



Forstfachliches Gutachten für die Eignung von Ausgleichsflächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im Wald

Bauvorhaben Huber Reinhard

Maßnahmenplanung zur Aufwertung von Waldflächen gemäß BayKompV

Gutachten

Bearbeiter:	Alexander Graßl, GF, WBV Wasserburg-Haag w.v. Jessica Niklassonl, WBV Wasserburg-Haag w.V.
Auftraggeber:	Huber Immobilien GmbH & Co. KG
Auftragsdatum:	06.03.2025
Aufnahmedatum:	16.03.2025
Fertigstellung:	21.03.2025

Vorbemerkung

Zuständig für die Anerkennung der Flächen als Ökokonto ist die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Rosenheim in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim. Es erfolgt eine forstfachliche Beurteilung der Aufwertungsmöglichkeiten Ihrer Waldfläche(n) zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Ökokonto und ökologische Verzinsung

Das Ökokonto ist ein Instrument zur vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Es umfasst Konzepte zur Bevorratung von Flächen und zur Durchführung von Maßnahmen. Ökokonten sind freiwillige Vorleistungen ohne rechtliche Bindungswirkung. So lange Ökokontoflächen nicht als Ausgleichsfläche "verbucht" sind, ist auch noch eine anderweitige Verwendung möglich.

Die Inanspruchnahme von Fördermittel wie die Wiederaufforstung nach der WALDFÖPR 2020, VNP oder KuLaP ist für die Umsetzung der Ökokontomaßnahme nicht möglich.

Im Falle eines Eingriffs werden die Flächen eines Ökokontos zu Ausgleichs- oder Ersatzflächen umgewidmet.

Sofern auf als geeignet eingestuften Flächen Maßnahmen durchgeführt werden, kann dies bis zur Abbuchung ökologisch verzinst werden. Da bereits vor dem Eingriff in Natur und Landschaft ein ökologischer Wertzuwachs erfolgt ist, wird für jedes Kalenderjahr (max. für 10 Jahre) der vorgezogenen zeitlichen Realisierung der Maßnahmen ein Zuschlag an Wertpunkten in Höhe von 3% gewährt (§ 16 Abs. 3 BayKompV).

Zitiert nach Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stand: 2022 Ökokonto und Ökokontoflächenkataster

Beurteilungsgrundlagen

Als Grundlage der Beurteilung zur Eignung der Flächen zum Aufbau eines Ökokontos dient aus forstlicher Sicht im Wesentlichen die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 mit zugehöriger Biotopewertliste. Außerdem wird im Rahmen dieses Gutachtens über die forstliche Standortskartierung auf die potentielle natürliche Vegetation (pnV) und die Entwicklung eines FFH-Lebensraumtyps eingegangen. Beachtet werden zusätzlich die Schutzgebiets- und Biotopkartierung, sowie die Naturraum-Einheiten Bayerns.

1. Angaben zur Ökokontofläche

Naturraum:	D66 038		
Regierungsbezirk:	Oberbayern		
Landkreis:	Rosenheim		
Gemeinde:	Albaching		
Gemarkung:	Albaching		
Flurnummer(n):	Teilflächen:		Flächengrößen:
1522	1		6.574 m ²

2. Bezeichnung des Ökokontos

Grundstückseigentümer		Ökokontoinhaber (=Maßnahmenträger)	
Name:	Huber Immobilien GmbH & Co. KG	Name:	Huber Immobilien GmbH & Co. KG
Straße:	Oberdieberg 16	Straße:	Oberdieberg 16
PLZ, Ort:	83544, Albaching	PLZ, Ort:	83544, Albaching
Telefon:	080 76 91 90 0	Telefon:	080 76 91 90 0
E-Mail:	r.huber@huber-logistik.com	E-Mail:	r.huber@huber-logistik.com

3. Sicherung

Die Flächen sind gesichert durch:

- Kauf
 - Grunddienstbarkeit bis: unbefristet
 - Reallast
 - sonstige Sicherung: Eigentum

Die Maßnahmen sind dann hergestellt, wenn nach ihrer Durchführung und endgültigen Sicherung erkennbar ist, dass der angestrebte Erfolg dauerhaft erreicht wird.

