

Informationsblatt

Dingliche Sicherung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen

Stand: 01.03.2024

Das Naturschutzrecht verpflichtet denjenigen, der eine nicht vermeidbare Beeinträchtigung von Natur oder Landschaft (sog. Eingriff) verursacht, diesen Umstand durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen).

In bestimmten Fällen ist es nach dem Gesetz notwendig, naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen rechtlich und dinglich zu sichern. Diese Pflicht trifft zum einen die Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung. Im Fall einer Einzelgenehmigung wird der Antragsteller durch die Genehmigungsbehörde am Landratsamt Passau zur dinglichen Sicherung aufgefordert. Sodann beauftragt der Antragsteller ein Notariat mit der Erstellung der entsprechenden Urkunde. Das Notariat benötigt hierzu aussagekräftige Pläne und Beschreibungen in Textform (z.B. Planunterlagen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung, Freiflächengestaltungsplan, landschaftspflegerischer Begleitplan) und ggf. von den Fachstellen im Zuge des Genehmigungsverfahrens geforderte Ergänzungen dieser Unterlagen. In der Urkunde werden sog. dingliche Rechte im Zusammenhang mit den Ausgleichsflächen (beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast) zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde, und/oder zugunsten der Gemeinde verankert. Diese dinglichen Rechte werden wiederum auf Veranlassung des Notariats durch das Grundbuchamt in das Grundbuch eingetragen. Auf diese Weise sind die bestellten Rechte für berechnigte Dritte einsehbar.

Das Grundbuch unterliegt einem strikten Regelwerk; nur bestimmte Rechte können überhaupt in das Grundbuch eingetragen werden. Um ein möglichst reibungsloses Verfahren zu gewährleisten, sollte bereits bei der Darstellung der fachlichen Grundlagen durch das vom Bauwerber beauftragte Planungsbüro auf gewisse Regeln geachtet werden. Die konkreten Formulierungen können auch Gegenstand eines notariellen Beratungsgesprächs sein.

A. Hinweise für die Formulierung

Die folgenden Erläuterungen basieren auf den einschlägigen Gesetzen, der Rechtsprechung und den bisherigen Erfahrungen bei der Eintragung dinglicher Rechte für Ausgleichsflächen ins Grundbuch. Sie sollen den Betroffenen als Hilfestellung dienen, können jedoch keinen

Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erheben, da die Entscheidung über eine Eintragung ins Grundbuch in der Zuständigkeit des Grundbuchamts liegt.

I. Bestimmtheitsgrundsatz

Da das Grundbuch rechtlich klare Verhältnisse schaffen soll, können Rechte und Pflichten nur eingetragen werden, wenn sie dem sog. Bestimmtheitsgrundsatz entsprechen. Daher ist es erforderlich, die einzelnen Maßnahmen, Pflichten und Verbote so genau wie möglich zu formulieren. Nach der Rechtsprechung muss der Rechtsinhalt aufgrund objektiver Umstände bestimmbar und für einen Dritten erkennbar und verständlich sein. Ein Dritter soll zumindest eine ungefähre Vorstellung davon gewinnen können, welche Bedeutung und Belastung die eingetragenen Rechte für das Grundeigentum konkret haben können. Dabei dürfen auch Umstände außerhalb der notariellen Urkunde herangezogen werden, soweit sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.

Bei der Verwendung von Fachbegriffen, die nicht für jedermann und aus sich heraus verständlich sind, ist der Verweis auf eine offizielle Definition, z.B. in einem Regelwerk, hilfreich. Dies gilt beispielsweise für die Herkunft von Pflanz- oder Saatgut.

II. Gliederung und Bestandteile der Urkunde

Als Grundlage für die Erstellung der notariellen Urkunde empfiehlt es sich, bereits in der Ausgleichsmaßnahmenplanung die einzelnen Maßnahmen wie folgt zu gliedern:

1. Vorbemerkung; Ziel der Ausgleichsmaßnahmen

In einer Vorbemerkung sollte zunächst dargestellt werden, für welches (Bau-) Vorhaben (= Eingriff) oder welche Satzung ein Ausgleich zu erbringen ist. Dann sollte möglichst genau beschrieben werden, welches Ziel mit der/n Ausgleichsmaßnahme/n verfolgt wird. Hier bietet sich oft ein Verweis auf angestrebte Biotop- und Nutzungstypen nach der Bayerischen Kompensationsverordnung an.

