

Naturschutz per Ökokonto

Gemeinden sind
für ökologische
Planungen
verantwortlich

MÜNCHEN In der vergangenen Woche ging es um den Landschafts- und Naturschutz als öffentliche Aufgabe der Hoheitsverwaltung allgemein. Im heutigen Teil unserer Serie werden naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen behandelt.

Eines der wichtigsten Ziele der Bayerischen Staatsregierung ist, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu be-

Natur und Landschaft müssen durch ein „Ökokonto“ ausgeglichen werden. Als Eingriff ist stets die Ausweisung eines neuen Baugebiets auf der „grünen Wiese“ zu werten. Dies gilt auch für die Nachverdichtung oder Erweiterung einer vorhandenen Bebauung. Hier ist die Gemeinde gehalten, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Eingriffe in die Natur und die Landschaft sind zu erfassen und zu bewerten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die voran genannte Abwägung einzubeziehen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder

- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- Versiegelungsverbot in zu bezeichnenden Bereichen
- Ableitung von Dachwasser in Versickerungsmulden oder Rigolen.

Als Sammelausgleichsmaßnahme könnte beispielsweise die Anlage einer Streuobstwiese im Randbereich des Bebauungsplanes oder außerhalb des Baugebietes die Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in Wald oder in eine Magerwiese in Frage kommen. Diese Flächen kann die Gemeinde aufkaufen und aufwerten.

Gemeinden legen Kosten um

Die voran genannten Sammelausgleichsmaßnahmen werden in der Regel von der Gemeinde im Zuge der Erschließung des Baugebiets ausgeführt. Die Kosten für diese Maßnahmen müssen die Gemeinden über sogenannte Kostenerstattungsbeiträge (§§ 135 a ff. BauGB) umlegen. Der Gesetzgeber bestätigt ausdrücklich, dass anstelle von Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan auch städtebauliche Verträge möglich sind. Dies gilt auch für die Kosten: Die Gemeinde kann auch vertragliche Vereinbarungen über die Kostentragung mit den Bauwerbern treffen, anstatt ihnen Kostenbescheide zuzustellen.

Frühe Bevorratung senkt Kosten

Abschließend ist noch festzuhalten, dass eine frühzeitige und aktive Bevorratung dazu beiträgt, die Kosten für den Ausgleich zu senken. Sie erleichtert die Anwendung der Eingriffsregelung.

Das sogenannte „Ökokonto“ ist besonders empfehlenswert für Gemeinden mit einer dynamischen baulichen Entwicklung und mit hohen Bodenpreisen.

Beispielhaft ist es hier vor kurzem der Landeshauptstadt München – Kommunalreferat – gelungen, rund 147 Hektar land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie wertvolle Biotope aus dem Gut Mooschwaike im Münchner Westen an der Stadtgrenze zu Germering zu erwerben. Die Stadt sichert sich hiermit für zukünftige Generationen einen Handlungsspielraum für leistungsfähige und naturschonende Bauleitplanungen.

In der nächsten Folge unserer Serie „Der Weg zur Baugenehmigung“ geht es um die Bezirksausschüsse und ihre Rolle im Genehmigungsverfahren.

Erika Schindecker

Der Weg zur Baugenehmigung

Im vierundzwanzigsten Teil der Serie „Der Weg zur Baugenehmigung“ geht es heute um naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen. Die Autorin Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten und Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Bayern e.V..



Erika Schindecker

rücksichtigen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, dem wesentlichen Anliegen des Gesetzgebers, wurde Rechnung getragen mit der Neufassung des Baugesetzbuches (gültig seit 1.1.1998) und der Übernahme der städtebaulichen Regelungen des § 8a BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB). Der Gesetzgeber stellt mit dieser Regelung fest, dass auch umweltschützende Belange der Abwägung unterliegen und somit keine Planungsleitlinien darstellen oder sonst Vorrang genießen.

Dies bedeutet eine besondere Verantwortung der Gemeinde für eine umweltverträgliche, ökologisch orientierte Planung und die Einbindung der umweltbezogenen Belange im Rahmen der Bauleitplanung. Bereits im Flächennutzungsplan können konkrete Ausgleichsflächen ausgewiesen und sofort oder auch erst künftigen neuen Bauflächen zugeordnet werden.

Eingriffe auf der „grünen Wiese“

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung geht von einem grundsätzlichen Vermeidungsgebot aus; Eingriffe in

auch an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs vorzunehmen.

Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB), in Gebieten mit übergeleiteten Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB oder während der Plan-aufstellung nach § 33 BauGB zählen nicht zu den Eingriffen im voran genannten Sinne; Ausgleichsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Vorhaben im Außenbereich

Einzelne Vorhaben im Außenbereich (zum Beispiel ein privilegierter Aussiedlerhof) sind als Eingriff in die Natur und die Landschaft zu werten. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Einzelfall unter Einschaltung der Unteren Naturschutzbehörde. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dann in der Regel als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen.

Als Einzelausgleichsmaßnahmen auf Baugrundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes werden meist Festsetzungen getroffen, wie:

- Pflanzgebote für einheimische und standortgerechte Gehölze