Eine Dokumentation und dingliche Sicherung (Eintrag ins Grundbuch) ist erforderlich, sobald die erste Abbuchung vom Ökokonto erfolgt. Diese ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu belegen.

Die Abbuchung aus dem Ökokonto ist gemäß § 16 BayKompV abzuwickeln.

WBV Wasserburg-Haag w.V.

Asham 13 ▪ 83123 Amerang



4. Ausgangsbestand			
Geologie:	14.4/2 Inn Jungmoräne		
Standortseinheit:	Ostteil 374-Frischer, tiefgründiger, kiesiger (toniger) Schlufflehm mit Verdichtung im Unterboden. Mittlerer Westteil 304-Frischer, tiefgründiger, kiesig (toniger) Schlufflehm. Nordteil 103-Mäßig frisch bis frischer, steinig-sandiger Lehm.		
Fläche gesamt:	6.574 m ²	Anzahl Teilflächen:	1
	Teilfläche 1		
Flächengröße:	6.574 m ²		
Baumarten:	Fichte		
Baumartenanteile:	Fi 100		
Alter (Jahre):	90		
Bestockungsgrad:	ehemals 1,0		
Nutzungstyp nach Biotopwertliste:	N723 - Strukturreiche Nadelholzforste, alte Ausprägung		

5. Entwicklungsziel	
Biotop-/Nutzungstyp BayKompV:	L113 - Eichen-Hainbuchenwälder wechseltrockener Standorte, alte Ausprägung
FFH-Lebensraumtyp:	9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder

Bei den Grundstücken mit der Flurnummer 1522, Gemarkung Albaching handelt es sich um Wald i.S.d. Art. 2 "Waldgesetz für Bayern" (BayWaldG). Wasserführende Gräben sind nicht erkennbar.

Auf der Teilfläche 1 befand sich ein strukturärmer Fichtenreinbestand mittlerer Ausprägung. Nach Borkenkäferbefall musste die Fläche geräumt werden. Aktuell weist die Fläche eine insuffiziente Sukzession aus Faulbaum, Brombeere, dichter Verkrautung und vereinzelt Fichte auf.

Aufgrund der sachgemäßen Bewirtschaftung im Privatwald wird die Teilfläche 1 in Anlehnung an das UMS 63b-U8602.3-2016/3-50 vom 26. Februar 2018 in einen strukturreichen Nadelholzforst (N723) eingereiht.

Die Geologie ist dem Wuchsgebiet 14.4/2 Inn Jungmoräne zuzuordnen. Die regionale, natürliche Waldzusammensetzung entspricht einem Hainsimsen-Buchenwald bzw. in Übergängen einem Waldmeister-Buchenwald, sowie einer örtlichen Beimischung eines Stieleichen-Hainbuchenwaldes tiefmontaner bis submontaner

Höhenstufe. Aufgrund der Standortseinheiten 307 (größte Flächenanteil), 374 (zweitgrößte Flächenanteil) und 103 und auf der Teilfläche 1, sowie einem fehlenden Waldinnenklimas, wird als Entwicklungsziel L113 - Eichen-Hainbuchenwald festgehalten. Das Entwicklungsziel deckt sich mit der Baumarteneignungstabelle vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim und entspricht dem FFH-Lebensraumtyp 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder.

Aufgrund der Verbissssituation sollte die Wiederaufforstung eingezäunt werden.

WBV Wasserburg-Haag w.V.

