



Informationsblatt 48

Sehr geehrte Damen und Herren,
Mitglieder der Kreistage, der Stadt- bzw. Gemeinderäte im Verbandsgebiet,

vor etwa 11 Monaten habe ich das Amt als Geschäftsführer des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München angetreten - Ihres Verbands, der nächstes Jahr sein 50jähriges Gründungsjubiläum feiern kann und sich in dieser langen Zeit bewährt hat. Ich sehe mich verpflichtet, Bewährtes weiterzuführen und gleichzeitig veränderte Anforderungen zu berücksichtigen, neue Ideen einzubringen sowie die Qualität unserer Arbeit weiter zu verbessern.

Bewährt hat sich der Verband in der Erfüllung seiner Aufgabe, Planungsarbeiten im Auftrag der Mitgliedsgemeinden und -landkreise durchzuführen und darüber hinaus auftragsunabhängig zu beraten, zu informieren und auf Wunsch Interessen zu koordinieren. Dadurch, daß der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München auch die Geschäftsführung des Regionalen Planungsverbands München wahrnimmt, trägt er dazu bei, kommunale Interessen in die Regionalplanung einzubringen.

Der interkommunalen Abstimmung und Planung kommt im Verbandsgebiet hohe Bedeutung zu, wie die jüngst entstandenen Bündnisse der Gemeinden im Isartal und im östlichen Landkreis Erding oder die gemeinsamen Aktivitäten der Würmtalgemeinden und der vom Flughafengelände Oberpaffenhofen berührten Gemeinden belegen. In diesen Fällen beraten und koordinieren wir diese auch von den Landkreisen unterstützten Bündnisse bzw. führen in deren Auftrag Untersuchungen und Planungen durch.

Das Tagesgeschäft des Planungsverbands, die Bauleitplanung einschließlich vorbereitender, informeller Planungen, kommt dabei nicht zu kurz. Derzeit sind wir dabei, Vereinfachungen in der Zusammenarbeit mit Fachbüros zu prüfen und abzuklären, ob einzelne Verfahrensschritte der formellen Bauleitplanung auf Wunsch von uns übernommen werden können.

Ich habe mir vorgenommen und damit begonnen, nach und nach alle Verbandsmitglieder zu besuchen und ihre Fragen und Vorschläge aufzunehmen. Ich freue mich, dabei das gesamte Verbandsgebiet und vor allem die Repräsentanten der Verbandsmitglieder näher kennenzulernen.

Ihr

Christian Breu, Verbandsdirektor

Bauland mit mehr Natur

Die Städtebauliche Eingriffsregelung:

Natur und Landschaft werden auch bei stagnierenden Bevölkerungszahlen durch Siedlungs- und Infrastrukturmaßnahmen immer stärker in Anspruch genommen. Deshalb entwickelten Bund und Länder schon vor Jahren Instrumente des Naturschutzrechts, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu verringern und durch landschaftspflegerische Maßnahmen weitestmöglich auszugleichen.

Im Bundes- und im Bayerischen Naturschutzgesetz ist hierzu die projektbezogene Eingriffsregelung seit langem enthalten. Als Eingriff in Natur und Landschaft ist demnach jede Veränderung zu verstehen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich bzw. nachhaltig beeinträchtigt. Der Verursacher ist verpflichtet, solche Folgen zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten und verbleibende Beeinträchtigung so auszugleichen, daß keine Schäden am Naturhaushalt zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist. Zuständig ist dafür das Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde.

Mit der Anfang 1998 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in das Baurecht integriert.

Was bedeutet das für die Gemeinden?

Die Übernahme der Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch hat das Ziel und zur Folge, einen aus der Bauleitplanung folgenden Eingriff (z.B. die Flächen-Inanspruchnahme durch Ausweisung eines Neubaugebiets) bereits auf dieser Planungsebene auszugleichen und dies zum **Bestandteil der gemeindlichen Planungshoheit und Abwägung** zu machen.

