



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
Postfach 22 12 53 • 80502 München .....

**Per E-Mail**

Regierungen  
Gemeinden  
Landratsämter

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen 21-4090.12-10-4, 26-4692-2-1 Telefon +49 89 2192-3519	Bearbeiter Herr Dr. Meckler	München 15.12.2021  E-Mail Markus.Meckler@stmb.bayern.de
---------------------------------	---	--------------------------------	--

Anlagen:

- Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)
- Inhaltliche Übersicht

**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Einführung des neuen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr stellt hiermit den neuen Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021) zur Verfügung. Die Fortschreibung des Leitfadens wurde im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und dem Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie im Dialog mit den kommunalen Spitzenverbänden erarbeitet. Sie wurde außerdem vom Beauftragten für Bürokratieabbau der Bayerischen Staatsregierung begleitet und im Rahmen eines Praxis-Checks von Städten und Gemeinden auf ihre Praxistauglichkeit überprüft. Der Leitfaden wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen.

1. Der Leitfaden wendet sich – wie schon seine Vorgängerversion aus dem Jahr 2003 – als Hilfestellung 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.

2. Ziel der Eingriffsregelung ist es, negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Erfolgt der Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung, ist die Anwendung der Eingriffsregelung Bestandteil der Abwägung durch die Gemeinde (bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung). Aufgabe der Gemeinden ist es dabei, einen fairen Ausgleich der konkurrierenden Belange zu erreichen.
3. Der Leitfaden beschäftigt sich ausschließlich mit der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Auf Fälle der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, d. h. für den Ausgleich außerhalb der Bauleitplanung, gilt die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV).
4. Um die Regelungen im gegebenen Rechtsrahmen anzugleichen und das Verwaltungshandeln zu vereinfachen, war es angezeigt, im Leitfaden von Quadratmetern, also einem Flächenansatz als Verrechnungsgrundlage, auf Wertpunkte wie in der BayKompV überzugehen und damit den Ausgleich in der Bauleitplanung in ein einheitliches Ökokontosystem mit der Kompensation nach der BayKompV einbringen zu können. Der Landtag hat der Staatsregierung ausdrücklich vorgegeben, das Bewertungsschema der BayKompV nach der Biotopwertliste zu übernehmen (LT-Drs. 17/15974 vom 14.03.2017).
5. Weitere inhaltliche Vorgaben kamen vom Ministerrat (Beschluss vom 17.04.2013). Danach sollte etwa die Qualität der betroffenen Fläche in den Vordergrund gestellt werden, um dadurch zu kleineren Ausgleichsflächen zu kommen. Zudem sollten Biotopverbundsysteme und zusammenhängende naturschutzfachlich bedeutende Lebensräume verstärkt in die Bewertung der Ausgleichsflächen mit einbezogen sowie die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integrierten Bewirtschaftungsmaßnahmen und Ökokontoflächen stärker berücksichtigt werden.
6. Die Konzeption des Leitfadens beinhaltet darüber hinaus eine Reihe von neuen Werkzeugen, die im besonderen Maße die Gegebenheiten des Einzelfalles aufgreifen und dadurch eine individualisierte Ausgleichsflächenbetrachtung zulassen. Mit dem sog. Planungsfaktor kann beispielsweise der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf durch eine gute Planung bei bestimmten

Maßnahmen bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden und die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind. Auch werden Entsiegelungsmaßnahmen bei der Ermittlung des Ausgleichsumfangs stärker berücksichtigt. Dabei kann der Aufwand der Entsiegelung durch Anerkennung des Entsiegelungsfaktors bei der Berechnung der Aufwertung einfließen.

7. Der Leitfaden ist nicht verbindlich. Es steht den Gemeinden frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden, so etwa auch den Leitfaden aus dem Jahr 2003. Die Gemeinden können im Rahmen der kommunalen Planungshoheit in eigener Verantwortung auch im Einzelnen von den Empfehlungen des Leitfadens abweichen. Ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren fehlt im Rahmen der Bauleitplanung, denn die Regelungen der BayKompV gelten mangels Regelungskompetenz des Freistaats für die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung nicht.
8. Um sich ändernden Anforderungen im rechtlichen und fachlichen Kontext gerecht zu werden, soll der Leitfaden im Jahr 2024 evaluiert werden.

Eine weitergehende Darstellung enthält die Kurzübersicht in der Anlage dieses Schreibens.

Der neue Leitfaden ist über folgenden Link verfügbar: [Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr \(bayern.de\)](#) oder auf dem Portal [www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de) als Printfassung zu beziehen.

Wir werden zum Leitfaden ein Informations- und Schulungsprogramm aufbauen und darüber informieren.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Frisch  
Ministerialdirigentin