

# Merkblatt Naturschutz und Bauvorhaben

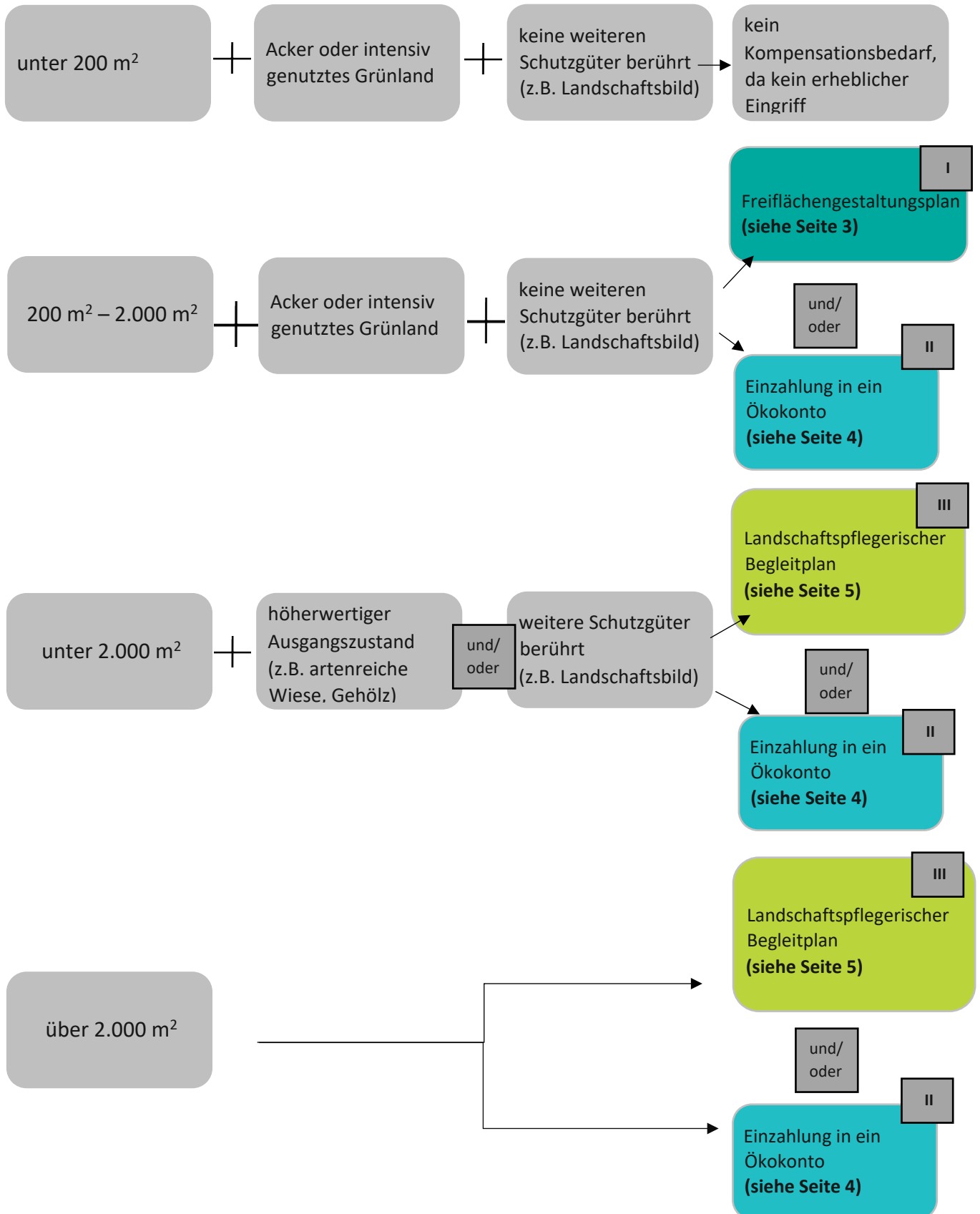
Gültig für Bauanträge nach

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 5 BauGB oder  
§ 35 BauGB



# Merkblatt: Naturschutz und Bauvorhaben

Versiegelte/ überbaute Fläche (Haus, Halle, Garage, Zufahrt)	Ausgangszustand der Baufläche	Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild)	Maßnahmen
---	-------------------------------	---	-----------



