

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

# Landschafts- und Naturschutz (Teil 2)

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Erika Schindecker, München

**E**ines der wichtigsten Ziele der Bayerischen Staatsregierung ist, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen. In Teil 1 (BHZ 8/2004 S. 358) wurde dies schon ausgeführt.

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, dem wesentlichen Anliegen des Gesetzgebers, wurde Rechnung getragen mit der Neufassung des Baugesetzbuches (gültig ab 1. Januar 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.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung geht von einem grundsätzlichen Vermeidungsgebot aus; Eingriffe in 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-/Ausgleichsbilanzierung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind zu erfassen und zu bewerten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die genannte Abwägung einzubeziehen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder auch an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs vorzunehmen.

Bauvorhaben im *unbeplanten Innenbereich* gemäß § 34 BauGB, in Gebieten mit übergeleiteten Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB oder während der Planaufstellung nach § 33 BauGB zählen nicht zu den Eingriffen im genannten Sinne; Ausgleichsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Einzelne Vorhaben *im Außenbereich* (z.B. ein privilegierter Aussiedlerhof) sind als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Einzelfall unter Einschaltung der Unteren Naturschutzbe-

behörde. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Regel als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen.

Als *Einzelausgleichsmaßnahmen* auf Baugrundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes werden in der Regel folgende Festsetzungen getroffen:

- Pflanzgebote für einheimische und standortgerechte Gehölze
- 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*



Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Bayern.



Als Ausgleichsmaßnahme kann das Dach begrünt werden bzw. es wird auf die Versiegelung des Bodens verzichtet.

## Bei uns sind Sie in besten Händen!

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ziegel- und Flachdächer  | <input type="checkbox"/> Spenglerarbeiten              |
| <input type="checkbox"/> Biologische Wärmedämmung | <input type="checkbox"/> Terrassen- u. Balkonsanierung |
| <input type="checkbox"/> Dachgauben               | <input type="checkbox"/> Dachgeschossausbau            |
| <input type="checkbox"/> Dachsanierung            | <input type="checkbox"/> Beratung und Analyse          |

**Gabriel Restle – Ihr Dachdecker- und Spengler-Innungsbetrieb**

Blutenburgstr. 49a • 80636 München • Tel. 0 89 / 18 20 41 Fax 0 89 / 18 76 20

**Restle**



SPENGLEREI  
RUNDUM-LÖSUNG  
DACHDECKEREI

www.restle-gabriel.de

die Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in Wald oder in eine Magerwiese in Frage kommen. Diese Flächen kann die Gemeinde aufkaufen und aufwerten.

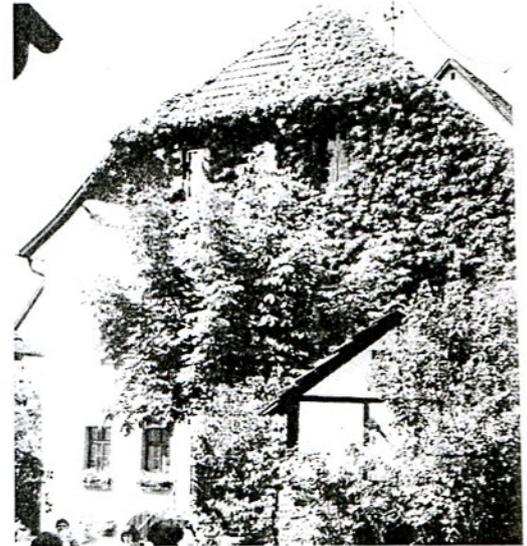
Diese Sammelausgleichsmaßnahmen werden in der Regel von der Gemeinde im Zuge der Erschließung des Baugebiets ausgeführt.

Die Kosten für diese Maßnahmen müssen die Gemeinden über so genannte 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.

Abschließend ist noch festzuhalten, dass eine frühzeitige und aktive Bevorzugung dazu beiträgt, die Kosten für den Ausgleich zu senken. Sie erleichtert die Anwendung der Eingriffsregelung. Das so genannte „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 ha land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie wertvolle Biotop aus dem Gut Mooschwaige im Münchner Westen an der Stadtgrenze zu Germering zu erwerben.

Die Stadt sichert sich hiermit für zukünftige Generationen einen Handlungsspielraum für leistungsfähige und natur-schonende Bauleitplanungen.



*Fassadenbegrünung ist eine weitere mögliche Einzelausgleichsmaßnahme.*