

**BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT  
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**5. Änderung**

**Nr. 18**

Gemeindeteil Machtlfing

DER GEMEINDE ANDECHS - LANDKREIS STARNBERG

Datum: 11.09.2018

GEMARKUNG Machtlfing

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Der Ort Machtlfing gehört zu der Gemeinde Andechs. Das nächste Unterzentrum ist Herrsching und liegt westlich von Frieding, am Ammersee.

### 1.2 Regionalplan München

Machtlfing liegt im Fremdenverkehrs- und Erholungsgebiet Fünf-Seengebiet und Landschaftsraum des Ammer/Loisach Hügellandes. Einschränkende Aussagen zu diesem Bereich liegen nicht vor.

### 1.3 Anbindung

Das Planungsgebiet ist über den Ulrichsbichl und eine private Zufahrtsstraße an die ST 2067 Erlinger Straße erschlossen. Die Anbindung an andere Ortschaften erfolgt über die Erlinger Straße.

### 1.4 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

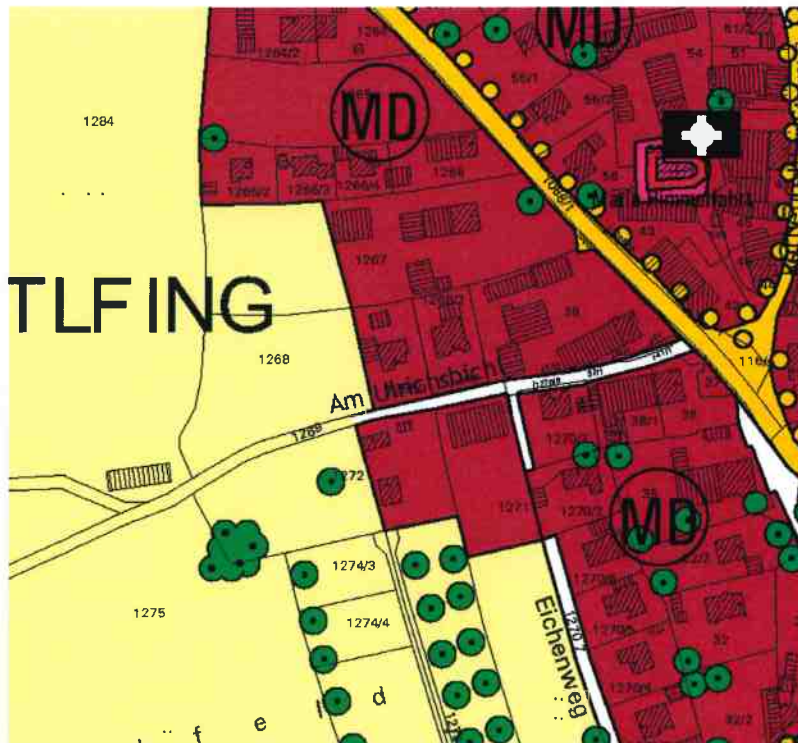
LEP 2013 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen **Siedlungsentwicklung** unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

7.1.5 (G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden.

## 2. Örtliche Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan



Im genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. vom 14.12.2004 sind östlich des Plangebietes bereits Dorfgebietsflächen ausgewiesen. Im westlichen Bereich (Außenbereich gem. § 35 BauGB) des Plangebietes werden landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen zukünftig zu einer Dorfgebietsfläche umgenutzt.

Die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 18 – 5. Änderung werden durch die 17. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren geschaffen.

#### 2.2 Landschaftsplan

Der im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Fachplanung erstellte Landschaftsplan wurde mit Schreiben vom 27.08.1996 von der Unteren Naturschutzbehörde gebilligt.

#### 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Grünordnung wird den umweltschützenden Belangen im Planungsgebiet, durch Sicherung der Gehölzstrukturen sowie zusätzliche Gehölzpflanzungen, Rechnung getragen. Entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt.

### 3. **Angaben zum Planungsgebiet**

#### 3.1 Das Planungsgebiet mit den Flurnummern

Fl. Nrn.: 1268 (Teil) und 1267 (Teil) schließt eine Fläche von 1.951qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fl. Nr. 1266/3
- Im Osten durch die Fl. Nrn. 1268/1 und 1267 (Teil)
- Im Süden durch die Fl. Nr. 1269
- Im Westen durch die Fl. Nrn. 1268 (Teil) und 1267 (Teil).