Bsp. 1: „Der Vorhabenträger / Eigentümer möchte auf Grundstück Fl.-Nr. 123 der Gemarkung XYZ (Vorhabengrundstück) einen Milchviehstall errichten. Das Baugenehmigungsverfahren wird im Landratsamt Passau unter dem Aktenzeichen 12345678 geführt. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich soll an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs erfolgen, nämlich auf dem in Ziff. I.2 bezeichneten Ausgleichsgrundstück, das im Eigentum des Vorhabenträgers steht. Danach soll auf dem Ausgleichsgrundstück eine Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland gem. BNT G 214 entstehen (nachstehend „Ausgleichsmaßnahme“ genannt).“

Bsp. 2: „Die Gemeinde XY beabsichtigt, auf den Flurnummern 123, Gemarkung Holz, den Bebauungsplan / die Ortsabrundungssatzung „Musterort“ zu erlassen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich soll außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung erfolgen, nämlich (...)“

Es wird empfohlen, bereits hier auf den in der Urkunde enthaltenen Lageplan Bezug zu nehmen (s. unten Ziff. II.7).

2. Einmalige Gestaltungsmaßnahmen

Einmalige Maßnahmen schaffen zwar oft erst die Voraussetzungen dafür, dass die Ausgleichsflächen entstehen, können jedoch nicht dinglich und daher nicht im Grundbuch gesichert werden. Dazu zählen nach der neueren Rechtsprechung auch solche Maßnahmen, die zwar notwendiger Bestandteil zur Entwicklung einer Ausgleichsfläche sind, die aber nur einmal umgesetzt werden (Bsp.: Errichtung eines Zauns).

Dennoch wird der Bauwerber durch die notarielle Urkunde schuldrechtlich zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet. In dieser Urkunde sollte vom Notariat auch eine Verpflichtung zur Weitergabe an den Rechtsnachfolger verankert werden.

Die nur einmaligen Maßnahmen werden durch das Planungsbüro herausgefiltert, in der Ausgleichsplanung und für das Notariat zusammengestellt. Bei mehreren Ausgleichsflächen sollten die Maßnahmen gesondert pro Fläche dargestellt werden, sofern sie nicht identisch sind.

Bsp.: *Pflanzung von gebietsheimischen Gehölzen bestimmter Pflanzqualität, Herstellung eines Verbisschutzes, Herstellung einer Wiese durch Mäh- oder Druschgutübertragung bzw. Ansaat einer Wiese mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion X*

3. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zeichnen sich dadurch aus, dass sie wiederkehrend, also mindestens zweimalig, zu erbringen sind. Für diese Maßnahmen kann eine Reallast bestellt und ins Grundbuch eingetragen werden.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit dürfen Pflegeverpflichtungen zeitlich nicht unbegrenzt auferlegt werden. In der Vollzugspraxis hat sich ein Zeitraum von 25 Jahren als Obergrenze herausgebildet. Im Anwendungsbereich der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ist diese Obergrenze mittlerweile verbindlich vorgeschrieben (§ 10 Abs. 1 Satz 4 BayKompV). Dabei handelt es sich um eine Obergrenze und nicht die im Regelfall festzusetzende Dauer für Pflegeverpflichtungen. Diese Obergrenze gilt nicht für staatliche Träger als Eingriffsverursacher (§ 10 Abs. 3 BayKompV).

Die zeitliche Befristung der Pflegemaßnahmen hat keinen Einfluss auf die Dauer, für die die Ausgleichsfläche als solche zur Verfügung stehen muss. Hier gilt, dass der Ausgleich solange zu gewährleisten ist wie der Eingriff (z.B. eine Versiegelung durch Errichtung eines Gebäudes) besteht. Nach Ablauf der Pflegeverpflichtung bleiben insbesondere die in der notariellen Urkunde festgelegten Verbote (Ziff. II.4) bestehen.

Bei der Auflistung der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen empfiehlt es sich gegebenenfalls, die Maßnahmen nach unterschiedlichen Flächen getrennt aufzugliedern und im Text auf den Lageplan Bezug zu nehmen.

Der Eigentümer wird verpflichtet, die hergestellte Fläche durch Pflegemaßnahmen zu entwickeln und zu erhalten.

Bsp.: zweischürige Mahd mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung oder Entsorgung des Mähguts; Kontrolle der Pflanzungen in bestimmten Zeiträumen mit Ersatz ausgefallener Gehölze; Freischneiden der Gehölze alle x Jahre über einen Zeitraum von y Jahren; Erhaltung und Unterhaltung des Verbisschutzes für die Dauer von x Jahren; Herstellung und Pflege eines jährlich wechselnden Altgrasstreifens auf y % der Wiesenfläche.

4. Untersagte Maßnahmen

Auf der Ausgleichsfläche sind alle Handlungen untersagt, die dem Zweck der Ausgleichsfläche zuwiderlaufen. Da eine abschließende Aufzählung aller in Frage kommenden Handlungen nicht möglich ist, empfehlen wir folgende Formulierung:

„Auf dem belasteten Grundbesitz ist es zu unterlassen, die gemäß Ziff. x dieser Urkunde noch vorzunehmende Neugestaltung und Nutzung nach Herstellung zu verändern oder zu beeinträchtigen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, alle Handlungen zu unterlassen, die einen Eingriff im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG darstellen.“

Im Anschluss daran sollten noch verbotene Handlungen aufgezählt werden, die spezifisch auf die jeweiligen Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Ausgleichsmaßnahmen zugeschnitten sind. Diese Aufzählung kann mit der Formulierung „Unabhängig davon ist es untersagt, (...)“ eingeleitet werden.

