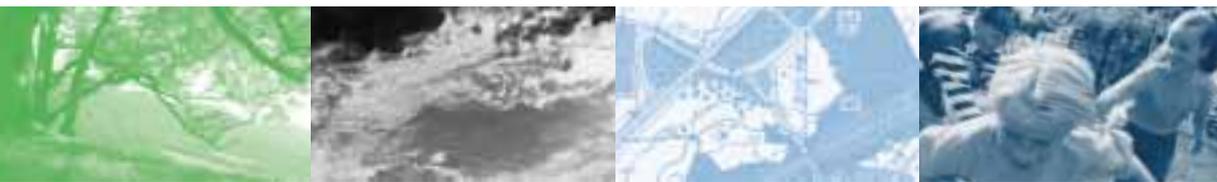




Bayerisches Staatsministerium für  
Landesentwicklung und Umweltfragen



Eingriffsregelung in der Bauleitplanung



# Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)



# Arbeitsgruppe »Eingriffsregelung in der Bauleitplanung« beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:

## **Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:**

Christoph Broda  
Dr. Rüdiger Detsch  
Margit Egner  
Dieter Mayerl  
Dr. Günter Wiest  
Dr. Andreas Rothe  
Alfred Rückert  
Lorenz Sanktjohanser

## **Beratung:**

### **Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege:**

Dr. Josef Heringer  
Prof. Dr. Beate Jessel

## **Bayerisches Staatsministerium des Innern/Oberste Baubehörde:**

Thomas Engel  
Prof. Herbert Kallmayer  
Christian Rahm  
Martin Roth  
Dr. Nikolaus Müller  
Dr. Klaus-Dieter Wagner

## **Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten:**

Wolfgang Sailer

## **Bayerischer Gemeindetag:**

Dr. Jürgen Busse  
Dr. Franz Dimberger  
Werner Schmid

## **Beratung:**

Dr. Ulrike Pröbstl

## **Bayerischer Städtetag:**

Michael Seide

## **Beratung:**

Andrea Gebhard  
Reinhardt Hertwig

## **Bosch & Partner GmbH:**

Prof. Dr. Johann Köppel  
Ute Wellhöfer  
Adrienne Akontz  
Stefan Weidenhammer

## **Impressum:**

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Internet: <http://www.bayern.de/stmlu>

E-Mail: [poststelle@stmlu.bayern.de](mailto:poststelle@stmlu.bayern.de)

2. erweiterte Auflage Januar 2003

© StMLU, alle Rechte vorbehalten

ISBN 3-910088-59-7

Gestaltung: Dr. Ulrike Pröbstl, Etting-Polling in

Zusammenarbeit mit V I R I D I S, München

Druck: Color-Offset GmbH, München

# Inhalt

	0. Aufbau und Ziele des Leitfadens	<b>2</b>
	1. Rechtliche Grundlagen	<b>4</b>
	2. Die Bedeutung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans	<b>5</b>
	3. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	<b>6</b>
	4. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten/vertragliche Vereinbarungen zum Ausgleich	<b>19</b>
	5. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster	<b>20</b>
	6. Kostenerstattung	<b>21</b>
	7. Dingliche Sicherung von Ausgleichsflächen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege	<b>23</b>
	8. Die Bedeutung von Flächenbevorratungskonzepten/Ökokonto	<b>24</b>
	9. Anwendung der geltenden Honorarordnung bei der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	<b>25</b>
	Anhang	<b>27</b>



## 0. Aufbau und Ziele des Leitfadens

Das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen sind wichtige Ziele der Bayerischen Staatsregierung. Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung geht es darum, beide Ziele angemessen zu verbinden. Die Eingriffsregelung leistet einen Beitrag für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung; in der Bauleitplanung ist die Eingriffsregelung vorausschauend und flexibel einzusetzen und über die Abwägung in den Ausgleich aller einschlägigen öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen. Mit der Änderung des Baugesetzbuchs zum 01.01.1998 hat der Bundesgesetzgeber den Gestaltungsspielraum der Gemeinden bei der Anwendung der Eingriffsregelung vergrößert. So steht der Gemeinde eine große Bandbreite an Möglichkeiten für die räumliche Auswahl der Ausgleichsflächen zur Verfügung; Maßnahmen, wie zum Beispiel eine als Ausgleichsfläche von der Gemeinde angelegte Grünfläche, sind refinanzierbar.

Gleichzeitig bedeutet diese Neufassung des Baugesetzbuchs eine besondere Verantwortung der Gemeinde für eine umweltverträgliche, ökologisch orientierte Planung und eine Integration der umweltbezogenen Belange unter dem Dach der Bauleitplanung.

Der vorliegende Leitfaden wendet sich an die Gemeinden, an die Planerinnen und Planer, an die Naturschutzbehörden und Bauaufsichtsbehörden und nicht zuletzt an die Bauherren; er dient einer fachlich und rechtlich abgesicherten, aber auch zügigen 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, da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren fehlt. Mit der Anwendung des Leitfadens sind einige Vorteile verbunden:

- Die Bearbeitungsschritte der Eingriffsregelung werden transparent und nachvollziehbar,
- die Gleichbehandlung der Bauherren ist gewährleistet.

Der Leitfaden 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 Informationen zur Eingriffsregelung setzen sich aus dem hier vorliegenden Leitfaden sowie Erläuterungen und Fallbeispielen auf einer CD-ROM zusammen.

Der Leitfaden ist folgendermaßen aufgebaut:

- Darstellung der **rechtlichen Grundlagen** für die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung,
- **Arbeitsschritte** (vgl. Abb. 3), um den Anforderungen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung hinreichend gerecht zu werden, mit Darstellung eines vereinfachten Vorgehens für besonders einfach gelagerte Anwendungsfälle,
- Möglichkeiten der **Darstellung und Festsetzung bzw. vertragliche Vereinbarungen** zum Ausgleich, **Kostenerstattung** sowie Hinweise zur **Flächenbevorratung** und zum **Ökokonto**.

Dem Leitfaden beigelegt sind vertiefende Listen und Materialien zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich.

# Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gestaltet sich folgendermaßen:

**Abb. 1: Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

I. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

II. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben

- Bestandserfassung, -bewertung
- Darstellung möglicher Auswirkungen

III. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben

IV. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs

V. Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

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



# 1. Rechtliche Grundlagen

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichs-satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Nach der gesetzlichen Definition in Art. 6 BayNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Planungsgebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der **Ausgleich** in der Bauleitplanung durch geeignete **Darstellung und Festsetzungen**, ggf. auch durch **städtebaulichen Vertrag** oder durch **geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen**. Darstellungen als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen als **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

**können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen**, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Demnach sind insbesondere Festsetzungen zum Ausgleich im sonstigen 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 die landesrechtlich geregelten Ersatzmaßnahmen umfasst. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Den Vollzug des Ausgleichs regeln §§ 135a ff. § 135a Abs. 1 BauGB sieht vor, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen sind. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind, sieht § 135 a Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen anstelle sowie auf Kosten des Bauherrn übernimmt und die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellt. Damit kann eine von der Gemeinde refinanzierbare so genannte **Sammel-Ausgleichsmaßnahme** durchgeführt werden. Die Refinanzierung geschieht durch Erhebung von **Kostenersatzungsbeiträgen** bzw. durch Abschluss städtebaulicher Verträge. Einzelheiten kann die Gemeinde durch Satzung regeln (vgl. auch Abschnitt 6 dieses Leitfadens).

## 2. 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 Abschnitt 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 Bestimmung von Eingriff und Ausgleich. Eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist in der Regel möglich und im Rahmen der Konzeption einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung empfehlenswert (siehe Matrix Abb. 7 in Abschnitt 3).



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. Da der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, können insbesondere im Flächennutzungsplan viele der aufgrund einer nachfolgenden Bebauungsplanung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden: Die Bebauung kann hier auf geeignete Standorte gelenkt werden. Je konsequenter Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch eine geeignete Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist schließlich auch der Kompensationsbedarf, der sich später bei der verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Der vorbereitenden Bauleitplanung kommt somit für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung besondere Bedeutung zu.

Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans können Flächen zum Ausgleich dargestellt und den potenziellen Eingriffsflächen zugeordnet werden. Wird von der Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplans Gebrauch gemacht, so ist die Gemeinde aufgrund des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die nachfolgende Bebauungsplanung an diese Zuordnung gebunden und damit in ihrer planerischen Flexibilität eingeschränkt.

Die gemeindliche **Landschaftsplanung** in Bayern ist aufgrund ihres gesetzlichen Auftrags und ihrer Integration in die Bauleitplanung in besonderer Weise geeignet, auch die Erfordernisse der Eingriffsregelung in fachlich qualifizierter Weise aufzuzeigen. Im Rahmen der gemeindlichen **Landschaftsplanung** werden zudem gesamtörtliche Entwicklungskonzeptionen für Natur und Landschaft erarbeitet. Art. 3 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2b BayNatSchG sieht vor, dass im Landschaftsplan die Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit erforderlich, darzustellen sind. Bei der Auswahl geeigneter Flächen zum Ausgleich kann auf diese Entwicklungskonzeptionen, auch im Sinne eines gemeindeweiten Kompensationsgesamtkonzepts, zurückgegriffen werden. Liegt kein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet vor, so bedarf es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer eigenständigen Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft in Bereichen, die von einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans betroffen sind, bzw. in denen Kompensationsmaßnahmen stattfinden sollen.





## 3. Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

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

In den nachfolgenden Abschnitten wird für die Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans ein Vorgehen zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung empfohlen. Dabei wird es sich häufig empfehlen, zur Bewältigung der mit der Eingriffsregelung in Zusammenhang stehenden Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie zur Erarbeitung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen landschaftsplanerische Fachkompetenz heranzuziehen.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für größere Baugebiete die vereinfachte Vorgehensweise nicht angezeigt ist.

### 3.1 Vereinfachtes Vorgehen

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans wird in zahlreichen

Fällen eine differenzierte, nachfolgend unter 3.2 in vier Schritten dargestellte Vorgehensweise angebracht sein. Es sind aber auch Planungsfälle denkbar, in denen auf diese differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden kann. Das ist dann der Fall, wenn die Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. Von einer solchen Fallgestaltung kann in der Praxis dann ausgegangen werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste (Abb. 2) genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können. Die Beantwortung dieser Fragen wird den Gemeinden durch einen Landschaftsplan erleichtert.

Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwendigeres schrittweises Vorgehen, wie unter Abschnitt 3.2 nachfolgend beschrieben, zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Für Flächennutzungsplanänderungen im Parallelverfahren gilt dies im Grundsatz entsprechend, soweit das nach dem größeren Maßstab des Flächennutzungsplans überhaupt beurteilbar ist. Bei der Anwendung der Checkliste versteht es sich von selbst, dass daneben weitere wichtige öffentliche Belange wie z. B. die Gefährdung durch Lawinen, Muren und Erosion in der Bauleitplanung beachtet werden müssen.

**Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise**

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).</p>		<p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>
<p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>		<p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art des Vorhabens: .....</p> <p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>

## 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
  - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
  - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja  nein

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja  nein

Art der Maßnahmen:

.....

## 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja  nein

Art der Maßnahmen:

.....

## 4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  
**Erläuterung:** Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja  nein

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja  nein

- 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.

ja  nein

Art der Maßnahmen:

.....

## 5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

**Erläuterung:** Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja  nein

## 6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja  nein

- 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.

ja  nein

- 6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

ja  nein

Art der Maßnahmen:

.....

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



## 3.2 Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren)

Soweit nicht ein vereinfachtes Vorgehen nach Ziffer 3.1 in Betracht kommt, wird empfohlen, in den nachfolgend dargestellten Schritten vorzugehen. Dies gilt dem Grundsatz nach auch für die Flächennutzungsplanung, unter Berücksichtigung des dortigen geringeren Konkretisierungsgrads (s. Abschnitt 2).



