

Merkblatt zum Freiflächengestaltungsplan

Stand 04/2022

Allgemeines

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, für die dort lebenden Menschen eine Heimat mit hohem Wohnwert zu schaffen. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Ferner kommt dem Erhalt der heimischen Artenvielfalt und Biodiversität eine spezielle Rolle zu. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes soll diese Ziele gewährleisten.

Grundlagen für die Forderung und die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes:

Bauvorlagenverordnung (BauVorV); Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG); Baugesetzbuch (BauGB); Bayerische Bauordnung (BayBO); DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen; RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen; Baumschutzverordnungen; örtliche Satzungen und Vorschriften.

Der Freiflächengestaltungsplan

Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil des Bauantrags. Generell sind bei größeren Wohnbauvorhaben (i.d.R. ab 4 Wohneinheiten), bei gewerblichen Anlagen und, falls es im Bebauungsplan gefordert ist, Freiflächengestaltungspläne erforderlich.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sowie örtlichen Satzungen sind dessen Vorgaben zu den Freiflächen zu beachten. Bei Bauvorhaben im Außenbereich ist die Bayerische Kompensationsverordnung anzuwenden sowie ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen, welcher eine angemessene Eingrünung gemäß Ausmaß und Exposition des Bauvorhabens aufweist.

Aufgrund der Ansprüche an Plandarstellung und Inhalt sollten Freiflächengestaltungspläne von qualifizierten Personen wie Landschaftsarchitekten gefertigt werden.

Planinhalte

Festsetzungen der Bauleitplanung, insbesondere bestehender Landschafts-, Grünordnungs- und Bebauungspläne, sind einzuhalten. Folgende Punkte sind für die Beurteilung des Freiflächengestaltungsplanes erforderlich und maßstäblich darzustellen:

- a) Der **Vegetationsbestand** (vor allem Gehölze) vor Planung bzw. Baubeginn, sowie **zu erhaltende und zu beseitigende Vegetation**;
- b) **Neupflanzungen** in einer Legende mit **Art** (botanische Bezeichnung), **Anzahl** sowie den jeweiligen **Mindestpflanzengrößen**;
- c) Veränderungen im **Geländeniveau**, sowie **Höhenangaben und Geländeschnitte**, soweit sie zum Nachweis der ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung, zur Beurteilung von Anschlüssen angrenzender öffentlicher oder privater Grundstücke und zur Erläuterung von Veränderungen erforderlich sind;
- d) Die vorgesehene **Entwässerung** (soweit möglich ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück in geeigneten Anlagen zu versickern);
- e) **Geplante Gebäude**, sowie **bauliche Anlagen** z.B. Stützmauern, Stufen, Rampen, Einfriedungen;
- f) **Anlagen zur Müllbeseitigung und Fahrradstellplätze**;
- g) **Tiefgaragen** und andere **unterirdische bauliche Anlagen**, deren Umgriff, sowie die Überdeckung (geforderte Mindestdeckung mind. 50 cm Vegetationsschicht);
- h) Die **Erschließungsflächen**, wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze für Kfz, Feuerwehrezufahrten, Fuß- und Radwege, einschließlich der Art der Befestigung dieser Flächen;
- i) Erforderliche **Kinderspielplätze** und deren Ausstattung; die Fläche muss eine ausreichende Größe sowie ortsfeste Spielgeräte und Sitzgelegenheiten aufweisen; Errichtung in verkehrsabgewandter Lage; Verbot von Giftpflanzen; gemeindliche Satzungen besitzen grundsätzlich Vorrang zur Gestaltung und Ausführung;
- j) Der **Verlauf von Ver- und Entsorgungsleitungen**;
- k) **Umgriff** des Geltungsbereiches bei markanten Gegebenheiten (z.B. angrenzende Wohnhäuser, Gehölzbestand, Gehweg);

Form des Freiflächengestaltungsplanes

Der Freiflächengestaltungsplan kann je nach Größe des Bauvorhabens in den Maßstäben 1:100, 1:200 oder 1:500 gefertigt werden und muss einen Lageplan im Maßstab 1:1.000 oder 1:5.000 enthalten. Der Plan ist in 3-facher Fertigung einzureichen. Alle drei Planfassungen mit Plankopf, Legende und Nordpfeil müssen von allen Antragstellern und dem Entwurfsverfasser unterschrieben sein.

