 20%)				
Summe				

Tabelle 6: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
Summe Ausgleichsumfang (WP)										
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (s.a. Abb.12)										



## Anlage 4:

# Maßnahmen zum Klimaschutz/ Klimaanpassung und Biodiversität im städtebaulichen Kontext

**Klimaschutz und Klimaanpassung** sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der **Biodiversität** sind wesentliche Belange, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Eine strategische Behandlung der komplexen Themenbereiche im Rahmen von **kommunalen oder interkommunalen Entwicklungskonzepten**, unterstützt Planungen im ökologischen und städtebaulichen Kontext zu sehen und durch einen ganzheitlichen, integrierten Ansatz, Ausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Bauleitplanverfahrens sowohl unter naturschutzrechtlichen, als auch städtebaulichen Gesichtspunkten bewerten zu können.

Deshalb ist es wichtig über:

- eine systematische Erfassung und Bewertung des Zustands der Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) und der klimabedingten Risikogebiete sowie
- der Bewertung der Auswirkungen der baulichen Strukturen auf das örtliche Klima und die Biodiversität,

ein Konzept zum Aufbau einer **multifunktionalen grünen und blauen Infrastruktur** zu entwickeln. Zielsetzung ist es, eine bessere Anpassung an die negativen Folgen des Klimawandels (speziell der Handlungsfelder: Hitzeentwicklung und Starkniederschläge) zu ermöglichen sowie einen

Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung zu leisten. Dabei kommt dem Aspekt der **Innenentwicklung** sowie der **räumlichen wie funktionalen Vernetzung und der Optimierung von Grün-, Frei- und Wasserflächen** eine besondere Bedeutung zu. Weitere Informationen und Literaturhinweise können den Planungshilfen für die Bauleitplanung ([www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)) entnommen werden.

Anhand einer **integrierten Planung** und Berücksichtigung der verschiedenen Belange bei der Entwicklung von Maßnahmenkonzepten (s. Schritt 4) kann die Qualität der einzelnen Maßnahmen im städtebaulichen Kontext gesteigert und zu einer Reduktion der Flächeninanspruchnahme beigetragen werden.

Die in der Folge beispielhaft vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität, zur Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der Lebensqualität im Innenbereich sind zumeist multifunktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen, die auch zur Aufwertung des Naturhaushaltes sowie des Landschafts- und Ortsbildes beitragen. Die Maßnahmen haben darüber hinaus auch positive Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden müssen.

### Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität

- Anlage von Blüh- und Brachestreifen
- Anlage von Ufergehölzstreifen mit Pufferzonen (Saum, extensiv genutztes Grünland)
- Entwicklung und Pflege von naturschutzfachlich hochwertigen Staudenfluren
- Anlage und Entwicklung von Wiesen/Trockenrasen
- Pflege von vorhandenen Grünlandflächen durch extensive Beweidungsmaßnahmen und Mahd
- Extensivierung der Ackernutzung (Acker PIK-Maßnahmen)
- Anlage und Entwicklung von Feuchtbiotopen, Seggenrieden, Röhrichen
- Anlage von Hecken und Feldgehölzen/Erhöhung von Strukturreichtum, Artenvielfalt, Stufigkeit bestehender Hecken
- Anlage von Baumpflanzungen
- Anlage von Streuobstwiesen, Obstreihen, Obstalleen
- waldbauliche Maßnahmen zur Anlage, Wiederherstellung bzw. Entwicklung von natürlichen oder gefährdeten Waldgesellschaften oder Erhöhung Alt- und Totholzanteil in Wäldern (im kommunalen Kontext besonders in einen räumlichen Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung geeignet, z.B. zur Vernetzung mit städtischen Grünzügen)
- Aufbau von strukturreichen Waldrändern
- Offenhaltung und Pflege von naturschutzfachlich wertvollen, aber zuwachsenden Lichtungen und Waldwiesen
- Wiedervernetzung von Lebensräumen; Förderung des Biotopverbundes
- Schaffung von Lebensräumen für Tier und Pflanzenarten des Siedlungsbereiches (z.B. für Gebäudebrüter)

### Maßnahmen zur Klimaanpassung

- Schaffung klimarelevanter Strukturen (Gehölze, Gewässer, pflanzenbestandene Wasserflächen, Grünland)
- Begrünung (Baumpflanzungen) zur Verschattung von Parkplätzen
- Schaffung von „Parks und Freiflächen“ mit hohem Vegetationsanteil, guter Wasserversorgung in Hitzeperioden und geringem Versiegelungsgrad
- Förderung von klimaresistenten Arten
- Innen- und Hinterhofbegrünung
- Beseitigung bestehender Barrieren für den Kalt-, Frischluftaustausch
- extensive Dachbegrünung (< 15 cm Aufbau) und Intensive Dachbegrünung (> 15 cm Substrat)
- Fassadenbegrünung (bodengebundene Fassadenbegrünung an der Hauswand oder vorgehängte Begrünung; Mooswände, bewässerte begrünte Fassaden)
- Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten/Vernässung von Böden, Schaffung von wechselfeuchten Verhältnissen
- Anlage von naturnahen oder extensiv genutzten Gewässerrandstreifen in ausreichender Breite
- Verminderung des Oberflächenabflusses durch Entsiegelung und standortheimische und naturnahe Bepflanzung/Rückhalt in der Fläche
- Anlage von Versickerungsmulden, Anlage von naturnah gestalteten Wasserflächen oder oberirdischen Anlagen zur Wasserspeicherung zur Bewässerung)
- Anlage von blaugrünen Dächern
- Entsiegelung von Flächen mit anschließender Biotopentwicklung oder Biotoppflege
- Erosionsschutz z.B. durch Anlage naturnaher Strukturen, Bepflanzungen

