



Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung



Planungshilfen für die Landschaftsplanung in Bayern

Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Einführung

Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Siedlungsentwicklung waren bis Ende Dezember 2000 in Bayern regelmäßig nicht ausgleichspflichtig. Dies änderte sich durch eine neue Rechtslage, die ab Januar 2001 auch in Bayern anzuwenden ist.

Ab diesem Zeitpunkt wird dann in jeder Bauleitplanung zu prüfen und abzuwägen sein, ob für die durch das Bauen verursachten Eingriffe ein Ausgleich erforderlich ist. Grundlage dafür ist das mit Gesetz vom 27.07.2001 geänderte Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).



Abb. 1: Die Eingriffsregelung soll einen Ausgleich für baubedingte Beeinträchtigungen leisten.

Ziel der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die bauliche Entwicklung und die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen zu kompensieren, damit auch zukünftigen Generationen eine lebenswerte, intakte Umwelt übergeben werden kann.

Wie die Erfahrungen bei der Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB gezeigt haben, eröffnet das neue Recht auch Chancen. Zum einen können verstärkt gut durchgrünte Wohngebiete verwirklicht werden. Zum anderen können extern auf gesonderten Flächen wertvolle Lebensräume für selten gewordene einheimische Tiere und Pflanzen geschaffen, die umgebende Kulturlandschaft aufgewertet oder naturnahe Erlebnisräume entwickelt werden.

Welche Möglichkeiten sich hierfür auf der Ebene der Bauleitplanung ergeben, hängt jedoch nicht zuletzt auch davon ab, inwieweit die gesetzlich gegebenen fachlichen Spielräume bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans berücksichtigt werden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Durch die Integration der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung (vgl. § 8a Abs. 1 BNatSchG) ergeben sich wichtige Neuerungen:

Dabei hat insbesondere die Möglichkeit einer Trennung von Eingriff und Ausgleich Auswirkungen auf die Bauleitplanung. So kann neben dem Ausgleich auf dem Baugrundstück oder **im Geltungsbereich des Bebauungsplans** dieser auch **an anderer Stelle des Gemeindegebietes** oder auch **außerhalb** davon **im Landschaftsraum** ausgeglichen werden.



Abb. 2: Durch den Ausgleich entstehen neue Lebensräume.

Die räumliche **und** zeitliche Trennung von Eingriff und Ausgleich ist meist unter dem Begriff „Ökokonto“ bekannt geworden. Dabei stellt die Gemeinde im Vorfeld einer geplanten Bebauung eine geeignete Fläche bereit und führt dort vorgezogen Ausgleichsmaßnahmen durch.

Wird später der Bebauungsplan aufgestellt, werden die im **Ökokonto** „eingezahlten“ Flächen zusammen mit den dort durchgeführten Maßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet und wieder „abgebucht“.

Der Landschaftsplan als Bestandteil des Flächennutzungsplans stellt die Bereiche dar, die sich für **Ausgleichsmaßnahmen** eignen und enthält Vorschläge für die dort durchzuführenden Maßnahmen. Die Landschaftsplanung erleichtert damit auch den Aufbau eines gemeindlichen Ökokontos. Auf diese Weise kann die nachfolgende Bebauungsplanung entlastet und bei frühzeitigem Erwerb von geeigneten Ausgleichsflächen oftmals auch ein Beitrag zur **Kosteneinsparung** geleistet werden.

Bedeutung des Landschaftsplans

Die Bedeutung des Landschaftsplans für die Gemeinde wurde durch den Gesetzgeber insgesamt gestärkt.

Die Entscheidungen der Gemeinde auf der Ebene des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans unterliegen der Abwägung, d.h. alle privaten und öffentlichen Belange sind gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Dabei muss die Gemeinde vorhandene umweltschützende Belange berücksichtigen. Zu umweltschützenden Belangen in der Abwägung zählen nach § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausdrücklich die Darstellungen des Landschaftsplans. Die Gemeinde ist daher im Rahmen der Abwägung verpflichtet, sich mit dem Landschaftsplan inhaltlich auseinanderzusetzen.

Diese gesetzliche Berücksichtigungspflicht bezieht sich jedoch nur auf vorhandene Landschaftspläne. Es muss also nicht erst ein Landschaftsplan aufgestellt werden, damit ein Bauleitplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden soll. Hier gilt Art. 3 Abs. 2 Satz 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), wonach Landschaftspläne dann auszuarbeiten sind, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die besondere Bedeutung der Landschafts- und Grünordnungspläne für die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird in Art. 3 Abs. 4 Nr. 2b BayNatSchG dargelegt. So sind im Landschaftsplan Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz aufzunehmen.

Liegt kein aktueller Landschaftsplan vor, dann muss im Rahmen des Bauleitverfahrens eine angemessene Bestandsaufnahme und Bewertung der Räume mit geplantem Eingriff bzw. Eignung für den Ausgleich durchgeführt werden.

Ein solches informelles Konzept sollte dann einer anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplans zugrunde gelegt werden.

Leistungen der Landschaftsplanung

Nachdem der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als querschnittsorientierte Planung sämtliche Raumnutzungen darstellt und die örtlichen Erfordernisse mit Blick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege erarbeitet, stellt er eine wichtige Grundlage für die weitere Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar. Die **Vorteile für die Gemeinde** liegen auf der Hand:

Durch die Aufbereitung der Fachinformationen unterschiedlicher Behörden sowie spezielle Erhebungen und Kartierungen liegt eine **umfassende Datengrundlage** vor, die es der Gemeinde erlaubt, die unterschiedlichen Ansprüche sowie die vorhandenen Werte und Potentiale von Natur und Landschaft in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die Landschaftsplanung trägt im Rahmen der Flächennutzungsplanung auch zur Diskussion der weiteren baulichen Entwicklung bei. Ihr Ziel ist eine **umweltgerechte Standortwahl** und eine **optimierte Nutzungszuordnung** (z.B. kurze Wege zur stadtnahen Erholung). Dabei können empfindliche Standorte mit wertvollen Lebensräumen oder hohem Grundwasserstand als ungeeignete Bereiche für die Siedlungsentwicklung ausgeschlossen werden. Dadurch wird ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet. Durch die Wahl verträglicher Flächen entsteht ein niedriger Ausgleichsbedarf.