Umsetzung des Freiflächengestaltungsplanes

Der Freiflächengestaltungsplan ist spätestens **in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme** des damit verbundenen Bauvorhabens umzusetzen.

Bei sämtlichen Bauvorhaben wird die Umsetzung des Freiflächengestaltungsplanes von der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege überprüft. Nach Art. 54 Abs.2 BayBO ist der mit dem Vollzug des Gesetzes Beauftragte berechtigt, in Ausübung seines Amtes Grundstücke und bauliche Anlagen auch gegen den Willen der Betroffenen zu betreten. Die ordnungsgemäße Herstellung der Freiflächen kann mit Mitteln des Verwaltungszwanges durchgesetzt werden. Das Abweichen vom genehmigten Freiflächengestaltungsplan kann mit Bußgeld geahndet werden.

In Siedlungsgebieten, in welchen kein Bebauungsplan gilt, oder nur unzureichende grünordnerische Festsetzungen fixiert sind, sollte ein **Mindestmaß** an Bepflanzung vorgenommen sowie die Belange der minimalen Flächenversiegelung beachtet werden. Folgende **Empfehlungen der grünordnerischen Anforderungen für Bauvorhaben in solchen Bereichen** können ausgesprochen werden:

- Eingrünung zur freien Landschaft
 - Es sind nur heimische und standortgerechte Laubbaum- und Straucharten zu pflanzen. Am Ortsrand ist autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial zu verwenden. Immergrüne Hecken sowie Formgehölze sind am Ortsrand unzulässig.
 - Hecken sind mehrreihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen (mind. 2 Reihen, Heckenbreite mind. 4,5 m).
 - Streuobstwiesen sind als Eingrünung zulässig (mind. 2 Reihen, Pflanzabstand 8 - 10 m).
 - Bei Einzelbaumpflanzungen ist der Pflanzabstand so zu wählen, dass sich jeder Baum entsprechend seinem Habitus (Wuchs- bzw. Kronenform) optimal entwickeln kann.
 - Die Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 ABGB müssen eingehalten werden (Gehölze über 2 m Höhe: 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze; bei landwirtschaftlichen Flächen erhöht sich der Abstand auf 4 m).
- Durchgrünung und Bodenversiegelung
 - Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Es sind Pflanzen der Wuchsklassen I und II zu verwenden. Alternativ sind Obstgehölze als Hoch- oder Halbstamm zulässig. Wuchshöhen und -breiten sind dem Umfeld anzupassen.
 - Der Versiegelungsgrad ist auf ein unbedingt nötiges Mindestmaß zu beschränken. Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Loses Steinmaterial und -schüttungen (Kies- bzw. Zierkiesgärten) sind unzulässig.
 - Zu befestigende Flächen wie z.B. Parkplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Lagerflächen sind soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster auszuführen.
- Mindestpflanzqualitäten
 - Hochstämme: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm
 - Sträucher für Heckenpflanzungen: Strauch, 2 mal verpflanzt oder 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm
 - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12, Unterlage Sämling

Sämtliche Empfehlungen dienen nur als Richtwert und sollten je nach Bauvorhaben gesondert betrachtet und ausgeführt werden. Der Grad der Begrünungsmaßnahmen und Versiegelung ist immer vom Einzelfall abhängig.

Ansprechpartner

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen im Landratsamt Altötting das Sachgebiet 53 – Gartenbau, Grünordnung und Landschaftspflege zur Verfügung. Gerne können Sie sich jederzeit an den Kreisfachberater Herrn Andreas Baumgartner unter der Telefonnummer 08671 502-316 wenden.

Befindet sich Ihr Bauvorhaben im Außenbereich, so unterstützt Sie das Sachgebiet 24 – Naturschutz unter den Telefonnummern 08671-502-753, -755 und -756.