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB erfolgt der Ausgleich beim Flächennutzungsplan durch geeignete Darstellungen und beim Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen. Soweit dies landesplanerisch, städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbar ist, kann der Ausgleich (bzw. ein Teil des Ausgleichs) auch an anderer Stelle als am Eingriffsort vorgenommen werden, ggf. auch mittels vertraglicher Vereinbarungen über Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindlichen Flächen.

Gemäß § 135a BauGB sind die Ausgleichsmaßnahmen von den Vorhabenträgern als den Verursachern des Eingriffs durchzuführen bzw. zu tragen. Sofern ein Ausgleich an anderer Stelle als am Eingriffsort vorgesehen ist, soll die Gemeinde die erforderlichen Flächen bereitstellen. Sie kann die Ausgleichsmaßnahmen dort schon durchführen, bevor Eingriffe erfolgen, d.h. sie legt ein **Ökokonto** an, verbucht die Ausgleichsmaßnahmen auf der Haben-Seite und verrechnet diese später mit Eingriffsschäden. Die Kosten werden den Verursachern bei der Durchführung des Eingriffs in Rechnung gestellt.

Die Rechtslage in Bayern

Bayern hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die städtebauliche Eingriffsregelung bis zum 31.12.2000 auszusetzen: bis dahin sind die Gemeinden nicht verpflichtet, die Regelung anzuwenden, "soweit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann" (Art. 1 AGBauROG).

Bereits die jetzige und insbesondere die ab dem 01.01.2001 gültige Rechtslage bewirken für die Gemeinden:

- Die Grundsätze der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) müssen bereits jetzt verstärkt in die gemeindliche Abwägung zu einem Bauleitplan einbezogen werden, um damit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zumindest "auf andere Weise" Rechnung zu tragen.
- Entscheidend für eine rechtssichere Planung ist, daß unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und aller umweltschützenden Belange eine sorgfältige gemeindliche Abwägung erfolgt und dies aus dem Flächennutzungsplan-Erläuterungsbericht bzw. aus der Bebauungsplan-Begründung ersichtlich wird.
- Wird derzeit ein Flächennutzungsplan aufgestellt, empfiehlt sich, die Eingriffsregelung bereits heute anzuwenden, weil damit die spätere Entwicklung von Bebauungsplänen erleichtert und beschleunigt wird.
- Flächennutzungs- und Bebauungspläne, die voraussichtlich nicht mehr vor dem 31.12.2000 fertiggestellt werden, müssen die Eingriffsregelung in vollem Umfang berücksichtigen.

Empfehlungen zum Vorgehen

Das Umwelt- und das Innenministerium haben zusammen mit dem Städte- und mit dem Gemeindetag einen **bayerischen Leitfaden mit Empfehlungen zur Handhabung der Eingriffsregelung** ausgearbeitet, der im Herbst dieses Jahres bekanntgegeben werden soll. Aus der Rechtslage und dem Entwurf des bayerischen Leitfadens lassen sich folgende Empfehlungen für das Vorgehen ableiten:

1. Vermeidung und Minimierung

Bei jedem Eingriff, der durch die Bauleitplanung vorbereitet wird, ist zu prüfen und abzuwägen, ob er vermieden bzw. wie er gering gehalten werden kann. Dies gilt beim **Flächennutzungsplan** (Prüfung der Erforderlichkeit, Standortwahl usw.), ebenso wie beim **Bebauungsplan** (Schonung hochwertiger Landschaftsteile, Geringhaltung der Bodenversiegelung, usw.)

2. Bestandsbewertung am Eingriffsort

Am Eingriffsort müssen die Gegebenheiten des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima, Fauna, Flora usw.) und des Landschaftsbilds (Nah- und Fernwirkung usw.) erfaßt und bewertet werden.