### 4. **Ziel und Zweck der 5. Änderung**

Der Bebauungsplan soll das Dorfgebiet in Richtung Westen, im Bereich der Flurnummern 1268/4 und 1267 teilweise erweitern und eine städtebauliche Abrundung in diesem Bereich sichern. Auslöser für die Änderung war der Erweiterungswunsch des Grundstücksbesitzers auf der Fl. Nr. 1268/4, um hier eine Abrundung zu finden musste auch ein Teil der Flurnummer 1267 mit aufgenommen werden, da sich der westliche Ortsrand an dieser Stelle „zerfranst“ hätte. Die Flächennutzungsplanänderung schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für das Dorfgebiet. Die baurechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen und Belange werden in dieser 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gemeindeteil Machtfing“ abgearbeitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gemeindeteil Machtfing“ behalten auch für diese Änderung ihre Gültigkeit.

Die Flächen werden mit heimischen Gehölzen aufgewertet. Die Bebauung am westlichen Ortsrand trägt den bereits vorhandenen Grünstrukturen in diesem Bereich Rechnung. Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gemeindeteil Machtfing“ steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Andechs nicht entgegen.

Insgesamt handelt es sich hier um eine Abrundung des westlichen Ortsrandes, dessen östlicher Anschluss im bestehenden Bebauungsplan Nr. 18 „Gemeindeteil Machtfing“ als einfacher Bebauungsplan überplant wurde. Eine bauliche Verdichtung des Innenbereichs im Ortszentrum,

die bereits im Rahmen der Voruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 18 parzellenscharf untersucht wurde ist nur geringfügig auf einzelnen Hofstellen möglich, die aber teilweise noch landwirtschaftlich bewirtschaftet werden und auch nicht als Bauland zu erwerben sind – teilweise auch aufgrund der überwiegend schwierigen Grundstückszuschnitte – und die Gemeinde auch keinerlei Flächen im Innenbereich besitzt, die sie hier anbieten könnte, so erscheint die angestrebte Erweiterung städtebaulich zielführend und vertretbar.

Er wird als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, um die Überbauung, die gewünschten und ortsüblichen Haustypen, Grundstücksmindestgrößen und Bauweise zu sichern und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Andechs nicht entgegen.

Die bestehenden Bäume werden geschützt und mit heimischen Gehölzen aufgewertet.

#### **5. Städtebaulicher Entwurf / Festsetzung und Planinhalt**

Der städtebauliche Entwurf geht von einer harmonischen Ergänzung des Bestandes und einer gemäßigten Erweiterung der Bebauung in Richtung Westen aus. Die Bebauung berücksichtigt hier im Besonderen die topographischen Verhältnisse und naturschutzfachlich wertvollen Lebensräume und Vegetationsbestände.

Die Gebäude sind überwiegend als Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig um eine ortsuntypische Kleinstparzellierung zu verhindern und den Ortsrand ruhig zu gestalten. In diesem Bereich sind nur die kleinen Haustypen B und C zulässig. Der Haustyp B mit einer Wandhöhe von mind. 5,50 bis max. 6,00 m und der Haustyp C mit einer Wandhöhe von maximal 4,50 schaffen hier einen harmonischen Übergang von der bestehenden Bebauung und den „höheren“ Gebäuden im Osten zum Außenbereich östlich des Planungsumgriffes. Die niedrigeren Haustypen verhindern eine unerwünschte Fernwirkung der Bebauung.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestrasse *Am Ulrichsbichl* und über eine private Zufahrt.

**Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 im Gemeindeteil Machtlfing in der Fassung vom 05.07.2011.**

#### **6. Niederschlagswasserbeseitigung**

Der bestehende Drainage-Niederschlagswasserkanal~~n~~, mit ca. 40 cm Durchmesser, läuft auf der Fl. Nr. 1284 entlang der östlichen Grenze in Richtung Norden und hat einen Abzweig über die Fl. Nrn. 1268, 1268/4, mit bestehendem Schacht, läuft bis Fl. Nr. 1268/1.

Auf diesen bestehenden Schacht, der auf der Fl. Nr. 1268/4 liegt, soll das anfallende Regenwasser von Fl. Nrn. 1267/1 + 1286 zukünftig mit 5 cbm Rückhaltung und gedrosselt auf 1,5 l/sec. abgeleitet werden. Zusätzlich wird noch jeweils eine Zisterne integriert, die das Aufstauvermögen noch vergrößert. Danach ist eine Ableitung in den Drainagekanal möglich.