**Abb. 3: Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)	Matrix Abb. 7 Listen 1a bis 1c
-----------	--	-----------------------------------

Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Matrix Abb. 7 Liste 2
-----------	--	--------------------------

Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	Matrix Abb. 7
-----------	---	---------------

Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichs- maßnahmen als Grundlage für die Abwägung	Liste 3a und 3b Liste 4
-----------	--	----------------------------

**Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)**

# Schritt 1

## Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Das Rückgrat der Bestandsaufnahme stellt die flächendeckend im Bereich des Eingriffs (im Regelfall identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, in Einzelfällen auch darüber hinaus) durchzuführende **Erfassung der Biotoptypen und Nutzungen** dar. Besonderes Augenmerk gebührt dabei den Biotoptypen bzw. den Lebensstätten gemäß Art. 13d und 13e BayNatSchG sowie den übrigen Biotopen der Biotopkartierung Bayern. Neben den Biotoptypen müssen alle für den Planungsfall relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes, in der Regel die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Boden, Klima/Luft und das Landschaftsbild erfasst werden. Dazu gehören auch die Wechselwirkungen der Biotope untereinander, insbesondere ihre Stellung im Biotopverbund. In Einzelfällen, etwa bei Vorkommen besonders geschützter Arten, können auch vertiefende Untersuchungen zu einzelnen Schutzgütern notwendig sein.

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Vorhandene Unterlagen, insbesondere ein **Landschaftsplan oder das Arten- und Biotopschutzprogramm**, 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. Im Rahmen eines **Grünordnungsplans** wird eine solche Bestandsaufnahme regelmäßig durchgeführt.

### Ergänzende Hinweise

- Sind in dem Plangebiet **Biotope gemäß Art. 13d** od. **Lebensstätten gemäß Art. 13e BayNatSchG** vorhanden, so ist zu beachten, dass die hierfür geltenden besonderen Biotopschutzbestimmungen selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen.

Bei Festsetzungen zu einer eventuellen Überbauung solcher Flächen muss deshalb die erforderliche Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung erteilt werden.

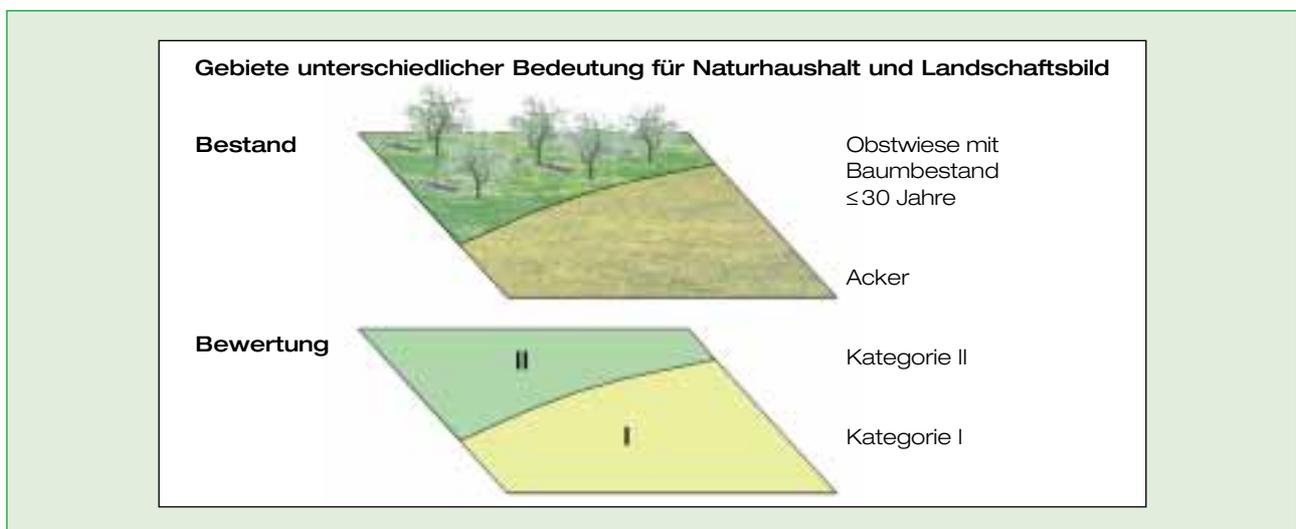
- Eine Überplanung von Flächen oder einzelnen Bestandteilen der Natur im Sinne der Abschnitte III und IIIa des Bayer. Naturschutzgesetzes ist regelmäßig nur möglich, wenn zuvor die betreffenden Flächen durch Änderungsverordnung aus dem Schutz entlassen wurden.
- Gehen von Entwicklungsabsichten im Plangebiet nachteilige Wirkungen auf **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** (sog. FFH-Gebiete) oder auf **Europäische Vogelschutzgebiete** aus, sind insbesondere die Art. 13c und 49a BayNatSchG zu beachten. In erst gemeldeten FFH-Gebieten sind diese Vorschriften bis zur Erstellung der Gebietsliste durch die Europäische Kommission entsprechend anzuwenden.
- Soweit es sich um **Waldflächen** handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig **neben** der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern Ersatzaufforstungen (vgl. Art. 9 BayWaldG), wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs (siehe Matrix Abb. 7) flächenmäßig angerechnet.

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern (s. Listen 1a bis 1c und Matrix Abb. 7).

Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen vorgenommen und soll Flächen gleicher Bedeutung zusammenfassen. Lebensraumkomplexe und Biotopabfolgen mit hoher Dichte naturnaher Strukturen sind ggf. als Einheit zu betrachten. Es empfiehlt sich, eine Kartenskizze des Gebietes entsprechend der vorgenommenen Gebietsaufteilung zu erstellen (s. Abb. 4). Hinweise, wie eine Teilfläche einzustufen ist, geben die Listen 1 a bis c. Für die Einstufung sind darüber hinaus – soweit vorhanden – auch örtlich konkretisierte Ziele und Programme des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. das Arten- und Biotopschutzprogramm, der Landschaftsplan) heranzuziehen. Ist eine eindeutige Zuordnung zu einer Gebietskategorie aufgrund unterschiedlicher Bedeutungen der einzelnen

Schutzgüter nicht möglich, so entscheidet über die Einordnung der Schwerpunkt der Schutzgüter. Einzelne Schutzgüter, die der ihrer Bedeutung entsprechenden Kategorie nicht zugeordnet werden können, sind zu vermerken. Bei der Kompensationsermittlung sind diese dann zusätzlich argumentativ abzuhandeln und können zu einer Erhöhung des erforderlichen Ausgleichsumfangs führen. Ein solcher Fall wäre z. B. dann gegeben, wenn das Gebiet für das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur oder für das Klima (Frischluftschneise) eine höhere Bedeutung hat als für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Wasser. Gerade die Funktion des Gebietes als Frischluftschneise kann jedoch für die Abwägung entscheidend sein.

**Abb. 4:** Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung



## Schritt 2

### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Durch die **Versiegelung** gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Dieser Tatsache trägt auch das BauGB in § 1a Abs. 1 mit der

Vorschrift „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ Rechnung. Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen

baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im Wesentlichen dient dazu die **Grundflächenzahl** (GRZ) oder die **Grundfläche**. Bei der verdichteten Bauweise ist zwar die Eingriffsschwere pro Flächeneinheit aufgrund der höheren GRZ größer, andererseits aber die für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs maßgebliche Fläche geringer. Eine verdichtete Bebauung, die gerade unter dem Gesichtspunkt flächensparenden Bauens zu begrüßen ist, kann damit honoriert werden. Es können aber auch die Höhe und Kubatur der Bebauung für die Ermittlung der Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Landschaftsbild bzw. für das Kleinklima zusätzlich bedeutsam sein. Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke.

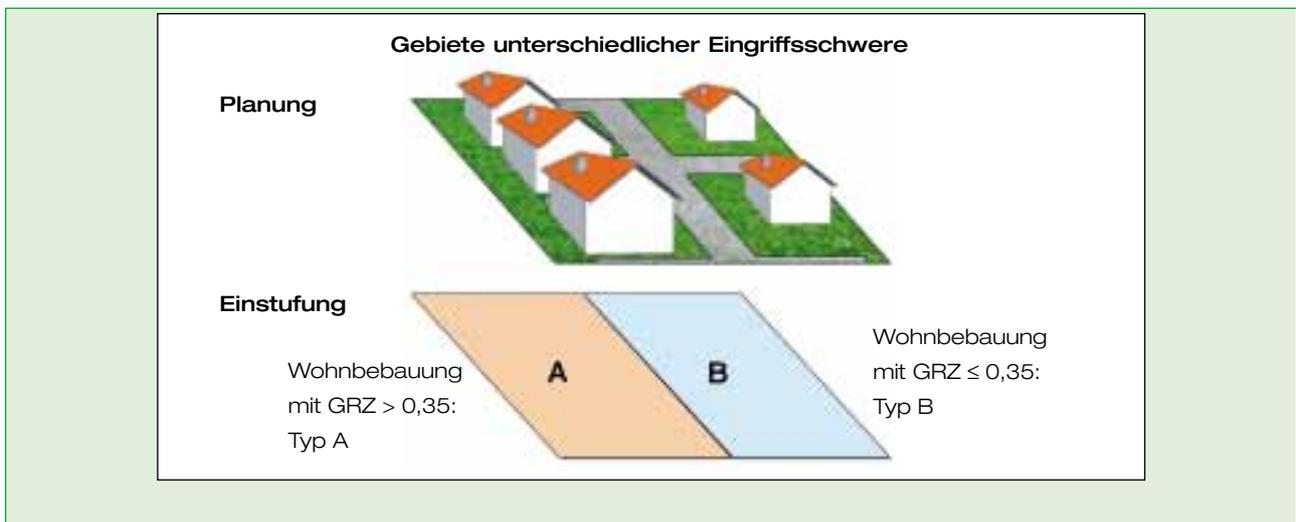
Entsprechend der Planung ist das Gebiet in **Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** (Typ A) und **Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** (Typ B) zu untergliedern (s. Matrix Abb. 7).

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung – auch nicht mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung

erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Entsprechendes gilt bei der Überplanung von Ackerflächen zu nicht oder nur unerheblich versiegelten Grünflächen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in dem jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder B) einzubeziehen sind.

Bei der Weiterentwicklung der Planung kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch die am Eingriffsort durchgeführten **Vermeidungsmaßnahmen** (vgl. Liste 2), zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, verringert werden. Das bloße Einbeziehen von Flächen, in die nicht eingegriffen wird, stellt keine anrechenbare Vermeidungsmaßnahme dar. Soweit Vermeidungsmaßnahmen (vgl. z. B. Liste 2) in der Planung vorgesehen sind, kann – je nach Ausschöpfung der im Einzelfall gegebenen Möglichkeiten – ein **niedrigerer Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne** (vgl. Matrix Abb. 7) gewählt werden. Ein niedriger Kompensationsfaktor kann auch in Fällen der Bebauung versiegelter Flächen (z. B. Konversionsflächen) angemessen sein, sofern nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB überhaupt ein Ausgleich erforderlich ist.

**Abb. 5:** Einstufung des Gebietes entsprechend der **Planung**



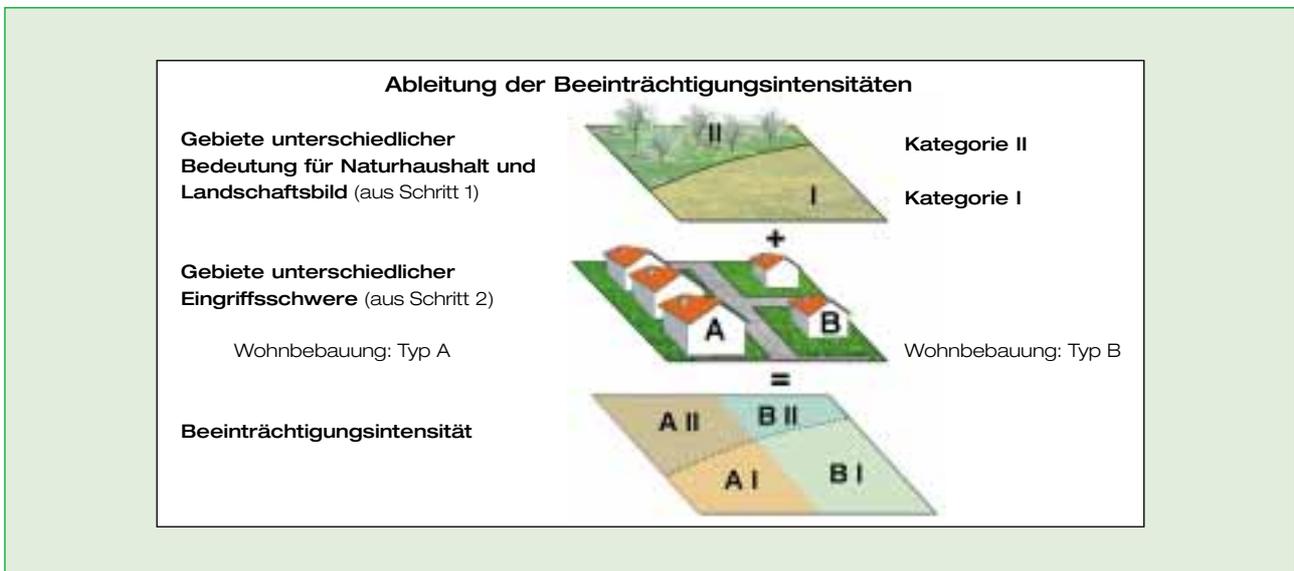
## Schritt 3

### Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In Schritt 3 werden die Gebiete, die wegen ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedene Kategorien eingestuft wurden (Schritt 1) mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (Schritt 2), überlagert (vgl. Abb. 6).