3. Optimierung der Planung und Bewertung des Eingriffs

Ebenso ist der Eingriffs-Umfang zu bewerten und die Planung auf Optimierungs- und innere Ausgleichsmöglichkeiten hin zu prüfen, um die Eingriffsfolgen möglichst zu verringern (z.B. Verringerung der Bodenversiegelung mittels geeigneter Verkehrserschließung und geringerer Überbauungs-Flächen, Versickerung oder naturnah gestaltete Ableitung des Niederschlagswassers, Ein- und Durchgrünung sowie Anlage von Biotop- und Grünflächen im Planungsgebiet usw.). Aus einer optimierten Planung kann sich im Rahmen der Abwägung ergeben, daß zusätzliche Ausgleichsflächen nicht mehr oder nur noch in geringem Umfang erforderlich sind.

4. Bestimmung der Größe von Ausgleichsflächen

Nach dem Leitfaden-Entwurf sollen beispielsweise für Baugebiete geringer Dichte (bis GRZ 0,35) Ausgleichsflächen in der Größenordnung von

- 20 % bis 50 % bei Inanspruchnahme intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche,
- 80 % bei extensiv genutztem Grünland,
- 100 % und mehr bei strukturreichen Wäldern und Heckenlandschaften eingebracht werden.

Für Gebiete höherer Baudichte (ab GRZ 0,35) liegt die Größe der Ausgleichsflächen höher, für Gebiete anderer Nutzung ggf. niedriger.

5. Bestimmung der Lage von Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen sollen so gewählt werden, daß dort eine nachhaltige Verbesserung des Naturhaushalts und eine Aufwertung des Landschaftsbilds mittels durchzuführender Maßnahmen möglich und landschaftsplanerisch geboten ist. Dies erfordert eine landschaftsplanerische Gesamtkonzeption, die im Flächennutzungsplan festgelegt werden soll. Dem Flächennutzungsplan kommt damit eine erhöhte Bedeutung als langfristiges gemeindliches Entwicklungskonzept zu.

6. Bereithaltung von Ausgleichsflächen

Dabei empfiehlt sich, einen größeren Bereich von Ausgleichsflächen mit einem Katalog von Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen, aus denen erwerbbar Grundstücke und geeignete Maßnahmen auswählbar sind. Damit kann eine Grundstücksspekulation mit Ausgleichsflächen frühzeitig vermieden werden.

7. Anlage eines Ökokontos

Besonders günstig ist es, wenn die Gemeinde bereits vor dem Eingriff Ausgleichsflächen erwirbt, dort die Ausgleichsmaßnahmen durchführt und somit ein Ökokonto anlegt. Die Kosten hierfür können den Verursachern allerdings erst in Rechnung gestellt werden, wenn der Eingriff erfolgt.

Fazit

Die Übernahme der Eingriffsregelung in das BauGB stellt die gemeindliche Bauleitplanung vor neue Herausforderungen und Aufgaben. Je früher sich die Gemeinden, insbesondere schon auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, darauf einstellen, desto leichter und schneller wird die Abwicklung der Bauleitplanung sein. Die Eingriffsregelung ist wesentlicher Bestandteil der gemeindlichen Planungshoheit. Der Ausgleich unumgänglicher Eingriffe durch eine Optimierung der Planung unter Umweltschutz-Belangen und die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindlichen Flächen ist Ausdruck ihres Planungswillens, einen sparsamen Flächenverbrauch und eine qualitätvolle Bauleitplanung zu erreichen.

Der Planungsverband berät Sie gerne in allen diesbezüglichen Fragen und wird Sie zu diesem Thema regelmäßig informieren.

Windenergie-Anlagen:

Kommunaler Erfahrungsaustausch

Windenergie-Anlagen zählen nach Baugesetzbuch zu den privilegierten Außenbereichsvorhaben (§35 Abs.1 Nr.6 BauGB). Für sie können im Flächennutzungsplan Standort-Zuweisungen erfolgen (§ 35 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen des kommunalen Erfahrungsaustauschs haben wir im Oktober 1998 mit rd. 40 Vertretern von Mitgliedsgemeinden eine Informationsfahrt nach Schnaitsee/Lkr. Traunstein unternommen. Besichtigt wurden zwei Windkraftanlagen von je 600 kW Leistung auf einem Höhenrücken und eine 1.000 kW-Anlage in Tallage. Diese Anlagen werden wie einige weitere in der Region Südstoberbayern von einem privaten Initiator im Rahmen hierfür gegründeter Gesellschaften mit jeweils rd. 100 Anteilseignern ("Bürger-Windpark") ohne öffentliche Fördermittel mit Gewinn betrieben.

