LOGO VERDE STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH

Biotopkartierung 2026



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38 „Oberwirt“
Gemeinde Fischbachau, Ortsteil Birkenstein

Abbildung 1: Titelbild, Aufnahme vor Ort, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026

Auftraggeber:
Wendelstein Hotelerrichtungs- und Hotelbetriebs GmbH
Brixentaler Straße 3
8361 Hopfgarten im Brixental
Österreich

vertreten durch
Herr Benny Pregenzer
Tel.: +43 6767675700
E-Mail: bp-sfl @outlook.com

Auftragnehmer:
Logo verde Stadtplaner und
Landschaftsarchitekten GmbH
Isargestade 736
84028 Landshut

Tel.: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de

Bearbeiter:
Veronika Vieth
B. Eng. Landschaftsarchitektur
B. Pro. of Business CCI

M.A. TUM Franz Hilger
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner
Geschäftsführung

Umfang:
21 Seiten,
20 Abbildungen

Datum: 13.05.2026

Änderung: -

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass & Standortbeschreibung 2
1.1. Boden 2
1.2. Wasser 3
1.3. Klima & Luft 3
1.4. Arten- & Lebensgemeinschaften 3
1.5. Kultur- & Sachgüter 4
1.6. Landschaftsbild & Erholung 5
1.7. Mensch (Lärm, Luftschadstoffe, Verkehr) 5
2. Methodik & Bewertung 7
2.1. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG 7
2.2. FFH - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Anhang I) 7
2.3. Biotoptypen nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) 7
3. Ausgangszustandsbilanz 9
4. Artenlisten 10
5. Fotodokumentation 13
6. Quellenverzeichnis 21
7. Abbildungsverzeichnis 22
8. Tabellenverzeichnis 23

1. Anlass & Standortbeschreibung

Im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung und Weiterentwicklung des bestehenden Gasthof- und Beherbergungsstandorts „Oberwirt“ sowie der Errichtung ergänzender Gebäude im Ortsteil Birkenstein wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Biotopwertsystem der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) durchgeführt. Sie dient der Erfassung und Bewertung der vorhandenen Vegetations- und Biotopstrukturen und bildet eine fachliche Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 38 „Birkenstein“.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Ortsteil Birkenstein der Gemeinde Fischbachau im Landkreis Miesbach. Es umfasst den bestehenden Gasthofstandort „Oberwirt“ sowie nördlich und östlich angrenzende, ehemals gehölzbestandene Flächen. Der südliche Bereich ist durch die vorhandene Bebauung und zugehörige Erschließungs- und Nutzungsflächen geprägt. Die übrigen Bereiche weisen nach vorangegangenen Gehölzentnahmen überwiegend offene, teilweise vegetationsarme Rohboden- und Ruderalflächen sowie verbliebene Einzelbäume und Gehölzgruppen auf.

Das Gelände liegt in Hanglage am Rand des bestehenden Siedlungsbereichs und grenzt an Wald- und Grünflächen an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen örtlichen Verkehrsflächen mit Anschluss an die Birkensteinstraße.

Der Ortsteil Birkenstein ist durch seine Lage im bayerischen Voralpenraum sowie die Wallfahrtskirche Mariä Himmelfahrt touristisch und kulturell geprägt. Aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage und der vorhandenen Gehölz- und Habitatstrukturen kommt der Erfassung und Bewertung der naturschutzfachlichen Ausgangssituation besondere Bedeutung zu.

1.1. Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern sind im Untersuchungsgebiet überwiegend Braunerden und untergeordnet Parabraunerden aus kiesführenden Lehmen über Schluff- bis Lehmkiesen der Jungmoräne verbreitet. Geologisch wird der Standort durch würmzeitliche Moränenablagerungen geprägt, die aus kleinräumig wechselnden Kies-, Sand-, Schluff- und Tonanteilen bestehen.