## Anlage 5: Die Bedeutung von Flächenbevorratungskonzepten/Ökokonto

Nach § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB können die Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor Satzung eines Bebauungsplans, der erst die Grundlage für künftige Eingriffe schafft (und diesen Eingriffen ggf. bestimmte Maßnahmen zum Ausgleich zuordnet), durchgeführt werden. Damit kann die Gemeinde an geeigneter Stelle frühzeitig Flächen, die der Gemeinde bereits gehören oder die sie erwirbt oder Flächen Dritter, die sie durch Grunddienstbarkeit sichert, bevorraten, um bei der späteren Satzung des Eingriffsbebauungsplans schnell und ohne großen Rechercheaufwand auf sie zurückgreifen zu können („**Flächenbevorratung**“). Sie kann darüber hinaus auf solchen Flächen vorgezogen Maßnahmen durchführen, die eine Aufwertung für Naturhaushalt und Landschaftsbildes bewirken („**Ökokonto**“) und für den späteren Ausgleich herangezogen werden können. Voraussetzung für die Verwendung im Rahmen der Bauleitplanung ist, dass schon bei Durchführung der einzelnen Maßnahmen die spätere Nutzung innerhalb des Ökokontos gekennzeichnet ist.

Über ein Ökokonto kann die Gemeinde frühzeitig und in der Regel kostengünstig die erst für spätere Eingriffe (z. B. aus der Bauleitplanung) erforderlich werdenden Ausgleichsflächen sichern. Ein solches Vorgehen kann geeignet sein, den Handlungs- und Planungsspielraum der Gemeinde zu stärken. Zudem profitiert der Naturschutz, wenn durch die vorgezogene Umsetzung von Maßnahmen der für den Ausgleich eines späteren Eingriffsbebauungsplans erforderliche Endzustand bereits deutlich früher erreicht wird.

Die Entscheidung zur Bereitstellung der Flächen, zur Kennzeichnung und zur Durchführung von Maßnahmen trifft das zuständige Gemeindeorgan, in der Regel also der Gemeinderat. Die Planungs- und Rechtssicherheit für ein späteres Bauleitplanverfahren erhöht sich, wenn die Gemeinde die Beratung durch die untere Naturschutzbehörde sucht. Bei Waldflächen wird eine gemeinsame Abstimmung mit der unteren Forstbehörde (Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten) und der unteren Naturschutzbehörde empfohlen. Diese vorherige Abstimmung erleichtert auch den Fachbehörden die Beurteilung des Bauleitplannentwurfs im Falle einer späteren Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Für die Auswahl der für ein Ökokonto oder eine Flächenbevorratung geeigneten Flächen wird auf die Erläuterungen zur Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen (Schritt 4) verwiesen. Werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, erfolgt die Ermittlung und Bewertung der damit erzielten Aufwertung entsprechend der Vorgehensweise in Schritt 5. Dabei wird der Ausgleichsumfang für **flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen** des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten ermittelt. Die Aufwertung von **nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen** des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie von abiotischen Schutzgütern wird zusätzlich verbal-argumentativ bestimmt, z. B. wenn die Ökokontomaßnahme zur Wiedervernetzung von Lebensräumen führt, die nicht über die Bewertung der Maßnahmen und Zielbiotoptypen nach Wertpunkten (flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume) abgedeckt wird.

Für die verbindliche Verwendung als Ausgleichsmaßnahme (**Abbuchung**) wird ermittelt, in welchem Umfang Natur und Landschaft seit der Einstellung der Fläche ins Ökokonto aufgewertet wurde. Bei der Abbuchung kann die vorgezogene Durchführung von Ökokontomaßnahmen den Ausgleichsumfang des Ausgleichsverpflichteten zusätzlich verringern, denn diese Vorleistung kann durch eine angemessene Verzinsung der Wertpunkte berücksichtigt werden („**ökologische Verzinsung**“). Als angemessen kann in Orientierung an die BayKompV eine Verzinsung in Höhe von drei Prozent für jedes Kalenderjahr der vorgezogenen zeitlichen Realisierung angesehen werden ohne Zinseszins über einen Zeitraum von höchstens zehn Jahren. Die Verzinsung läuft an nach Abschluss der Durchführung der vorgezogenen Maßnahme. Zur Bestimmung des Zeitpunkts der Durchführung dokumentiert die Gemeinde die Eignung der Fläche und den Abschluss der Herstellung der vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde und bei Maßnahmen im Wald auch im Benehmen mit der unteren Forstbehörde. Mit der Verzinsung der vorgezogen durchgeführten Ökokontomaßnahmen wird ein Anreiz geschaffen, Ökokonten zu nutzen. Aus Sicht des

Naturschutzes wird mit der Verzinsung die vorzeitige Schaffung eines ökologischen Mehrwerts in Natur und Landschaft honoriert. Eine Begrenzung des Verzinsungszeitraums auf maximal zehn Jahre gewährleistet ein angemessenes Verhältnis zum realen ökologischen Wertzuwachs.

**Beispiel:** Aufwertung einer 2.500 m<sup>2</sup> großen Intensivwiese (BNT mit 4 WP/m<sup>2</sup>) zu einem extensiven Grünland (BNT mit 10 WP/m<sup>2</sup>) ergibt eine Aufwertung von 15.000 WP (Aufwertung von 6 WP/m<sup>2</sup> multipliziert mit 2.500 m<sup>2</sup>). Wird diese Fläche drei Jahre nach Fertigstellung der Maßnahme und Erreichen des prognostizierten Entwicklungsziels (Aufwertung) aus dem Ökokonto abgebucht, kann sie zum Wert von 16.350 WP (15.000 + 450 (1. Jahr) + 450 (2. Jahr) + 450 (3. Jahr) = 16.350 WP) abgebucht werden. Erfolgt die Aufwertung bis zum Erreichen des prognostizierten Entwicklungsziels stufenweise, kann jede erreichte Entwicklungsstufe bei der Abbuchung entsprechend berücksichtigt werden.