Die Gemeinde Schnaitsee hatte zuvor eine Flächennutzungsplan-Ausweisung für insgesamt fünf Anlagen vorgenommen. Die Windkrafträder sind rd. 500 m von Wohnhäusern entfernt und werden von der Bevölkerung akzeptiert. Auch die Teilnehmer der PV-Informationsfahrt beurteilten die Anlagen sowohl hinsichtlich ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild wie auch unter Immissionsschutz-Gesichtspunkten positiv.

In Schnaitsee referierte der Geschäftsbe-reichsleiter Energie der Stadtwerke München, Herr Dipl.-Ing. Schwarz über die damals noch in Bau befindliche Windenergieanlage der Stadt München auf dem weither sichtbaren Müllberg bei Fröttmanning. Mit dieser jetzt in Betrieb gegangenen 1.500 kW-Anlage können rd. 1.000 Haushalte mit Strom versorgt werden. München will damit ein Zeichen für eine umweltfreundliche Energiegewinnung setzen.

Die Frage der Standort-Zuweisung im Flächennutzungsplan bzw. die Beurteilung eines konkreten Projekts ist allerdings immer im Einzelfall planerisch abzuklären und zu entscheiden. Der Planungsverband kann dabei beratend zur Seite stehen.

Informelle Planung:

Was ist das ?

Unter diesem heute häufig gebrauchten Begriff werden praktisch alle Planungen verstanden, die nicht das förmliche Bauleitplan-Verfahren mit Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchlaufen und nicht deren rechtliche Bindungswirkung entfalten.

Häufig soll mittels einer vorab erstellten informellen Planung ein förmliches Bauleitplan-Verfahren vorbereitet werden.

Als Voruntersuchung bzw. Entwicklungs-, Rahmen- oder Strukturplanung werden die Vorgaben, Grundzüge und Eckwerte der nachfolgenden Bauleitplanung ermittelt und aufgezeigt. Je nach Planungsinhalt und Planungsziel wird die informelle Planung häufig unter z.T. sehr intensiver Beteiligung und Mitwirkung von Bürgern, bestimmten Gruppierungen oder Interessensträgern erarbeitet.

Für die Ermittlung des planerischen Handlungsspielraums, für die Zielfindung und für die Ausräumung von Zielkonflikten ist dieses Vorgehen meist sehr hilfreich. Es erleichtert die Meinungsbildung im Gemeinderat bzw. dient der Abklärung eines Planungsvorhabens zwischen Projektträger, Betroffenen und Gemeinde.

Informelle Planungen können jedoch die förmliche Bauleitplanung mit ihrem vorgeschriebenen Teiligungsablauf nicht ersetzen, weil nicht die für alle Beteiligten erforderliche Rechtssicherheit und auch nicht die notwendige interkommunale Abstimmung gegeben ist.

Im Auftrag der Mitglieds-Gemeinden, -Städte und -Landkreise führt der Planungsverband derzeit eine Reihe solcher informeller Planungen durch und betreut die z.T. zusätzlich eingeschalteten Fachbüros. Zu nennen sind z.B. Machbarkeitsstudien zu Stadtbahnverbindungen, das Entwicklungskonzept für das DASA-Gelände Oberaffenhofen, Ortsentwicklungspläne für Unterföhring oder den Markt Isen und das Strukturkonzept Würmtal sowie auch kleinere Einzelplanungen.

Juli 1999

Der Planungsverband ist ein freiwilliger Zusammenschluß von Landeshauptstadt, Städten, Gemeinden und Landkreisen. Er informiert, berät, plant und koordiniert: städtebauliche, landschaftspflegerische und verkehrliche Planungen. Das Informationsblatt richtet sich an Kreis-, Stadt- und Gemeinderäte aller Mitglieder des Planungsverbands.