Die Baugrundverhältnisse sind entsprechend heterogen. Neben bindigen und nichtbindigen Lockergesteinen treten örtlich mäßig harte bis harte Festgesteine auf. In den bindigen Bereichen können Wasser-, Frost- und Setzungsempfindlichkeiten sowie zeitweise Staunässe auftreten. Die Tragfähigkeit des Untergrunds variiert in Abhängigkeit von der jeweiligen geologischen Ausbildung.

Die Bodenverhältnisse sind innerhalb des Untersuchungsgebiets unterschiedlich stark anthropogen überprägt. Im Bereich des bestehenden Gasthofs und der zugehörigen Erschließungsflächen bestehen bereits Versiegelungen und Bodenveränderungen. Auf den ehemals gehölzbestandenen Flächen wurden die oberen Bodenschichten durch die vorangegangenen Gehölzentnahmen und damit verbundene Bodenbewegungen teilweise gestört. Örtlich sind offene Rohbodenbereiche und Auffüllungen vorhanden.

Nach den vorliegenden Standortdaten ist die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe im Boden sehr gering. Das Wasserrückhaltevermögen wird als mittel eingestuft. Die Bodenverhältnisse sind daher insbesondere im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser, den Schutz vor Stoffeinträgen und die Erhaltung noch vorhandener natürlicher Bodenfunktionen zu berücksichtigen.

Im Untersuchungsgebiet sind nach den vorliegenden Angaben keine Geotope oder bekannten Georisiken erfasst. Die vorhandenen Bodenveränderungen und Auffüllungen sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

(BayernAtlas, 2026)

1.2. Wasser

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Hinweise auf dauerhaft oberflächennahe Grundwasserstände liegen nach den vorliegenden Angaben nicht vor. Aufgrund der wechselnden Bodenverhältnisse und der Hanglage kann es jedoch örtlich zu Staunässe und oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete. Hydrologisch ist es dem Einzugsgebiet der Donau beziehungsweise des Inn und der Mangfall sowie dem Gewässersystem der Leitzach und des Kothgrabens zuzuordnen.

Die vorhandenen unversiegelten Flächen übernehmen grundsätzlich Funktionen für die Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Diese Funktionen sind in den bereits baulich genutzten und bodenveränderten Bereichen eingeschränkt.

Nach den vorliegenden Baugrunduntersuchungen sind die quartären Kiese grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Die tatsächlichen Versickerungsmöglichkeiten sind aufgrund der heterogenen Untergrundverhältnisse und der vorgesehenen baulichen Nutzung im Rahmen der Entwässerungsplanung standortbezogen zu prüfen.

Für die naturschutzfachliche Beurteilung sind insbesondere die Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen auf den örtlichen Wasserhaushalt sowie die Möglichkeiten zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser von Bedeutung.

(BayernAtlas, 2026)

1.3. Klima & Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im klimatisch durch die Bayerischen Alpen geprägten Voralpenraum. Das örtliche Klima ist durch vergleichsweise niedrige Jahresmitteltemperaturen und hohe Niederschlagsmengen gekennzeichnet. Für Fischbachau werden eine mittlere Jahrestemperatur von etwa 6 °C und ein mittlerer Jahresniederschlag von rund 1.640 mm angegeben.

(ClimateData.org, 2026)

Die vorhandenen Gehölzbestände und unversiegelten Freiflächen übernehmen kleinklimatische Funktionen. Insbesondere tragen Bäume durch Verschattung und Verdunstung zur Regulierung der örtlichen Temperaturverhältnisse bei. Die angrenzenden Waldflächen besitzen darüber hinaus Bedeutung für die Frischluftbildung und das lokale Kleinklima.

Auf den bereits versiegelten Flächen sind diese Funktionen eingeschränkt. Die offenen, teilweise vegetationsarmen Rohbodenbereiche können sich bei intensiver Sonneneinstrahlung stärker erwärmen als gehölzbestandene Flächen.

Erhebliche bestehende Luftschadstoffbelastungen sind nach den vorliegenden Angaben nicht bekannt. Lokale Emissionen ergeben sich insbesondere aus dem vorhandenen Straßen- und Besucherverkehr.

