



Leitfaden zur Kontrolle von Ausgleichs- und Ersatzflächen in der Gemeinde Seefeld

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung und Zielsetzung
2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Zuständigkeiten
3. Prüfmaßstäbe und Kontrollbegriffe
4. Prüfmethodik der Herstellungs-, Entwicklungs- und Zielkontrollen
 - a. Anwendung eines Prüfbogens
 - b. Festlegung Zeitpunkt und Turnus der Geländekontrollen
 - c. Hinweise und Bereitstellung weiterer Unterlagen
 - d. Rechtliche Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzflächen
5. Meldung der Ausgleichs- und Ersatzflächen

1. Einleitung und Zielsetzung

Die Gemeinde Seefeld hat sich in Zusammenarbeit mit dem Umwelt- und Energieausschuss dazu entschlossen die ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzflächen besser umzusetzen und auch langfristig den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden.

Der Leitfaden dient zur besseren Kontrolle von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gemeindegebiet Seefeld. Er soll als Werkzeug für den Vorhabensträger, der Gemeinde Seefeld und auch für die Untere Naturschutzbehörde (UNB) behilflich sein.

Das Ziel ist eine zielgerichtete Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Mit dem Leitfaden wird die Vorgehensweise zur Erfassung und Bewertung der Umsetzungssituation von Ausgleichs- und Ersatzflächen vorgegeben.

Weiterhin dient er der frist- und sachgerechten Prüfung von den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen, der schnellen Überprüfung des Umsetzungsstands von Kompensationsmaßnahmen, genaueren Dokumentation der Flächen und das schnelle Eingreifen bei Fehlentwicklungen im Gemeindegebiet Seefeld.

Der Prüfbogen soll als zentraler Bestandteil in der Prüfmethodik angewendet werden, zur Bestandsaufnahme der Fläche, Erklärung der Kompensationsmaßnahme, Veranschaulichung des Entwicklungsprozesses und auch die Kontrollen sowie zur Dokumentation zur Erreichung des Entwicklungsziels.



2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Zuständigkeiten

Die Kontrollen der Ausgleichs- und Ersatzflächen obliegt für die naturrechtliche Eingriffsregelung im Anwendungsbereich des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG der jeweilige Genehmigungsbehörde.

Sie prüft die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltsmaßnahmen und kann hierzu vom Verursacher des Eingriffs die Vorlage eines Berichts verlangen. Die Verantwortlichkeit für die Anzeige der Herstellung sowie der Erreichung des Entwicklungsziels liegt gemäß § 10 Abs. 1 Satz 6 BayKompV beim Vorhabensträger.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens Ausgleichsmaßnahmen für zu erwartenden Eingriffe in der Natur und Landschaft durch die Gemeinde Seefeld festgesetzt wurden, ist für die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die Gemeinde Seefeld zuständig (§ 4c Satz 1 BauGB).

Die Zuständigkeit für Kontrollen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf Bebauungspläne liegt bei der Gemeinde Seefeld.

Die Untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als „Träger öffentlicher Belange“ – so auch weitere andere Fachbehörden – beteiligt.

3. Prüfmaßstäbe und Kontrollbegriffe

Um die Umsetzung der geforderten Maßnahme besser beurteilen zu können, wird ein 4-Phasen-Pfmaßstab eingeführt. Damit kann festgestellt und geprüft werden, ob die festgesetzten Maßnahmen und Ziele durchgeführt und erreicht wurden.

1. Aufnahme des Ist-Zustandes
2. Herstellungskontrolle
3. Entwicklungskontrollen
4. Endabnahme

Bei der Aufnahme des Ist-Zustandes wird die Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche beurteilt und bewertet. Danach werden die einzelnen Entwicklungsmaßnahmen und -ziele zusammen mit dem Vorhabensträger ausgearbeitet und dokumentiert (Prüfbogen Teil A).

Die Herstellungskontrolle (z.B. Ansaat einer Flachlandmähwiese) dient zur Prüfung ob die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Herstellung des Entwicklungsziels tatsächlich durchgeführt worden sind und ob die Umsetzung fachgerecht und vollständig erfolgt ist. Sollte die Herstellung mangelhaft erfolgt sein, so wird die Nachbesserung vom Vorhabensträger verlangt. Dabei wird eine angemessene Frist (max. 4 Wochen) gesetzt.

