

# GEMEINDE ANDECHS

LANDKREIS STARNBERG

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans

### betreffend die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gemeindeteil Machtlfing“

Grundlage der Änderung ist der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Andechs vom 14.12.2004. Die, die Flächennutzungsplanänderung umgebenden Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende des Flächennutzungsplans erläutert. Der wirksame Flächennutzungsplan kann bei der Gemeinde Andechs eingesehen werden.

Änderungsbeschluss	17.09.2013
Billigung	17.09.2013
Billigung	16.02.2016
Feststellungsbeschluss	25.07.2017
Erneute Auslegung	23.01.2018

#### Planfertigung:

Vera Winzinger  
Architektin/Stadtplanerin  
Ammerseestrasse 11  
86919 Utting Holzhausen  
t. 0171-3516979  
architektur@verawinzinger.de

## Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Andechs

In der Fassung vom 23.01.2018

### 1. Flächennutzungsplan der Gemeinde Andechs

1.1 Die Gemeinde Andechs besitzt einen Flächennutzungsplan, die Entwurfsfassung vom 14.12.2004 wurde vom Landratsamt Starnberg genehmigt. Dies ist die 17. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes.

Die 17. Änderung beinhaltet die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gemeindeteil Machtlfing“.

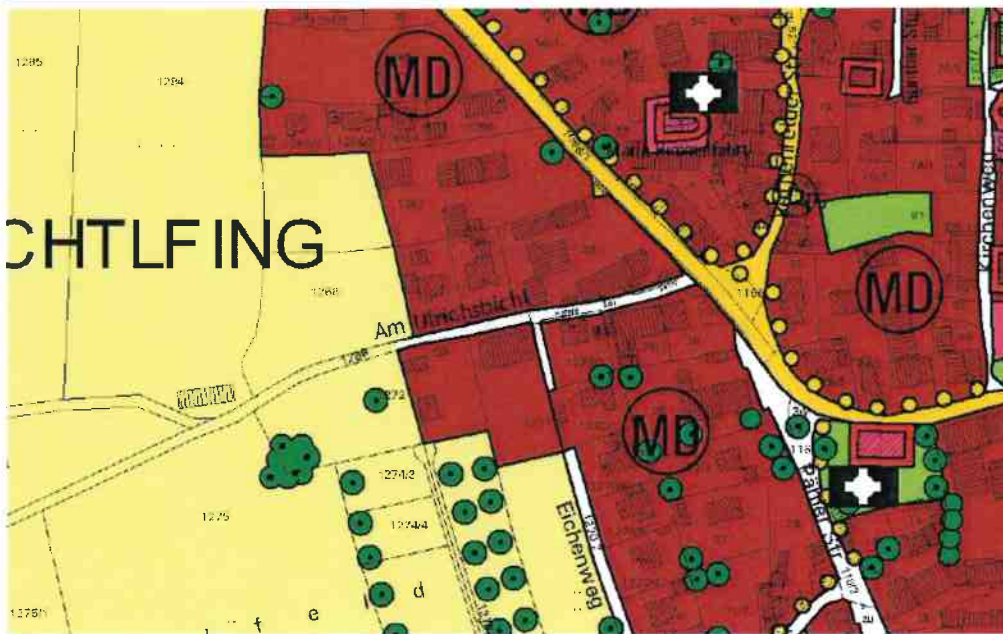
### 1.2 Bisherige Flächennutzungsplanung