Durch die **Überlagerung** ergeben sich **Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität**. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen sind zu ermitteln und den weiteren Berechnungen zu Grunde zu legen.

**Abb. 6:** Weg zur Ableitung der **Beeinträchtigungsintensitäten**



In nachstehender Matrix (Abb. 7) sind den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten (Felder A I bis B III) **Spannen von Kompensationsfaktoren** zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen (s. Schritt 2) der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Grundsätzlich gilt, dass **umfassende Vermeidungsmaßnahmen** (Liste 2) die Verwendung des **niedrigen Kompensationsfaktors** aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen. Ein niedriger Faktor ist dann gerechtfertigt, wenn die im Einzelfall gegebenen Möglichkeiten planerisch gut genutzt werden. Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung,

können einen niedrigen Faktor nicht rechtfertigen. Werden durch eine Planung nicht wiederherstellbare Biotoptypen (vgl. Liste 3b im Anhang) beeinträchtigt, ist ein Kompensationsfaktor von mindestens 2,0 anzusetzen. Die Wahl des Faktors bedarf einer **Begründung**. Die jeweilige Flächengröße der Teilgebiete aus der Überlagerung ist mit dem gewählten Faktor zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der in die Abwägung einzustellende **Kompensationsumfang**.

In besonderen Einzelfällen bei entsprechender Begründung kann auch ein gegenüber der Matrix (Abb. 7) erhöhter Flächenumfang gerechtfertigt sein. So können für Flächen, die bei Schritt 1 gesondert vermerkt wurden, weiter gehende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Auch die Isolierung eines Biotops innerhalb eines Baugebiets kann gesonderte Maßnahmen zur Biotopvernetzung notwendig machen. In Liste 4 sind Ausgleichsmaßnahmen zusammengestellt, die spezifisch zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Schutzgüter und des Landschaftsbildes herangezogen werden können. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht gegebenenfalls auch für den Ausgleich funktionaler Defizite, wie beispielsweise von Beeinträchtigungen der Wanderbeziehungen von Amphibien.

Der Ausgleich für die dem Baugebiet dienende verkehrsübliche Erschließung ist durch die Matrix mit abgedeckt. Weicht die Erschließung hinsichtlich der Eingriffsschwere von der Bandbreite des Verkehrsüblichen ab, ist dies bei der Wahl des Kompensationsfaktors oder ggf. durch die Zuordnung dieser Flächen zu einem Gebiet anderer Eingriffsschwere zu berücksichtigen.

**Abb. 7:** Matrix zur Festlegung der **Kompensationsfaktoren**

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerflächen</li> <li>• Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen</li> <li>• Verrohrte Gewässer</li> <li>• Ausgeräumte Agrarlandschaften</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 a)</li> </ul>	Feld A I  <b>0,3 – 0,6</b>	Feld B I  <b>0,2 – 0,5</b>  (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder</li> <li>• Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege</li> <li>• Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst</li> <li>• Auenstandorte</li> <li>• Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 b)</li> </ul>	Feld A II  <b>0,8 – 1,0</b>	Feld B II  <b>0,5 – 0,8</b>  (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten</li> <li>• Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder</li> <li>• Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte</li> <li>• Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche</li> <li>• Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 c)</li> </ul>	Feld A III  <b>1,0 – 3,0</b>  (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III  <b>1,0 – 3,0</b>  (in Ausnahmefällen darüber)

\* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen





## Schritt 4

# Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Zunächst bedarf es einer Bestandsaufnahme auf den in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. Die gemeindliche Landschaftsplanung kann dazu dienen, dass potenziell geeignete Flächen im Gemeindegebiet erkannt, bewertet und im Rahmen eines Ausgleichsgesamtkonzepts eingebracht werden. **Die grundsätzliche Eigenschaft einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann.** Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht. Ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert kann den Ausgleichsumfang erhöhen. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.

Flächen, die bereits für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Anspruch genommen worden sind, können nicht mehr als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

Flächen mit Aufwertungspotenzial, die zunächst in ihrem ökologischen Wert gemindert wurden (z. B. durch unzulässige Veränderungen oder Rodungen oder durch Inanspruchnahme der sog. Rückholklausel nach Art. 13d Abs. 6 BayNatSchG), scheiden ebenfalls als Ausgleichsflächen aus.

Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (z. B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung; vgl. Anhang, Listen 1a bis 1c). Abweichend davon kann der Ausgleich durch Wertverbesserung innerhalb der Kategorie mittels Flächenzuschlag erreicht werden. Eine Wertverbesserung durch Überspringen

einer Kategorie rechtfertigt einen Flächenabschlag. In besonderen Fällen kann auf der Grundlage von Landschaftsplänen die Freimachung von Flächen (Beseitigung störender Vegetationsbestandteile) zur Erzielung extensiv nutzbarer Offenlandflächen als Ausgleich in Betracht kommen. Dies ist neben Gründen des Arten- und Biotopschutzes auch dann der Fall, wenn die Maßnahme der Freimachung von Wiesentälern, Unterhangbereichen u. a. dient oder die Wiederherstellung kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftsteile bezweckt. Unterliegen die Flächen dem Waldrecht, müssen die Voraussetzungen zur Erteilung einer Rodungserlaubnis vorliegen. Soweit keine Landschaftspläne vorliegen, kann eine entsprechende Maßnahme auch in Abstimmung mit den Fachbehörden entwickelt und umgesetzt werden.

Das Baugesetzbuch gibt einen weiten Spielraum für die räumliche Auswahl möglicher Ausgleichsflächen. Danach kann der Ausgleich 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 (im naturräumlichen Zusammenhang) sogar auch außerhalb des Gemeindegebiets erfolgen. Aus dem Bebauungsplan oder seiner Begründung muss sich die Verknüpfung zwischen Eingriff und Ausgleich ergeben.

Hat die Gemeinde die in Betracht kommenden Ausgleichsflächen ermittelt, prüft sie, welche naturschutzfachlich sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen im Detail dort möglich sind, um eine Kompensation des zu erwartenden Eingriffs zu gewährleisten. Dabei empfiehlt es sich, die untere Naturschutzbehörde zur fachlichen Beratung frühzeitig beizuziehen. Dies ist vor allem im Hinblick auf das Ökokonto ratsam. In den Listen 3a und 4 sind Beispiele für Ausgleichsmaßnahmen zusammengestellt. Auch Waldflächen können als

Ausgleichsflächen in Frage kommen, wenn die Verbesserungsmaßnahmen im Einklang mit dem Waldgesetz für Bayern stehen und – unter Berücksichtigung der verschiedenen Waldbesitzarten – über die dort vorgeschriebene sachgemäße Bewirtschaftung hinausgehen sowie dauerhaft erhalten bleiben. Die möglichen Ausgleichsmaßnahmen im Wald und die erforderlichen Bewertungsschritte sind im Anhang zusammengestellt. Im Wesentlichen geht es dabei um ökologische Verbesserungen

- in Pflege- und Verjüngungsbeständen einschließlich Umbau- und Unterbaumaßnahmen und Erstaufforstungen sowie
- auf besonderen Standorten im Wald einschließlich Waldrändern.

Eine Sukzession auf bislang unbewaldeten Flächen kann in naturschutzfachlich geeigneten Fällen als Ausgleich in Betracht kommen. Sukzessionsflächen als Ausgleich bedingen den dauerhaften Verzicht auf eine Nutzung. Der Nutzungsverzicht ist zu dokumentieren und rechtlich zu sichern (vgl. „Dingliche Sicherung von Ausgleichsflächen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege“, vgl. Kapitel 7). In Sukzessionsflächen bleiben zwingend erforderliche Schutzmaßnahmen sowie Verkehrssicherungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Zielsetzung zulässig.

Weiterhin kann es sich als sinnvoll erweisen, statt einzelner, verstreut liegender Flächen zusammenhängende Gebiete für mehrere Ausgleichsmaßnahmen anzustreben.

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich von den im Einzelfall in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen Ausgleichsmaßnahmen, die einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes herstellen. Beispiels-

weise sollen Eingriffe im Offenland durch Aufwertungsmaßnahmen auf Offenlandflächen des betreffenden Landschaftsraums ausgeglichen werden, sofern die Gemeinde über entsprechende Flächen verfügt. Außerdem muss bei der Auswahl der Flächen beachtet werden, dass nicht anderweitige Störfaktoren die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Maßnahmen zeitnah zum Eingriff umgesetzt werden können.

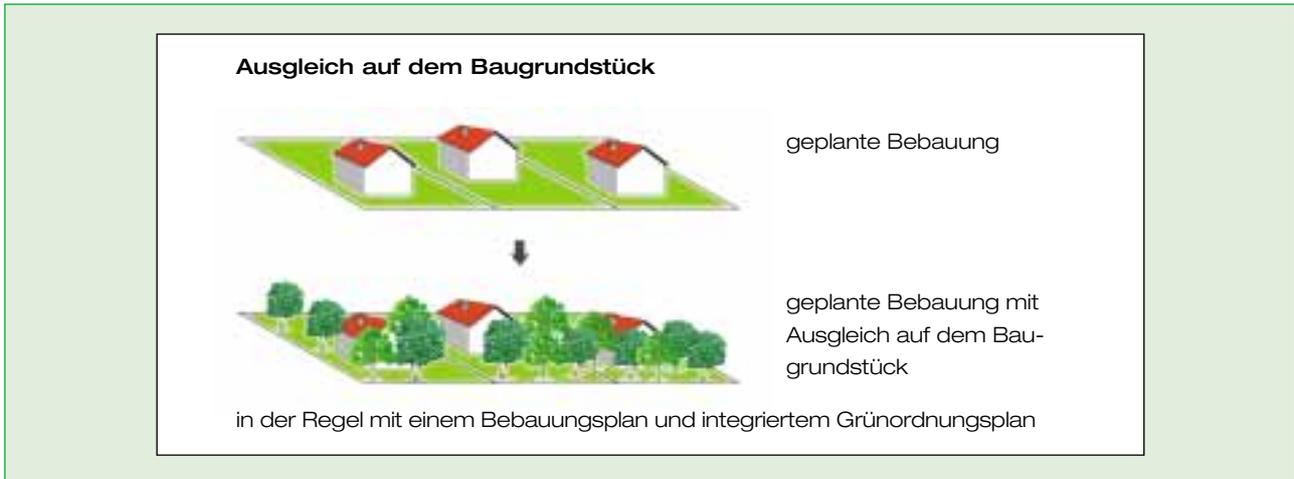
Soweit ein Ausgleich auf dem Baugrundstück selbst geleistet werden kann, kommen hierfür Festsetzungen für eine ökologisch wirksame Gestaltung der Freiflächen, vor allem etwa durch Bepflanzung, in Betracht. Entsprechende Aussagen sind ggf. in einem Grünordnungsplan zu erarbeiten. Es ist die Aufgabe des Bauherrn, die erforderlichen Maßnahmen auf seinem Grundstück auf eigene Kosten zu verwirklichen und zu erhalten. Die Vorteile eines Ausgleichs auf dem Baugrundstück bestehen darin, dass die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche feststeht, die Ausgleichsmaßnahme nach dem Verursacherprinzip durchsetzbar und auch die Kostenerstattung eindeutig ist.