Der Drainagekanal mit seinem Durchmesser von 40 cm verläuft von Süd nach Nord in den offenen Graben, der dann in den Ascheringer Bach mündet.

(Siehe Anhang 1268/4 und 1267 Niederschlagswasserbeseitigungskonzept + Skizze Zisterne).

## 7. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es eine verträgliche Einbindung der Bebauung in Topographie und Landschaft und naturschutzfachlich wertvolle Flächen innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs zu sichern, zu entwickeln und Beeinträchtigungen zu minimieren.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund – Ortsrandlage – eine wichtige räumliche Lage ein, aufgrund dessen eine Durchgrünung notwendig ist. Biotope sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Die Art und Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 zu entnehmen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

Zur Sicherung der naturschutzfachlichen Ziele und Berücksichtigung der Vegetationsbestände ist mit dem Bauantrag ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## 8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Es ist ein Ausgleichsbedarf notwendig (siehe Anhang) der außerhalb des räumlichen Geltungsbereich geleistet wird.

### 7.1 Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

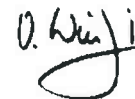
Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland bzw. intensiv genutzte Gartenflächen. Baumbestand liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vor, dieser wird langfristig gesichert

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten berechnet sich der Ausgleich wie folgt:

(Siehe hierzu Umweltbericht Pkt. 1.6 ff.) wurde vom LA-Architekten Florian Breinl, Reisbach erarbeitet

## 9. UP

Die UP – Umweltprüfung ist nachfolgender Teil der Begründung, dies wurde vom LA-Architekten Florian Breinl, Reisbach erarbeitet.



.....  
Erste Bürgermeisterin E. Neppel

.....  
Architektin

## **1. Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen**

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Es ist ein Ausgleichsbedarf notwendig (siehe Anhang) der außerhalb des räumlichen Geltungsbereich geleistet wird.

### **1.1 Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlagen**

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Andechs werden die planungsrechtlichen Voraussetzung für die vorliegende Planung, im Parallelverfahren, geschaffen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

In der vorliegenden Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

### **1.2 Kurzdarstellung der Planungsziele**

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein *Dorfgebiet* am westlichen Ortsrand von Machtlfing.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine dorfverträgliche Entwicklung sichergestellt werden.

Das Gebiet grenzt im Osten und Norden an bereits bestehende Bebauung, im Westen und Süden an landwirtschaftliche Flächen (Außenbereich nach § 35 BauGB).

Um die neuen Gebäude in den Bestand und die Ortsrandlage zu integrieren, sind diese den bestehenden Haustypen entlehnt und finden im gesamten Ort einheitlich Anwendung.

### **1.3 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Landschaftsplan, Natura 2000).

Einschränkende Aussagen aus dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor. Im gemeindlichen Landschaftsplan ist das Planungsgebiet ebenfalls nicht mit einschränkenden Aussagen gekennzeichnet.

### **1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild zur Verfügung (FIN-Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Starnberg und der Bebauungsplan-Entwurf. Ein Immissionsschutzgutachten liegt nicht vor.

**Vorprüfung der Schutzgebiete**

<b>Merkmal</b>	<b>Betroffenheit ja/nein</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>
FFH-Gebiet	Nein	--
SPA Gebiet	Nein	--
Naturschutzgebiet	Nein	--
Naturdenkmal	Nein	--
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	--
geschützte Biotope	Nein	--
Überschwemmungsgebiete	Nein	--
Wasserschutzgebiete	Nein	--
sonstige Schutzausweisung	Nein	--
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	--
Immissionsschutz	Nein	--

**1.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltauswirkungen der Planung****Schutzgut Arten und Lebensräume**

Das Planungsgebiet ist in zwei Bereiche gegliedert, dem nördlichen Bereich mit intensiv genutzter Gartenfläche und in den südlichen Bereich mit intensiv genutztem Grünland (landwirtschaftlich genutzte Wiesen-/Weideflächen) sowie der trennenden Gehölzstruktur.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Biotope.

Auswirkungen:

- Innerhalb Planungsgebietes kommt es zu Verlust von intensiv genutztem Grünland und der Gehölzstruktur. Mit den Festsetzungen zur Neupflanzungen heimischer Bäume werden auf den Grundstücken siedlungsnah und ökologisch wertvolle Lebensräume erhalten und neue Lebensräume geschaffen.
- Im Bereich der Bebauung wird der Nährstoffeintrag durch Düngemittelverzicht minimiert.