Im weiteren Verfahren werden kontinuierliche Kontrollen der Fläche durch die Gemeinde und dem Vorhabensträger vorgenommen. Dies dient der langfristigen und auch nachhaltigen Umsetzung der Maßnahme. Hier sollen ggf. Nachbesserungen (bei Ausfall von Pflanzen und Gehölzen) frühzeitig erkannt und gegengesteuert werden (Entwicklungskontrollen).



Nach Ablauf der Entwicklungsdauer ist abzuschätzen, ob der gewünschte Zielzustand auf den Ausgleichs- und Ersatzflächen dauerhaft (mind. 25 Jahre) erreicht wurde, hierfür wird eine Endabnahme der Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche durch die Gemeinde Seefeld zusammen mit dem Vorhabensträger und ggf. einen Fachkundigen durchgeführt.

4. Prüfmethodik der Herstellungs-, Entwicklungs- und Zielkontrollen

a. Anwendung eines Prüfbogens

Der Prüfbogen besteht aus 3 Teilen (A, B und C) und ist in der Anlage 1 enthalten. Dieser dient als Dokumentation des gesamten Verfahrens. Er ist zusammen mit dem Vorhabensträger zu erarbeiten.

Teil A: Allgemeine Angaben zur Fläche

Dokumentiert wird der Ist-Zustand der Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche. Zudem erfolgt eine Ausarbeitung der Entwicklungsstrategie der Fläche.

- a. Wo liegt die Ausgleichs- /Ersatzfläche
- b. Welcher Bebauungsplan/Bauvorhaben liegt der Fläche zugrunde
- c. Ausgangszustand der Fläche (IST)
- d. Entwicklungsziel
- e. Erforderliche Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahme
- f. Rechtliche Sicherung der Fläche
- g. Weitere Unterlagen zur Dokumentation

Teil B: Kontrollergebnisse

Es werden zusammen mit dem Vorhabensträger regelmäßige Kontrolle vor Ort durchgeführt und festgehalten. Die Zusammenfassung der Termine erfolgt im Prüfbogen Teil B.

- a. Dokumentation über Herstellung, Entwicklung und Zielerreichung der Fläche
- b. Mit Angabe Datum, ggf. Nachbesserungen mit Fristsetzungen

Teil C: Monitoringbogen der Vor-Ort-Kontrollen

Dieser wird bei den regelmäßigen Kontrollen verwendet um den aktuellen Stand der Maßnahme zu beurteilen. Dabei werden die einzelnen Entwicklungsmaßnahmen begutachtet um ggf. bei Fehlentwicklungen zeitnah und zielgerecht gegenzusteuern. Das Ergebnis ist dann im Teil BB des Prüfbogens einzufügen.

b. Festlegung Zeitpunkt und Turnus der Geländekontrollen

Vor Herstellung der Maßnahme ist eine Bestandsaufnahme der Fläche durchzuführen und zu dokumentieren. Hierbei kann der Umweltbericht im Bebauungsplanverfahren als Grundlage dienen, sofern dieser Aussagen zur Fläche trifft.

Die Herstellungskontrolle erfolgt nach Umsetzung der Maßnahme unter Berücksichtigung der Vorgaben der Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans. Sollte eine erneute Kontrolle notwendig sein, da die Maßnahme z.B. nur mangelhaft umgesetzt wurde, ist ein weiterer Kontrolltermin innerhalb 4 Wochen erneut zu vereinbaren. Nur in sehr begründeten Ausnahmefällen kann eine Verlängerung der Frist beantragt werden.



Die Kontrollen sollten innerhalb der Vegetationsperiode, i.d.R. zwischen Anfang Juni und Ende August erfolgen. Bei Maßnahmen mit den Entwicklungszielen Extensivwiese und Streuobstwiese ist die Überprüfung im Gelände vor der ersten Mahd durchzuführen (i.d.R. zwischen Ende Mai und Ende Juni).