Solange eine Ökokontomaßnahme noch nicht abgebucht worden ist, kann der Ausgangszustand der Fläche jederzeit wiederhergestellt werden. Die Abbuchung einer Maßnahme aus dem Ökokonto erfolgt mit der Zuordnung zu einem konkreten Eingriff.

#### **Nutzbarkeit für naturschutzrechtliche Eingriffe**

Der Nutzung von Ökokonten für die Gemeinde kann zusätzlich gesteigert werden, wenn geeignete Flächen („Flächenbevorratung“) oder vorgezogene Maßnahmen („Ökokonto“) nach § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB auch auf **naturschutzrechtliche Eingriffe**, also für Vorhaben im Anwendungsbereich der BayKompV, angerechnet werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass die einschlägigen Regelung über die Anforderungen an Ökokonten, deren Anerkennung und Verwendung nach den §§ 13 bis 17 BayKompV beachtet werden. In diesem Fall ist eine Anrechnung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen auch auf naturschutzrechtliche Eingriffe zulässig, wenn noch keine Anrechnung auf bauleitplanerische Eingriffe erfolgt ist.

#### **Umgang mit bestehenden Ökokonten**

Verfügt die Gemeinde über Ökokonten, die nicht anhand des Wertpunktesystems sondern nach Flächengröße ermittelt worden sind, kann Folgendes empfohlen werden:

**a.** Besitzt die Gemeinde nur eine Flächenbevorratung für Ausgleichsmaßnahmen ohne durchgeführte Maßnahmen, können diese Flächen grundsätzlich für den Ausgleich nach Bauplanungs- und nach Naturschutzrecht verwendet werden. Eine Nutzung als Ökokonto zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe hängt davon ab, ob das Verfahren nach Art. 8 Abs. 1 S. 1 BayNatSchG und § 15 BayKompV durchlaufen wurde.

**b.** Ökokonten können grundsätzlich nur dann zur Deckung eines Ausgleichsbedarfs herangezogen werden, wenn sie in derselben „Währung“ wie der ermittelte Eingriff vorliegen. Ökokonten, die nicht auf der Grundlage des Wertpunktesystems angelegt worden sind, bedürfen der Umrechnung in Wertpunkte, wenn sie für Eingriffe verwendet werden, die mit dem Wertpunktesystem ermittelt worden sind. Die Umrechnung kann empfohlen werden, wenn anhand einer hinreichenden Dokumentation über den Ausgangszustand der Ökokontofläche eine Neubewertung der durch die vorgezogenen Maßnahmen erfolgten Aufwertung der Flächen möglich ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte die Neubewertung im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Darüber hinaus kann die Gemeinde erwägen, dieses Ökokonto auch für den Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe nutzbar zu machen, indem die notwendigen Verfahrensschritte nach Art. 8 Abs. 1 S. 1 BayNatSchG und § 15 BayKompV durchgeführt werden.

**c.** Sofern eine Umrechnung nicht möglich ist, können Ökokonten nicht zur Deckung eines in Wertpunkten ermittelten Ausgleichsbedarfs herangezogen werden. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn die Datengrundlage des Ökokontos unzureichend ist oder wenn bestimmte Kriterien, die in der Bewertungsmethodik des Flächenausgleichs berücksichtigt werden können (z. B. Kompensationsfaktor) in der Methodik des Wertpunktesystems nicht abbildbar sind und auch eine verbalargumentative Berücksichtigung im besonderen Einzelfall ausscheidet. Für solche Fälle der fehlenden Umrechenbarkeit kann die Bedarfsermittlung in Wertpunkten nicht empfohlen werden. Es können jedoch Ökokonten auf der Basis von Wertpunkten und solche, deren Umrechnung nicht möglich ist, parallel geführt werden.

Die Gemeinde kann zur Deckung des Ausgleichsbedarfs auch auf Ökokonten zurückgreifen, die von Dritten gewerblich betrieben werden. Als Dritte kommen insbesondere Betreiber in Betracht, die

durch das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) staatlich anerkannt sind. Die Anerkennung bietet hinreichende Gewähr für die Leistungsfähigkeit, die fachliche Qualifikation und die Zuverlässigkeit des Dritten und ist im Naturschutzrecht zwingende Voraussetzung für das gewerbliche Betreiben von Ökokonten.

Oft können private und institutionelle Ökokontobetreiber ein unterschiedliches Leistungsspektrum bzw. unterschiedliche Maßnahmenarten anbieten. Grundsätzlich verstehen sie sich oftmals als Anbieter eines „Gesamtpakets“, d.h. sie stellen Flächen oder bereits umgesetzte Maßnahmen (Ökopunkte) zur Verfügung und übernehmen die Umsetzung, dauerhafte Unterhaltung und Kontrolle der Maßnahmen. Sie arbeiten eng mit den

Landwirten in der Region zusammen, die sie in die Bewirtschaftung bzw. Pflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einbinden. Ihre Akquisitionskosten/-Verwaltungs-/Personalkosten sowie Risiko- und Gewinnaufschläge werden auf den Preis der Maßnahme umgerechnet (neben den Kosten für Kauf/Sicherung der Fläche, Herrichtung der Maßnahme, Unterhaltung und Kontrolle). Da die erfolgreiche Umsetzung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen das Geschäftsfeld der Flächenagenturen, Ökokontobetreiber und Stiftungen darstellen, haben sie ein Eigeninteresse an dem dauerhaften Erfolg der von ihnen betreuten Maßnahmen. Mit Fachpersonal, der ausschließlichen Zuständigkeit für das Ausgleichsflächenmanagement und guten Kontakten zu regionalen Partnern übernehmen sie die Funktion eines „Kümmerers“.