Fazit:

Durch die Planung geht intensiv genutztes Grünland und Gartenflächen verloren, gleichzeitig werden jedoch neue ökologisch wertvolle Flächen (Ausgleichsflächen) geschaffen. Mit der Nutzungsänderung (Garten / Grünflächen statt landwirtschaftlicher Nutzung) wird der Nährstoffeintrag minimiert.

**Schutzgut Boden**

Das Planungsgebiet befindet sich in der geologischen Raumeinheit *Isar-Loisach-Jungmoränen* mit überwiegend Parabraunerden und Braunerden aus schluffig-kiesiger Jungmoräne.

Bislang ist das Planungsgebiet nicht versiegelt, der Boden ist weitestgehend ungestört, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

Auswirkungen:

- Erdmassenbewegung für Gebäude, bauliche Anlagen und private Verkehrsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert.
- Mit der Nutzung bestehender Straßentrassen werden die Eingriffe in das Bodengefüge reduziert. Die natürliche Ertragsfunktion bleibt jedoch nur im Bereich der Freiflächen erhalten.
- Die Verwendung sickerfähiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens

Fazit:

Durch die baulichen Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört, diese wurden jedoch auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Durch die künftige Nutzung als Garten- und Grünflächen (z.T. Ausgleichsflächen) erfolgt kein Dünge- und Spritzmitteleinsatz, dadurch wird das Bodenleben verbessert.

#### Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Zur Zeit findet auf diesen Flächen Nährstoffeintrag ins Grundwasser durch intensive landwirtschaftliche Nutzung statt. Die Böden sind kaum sickerfähig.

Auswirkungen:

- Aufgrund der Nutzungsänderung (als Gartenfläche und extensiv genutzte Grünfläche) werden Nährstoffeinträge, aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung, ins Grundwasser reduziert.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert.

Fazit:

Die Überplanung des Gebietes führt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zu einer reduzierten Grundwasserneubildung. Die Nutzungsänderung reduziert den Nährstoffeintrag in Form von Dünge- und Spritzmitteln.

#### Schutzgut Klima / Luft

Der Klimaatlas nennt für Machtlfing folgende Daten: Mittlere Lufttemperatur 6 - 7°C im Jahresmittel, Niederschlagsmenge ca. 1100-1300mm / Jahr, Vegetationsperiode ca. 220 Tage, ca. 130 Frosttage. Machtlfing hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur eine gute Durchlüftung. Die Fläche hat keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche oder Frischluftschneise.

Auswirkungen:

- Vermeidung höherer Hitze- und Staubeentwicklung durch den Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken.

Fazit:

Das Mikroklima wird erhalten, eine Luftverschmutzung ist nur baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge. Beeinträchtigungen sind nahezu auszuschließen.



#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage am Westlichen Ortsrand von Machtlfing einsehbar. Die Eingrünung / Gehölze teilweise außerhalb des Planungsgebietes minimieren die Fernwirkung des Planungsgebietes. Mit der Bebauung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert werden muss.

#### Auswirkungen:

- Die kompakte Bauweise, Nutzung bestehender Straßentrassen verhindern einen unnötigen Flächenverbrauch und tragen dem Ziel, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Rechnung.
- Mit der Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit wird einer Neuausweisung an anderer Stelle entgegengewirkt.
- Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken sichern die Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft.
- Mit Festsetzungen zur baulichen Gestalt wird die ortstypische Bauweise von Machtlfing erhalten.

#### Fazit:

Jede Bebauung in Ortsrandlage stellt einen Eingriff ins Landschaftsbild dar. Mit der Durchgrünung der Grundstücke und Staffelung der Haustypen wird der Eingriff ins Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert.

#### Mensch – Immissionen / Emissionen

Südlich und westlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen von der ortsüblichen Emissionen ausgehen. Aufgrund der Lage in Mitten landwirtschaftlicher Flächen ist mit ortsüblichen Lärm, Staub und Geruchsbelästigung zu rechnen.

#### Auswirkungen:

- Im Planungsgebiet ist auch weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlichen Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen.

#### Fazit:

Durch die Planung sind keine Veränderungen der bestehenden Verhältnisse zu erwarten.

