

Pflege- und Entwicklungsplan

für ein naturschutzrechtliches Ausgleichskonzept
für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
auf einer Teilfläche von Flurstück 369, Gemarkung Allach

Erläuterungsbericht

Stand 25.10.2023



Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH

Auftraggeber:

Hirmer Allach GmbH & Co. KG
Herschinger Str. 10
82346 Andechs

Auftragnehmer:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

BearbeiterInnen:



Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS DER PLANUNG.....	3
2.	PLANGRUNDLAGEN UND QUELLEN.....	3
3.	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	4
3.1.	LAGE UND ALLGEMEINE GEBIETSDESCHEIBUNG	4
3.2.	NATURRÄUMLICHE SITUATION	5
3.3.	BODEN UND TOPOGRAPHIE.....	5
3.4.	WASSERHAUSHALT	6
3.5.	KLIMA	6
3.6.	SCHUTZGEBIETE	6
3.7.	ARTEN- UND BIOTOPSCHEUTPROGRAMM.....	7
3.8.	LANDSCHEFTPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN	7
4.	IST-ZUSTAND	8
5.	EINSCHÄTZUNG DER FLÄCHE	9
6.	AUSGLEICHSKONZEPT	10
7.	BEWERTUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHME	11
8.	PFLEGEMAßNAHMEN FÜR DIE FLACHLAND-MÄHWIESE	11
9.	KONTROLLE UND MONITORING.....	12
10.	BILDERDOKUMENTATION	12

Anlagen:

Übersichtsplan Ausgleichsflächen (Stand 25.10.2023)

Bestandsplan (Stand 25.10.2023)

Pflege- und Entwicklungsplan (Stand 25.10.2023)

1. Anlass der Planung

Für das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 „Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) „Hirmerei““ im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing plant die Vorhabenträgerin Hirmer Allach GmbH & Co. KG den Neubau einer Wohnbebauung einschließlich der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Grünflächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 17.05.2022 durch das Büro bgsm Architekten Stadtplaner ermittelt und dargestellt. Es wird ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von ca. 5.564 m² ermittelt.

Als Teil des Ausgleichsbedarfs für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 soll eine geeignete Teilfläche des Flurstücks Nr. 369, Gemarkung Allach herangezogen werden. Das Flurstück besteht vollständig aus Ackerfläche und nimmt eine Gesamtfläche von 7.711 m² ein.

Das Ausgleichskonzept wird in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bewertet.

Der vorliegende Pflege- und Entwicklungsplan deckt den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf für das Vorhaben aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 von ca. 554 m² ab.

2. Plangrundlagen und Quellen

Folgende Plangrundlagen liegen dem Ausgleichskonzept zu Grunde:

- Digitales Orthophoto 40cm (DOP40) (digital), Bayerische Vermessungsverwaltung (Oktober 2023), www.geodaten.bayern.de, Lizenz: <https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40>, CC BY 4.0
- Liegenschaftskataster (ALKIS) der Gemarkung Allach (digital), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Mai 2022), erworben am 24.05.2022
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2164 „Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) „Hirmerei““ – bgsm Architekten Stadtplaner (17.05.2022)

Als Bewertungsgrundlage dient:

- Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Januar 2003)

Quellen:

- OpenStreetMap (digital), www.openstreetmap.org, Lizenz: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>, ODbL CC 2.0
- Eigene Bestandserhebungen Dragomir Stadtplanung GmbH (Geländebegehung am 20.05.2022)
- FIN-Web - raumbezogene Umweltdaten zum Naturschutz vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (digital)
- Bayern-Atlas (digitales Geoportal, zur Verfügung gestellt vom Bayerischen Staatsministerium)
- Umwelt-Atlas Bayern vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (digital)
- ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landeshauptstadt München, LfU, 2004)