Der Landschaftsplan stellt die Bereiche dar, die für einen Ausgleich besonders geeignet sind. Im Vordergrund stehen der Biotopverbund und die Einbindung von möglichen **Ausgleichsmaßnahmen** in ein Gesamtkonzept zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft. Damit bildet der Landschaftsplan auch eine geeignete Grundlage für ein **Flächenbevorratungskonzept** und einen vorgezogenen Ausgleich (Ökokonto).

Durch die frühzeitige Behandlung der Eingriffsregelung, die Entwicklung eines Ausgleichskonzepts und der Vorbereitung des Ökokontos kann der Landschaftsplan wesentlich zur Entlastung der Bauleitplanung beitragen.

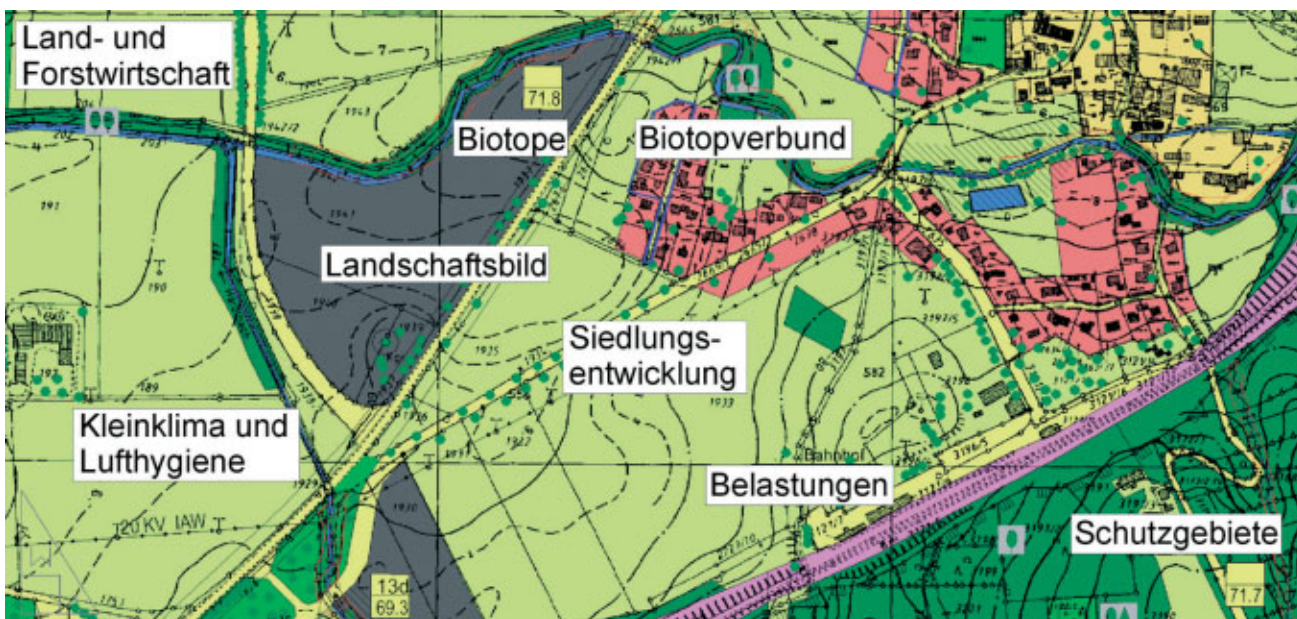


Abb. 3: Der Landschaftsplan bildet eine wichtige Datengrundlage für die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Methodische Vorgehensweise

Für die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BauGB wurde von einer Arbeitsgruppe am Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ein Bewertungs- und Berechnungsmodell für Bayern (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) entwickelt.

Der bayerische Leitfaden hat den großen Vorteil, dass er sowohl auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung als auch bei der anschließenden Bebauungs- und Grünordnungsplanung angewandt werden kann. Nachdem auf beiden Planungsebenen immer die gleichen Wertmaßstäbe und die gleiche Vorgehensweise angewandt werden kann, wird die Methodik allen Beteiligten rasch vertraut. Die Vorgehensweise ist im Detail im Leitfaden und in ergänzenden Informationsmaterialien beschrieben. Allerdings ist zu beachten, dass die vorbereitende Bauleitplanung die künftige Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt. Die darauf aufbauende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann daher nur überschlägig erfolgen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird grund-

sätzlich mit Hilfe einer Matrix durchgeführt (vgl. Abb. 4). Diese basiert auf dem Ausgangszustand von Natur und Landschaft und der Schwere des Eingriffs, ablesbar vor allem am vorgesehenen Versiegelungsgrad. Bei der Bewertung der Einzelflächen werden

- bei der Bebauung **zwei „Typen“** (Typ A und Typ B) und
- bei Naturhaushalt und Landschaftsbild **drei „Kategorien“** (Kategorie I, II und III) unterschieden.

