

Merkblatt Freiflächengestaltungsplan

Vorhaben im Außenbereich sind wegen ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft grundsätzlich als **Eingriff** gemäß der Definition in **§14 Bundesnaturschutzgesetz** zu bewerten. Demnach sind bei einem Eingriff Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die möglichst gering gehalten (Vermeidung) und ausgeglichen oder ersetzt (kompensiert) werden müssen. Die Maßnahmen, die der Vermeidung und der Kompensation dienen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. **Wieviel Kompensationsfläche notwendig ist, errechnet sich auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung, die ab 1.9.2014 in Kraft getreten ist und für Anträge ab 1.9.2014 verpflichtend anzuwenden ist.**

Was ist ein Freiflächengestaltungsplan?

Freiflächengestaltungspläne sind als Bestandteil des Bauantrages in 4-facher Fertigung einzureichen. Sie sind in den Maßstäben 1:100, 1:200 oder 1:500 zu fertigen und müssen einen Lageplan 1:1000 oder 1:5000 enthalten. Die Inhalte des Freiflächengestaltungsplanes sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure beschrieben.

Wer erstellt den Freiflächengestaltungsplan?

Wegen der Ansprüche an die Plandarstellung und den Inhalt sollten Freiflächengestaltungspläne nur von qualifizierten Personen wie Landschaftsarchitekten angefertigt werden.

Was muss enthalten sein?

- Gesamtgrundstück mit Nordpfeil, Legende, Angabe der Flurnummer, Gemarkung, Bauvorhaben, Name und Adresse des Bauherrn und des Planers mit **Unterschrift**, Datum
- Bestand und Neuplanung,
- vorhandener zu erhaltender Gehölzbestand mit Angabe der Gehölzarten,
- vorhandener evtl. zu beseitigender oder zu verpflanzender Gehölzbestand mit Angabe der Gehölzarten,

- Art und Umfang der Neupflanzungen mit Angabe der Gehölzarten, Pflanzqualitäten und der Pflanzabstände (Einzelbäume, Stauchpflanzungen, Obstbäume, etc, Rasen- und Wiesenflächen)
- Eventuell erforderlicher Geländeabtrag und –auftrag und dabei entstehende Böschungen, evtl. mit Schnittzeichnungen,
- Darstellung der Flächenbefestigung mit Angabe der Befestigungsart (wassergebunden, Kalkschotter, Beton, Pflaster, asphaltiert, etc...),
- Art der Einfriedung und Lage der Versorgungsleitungen
- **Umsetzungsfristen**

Die Freiflächen sind so zu beplanen, dass eine ausreichende, den Standortverhältnissen angemessene **Eingrünung der Gebäude** gewährleistet ist. Zur Einbindung der Bauvorhaben in die umgebende Landschaft sind die Gebäude mehrreihig mit freiwachsenden Hecken (keine Schritthecken), heimischen Laubbäumen, Sträuchern oder Obstbaumhochstämmen einzugrünen. Auf größeren Baugrundstücken sind zur **Durchgrünung** heimische Laubbaum- und Straucharten gruppenweise zu pflanzen. Bei Parkplätzen ist je 4 Pkw-Stellplätzen ein Großbaum vorzusehen mit einer Baumscheibengröße, die der Größe einer Stellfläche (2,5 x 5 m) entspricht. Bei Einzelbaumpflanzungen ist der Pflanzabstand der Bäume so zu wählen, dass sich jeder Baum entsprechend seiner natürlichen Wuchsform optimal entwickeln kann. Die **gesetzlichen Grenzabstände** müssen eingehalten werden. Grundsätzlich sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden und der Versiegelungsgrad soll gering gehalten werden, so dass das Regenwasser versickern kann und die Grundwasserneubildung möglichst wenig eingeschränkt wird.

In der **Flächenbilanz** sind die bebauten und versiegelten Flächen den Kompensationsflächen gegenüberzustellen und so nachzuweisen, dass der Eingriff kompensiert wird.

Flächenbilanz für ein Bauvorhaben auf Intensivwiese oder -acker

Versiegelte Flächen

Gebäude + Betriebsfläche + Sonstige versiegelte Flächen

Summe =

Ausgangszustand

Intensivgrünland (3 Wertpunkte/m²)

Intensivacker (2 Wertpunkte/m²)

Versiegelte Fläche x Wertpunkte = Kompensationsbedarf in Wertpunkten (WP)

Realkompensation:

z.B. durch die Anlage einer Hecke oder Streuobstbestandes: ergibt eine Aufwertung von 7 WP/m² auf Intensivgrünland, von 8 WP/m² auf einem Intensivacker
oder/und durch die Anlage einer Gras- und Krautflur: ergibt einer Aufwertung von 3 WP/m² auf Intensivgrünland, von 4 WP/m² auf Intensivacker

Die benötigte Fläche ergibt sich aus Kompensationsbedarf : Aufwertung

Die Kompensationsfläche ist lagegenau im Plan darzustellen.

Ersatzzahlung

Wenn es dem Bauherrn nicht möglich ist, eine Realkompensation durchzuführen, weil z.B. keine geeignete Grundstücksfläche vorhanden ist, muss eine Ersatzzahlung geleistet werden. Diese Zahlung ergibt sich aus den Kosten, die anfallen würden, wenn die oben berechnete Kompensationsmaßnahme tatsächlich durchgeführt worden wäre:

Grundstückspreis + 5% Nebenkosten (Notar, Grundbuch),

+ Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltskosten,

+ Planungskosten (20% der Herstellungs- Pflege- und Unterhaltskosten)

Bei den Grundstückspreisen sind die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses maßgeblich.