



# MERKBLATT „BAUEN UND NATURSCHUTZ“

## Das Landratsamt Berchtesgadener Land informiert:

### Freiflächengestaltungsplan bei Bauvorhaben im Außenbereich

Als Voraussetzung für die Genehmigung eines ausgleichspflichtigen Vorhabens aus naturschutzfachlicher Sicht ist mit den Bauantragsunterlagen ein **Freiflächengestaltungsplan** einzureichen. Dieser dient der Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Darstellung des Bestandes sowie der Feststellung des Ausgleichsbedarfes und der Eingrünungsmaßnahmen im Umgriff des Vorhabens.

Der Freiflächengestaltungsplan ist als **Bestandteil des Bauantrags** in **3-facher Ausfertigung** schriftlich oder in elektronischer Form (bei digitaler Antragstellung über das Bayernportal) zur Genehmigung einzureichen.

Der Freiflächengestaltungsplan ist durch einen qualifizierten Planer zu erstellen und sollte vorab mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abgestimmt werden.

### Einfache Bauvorhaben im Außenbereich

Bei **einfachen Bauvorhaben im Außenbereich** bis zu einer Größe von 2.000 m<sup>2</sup> kann unter bestimmten Voraussetzungen die vereinfachte Vorgehensweise zur Kompensation angewendet werden. In diesem Fall ist die „**Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich**“ zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) anzuwenden.

Der Freiflächengestaltungsplan soll hierbei aufzeigen, wie sich die Gestalt des Grundstückes durch Erdbewegung, Überbauung, Bodenbefestigung und Begrünung verändert.

Folgende **Inhalte** sind darzustellen:

- 1) **Maßstab** abhängig von der Größe des Bauobjektes 1:100 – 1:1000
- 2) **Grundstücksgrenzen** und Flurnummern
- 3) **Bestandsdokumentation**
  - a) vorhandene Geländeform
  - b) vorhandene Gebäude, (teil-)versiegelte Flächen
  - c) Grünflächen
  - d) vorhandene Gehölzbestände mit Angaben zu Art und Größe (sollen Gehölze im Zuge des Vorhabens beseitigt werden, ist dies zu kennzeichnen)
- 1) **Planung des Bauvorhabens** (Darstellung der neu überbauten Flächen)
  - a) Gebäude und befestigte Flächen (Hofflächen, Zufahrt, Wege etc.) mit Angabe des Bodenbelages und der überbauten/versiegelten Fläche
  - b) Geländeänderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen etc.)
  - c) evtl. Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsflächen
- 1) **Eingrünungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen**
  - a) Berechnung von 30 % der überbauten Fläche = Ausgleichsfläche und graphische Darstellung der Eingrünungs- bzw. Ausgleichsfläche im Plan
  - b) Beschreibung der Eingrünungs- bzw. Ausgleichsmaßnahme unter Angabe der Anzahl, Art, Größe



## Berechnung in Wertpunkten gemäß BayKompV

Liegen die Voraussetzungen zur Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise nicht vor, ist für die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft im **Freiflächengestaltungsplan** die Größe der Ausgleichsfläche in Wertpunkten zu ermitteln.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind die Bestimmungen der **Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)** heranzuziehen. Der Ausgleichsbedarf ist für die Schutzgüter „Arten und Lebensräume“ über das Wertpunktesystem zu errechnen und für die übrigen Schutzgüter verbal-argumentativ zu bewerten. Sofern sich die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum des Eingriffsverursachers befindet oder nicht auf der Eingriffsfläche erbracht wird, ist eine beschränkt –persönliche Dienstbarkeit notariell zu bestellen.

Im **Freiflächengestaltungsplan** sind alle relevanten Sachverhalte nachvollziehbar darzustellen, die für die Beurteilung der vorgesehenen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

Er soll den Bestand, den geplanten Eingriff sowie die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen und falls erforderlich Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich/Ersatz) planerisch darstellen und die Inhalte in Textform definieren.

