

ANTRAG AUF EINRICHTUNG EINES PRIVATEN ÖKOKONTOS

AUF DER FL. NR. 534, GEMARKUNG GEISELBULLACH,
GEMEINDE OLCHING, LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

Erläuterungsbericht



ANTRAGSTELLER:

Robert Osterried
Am Hartfeld 20
86495 Eurasburg

PLANUNG:

Büro für Geo-Ressourcen
Beratung und Entwicklung
Dr. Wolfgang Schmid
Max-Planck Straße 4
81675 München



BEARBEITUNG:

Dr. Wolfgang Schmid (Diplom-Geologe)
N. Däubler (B.Sc. Biologie)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'N. Däubler'.

Aufgestellt am:

München, den 16.01.2026

Anlagenverzeichnis

Anlage 01:	Topographische Übersicht	M 1:25.000
Anlage 02:	Umweltthematischer Übersichtsplan	M 1:10.000
Anlage 03:	Bestandsplan	M 1:500
Anlage 04:	Schnitte Bestand	M 1:500
Anlage 05:	Plan Zielzustand	M 1:500
Anlage 06:	Schnitte Zielzustand	M 1:500

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
2. Standort-/Bestandsbeschreibung.....	1
3. Besitzverhältnisse	6
4. Beschreibung der Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung	7
4.1 Ausgleichsberechnung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung	7
4.2 Beschreibung der Aufwertungsmaßnahmen	9
4.2.1 Umsetzung.....	9
4.2.2 Pflegemaßnahmen	11
Quellen	12

1. Einleitung

Der Antragsteller Robert Osterried beabsichtigt die Einrichtung eines privaten Ökokontos auf der Fl. Nr. 534 der Gemarkung Geiselbullach, Gemeinde Olching, Landkreis Fürstenfeldbruck.

Mit der Erstellung der erforderlichen Planung wurde das Büro für Geo-Ressourcen, Beratung und Entwicklung, in 81675 München beauftragt.

2. Standort-/Bestandsbeschreibung

(siehe Bestandsplan, Plan Nr. 03 und Umweltthematischer Übersichtsplan, Plan Nr. 02)

Das als Ökokonto vorgesehene Flurstück 534 in der Gemarkung Geiselbullach, Gemeinde Olching, Landkreis Fürstenfeldbruck liegt östlich von Olching und weist eine Gesamtgröße von etwa 6.480 m² auf.

Die Fläche hat nur eine Breite von etwa 26 m, erstreckt sich jedoch über eine Länge von 244 Meter. Entlang der Längsseiten ist die Fläche überwiegend beidseitig mit Fichten mittleren Alters bestanden. Im Südwesten wird sie durch die Gröbenzeller Straße mit der Fl. Nr. 492/5 begrenzt und im Nordosten vom „Forellenbach“, gefolgt von einem landwirtschaftlichem Weg mit der Fl. Nr. 532/5. Nördlich an die Vorhabensfläche angrenzend befindet sich zunächst im Nordwesten eine Fläche gemischter Nutzung (Fl. Nr. 533/3), gefolgt von einer kleinen unkultivierten Teilfläche (Fl. Nr. 533/12) und abschließend mit einem Gehölzbestand (Fl. Nrn. 533/11 und 533/10) im Nordosten. Südlich schließt über die gesamte Länge eine unkultivierte Fläche (Streuwiese in Entwicklung, Fl. Nr. 535) an.

Das gegenständliche Flurstück lässt sich grob in zwei Teilflächen untergliedern: Die südwestliche Fläche besteht aus mäßig extensiv genutztem Grünland (mit Beweidung) und aus einem nordöstlichen Teil, welcher als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) ausgewiesen ist.

Landschaftsbestandteil LB (§29 BNatSchG) & Landschaftsschutzgebiet LSG (§ 26 BNatSchG): „Graßlfinger Moos“ (Gem. Olching)

Dieser geschützte Landschaftsbestandteil gehört zum Graßlfinger Moos und nimmt etwa 45 % der Planungsfläche ein (siehe Abb. 1). Mittlerweile ist dieses postglaziale Niedermoor fast vollständig melioriert und abgetorft, sodass nur noch inselartige Restflächen existieren.



Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Olching mit den geschützten Landschaftsbestandteilen (schwarz gestrichelte Umrandung) auf der Planungsfläche sowie im Umkreis.