Aus der nachstehend dargestellten Matrix lassen sich dann die Faktoren ablesen, mit denen die Eingriffsfläche multipliziert werden muss, um die Größe der Ausgleichsflächen zu ermitteln. Das Ergebnis ergibt den in die Abwägung einzustellenden Ausgleichsbedarf. Ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch keine Zuordnung zu den Versiegelungstypen A oder B möglich, so kann die Bandbreite der Faktoren über ein Feld der Matrix hinausreichen. Welcher Wert aus der Faktorenschere anzuwenden ist, wird im Rahmen der Bebauungsplanung bestimmt. Entscheidend ist hierfür die Qualität der Planung, insbesondere die Summe der durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen bei der Bebauungsplanung. Dieses Vorgehen trägt zur Planungssicherheit bei.

GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ* > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: (vgl. Liste 1 a im Leitfaden) z.B. • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: (vgl. Liste 1 b im Leitfaden) z.B. • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Hecken • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)**
Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung: (vgl. Liste 1 c im Leitfaden) z.B. • Naturnahe, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte • Historische Kulturlandschaft	Feld A III (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

Abb. 4: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 1999)

*GRZ = Grundflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung ** unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Rahmen des Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplans lässt sich deshalb nur eine überschlägige Berechnung mit den in Abbildung 4 dargestellten Faktoren durchführen, wobei sowohl der obere wie der untere Wert der Faktorenschere in die Berechnung eingehen müssen. Damit kann nicht nur die Bandbreite des Ausgleichsbedarfs für die potentiellen Bauflächen abge-

schätzt werden, sondern auch der Bedarf für die gesamte bauliche Entwicklung der Gemeinde (vgl. Abb. 5).

Weiterhin lässt sich frühzeitig erkennen, ob wertvolle Gebiete (mit hohem Kompensationsfaktor) betroffen sind und inwieweit ggf. darauf hingewirkt werden sollte, diese im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgedankens nicht in Anspruch zu nehmen.

Schema zur Behandlung der Eingriffsregelung

Zur Behandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sollte im Regelfall eine umfassende Diskussion zur örtlichen Siedlungsentwicklung stattfinden. Hier werden in Umsetzung des Vermeidungsgebots der Eingriffsregelung bereits die Weichen für ein nachhaltiges Siedlungskonzept gestellt, indem verträgliche Standorte ausgewählt und die wertvollen Lebensräume geschont werden.

Die nachstehenden Arbeitsschritte geben den idealtypischen Regelfall des Zusammenwirkens von Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für die Eingriffsregelung bei der Entwurfserstellung wieder. Zu beachten ist, dass für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung die Verfahrensvorschriften des BauGB einzuhalten sind. In der nachstehenden Darstellung sind diese nicht berücksichtigt.



1. Schritt

Überprüfung potentieller Siedlungsstandorte nach den Schutzgütern sowie nach städtebaulichen Kriterien. Dies erfolgt am besten auf der Grundlage der Bestandsaufnahme des Landschaftsplanes als Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Ergebnis → potentiell geeignete, eingeschränkt geeignete und ungeeignete Standorte



2. Schritt

Prüfung der generellen Verfügbarkeit der ausgewählten Standorte und Benennen des voraussichtlichen Bedarfs an Bauflächen durch die Gemeinde.

Ergebnis → Anzahl und Abgrenzung der zu berücksichtigenden Bauflächen

Ggf. Information der Bürger über Arbeitskreise, Bürgerversammlung, Runder Tisch usw.
(→ bei neuen Erkenntnissen und Hinweisen ggf. Wiederholung der Schritte 1 und 2)



3. Schritt

Abschätzung des Kompensationsbedarfs entsprechend der Bedeutung des von der Planung betroffenen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der zu erwartenden Eingriffsschwere (Minimal-/Maximalbedarf).

Ergebnis → überschlägiger Bedarf an Ausgleichsflächen in Hektar jeweils für mögliche Baugebiete und für alle neu vorgesehenen Siedlungsflächen des Gemeindegebietes



4. Schritt

Ermittlung von potentiell geeigneten Ausgleichsflächen/-räumen im Gemeindegebiet. (Unter Umständen prüft die Gemeinde parallel dazu Erwerbsmöglichkeit bzw. Verfügbarkeit von Flächen, ggf. ist eine Prüfung der erwerblichen Grundstücke durch den Planer erforderlich.) Möglichkeit, auf dieser Grundlage ein gemeindliches Ökokonto zu entwickeln.

Ergebnis → Bereiche und/oder Grundstücke, die für die Kompensation grundsätzlich geeignet sind

Ggf. Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde, Grundbesitzern, Vertretern der Land- und Forstwirtschaft, örtlichen Agendagruppen u.a.



5. Schritt

Empfehlung zur Lage der konzeptionell geeigneten Ausgleichsräume und der dort geeigneten Art der Maßnahmen.

Ergebnis → Auswahl des für die einzelnen geplanten Bauflächen geeigneten Ausgleichs: im Gebiet, extern durch eine gesonderte Fläche oder über das Ökokonto



6. Schritt

Darstellung von ausreichend dimensionierten Ausgleichsräumen (Planungsspielräume beachten) im Entwurf des Landschaftsplans (evtl. bei gemeindeeigenen Flächen Zuordnung von Ausgleichs- und Eingriffsflächen), Hinweise zu den erforderlichen Maßnahmen und Zielbiotopen.

Ergebnis → Darstellung im Entwurf des Landschaftsplans, Beschreibung im Textteil

Anschließend Abwägung und Einarbeitung in den Flächennutzungsplan

Abb. 5: Vorschlag für ein Ablaufschema zur Bearbeitung der Eingriffsregelung im Bereich der vorbereitenden Bauleitplanung unter Verwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ausführliche Erläuterungen im Anhang, Seiten 10 und 11).