## Freiflächengestaltungsplan zur Anlage einer eigenen Ausgleichsfläche

### Grundsätzliches

- **Der Plan ist vorzugsweise von einem Landschaftsplanungsbüro zu erstellen**
- Die Kompensation beträgt im Regelfall 30% der versiegelten / überbauten Fläche
- Bei der Auswahl der Maßnahme steht die Eingrünung des Gebäudes mit einheimischen, standortgerechten und landschaftstypischen Gehölzen an erster Stelle (i. d. R. mind. 10 % der benötigten Ausgleichsfläche)
- Es besteht eine Pflegeverpflichtung von maximal 25 Jahren
- Die Ausgleichsfläche bzw. Gehölze sind vorzuhalten, solange der Eingriff besteht
- **Ausgleichsflächen außerhalb des Baugrundstücks sind ggf. über eine notarielle Eintragung ins Grundbuch zu sichern**
- Maßnahmenzeitpunkt ist im Regelfall die Pflanzperiode (Herbst) nach dem Baubeginn
- Die Maßnahmenumsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde durch Vorlage entsprechender Dokumente (Fotos, Rechnungen) unaufgefordert nachzuweisen

### Inhalte des Freiflächengestaltungsplans

- Grundstücksgrenzen und Flurnummern
- Bei größeren Eingriffen in die Geländeform: Maßstäbliche Geländeschnitte
- Sämtliche im Zuge des Bauvorhabens versiegelte/ überbaute Flächen (Haus, Garage, Zufahrt, Terrasse etc.) mit Angaben zu Belägen (Pflaster, Schotter, Asphalt) und Flächengrößen sowie Berechnung der gesamten versiegelten / überbauten Fläche
- Berechnung von 30 % der versiegelten/ überbauten Fläche = Größe der benötigten Ausgleichsfläche.
- Graphische Darstellung der Eingrünungs- bzw. Ausgleichsfläche im Plan (z. B. im Eingabeplan oder Lageplan)
- Bei Gehölzpflanzungen: Angabe der Gehölzarten, Anzahl, Pflanzqualität, Flächengröße. Es kommen nur einheimische Laubgehölze in Betracht. Im Regelfall Eingrünung durch freiwachsende zweireihige Hecke aus einheimischen Laubgehölzen. Pflanzung im Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,50 m.
- Sonstige Ausgleichsflächen: Angabe Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen (z. B. Einsaat, Mahd etc.)

Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil des Bauantrags und wird daher **in 4-facher Ausfertigung vom Bauherrn und Planfertiger unterzeichnet und zur Genehmigung eingereicht**. Als Maßstab empfiehlt sich, abhängig von der Größe des Bauobjektes, 1:100 oder 1:200. Ein integrierter Lageplan im Maßstab 1:1000 dient der Orientierung.

## Einzahlung in ein Ökokonto

### Grundsätzliches

- Ob eine Einzahlung in ein Ökokonto in Frage kommt, wird durch die Naturschutzbehörde geprüft

Hinweis:

Je nach Einzelfall kommt ggf. auch die Kombination einer eigenen Ausgleichsfläche (siehe Freiflächengestaltungsplan und Landschaftspflegerischer Begleitplan) mit einer Einzahlung in ein Ökokonto in Betracht

- Der Eingriff wird durch den Erwerb von Ökopunkten kompensiert
- Die Ermittlung der erforderlichen Ökopunkte wird unter Anwendung der BayKompV von der Unteren Naturschutzbehörde oder einem Fachplaner (z. B. Landschaftsarchitekt) vorgenommen
- Die erforderlichen Wertpunkte können wie folgt abgelöst werden:

- **Kommunales Ökokonto des Landkreises Rottal-Inn:**

Der Landkreis bietet im Rahmen vorhandener Kapazitäten Ökopunkte zzgl. evtl. anfallender Umsatzsteuer an.