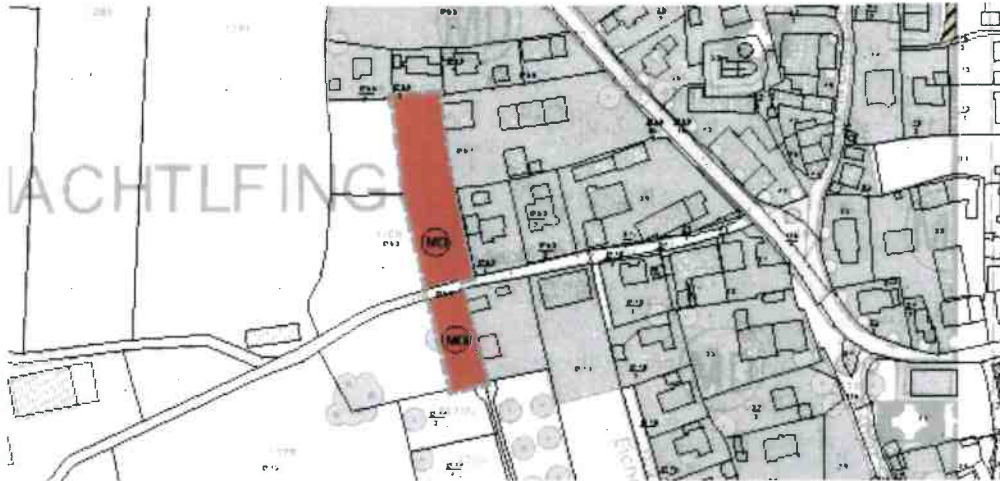
Die überplante Fläche ist bis dato als landwirtschaftliche Fläche und Feldweg im rechtgültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Die tatsächlichen Nutzungen sind Lager bzw. Gartenflächen, intensiv genutzte Wiesenflächen und gekieste Bewegungsfelder.

Die an das Wohngebiet unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund des Geländes und der Grundstücksgrößen lediglich nur noch als Wiesenflächen bzw. als Weideflächen für Pferd und Rind nutzbar. Eine landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen ist daher nur eingeschränkt möglich.

Landwirtschaftliche Betriebe im Ort sind in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt, da in unmittelbarer Umgebung die Viehhaltung bereits aufgegeben und durch Wohnnutzung ersetzt wurde. Ausgesiedelte landwirtschaftliche Hofstellen mit Milchviehhaltung (Stallgebäude) sind von den, im Planungsumgriff liegenden Parzellengrenzen mindestens 200 m entfernt.

Flächennutzungsplan vor der 17. Änderung (ohne Maßstab)



Flächennutzungsplan 17. Änderung (ohne Maßstab)**2. Örtliche Gegebenheiten****2.1** Lage des Planungsgebietes

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

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

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Machtlfing und grenzt im Norden bzw. Osten an ein Dorfgebiet und im Süden bzw. Westen an landwirtschaftliche Flächen (Außenbereich gem. § 35 BauGB).

**2.2** Erschließung

Das Planungsgebiet ist über den *Ulrichsbichl* und eine private Zufahrtsstraße an die ST 2067 *Erlinger Straße* angebunden. Die Anbindung an den Hauptort Erling erfolgt über die *Erlinger Straße*.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird kein Ausbau der Verkehrsstraße *Am Ulrichsbichl*, wie z.B. in Form einer Aufweitung vorgenommen.

**3. Planungsrechtliche Situation****3.1** Das Planungsgebiet mit den Flurnummern

Fl. Nrn. 1268/4, 1267 (Teil), 1269 (Teil) und 1272 Teil schließt eine Fläche von 2.720qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fl. Nr. 1266/3
- Im Osten durch die Fl. Nrn. 1268/1, 1267 (Teil) und 1272 (Teil)
- Im Süden durch die Fl. Nr. 1274/3
- Im Westen durch die Fl. Nrn. 1268, 1267/1 und 1272 (Teil).

Das Planungsgebiet ist über die Ortsstraße *Am Ulrichsbichl* bzw. über private Erschließungsstraßen erschlossen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren aufgestellten 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gemeindeteil Machtlfing“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB für das Gebiet geschaffen.

### 3.2 Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung soll das Dorfgebiet in Richtung Westen erweitern und eine städtebauliche Abrundung in diesem Bereich sichern. Die Flächennutzungsplanänderung schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für das Dorfgebiet. Die baurechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen und Belange werden im Parallelverfahren, der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gemeindeteil Machtlfing“ abgearbeitet.