Konzepte für den Ausgleich auf der Grundlage des Landschaftsplans

Ausgleichsmaßnahmen haben die Aufgabe, einen Schadenersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten. Im Mittelpunkt stehen daher insbesondere Verbesserungen für die Tier- und Pflanzenwelt sowie Maßnahmen zur Entwicklung naturnaher Gewässer oder zur Erhaltung ungestörter Böden. Allerdings wird bei der Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen häufig übersehen, daß sich der erforderliche Ausgleich zugunsten des Naturhaushaltes mit anderen Zielsetzungen in idealer Weise verbinden läßt.

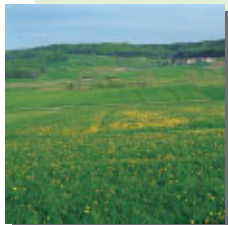
Die nachstehenden Fallbeispiele sollen derartige Kombinationsmöglichkeiten aufzeigen und Anregungen zur

Umsetzung der Eingriffsregelung im Siedlungsraum und in der Landschaft geben.

Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, ob es sinnvoller ist, den Ausgleich für die geplanten Bauflächen über mehrere kleine Teilflächen an verschiedenen Orten des Gemeindegebietes zu realisieren oder ob es sich empfiehlt, große zusammenhängende Flächen naturnah zu entwickeln. Auch eine Kooperation mit einer oder mehreren Nachbargemeinden kann ein geeigneter Weg für die Umsetzung von Maßnahmen sein, insbesondere wenn geeignete Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet knapp sind (interkommunale Zusammenarbeit).

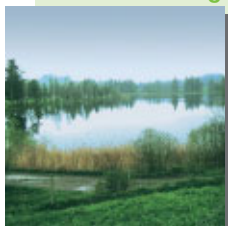
Ausgleich in Verbindung mit

...dem Wasserschutz



Ausgleichsflächen im Wasserschutzgebiet können durch eine extensive Bewirtschaftung nicht nur dem Naturschutz, sondern auch dem Grundwasserschutz dienen.

... der Pufferung und Aufwertung von Schutzgebieten



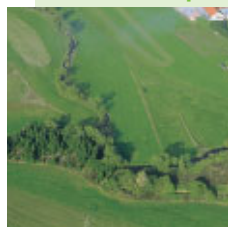
Werden die Ausgleichsflächen in oder um ein Schutzgebiet oder wertvolle Biotopflächen gelegt, kann der ökologische Wert dieser Lebensräume, z.B durch Pufferung gegenüber Einflüssen von außen, wesentlich verbessert werden.

... der Wohnumfeldverbesserung



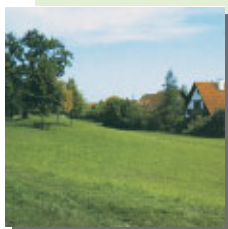
Die Entwicklung von Ausgleichsflächen im Siedlungsbereich wirkt sich positiv auf den Wohnwert und die Attraktivität der Wohnlagen aus.

... dem Biotopverbund



Liegt die Ausgleichsfläche zwischen isolierten Lebensräumen, kann sie wesentlich zur Stärkung des Biotopverbundes beitragen.

... der Ortsrandeingrünung



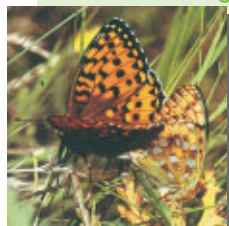
Grüne Ortränder gehören zu den Merkmalen gewachsener Dörfer. Über die Anwendung der Eingriffsregelung können solche Ränder vielerorts wieder neu entstehen.

... der Erholungsvorsorge



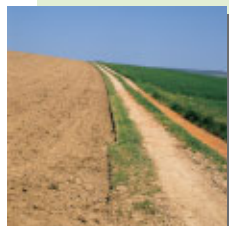
Ausgleichsflächen können zur ästhetischen Bereicherung der Landschaft beitragen. In Verbindung mit Rad- und Wanderwegen werten sie die Erholungslandschaft auf.

... der Umsetzung von Pflege- und Entwicklungsplänen



Auch auf Schutzgebietsflächen kann eine Aufwertung möglich und sinnvoll sein. Mit Ausgleichsflächen lassen sich auch einzelne Ziele der Pflege- und Entwicklungspläne für Schutzgebiete oder der Gewässerpflegepläne umsetzen.

... dem Erosionsschutz



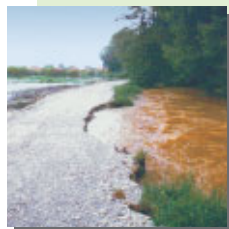
Die Neuanlage einer Feldhecke kann zusätzlich einen wichtigen Beitrag zum Boden- und Erosionsschutz leisten.

... der Sicherung von Grünzügen

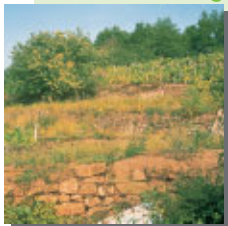


Bieten sich aufwertbare Flächen zwischen Siedlungsgebieten als Ausgleich an, können diese zur dauerhaften Sicherung von Grünzügen und ihrer wichtigen Funktionen beitragen.

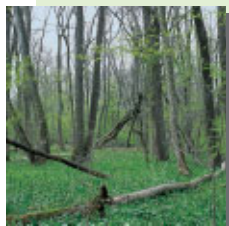
... dem Hochwasserschutz



Gewässernahe Ausgleichsflächen können neben ihrer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz eine wichtige Funktion als Retentionsraum bei Hochwasserereignissen besitzen.

... der Erhaltung einer vielfältigen Kulturlandschaft

Durch Ausgleichsmaßnahmen lässt sich die Vielfalt der Kulturlandschaft mit Hecken, Alleen, Hohlwegen oder besonderen Flurformen verbessern oder wiederherstellen.