Der Turnus von Entwicklungskontrollen sollte je nach Entwicklungsziel nach der erfolgreichen Herstellungskontrolle festgehalten werden. Dabei sollten im Regelfall alle 3 oder 6 Jahre eine Entwicklungskontrolle stattfinden. Bei Maßnahmen mit einer längeren Entwicklungszeit (z.B. von Gehölzen geprägte Entwicklungsziele) wird dabei ein zeitlicher Turnus von 6 Jahren, bei allen weiteren Maßnahmen ein zeitlicher Turnus von 3 Jahren empfohlen. In Ausnahmefällen können mit Bezug zum Ausgangszustand auf der Maßnahmenfläche in Abstimmung mit der UNB von diesen Kontrollintervallen abgewichen werden.

Sollten Maßnahmen kürzere Intervalle benötigen, z.B. bei Neupflanzungen von kleineren Gehölzen (z.B. zur Kontrolle des Anwuchses der Neupflanzungen), so muss dies im Vorfeld mit dem Vorhabensträger vereinbart werden.

Entwicklungsziel	i.d.R. Regelmäßiger Kontrollintervall
<ul style="list-style-type: none">- Sukzessionsflächen- Bäume, Feldgehölze, Gebüsche- Wälder	alle 6 Jahre
<ul style="list-style-type: none">- Extensiver Äcker- Extensive, magere, trockene Grünfläche- Extensive, feuchte, nasse Grünfläche- Streuwiesen- Streuobstbestände- Magerrasen- Zwergstrauchheiden- Kraut- und Staudenflure- Extrem- und Rohbodenstandorte- Röhrichte und Großseggenriede- Gräben- Fließ- und Stillgewässer- Gräben- Ufer- /Verlandungsbereiche- Hoch- und Übergangsmoore- Niedermoores und Feuchtgebiete	alle 3 Jahre



Zielerreichung der Maßnahme:

Eine Endabnahme der Maßnahme ist durchzuführen, wenn

- Die Ergebnisse der vorherigen Kontrollen positiv verlaufen sind und die Ziele der Maßnahme erkennbar sind
- Die Zielerreichung gemäß den Entwicklungszeiten plausibel erscheint.

Die letzte Entwicklungskontrolle vor der Zielerreichung wird als positiv gewertet, wenn bei der Gesamtbewertung der Maßnahmenfläche „keine bzw. sehr geringe Mängel“ festgestellt wurden.

Für die Entwicklungszeiträume wird auf die Arbeitshilfe zur Entwicklung und Erhalt von Ökoflächen „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ vom Bayerisches Landesamt für Umwelt verwiesen. Die Entwicklungszeiten jeder einzelnen Maßnahme ist individuell von der vorhandenen Fläche (Boden) abhängig und bei Bedarf während der Entwicklungsphase zu verändern.

Die Endabnahme erfolgt erst wenn das Entwicklungsziel vollständig erreicht und dauerhaft geschützt ist. Die durchschnittliche max. Entwicklungszeit liegt bei 25 Jahren. Sollten Maßnahmen eine längere Entwicklungszeit benötigen, so ist dies gesondert aufzunehmen und in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

c. Hinweise zur Bereitstellung weiterer Unterlagen

Neben den dem vorhanden Prüfbogen der Gemeinde Seefeld können für die Überprüfung vor Ort weitere Unterlagen notwendig sein:

- Fotodokumentation (von der Fläche selbst und ggf. der Umgebung)
- Übersichtskarte (Lageplan im Maßstab 1:10.000 zur Verortung und Orientierung)
- Luftbilder (mit Umrandung der Fläche)
- Ggf. Freiflächengestaltungsplan, Pflanzrasterdarstellungen usw.

Sollten weiteren Unterlagen notwendig sein, wird dies seitens der Gemeinde, vor Ortsbegehung, dem Vorhabensträger eingefordert.

Bei Kontrollen im Gelände kann auf Verlangen der Gemeinde eine externe Fachkraft eingebunden werden. Die Kosten sind vom Vorhabensträger zu bezahlen

d. Rechtliche Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzflächen

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und zu sichern.

Eine dingliche Sicherung ist jedoch entbehrlich, wenn es sich um einen staatlichen oder kommunalen Träger handelt.



In der Regel wird die Sicherung zur dauerhaften Unterhaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gewährleistet. Hier kann für das betroffene Grundstück eine Eintragung im Grundbuch vorgenommen werden, gemäß § 1090 BGB.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann die Sicherung durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit der Gemeinde erfolgen.