Das Notariat bestellt zur Absicherung in der Regel eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ohne zeitliche Befristung (s. oben Ziff. II.3).

Bsp.: Verbot der Mahd vor einem bestimmten Zeitpunkt im Jahr; Verbot der Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln; Verbot, den Verbisschutz vor dem Jahr x zu entfernen; Verbot der Errichtung baulicher Anlagen und der Errichtung von Freizeitanlagen; Verbot der Nutzung für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder fischereiwirtschaftliche Zwecke (ggf.: „soweit dies in der Urkunde nicht ausdrücklich zugelassen ist“); Verbot, jährlich wechselnde Teilbereiche (Altgrasstreifen) nach der ersten Mahd nochmals abzumähen.

5. Duldungsverpflichtung

Die Notariate werden gebeten, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dahingehend zu bestellen,

Alt. 1: „als der Freistaat Bayern für den Fall der Nichterfüllung der oben genannten Maßnahmen berechtigt sein soll, auf dem Grundstück alle genannten Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen beziehungsweise durchführen zu lassen und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.“

oder Alt. 2: „dass für den Fall der Nichterfüllung der in Ziff. x vereinbarten Verpflichtungen der Eigentümer die Durchführung der in Ziff. x genannten Maßnahmen durch den Berechtigten (eigene Leute oder von ihm beauftragte Dritte) zu dulden hat.“

6. Klarstellung

Die Urkunde sollte auch folgenden Passus enthalten:

„Klargestellt wird, dass der Freistaat Bayern im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Herstellungs- oder Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten übernimmt.“

7. Lageplan

Jede Urkunde sollte einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:1000, beinhalten. Sollten die Ausgleichsmaßnahmen nur einen Teil eines Grundstücks betreffen, so muss dem Lageplan diese Stelle eindeutig zu entnehmen sein.

Im Lageplan sind die einzelnen Maßnahmen einzuzeichnen. Bei komplexeren Ausgleichsflächenplanungen empfiehlt es sich, einzelne Maßnahmen so zu benennen oder zu kennzeichnen, dass ohne weiteres zwischen Text der Urkunde und Plan ein Bezug herstellbar ist.

Es wird empfohlen, im Text der Urkunde bei den einzelnen Maßnahmen auf die Darstellung im Lageplan hinzuweisen, um dem Betroffenen Umfang und Bedeutung der Grundstücksbelastung ausreichend vor Augen zu führen.

III. Rangstelle

Die untere Naturschutzbehörde kann nur beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Reallasten akzeptieren, die in Abteilung III (Grundschulden, Hypotheken) an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind.

Die Eintragung an erster Rangstelle ist im Rahmen des laufenden Genehmigungsverfahrens (z.B. Baugenehmigung) durch den Antragsteller (z.B. Bauherr) nachzuweisen. Bei bestehenden Grundpfandrechten sollte deshalb frühzeitig mit den Gläubigern geklärt werden, ob diese zu einem Rangrücktritt bereit sind.

Erfolgt die dingliche Sicherung im Rahmen eines Satzungsverfahrens (z.B. Bebauungsplan, Ortsabrundungssatzung, Außenbereichssatzung), darf der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde erst gefasst werden, wenn die Sicherung der dinglichen Rechte an erster Stelle im Grundbuch eingetragen wurde. Den Gemeinden wird daher dringend empfohlen, sich vor Satzungsbeschluss hierüber zu informieren.

Nicht wertmindernde Rechte (z.B. Wege- oder Leitungsrechte; nicht: Leibgedinge), die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind, können in der Regel in einem vorderen Rang bestehen bleiben.

B. Haftungsausschluss

Dieses Informationsblatt fasst die nach der bisherigen Erfahrung wichtigsten Anhaltspunkte zusammen. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Inhalt der im Einzelfall zu bestellenden Rechte trotz Befolgung dieser Hinweise vom Grundbuchamt als nicht eintragungsfähig erkannt werden kann. Die rechtliche Beurteilung durch das Grundbuchamt ist im Einzelfall nicht vorhersehbar. Das Landratsamt Passau übernimmt daher keine Haftung für den Inhalt des Informationsblattes. Die Notariate werden gebeten, die Eintragungsfähigkeit selbstständig zu prüfen.

Das Landratsamt behält sich vor, diese Informationen unter Einbeziehung der künftigen Rechtsprechung anzupassen und zu ändern.

Bei Fragen können Sie sich an die Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau wenden:
Tel.: 0851/397-1, E-Mail: naturschutzbehoerde@landkreis-passau.de