... der Entwicklung ökologisch besonders wertvoller Wälder

Nicht standortgemäße Wälder eignen sich ebenfalls als Ausgleichsflächen. Sie können z.B. durch waldbauliche Maßnahmen in naturnahe Wälder mit vielfältigem Arteninventar umgewandelt werden.

Empfohlene Darstellung im Erläuterungsbericht

Die Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen sollte im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt werden. Dies kann beispielhaft etwa mit Hilfe der nachstehenden tabellarischen Übersicht für die einzelnen geplanten Bauflächen geschehen.

Neben einer Bewertung des Bestands und einer vorläufigen Ermittlung des Eingriffsschwere läßt sich auch der zu erwartende Kompensationsbedarf abschätzen.

Da aber erst die nachfolgende Bebauungsplanung und die darin enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen darüber entscheiden, welcher Faktor angemessen ist, lässt sich zu diesem Zeitpunkt erst ein **vorläufiger Kompensationsbedarf** ermitteln.

Ferner sollten auch das empfohlene Kompensationsmodell, d.h. der voraussichtliche Ort des Ausgleiches sowie die Entwicklungsziele der Ausgleichsmaßnahmen, dargestellt werden.



Geplante Nutzung:	Gewerbe
Nummer im Plan:	8-Ortsteil A
Flurnummer(n):	294, 295, 296, 297
Größe (in ha):	2,131
erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	über 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Es handelt sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Die Schutzgüter Wasser und Kleinklima sind nicht betroffen. Die Feldflur ist ausgeräumt und ohne Gehölzbestand. Durch die angrenzende Bebauung mit landwirtschaftlichen Betrieben ist von einer geringen bis mäßigen Belastung des Landschaftsbildes auszugehen.
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,3-0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,6 bis 1,0 ha
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder externe Ersatzfläche, weil der Gemeinde in Zukunft nur wenige Erweiterungsmöglichkeiten für eine verträgliche, gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen und das Gebiet daher effektiv genutzt werden sollte.
Empfehlung für die Kompensation:	Extensivierung von Feuchtwiesen im Bereich der ehemaligen Niedermoorstandorte (Entwicklungsziel: artenreiche Streuwiesen) oder Umwandlung von Ackerflächen in der Flußbaue und Aufforstung (Entwicklungsziel: Auwald).

Abb. 6: Formblatt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Darstellung der erforderlichen Kompensation im Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplan.

Darstellung im Landschaftsplan

Geeignete Ausgleichsflächen werden auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans etwa durch eine Überlagerung der Planzeichen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) dargestellt.

Zu den dafür geeigneten Flächennutzungen gehören Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB), Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB) sowie Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Bei der **Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sollte der Landschaftsplan diejenigen Räume darstellen, die sich bevorzugt für einen externen (d.h. räumlich getrennten) Ausgleich eignen und sich damit auch für den Aufbau eines gemeindlichen Öko-kontos besonders anbieten.

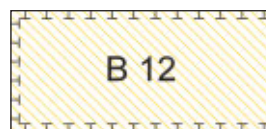
Durch die überlagerte Darstellung wird einerseits die Option einer weiter betriebenen Landnutzung offen gehalten, andererseits aber die Eignung der Flächen zum Ausgleich dokumentiert.

Der Gesetzgeber hat es weiterhin rechtlich ermöglicht, bereits auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans eine Zuordnung von Eingriffsflächen zu potentiellen Ausgleichsflächen vorzunehmen. Auf Grund einer solchen Zuordnung auf der Flächennutzungs-planebene ist allerdings dann auch eine entsprechende

planerische Verknüpfung in der Bebauungsplanung herzustellen (Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

In der Praxis ist eine direkte Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplans nur bei sicherer und zeitnaher Umsetzung sinnvoll (beispielsweise bei Änderungen im Parallelverfahren), da die Zuordnung eine andere Kombination bei der Bebauungsplanung ausschließt. Dies ist möglicherweise dann ungünstig, wenn die Realisierung der geplanten Bauflächen anders abläuft als dies bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erwartet wurde.

Es empfiehlt sich, alle bereits in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen – auch durch Projekte außerhalb der Bauleitplanung, z.B. für Verkehrsanlagen oder Kiesabbau – gesondert zu kennzeichnen. Damit wird vermieden, dass diese durch Projekte überplant oder wieder als mögliche Ausgleichsräume diskutiert werden. Die festgesetzten bzw. anderweitig rechtlich gebundenen Ausgleichsflächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (LfU) zu melden und werden in ein bayernweites Ökoflächenkataster aufgenommen. Für die gemeldeten Flächen nach Art. 6b Abs. 7 Bay-NatSchG empfiehlt sich folgende Darstellung.



Festgesetzte bzw. anderweitig rechtlich gebundene Ausgleichsflächen

Durch Buchstaben oder Ziffern kann zusätzlich noch auf das zugehörige Projekt hingewiesen werden (z.B. „BPI-12“ für eine Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Nr. 12 oder „VP-St“ für Ausgleichsfläche zu einem Verkehrsprojekt/Straße).