Asham 13 ■ 83123 Amerang



6. Ermittlung des Wertes der Ökokontofläche nach BayKompV

Teilfläche 1	Ausgangszustand	Gesamtfläche in m ²	6574	
		Biotopt-/Nutzungstyp	N723	
		Grundwert nach Biotoptwertliste	8	
	Zielzustand	Biotopt-/Nutzungstyp	L113	
		Grundwert nach Biotoptwertliste	14	
		Time Lag	3	
Kompensationsumfang in Wertpunkten		19.722		
Wertpunkte pro m ²		3		
Kompensationsumfang in Wertpunkten gesamt		19.722		

WBV Wasserburg-Haag w.V.

Asham 13 ■ 83123 Amerang



7. Gestaltung und Pflege

Erstgestaltungsmaßnahmen erforderlich:

- ja Maßnahme: Vorbereitung der Pflanzfläche durch Mulchen, Anpflanzung, Totholzanreicherung
- nein
- nicht bekannt/erledigt

Pflegemaßnahmen erforderlich:

- ja im Abstand von: jährlich für mindestens fünf Jahre
- nein

Art der Pflegemaßnahmen (Mehrachennennung möglich)	Pflegetermine		
	nicht vor (TT.MM.)	nicht nach (TT.MM.)	Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/> Anpflanzung	15. Okt	15. Mrz	im ersten Jahr
<input type="checkbox"/> Beseitigung von Ablagerungen			
<input type="checkbox"/> Beweidung			
<input type="checkbox"/> Entfernen von Fichtenaufwuchs			
<input type="checkbox"/> Gewässerrenaturierung-/pflege			
<input type="checkbox"/> Kopfbaumschnitt			
<input type="checkbox"/> Mahd			
<input type="checkbox"/> Mähgut entfernen			
<input checked="" type="checkbox"/> Nachpflanzungen	15. Okt	15. Mrz	im folge Jahr
<input type="checkbox"/> sonstige Gehölzpfllege			
<input type="checkbox"/> Sukzession			
<input type="checkbox"/> Waldumbau-, pflege			
<input checked="" type="checkbox"/> Totholzanreicherung			
<input checked="" type="checkbox"/> sonstige Pflegemaßnahmen:	Mulchen, Entnahme der Begleitvegetation		mind. 5 Jahre

Anlagen

Lageplan
Bestandsplan
Bestandsaufnahmen
Maßnahmenplan und Dokumentation (inkl. Arbeits- und Kulturplan)
Einverständniserklärung
Bestätigung

WBV Wasserburg-Haag w.V.