5. Meldung der Ausgleichs- und Ersatzflächen

Die Gemeinden und auch Genehmigungsbehörden sind dazu verpflichtet alle Kompensationsflächen an das Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden. Das LfU erfasst diese Daten (Lage und Zugehörigkeit zum Bebauungsplan bzw. Bauvorhaben) in ein zentrales Ökokontokataster (ÖFK) und macht diese Informationen für alle öffentlich zugänglich.

Die Gemeinde Seefeld wird alle Ausgleichs- und Ersatzflächen, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens festgesetzt wurden an das Landesamt für Umwelt melden, sofern dieses nicht von einem externen Partner übernommen wird.



Prüfbogen für die Kontrolle von Ausgleichsmaßnahmen:

Prüfbogen Teil A: Allgemeine Angaben

Allgemeine Angabe	Angaben zur A/E-Fläche
ÖFK ID	
ID-Gemeinde (6101-1-)	
Flurnummer (Teilfläche) /Gemarkung	
Größe der Fläche (m ²)	
Bebauungsplan / Datum Inkrafttreten	
Entwicklungsziel	
Ausgangszustand der Fläche	
Angabe zur Herstellungsmaßnahme	
Angaben zu Entwicklungsmaßnahme	
Festlegung der Kontrollen (Zeitplan)	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme	
Unterlagen zur Dokumentation	



Prüfbogen Teil B: Kontrollergebnisse

Herstellungskontrolle (Datum)

Bearbeiter*in/Teilnehmer*in: **Name**

Herstellungsmaßnahme wurde	Bemerkungen insb. zum Entwicklungszustand
<input type="checkbox"/> vollständig umgesetzt	
<input type="checkbox"/> teilweise umgesetzt	
<input type="checkbox"/> nicht umgesetzt	
<input type="checkbox"/> Ergänzende Maßnahmen notwendig	

durch **wen** ist bis zum Folgendes zu veranlassen:
[Klicken zur Dateneingabe](#)

nächste Kontrolle (Datum)

Entwicklungskontrolle (Datum)

Bearbeiter*in/Teilnehmer*in: **Name**

Entwicklungsmaßnahme wurde	Bemerkungen
<input type="checkbox"/> vollständig durchgeführt	
<input type="checkbox"/> teilweise durchgeführt	
<input type="checkbox"/> nicht durchgeführt	
<input type="checkbox"/> zusätzliche Maßnahmen notwendig	

durch **wen** ist bis zum Folgendes zu veranlassen:
[Klicken zur Dateneingabe](#)

nächste Kontrolle (Datum)

Endabnahme (Datum)

Bearbeiter*in/Teilnehmer*in: **Name**

Ergebnis	Bemerkungen
<input type="checkbox"/> A/E-Maßnahme vollständig umgesetzt	
<input type="checkbox"/> Unterhaltungspflegemaßnahmen notwendig	

durch **wen** ist bis zum Folgendes zu veranlassen:
[Klicken zur Dateneingabe](#)

nächste Kontrolle (Datum)

Kompensationsmaßnahme ist durchgeführt und Entwicklungsziel gemäß Vorhabenzulassung ist erreicht.



Datum

Unterschrift

Prüfbogen Teil C: Monitoringbogen der Vor-Ort- Kontrollen

Bearbeiter/Kontrolleur:

Datum

Eingriff/Projekt	
Projekt-Nr.:	
Flur Nr. und Flächengröße:	

Erstellungsmaßnahmen	Prüfergebnis (Ist-Zustand)
Landschaftsbauliche Maßnahmen:	
Pflanzmaßnahmen:	
sonstige Maßnahmen:	

Pflegemaßnahmen / Entwicklungscontrollen	Prüfergebnis (Ist-Zustand)
Anwuchspflege:	
Dauerpflege (periodisch widerkehrende Maßnahmen):	
sonstige Maßnahmen:	

Auswertung des Überprüfungsergebnisses	
Herstellung - Vollständigkeit (wurde die Maßnahme in vollem Umfang umgesetzt?)	
Herstellung - Qualität (Fand eine sachgerechte Umsetzung der Maßnahme statt?)	
Pflege - Vollständigkeit / Qualität (In welchem Umfang wurden die Pflegemaßnahmen durchgeführt?)	

Welche weiteren Maßnahmen (bei Mangelhafter Ausführung) müssen getroffen werden:	
---	--

Termin der Nachkontrolle

nicht

erforderlich

Datum:
