



## Freiflächengestaltungsplan, einfacher Lageplan/Eingrünungsplan und Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)

### Freiflächengestaltungsplan

Bei Außenbereichsvorhaben nach §35 BauGB und i Geltungsbereich von Außenbereichssatzungen ist in der Regel die Anfertigung von Freiflächengestaltungsplänen erforderlich. Im Freiflächengestaltungsplan soll dargestellt werden, wie sich die Gestalt des Grundstückes durch Erdbewegung, Überbauung, Bodenbefestigung und Begrünung verändert.

Folgende Inhalte sind daher mindestens darzustellen:

- Grundstücksgrenzen, Flurnummern, vorhandene und geplante Gebäude und Wege
- befestigte Flächen mit Angaben zu Belägen und Flächengrößen (Bestand und Planung)
- Gehölze (bestehende, zu erhaltende/ zu fällende)
- Art und Größe aller vorgesehenen Grünflächen und Gehölzpflanzungen
- Geländeschnitte und Höhenangaben bei einer Lage im Hangbereich
- Bilanzierung des Eingriffs sowie Kompensationsbedarf und -maßnahmen (gemäß BayKompV siehe Erläuterung weiter unten)
- Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, einschließlich Pflegemaßnahmen

Der Freiflächengestaltungsplan, als Bestandteil des Bauantrags, wird in 4-facher Ausfertigung (jeweils vom Bauherrn und Planfertiger unterzeichnet) benötigt. Zur Darstellung der Objekte empfiehlt sich, abhängig von der Größe des Bauvorhabens, ein Maßstab von 1:100 oder 1:200. Ein integrierter Lageplan, der der Orientierung dienen soll, sollte im Maßstab 1:1000 angefertigt werden.

Die Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans hat gemäß Nebenbestimmung in der Baugenehmigung bis spätestens zum Ende der Pflanzperiode, die auf die Nutzungsaufnahme folgt, zu geschehen und ist der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rosenheim (uNB) unaufgefordert mitzuteilen. Die in den Planunterlagen dargestellten Neupflanzungen sind darüber hinaus dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

#### DIENTSTGEBÄUDE

Wittelsbacherstraße 55 · 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 392-01 · Fax 08031 392-9001  
poststelle@lra-rosenheim.de  
www.landkreis-rosenheim.de

#### ÖFFNUNGSZEITEN

MO - FR 08:15 - 12:00 Uhr  
DO 14:00 - 17:00 Uhr

#### BANKVERBINDUNGEN

**SPARKASSE ROSENHEIM-BAD AIBLING**  
IBAN: DE71 7115 0000 0000 0220 12-BIC: BYLADEM1ROS  
**VB RB ROSENHEIM-CHIEMSEE EG**  
IBAN: DE91 7116 0000 0000 0007 44-BIC: GENODEF1VRR



## **Einfacher Lageplan/Eingrünungsplan**

Bei einfachen Bauvorhaben (Garage, Wohnhaus, kleinere Geräte-/Maschinenhalle, etc.) ist in der Regel die Erstellung eines einfachen Eingrünungsplans als Bestandteil des Bauantrags ausreichend. Die Planunterlagen sind aussagekräftig zu erstellen.

Folgende Elemente sind zeichnerisch darzustellen:

- Grundstücksgrenzen, vorhandene und geplante Gebäude
- Bestehende Gehölze (bestehende, zu erhaltende/ zu fällende)
- Größere Geländeänderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)
- Eingrünungsmaßnahmen mit Bezeichnung der Art und Pflanzgrößen

Der Eingrünungsplan kann in enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde vom Antragsteller aus Kostengründen selbst angefertigt werden. Der Lageplan ist vom Bauherrn unterzeichnet, in 4-facher Ausfertigung einzureichen. Auch der Eingrünungsplan ist gemäß Nebenbestimmung in der Baugenehmigung spätestens zum Ende der Pflanzperiode, die auf die Nutzungsaufnahme folgt, umzusetzen

## **Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)**

Vorhaben im Außenbereich können aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffe gemäß §14 BNatSchG darstellen, die zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen sind. Darunter fallen z.B. großflächige Bodenversiegelung, Beseitigung von Grünstrukturen oder die Beeinträchtigung von Biotoptypen. Seit dem 01.09.2014 ist für solche Vorhaben die BayKompV anzuwenden, die Auswirkungen eines Eingriffs in Natur und Landschaft erfasst und mit deren Hilfe der Kompensationsbedarf eines Eingriffs ermittelt werden kann. Unter Zuhilfenahme der Biotopwertliste werden der Kompensationsumfang und –bedarf berechnet.