Die Festsetzung des Ausgleichs im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt besonders für solche Maßnahmen in Betracht, die im Zusammenhang mit der grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes durchgeführt werden können (z. B. Schaffung von öffentlichem Grün mit eindeutiger Zielbestimmung der naturschutzfachlichen Aufwertung in geeigneten Teilbereichen). Allerdings bereitet die Flächenbereitstellung in der Regel vergleichsweise hohe Kosten, da die Bodenpreise entsprechend hoch sein werden.

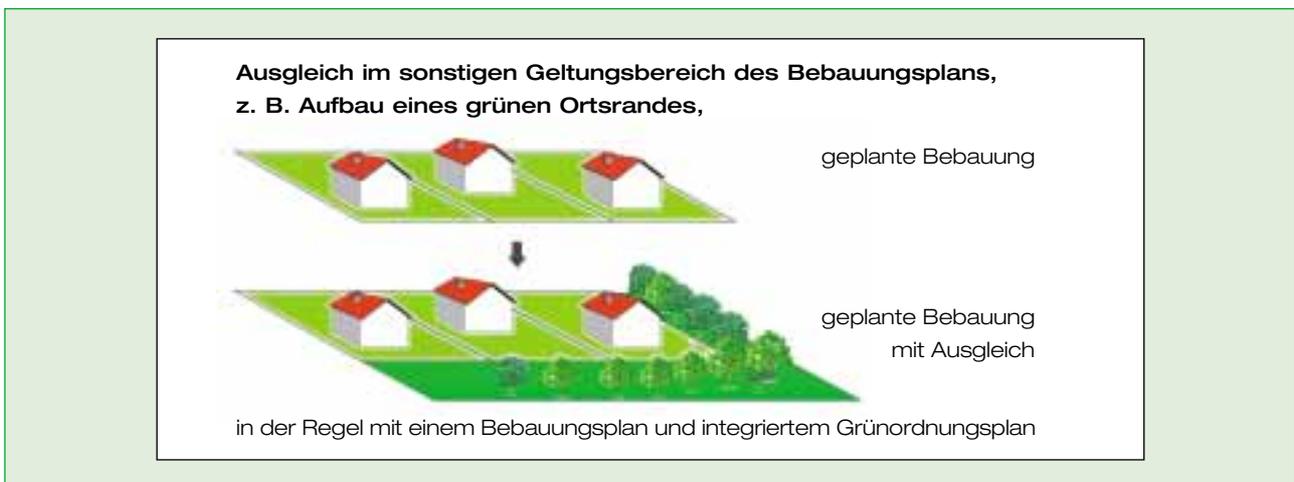




**Abb. 8:** Kompensation auf den Baugrundstücken



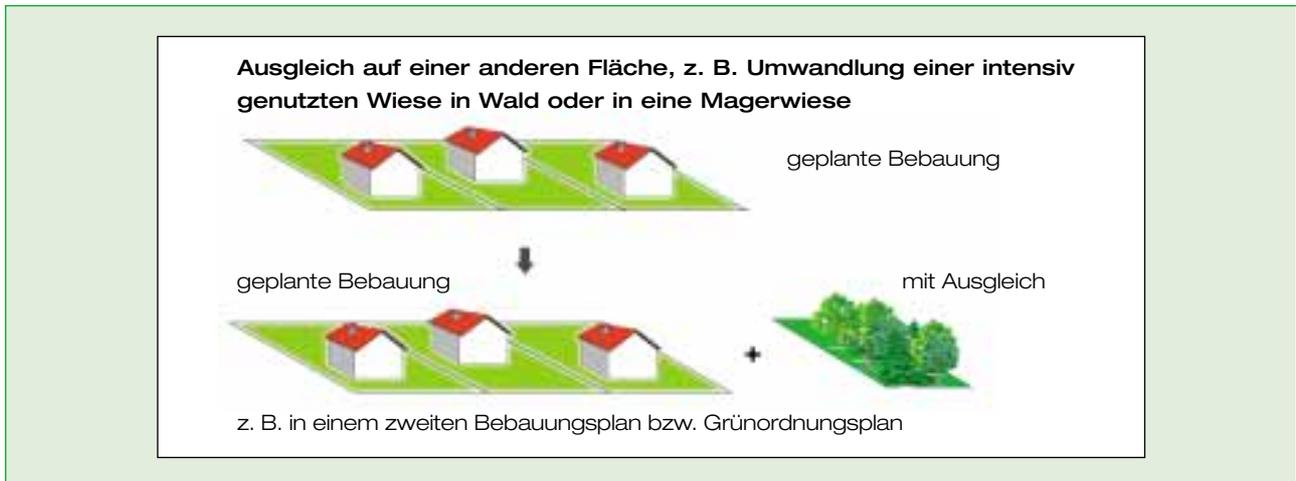
**Abb. 9:** Festsetzung im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, aber außerhalb der Baugrundstücke



Wenn im Plangebiet nicht ausreichend naturschutzfachlich geeignete Flächen zum Ausgleich zur Verfügung stehen, liegt es nahe, dass die Gemeinde Ausgleichsflächen und -maßnahmen **außerhalb des Baugebietes** entweder **in einem zweiten Bebauungsplan** oder **aber auf gemeindeeigenen Flächen** vorsieht und anstelle der Grundstückseigentümer durchführt. Dies muss jedoch mit einer geordneten städte-

baulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein. Wählt die Gemeinde die Möglichkeit des externen Ausgleichs in einem zweiten, so genannten Ausgleichsbebauungsplan, so erfolgt die planerische Verknüpfung durch eine Zuordnung im Eingriffsbebauungsplan (dazu und zum Vollzug des Ausgleichs in solchen Fällen siehe Abschnitte 4 und 6).

**Abb. 10:** Ausgleich außerhalb des Baugebietes



Die Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs eines Eingriffsbebauungsplans hat den Vorteil, dass die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege durch die räumliche Konzentration von Ausgleichsmaßnahmen oft leichter und für Naturlandschaft und Landschaftsbild wirksamer verwirklicht werden können. Zudem werden die Grunderwerbskosten vergleichsweise niedriger sein.

Insbesondere wenn Bereiche mittlerer und hoher Bedeutung für Natur und Landschaft durch die Bebauung betroffen sind und damit ein flächenhaft bedeutender Ausgleichsumfang erforderlich wird, bietet sich ein Ausgleich außerhalb der Baugebiete an. Auf die Vorteile eines Ökokontos (vgl. Abschnitt 8) ist an dieser Stelle besonders hinzuweisen.

### 3.3 Die Abwägung nach dem Baugesetzbuch

Nach den bisherigen Arbeitsschritten wurde der aus fachlicher Sicht erforderliche volle Kompensationsumfang ermittelt. Die Frage, welcher Ausgleich letztlich von der Gemeinde festgesetzt wird, ist aufgrund einer umfassenden Abwägung zu entscheiden. Die Abwägung ist in § 1 Abs. 6 BauGB geregelt. Danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die bei der Abwägung zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange sind in § 1a BauGB speziell hervorgehoben. Das BVerwG hat festgestellt (Beschluss vom 31.01.1997, DVBL. 1997, S. 1112), dass die Belange von Natur



und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen keinen abstrakten Vorrang haben. Ein Vorrang kann sich aber durch die konkrete Planungssituation ergeben. Zugleich hat das Gericht darauf hingewiesen, dass dem Ziel, mit der Bauleitplanung auch die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, in der Abwägung ein erhöhtes inneres Gewicht zukommt. Dies ergibt sich daraus, weil in der Abwägung nicht nur über das „Ob“ eines Eingriffs, sondern auch über die Kompensation zu entscheiden ist.

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.

In der Abwägung muss die Gemeinde sich vor allem mit gegenläufigen Interessen auseinandersetzen. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 i. V. m. § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können etwa im Einzelfall die in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nm. 2 und 8 BauGB genannten Belange – Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Belange der Wirtschaft, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen – gegenüberstehen. In der Auseinandersetzung mit diesen Belangen kann die Gemeinde je nach den Umständen rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis kommen, dass der ermittelte Kompensationsumfang vollständig oder auch nur teilweise in den Bauleitplan aufgenommen wird.

Bei der Abwägung wird auch zu berücksichtigen sein, inwieweit Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden können und welche Maßnahmen dort vorgesehen sind. In der Abwägung kann die Gemeinde ggf. auch mit berücksichtigen, dass sie in der Vergangenheit bereits freiwillig besondere naturfördernde Maßnahmen erbracht hat. Zu beachten ist auch die besondere verfassungsrechtliche Pflicht der Gemeinde nach Art. 141 Abs. 1 u. 2 der Bayerischen Verfassung. Danach gehört es zu den vorrangigen Aufgaben der Gemeinde, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schonen, zu erhalten und zu entwickeln.

Hat die Gemeinde im Rahmen eines Ökokontos bereits vor dem Eingriff geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, kann diese Vorleistung durch einen angemessenen Flächenabschlag berücksichtigt werden („**ökologische Verzinsung**“). Angemessen könnte unter Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit der Flächen ein Abschlag in der Größenordnung von bis zu 3 % pro Jahr, höchstens ein Gesamtabschlag bis zu 30 %, sein. Die Verzinsung läuft an mit Beginn der Maßnahme. Der tatsächliche ökologische Wertzuwachs soll durch die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange fachlich bestätigt 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

Neben Darstellungen und Festsetzungen, die der Vermeidung dienen (z. B. zum angestrebten Versiegelungsgrad), kann auch der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen erfolgen. Soweit der **Flächennutzungsplan insbesondere mit integriertem Landschaftsplan dazu bereits in den Grundzügen** entsprechende Darstellungen enthält, sind diese in der Bebauungsplanung zu konkretisieren; auch insoweit ist das Gebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, zu beachten. Die Anforderungen der Eingriffsregelung können ggf. durch einen integrierten **Grünordnungsplan** konkretisiert werden. In jedem Fall sollen die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen erforderlichen Maßnahmen oder Nutzungen bestimmt werden. Insgesamt ist zu beachten, dass der Bebauungsplan übersichtlich, lesbar und damit praktikabel bleibt und nicht mit zu vielen Festsetzungen überfrachtet werden darf (schlanker Bebauungsplan).



Anstelle von Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten 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 angestrebtem Umfang und möglichst zeitnah herbeizuführen. Liste 5 nennt Beispiele für besonders geeignete Festsetzungen. Soll z. B. eine naturschutzfachlich sinnvolle landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit offengehalten werden, kommt eine Überlagerung einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer anderen Festsetzung, etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft, in Betracht.

Gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG kommen zusätzlich zu dem Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB Festsetzungen auf Grund von Art. 3 Abs. 4 BayNatSchG in Frage. Beispielsweise können in einem in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan nach Art. 3 Abs. 4 Nr. 2a BayNatSchG Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt werden, etwa die Mahd einer extensiv zu bewirtschaftenden Grünfläche.

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 (s. Abschnitt 6).

Die Realisierung des Ausgleichs durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabensträger kommt insbesondere dann in Betracht, wenn der Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen soll. Nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB kann der Bauherr auch an den Kosten beteiligt werden, die der Gemeinde durch die Bevorratung von Flächen und durch vorgezogene Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen eines Ökokontos (dazu nachfolgend Abschnitt 8) bereits entstanden sind. Je weniger Eigentümer in einem Baugebiet vorhanden sind, desto eher bietet sich eine vertragliche Lösung an.





## 5. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster

Nach Art 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im **Ökoflächenkataster**.

Die Verpflichtung besteht, wenn die Gemeinde Ausgleichsmaßnahmen oder Ausgleichsflächen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB in einem gesonderten Bebauungsplan (Ausgleichsbebauungsplan) festsetzt oder wenn die Gemeinde Aus-

gleichsmaßnahmen auf von ihr – ggf. auch vertraglich – bereitgestellten Flächen durchführt. Für die Meldung wurde das nachstehende Formblatt entwickelt. Dieses Formblatt ist **unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes** ausgefüllt zusammen mit dem Lageplan 1 : 5000 oder 1 : 10 000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zuzuleiten.