Dieser Teil des Flurstücks wurde früher als Streuwiese genutzt und liegt mittlerweile seit etwa 20 Jahren brach, wodurch die Fläche aktuell von Sukzession beherrscht wird. Dies führte zur Ausbildung/Entstehung von „Pseudoröhrichten“, wodurch die Fläche stark verschilft (*Phragmites australis*) und kaum mehr von echten Schilf-Landröhrichten zu unterscheiden ist. Zudem sind auch etwa 563 m² mit Gehölzsukzession bestanden, wobei es sich hauptsächlich um Arten wie Weiden (*Salix spec.*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) und Roten Hartriegel (*Cornus sanguinea*) handelt.

Im Nordosten ist die Fläche beidseitig von größeren Gehölzbeständen umgeben, die hauptsächlich aus Laubgehölzen und einigen Fichten bestehen. Der dichte Bestand lockert sich südlich in Richtung Grünland jedoch auf, sodass hier nur noch einzelne junge Bäume (Rotbuche, Birke) entlang der Flurgrenze zu finden sind.



Abbildung 2: Blick vom Grünland in Richtung Nordosten auf die Schilffläche (geschützter Landschaftsbestandteil).
(Februar 2022)



Abbildung 3: Gehölzsukzession innerhalb der Schilffläche des geschützten Landschaftsbestandteils. (Februar 2022)

Mäßig extensiv genutztes Grünland:

Das Grünland umfasst ca. 3.462 m² und wird aktuell als Weidefläche (für Pferde) genutzt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich zudem ein Strommast inmitten der Fläche.

Südlich entlang der Flurgrenze wird die Wiese über die gesamte Länge von einer Baumreihe aus Nadelgehölzen (Fichten) begrenzt, welche im Südwesten noch eng zusammenstehen und in Richtung Nordosten lückiger bestanden sind. Auch nördlich grenzen Fichtenreihen an das Grünland an, welche dort jedoch überwiegend 2-reihig sind. Lediglich in der Mitte, an die kultivierte Nachbarfläche anschließend, befinden sich außer zwei einzeln stehenden Birken keine weiteren Gehölze.



Abbildung 4: Blick von der Gröbenzeller Straße auf das Grünland in Richtung Nordosten. (Februar 2022)

Naturräumliche Gegebenheiten allgemein:

Die gegenständliche Fläche gehört gemäß dem Fachinformationssystem (FIN-Web) zu der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ und dem ABSP-Naturraumziel „Münchener Ebene“. Darüber hinaus ist sie Teil des BayernnetzNatur-Projekts „Wechselkröte im Raum München“.

Das Gebiet ist Teil der Naturraum-Untereinheit „Münchener Ebene“, welche aus Niederterrassen- und Schotterfeldern der nacheiszeitlichen Schmelzwässer entstanden sind. Durch Grundwasserströme im Schotterkörper, die nach Norden und Nordosten fließen und dort zum Teil an die Oberfläche treten, bildeten sich ausgedehnte Niedermoore, wie das Dachauer und Erdinger Moos. Ein Restbestand vom westlichen Teil des Dachauer Moores ist das um die Planungsfläche gelegene „Graßfinger Moos“, welches nur noch wenige inselartige naturschutzrelevante Restflächen beinhaltet. Die wertvollsten Flächen hierunter sind vor allem Streuwiesen sowie deren Brachestadien.

Boden:

Im Norden der Münchener Ebene treten aufgrund von wasserundurchlässigen Schichten der Oberen Süßwassermolasse aus dem Tertiär kalkreiche Grundwasserströme an die Oberfläche, wodurch sich dort viele Feucht- und Nasslebensräume gebildet haben. Vorherrschend dort sind entwässerte Niedermoorböden vorhanden und im Bereich von Gröbenzell kommt aufgrund der Kalkausfällung des Grundwassers grauweißer Almkalk vor.

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern besteht der Boden im Planungsgebiet vorherrschend aus „Niedermoor und gering verbreitetem Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum“ (Stand 2020).

Durch eigens durchgeführte Bohrungen zeigte sich, dass der Oberboden im südwestlichen Bereich des Grünlands dunkelbraun, schluffig, lehmig und schwach kiesig bis etwa 30 cm unter Geländeoberkante ist. Eine weitere Bohrung innerhalb der LB-Fläche zeigte einen kiesigen Oberboden, gefolgt von mineralischem Substrat bis ca. 40 cm u.GOK und ab etwa 50 – 100 cm u.GOK eine Torfschicht.

