

Arbeitsmaterial zu Abschnitt 2.9

Flächenverbrauch und biologische Vielfalt: Garten, Parkplatz, Ufer

Die Flächen erfassen und fortschreiben: der Plan im Maßstab und der Gang mit dem Gärtner.

Leitfrage Wie viele Quadratmeter Ihres Grundstücks sind versiegelt, und wer in Ihrem Haus ändert diese Zahl, wenn gebaut wird? Und wann haben Sie zuletzt den Menschen gefragt, der weiß, was auf dem Rest wächst?

Dieses Blatt gibt den Werkzeugteil des Abschnitts in bearbeitbarer Form wieder: die Fragen in ihrer Reihenfolge, den Hinweis, was verlangt ist, von wem es verlangt ist und was nur Methode ist, und die Zahlen der Modellrechnung zum Ersetzen durch die eigenen. Die Begründung jedes Schritts steht im Buch. Das Blatt ersetzt weder die Norm noch eine Beratung im Einzelfall.

Das Werkzeug des Abschnitts

Tabelle 2 — Vier Flächenformen und eine fünfte Klasse

Flächenform	Was das Haus in Pörschach zählt	Text oder eigenes Urteil
Gesamter Flächenverbrauch	14.600 m ² laut Grundbuch	Text: ohne Beschreibung. Urteil: das ganze Grundstück
Versiegelte Fläche	Gebäude 1.980, Asphalt 2.620, Terrassen und Wege 760, Becken 320: 5.680 m ²	Text: Boden abgedeckt, um ihn undurchlässig zu machen; Beispiel Straßen. Urteil: Becken und Terrassen
Naturnahe Fläche am Standort	Uferstreifen 360, Obstbäume 390, Wiese 1.100: 1.850 m ²	Text: dient in erster Linie der Natur. Urteil: die eigene Regel zur Pflege
Naturnahe Fläche abseits des Standorts	0 m ²	Text: nur eigene oder selbst bewirtschaftete Flächen, in erster Linie zur Förderung der biologischen Vielfalt
Übrige Fläche	Rasen 5.150, Beete und Hecken 1.340, Kies und Rasengitter 580: 7.070 m ²	im Text nicht vorgesehen; Methode

Praktische Anwendung: die Flächen des Hauses in sieben Schritten erfassen und fortschreiben

- 1. Die Gesamtfläche belegen.** Die Direktion holt den Auszug aus Grundbuch oder Kataster und notiert den Stichtag.
- 2. Einen Lageplan im Maßstab beschaffen.** Die technische Leitung liefert den Plan des letzten Bauvorhabens, dazu ein Luftbild.
- 3. Die Klassen vor dem Messen festlegen.** Versiegelt, naturnah, übrige Fläche. Die Umweltmanagementbeauftragte entscheidet die Grenzfälle Kies, Rasengitter, Becken und Gründach schriftlich.
- 4. Mit dem Gärtner über das Grundstück gehen.** Plan und Messrad, anderthalb bis drei Stunden. Zu jeder Fläche: Wie oft gemäht, gedüngt, beregnet, betreten?
- 5. Einfärben und nachrechnen.** Jede Fläche bekommt eine Klasse. Die Summe muss die Katasterfläche ergeben.
- 6. Drei Jahre zurückrechnen.** Die technische Leitung nennt, was wann gebaut wurde. Vier Zeilen, drei Jahre, darunter die eigene Regel.

7. Die Fortschreibung regeln. Eine Flächenzeile in jedem Bauvorhaben vor dem Auftrag. Im Januar je eine Frage an technische Leitung und Gärtner.

Prüf-Checkliste

Frage	Ja	Nein	Nachweis / Bemerkung
Nennt unsere Umwelterklärung alle vier Flächenformen?			
Stammen diese Zahlen aus einem Plan im Maßstab und nicht allein aus dem Grundbuch?			
Ergibt die Summe unserer Flächenklassen die Fläche des Grundstücks?			
Steht in der Erklärung, nach welcher Regel wir eine Fläche naturnah nennen?			
Haben wir die Grenzfälle Kies, Rasengitter und Becken schriftlich entschieden?			
Hat der Gärtner oder der Gartenbaubetrieb die Einteilung gesehen und bestätigt?			
Ist benannt, wer die Zahl fortschreibt, wenn gebaut oder entsiegelt wird?			
Bekam unser letztes Bauvorhaben eine Zeile im Verzeichnis der Umweltaspekte?			

Häufige Fehler

Die Grundstücksfläche als Kernindikator ausgeben. Sie ist die erste von vier Angaben.

Alles Grüne naturnah nennen. Ein Rasen dient den Gästen.

Den Bau am System vorbeiführen. Die Bewilligung ändert keine Zahl in der Erklärung.

Die Zahl niemandem zuordnen. Eine Fläche hat keinen Zähler, der sich meldet.

Den Gärtner nicht fragen. Die Pflege steht in keinem Plan.