### Meldung von Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit Bebauungsplänen (gemäß Art. 6b Abs.7 Satz 4 BayNatSchG)

#### Ausgleichsfläche

Gemeinde: \_\_\_\_\_ Landkreis/kreisfreie Stadt: \_\_\_\_\_  
 Flurnummer(n): \_\_\_\_\_ Gemarkung: \_\_\_\_\_  
 Ausgleichsfläche [m<sup>2</sup>]: ca. \_\_\_\_\_  
 Grundstückseigentümer:\* \_\_\_\_\_ o mehrere Grundstückseigentümer:\* \_\_\_\_\_  
 Name:\* \_\_\_\_\_  
 Straße:\* \_\_\_\_\_  
 PLZ, Ort:\* \_\_\_\_\_

#### Art der Bereitstellung der Ausgleichsflächen (bitte nur zutreffenden Absatz ausfüllen)

von Gemeinde bereitgestellte Ausgleichsfläche für einen Eingriffsbebauungsplan

Name des Eingriffsbebauungsplans:  
vom: \_\_\_\_\_

Ausgleichsbebauungsplan

Name des Bebauungsplans:  
vom: \_\_\_\_\_

#### Entwicklungsziele der Ausgleichsfläche lt. Bebauungsplan\* (Mehrfachnennungen möglich)

Fließgewässer  Stillgewässer  Ufer-/Verlandungsbereiche  
 Moore-/Feuchtgebiete  Kraut- u. Staudenflur  
 extensives Ackerland  extensives Grünland  
 Wälder  Bäume, Feldgehölze, Gebüsche  
 Extremstandort, Zwergstrauchheide, Rohbodenstandort  
 Biotop mit zool. Bedeutung besonders für:  
 Sonstiges: \_\_\_\_\_

**Anlagen**  Lageplan 1 : 5000 oder  1 : 10 000

#### Zusätzliche Angaben\*

Datum \_\_\_\_\_ Absender, Unterschrift \_\_\_\_\_

\* Ausfüllen freigestellt. Bitte gebenfalls Angaben auf Zusatzblatt.

Bitte ausgefüllt senden an: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Ref. K 7, Schloß Steinenhausen, 95326 Kulmbach, Tel. (0 92 21) 6 04-58 72 u. -58 76, Fax -59 00

## 6. Kostenerstattung

Ein gewichtiges und legitimes 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. Vorhabensträgern, 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 § 135 a 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:

- den Erlass von Kostenerstattungsbetragsbescheiden,
- den Abschluss von Ablösevereinbarungen und
- den 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. Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände hat eine Mustersatzung entworfen, die auf der CD-ROM zur Erläuterung des Leitfadens in aktualisierter Form enthalten ist. Beträge können jedoch nur dann erhoben werden, wenn die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 a 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 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 § 135 c BauGB können die Vorhabensträger 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. Die Kosten für diese Unterhaltungspflegemaßnahmen dürften bescheidsmäßig nicht umgelegt



werden können. 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 Erhaltungspflege) können die einschlägigen Förderprogramme in Anspruch genommen werden.

Insbesondere bei Maßnahmen für den Ausgleich außerhalb des Baugebiets empfiehlt es sich dringend für die Gemeinde, die Refinanzierung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages 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 abschließen, möglichst bevor sie den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst hat.

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 (§ 135 a Abs. 3 BauGB). Die Gemeinde kann aber nach Satzung gemäß § 135 c BauGB Vorauszahlungen fordern.

Für die Verteilung der insgesamt entstehenden Kosten für Ausgleichsmaßnahmen muss unterschieden werden zwischen

- 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 fällt. Ein solches Vorgehen wird über eine Zuordnung nach § 9 Abs. 1 a 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 dem jeweiligen Vorteil und dem für die Abrechnung von Ausgleichsmaßnahmen maßgeblichen § 135 b BauGB entsprechend dem jeweiligen Verursacheranteil 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 Eigentümer oder Investoren 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.

## 7. Dingliche Sicherung von Ausgleichsflächen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bestimmung einer Fläche zum Ausgleich trifft die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit eigenverantwortlich. Sie soll sich dabei mit der unteren Naturschutzbehörde abstimmen. Bereits bei Aufnahme einer Fläche in das Ökokonto empfiehlt es sich für die Gemeinde, soweit sie die Fläche nicht selber hat oder erwirbt, vom Eigentümer zusichern zu lassen, dass er sein Grundstück bei späterer Bestimmung als Ausgleichsfläche mit entsprechenden Verpflichtungen belasten wird. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die betroffene untere Naturschutzbehörde, ist zweckmäßig, weil die Gemeinde damit von Kontrollaufgaben und Zivilrechtsverfahren entlastet und ein Gleichlauf privatrechtlicher und hoheitlicher Zuständigkeiten erreicht wird. Die Eintragung kann auch gemeinsam zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde oder allein zugunsten der Gemeinde erfolgen. Die Gemeinde hat dazu die untere Naturschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Entbehrlich ist eine dingliche Sicherung nur bei Grundstücken im Eigentum der Gemeinde wegen deren Verpflichtung nach Art. 2 Abs. 1 BayNatSchG; die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken muss jedoch bei Veräußerung des gemeindlichen Grundstücks durch dingliche Sicherung gewährleistet sein, bei sonstiger Überlassung, z. B. bei Verpachtung, durch entsprechende vertragliche Regelung (Art. 2 Abs. 1 Satz 5 BayNatSchG).

Die zeitliche Beschränkung der dinglichen Sicherung wäre nur zulässig, wenn auch – was kaum denkbar ist – die Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans nur vorübergehend wären.

Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und je nach Zweck des Ausgleichs zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB auszugestalten.

Der Ausschluss bestimmter Rechte, die Unterlassung bestimmter tatsächlicher Handlungen und/oder die Duldung der Benutzung in einzelnen Beziehungen ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Wiederkehrende (jedoch nicht notwendigerweise regelmäßige) Leistungen des jeweiligen Eigentümers sind durch eine Reallast zu sichern. Eine einmalige Maßnahme (insbesondere die Schaffung eines Biotops) kann nicht als Reallast eingetragen werden; die dafür nötige Sicherung kann auf andere Weise erreicht werden: durch Festsetzungen im Bebauungsplan, durch Nebenbestimmungen in der Genehmigung, durch Vertrag mit dem Eigentümer der Fläche oder Dritten oder durch (Bank-) Bürgschaft. Der Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast muss möglichst genau beschrieben sein. Im Anhang finden sich Formulierungsbeispiele.





## 8. Die Bedeutung von Flächenbevorratungskonzepten/Ökokonto

Nach § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB können die Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor Erlass eines Bebauungsplans, der erst die Grundlage für künftige Eingriffe schafft (und diesen Eingriffen ggf. bestimmte Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet), durchgeführt werden. Damit kann die Gemeinde an geeigneter Stelle im Rahmen eines so genannten Ökokontos frühzeitig gemeindeeigene Flächen heranziehen, Flächen Dritter durch Grunddienstbarkeit sichern oder Flächen erwerben und vorab Maßnahmen durchführen, um darauf beim späteren Erlass des Eingriffsbebauungsplans zurückgreifen zu können.

Voraussetzung ist, dass die Ausgleichsmaßnahmen schon bei ihrer Durchführung als solche gekennzeichnet werden.

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. Diese vorherige Abstimmung erleichtert auch der unteren Naturschutzbehörde die fachliche Beurteilung des Bauleitplanentwurfs im Falle einer späteren Stellungnahme als Trägerin öffentlicher Belange. Auf die Vollzugshinweise zum Ökokonto im Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 19.11.1998 wird hingewiesen.

Über ein Ökokonto kann die Gemeinde frühzeitig und regelmäßig auch besonders kostengünstig die erst für einen späteren (Eingriffs-) Bebauungsplan erforderlich werdenden Ausgleichsflächen sichern und später darauf zurückgreifen. Ein solches Vorgehen kann geeignet sein, den Handlungs- und Planungsspielraum der Gemeinde zu stärken.

Weiter gehende Hilfen zum Aufbau und zur Ausgestaltung eines Ökokontos enthalten die „Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto“, die vom

Bayerischen Gemeindetag und dem Bayerischen Städtetag herausgegeben werden.

Auch hier wird den Gemeinden empfohlen, die grundsätzliche Eignung, die Bestandsbewertung und die Einschätzung des Aufwertungspotenzials der für ein Ökokonto vorgesehenen Flächen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt insbesondere für die nur langfristig herstellbaren Biotoptypen (vgl. Anhang C, Liste 3a).

### Hilfen bei der Flächenbereitstellung durch Maßnahmen der Bodenordnung:

Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen kann durch Maßnahmen der Bodenordnung wirkungsvoll unterstützt werden. In Frage hierfür kommen Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Regelverfahren nach §§ 1, 4, 37 FlurbG, Vereinfachtes Verfahren nach § 86 FlurbG, Beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren nach §§ 91 ff. FlurbG und Freiwilliger Landtausch nach §§ 103a ff. FlurbG).

In besonderen Fällen kann zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen auch ein Flurneuordnungsverfahren nach § 190 BauGB durchgeführt werden.

## 9. Anwendung der geltenden Honorarordnung für Planungsleistungen bei der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die nachfolgenden Hinweise zur Honorierung von Planungsleistungen bei der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beziehen sich auf die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vom 01.01.1996 und werden gegeben, weil in dieser Fassung solche Planungsleistungen noch nicht dargestellt sind.

Mit Einführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind im Rahmen dieser Planung auch im Interesse eines rechtsfehlerfreien Bauleitplanverfahrens regelmäßig Leistungen zu erbringen, die in den Leistungsbildern der vorstehend genannten HOAI nicht beschrieben sind. Da diese Leistungen regelmäßig anfallen, stellen sie keine besonderen Leistungen dar, sondern sind nach dem Wesen der Leistungsbilder der HOAI als Grundleistung zu erbringen. Dies gilt sowohl für den Landschaftsplan (vergl. § 45a Abs. 2 HOAI) als auch für den Grünordnungsplan (vergleiche § 46 Abs. 2 HOAI). Mit diesen Planungen wird üblicherweise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf der Ebene des Flächennutzungs- und des Bebauungsplans abgearbeitet. Dabei kann im Rahmen der Flächennutzungsplanung oder der Bebauungsplanung ein weiterer zusätzlicher Aufwand entstehen. Ist ein Landschafts- oder Grünordnungsplan nicht erforderlich, so ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vollständig im Rahmen der Flächennutzungsplanung oder der Bebauungsplanung abzuarbeiten. In diesem Fall empfiehlt sich die Erstellung eines entsprechenden Fachbeitrags aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Flächennutzungs- bzw. zum Bebauungsplan.

Alle planerischen Leistungen, also auch die Leistungen in Zusammenhang mit der Eingriffsregelung, müssen schriftlich vereinbart werden. Dazu ist ein Werkvertrag (Architektenvertrag)

abzuschließen, der die Erfordernisse des Einzelfalls und die Bestimmungen der HOAI berücksichtigen muss. Da der neu hinzugekommene Aufwand in den Honoraransätzen der o.g. HOAI noch nicht berücksichtigt ist, können die Vertragspartner zusätzlich auch eine Honorierung dieser Leistungen vereinbaren. Dies kann gemäß § 6 HOAI in Form eines Fest- oder Höchstbetrags (Voraus-schätzung) bzw. in Form eines Honorars für den nachgewiesenen Zeitbedarf geschehen.



Die Höhe des Honorars für die neu hinzugekommenen Leistungen kann auf der Grundlage von Stundensätzen gemäß § 6 HOAI berechnet werden. Zumeist wird es aber im Interesse einer nachvollziehbaren Honorarvereinbarung zweckmäßig sein, zunächst die betroffenen Ausgleichsflächen zu ermitteln und aus diesem Flächenansatz ein Honorar zu errechnen, wie es für vergleichbare Grundleistungen anfallen würde. So kann z. B. bei Grünordnungsplänen auf die Flächenansätze zurückgegriffen werden, wie sie in § 46a Abs. 3 Nr. 5 HOAI genannt sind. Diese Honorarermittlung kann aber, weil sie nur in Anlehnung an Bestimmungen der HOAI zustande kommt, nicht Gegenstand, sondern nur Grundlage einer auf die HOAI bezogenen Honorarvereinbarung sein. Maßgeblich hierfür ist, dass die neu hinzugekommenen Leistungen im Zusammenhang mit Planungen erbracht werden, für die die HOAI anzuwenden ist.

Ergänzende Hinweise kann auch die Bayerische Architektenkammer geben.