Biotopkartierung:

Direkt auf der Planungsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, jedoch finden sich in näherer Umgebung mehrere geschützte Teilflächen des „Graßfinger Moos“. Diese umfassen zum einen den „südwestlichen Teil“ (7734-0235) und zum anderen die geschützten Landschaftsbestandteile „LB-Bestände“ (7734-0237) des Graßfinger Moores. Das nächstgelegene Biotop liegt nördlich in einer Entfernung von etwa 40 Metern, im Osten und Süden liegen diese jeweils ca. 86 m entfernt.

Potentielle natürliche Vegetation (Pot.Nat.Veg.):

Die potentielle natürliche Vegetation im Vorhabensgebiet setzt sich aus Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald im Komplex mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald zusammen. Örtlich auch mit Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, Stand 1999):

Die Münchener Ebene ist aufgrund der geologischen Verhältnisse ein Schwerpunkt der Niedermoorbildung in Bayern. Der Boden im Norden des Gebietes ist geprägt von wasserstauenden Molasseschichten des Tertiärs, wodurch dort das Grundwasser an die Oberfläche tritt und zur Bildung von vielen Feucht- und Nasslebensräumen geführt hat. Dadurch entstanden ausgedehnte Quell- und Sickermoore (Niedermoorgebiete), wie das Dachauer und Erdinger Moos. Die noch bestehenden Moorreste im Landkreis Fürstentfeldbruck werden heute als Überacker- und als Graßfinger Moos bezeichnet, welche beide als Schwerpunktgebiete für den Naturschutz nach ABSP ausgewiesen sind.

Das Graßfinger Moos ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen und umfasst zudem geschützte Landschaftsbestandteile, wozu vor allem Moore und Streuwiesen gehören. Die naturschutzfachlich wertvollsten Bestände hierunter sind Streuwiesen sowie deren Brachestadien.

3. Besitzverhältnisse

Das als Ausgleichsfläche vorgesehene Grundstück steht im Eigentum von:

Flächen:

Fl. Nr. 534

Flächeneigentümer:

Robert Osterried
Am Hartfeld 20
86495 Eurasburg

4. Beschreibung der Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung

Durch die geplanten Maßnahmen auf der Fl. Nr. 534 soll die ca. 6.480 m² große Fläche naturschutzfachlich aufgewertet werden. Hierbei stehen zwei Hauptziele für die Entwicklung im Vordergrund: Das Grünland im südwestlichen Teil soll weiterhin bestehen bleiben und als artenreiche Extensivwiese feuchter Standorte etabliert werden. Für den aktuell unkultivierten Landschaftsbestandteil (LB) im Nordosten ist die Schaffung einer artenarmen Pfeifengraswiese vorgesehen.

4.1 Ausgleichsberechnung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung

Die Bayerische Kompensationsverordnung regelt unter Anwendung der Biotopwertliste Inhalt, Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen und zur Bewirtschaftung und Pflege, erforderliche rechtliche Sicherungen der Ausgleichs- und Ersatzflächen nach §15 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG, die Höhe von Ersatzzahlungen und das Verfahren zu ihrer Erhebung. Zusätzlich trifft sie Aussagen zu dem in §17 BNatSchG geregelten Verfahren für Entscheidungen und Maßnahmen in der Eingriffsregelung und zum Kompensationsflächenverzeichnis.

Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen gemäß §15 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wodurch der Kompensationsbedarf vermindert wird. Für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden, wird basierend auf der vorliegenden Lebensraumausstattung vor dem Eingriff bzw. zu Beginn der Rekultivierung der Kompensationsbedarf (in Wertpunkten = Punkte je Quadratmeter) ermittelt, der sich unter Berücksichtigung der relevanten Schutzgüter aus den erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Eingriff ergibt.

Flächenbezogen ermittelbare Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben den Kompensationsumfang, der dem Kompensationsbedarf entsprechen muss. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vorzugsweise wieder im Wirkraum umzusetzen, können jedoch auch auf externen Flächen umgesetzt werden.

Die für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen werden durch das Landesamt für Umwelt im Kompensationsverzeichnis als Teil des Ökoflächenkatasters erfasst (BayNatSchG, Art 9 u. 46). Eine „Bevorratung vorgezogener Maßnahmen“ durch sogenannte Ökokonten wird durch das BNatSchG, § 6, ermöglicht. Solche Maßnahmen müssen die Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 BNatSchG erfüllen und ohne rechtliche Verpflichtung

durchgeführt werden. Sie dürfen keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch nehmen sowie keinen Programmen und Plänen nach den §§ 10 und 11 widersprechen. Zusätzlich muss eine Dokumentation des Ausgangszustandes vorliegen. Die Bayerische Kompensationsverordnung legt zudem fest, dass Ökokontoflächen eine Mindestfläche von 2.000 m² aufweisen oder mindestens 15.000 Wertpunkte erbringen müssen.