Die bestehenden Bäume werden geschützt und die Flächen mit heimischen Gehölzen aufgewertet. Die Bebauung am westlichen Ortsrand trägt dem bereits vorhandenen Grünstrukturen in diesem Bereich Rechnung. Die Flächennutzungsplanänderung 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 Machtlfing“ 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 Wohnbaufläche zur Verfügung stehen. Auch aufgrund der überwiegend schwierigen Grundstückszuschnitte ist eine Wohnbaunutzung nur eingeschränkt möglich, da die Gemeinde auch keinerlei Flächen im Innenbereich besitzt, die sie hier anbieten könnte, erscheint die angestrebte Erweiterung städtebaulich unproblematisch und vertretbar.

### 3.3 Überörtliche Planungen - Regionalplan

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

### 3.4 Örtliche Planungen

#### 3.4.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. vom 14.12.2004 ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche und Verkehrsfläche (hier Feldweg) ausgewiesen.

#### 3.4.2 Landschaftsplan

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

#### 3.4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Überplanung 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.

#### 3.4.4 Bebauungspläne

Im Parallelverfahren wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.18 durchgeführt. Die Grünordnung mit Begründung ist teilweise aus vorgenanntem Bebauungsplan übernommen und wird bei Bedarf fortgeschrieben.

Um naturschutzfachliche wertvolle Flächen für Flora und Fauna zu erhalten und zu sichern werden im parallel geführten Bebauungsplanänderungsverfahren wichtige Einzelgehölze erhalten und neu zu pflanzende festgesetzt sowie eine Eingrünung der Grundstücke sichergestellt.

#### 4. Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Lage am Ortsrand eine wichtige ökologische Funktion und Bedeutung für das Ortsbild von Machtlfing. Deshalb ist insbesondere bei der Eingrünung der Grundstücke auf die Fernwirkung von Westen her zu achten und die Eingriffe zu minimieren.

Durch die Bebauungsplanänderung 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.

Bei der Prüfung von Maßnahmen für die Vermeidung und Minimierung des geplanten Eingriffes kommt dem naturschutzrechtlichen Belang des Artenschutzes besondere Bedeutung zu. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung des Eingriffes werden im Bebauungsplan (Parallelverfahren) festgesetzt.

#### 5. Immissionsschutz

Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen und dem damit verbundenem landwirtschaftlichen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen zu rechnen.

#### 6. Eingrünung / Grünstrukturen

##### 6.1 Planungsvorgaben

Ziel der Grünordnung ist es eine verträgliche Einbindung der Bebauung in die Topographie und somit in das Landschaftsbild sicher zustellen 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 Bedeutung ein. Deshalb ist innerhalb des Geltungsbereichs, die von West nach Ost verlaufende Gehölzgruppe zu sichern. Biotope sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

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.

## **Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Andechs**

In der Fassung vom 23.01.2018

### **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 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.

#### **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). Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG-00542.01 [STA-01] ) *Westlicher Teil des Landkreises Starnberg*.

Um die neuen Gebäude in den Bestand und die Ortsrandlage zu integrieren, sind diese den bestehenden Haustypen entlehnt und finden im gesamten Ort einheitliche 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, 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	--
Landschaftsschutzgebiet	Ja	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten; es finden keine Eingriffe statt..
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 Staubentwicklung 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 Pla-



nungsgebietes. 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 Machtfing 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)

**(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:	922,3qm * 0,35 = <u>323 qm</u>

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 Öko-konto 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 nunklar 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 Problemeikräutern 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 Ziele des Naturschutzes bleibt 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 Machtlfing. Mit der Planung erfolgt eine dorferträgliche 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.



.....  
1. Bürgermeisterin, Anna E. Neppel

.....  
Architektin, Vera Winzinger

#### ANHÄNGE:

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