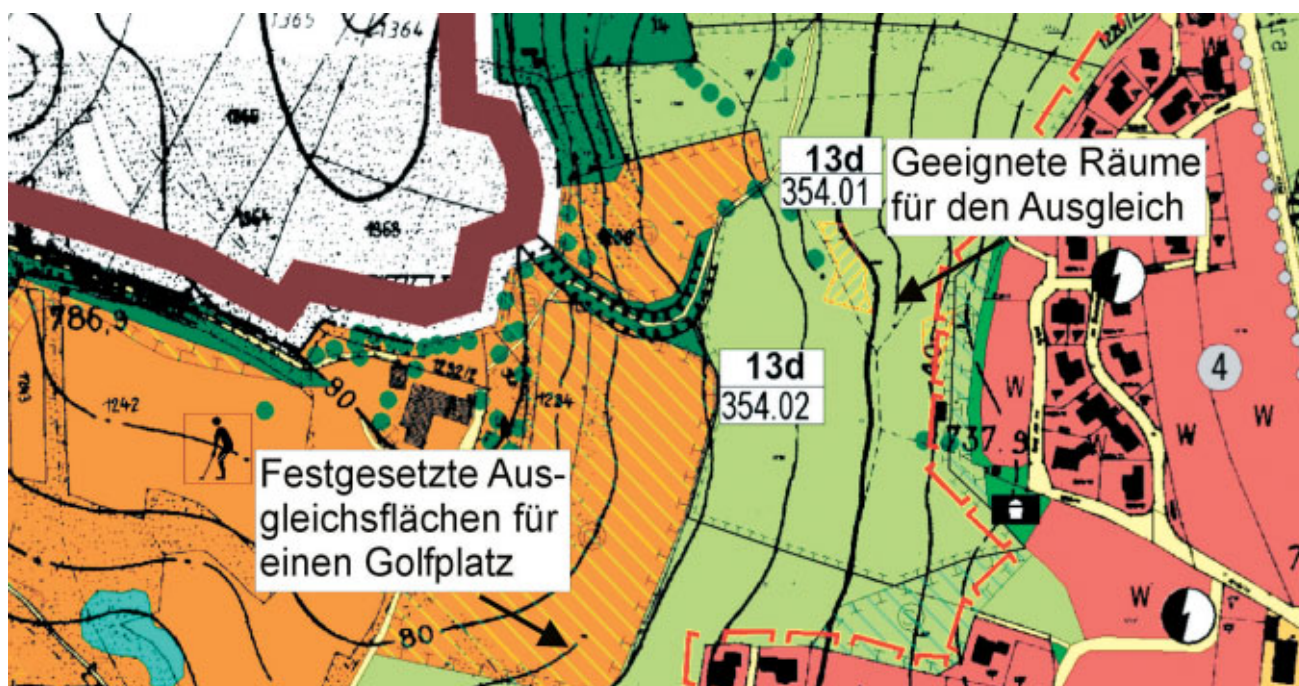


Abb. 7: Der Planausschnitt aus Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zeigt Räume für den Ausgleich und bereits in Anspruch genommene Ausgleichsflächen, die es erlauben, einen Biotopverbund herzustellen.

Planungsgrundlagen und Literaturhinweise

A Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001

BauGB § 1a:

- (1) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- (2) In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 sind auch zu berücksichtigen
 1. Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
 2. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)
 3. Die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung), soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden soll, und
 4. Die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- (3) Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 5 als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit

dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 oder 2 können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.“

BauBG § 5 Absatz 2a:

„Flächen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.“

Bayerisches Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998, geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999

BayNatSchG Artikel 3 Absatz 4 Ziffer 2:

- „Soweit erforderlich, sind“ (im Landschafts- und Grünordnungsplan) „darzustellen oder festzusetzen (...):
2. der angestrebte Zustand von Natur und Landschaft und die zu seiner Erreichung erforderlichen Maßnahmen, insbesondere
 - a) die allgemeinen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen,
 - b) die Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft,
 - c) die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur im Sinn der Abschnitte III und IIIa
 - d) die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sowie die Maßnahmen zum Verbund ihrer Lebensräume, (...)

B Informationsmaterial

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) (1999): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Leitfaden, Erläuterung und Anwendungsbeispiele auf CD. München
BAYERISCHER GEMEINDETAG, BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER

(HRSG.) (1999): Denkanstöße für die kommunale Bauleitplanung. München

BAYERISCHER GEMEINDETAG UND BAYERISCHER STÄDTETAG (HRSG.) (2000): Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto. München

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2001): Planungshilfen für die Bauleitplanung. München

C Weiterführende Literatur (Auswahl)

BUSSE, S. (1999): Baurecht in der Praxis. München

BUSSE, S., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W. (2001): Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökokonto. Rehm Verlagsgruppe, München

DEUTSCHE BUNDESREGIERUNG (1997): Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG), in Bundesgesetzblatt 1997, Teil 1 Nr. 59
FACHKOMMISSION „STÄDTEBAU“ DER ARGEBAU (1997): Mustereinführungserlaß zum Bau- und Raumordnungs-

gesetz 1998 (BauROG) – Vorschriften mit Bezug zum allgemeinen Städtebaurecht. Berlin

KÖPPEL, J., FEICKERT, U., SPANDAU, L., STRABER, H. (1998): Praxis in der Eingriffsregelung. Schadenersatz an Natur und Landschaft? Ulmer Verlag, Stuttgart

MITSCHANG, S. (1997): Die planexterne Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Anstoß für ein tragfähiges kommunales Flächenmanagement. Naturschutz und Landschaftsplanung 29 (9), 273-281.