Die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV; 2014) ergibt für die geplanten Maßnahmen folgende Ergebnisse:

Ausgangs- zustand	Prognosezustand (Prognosezustan d nach 25 Jahren)	Aufwert ung	Bewertungs- faktor (gem. uNB FFB)	Fläche (m²)	Kompensations- umfang (WP) (WP*Flächengröße)
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland WP 6	G214 Artenreiches Extensivgrünland, feuchter Standorte WP 12*	+ 6	1,0	3.555	21.330
LB – Fläche					
R111 Schilf-Landröhricht WP 10	G321 Artenarme Pfeifengraswiesen WP 10	---	0,5	2.362	----
B13 Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium WP 6		+ 4	1,0	563	2.252
Gesamt:				6.480 m²	23.582 WP

Der gesamte Kompensationsumfang umfasst somit 23.582 Wertpunkte.

4.2 Beschreibung der Aufwertungsmaßnahmen

(siehe Plan Zielzustand, Plan Nr. 05)

Ziel der naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen ist die Etablierung von artenreichem Extensivgrünland feuchter Standorte, sowie einer artenarmen Pfeifengraswiese auf der Fläche des geschützten Landschaftsbestandteils.

4.2.1 Umsetzung

Umsetzung artenreiches Extensivgrünland, feuchter Standorte (G214):

Für die Erstellung des artenreichen Extensivgrünlandes auf ca. 3.555 m² wird der Boden bei trockenem Wetter (im April) mit einer Kreiselegge, einer Bodenfräse oder einem Kreiselgrubber einige Zentimeter tief aufgerissen. Dieser Vorgang wird zwei Wochen später nochmals wiederholt. Durch das Aufreißen des Oberbodens wird diesem zum einen Wasser entzogen, wodurch die dortige Vegetation zusätzlich geschwächt wird und zum anderen werden dadurch Keimungsnischen geschaffen. Nach weiteren zwei Wochen wird dann das neue Saatgut aufgebracht. Dies sollte kurz vor angesagtem Niederschlag erfolgen, damit die Samen ausreichend Feuchtigkeit zum Quellen und Keimen haben.

Die Anlage der Extensivwiese erfolgt dann direkt per Aussaat. Um neben einer artenreichen Blumenwiese auch Pflanzenarten feuchter Standorte einzubringen, empfiehlt sich als Saatgut eine Mischung aus einer artenreichen Blumenwiese, sowie einer Feuchtwiese. Hierfür kann z.B. die zertifizierte Regio-Saatgutmischung „01 Blumenwiese“ und „06 Feuchtwiese“ des Ursprungsgebietes (UG) 16 der Rieger-Hofmann GmbH verwendet werden. Das Saatgut wird im Frühjahr (März / April) oder Spätsommer (Ende August / Anfang September) mit einer Ansaatstärke von 3g/m² ausgebracht.

Artenarme Pfeifengraswiese

Die über die Jahre entstandene Gehölzsukzession auf der LB-Fläche muss zunächst beseitigt werden. Hierfür sollte die Vegetation inklusive Wurzelwerk vollständig entfernt werden, damit ein weiteres Aufkommen verhindert wird. Auch der Schilfbestand sollte komplett gemäht und beseitigt werden.

Die Entfernung der Gehölzsukzession kann mit Hilfe eines Kleinbaggers und Baggermatratzen durchgeführt werden, wobei dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit am besten bei Bodenfrost erfolgen sollte.

Im Zuge der Gehölzentfernung sollte zudem auch der Großteil der Streufilzdecke mit einem breitem Böschungshobel vorsichtig abgezogen werden, sodass letztlich die Gehölzsukzession, das Schnittgut sowie die Streufilzdecke entfernt wird.

Ebenso empfiehlt sich der Abtrag der obersten Bodenschicht (ca. 4 cm) um dem Boden Nährstoffe zu entziehen und die Renaturierung in Richtung streuwiesenartiger Vegetationsbestände zu beschleunigen.