- Klimaausblick für München, Climate Service Center Germany (GERICS) (2021)
- Sturm et al. „Grünlandtypen – Erkennen – Nutzen – Schützen“, Quelle & Meyer Verlag GmbH & Co, Wiebelsheim (2018)
- FFH - Lebensraumtyp 6510 – Magere Flachland-Mähwiesen, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
- Karten der Stadtklimaanalyse Landeshauptstadt München, LHM Referat für Gesundheit und Umwelt, Juli 2014
- Landschaftspflegerischer Begleitplan – Erläuterungsbericht: Bundesautobahn A 99 „Autobahnring München“, Nordschnitt Streckenteilabschnitt Langwied-Allach mit Spange Eschenried km 97+650 bis km 102+010 (Textur vom 30.04.1991 zu den Planfeststellungsunterlagen vom 30.12.1982)

3. Allgemeine Grundlagen

3.1. Lage und allgemeine Gebietsbeschreibung

Das Flurstück 369 liegt in der Gemarkung Allach, etwa 200 m westlich des Siedlungsbereichs Allachs im 23. Stadtbezirk Münchens. Um das Flurstück erstrecken sich weitläufig weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ca. 900 m östlich des Grundstückes befindet sich die Würm, ca. 750 m westlich der Baggersee eines Kieswerks und etwa 1,9 km derselben Richtung der Luß- und der Langwieder See (s. Abb. 1).



Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Lage des Flurstücks 369 im Stadtgebiet (rot umrandet), Gemarkung Allach, Datenquelle Karte: OpenStreetMap - www.openstreetmap.org, Lizenz: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>, ODbL CC 2.0 (Stand 10.10.2023)

Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 7.711 m² und wird aktuell vollständig als Ackerfläche genutzt. Westlich des Flurstücks 369 parallel zur alten Kiestrasse grenzt das Flurstück 510/18 an, auf dem sich ein wegbegleitender Grünstreifen mit einer Baumreihe befindet. Daran wiederum grenzt ein geschotterter Fuß- und Radweg an, der zwischen der Ausgleichsfläche und dem kartierten Biotop Nr. M-0052-001 verläuft. Die westlich an den Fuß- und Radweg angrenzende Kiestrasse ist ein bewachsener Wall, der mit halboffenen Kiesflächen und Totholzhaufen durchsetzt ist. Auf dem Wall befinden sich vereinzelte Sträucher und Bäume. Südlich des Flurstücks 369 befinden sich Kleingärten, die durch verschiedenen Heckenpflanzungen eingefriedet sind (s. Abb. 2). Zwischen den Kleingärten und dem Acker liegt das Flurstück 350,

das ausschließlich aus einer Rasenfläche besteht, die zum Zeitpunkt der Begehung gemäht war und augenscheinlich als Zugang zu den Kleingartengrundstücken genutzt wird.

Als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 wird die westliche Teilfläche des Flurstücks 369 herangezogen.



Abbildung 2: Für das vorliegende Ausgleichskonzept benötigte Teilfläche (Gelb hinterlegt) des Flurstücks Nr. 369 (rot umrandet) der Gemarkung Allach mit angrenzender Kiestrasse (rote Schraffur), Luftbildquelle: BVV (Stand 10.10.2023), www.geodaten.bayern.de, Lizenz: <https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40>, CC BY 4.0

3.2. Naturräumliche Situation

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland mit Isar-Inn-Schotterplatten“ (nach Ssymank) sowie im Westen der Naturraum-Einheit „Münchner Schotterebene“ nach Meynen / Schmithüsen. Die Menzinger Schotterzunge befindet sich zwischen der Mooslandschaft im Westen und der Würmaue im Osten. Der typische Charakter des Naturraums Münchner Schotterebene ist eine weitgehend flache Landschaft, welche von Süd nach Nord leicht abfällt (nach Informationen aus dem ABSP Bayern, Stadt München).

Als potenziell natürliche Vegetation im Gebiet wird in FIN-Web ein Waldgersten-Buchenwald mit Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich Waldzist-Eschen-Hainbuchenwald angezeigt.