Aus dem unversiegelten Anteil ein Urteil über den Garten machen. Die Zahl zeigt offenen Boden und keine Arten.

Modellrechnung

Modellannahme, kein belegter Branchenwert

Posten	Betrag	Anmerkung	Eigener Wert
Versiegelt vor dem Parkplatz: 4.480 m ² von 14.600 m ²	30,7 %	Gebäude 1.980, Asphalt 1.420, Terrassen und Wege 760, Becken 320	
Versiegelt nach dem Parkplatz: 5.680 m ²	38,9 %	plus 1.200 m ² ; 46 Stellplätze, rund 26 m ² je Stellplatz	
Naturnah am Standort: von 3.050 auf 1.850 m ²	12,7 %	vorher 20,9 %; Verlust 1.200 m ² Wiese	

Posten	Betrag	Anmerkung	Eigener Wert
Versiegelt je Übernachtung: 5.680 m² bei 19.800 Übernachtungen	0,287 m ²	Vorjahr nach Fertigstellung des Parkplatzes: 5.680/19.800 = 0,287 m ² ; kein Vorher-nachher-Vergleich des Baus	
Entsiegelung der Wendefläche: 240 m² zu € 40	€ 9.600	einmalig; versiegelt danach 5.440 m ² , 37,3 %	

Was verlangt ist und was nur Methode ist

Tabelle 4 — Was verlangt ist, und was nur Methode ist

Verlangt (Verordnung)	Was es im Hotel belegt	Nur Handbuch oder Methode
Vier Flächenformen in Flächeneinheiten (Anhang IV C Nr. 2 Buchst. c)	Tabelle mit vier Zeilen und drei Jahren; eingefärbter Lageplan	Handbuch: Standortpläne einholen, den Standort begehen. Methode: Kontrollsumme gleich der Katasterfläche
Versiegelte Fläche: Boden abgedeckt, um ihn undurchlässig zu machen (ebenda)	Liste der Flächen mit Belag und Maß	Handbuch: nennt auch Gebäude und Parkplätze. Methode: Kies und Rasengitter als eigene Klasse
Naturnahe Fläche: in erster Linie Erhaltung oder Wiederherstellung der Natur (ebenda)	Auskunft des Gärtners zur Pflege, mit Datum im Plan	Handbuch: «Grünflächen oder naturnahe Flächen». Methode: eigene Regel zu Mahd, Düngung und Nutzung
Anwendungsbereich und Berechnungsverfahren zu jedem Indikator (C Nr. 1)	Absatz in der Erklärung: Quelle, Stichtag, Regel	Methode: Stichtag 31. Dezember; jährliche Begehung
Änderungen bei den Umweltaspekten berücksichtigen, auch geplante oder neue Entwicklungen (Anhang II A.6.1.2)	Zeile im Verzeichnis der Umweltaspekte vor dem Auftrag	Methode: Flächenzeile in jedem Bauvorhaben

Der Rahmen in Deutschland, Österreich und der Schweiz

Tabelle 5 — DACH-Anker: Ufer, Bauen und Versiegelung

Ebene	Deutschland	Österreich	Schweiz
Kernindikator Fläche	Anhang IV gilt unmittelbar	Anhang IV gilt unmittelbar	gilt nicht (Abschnitt 1.5)
Naturschutz am Ufer	Bundesnaturschutzgesetz und Landesrecht; Einzelheiten nicht ermittelt	Landesrecht, in Pörschach das Kärntner Naturschutzgesetz 2002; Einzelheiten nicht ermittelt	Natur- und Heimatschutzgesetz und kantonales Recht; Einzelheiten nicht ermittelt
Gewässer und Uferstreifen	Wasserhaushaltsgesetz und Landesrecht; Einzelheiten nicht ermittelt	Wasserrechtsgesetz 1959; Einzelheiten nicht ermittelt	Gewässerschutzgesetz; Einzelheiten nicht ermittelt
Bauen, Versiegeln, Regenwasser	Baugesetzbuch, Landesbauordnung, Plan und Satzung der Gemeinde; örtlich geregelt, Einzelheiten nicht ermittelt	Raumordnungs- und Baurecht des Landes, Pläne der Gemeinde; örtlich geregelt, Einzelheiten nicht ermittelt	Raumplanungsgesetz, kantonales Baurecht; örtlich geregelt, Einzelheiten nicht ermittelt

Stand der Tabelle: 5. Oktober 2026. Die laufende Fassung aller DACH-Anker des Bandes, mit der geltenden Angabe und der Quelle jeder Änderung, führt die Plattform in der Datei «Band7a_Rechtsanker_DACH_laufend». Quelle: Francesco Dore, Das Steuer und die Lupe, Band 7a — EMAS: Das Haus im Register, Abschnitt 2.9. Edizioni Effedore 2026. © 2026 Francesco Dore. Zur Verwendung im eigenen Betrieb frei bearbeitbar. buecher.effedore.com