# Anhang

- Teil A Bewertung des Ausgangszustandes
- Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen
- Teil C Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen
- Teil D Ausgleichsmaßnahmen in Waldflächen
- Teil E Beispiele für eine dingliche Sicherung
- Teil F Glossar



## Teil A Bewertung des Ausgangszustandes

**Liste 1 a:** Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter** (vgl. Matrix Abb. 7: zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

### Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

#### Unterer Wert

##### Arten und Lebensräume<sup>1</sup>

naturferne u. anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen

- Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege
- Intensivrasen, z. B. Sportanlagen
- Baumschulen
- teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege

##### Boden<sup>2</sup>

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

##### Wasser

- verrohrte Gewässer

##### Klima und Luft

- großflächig versiegelte Bodenbereiche
- Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld

##### Landschaftsbild

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

#### Oberer Wert

- Gehölze (< 10 Jahre alt)
- Ackerflächen
- Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen
- strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten, Erwerbsgartenbau, junge Obstkulturen
- Christbaumkulturen
- Schnellwuchsplantagen
- Reinbestände aus fremdländischen Baumarten (< 30 Jahre)
- Brachflächen (< 5 Jahre alt)
- naturfern ausgebaute Gewässer

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

- Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

- ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

<sup>1)</sup> Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern Ersatzaufforstungen (vgl. Art. 9 BayWaldG), wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs (siehe Matrix Abb. 7) flächenmäßig angerechnet.

<sup>2)</sup> Die Bebauung/Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt i. d. R. keinen Eingriff dar.

**Liste 1 b:** Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**  
(vgl. Matrix Abb. 7: zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

**Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)**

**Unterer Wert**

**Arten und Lebensräume<sup>3/4/5</sup>**

Flächen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen

- nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder
- Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
- Intensivrasen, z. B. Sportrasen
- extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün
- degradierte bzw. stark beeinträchtigte Feuchtflecken und Magerstandorte
- Ruderalflächen, Brachflächen (> 5 Jahre)
- strukturreiche Gärten
- Fließ- und Kleingewässer mit Uferverbauung

**Boden**

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen

**Wasser**

- Gewässer mit mittlerer Gewässergüte
- Gewässer mit veränderter Wasserführung/-stand
- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand
- Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden

**Klima und Luft**

- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

**Landschaftsbild**

- bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

**Oberer Wert**

- standortgemäße Erstaufforstungen
- standortmäßige Wälder, soweit nicht in Liste 1c erfaßt
- Niederwälder als historische Waldnutzungsform
- Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege
- Obstwiesen (Baumbestand ≤ 30 Jahre)
- artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere/feuchte Wiesen und Weiden), soweit nicht in Liste 1c erfaßt
- strukturreiche Gräben u. Versickerungsmulden
- Vorkommen von landkreisbedeutsamen Tier- und Pflanzenarten ohne Arten d. Roten Listen

- Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion

- Auenstandorte

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

<sup>3)</sup> Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern Ersatzaufforstungen (vgl. Art. 9 BayWaldG), wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs (siehe Matrix Abb. 7) flächenmäßig angerechnet.

<sup>4)</sup> Soweit es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 13 d und 13 e BayNat SchG handelt, ist zu beachten, dass die hierfür geltenden besonderen Biotopschutzbestimmungen selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Bei Festsetzungen zu einer eventuellen Überbauung solcher Flächen muss deshalb die erforderliche Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung erteilt werden.

<sup>5)</sup> Siehe auch Teil D.





**Liste 1 c:** Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**  
(vgl. Matrix Abb. 7: zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

**Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)**

**Arten und Lebensräume<sup>6/7/8</sup>**

naturnahe Biotop- und Nutzungstypen, wie:

- naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten sowie folgende Waldtypen:
  - Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwälder
  - Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, Schlucht, Block- und Hangschuttwälder
- Mittel- und Hutewälder als historische Waldnutzungsformen
- ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder
- alte Einzelhecken
- Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand (Streubstwiesen > 30 Jahre)
- Bereiche ehem. Weinbergslagen u. -brachen
- alte Landschaftsparks, strukturreiche Gärten mit naturnahen Elementen
- offene Felsbildungen, alpine Rasen und Schneetälchen, Krummholzgebüsche und Hochstaudengesellschaften
- Magerrasen, Heiden, Borstgrasrasen, offene Binnendünen, wärmeliebende Säume, offene natürliche Block- und Geröllhalden
- Moore und Sümpfe, Röhrichte, seggen- oder binsenreiche Nass- und Feuchtwiesen, Pfeifengraswiesen und Quellbereiche
- natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte einschließlich ihrer Überschwemmungsgebiete sowie Verlandungsbereiche stehender Gewässer
- ökologisch od. geomorphologisch bedeutsame Lebensstätten wie Höhlen, Dolinen, Toteislöcher, naturnahe Tümpel und Kleingewässer
- Vorkommen von Arten der Roten Listen
- Wiesenbrüter- und Weißstorchlebensräume gemäß Art. 13d (3) BayNatSchG
- wichtige Biotopverbundachsen sowie Biotopentwicklungsflächen bei Böden mit vorrangiger Funktion für Arten- und Biotopschutz

**Boden**

- seltene Böden (z. B. Moorböden, Flugsande)
- unbeeinflusster bzw. geringfügig veränderter, naturnaher Bodenaufbau
- Böden mit vorrangiger Schutz-, Filter- und Pufferfunktion

**Wasser**

- Gewässer mit hoher Gewässergüte
- nicht ausgebaute Fließ- und Stillgewässer
- Bereiche ohne Beeinträchtigung des Grundwasserstandes
- Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand
- Retentionsbereiche in den Auen
- Bereiche hoher Bedeutung für die Grundwasser-Neubildung

**Klima und Luft**

- klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche

**Landschaftsbild**

- Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen
- Bereiche mit Ensemblewirkung (kleinräumig strukturierte Bereiche), z. B. Obstwiese am Ortsrand
- historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG
- Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen
- Bereiche, die unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem III. Abschnitt BayNatSchG angrenzen
- landschaftsprägende Elemente wie Ufer, Waldränder usw. und Bereiche mit besonderer Erholungseignung

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

<sup>6)</sup> Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern Ersatzaufforstungen (vgl. Art. 9 BayWaldG), wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs (siehe Matrix Abb. 7) flächenmäßig angerechnet.

<sup>7)</sup> Soweit es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 13 d und 13 e BayNat SchG handelt, ist zu beachten, dass die hierfür geltenden besonderen Biotopschutzbestimmungen selbstständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Bei Festsetzungen zu einer eventuellen Überbauung solcher Flächen muss deshalb die erforderliche Ausnahme zugelassen bzw. eine Befreiung erteilt werden.

<sup>8)</sup> Siehe auch Teil D.

## Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen

**Liste 2:** Maßnahmen<sup>9)</sup>, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z. B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920)
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

### Schutzgut Wasser

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser
- Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl
- Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

### Schutzgut Boden

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden
- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB)
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Fortsetzung Liste 2 siehe nächste Seite

<sup>9)</sup> Soweit in der Liste genannte Maßnahmen in der Planung vorgesehen sind, kann – je nach Ausschöpfung der im Einzelfall gegebenen Möglichkeiten – ein niedriger Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7) gewählt werden. Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, können einen niedrigen Faktor nicht rechtfertigen.



**Fortsetzung Liste 2:** Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

#### **Schutzgut Klima/Luft**

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen:
  - naturnahe Gewässerufer
  - markante Einzelstrukturen des Reliefs (z. B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)
  - Waldränder
  - einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen
  - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen

#### **Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung**

- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, etc.
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten
- Eingrünung der Wohnstraßen, Wohnwege und Innenhöfe

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

## Teil C Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen

**Liste 3a:** Beispiele für typische **Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen**  
(vgl. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

### Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen <sup>10, 11</sup>

Ausgangssituation	Angestrebte Maßnahme od. Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acker, Grünland, Brachen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• hyper- und eutrophe Stillgewässer, Abbauflächen, Acker, Grünland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtbiotope (z. B. Tümpel, Verlandungsbereiche, Röhrichtgürtel, Wasserschwadens- und Rohrkolbengesellschaften)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gefasste Quellen, beeinträchtigte Quellbereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• renaturierte Quellen und Quellfluren</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• verrohrte Fließgewässer, Dränageleitungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbefestigte Gräben, renaturierte Fließgewässerabschnitte</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• vegetationsfrei gehaltene Uferbereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlandungsröhrichte, Hochstaudenfluren, Ufergehölze, nicht genutzte Uferstreifen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• vernässte landwirtschaftl. genutzte Standorte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landröhrichte, Flutrasen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acker in Tallagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• extensiv genutztes Grünland frischer bis feuchter Standorte</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acker, Grünland, Abbaubereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruderalfluren, Sukzessionsflächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbaubereiche; sonst keine typischen Ausgangsbiotope</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesteins- u. Rohbodenbiotope: Steinhäufen und -wälle, Sand-, Kies-, Schotterflächen</li> </ul>

### Langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen <sup>10,11</sup>

Ausgangssituation	Angestrebte Maßnahme od. Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acker, Grünland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungsstadien von ökologisch bes. wertvollen Laub- und Mischwäldern mit charakteristischem Arteninventar</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acker, Grünland, Brachen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• arten- und strukturreiche Hecken, Gebüsch, Feldgehölze und Waldmäntel</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acker, Grünland, Obstbaumplantage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Magerwiesen/extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• durch Verrohrung, Regulierung, Ufer- oder Sohlverbauung beeinträchtigte Fließgewässer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• naturnahe Bäche und Fließgewässerabschnitte</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinflächige (Hand-)Torfstiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regenerationsstadien von moortypischen Gesellschaften</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünland feuchter Standorte, Bachufer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungsstadien von Hochstaudenfluren mit charakteristischem Arteninventar</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acker und Grünland auf flachgründigen Standorten, brachgefallene bzw. verbuschte Mager- und Halbtrockenrasen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungsstadien von Sandmager- und Halbtrockenrasen mit charakteristischem Arteninventar</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• intensiv genutzte Feuchtwiesen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungsstadien von Pfeifengraswiesen u. Borstgrasrasen, seggen- od. binsenreichen Feucht- u. Nasswiesen m. charakt. Arteninventar</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgangsbiotope innerhalb des für die betroffenen Tierarten spezifischen Biotopverbundsystems</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotope zur Ansiedlung von Wirbeltieren der Roten Listen od. von hochgradig gefährdeten Tieren, wo eine Neubesiedlung aufgrund ihrer Lage im Biotopverbund hinreichend wahrscheinlich ist</li> </ul>

<sup>10)</sup> Zu beachten ist, dass ein naturschutzfachlich bereits hoher Ausgangswert der Ausgleichsfläche den Ausgleichsumfang erhöhen kann. Die hier genannten Ausgangssituationen stellen z. T. bereits Flächen mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (vgl. Liste 1 b) dar.