Die Fläche auf der der Eingriff stattfindet wird gemäß ihrem Zustand (Acker, Wiese, Wald, etc.) in Wertpunkte eingestuft. Die Wertpunkte (WP) werden mit der Größe des Eingriffs (in m<sup>2</sup>) und dem Beeinträchtigungsfaktor (hoch=1, mittel=0,7 und gering=0,4) multipliziert. Das Ergebnis ist der Kompensationsbedarf, die „Kosten“ des Eingriffs in den Naturhaushalt.

## Vereinfachte Vorgehensweise

Die vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung des Kompensationsumfangs wird bei Bauvorhaben im Außenbereich angewandt, mit einer Größe zwischen 200 qm und 2000 qm genehmigungspflichtig versiegelter Fläche (einschließlich Zufahrten). Beim Ausgangszustand muss es sich um Intensivgrünland oder Acker, gemäß Biotopwertliste der BayKompV handeln.

Feststellen der Erheblichkeit:

Beträgt die genehmigungspflichtige versiegelte Fläche unter 200 qm, mit dem Ausgangszustand Intensivgrünland oder Acker und können alle Fragen in der nebenstehenden Checkliste „Schutzgüter“ mit „Ja“ beantwortet werden, dann ist kein zusätzlicher Ausgleich mehr notwendig, da das Vorhaben unter die Erheblichkeitsschwelle fällt: es liegt kein erheblicher Eingriff vor.

<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Baubereich liegen ausschließlich Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (bereits versiegelte Flächen, intensiv genutzte Acker- oder Grünlandfläche).</li> <li>Regelungen in Schutzgebieten im Sinne des Kapitels 4 BNatSchG und nach Europarecht geschützte Arten sind nicht betroffen.</li> </ul>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>Schutzgut Boden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Niedermoorboden beziehungsweise anmooriger Boden ist von der Baumaßnahme nicht betroffen.</li> </ul>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>Schutzgut Wasser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</li> <li>Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</li> <li>Regenwasser wird weitgehend flächig versickert.</li> </ul>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>Schutzgut Luft/Klima</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</li> </ul>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb exponierter Lagen oder außerhalb von Gebieten mit besonderer Bedeutung für die naturgebundene Erholung.</li> <li>Das Bauvorhaben fügt sich gut in die Umgebung ein.</li> </ul>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Bei genehmigungspflichtig versiegelten Flächen zwischen 200 qm und 2000 qm auf Intensivgrünland oder Acker, ohne Betroffenheit weitere Schutzgüter gemäß Checkliste, kann die Ausgleichsermittlung mit einer vereinfachten Vorgehensweise durchgeführt werden. Der Ausgleichsumfang beträgt 30 % der versiegelten Fläche.

Bei der Auswahl der Kompensationsmaßnahmen hat die Eingrünung des Bauvorhabens mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen Priorität. Wenn der Ausgleich aus Platzgründen nur teilweise im direkten Umgriff um das Bauvorhaben erbracht werden kann, so ist ein Mindestmaß von 10% an Eingrünung zu erbringen. So wird gewährleistet, dass das beeinträchtigte Schutzgut Landschaftsbild angemessen ausgeglichen wird. Die verbliebenen 20% können auch auf einer externen Ausgleichsfläche bereitgestellt werden. Ausgleichsflächen, die nicht auf dem gleichen Flurstück wie das Bauvorhaben liegen, sind rechtlich zu sichern (z.B. Grundbucheintrag).

Die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise ist nicht verpflichtend. Alternativ können Kompensationsbedarf und –umfang auch in Wertpunkten nach BayKompV bilanziert werden. Bei Vorhaben ab 2000 qm Versiegelung sind der Kompensationsbedarf und –umfang in jedem Fall in Wertpunkten gemäß BayKompV zu berechnen.

Bei Fragen hinsichtlich der Berechnung des Kompensationsbedarfs und der Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen steht die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt gerne beratend zur Seite.

Für Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung berechnet sich der erforderliche Ausgleich nach dem Leitfaden des Umweltministeriums „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

weitere Informationen unter:

<http://www.lfu.bayern.de/natur/kompensationsverordnung/index.htm>