## Anlage 6: Produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK-Maßnahmen)

Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert werden können sog. Produktionsintegrierte Maßnahmen (**PIK-Maßnahmen**), sind mit Blick auf die Rücksichtnahme **auf agrarstrukturelle Belange** vorrangig zu prüfen. PIK-Maßnahmen können darüber hinaus allgemein geeignet sein, die **Akzeptanz** für Ausgleichsmaßnahmen einer Bauleitplanung zu steigern, indem eine Balance zwischen den Anforderungen des Naturschutzes und den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft angestrebt wird.

Voraussetzung ist, dass die PIK-Maßnahmen zur **dauerhaften** Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen. Die Bereitstellung der erforderlichen Flächen muss für den Ausgleichszeitraum gesichert sein. PIK-Maßnahmen müssen nicht immer auf derselben Fläche durchgeführt werden. Für einige Tier- und Pflanzenarten ist es naturschutzfachlich sinnvoller, die Maßnahmen auf **wechselnden Flächen** durchzuführen (z.B. Lerchenfenster, kurzrasiges Klee gras als Jagdhabitat für Wiesenweihen, Hamsterlebensräume). Durch die Rotation der Flächen kann der Ausgleich leichter in das land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungskonzept einbezogen werden.

Die Vollzugshinweise des StMUV (2014) und die PIK-Arbeitshilfe des (LfU 2014) beschreiben die Anforderungen zur vertraglichen Regelung und Umsetzung von PIK-Maßnahmen.

Auch für PIK-Maßnahmen gilt der Grundsatz der **Multifunktionalität**. Eine Ausgleichsmaßnahme kann geeignet sein, sowohl erhebliche Beeinträchtigungen flächenbezogen und nicht flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume als auch erhebliche Beeinträchtigungen mehrerer Schutzgüter zu kompensieren. Voraussetzung ist, dass die Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter und Funktionen auf derselben Fläche bzw. durch dieselbe Maßnahme ausgeglichen oder ersetzt werden können.

Für die Ermittlung des **Ausgleichsumfangs** in Wertpunkten wird die Flächengröße zugrunde gelegt, die mit **dauerhaft** aufwertenden Maßnahmen belegt ist. Heranzuziehen ist grundsätzlich der Vergleich des Werts der Maßnahmenfläche in Wertpunkten, den sie vor der Maßnahme (Ausgangszustand) hatte mit dem Wert ihres naturschutzfachlich höherwertigen Zustands nach 25 Jahren Entwicklungszeit, dem Prognosezustand (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV StMUV 2014, u. LfU 2014).

In der Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen des (LfU 2014) sind PIK-Maßnahmen auf Acker und Grünland sowie im Wald beschrieben, die Mindestanforderungen formuliert und die entsprechenden Zielbiotope gemäß Biotopwertliste zugeordnet.



Daneben können PIK-Maßnahmen **verbal-argumentativ** zum Ausgleich für Beeinträchtigungen nicht flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie von abiotischen Schutzgütern (Schutzgut Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft) bzw. des Schutzgutes Landschaftsbild herangezogen werden und einen entsprechenden ergänzenden Ausgleichsbedarf decken.

**Beispiel:** Die Flächeninanspruchnahme von intensiv genutzten Grünlandflächen sowie die Verlärmung eines Brachvogelreviers können durch die PIK-Maßnahme „Entwicklung von artenreichem Dauergrünland“ multifunktional kompensiert werden. Damit können grundsätzlich auch Anforderungen erfüllt werden, die sich z.B. aus dem Habitat- oder Artenschutzrecht ergeben, wenn die eingriffsbedingte Beeinträchtigung des Brachvogelreviers durch Kohärenzmaßnahmen oder funktionserhaltende Artenschutzmaßnahmen zu kompensieren ist.

Mit Blick auf die Möglichkeit von PIK-Maßnahmen auf **wechselnden Flächen** kommen Maßnahmen, die eine lange Entwicklungszeit erfordern, in der Regel nicht in Betracht. Insoweit werden überwiegend Maßnahmen heranzuziehen sein, die jeweils kurz nach jedem Flächenwechsel die naturschutzfachlich erforderliche Funktion übernehmen. Angerechnet werden können nur die jeweiligen Maßnahmenflächen, auf denen eine Umwandlung in einen höheren Zielzustand bewirkt wird. Werden Maßnahmen z.B. nur auf Teilen eines Ackerschlags durchgeführt, können nur diese **Teilflächen** rechnerisch berücksichtigt werden. Sofern Maßnahmen auf Teilflächen eines Ackerschlags (z. B. Lerchenfenster oder Blühstreifen) auch im räumlichen Umgriff zu Aufwertungen im Hinblick auf nicht flächenmäßig bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume führen, sind diese verbal-argumentativ zu beschreiben und bei der Bemessung des gesamten Ausgleichsumfangs zu berücksichtigen.