PORTZ, N. (1998): Baurecht für die kommunale Praxis: Grundzüge des gesamten öffentlichen und privaten Baurechts. Berlin

Anhang

Erläuterung der Arbeitsschritte in der Entwurfsphase

Schritt 1:

Verträgliche Siedlungsstandorte und gemeindeweites ökologisches Gesamtkonzept

Die Bestandsaufnahme stellt Auswertungen der Daten verschiedener Fachbehörden und durch eigene Erhebungen die für die Prüfung möglicher Siedlungsstandorte, auch unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Bedarfs, wichtigen Informationen zusammen. Dazu gehören neben dem ökologischen Potential auch das Landschaftsbild und bestehende Belastungen. Zu berücksichtigen sind zum Beispiel Daten

- zum Biotop- und Artenschutz sowie zum Biotopverbund,
- zur Bedeutung einzelner Flächen für das Landschafts- und Ortsbild,
- zur Grundwasserbeeinflussung, zu Wasserschutzgebieten und zu evtl. hochwassergefährdeten Bereichen,
- zu den landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen und abbauwürdigen Bodenschätzen,
- zur Kaltluftbildung und Frischluftzufuhr,
- zur Erholungseignung und Versorgung mit Grünflächen und
- zur Immissionsbelastung oder Altlasten.

Hinzu kommen städtebauliche Kriterien, zum Beispiel Fragen der Erschließung, der räumlichen Zuordnung oder einer empfehlenswerten Nutzungsart. Auch fortschreibungsbedürftige Landschaftspläne enthalten verwertbare Grundlagendaten, wie etwa zur Empfindlichkeit ökologischer Raumeinheiten oder zu abiotischen Schutzgütern wie dem Klima.

Schritt 2:

Bedarf an Bauflächen und Verfügbarkeit

Für die Standorte, die in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollen, prüft die Gemeinde die voraussichtliche Verfügbarkeit. Parallel wird der Bedarf an neu ausgewiesenen Bauflächen für Wohnen und Gewerbe z.B. in Zusammenarbeit von Gemeinde und Flächennutzungsplaner ermittelt. Diese beiden Arbeitsschritte ergeben Anzahl und Abgrenzung der bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zu berücksichtigenden Bauflächen.

Schritt 3:

Ermittlung eines überschlägigen Ausgleichsbedarfs

Für die Flächen, für die eine Bebauung vorgesehen ist, kann nun mit Hilfe der Matrix im Leitfaden und den Ergebnissen der Bestandsaufnahme der Ausgleichsbedarf für die Bauflächen überschlägig ermittelt werden (vgl. dazu Abb. 4 und Abb. 6 der Planungshilfe).

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Bereiche und Maßnahmen für den Ausgleich

Der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs folgt die Auswahl der für den Ausgleich grundsätzlich geeigneten Räume im Planungsgebiet. Die Bestandsaufnahme in Verbindung mit den Leitbildern aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm und die Entwicklung eines Biotopverbundsystems liefern erste Ansätze für ein gemeindeweites Ausgleichskonzept. Hierfür müssen größere Räume

Auf dieser Stufe werden die Bereiche zusammengestellt, in denen eine Siedlungsentwicklung gewünscht oder (ob positiv oder negativ) diskutiert wird. Die Liste dieser Standorte ist gegebenenfalls aus planerischer Sicht zu erweitern. Dabei sollten, auch über den aktuellen Bedarf hinaus, auch größere Flächen und weniger geeignete Standorte in die Prüfung mit einbezogen werden. Auf diese Weise erhält die Gemeinde über die aktuellen Überlegungen hinaus Hilfestellungen für eine verträgliche Siedlungsentwicklung.

Dieser erste Schritt ist deshalb besonders wichtig, weil dadurch die Weichen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gestellt und Belastungen durch ungünstige Standorte vermieden werden. Potentiell geeignete Standorte sind vor allem Standorte der Kategorie I (vgl. Abb. 3 und Liste 1a im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Die richtige, verträgliche Standortwahl lohnt sich im Hinblick auf die Eingriffsregelung, weil so später ein geringer Ausgleichsbedarf entsteht.

Schritt 1 soll im Ergebnis zeigen, wo aus naturschutzfachlicher Sicht potentiell geeignete, eingeschränkt geeignete und ungeeignete Standorte liegen.

Führen die ersten beiden Schritte nicht zu dem gewünschten Ergebnis, weil z.B. die als verträglich eingestuft Standorte nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, kann eine Veranstaltung zur Bürgerinformation oder ein Runder Tisch mit Grundstücksbesitzern und Fachbehörden weiterhelfen.

Aus diesen Ergebnissen lässt sich auch der Gesamtbedarf an Ausgleichsflächen für den Zeitraum abschätzen, der dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegt wird.

betrachtet werden (siehe Schritt 6). Weitere dabei mit einzubeziehende Aspekte sind der voraussichtliche Nutzungswandel (z.B. in der Landwirtschaft, Konversionsflächen etc.), Altlastenflächen oder die Erholungsnutzung. Darüber hinaus müssen aktuelle Planungen (z.B. Straßenbauvorhaben, Gewässerrenaturierungen oder die

Ausweisung bzw. Änderung von Wasserschutzgebieten) Berücksichtigung finden.

Für die geeigneten Ausgleichsräume sind bereits auf dieser Ebene Entwicklungskonzepte und Empfehlungen für die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen (z.B. Pflanzung, Pflege, Sukzession, Wiedervernässung) vorzuschlagen.

Bei der Auswahl geeigneter Ausgleichsräume ist darauf zu achten, dass die darin liegenden Flächen naturschutzfachlich aufgewertet werden können. Das bedeutet in einfachen Fällen z.B. die Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in Wald oder die Anlage eines Feuchtbiotopes. In der Praxis sind solche einfach gelagerte Fälle vielfach nicht gegeben. Meist steht die Aufwertung von charakteristischen Biotopen der Kulturlandschaft im Interesse von Naturschutz und Kommune. Daher erfordert dieser Schritt ein differenziertes Fachwissen im Bereich der ökologischen Bewertung unterschiedlicher Biotoptypen und bei der Entwicklung naturschutzfachlicher Maßnahmen bzw. Pflegekonzepte. Der Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Bayern enthält im Anhang Listen, die eine Hilfestellung bei dieser Aufgabe bieten. Mit ihrer Hilfe lässt sich abschätzen, ob eine Feuchtwiese durch Ausmagerung in eine Streuwiese oder ein Wald mit standortfremden Gehölzen in einen naturnahen, standortgerechten Wald umgewandelt und damit aufgewertet werden kann.