- **Private oder gewerbliche Ökokontobetreiber:**

Nähere Informationen finden Sie auf der Homepage des BayLfU:

[www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/index.htm)

### Erforderliche Angaben

#### im Genehmigungsverfahren

- Alle versiegelten / überbauten Flächen (Gebäude, Terrasse, Pflasterflächen, Zufahrt etc.) sind unter Angabe der Flächengröße graphisch z.B. im Lageplan oder Eingabeplan darzustellen
- Angabe des Ausgangszustandes nach BayKompV

### Berechnungsbeispiel

**Ausgangszustand der Baufläche = Acker intensiv genutzt (A11, 2 Wertpunkte nach Biotopwertliste):**

Größe der versiegelten Fläche [m<sup>2</sup>] \* Wertpunkte Ausgangszustand der Baufläche [2 WP/m<sup>2</sup>] \*

Kosten je Wertpunkt in € = Höhe der Ausgleichszahlung

Hinweis: Die Kosten je Wertpunkt in € sind abhängig vom jeweiligen Ökokontoanbieter und können somit variieren.

## Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Anlage einer eigenen Ausgleichsfläche

### Grundsätzliches

- Vorzugsweise aufgrund der erhöhten Anforderungen von einem Planungsbüro (Landschaftsarchitekt, Landschaftsplaner) zu erstellen  
Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) besteht in der Regel aus Plan- und Textteil
- **Die Ausgleichsfläche wird dem Landesministerium für Umwelt gemeldet und im Ökoflächenkataster geführt**
- **Es besteht eine Pflegeverpflichtung von maximal 25 Jahren**
- **Die Ausgleichsflächen bzw. Gehölze sind vorzuhalten, solange der Eingriff besteht**
- Ausgleichsflächen außerhalb des Baugrundstückes sind ggf. über eine notarielle Eintragung ins Grundbuch zu sichern
- Maßnahmenzeitpunkt ist im Regelfall die Pflanzperiode (Herbst) nach dem Baubeginn
- Die Maßnahmenumsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde durch Vorlage entsprechender Dokumente (Fotos, Rechnungen) unaufgefordert nachzuweisen

### Inhalte des Landschaftspflegerischen Begleitplans

- Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes im Wirkraum des Eingriffs
- Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen (ggf. inklusive Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange)
- Vermeidungsmaßnahmen
- Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der BayKompV
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Begründung der Maßnahmen
- Angabe von Entwicklungszielen
- Herstellungs- und Pflegemaßnahmen
- Angaben (Name, Anschrift, Tel.) über den Eingriffsverursacher als Verantwortlicher für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen
- Angaben (Name, Anschrift, Tel.Nr.) über Pflegemaßnahmen-Beauftragten (wenn nicht Eingriffsverursacher)
- Sofern ein Teil der Kompensation als Einzahlung in ein Ökokonto erfolgen soll, Berechnung der zu erwerbenden Wertpunkte
- Soweit erforderlich, Aussagen zu **Ersatzzahlungen** (Begründung und Bemessungsgrundsätze)

Das Vorhaben wird in einem Lageplan mit dem Maßstab 1:5000 dargestellt. Die Darstellungen des Eingriffs und Ausgleichs erfolgen in einem aussagekräftigen Maßstab (1:1000, 1:500) in einer Karte mit ggf. textlichen Erläuterungen. **Die Karte muss eine Legende haben, die selbsterklärend ist.**

Zur Gewährleistung einer schnellen Bearbeitung des Antrags wird empfohlen den Landschaftspflegerischen Begleitplan bereits vor dem Einreichen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. **Der LBP wird in 4-facher Ausfertigung zusammen mit dem Bauantrag eingereicht.**

# Merkblatt: Naturschutz und Bauvorhaben

Bei Fragen steht die Untere Naturschutzbehörde - Fachbereich Umwelt und Natur des Landratsamtes gerne zur Verfügung:

E-Mail: [naturschutzrecht@rottal-inn.de](mailto:naturschutzrecht@rottal-inn.de)  
[www.rottal-inn.de](http://www.rottal-inn.de)