3.3. Boden und Topographie

In der Münchner Schotterebene befinden sich die mittel- bis tiefgründigen Schotterverwitterungsböden im Süden der Stadt, da dort die fluvioglazialen karbonatreichen Schotter der Würmeiszeit, die Niederterrassenschotter, die Bodenbildung beeinflusst haben. Im Spätglazial wurden die nach Norden ausdünnenden Schotterzungen auf die Niederterrassenschotter aufgeschüttet. Von Süd nach Nord nimmt in der Münchner Ebene der

Humusgehalt der flachgründiger werdenden Böden zu (nach Informationen aus dem ABSP Bayern, Stadt München).

Der vorherrschende Bodentyp für das Untersuchungsgebiet ist nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Maßstab 1:25.000) fast ausschließlich (Acker-)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Der höchste Punkt des Flurstücks 369 liegt süd-westlich mit 507,60 m ü. NN, der tiefste Punkt liegt nord-östlich mit 506,60 m ü. NN, das Flurstück weist keine bewegte Topographie auf.

Im östlichen Teil des Flurstücks liegt das Bodendenkmal D-1-7834-0088 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Das Flurstück ist nach Auskunft des RKU nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet und es liegen keine Hinweise auf eine kontaminationsrelevante Nutzung vor.

3.4. Wasserhaushalt

Es liegen keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet und es handelt sich nicht um ein Überschwemmungs- oder Hochwassergebiet.

Der nach Norden flachgründiger werdende Boden wird in der Hinweiskarte zu hohen Grundwasserständen auch im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche als potenziell von hohen Grundwasserständen betroffen eingestuft. Gemäß dem ABSP Bayern herrscht ein sehr hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers im Untersuchungsgebiet.

In ca. 1,5 km Luftlinie in nord-westlicher Richtung befindet sich die Wasserstand-Messstelle Nr. 16127 Allach 289A, welche bei einer Geländehöhe von 502,50 m ü. NN einen mittleren Wasserstand seit 1938 bei 498,86 m ü. NN und am 30.05.2022 einen Flurabstand von 4,23 m u. Geländeoberkante verzeichnet hat. In ca. 2,2 km Luftlinie in süd-östlicher Richtung befindet sich die Wasserstand-Messstelle Nr. 16710 Obermenzing Q 2, welche bei einer Geländehöhe von 515,93 m ü. NN einen mittleren Wasserstand seit 2009 bei 509,33 m ü. NN und am 30.05.2022 einen Flurabstand von 7,41 m u. Geländeoberkante verzeichnet hat.

Gemittelt ergibt sich für das Untersuchungsgebiet mit einer durchschnittlichen Höhe von 507,10 m ü. NN ein Flurabstand von ca. 5 m u. Geländeoberkante.

3.5. Klima

Das langjährige Jahresmittel liegt für München und die angrenzenden Landkreise bei 8,3 °C mit einer im mittleren Jahresverlauf geringsten monatlichen Jahresmitteltemperatur im Januar von -0,9 °C und der höchsten im Juli bei 17,6 °C.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme beträgt 958,7 mm. Die geringsten Niederschläge treten im Februar mit einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von 49,4 mm auf, die höchsten im Juni mit durchschnittlich 124,8 mm.

Gemäß der Karte 10 der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München sind die Grün- und Freiflächen im Umkreis der Ausgleichsfläche hohe Kaltluftlieferanten mit einem hohem Volumenstrom, das Flurstück 369 befindet sich nicht in einer Kaltluftleitbahn. Nachts nimmt die Lufttemperatur in 2 m über Grund bis zum frühen Morgen -5 bis -6 °C ab, weshalb die nächtliche Abkühlung als hoch eingewertet wird (Karte 4). Gemäß der Karte 11 kommt dem Gebiet eine mittlere bioklimatische Bedeutung zu.

3.6. Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen nicht im Bereich der Ausgleichsfläche und deren näherer Umgebung.