Schilf ist sowohl gegen den Mäh- als auch gegen den Mulchschnitt empfindlich, wobei sich ein Augustschnitt als besonders effektiv bei der Zurückdrängung erwiesen hat. Deswegen ist folgende Vorgehensweise zu empfehlen (Landschaftspflegekonzept Bayern, Band II.9 Lebensraumtyp Streuwiesen):

- Jährliche Mahd im August bis der Schilfanteil stark zurückgegangen ist;
- Nach starkem Rückgang des Schilfs wird die Mahd auf Anfang Oktober verlegt;
- Oder alternativ eine extensive Beweidung im Sommer

In zu nassen Bereichen (in Bachnähe) kann auch ein Teil der Schilffläche belassen werden, wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Pflege (Befahrbarkeit mit Maschinen) nicht möglich ist. Aufgrund eines möglichen Moorbodens soll die Bodenbearbeitung in diesem Bereich auf ein möglichst geringes Maß begrenzt werden. Der Fokus soll hierbei vor allem auf Entbuschungsmaßnahmen gelegt werden.

Zum Schutz von überwinternden Tierarten sollten Teilbereiche jedoch ungemäht bleiben. Hierfür eignen sich Grabenränder, eine Streifenmahd oder wechselnde Randbereiche, die nicht in die Mahd mit einbezogen werden.

Durch mehrjährigen sommerlichen Schnitt lässt sich der Schilf stark schwächen und sich die rasige Struktur einer Steifseggen-Streuwiese mit geringem Schilfanteil wiederherstellen.

4.2.2 Pflegemaßnahmen

Artenreiche Extensivwiese:

Die Extensivwiese wird je nach Befahrbarkeit und Wüchsigkeit ein bis zweimal im Jahr gemäht. Um die Artenvielfalt zu erhalten ist eine erste Mahd vor dem 15. Juni sinnvoll. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig.

Aus tierökologischen Gründen sollte hierbei jedoch nicht die gesamte Fläche auf einmal gemäht sondern kleinflächige Brachestreifen belassen werden. Nach der Mahd sollte das Mahdgut nicht sofort entfernt werden, sondern noch einige Tage liegen gelassen werden, damit mehr Samen ausfallen und Kleintiere (Insekten, Falter, Säugetiere etc.) in ungemähte Bereiche abwandern können.

Artenarme Pfeifengraswiese:

Bei erneut aufkommenden Trieben ausschlagfähiger Gehölze sollten diese im zweiten Jahr zweimal bodennah abgeschnitten werden (Mitte Juni und Mitte August). Falls nötig sollte nach einigen Jahren eine erneute Entbuschung durchgeführt werden.

Für die Entwicklung der Pfeifengraswiese ist eine regelmäßige, extensive Nutzung ohne Düngung essentiell. Ebenso muss weiterhin eine Verbuschung, Verhochstaudung und Verfilzung verhindert werden, um die Fläche offen zu halten.

Bis der Schilf und andere Problemarten ausreichend zurückgedrängt sind wird die Fläche im Spätsommer gemäht, solange der Schilf noch grün ist, danach umfasst die weitere Pflege die typische Herbstmahd im Oktober / November.

Da aufgrund der labilen Bodenverhältnisse und zum Teil sehr nassen Bereichen im LB eine Befahrbarkeit mit Maschinen ohne Frost kaum möglich ist, sind eventuell Spezialmaschinen (z.B. Brielmaier Motormäher) zur Pflege erforderlich. In Bereichen mit sehr nassen Bodenverhältnissen (besonders in Bachnähe) können auch Schilfflächen belassen werden.

Aufgrund eines möglichen Moorbodens sind die Bodenarbeiten auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken.

Allgemeine Vorgaben:

- Pflegemaßnahmen der Ökokontoflächen durch den Grundstücksbesitzer bzw. durch eine von ihm bestellte Fachkraft;
- Keine Nutzung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln;
- Bei der Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen sind die einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen einzuhalten, insbes. DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen) sowie DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege in Grünflächen);
- Die Ökokontoflächen werden über eine Grunddienstbarkeit dauerhaft gesichert.

Quellen

BAYERNATLAS (Stand 2022)

BIOTOPKARTIERUNG BAYERN (FIN-Web, Stand 2022)

QUINGER, B., SCHWAB, U., RINGLER, A., BRÄU, M., STROHWASSER R. & WEBER, J. (1995): Lebensraumtyp Streuwiesen.- Landschaftspflegekonzept Bayern, Band II.9 (Alpeninstitut GmbH, Bremen); Projektleiter A. Ringler; Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) und Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL), 396 Seiten; München

STADT OLCHING – NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN (Urfassung Juli 2013, geändert Mai 2016)