<sup>11)</sup> Zu Kompensationsmaßnahmen im Wald siehe Anhang: Aufwertung von Waldflächen





**Liste 3 b:** Beispiele für hochwertige Lebensraumtypen, in denen regelmäßig Maßnahmen zum Ausgleich ausscheiden

- ökologisch besonders wertvolle Laub- und Mischwälder, Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, Schluchtwälder, Block- und Hangschuttwälder, Krummholzgebüsche
- Übergangs- und Hochmoore
- Niedermoore und Streuwiesen
- natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte sowie Verlandungsbereiche stehender Gewässer
- Magerrasen, Heiden, Borstgrasrasen, offene Binnendünen, wärmeliebende Säume
- außeralpine Felsfluren

**Nicht geeignete Maßnahmen ohne ökologische Wertsteigerung**

- naturschutzrechtliche Sicherung von Flächen ohne weitere Maßnahmen der Pflege und Entwicklung
- Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes auf den Ausgleichsflächen

**Liste 4: Spezifische Ausgleichsmaßnahmen** für einzelne Schutzgüter  
(Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung)  
bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter

**Schutzgut Arten und Lebensräume**

- spezifische Artenschutzmaßnahmen in Absprache mit den Naturschutzbehörden (z. B. für Amphibien, Wiesenbrüter)
- Maßnahmen zum Lebensraum- und Artenschutz im Wald (vgl. Ausgleichsmaßnahmen auf Waldflächen im Anhang)

**Schutzgut Boden**

- Entsiegelung von Flächen
- Maßnahmen zur Optimierung der Bodenfunktionen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenstruktur
- Humusanreicherung
- Ansaat von Tiefwurzlern
- Melioration, z. B. mechanische Wiederauflöckerung
- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität
- Verringerung des Schadstoff-, Pestizid- und Nährstoffeintrags
- Maßnahmen zum Erosionsschutz durch Anlage naturnaher Strukturen
- Rekultivierung von vorhandenen, beeinträchtigten Böden (z. B. ehemalige Abbaubereiche)
- Wiederherstellung der Vegetationsdecke
- Initiieren von Sukzessionsstadien auf Ackerbrache

**Schutzgut Wasser**

- Renaturierung von Gewässern durch Rückbau von Wehren, Stauen, Schwellen, Uferverbauung
- Wiederherstellen der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft
- Verminderung des Eintrags von Schadstoffen und der Eutrophierung von Oberflächengewässern durch die Anlage von Uferstreifen
- Nutzungsextensivierungen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Selbstreinigungsvermögens
- Neuanlage von Gewässern und Uferstreifen in ausreichender Breite
- Aufwertung von Stillgewässern, Flächen-erweiterung und Stabilisierung der Wasserführung
- Aufwertung bestehender, übersteiler Entwässerungsgräben zu wieder landschaftsverfügbaren Gewässern durch Verbreiterung des Profils, Sohl-anhebung
- Verminderung des Oberflächenabflusses durch Entsiegelung und Pflanzungen
- Wiedervernässung von entwässertem ehemaligem Feuchtgrünland und Moorböden

**Schutzgut Klima/Luft**

- Wiederherstellung einer klimarelevanten Oberflächengestalt
- Schaffung klimafördernder Strukturen (Gehölze, Gewässer, Grünland)
- Windschutzpflanzungen
- Pflanzungen zum Immissionsschutz
- Pflanzungen zur örtlichen Klimaverbesserung
- Erhöhung der Verdunstung von Flächen mit Funktion für Kaltluftproduktion und Kaltluft-austausch
- Entsiegelungen
- Schaffung von Frischluftschneisen

**Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**

- Wiederherstellung naturraumtypischer Landschaftsbildelemente
- Durchführung von Renaturierungsmaßnahmen bei nicht landschaftsgerechten Veränderungen
- Anlage kulturhistorisch belegter Elemente (z. B. Alleen)
- Einbindung von Bauwerken und Ortsrändern durch Pflanzmaßnahmen
- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen, landschaftstypischen Wildrasensaaten oder durch natürliche Sukzession
- Wiederherstellung von Wegebeziehungen und/oder Erstellung neuer Wegebeziehungen

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.





**Liste 5:** Beispiele für besonders geeignete **Festsetzungsmöglichkeiten**  
nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Verwirklichung von  
Vermeidung und Ausgleich auf der Ebene der Bebauungsplanung

**Festsetzungen gemäß § 9 BauGB im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen**

- Nr. 1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- Nr. 2 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
- Nr. 3 Für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße
- Nr. 14 Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- Nr. 24 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
- Nr. 25 b Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Festsetzungen gemäß § 9 BauGB im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen<sup>12, 13</sup>**

- Nr. 15 Die öffentlichen und privaten Grünflächen
- Nr. 16 Die Wasserflächen sowie die Flächen für Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
- Nr. 18 a) Die Flächen für die Landwirtschaft und  
b) Wald
- Nr. 20 Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Nr. 25 a Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Weitere Festsetzungsmöglichkeiten s. auch Leitfaden „Die umweltbewusste Gemeinde“, Band II, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München 1996.

<sup>12)</sup> Auf anderweitig genutzten Flächen müssen Maßnahmen mit einer Festsetzung zugunsten des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein, damit sie als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt werden können. Es empfiehlt sich häufig, zur Festlegung der Zweckbestimmung eine Überlagerung mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorzusehen.

<sup>13)</sup> Die Bebauung bzw. Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt keinen Eingriff dar.

# Teil D Geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf Waldflächen

## 1. Allgemein

Als Beurteilungsgrundlage für die bestehenden waldgesetzlichen Pflichten im Zusammenhang mit einer möglichen Ausgleichsmaßnahme auf Waldflächen dienen in der Regel im Körperschaftswald die jeweiligen forstlich aktuellen Forstwirtschaftspläne oder Forstbetriebsgutachten. Die darin enthaltenen Vorgaben z. B. in Bezug auf Nutzungsart oder Verjüngungszielsetzung sind wichtige Anhaltspunkte für die auf der jeweiligen Fläche waldgesetzlich vorgeschriebene sachgemäße Bewirtschaftung (Ausgangsniveau).

Im Privatwald ist das Ausgangsniveau der jeweiligen Fläche – soweit kein Forstbetriebsplan vorliegt – auf Grundlage der standörtlichen und waldbaulichen Gegebenheiten vom zuständigen Forstamt gutachtlich einzuwerten.

Anerkennungsfähige Ausgleichsmaßnahmen müssen über dieses Niveau deutlich hinausgehen und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechen. Dafür stellen bereits vorhandene gemeindliche Landschaftspläne regelmäßig eine wichtige Beurteilungsgrundlage dar. Die Anrechenbarkeit erfolgt in Wertstufen nach dem Maß der tatsächlichen ökologischen Wertsteigerung auf der Ausgleichsfläche analog der Vorgehensweise im Offenland (vgl. Schritt 4 auf Seite 14 des Leitfadens).

Ausgleichsflächen im Körperschaftswald und die darauf durchgeführten Maßnahmen sind dauerhaft im Forstwirtschaftsplan oder Forstbetriebsgutachten (Nachweisungen) kartenmäßig und verbal unter Angabe der Flurnummer(n) zu dokumentieren. Dies gilt auch für einen dauerhaften forstwirtschaftlichen Nutzungsverzicht in Naturwaldreservaten oder Naturschutzgebieten bzw. von Altbaumgruppen. Zwingend erforderliche Waldschutzmaßnahmen sowie Verkehrssicherungsmaßnahmen bleiben dabei unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Zielsetzung zulässig.

Ausgleichsflächen im Privatwald sind ebenfalls kartenmäßig und verbal in ihrer Zweckbindung für die Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu dokumentieren sowie rechtlich zu sichern.

## 2. Ökologische Verbesserungen auf Waldflächen im Einzelnen

### 2.1 Verbesserungen in Pflege- und Verjüngungsbeständen einschließlich Umbau- und Unterbaumaßnahmen

Anerkennungsfähig ist eine den naturschutzfachlichen Zielen entsprechende Steigerung des Laubholzanteils, des Laubmischholzanteils und der Weißtanne (im weiteren summarisch als Laubholz bezeichnet) in Pflege- und Verjüngungsbeständen sowie bei Umbau- und Unterbaumaßnahmen, soweit gegenüber dem forstlich festgestellten Ausgangsniveau eine Anhebung in Stufen um jeweils mindestens 10 Prozentpunkte festgelegt wird. Eine prozentual geringere Laubholzanreicherung kann das Kriterium der ökologischen Verbesserung nicht wirksam erfüllen und kommt als Ausgleich nicht in Betracht. Das Laubholz muss dabei dem Artenpotenzial des Standorts entsprechen und die angestrebte Mischung sich der natürlichen Waldgesellschaft nähern.



Zu beachten ist, dass in die Kompensationsbilanz nur die gedachte Teilfläche, auf der das Mehr an Laubholz eingebracht wird, einzustellen ist. Als Ausgleichsfläche gilt gleichwohl der gesamte Verjüngungsbestand. Damit kommt zum Ausdruck, dass es sich um ökologische Verbesserungen innerhalb eines Gesamtbestands handelt und die Verbesserung nur innerhalb einer Wertkategorie (nämlich „standortgemäßer Wald“) stattfindet.

**Beispiel:** Das Ausgangsniveau sieht für einen 2,0 ha großen Verjüngungsbestand einen Laubholzanteil von 40 % (= 0,8 ha) vor. Gepflanzt werden Laubbäume rechnerisch auf 70 % der Gesamtfläche (= 1,4 ha).

Als Kompensation anrechenbar ist die Differenz zwischen der tatsächlich mit Laubbäumen bepflanzten Fläche (= 1,4 ha) und dem Ausgangsniveau (= 0,8 ha), also 0,6 ha. Die dauerhaft zu sichernde Ausgleichsfläche ist jedoch 2,0 ha groß, da sich die Maßnahme auf diese gesamte Bestandsfläche bezieht.

Die im Bestand mit der Mehrung des Laubholzanteils angestrebte Erhöhung der biologischen Vielfalt des Waldökosystems (ökologische Verbesserung) setzt ferner voraus, dass die gesamte Ausgleichsfläche (gemäß obigem Beispiel also die 2,0 ha große Ausgleichsfläche) unter Fortbestand des erhöhten Laubholzanteils verpflichtend nach den Grundsätzen für einen naturnahen Waldbau im bayerischen Staatswald bewirtschaftet wird.

## 2.2 Verbesserungen auf besonderen Standorten im Wald einschließlich Waldrändern

Soweit entsprechende Standortvoraussetzungen gegeben sind, kommen auch spezielle naturschutzfachliche Maßnahmen innerhalb eines Bestandes zum Ausgleich in Betracht. Die Teilflächen müssen aber – im Sinne der nachfolgenden

Fälle – ein besonderes ökologisches Verbesserungspotenzial aufweisen. Anerkennungsfähig sind nur einmalige, die ökologischen Qualitäten der jeweiligen Fläche grundlegend verbessernde Maßnahmen. Regelmäßige Pflegemaßnahmen zum Erhalt vorhandener Qualitäten scheiden – wie im Offenland – aus. In der Kompensationsbilanz werden nachfolgende Verbesserungen auf den jeweiligen Teilflächen i. d. R. voll angerechnet.

- Naturnahe Wiederherstellung degradierter, ehemals feucht-nasser Waldbereiche, z. B. Wiedervernässung/Renaturierung von organischen und anorganischen Weichböden (Moor- und Sumpfwaldflächen) zur Entwicklung eines charakteristischen Arteninventars, soweit keine Rodung im Sinne des Art. 9 BayWaldG damit verbunden ist.
- Renaturierung von anthropogen veränderten Quellbereichen und Fließgewässerabschnitten im Wald jeweils einschließlich dazugehöriger Randbereiche.
- Erstmaßnahmen zur Offenhaltung naturschutzfachlich wertvoller, aber zuwachsener Waldblößen (Lichtungen, Waldwiesen, Brennen u. a.), soweit keine Rodung im Sinne des Art. 9 BayWaldG damit verbunden ist.
- Verbesserungsmaßnahmen aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes in Zusammenhang mit Biotopverbundprojekten oder Maßnahmen zur Umsetzung von Managementplänen in NATURA-2000-Gebieten.
- Verzicht auf die Nutzung von Altbaumgruppen zur Anreicherung ökologisch wertvoller Waldreifestadien.
- Maßnahmen zur Verbesserung bestehender Nieder- und Mittelwälder zur Aufwertung des bedeutsamen, ökologisch wertvollen Arteninventars.
- Schaffung reich gestufter, naturnaher Waldränder mit vorgelagerten, extensiv genutzten Offenlandflächen (Mindestbreite gesamt 10 Meter).



- Verbesserungsmaßnahmen in geeigneten, beeinträchtigten Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwäldern sowie Wäldern trockenwarmer Standorte und Schlucht-, Block- und Hangschuttwäldern mit dem Ziel, zu naturnahen Beständen zu kommen. Aufgrund des in der Regel geringen Aufwertungspotenzials können diese Flächen nicht voll, sondern nur entsprechend angerechnet werden.
- Maßnahmen auf Waldflächen, um die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturwaldreservat gemäß Art. 18 (3) i. V. m. Art. 19 (1) Sätze 4 und 5 BayWaldG oder als Schutzgebiet gemäß Art. 7 oder Art. 12 BayNatSchG mit dem Ziel eines Nutzungsverzichts zu schaffen.

Bei Vorliegen besonderer Bedingungen sind weitere ökologische Verbesserungsmaßnahmen in sinngemäßer Fortführung der obigen Aufzählung in Abstimmung mit der Forst- und der Naturschutzverwaltung möglich.

### 3. Verbesserungen durch Erstaufforstung

Anerkennungsfähig sind Erstaufforstungen, wenn eine Waldmehrung auch naturschutzfachlich gewünscht ist. Dies ist grundsätzlich dann der Fall, wenn entsprechende Darstellungen in Landschaftsplänen enthalten sind. Soweit keine Land-

schaftspläne vorliegen, erfolgt die Beurteilung in enger Abstimmung zwischen unterer Naturschutzbehörde und Forstamt. Erfordert der bauleitplanerisch vorgesehene Eingriff in bestehende Waldflächen Ersatzaufforstungen nach dem Waldgesetz (vgl. Art. 9 BayWaldG), so wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs flächenmäßig angerechnet.