PIK-Maßnahmen auf wechselnden Flächen führen regelmäßig zu einem erhöhten Aufwand für die Umsetzung des Bewirtschaftungsplans von PIK, insbesondere auch mit Blick darauf, dass die wechselnden Flächen meist nicht zur Disposition des Ausgleichsverpflichteten stehen. Es wird daher empfohlen, solche Maßnahmen durch einen leistungsstarken, zuverlässigen und fachlich

qualifizierten Maßnahmenträger umzusetzen. Als geeignete Einrichtung können insbesondere in Betracht gezogen werden: Institutionen, die vom LfU als gewerbliche Ökokontenbetreiber staatlich anerkannt sind oder die Zertifizierungskriterien erfüllen oder staatliche Einrichtungen, die diese Kriterien erfüllen. Die Beauftragung eines solchen Maßnahmenträgers erfolgt nach Zivilrecht durch eine sog. Bewirtschaftungs- und Pflegevereinbarung (s. Rundschreiben und Fachliche Hinweise des StMWBV vom 11.09.2018). Die Vereinbarung muss gewährleisten, dass die Ausgleichsmaßnahmen bei etwaigen Folgeverträgen innerhalb des erforderlichen Unterhaltungszeitraums lückenlos fortgeführt werden.

Hinsichtlich der **Erstattung der Kosten** für die Bereitstellung und Durchführung von PIK-Maßnahmen ergeben sich Schwierigkeiten bei **PIK auf wechselnden Flächen**. Mit Blick darauf, dass die Flächen, auf denen PIK-Maßnahmen im Wechsel stattfinden werden, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses regelmäßig nicht abschließend feststehen und die Gemeinde diese nicht als Eigentum erwirbt und auch keine dingliche Sicherung daran erlangt, ist eine Zuordnung solcher Maßnahmen zu den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1a BauGB im Sinne von § 135a Abs. 2 BauGB und damit eine Kostenerstattung nach § 135a Abs. 3 BauGB über einen Kostenerstattungsbeitrag kaum möglich. Zudem ist die Abgrenzung schwierig, ob die Kosten für PIK-Maßnahmen auf wechselnden Flächen der erstattungsfähigen Herstellungs- und Entwicklungspflege oder der nicht erstattungsfähigen Unterhaltungspflege zugeordnet werden.

Daher dürfte es empfehlenswert sein, PIK-Maßnahmen auf wechselnden Flächen nur im Rahmen von **städtebaulichen Verträgen** nach § 11 Abs. 1 BauGB zu regeln und die Vorhabenträger zu verpflichten, entweder nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB die PIK-Maßnahmen selbst durchzuführen oder nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB die hierfür anfallenden Kosten der Gemeinde zu übernehmen. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dürfte zudem die Möglichkeit bestehen, mit dem Vorhabenträger im Rahmen des **Vorhaben- und Erschließungsplans** nach § 12 Abs. 1 BauGB zu vereinbaren, dass er PIK-Maßnahmen auf wechselnden Flächen als Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auf eigene Kosten vorzunehmen hat.



## Anlage 7: Fallbeispiele

Die folgenden Fallbeispiele stellen die Anwendung des Leitfadens und die Behandlung von Eingriffen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume in der bauleitplanerischen Eingriffsregelung dar. Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sowie die weiteren Belange, die in der Abwägung ihre Berücksichtigung finden müssen, werden nicht behandelt.