Asham 13 ■ 83123 Amerang



Lageplan

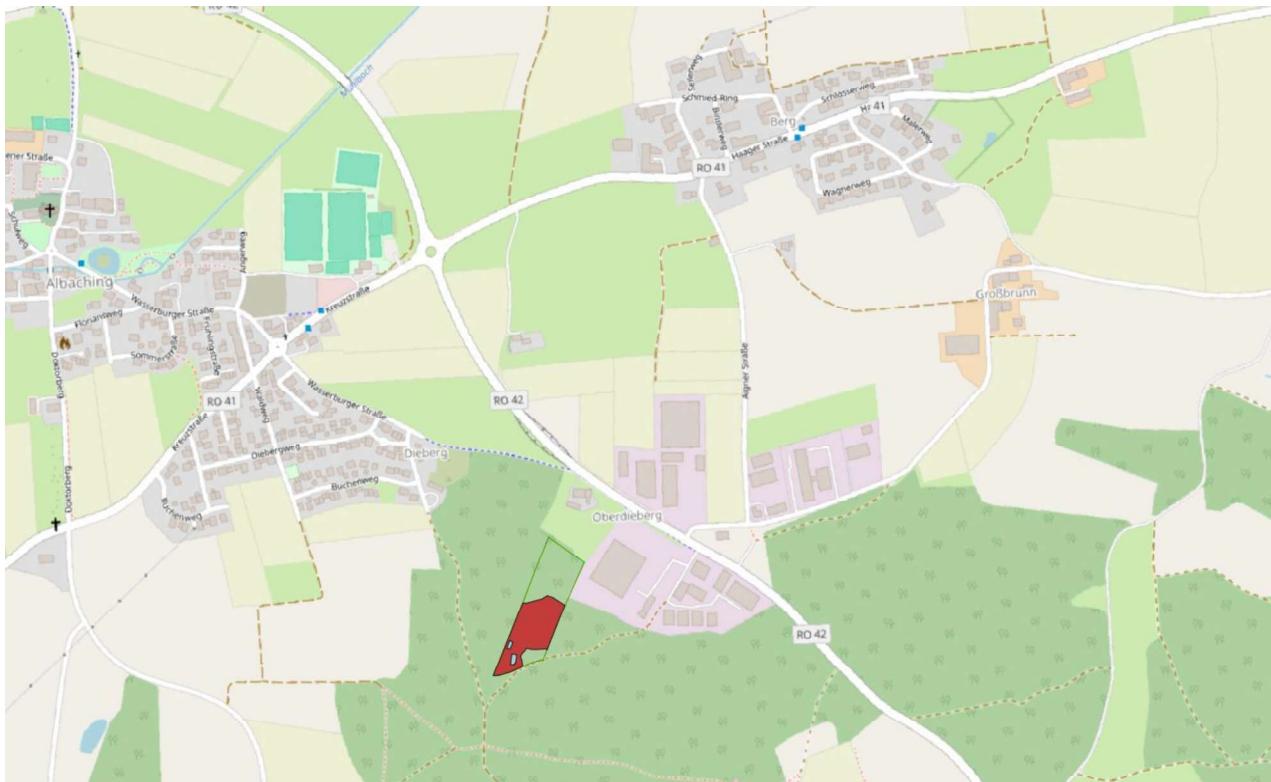


Abb. 1: Lageplan Fl.Nr.: 1522/ Gemarkung Albaching

Bestandsplan



Abb.2: Bestandsplan Fl.Nr.: 1522/ Gemarkung Albaching

Teilfläche 1: $A = 7194 \text{ m}^2$

Tannenkultur 1: $A = 70 \text{ m}^2$

Tannenkultur 2: $A = 135 \text{ m}^2$

Böschung: $A = 415 \text{ m}^2$

Teilfläche 1 nach Abzug der Tannenkulturen und Böschung:

$$A = 7194 \text{ m}^2 - 70 \text{ m}^2 - 135 \text{ m}^2 - 415 \text{ m}^2 = 6574 \text{ m}^2$$

Teilfläche unter Schirm nach Abzug der Tannenkultur: $A = 1568 \text{ m}^2$ (zukünftige Buchenkultur)

Bestandsaufnahmen



Abb.3: Teilfläche 1 Fl.Nr.: 1522/ Gemarkung Albaching, Freifläche

Abb.4: Teilfläche 1 Fl.Nr.: 1522/ Gemarkung Albaching, Sukzession Faulbaum mit Brombeere



Abb.5: Teilfläche 1 Fl.Nr.: 1522/ Gemarkung Albaching, Tannenkultur mit Einzelschutz unter Schirm.