Westlich an die geplante Ausgleichsfläche angrenzend befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. M-0052-001 „Reichsautobahntrasse westlich Allach“. Im Biotop sind zu 30 % basenreiche Magerrasen, zu 10 % magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, zu 5 % wärmeliebende Ruderalfluren, zu 5 % Rohboden und zu 5 % trockene Initialvegetation verzeichnet.

Durch die Herstellung der Ausgleichsfläche können die bestehenden Strukturen des Biotops Nr. M-0052-001 erweitert und gestärkt werden.

3.7. Arten- und Biotopschutzprogramm

Gem. Karte N (Natur- und stadträumliche Gliederung) liegt der Münchener Stadtbezirk Allach innerhalb der Menzinger Schotterebene, die zu den Schotterfluren der Münchener Ebene gehört.

Die ökologischen Bodenfunktionen der Fläche sind gem. Karte R 1 als Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion ausgewiesen. Gem. Karte R 2 befindet sich das Flurstück im Bereich mit sehr hohem Kontaminationsrisikos des Grundwassers.

In der Karte A 3 mit den Zielen und Maßnahmen ist für den Bereich, in dem das Flurstück 369 liegt, eine Ausdehnung und Entwicklung von Trockenstandorten vorgesehen. Seltene Arten, wie u.a. Wechselkröte, Steinschmätzer, Heidelerche, Flussregenpfeifer, Blauflügelige Ödlandschrecke und Idas-Bläuling sollen dabei gefördert werden. Weiterhin wird die Förderung von extensiv genutztem Grünland genannt.

Im Textteil des ABSP sind unter Arten und Lebensräume für den Nutzungstyp Acker folgende für die Fläche des Flurstückes 369 passende Ziele genannt:

- #1: Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland bzw. Förderung des ökologischen Landbaus insbesondere auf Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion sowie auf Böden mit hohem Grundwasserkontaminationsrisiko
- #3: Erwerb von Äckern auf sehr trockenen Standorten als Vorratsflächen für die Kompensation von Eingriffen in Trockenbiotop (Ökokonto Ausgleichsmaßnahmen)
- #4: Erhalt bzw. Neuschaffung von Kleinstrukturen auf Ackerflächen (Brachen, Wiesenwege, Raine, Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume)

Als Maßnahmen werden genannt:

- Biotoppflegemaßnahmen zur Sicherung wertvoller Magerstandorte, z.B. Entbuschungsmaßnahmen
- Standort- und fachgerechte Bodenbewirtschaftung durch witterungs- und standortangepasste Bodenbearbeitung und einen reduzierten, bedarfs- sowie zeitangepassten Pflanzenschutz und Düngemittleinsatz
- Entwicklung von Pflegekonzepten für Mahd bzw. Beweidungsflächen; Förderung extensiver Schafbeweidung (keinesfalls Pferchung)

3.8. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der Erläuterungsbericht zum Planfeststellungsverfahren der Bundesautobahn A 99 „Autobahnring München“ vom 30.04.1991 beschreibt vor allem die westlich des Flurstücks 369 gelegene Kiestrasse, die damals entwickelt wurde, wie im Textteil des landschaftspflegerischen Begleitplans vorgesehen. Diese wird als Sekundär-Heide bezeichnet mit dem Entwicklungsziel zu einem übergeordneten Vernetzungskorridor zu werden, indem im Umfeld der Kiestrasse neue Lebensräume entwickelt bzw. verbleibende Teilebensräume gestärkt werden sollen.

4. Ist-Zustand

Der aktuelle Zustand der geplanten Ausgleichsfläche wurde bei einer Begehung am 20.05.2022 bewertet. Zu diesem Zeitpunkt wurde das Flurstück intensiv ackerbaulich genutzt, vermutlich für den Anbau von Sonnenblumen (s. Abb. 3). Am südlichen Randbereich, zwischen den Kleingartengrundstücken und dem Flurstück 369 befindet sich ein intensiv gepflegter Rasenstreifen. Zwischen dem westlich vorhandenen Fuß- und Radweg und dem Flurstück Nr. 369 befindet sich ein wegbegleitender Grünstreifen mit vereinzelt Bäumen. Hier kommen Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*) vor. Der Grünstreifen weist einen hohen Grasanteil aus Gewöhnlichem Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Glatt-Hafer (*Arrhenatherum elatius*), Flaumigem Wiesenhafer (*Avenula pubescens*), Einährigem Rispengras (*Poa annua*) und Taube Trespe (*Bromus sterilis*) auf.