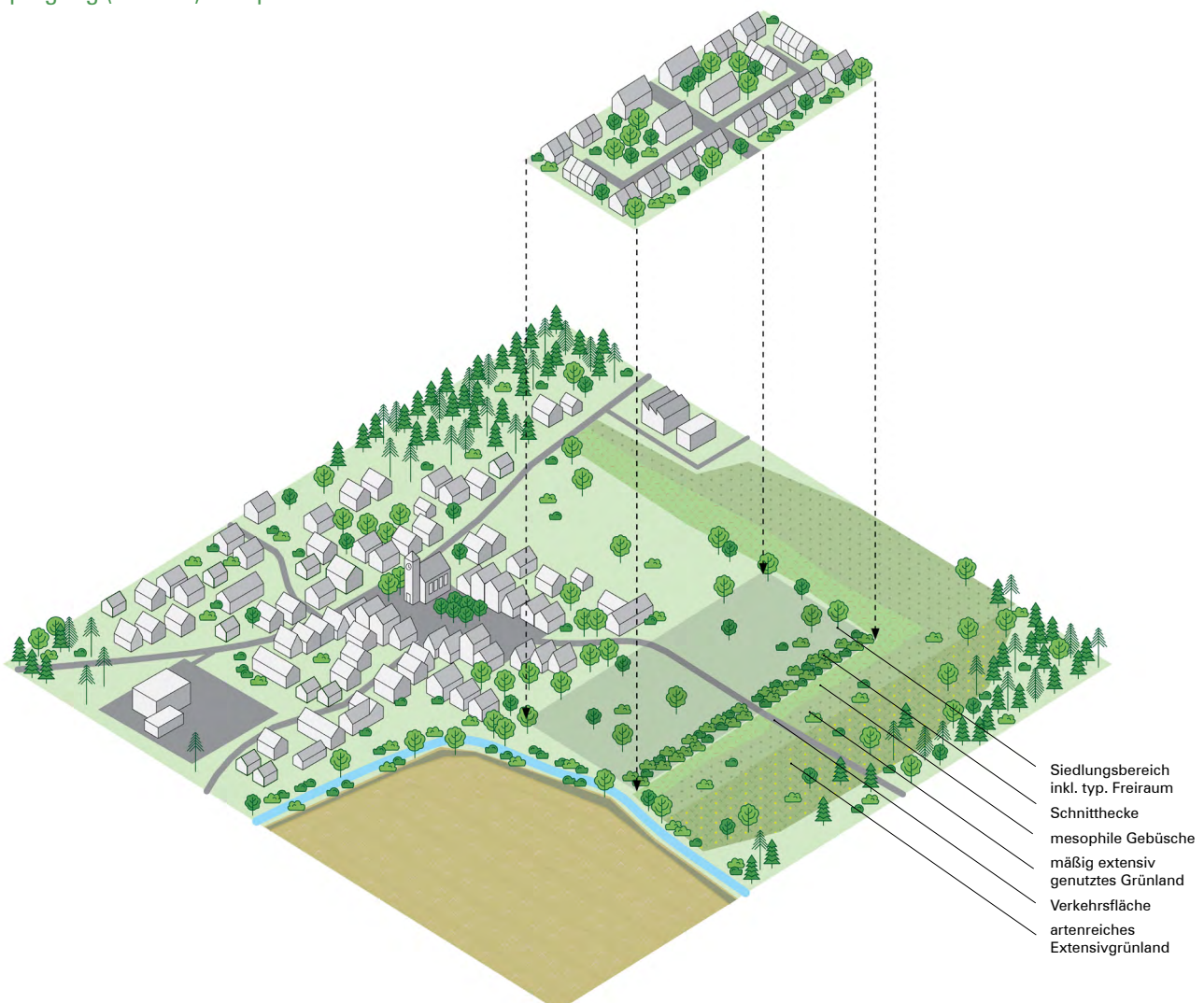
### Fallbeispiel 1

Bebauungsplanumgriff 1,4 ha  
GRZ = 0,3

Durch einen Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet mit dichter Baustruktur im Anschluss an eine bestehende Siedlung entwickelt werden. Neben einer Verkehrsfläche wird dabei ein für Siedlungsbereiche typischer Freiraum mit Schnitthecken und Baumbestand jüngerer bis mittlerer Ausprägung (Liste 1a) überplant.

Es werden Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Umgriffes festgesetzt. Bestehende Baumgruppen sowie eine Ortsrandbegrünung werden in die Planung integriert, die Flächeninanspruchnahme durch die Festsetzung von effizienten Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) reduziert. Die Fragen der Checkliste können alle mit „Ja“ beantwortet werden.

→ Vereinfachte Vorgehensweise, kein weiterer Ausgleich erforderlich



## Fallbeispiel 2

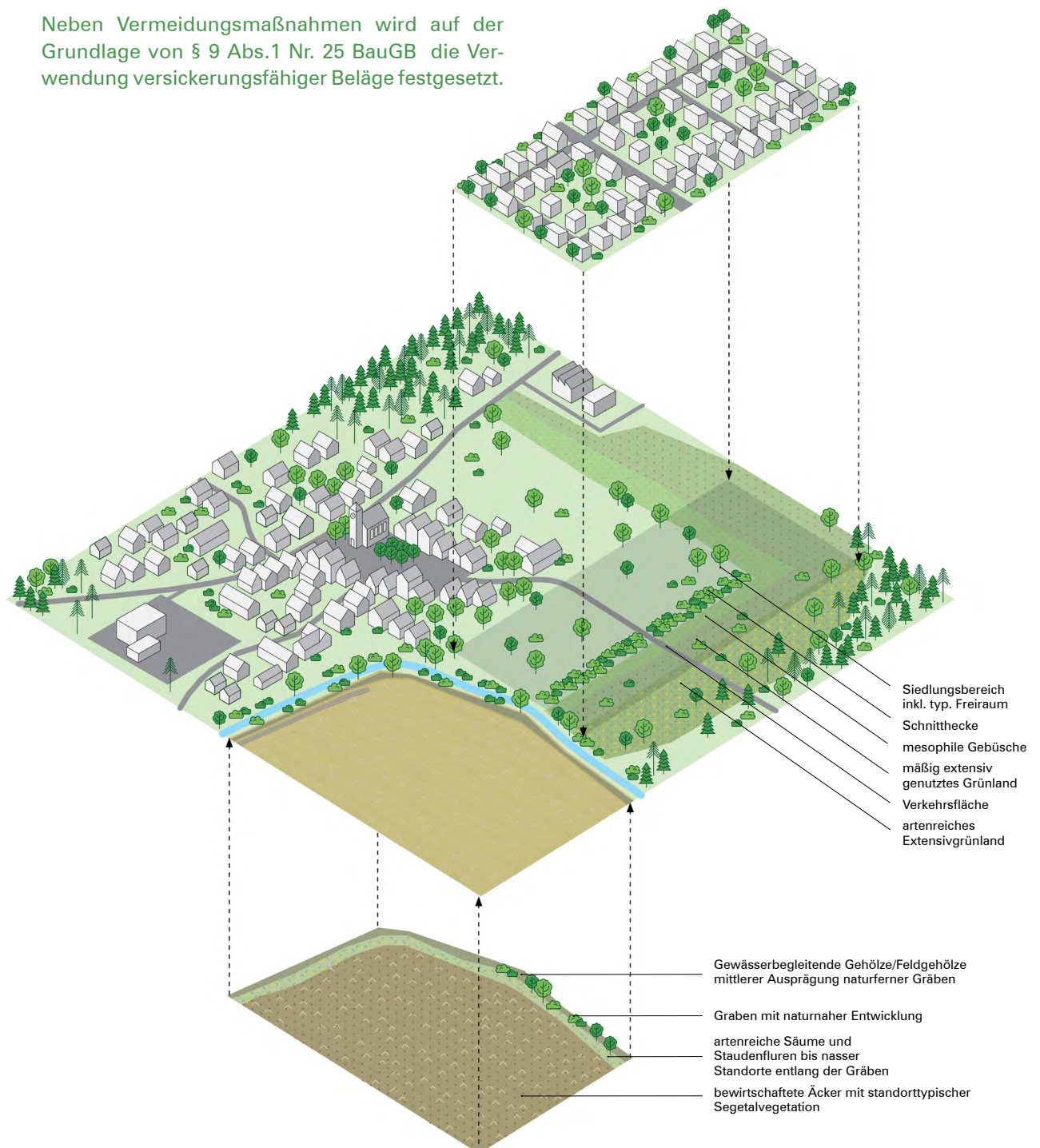
Bebauungsplanumgriff 2,6 ha

GRZ = 0,3

Durch einen Bebauungsplan soll ein reines Wohngebiet im Anschluss an eine bestehende Siedlung entwickelt werden. Neben einer Verkehrsfläche wird dabei ein für Siedlungsbereiche typischer Freiraum mit Schnithecken und Baumbestand jüngerer bis mittlerer Ausprägung (Liste 1a) sowie mäßig genutztes Extensivgrünland mit mesophilen Gebüsch (Liste 1b) und in Teilen artenreiches Extensivgrünland (Liste 1c) überplant.