Bestandsaufnahmen



Abb.6: Teilfläche 1 Fl.Nr.: 1522/ Gemarkung Albaching, Verkrautung mit Brombeere

Maßnahmenplan und Dokumentation

Maßnahmen	
Teilfläche 1	Als beginnende Maßnahme soll aufgrund der insuffizienten Sukzession aus Faulbaum, Brombeere und Vergrassung, vor Anpflanzung gemulcht werden. Anschließend soll eine Eichenpflanzung mit Stieleiche im Hauptbestand, sowie Hainbuche und Winterlinde als Nebenbestand erfolgen. Aufgrund des Freiflächenklimas und Lichtverhältnissen ist von der frostempfindlichen Buche und Tanne abzuraten. Das Teilstück unter Schirm wo bereits auf kleinster Fläche Tanne kultiviert worden ist, soll mit Buche ergänzt werden. Die Pflanzen sind gegen Wildverbiss durch Zaunbau zu schützen und der Zaun ist wilddicht zu halten. Außerdem sind die Pflanzen in den ersten fünf Jahren jährlich, zur Begleitwuchsregulierung, auszumähen und aus Naturverjüngung aufkommende Fichten sind herauszupflegen. Dies soll durch ein Pflegevertrag sichergestellt werden. Punktuell sollen junge Laubbäume eng zusammen wachsen, sodass sich deren Stämme berühren und somit Struktur für zukünftige Biotopträume entstehen (Höhlen, Spalten, Verwachsungen, Verletzungen und Geschwüre). Es soll ein Feinerschließungssystem mit einem Rückegassenabstand von 30 Meter angelegt werden. Flächiges Befahren ist zu untersagen. Die Totholzanreicherung wird gezielt gefördert. Es soll eine Totholzanreicherung von starkes liegendes Laubtotholz geschaffen werden. Das anfallende mittlere bis starke Laubholz, welches im Zuge der Rodung auf der Flurnummer 1523 geerntet werden muss, soll auf der Teilfläche als wertvolle Totholzanreicherung dienen. Es soll langfristig (in 20-30 Jahren) ein Totholzanteil von mind. 10 fm/ha angereichert werden. Die gesamte Fläche wird aus der normalen forstlichen Nutzung herausgenommen und es finden lediglich noch Pflegeeingriffe statt, die zur Erreichung des Zielzustandes notwendig sind sowie Maßnahmen, die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht durchgeführt werden müssen.
Allgemein	Holzeinschlag nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, auf dem vorhandenen Feinerschießungssystem. Vorhandene Biotop- und Höhlenbäume schützen. Monitoring alle fünf Jahre ab Herstellung zur Beurteilung der Zielerfüllung und ggf. Ergänzung/Anpassung von Maßnahmen für den Zeitraum von 25 Jahren. Die durchgeführten Maßnahmen sind vollständig und dauerhaft zu dokumentieren. Verzicht auf Kalkung, chemische Pflanzenschutzmittel und Pestizide. Die Fläche ist in Anlehnung an Art. 14 BayWaldG sachgemäß zu bewirtschaften.

WBV Wasserburg-Haag w.V.

Asham 13 • 83123 Amerang



Arbeits- und Kulturplan

WBV Wasserburg-Haag w.V.

Asham 13 ■ 83123 Amerang



Einverständniserklärung

Einverständniserklärung des Maßnahmenträgers/Grundstückseigentümers.

Hiermit erkläre(n) ich mich/wir uns damit einverstanden, dass die nachfolgenden Grundstücke gemäß § 15 Abs. 1 BayKompV als Ökokonto in das vom LfU geführte Ökoflächenkataster eingetragen werden.

Landkreis	Gemeinde	Gemarkung	Flurnummer
Rosenheim	Albaching	Albaching	1522

Mit der Veröffentlichung der Adresse (Kontoinhaber)

(Name, Anschrift)

gemäß § 17 Abs. 3 BayKompV über die Internetseite des LfU (www.lfu.bayern.de) bin ich/sind wir einverstanden.

Maßnahmenträger

Grundstückseigentümer

Name, Vorname

Name, Vorname

Ort, Datum, Unterschrift

Ort, Datum, Unterschrift

WBV Wasserburg-Haag w.V.

Asham 13 ■ 83123 Amerang



Bestätigung

Die fachliche Eignung der dargestellten Entwicklungsziele und Maßnahmen wird bestätigt und durch den Eigentümer in der beschriebenen Weise hergestellt:

Für die untere Naturschutzbehörde

Name, Vorname

Ort, Datum, Unterschrift

Für den Eigentümer

Name, Vorname

Ort, Datum, Unterschrift