Folgende **Anforderungen** bezüglich der **Inhalte** sind zu beachten:

- 1) **Maßstab** abhängig von der Größe des Bauobjektes 1:100 – 1:1000
- 2) **Grundstücksgrenzen** und Flurnummern
- 3) **Bestandsdokumentation**
  - a) vorhandene Geländeform
  - b) vorhandene Gebäude, (teil-)versiegelte Flächen
  - c) Grünflächen
  - d) vorhandene Gehölzbestände mit Angaben zu Art und Größe (sollen Gehölze im Zuge des Vorhabens beseitigt werden, ist dies zu kennzeichnen)
- 1) **Planung des Bauvorhabens** (Darstellung der neu überbauten Flächen)
  - a) Gebäude und befestigte Flächen (Hofflächen, Zufahrt, Wege etc.) mit Angabe des Bodenbelages und der überbauten/versiegelten Fläche
  - b) Geländeänderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen etc.)
  - c) evtl. Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsflächen
- 1) **Eingrünung**
  - a) dient sowohl der Eingriffsvermeidung als auch der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft
  - b) Beschreibung der Eingrünungsmaßnahmen unter Angabe der Anzahl, Art, Größe und Qualität aller vorgesehenen Gehölzpflanzungen (im Außenbereich dürfen nur standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden)
- 1) **Ausgleichsmaßnahmen**
  - a) Ist-Zustand der Fläche(n)
  - b) Ermittlung und Nachweis der Möglichkeiten einer ökologischen Aufwertung
  - c) Angabe der vorgesehenen Maßnahme in knapper aussagekräftiger textlicher Form
  - d) Klare, nachvollziehbare Abgrenzung in einem Lageplan
  - e) Angabe von Flurstücksnummer und gegebenenfalls weiteren Informationen (Besitzer, Pächter, Bestand, Maßnahmen, usw.)

Bei der Darstellung der Inhalte sind die Vorgaben der Planzeichenverordnung zu berücksichtigen. In jedem Fall sind die verwendeten Signaturen und Planzeichen in einer Legende verständlich zu erläutern.



## Merkblatt „Bauen und Naturschutz“

Im Folgenden wird ein genauer Überblick über die notwendigen **Inhalte** gegeben:

### Schritt 1 Bestandsermittlung:

- ◆ Vegetationsbestand (vor allem Gehölzbestand) vor Planungs- bzw. Baubeginn einschließlich naturschutzfachlicher Bewertung des Bestandes nach Biotopwertliste
- ◆ zu erhaltenden Vegetationsbestände einschließlich der dazu erforderlichen Schutzmaßnahmen während der Bauzeit
- ◆ zu entfernende Vegetation/Gehölze (hierbei ist das Artenschutzrecht zu beachten)
- ◆ neu zu pflanzende Vegetation unter Angabe von Art, Pflanzgröße und Qualität (zur freien Landschaft hin sind **nur heimische und standortgerechte Laubbaum- und Straucharten** zu verwenden)
- ◆ Abgrabungen und Aufschüttungen
- ◆ bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, Swimmingpools, Brunnenanlagen, Trafostationen, Müll- und Telefonhäuschen, Fahrrad- und Geräteschuppen, Einfriedungen, etc.
- ◆ bei Tiefgaragen deren Umgriff
- ◆ Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze für Kfz, Hofflächen einschl. Art der Befestigung der Flächen
- ◆ Ver- und Entsorgungsleitungen
- ◆ Höhenangaben, vorgesehene Entwässerung (nur wenn erforderlich, z. B. bei Hanglänge)
- ◆ für kommunale Bauvorhaben: erforderliche Einrichtungen, wie Spiel- und Bolzplätze, Bänke, Beleuchtung

### Schritt 2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

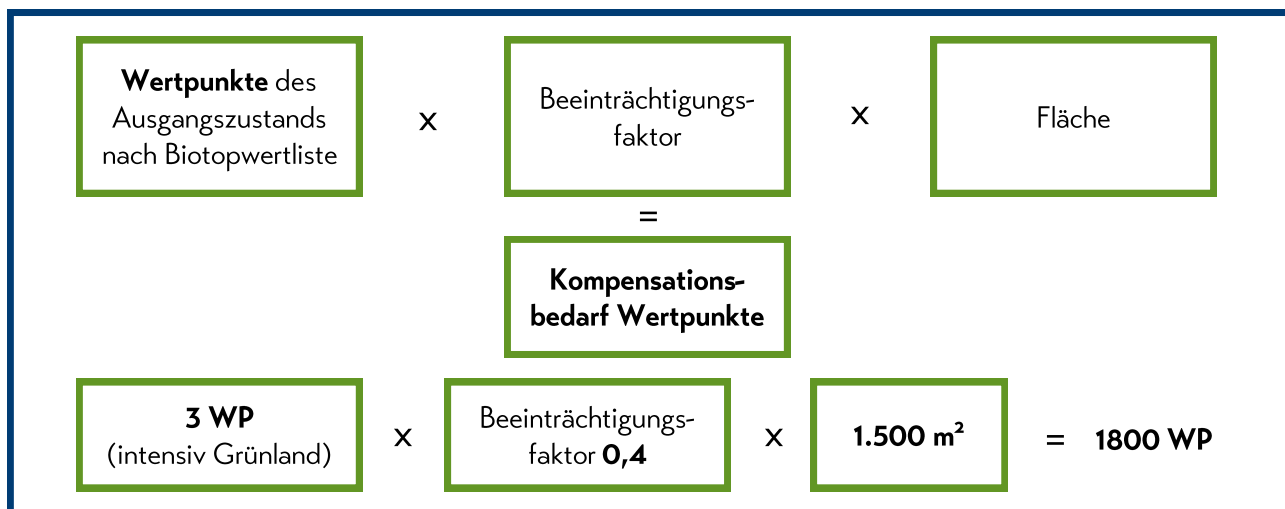
Zunächst sind Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren.