Neben Vermeidungsmaßnahmen wird auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt.

→ Es ist ein Ausgleich nach dem Regelverfahren zu ermitteln. Die Anwendung eines Planungsfaktors (Anlage 2 Tab. 2.2) ist möglich.



**Eingriff (Fallbeispiel 2):**

Bebauungsplanumgriff 2,6 ha; GRZ 0,3

**Hinweis:** Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalier-  
ten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste (s. Abb. 9).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Ein- griffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
artenreiches Extensivgrünland	750	12	1	9000
mäßig extensiv oder extensiv genutztes Grünland	7100	8	0,3	17040
mesophile Gebüsche	3700	8	0,3	8880
Schnitthecke	2300	3	0,3	2070
Verkehrsflächen (vollversiegelt)	800	0	–	–
Siedlungsbereich inkl. typ. Freiraum	11350	3	0,3	10215
<b>Summe</b>	<b>26000 m²</b>			<b>47205</b>
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festset- zung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
<b>Summe (max 20%)</b>			<b>5 %</b>	
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>			<b>44845</b>	

**Ausgleich (Fallbeispiel 2):**

Flurstücknr. XYZ; Rechtliche Sicherung – befindet sich im Gemeindebesitz (dingliche Sicherung)

**Hinweis:** Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	F211	Graben naturfern	5	F212	Graben mit naturnaher Entwicklung	10	450	5	0	2250
2	K11	artenarme Säume und Staudenfluren	4	B212	Gewässer-begleitende Gehölze/ Feldgehölze mittlerer Ausprägung	9*	200	5	0	1000
3	V32	befestigter Wirtschaftsweg	1	K133	artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Sand-orte	11	350	10	1,5	5250
4	K11	artenarme Säume und Staudenfluren	4	K133	artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Sand-orte	11	2335	7	0	16345
5	A11	intensiv bewirtschaftete Acker ohne Segetal-vegetation	2	A12	bewirtschafteter Acker mit standorttypischer Segetalvegetation (PIK)	4	10000	2	0	20000
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										44845
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang				44845						
Summe Ausgleichsbedarf				44845						
Differenz				0						
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (s.a. Abb.12)										