Eine Anerkennung von Erstaufforstungen setzt ferner voraus, dass mit den gewählten Baumarten und mit ihrer Mischung standortabhängig ökologisch wertvolle Laub- und Mischwälder mit charakteristischem Arteninventar begründet werden. Nur dann geht die Erstaufforstungsfläche in die Kompensationsbilanz voll ein; andernfalls wird analog Nr. 2.1 verfahren.

### 4. Herstellung der Verbesserungsmaßnahmen und Beachtung der dauerhaften Zweckbindung als ökologische Ausgleichsfläche

Die Maßnahmen sind so schnell wie möglich umzusetzen. Sie sind dann hergestellt, wenn nach ihrer Durchführung und endgültigen Sicherung erkennbar ist, dass der angestrebte Erfolg dauerhaft erreicht wird. Die künftige Bewirtschaftung hat die ökologische Zweckbindung zu beachten.

**Abb. 11: Verbesserung auf besonderen Standorten im Wald einschließlich Waldrändern**



## Teil E Beispiele für eine dingliche Sicherung

Nachstehend sind zwei Beispiele aufgeführt.

Zunächst ist ein Beispiel für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit beschrieben.

Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt NN – untere Naturschutzbehörde –, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück bezweckten Biotop- und Artenschutz [genau beschreiben] nicht dienlich sind oder die dem im Bescheid des Landratsamtes NN vom ... genannten Renaturierungsziel widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaß-

nahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Das zweite Beispiel beschreibt eine geeignete Formulierung für eine Reallast:

Zur Sicherung der vorstehend [genau] beschriebenen Aufforstungsverpflichtung und der Verpflichtung, einen Laubholzanteil von x % zu erhalten bzw. zu pflegen, bestellt Herr X an seinem Grundstück eine Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt NN – untere Naturschutzbehörde.

Zusätzlich empfiehlt sich folgende Regelung:

Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.



## Teil F Glossar

### **Abwägung in der Bauleitplanung:**

Das Abwägungsgebot gemäß Baugesetzbuch verlangt bei der Aufstellung von Bauleitplänen von der Gemeinde, die öffentlichen und privaten Belange gerecht abzuwägen. Gegenstand dieser Abwägung sind auch die umweltschützenden Belange, darunter auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **Altbestand:**

Waldbestand, der verjüngt werden soll oder bereits in Verjüngung steht.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm:**

Fachkonzept des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Art. 14a BayNatSchG, das die Vorkommen bedeutsamer Arten und Biotope darstellt und bewertet sowie Ziele, Maßnahmen und Wege zu deren Schutz, Pflege und Entwicklung enthält.

### **Ausgleichsbebauungsplan:**

Eigenständiger Bebauungsplan, in dem Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festgesetzt werden. Die planerische Verknüpfung von Eingriff und Ausgleich erfolgt durch Zuordnung im Eingriffsbebauungsplan.

### **Ausgleichsmaßnahme:**

Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG, die erforderlich sind, um die durch einen Eingriff verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft anderweitig zu kompensieren.

### **Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG):**

Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (1998).

### **Baugesetzbuch (BauGB):**

Enthält unter anderem Vorschriften zur Bauleitplanung, Bodenordnung (insbesondere der Umle-

gung), Erschließung sowie zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Mit der Novellierung durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für den Bereich der Bauleitplanung in das Baurecht integriert.

### **Bauleitplanung:**

Im Baugesetzbuch geregeltes Verfahren in der Planungshoheit der Gemeinden, um die örtliche Entwicklung vorausschauend zu ordnen. Die Bauleitplanung regelt die Vorbereitung und Ausgestaltung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde. Unterschieden werden der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan sowie der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan.

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO):**

Regelt die Art und das Maß der Nutzung in Baugebieten bzw. auf Bauflächen sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen.

### **Bayerisches Naturschutzgesetz**

#### **(BayNatSchG):**

Enthält die in Bayern zu beachtenden Vorschriften zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und zur Erholung in der freien Natur.

### **Bebauungsplan:**

Im Bebauungsplan sind für Teilbereiche der Gemeinde die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

### **Beeinträchtigung:**

Die negative Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, die aus dem Zusammentreffen der vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren (z. B. Versiegelung) mit den Ausprägungen von Natur und Landschaft (z. B. einem Brutgebiet bedrohter Vogelarten) entstehen kann.





### **Beeinträchtigungsintensität:**

Das Maß der durch ein Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter (z. B. Boden) bzw. ihrer einzelnen Funktionen (z. B. Empfindlichkeit gegen Verdichtung).

### **Bewertung, fachliche:**

Fachlich dokumentierende, auch prognostizierende Einstufung der Schutzgüter und ihrer Wechselwirkungen im Planungsprozess. Über die Bewertung werden objektive Aussagen in der Sachdimension auf eine subjektiv wertende Ebene transformiert. Bewertungsmaßstäbe können naturschutzfachliche Leitbilder bzw. Umweltqualitätsziele sein.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):**

Rahmengesetz des Bundes für die Ländergesetzgebung zur Sicherung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Es enthält auch unmittelbar geltende Vorschriften.

### **Eingriff:**

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

### **Eingriffsbebauungsplan:**

Bebauungsplan, der Festsetzungen insbesondere für die bauliche Nutzung (ggf. einschließlich grünordnerischer Hinweise) trifft. Der Eingriffsbebauungsplan kann auch Festsetzungen zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen enthalten.

### **erheblich:**

Weitgehend unbestimmter Rechtsbegriff aus § 8 BNatSchG für die Intensität der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist gegeben, wenn durch einen Eingriff das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich als Folge die Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild verändern.

### **Flächenbevorratung:**

Bestandteil einer vorausschauenden Bodenpolitik einer Gemeinde, die über die Mobilisierung von Baugrundstücken hinaus auch die Verfügbarkeit der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Ausgleichsflächen anstrebt.

### **Flächennutzungsplan:**

Der vorbereitende, lediglich behördenverbindliche Teil der Bauleitplanung, in dem für ein ganzes Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen ist.

### **Flurbereinigungsgesetz (FlurbG):**

Regelt die Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes zur Verbesserung der Produktionsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft und zur Förderung der Landeskultur.

### **Gestalt einer Grundfläche:**

Die äußere Erscheinungsform, wie sie sich einem Betrachter in der Landschaft optisch darbietet. Dazu zählen die Geomorphologie (bestimmte Geländeformen oder auch Oberflächengewässer), die prägende Vegetation und die Landschaftsstruktur (z. B. die Flächennutzung in einem Planungsraum).

### **Grünordnungsplan:**

Von den Trägern der Bauleitplanung aufzustellender integrierter Teil des Bebauungsplans, in den die landschaftsgestalterischen und landschaftspflegerischen Belange eingehen. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans sind Bestandteile des Bebauungsplans. Gemäß Art. 3 (5) BayNatSchG erlangt ein Grünordnungsplan eigene Rechtskraft, wenn ein Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

### **Grundflächenzahl (GRZ):**

Angabe im Bebauungsplan (gemäß BauNVO), wie viele Quadratmeter überbauter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

**Kompensationsfaktor:**

Faktor, mit dem die durch einen Eingriff beeinträchtigte Fläche multipliziert wird, um den erforderlichen Umfang des Ausgleichsbedarfs zu ermitteln.

**Kompensationsmaßnahmen:**

Sammelbegriff aus der Planungspraxis für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

**Landschaftsbild:**

Die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaftselemente geprägt.

**Landschaftsplan:**

Von den Trägern der Bauleitplanung aufzustellender integrierter Teil des Flächennutzungsplans. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Text und Karten dargestellt. Die Darstellungen des Landschaftsplans sind Bestandteil des Flächennutzungsplans. Gemäß Art. 3 (5) BayNatSchG erlangt ein Landschaftsplan eigene Rechtskraft, wenn ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist.

**Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:**

Umschreibung von Status und Dynamik der natürlichen Grundlagen und ihrer ökosystemaren Zusammenhänge. Zentraler Begriff aus dem Naturschutzgesetz, der unter anderem einer Reduktion des Naturschutzes auf den bloßen Arten- und Biotopschutz entgegensteht. Gemeint sind die Funktionen und Werte des Naturhaushaltes sowie das Vermögen, sich langfristig selbst zu regenerieren und so auch die dauerhafte Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden etc.) sicherzustellen.

**nachhaltig:**

Im Sinne des Naturschutzes Maß für die Zeitdauer einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Eine nachhaltige Beein-

trächtigung ist dann gegeben, wenn Schutzgüter dauerhaft, d. h. länger als z. B. 5 Jahre, beeinflusst bleiben und sich dadurch die Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild verändern.

**Nutzung einer Grundfläche:**

Die zweckgerichtete Verwendung einer Fläche, wie z. B. Anbau einer landwirtschaftlichen Kultur, forstwirtschaftliche Nutzung, Siedlungs- und Verkehrsflächen, aber auch naturnahe Bereiche.

**Nutzungsänderung:**

Der Ersatz einer bisher vorherrschenden oder praktizierten Nutzungsart (nicht deren Intensität!) durch eine andere (z. B. Aufforstung ehemaliger Ackerflächen).

**Ökokonto:**

Instrument der vorsorgenden Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich. Im Rahmen eines Ökokontos können Gemeinden frühzeitig an geeigneter Stelle Flächen sichern und bereits vor der Planung oder Durchführung von Bauvorhaben Ausgleichsmaßnahmen durchführen. Diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können bei der späteren Aufstellung von Bebauungsplänen den damit verbundenen Eingriffen zugerechnet werden.

**Pflegebestand:**

Unter dem Begriff Pflegebestand werden jüngere, pflegebedürftige Waldbestände (Jungwuchs, Dichtung und Stangenholz) zusammengefasst.

**Rote Listen:**

In Roten Listen werden Pflanzen- und Tierarten sowie Pflanzengesellschaften und Biotope im Falle ihrer Gefährdung inventarisiert, um naturschutzfachliche Schutzmaßnahmen begründen und einleiten zu können.



**Schutzgut:**

Als Schutzgüter werden in der Regel bezeichnet: Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft als natürliche Lebensgrundlagen (abiotische Ressourcen), die Pflanzen- und Tierwelt sowie der Mensch mit den von ihm geschaffenen Kultur- und Sachgütern.

**städtebaulicher Vertrag:**

Vertragliche Regelung insbesondere zur Durchführung von städtebaulichen Planungen und Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch (BauGB). Kann unter anderem auch zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geschlossen werden, insbesondere zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

**Steigerung des Laubmischholzanteils:**

Eine ökologische Aufwertung kann auch innerhalb bestehender Laubholzreinbestände durch Einbringen weiterer (auch seltener) Laubholzarten erreicht werden.

**Sukzession:**

bedeutet im Zusammenhang mit Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung regelmäßig einen dauerhaften Nutzungsverzicht.

**Träger öffentlicher Belange (TÖB):**

Behörden und Institutionen des öffentlichen Rechts (z. B. Fachbehörden), die entsprechend den jeweils geltenden Regelungen bei (raumbedeutsamen) Planungen und Maßnahmen zu beteiligen sind.

**Umbaumaßnahmen:**

Forstliche Verjüngungsmaßnahmen in Beständen, die jünger sind als die halbe Umtriebszeit.

**Unterbaumaßnahmen:**

Forstliche Pflanzmaßnahmen zur nachträglichen Einbringung von schattenertragenden und nicht vorhandenen Baumarten in (Rein-)Bestände.

**Verjüngungsbestand**

Altbestand, welcher verjüngt werden soll oder bereits in Verjüngung steht.

**Vermeidung:**

Das Vermeidungsgebot in der Eingriffsregelung bedeutet die lagemäßige oder technische Optimierung eines Vorhabens, so dass lediglich verminderte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen. Vermeidungsmaßnahmen stehen in der gesetzlichen Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung stets vor der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

**Vorhabenträger:**

Der private oder öffentliche Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft.

**Waldgesetz für Bayern (BayWaldG):**

Regelt den Schutz, die Bewirtschaftung und Mehrung der Waldfläche.