Eine kennzeichnende Art des intensiv gepflegten Rasenstreifens ist insbesondere Weiß-Klee (*Trifolium repens*) mit einem sehr hohen Deckungsgrad. Häufige Arten des wegbegleitenden Grünstreifens waren Spitz- (*Plantago lanceolata*) und Breit-Wegerich (*Plantago major*) sowie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*). Untergeordnet konnten Gräser festgestellt werden, die auf Grund der Mahd nicht näher bestimmt werden konnten.

Weitere Arten des Graswegs und des Grünstreifens:

- Große Brennnessel (*Urtica dioica*)
- Wilde Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Echtes Labkraut (*Gallium verum*)
- Gemeine Schafgabe (*Achillea millefolium*)
- Rotklee (*Trifolium pratense*)
- Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*)
- Gewöhnliche Goldrute (*Solidago virgaurea*)
- Gemeiner Odermennig (*Agrimonia eupatoria*)
- Acker-Minze (*Mentha arvensis*)
- Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*)
- Königskerze (*Verbascum spec.*)
- Jakobs-Greiskraut (*Jacobaea vulgaris*)
- Kriechendes Fingerkraut o. Gewöhnliches Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla repens* o. *Potentilla verna*)
- Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*)
- Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gänseblümchen (*Bellis perennis*)
- Quendel-Ehrenpreis (*Veronica serpyllifolia*)
- Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*)
- Klatschmohn (*Papaver rhoeas*)
- Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*)
- Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*)
- Acker-Vergissmeinnicht (*Myosotis arvensis*)
- Feld-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*)
- Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*)

Viele der vorgefundenen Arten lassen darauf schließen, dass es sich um einen nährstoffreichen Boden handelt.



Abbildung 3: Blick auf Flurstück 369 in Richtung Norden, im Westen Randvegetation
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Abbildung 4: Grasweg zwischen Flurstück Nr. 369 und südlich gelegenen Kleingärten
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Abbildung 5: Vegetation des Grünstreifens westlich des Flurstücks Nr. 369
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Abbildung 6: Grünstreifen westlich des Flurstücks Nr. 369
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

5. Einschätzung der Fläche

Die Fläche kann in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dem Biotoptyp „Acker“ zugeordnet werden. Aufgrund der intensiven Nutzung weist die Fläche eine sehr geringe Artenvielfalt auf (s. Kapitel 4). Für Bodenbrüter ist die Fläche auf Grund der westlich und südlich angrenzenden Gehölzstrukturen ungeeignet.

Durch die Extensivierung der Nutzung und Entwicklung von artenreichen Grünflächen durch Neuansaat kann die ökologische Bedeutung des Gebietes deutlich erhöht werden. Eine naturschutzfachliche Aufwertung ist somit möglich und sinnvoll. An das Flurstück 369 grenzt im Westen die Kiestrasse an. Es ist zu empfehlen, die linearen Strukturen der Kiestrasse zu ergänzen bzw. zu erweitern. Dadurch können auch die Ziele des ABSPs für Arten und Lebensräume unterstützt werden.

Weiterhin ist das Flurstück Nr. 369 als Ausgleichsfläche geeignet, da sie sich im selben Naturraum (Münchner Schotterebene), wie der Eingriffsort befindet.

Die Fläche ist gem. ABSP als Fläche mit geringer Ertragsfunktion ausgewiesen. Dadurch ist sie gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorrangig als Ausgleichsfläche zu nutzen.