Die Entwicklung geeigneter Maßnahmen ist eine anspruchsvolle Aufgabe, da auch geschützte Lebensräume oder Flächen in Schutzgebieten noch über ein mögliches Aufwertungspotential verfügen können.

Schritt 5:

Auswahl geeigneter Modelle für den Ausgleich

Liegen überschlägige Angaben über den Ausgleichsbedarf und die potentiell geeigneten Bereiche bzw. Einzelflächen vor, dann sollten die geplanten Bauflächen noch einmal im Detail betrachtet werden. Bereits auf der Ebene des Landschaftsplans können durch die gute Datengrundlage Hinweise für die empfohlene Art des Ausgleiches gegeben werden. Dies sollte vor dem Hintergrund der im Baugesetzbuch aufgezeigten unterschiedlichen Möglichkeiten erfolgen, wie z. B. dem Ausgleich im Gebiet oder extern durch eine gesonderte

Eine geeignete Ausgleichsfläche muss neben der Aufwertbarkeit folgende Kriterien erfüllen:

- auf den Flächen dürfen keine Eingriffe geplant sein,
- das Grundstück darf nicht bereits als Ausgleichsfläche dienen,
- für Erwerb oder Maßnahmen dürfen keine staatlichen Fördergelder in Anspruch genommen werden; ggf. sind diese zurück zu erstatten,
- die Verfügbarkeit der Fläche sollte absehbar und hinreichend sicher gewährleistet sein.

Nach Schritt 4 liegen damit Räume fest, die sich für einen Ausgleich eignen.

Nachdem mit der Auswahl von Ausgleichsflächen auch Einfluss auf die Landnutzung genommen wird und sich nach der Herstellung auch später Fragen der Landschaftspflege (Erhaltungspflege) stellen, kann es sinnvoll sein, in die Diskussion geeigneter Flächen neben den Unteren Naturschutzbehörden und Grundstücksbesitzern auch Vertreter der Landschaftspflege und Naturschutzverbände, örtlicher Agendagruppen oder der Land- und Forstwirtschaft mit einzubeziehen. Dies gilt auch für die mögliche Betrachtung von Ausgleichsflächen in einer Nachbargemeinde. Hier ist ebenfalls bereits auf der Ebene der Landschaftsplanung eine interkommunale Abstimmung anzustreben. Eine frühzeitige Darstellung und Veröffentlichung von Ausgleichsräumen oder einzelnen Flächen kann jedoch auch zu höheren Kosten beim Erwerb führen. Hier ist im Einzelfall zu entscheiden.

Schritt 6:

Darstellung und Beschreibung des Ausgleichs im Landschaftsplan

Abschließend werden die erarbeiteten Inhalte in Plan und Erläuterungsbericht dargestellt. Bei der Darstellung von Ausgleichsräumen im Plan sollten unabhängig von der aktuellen Verfügbarkeit die Bereiche mit potentiellen Ausgleichsflächen so groß abgegrenzt werden, dass die Gemeinde bei den Grundstücksverhandlungen nicht auf einige wenige Flächen beschränkt ist. Der Umfang der dargestellten Räume für den Ausgleich sollte daher den überschlägig ermittelten Bedarf deutlich überschreiten. Insbesondere durch Beschreibung im Erläuterungsbericht sollten darüber hinaus auch die vorgesehenen Ausgleichsfunktionen und Entwicklungsziele hervorgehoben werden.

Fläche bzw. das Ökokonto. Damit wird eine weitere wichtige Vorarbeit zur Entlastung der Bebauungsplanung geleistet.

Die geeigneten Modelle für den Ausgleich werden im Erläuterungsbericht ausgeführt (vgl. Abb 6). Nur in seltenen Fällen, wie etwa bei einer breiten Ortsrandeingerünte, kann dies auch durch Darstellungen im Flächennutzungsplan ergänzt werden.

In der Praxis hat sich hierfür folgende Vorgehensweise bewährt: So sollte der Landschaftsplan auf der Grundlage der erhobenen Potentiale eine Beschreibung der Ausgleichsräume enthalten, die deren geplante Bedeutung für den Naturhaushalt herausstellt. Außerdem sollte er die Entwicklungsziele und die hierfür notwendigen Maßnahmen im Überblick benennen. Darüber hinaus wird für die geplanten Bauflächen eine kurze zusammenfassende Abarbeitung in tabellarischer Form empfohlen (vgl. Abb. 6). Hier sind wichtige Informationen für die Anwendung des Leitfadens bereits enthalten und bereiten dessen spätere Anwendung beim Bebauungsplan vor. Die hier eingetragenen Analysen können auch in die Begründung im Bebauungsplan aufgenommen werden.



**Bayerisches Landesamt
für Umweltschutz**

Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg
Telefon 0821/90 71-0
oder 0821/9214-02
Telefax 0821/90 71-55 56

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz,
eine Behörde im Geschäftsbereich des Bayerischen
Staatsministeriums für Landesentwicklung und
Umweltfragen

Fachbeitrag: Dr. Ulrike Pröbstl

Bearbeitung: Referat 5/2 Landschaftsentwicklung

Bildnachweis: Pröbstl (16), LfU-Bildarchiv (9)

Layout: Typework Layoutsatz & Grafik, Augsburg

Druck: Druckerei Schmid, Kaisheim

© 2001, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz

Dieses Merkblatt ist auf Recyclingpapier gedruckt