### **1.6 Eingriffsregelung**

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Es ist ein Ausgleichsbedarf notwendig (siehe Anhang) welcher außerhalb des räumlichen Geltungsbereich geleistet wird.

### 1.6.1 Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um intensiv genutzte Gartenflächen (Fl.Nr. 1267 Teil) und intensiv genutztes Grünland (Fl.Nr. 1268 Teil). Baumbestand liegt auf der Flurnummer 1267 (Teil) vor. Die Gehölzbestände auf Flurnummer 1267 werden gerodet, hierfür muss ein Ausgleich geleistet werden. Für den noch unbebauten Bereich ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt.

**Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten berechnet sich der Ausgleich wie folgt:**

(Siehe hierzu auch Planzeichnung – Eingriffsbewertung)

9.FNP Änderung PLAN, geänd. 28.08.2018.pdf



**(1) Gebiete der Kategorie I – Typ B I (GRZ < 0,35) gem. Planzeichnung**

Ursprünglicher Zustand:	intensiv genutztes Grünland intensiv beanspruchte Gärten
Planung:	Bauland und Verkehrsfläche
Minimierungsfaktoren:	- Zufahrten/Stellplätze wasserdurchlässig, - Solitärpflanzung im Gartenbereich
Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung:	922,3 qm (ohne Fl.-Nr. 1267 (Teil))
Bewertung des Umweltzustands:	Liste 1 a
Ermittlung des Kompensationsfaktors:	<b>Typ A I</b> oberer Wert (0,2 – 0,5) Aufgrund der Minimierungsfaktoren kann ein Kompensationsfaktor von <b>0,35</b> vertreten werden
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:	$922,3\text{qm} * 0,35 = \underline{323\text{ qm}}$

Die Ausgleichsfläche für die Flurnummer 1267 (Teil) beträgt gem. den Angaben von Herrn Pain (siehe Anhang) 247qm.

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche werden sämtliche Grundstücksflächen und neu definierte Verkehrsflächen herangezogen, welche durch den Bebauungsplan einem Eingriff/Änderung unterliegen.

Die Ausgleichsfläche für Teilflächen der Fl. Nrn. 1267 und 1268 beträgt lt. Aufstellung: **570 qm**

**1.6.2 Kompensationsflächen**

Es werden folgende Kompensationsflächen festgesetzt:

Kompensationsfläche (1) für Fl.-Nr. 1267 (Teil) gem. Anhang von Herrn Pain.

Kompensationsfläche (2) für Fl.-Nr. 1268 (Teil)

Die Fläche liegt auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 877 Gemarkung Machtlfing. Es stehen vom privaten Ökokonto noch 167qm zur Verfügung, d.h. die Fläche wird in östlicher Richtung um 156qm vergrößert.

**Zielsetzung:**

Ziel der Maßnahme ist eine Umwandlung von intensiv bewirtschaftetem Grünland in einen Magerrasen bzw. in eine extensive Flachlandmähwiese. Angestrebt wird das Artenspektrum des Lebensraumtyps 6510 (FFH-Richtlinie). Das Artenspektrum des Magerrasens ist der anliegenden Biotopbeschreibung des Biotops 8033-168 zu entnehmen. Beim Lebensraumtyp 6510 handelt es sich um artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen des Flach- und Hügellandes. Dies schließt sowohl trockene Ausbildungen mit Wiesensalbei und Glatthafer als auch frisch-feuchte Mähwiesen z.B. mit dem Wiesen-Fuchsschwanz und dem Großen Wiesenknopf ein. Im Gegensatz zum ertragreichen Wirtschaftsgrünland ist dieser Lebensraumtyp blütenreich und wenig gedüngt. Da keine Bodenuntersuchung vorgenommen werden konnte ist nun klar, ob hier ein Magerrasen erreichbar sein wird. Die Ausdehnung des Artenspektrums des Biotops weiter nach Süden ist das primäre Ziel dieser Ausgleichsfläche. Erweist sich dies als nicht durchführbar, so ist zumindest das Artenspektrum einer extensiven Flachlandmähwiese anzustreben.

**Auflagen zu den Maßnahmen bzw. Bewirtschaftungsweise:**

Um die Ziellebensraumtypen in einer stabilen Artenzusammensetzung herzustellen sind verschiedene Anforderungen an die Bewirtschaftung zu stellen.