6. Ausgleichskonzept

Im Folgenden wird das geplante Zielbiotop beschrieben. Die genaue Lage der Biotopfläche kann der zeichnerischen Darstellung des Pflege- und Entwicklungskonzepts entnommen werden. Anschließend erfolgt eine Bewertung der geplanten Aufwertungsmaßnahmen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Die Ausgleichsfläche soll vorrangig als extensives Grünland angelegt werden.

Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte

Auf einer Fläche von ca. 554 m² soll eine artenreiche Extensivwiese mittlerer Standorte (FFH- LRT 6510) entwickelt werden. Die Vegetation in den Randbereichen des Ackers deutet darauf hin, dass von (trockenen bis) mittleren Standortverhältnissen auszugehen ist.

Kennzeichnende Arten sollen z.B. Gewöhnliche Schafgabe (*Achillea millefolium* agg.), Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum* agg.), Zittergras (*Briza media*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra* agg.), Flaumiger Wiesenhafer (*Helictotrichon pubescens*), Witwenblume (*Knautia arvensis*), Acker- Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), Gras-Sternmiere (*Stellaria graminea*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Wiesen-Goldhafer (*Trisetum flavescens*) und Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*) sein.

Hinweis: Es ist regionales Saatgut bzw. Wiesendrusch mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu verwenden. Innerhalb eines repräsentativen, ca. 3 x 10 m Flachland-Mähwiesenstreifens müssen mindestens 25 krautigen Wiesen-Arten, davon 12 der oben genannten Arten vorkommen.



Abbildung 7 : Plan des Pflege- und Entwicklungsplanes als Anlage zum Erläuterungsbericht, Datenquelle
Luftbild: BVV (Stand 10.10.2023), www.geodaten.bayern.de,
Lizenz: <https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40>, CC BY 4.0

7. Bewertung der Ausgleichsmaßnahme

Eine Bewertung der Maßnahme erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Januar 2003).

Nach dem Leitfaden kommt eine anrechenbare Aufwertung dann in Betracht, wenn eine Verbesserung des Ausgangszustands (siehe Listen 1a bis 1c im Leitfaden) um eine Wertstufe erfolgen kann. Abweichend davon kann der Ausgleich durch Wertverbesserung innerhalb einer Kategorie erreicht werden. In diesem Fall verringert sich die anrechenbare Ausgleichsfläche. Ebenso erhöht sich die anrechenbare Ausgleichsfläche, wenn der Ausgleich durch Wertverbesserung um mehrere Kategorien erreicht wird.

Die bestehende Ackerfläche kann als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert) klassifiziert werden. Als Zielbiotop soll eine Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte hergestellt werden.

Der Biotoptyp Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte kann als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, oberer Wert) eingeordnet werden. Dem Ziel des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) zur Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland wird damit entsprochen.

Der Ausgleichsbedarf von ca. 554 m² ist auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 369, Gemarkung Allach zu erbringen und kann gemäß untenstehender Tabelle erzielt werden.

Ausgangsbiotop	Kat.	Zielbiotop	Kat.	Grundfläche in m ²	Faktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche in m ²
Acker	1	Flachland- Mähwiese mittlerer Standorte	2	Ca. 554	1,0	Ca. 554
Grundfläche				Ca. 554		
Erbrachter Ausgleich						Ca. 554

8. Pflegemaßnahmen für die Flachland-Mähwiese

Die Wiese ist extensiv zu pflegen. Dafür soll sie in den ersten zehn Jahren dreimal jährlich gemäht werden. Die Mahdintensität kann über die Monitorings nach Bedarf angepasst werden. Die erste Mahd soll im Mai durchgeführt werden, die zweite im Juli, die dritte im September/ Oktober.