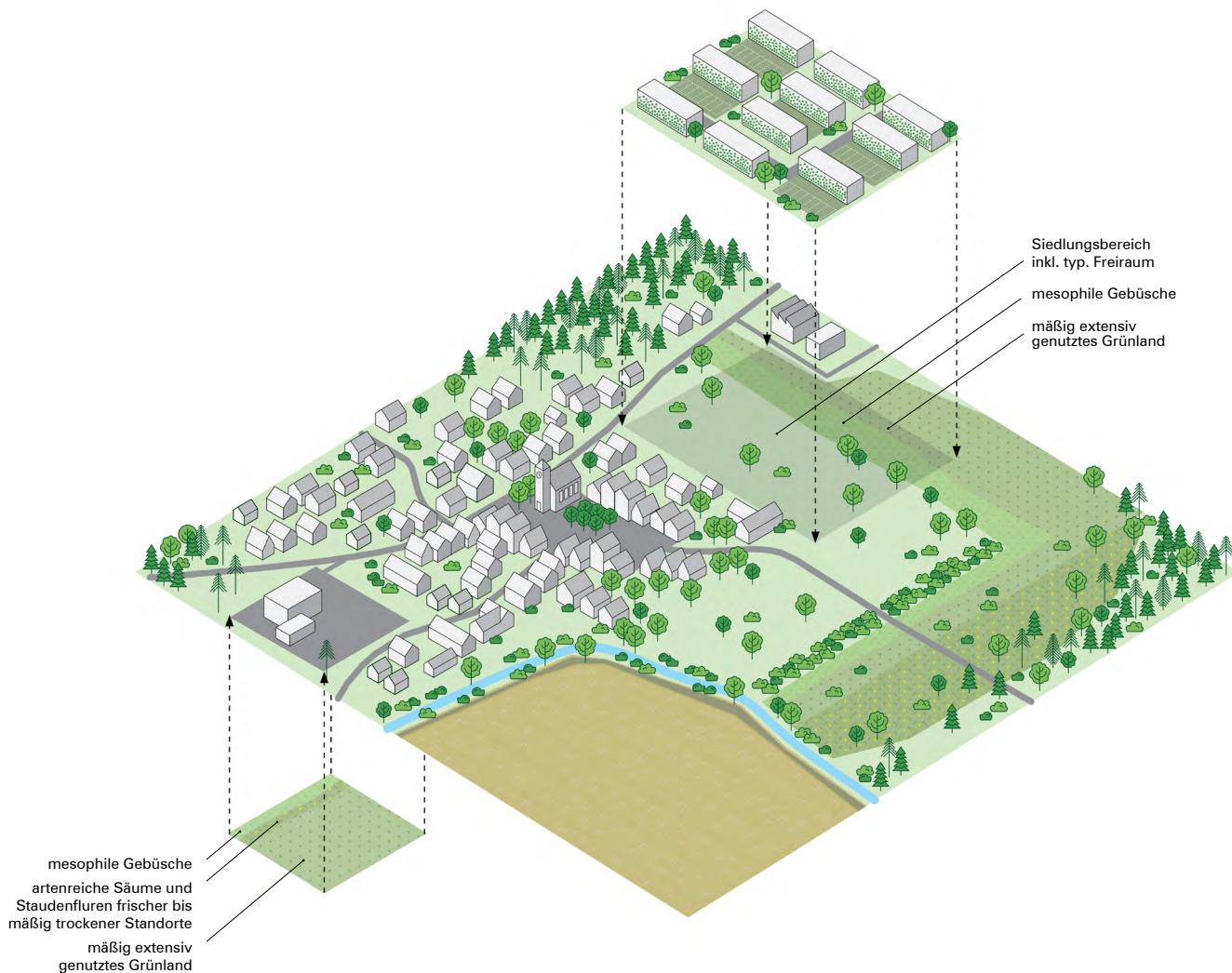


### Fallbeispiel 3

Bebauungsplanumgriff 1,5 ha  
GRZ = 0,6

Durch einen Bebauungsplan soll ein Gewerbegebiet im Anschluss an eine bestehende Siedlung entwickelt werden. Neben eines für Siedlungsbereiche typischen Freiraumes mit Baumbestand jüngerer bis mittlerer Ausprägung (Liste 1a) wird dabei mäßig genutztes Extensivgrünland mit mesophilen Gebüsch (Liste 1b) überplant. Neben Vermeidungsmaßnahmen wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt.

→ Es ist ein Ausgleich nach dem Regelverfahren zu ermitteln. Die Anwendung eines Planungsfaktors (Anlage 2 Tab. 2.2) ist möglich.



**Eingriff (Fallbeispiel 3):**

Bebauungsplanumgriff 1,5 ha; GRZ 0,6

**Hinweis:** Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalieren Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste (s. Abb. 9).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume	9500	3	0,6	17100
mäßig extensiv genutztes Grünland	3000	8	0,6	14400
mesophile Gebüsche	2500	8	0,6	12000
<b>Summe</b>	<b>15000</b>			<b>43500</b>
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen	Öffentliche Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbanen Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen der Stadtbevölkerung zur Erholung		Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen das städtische Mikroklima, die Bausubstanz und die Lebensqualität im Wohnraum. Eine begrünte Wand stellt einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel dar. Beispielsweise als Nistplatz für diverse Singvogelarten oder in Form von Blüten und Früchten als Nahrungsquelle		Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
<b>Summe (max 20%)</b>			<b>15 %</b>	
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>			<b>36975</b>	



**Ausgleich (Fallbeispiel 3):**

Flurstücknr. XYZ; Rechtliche Sicherung – befindet sich im Gemeindebesitz (dringliche Sicherung)

**Hinweis:** Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang in WP
1	X2	Industrie, Gewerbegebiete	1	B112	mesophile Gebüsche/Hecken	10	100	9	3	2700
2	V11	Verkehrsfläche, versiegelt	0	K132	artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	8	300	8	3	7200
3	P432	Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4	G212	mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	8	3012,5	4	1,5	18057
4	X4	Gebäude der Industrie, Gewerbegebiete	0	G212	mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	8	375	8	3	9000
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										36975
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang				36975						
Summe Ausgleichsbedarf				36975						
Differenz				0						
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (s.a. Abb.12)										

**Herausgeber**

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München

**Redaktion**

Referat 26 – Städtebau  
Referat 21 – Justizariat, Öffentliches Recht

**Bearbeitung**

Bosch & Partner GmbH  
[www.boschpartner.de](http://www.boschpartner.de)

JESTAEDT + Partner  
Büro für Raum- und Umweltplanung  
[www.jestaedt-partner.de](http://www.jestaedt-partner.de)

**Gestaltung und Grafiken**

Büro Jorge Schmidt, München

**Herstellung**

Druckerei Schmerbeck GmbH, Tiefenbach

**Papier**

Die Broschüre ist auf zertifiziertem Papier gedruckt.

**Internet**

[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)



Wollen Sie mehr über die Arbeit der  
Bayerischen Staatsregierung erfahren?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur  
Bayerischen Staatsregierung.

Unter Telefon 089 12 22 20 oder per  
E-Mail an [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie  
Informationsmaterial und Broschüren,  
Auskunft zu aktuellen Themen und  
Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden,  
zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei  
der Bayerischen Staatsregierung.

[www.bauministerium.bayern.de](http://www.bauministerium.bayern.de)

**Arbeitshilfen****Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen  
zur Bayerischen Kompensationsverordnung**

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und  
Verbraucherschutz  
[www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/  
ingriffe/kompensationsverordnung](http://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/ingriffe/kompensationsverordnung)

**Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement  
Kompensation**

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und  
Verbraucherschutz  
[www.stmuv.bayern.de](http://www.stmuv.bayern.de)

**Artenschutz leicht gemacht**

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen,  
Bau und Verkehr  
[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

**Planungshilfen für die Bauleitplanung**

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen,  
Bau und Verkehr  
[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

**Hinweis**

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffent-  
lichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung  
herausgegeben. Sie darf weder von Partei-  
en noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern  
im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl  
zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet wer-  
den. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kom-  
munal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist  
während dieser Zeit insbesondere die Vertei-  
lung auf Wahlveranstaltungen, an Informati-  
onsständen der Parteien sowie das Einlegen,  
Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer In-  
formationen oder Werbemittel. Untersagt ist  
gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwe-  
cke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen  
Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die  
Druckschrift nicht in einer Weise verwendet  
werden, die als Parteinahme der Staatsregie-  
rung zugunsten einzelner politischer Gruppen  
verstanden werden könnte. Den Parteien ist es  
gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ih-  
rer eigenen Mitglieder zu verwenden.