Der Freiflächengestaltungsplan soll auch diese Maßnahmen aufzeigen:

- ◆ Einbindung von Gebäuden in die freie Landschaft durch Pflanzung von Gehölzen
- ◆ Beschränkung des durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Versiegelungsgrades auf das unbedingt nötige Mindestmaß
- ◆ Erstellung der Parkplätze, Hauszugänge, Garagenzufahrten, Stellflächen, Freisitze, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster, soweit keine gesetzlichen Vorschriften dagegensprechen.

### Schritt 3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Planung des Ausgleichs:

Entsprechend der Ergebnisse aus Schritt 1 und 2 wird der letztendlich resultierende Eingriff und der daraus hervor- gehende Kompensationsbedarf ermittelt (siehe nachfolgendes Beispiel):





## Merkblatt „Bauen und Natur-

### Allgemeingültiges:

- ◆ Die Darstellung im Freilächengestaltungsplan soll sich an den in der Planzeichenverordnung festgelegten Signaturen orientieren.
- ◆ **Beim Entfernen von Gehölzen ist das Artenschutzrecht zu beachten!** Gehölze sind außerhalb der Vegetations- und Vogelbrutzeit zu roden (1. Oktober – 28. Februar).  
**Ausführliche Informationen sind im Merkblatt Gehölzschnitt und Artenschutz enthalten.**
- ◆ Bei Unterschreitung der **gesetzlichen Grenzabstände** bei Gehölzpflanzungen sind darüber hinaus die **Unterschriften der betroffenen Nachbarn** erforderlich.
- ◆ Sicherheitsleistung und dingliche/schuldrechtliche Sicherung: Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sofern sich die Ausgleichsfläche nicht auf dem Baugrundstück befindet, ist zur Gewährleistung eine **rechtliche Sicherung** erforderlich. Diese ist Bestandteil der Genehmigung und vor Baubeginn vorzulegen und zuvor mit der UNB abzusprechen.
- ◆ Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Bei **Einzelbaumpflanzungen** ist der Pflanzabstand der Bäume so zu wählen, dass sich jeder Baum entsprechend seinem Habitus (Wuchs- bzw. Kronenform) optimal entwickeln kann. **Hecken** sind mind. 3-reihig versetzt zu pflanzen.
- ◆ Gehölze sind in Baumschulqualität in folgender **Qualität** zu pflanzen:  
Straucharten: 100 cm – 150 cm, verpflanzt; Baumarten: Heister 200 cm – 250 cm, 2 x verpflanzt;  
Hochstamm Stammumfang mind. 8-10 cm, 2 x verpflanzt; Obstbäume: Hochstamm, Kronenansatz bei ca. 180 cm, StU mind. 7 cm, regionale Sorten; Pflanzabstände (Pflanzraster):  
Sträucher: 1,0 bis 1,20 m (1,50); Bäume: 5 – 7 m; Obstbäume: 7 – 10 m

Gerne können Sie sich bei der Planung von Grünflächen auch von unserem Kreisgartenfachberater, Herrn Stein (Telefon: +49 8651 773-853), beraten lassen.

### In besonderen Fällen gilt zudem:

- 1. Gebietsschutz:** Falls ein Bauvorhaben im oder am Rand eines Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes liegt, sind dem Bauantrag zusätzlich Unterlagen und Angaben zur Gebietsverträglichkeit beizulegen. Auch diese sind von einem fachkundigen Büro (Landschaftsarchitekturbüro) anzufertigen.
- 2. Besonderes Artenschutzrecht (saP):** Nach dem Bundesnaturschutzgesetz gelten für besondere Pflanzen- und Tierarten spezielle Bestimmungen zum Artenschutz. Wenn durch ein Bauvorhaben solche Arten betroffen sind, sind durch ein fachkundiges Büro Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen und dem Bauantrag beizulegen.

**Nähere Ausführungen dazu können dem Merkblatt Bauen und Artenschutz entnommen werden.**