Das Schnittgut ist abzufahren. Je Jahr ist alternierend bei der Mahd jeweils eine Fläche von 10% der Gesamtfläche, stehen zu lassen. Die Fläche wird bei der nächsten Mahd wieder mitgemäht und ein anderer Altgrasstreifen wird belassen. Langfristig kann, je nach Entwicklung und Wüchsigkeit der Fläche, das Mahdregime angepasst werden, dies ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Allgemein gilt: Innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche ist die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln unzulässig. Abweichungen vom Pflegekonzept sind vorab mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

9. Kontrolle und Monitoring

Das strukturelle Monitoring/ Pflegekontrolle soll jährlich im Zeitraum der Entwicklungspflege (3. bis 20. Jahr), somit mit einer Dauer von 18 Jahren, durchgeführt werden, um den aktuellen Zustand bzw. die Entwicklung der Fläche zu ermitteln. Ein zusätzliches Monitoring der Zielarten soll im 5., 10., 15. und 20. Jahr stattfinden. Der zuständigen Naturschutzbehörde ist darüber jeweils eine kurze Dokumentation vorzulegen.

10. Bilderdokumentation

Alle Bilder wurden am 20.05.2022 aufgenommen.



Blick auf die Untersuchte Fläche in Richtung Süden

Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Wall der Kiestrasse westlich an das Flurstück Nr. 369 angrenzend

Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Rad- und Fußweg zwischen Kiestrasse und Flurstück Nr. 369, Blick Richtung Süden

Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Blick in Richtung Osten auf das Flurstück Nr. 369 von Grasweg südlich ebendieses Flurstücks aus

Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



*Bepflanzung des Ackers, des das Flurstück Nr. 369
gänzlich einnimmt*
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene
Aufnahme



*Blick auf die untersuchte Fläche in Richtung
Südosten mit Vegetation des Grünstreifens entlang
des Fußwegs im Westen*
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene
Aufnahme



*Im Osten an die Flurstücke Nr. 369 und 371
angrenzendes Rapsfeld*
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene
Aufnahme



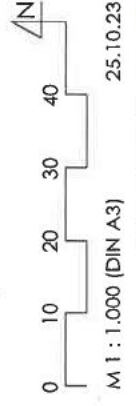
*Höher gewachsene Wiese mit Rosensträuchern,
südwestlich an das Flurstück Nr. 369 angrenzend*
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene
Aufnahme

Übersicht Ausgleichsflächen



LH München
Bebauungsplan Nr. 2164
"Hirmerei"

Pflege- und Entwicklungs-
konzept



DRAGOMIR
STADTPLANUNG



BESTANDSPLAN

Umgrenzung Flurstück
Nr. 369, Gemarkung Allach,
ca. 7.711 m²

Ackerfläche, ca. 554 m²,
Kategorie I*

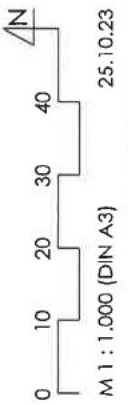
Kartiertes Biotop Nr.
M-0052-001

* Bewertung in Anlehnung an den
Leitfaden "Bauen im Einklang mit
Natur und Landschaft (ergänzte
Fassung)" des Bayerischen Staats-
ministeriums für Landesentwicklung
und Umweltfragen, Stand 2.
erweiterte Auflage, Januar 2003

Für genauere Ausführungen wird auf
den Erläuterungsbericht verwiesen.

**LH München
Bebauungsplan Nr. 2164
"Hirmerei"**

Pflege- und Entwicklungs-
konzept





PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSPLAN

Flachland-Möhfwiese mittlerer Standorte

Sonstiges

Umgrenzung Flurstück Nr. 369, Gemarkung Allach, ca. 7.711 m²

Untersuchungsgebiet BP 2164

Kartiertes Biotop Nr. M-0052-001

* Bewertung in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 2. erweiterte Auflage, Januar 2003

Für genauere Ausführungen wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.



PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSPLAN

- Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte
- Sonstiges**
- Umgrenzung Flurstück Nr. 369, Gemarkung Allach, ca. 7.711 m²
- Untersuchungsgebiet BP 2164
- Kartiertes Biotop Nr. M-0052-001

* Bewertung in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 2. erweiterte Auflage, Januar 2003

Für genauere Ausführungen wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.