- Zunächst ist der Zaun abzubauen um eine vollständige Pflege der Fläche erreichen zu können.
- In den ersten Jahren ist die Bewirtschaftung so durchzuführen, dass die Disteln und die Brennesseln weitestgehend zurückgedrängt werden. Dies ist z.B. über eine mehrfache und frühe Schnittnutzung und eine Mähgutabfuhr zu erreichen.
- Anschließend, wenn der Weisenbestand lückiger wird und Saatgut entsprechenden Keimerfolg erzielen kann, ist zur Anreicherung der Artenausstattung eine Heumulchsaat mit Mähgut aus dem angrenzenden Biotop vorzunehmen.
- Die Fläche ist mindestens zweimal im Jahr, höchstens aber drei mal im Jahr zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung kann sowohl als Mahd wie als Beweidung durchgeführt werden. Bei der Beweidung ist jedoch darauf zu achten, dass nicht durch einen Überbesatz unbewachsene Trittstellen entstehen.
- Es darf keinerlei Einsatz von mineralischem oder organischem Dünger und Pflanzenschutzmittel erfolgen. Eine gezielte Bekämpfung einzelner Problempflanzen wie z.B. Distel oder Ampfer ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zu führen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.
- Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen.
- Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Anerkennungsfaktor \_\_\_\_\_ der \_\_\_\_\_ Ausgleichsmaßnahme:

Die Ausgleichsfläche wird mit einem Faktor von 1.0 anerkannt.

Ausschluss der Ausübung bestimmter Rechte (Einschränkungen und Verbote):Verbote:

Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem genannten Entwicklungsziel entgegenlaufen:

insbesondere dürfen

- auf der Fläche keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen errichtet werden
- Keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert werden
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. (außer Festmist und Einzelpflanzenbekämpfung von Problembeikräutern wie Ampfer in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde)
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Umbruch vorgenommen werden

Umsetzungsbeginn: mit der zuvor beschriebenen Bewirtschaftungsweise ist 1 Jahr nach Baubeginns-Anzeige zu beginnen.

Rechtliche Sicherung:

1. Reallast (aktive Pflegeverpflichtung): Über die Reallast, die für einen Zeitraum von 25 Jahren im Grundbuch einzutragen ist, soll die Herstellung der Lebensraumtypen für 25 Jahre gewährleistet werden. Es wird davon ausgegangen, dass nach 25 Jahren ein artenreicher Bestand in stabiler Form erreicht ist.

2. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit: Die Zweckbestimmung der Fläche, als Fläche für die Ziele des Naturschutzes bleiben solange bestehen, solange der Eingriff währt. Bei der Errichtung von Gebäuden ist dies in der Regel unbefristet. Aus diesem Grunde ist auch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit unbefristet. Die Beschränkt persönliche Dienstbarkeit beinhaltet auch eine Duldungspflicht für Maßnahmen des Naturschutzes zur Aufrechterhaltung der Zielsetzung nach Ablauf der 25 Jahre der aktiven Pflegeverpflichtung. Sie ist zu Gunstendes Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Starnberg zu bestellen.

3. Meldung an das Ökoflächenkataster in Kulmbach: Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster in Kulmbach gemeldet.

4. Rechtsnachfolge: Bei Veräußerung des Grundstückes besteht die Pflicht die beschriebene Bewirtschaftung dem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

**1.7 Prognose der Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring**

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Der Bedarf an Wohnbauflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden. Der Nährstoffeintrag durch landwirtschaftliche Nutzung bleibt wie bisher.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Alternativen sind hier nicht gegeben, da die Erweiterung an dieser Stelle eine Abrundung darstellt

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

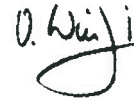
Bei jeder baulichen Maßnahme ist die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Andechs und / oder dem Planfertiger zu überprüfen.

**1.9 Zusammenfassung**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um noch unbebaute Flächen am westlichen Ortsrand von Machtfing. Mit der Planung erfolgt eine dorfverträgliche Ausweisung von Bauland. Eine negative Beeinträchtigungen ökologisch wertvoller Flächen ist ausgeschlossen.

Die Grünordnung schafft neue Lebensräume und minimiert schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna.

Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.  
Die Schutzgüter werden nicht nachteilig beeinträchtigt, Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.  
Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor, jedoch sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



.....  
Erste Bürgermeisterin E. Neppel

.....  
Architektin

**ANHÄNGE:**

- Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung für Fl.Nr. 1267 (Teil) sowie Festlegung der Kompensationsflächen von Herr Johannes Pain