Für die weitere Planung sind der Erhalt klimatisch wirksamer Gehölzstrukturen, die Begrenzung zusätzlicher Versiegelungen und eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets von Bedeutung.

1.4. Arten- & Lebensgemeinschaften

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund seiner bisherigen Nutzung und der vorangegangenen Gehölzentnahmen unterschiedliche Vegetations- und Habitatstrukturen auf. Größere Teilflächen sind gegenwärtig durch offene, teilweise vegetationsarme Rohboden- und Ruderalbereiche geprägt. Daneben bestehen

verbliebene Baumgruppen, Einzelgehölze, Gehölzsäume und kleinflächige Sonderstandorte.

Am südöstlichen Rand des Untersuchungsgebiets sowie im nördlichen Bereich sind einzelne Fichten (Picea abies), Rot-Buchen (Fagus sylvatica) und Berg-Ahorne (Acer pseudoplatanus) erhalten geblieben. Im zentralen Bereich befindet sich eine kleinere Fichtengruppe mit Brombeeren (Rubus fruticosus agg.) und Schwarzem Holunder (Sambucus nigra) im Unterwuchs. Entlang des westlichen Gebietsrandes kommen unter anderem mittelalte Berg-Ahorne und Weiß-Tannen (Abies alba) vor.

Ein größerer Felsstandort im südlichen Bereich weist eine eigenständige Vegetationszusammensetzung auf. Hier wurden unter anderem Braunstieliger Streifenfarn (Asplenium trichomanes) und Dreiblättriger Baldrian (Valeriana tripteris) festgestellt.

Die vorhandene Gehölzzusammensetzung und die stellenweise erhaltene Krautschicht mit Arten wie Wald-Bingelkraut (Mercurialis perennis) und Busch-Windröschen (Anemone nemorosa) weisen auf eine ehemals von Buchen- und Bergahornbeständen geprägte Waldvegetation hin. Aufgrund der starken Beteiligung der Fichte ist von einer zwischenzeitlichen forstwirtschaftlichen Überprägung auszugehen. Die zuletzt vorhandenen Gehölzbestände dürften überwiegend als Fichtenforst ausgebildet gewesen sein.

Die gegenwärtig offenen und vegetationsarmen Bereiche wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung überwiegend dem Biotop- und Nutzungstyp P431 „Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm/-frei“ zugeordnet. Die verbliebenen Gehölzbestände und sonstigen Vegetationsstrukturen sind entsprechend ihrer jeweiligen Ausprägung gesondert zu erfassen und zu bewerten.

Als potenziell natürliche Vegetation wird für den Standort ein Weißseggen-Hainlattich-(Fichten-)Tannen-Buchenwald mit örtlichen Ausprägungen des Blaugras-Buchenwalds und punktuellen Alpendost-Tannenwald-Beständen angegeben. Das Untersuchungsgebiet liegt im Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „6.2 Alpen“ sowie im Ursprungsgebiet „Alpen“ für gebietseigenes Saatgut.

Nach den vorliegenden Bestandsdaten sind innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete kartiert. Der Standort liegt jedoch innerhalb eines naturschutzfachlichen Schwerpunkt- beziehungsweise Zielraums des Arten- und Biotopschutzprogramms. In der näheren Umgebung befindet sich zudem die ABSP-Fläche ABK20 (Ident.-Nr. 18201127).

Eine Abfrage der Artenschutzkartierung über KARLA.Natur ergab nach den vorliegenden Angaben keine Einträge für das Untersuchungsgebiet. Für das Untersuchungsgebiet wird ergänzend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt

Die vorhandenen Gehölz- und Habitatstrukturen besitzen somit trotz der teilweise erheblichen anthropogenen Überprägung eine artenschutzfachliche Bedeutung. Bei der weiteren Planung sind insbesondere die Vermeidung von Gehölzeingriffen, der Erhalt geeigneter Lebensraumstrukturen und die Umsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Eine ASK-Abfrage der Datenbank Karla-Natur zeigte keine Ergebnisse.

(BayernAtlas, 2026), (KARLA.Natur, 2026) und (FinWeb, 2026)

1.5. Kultur- & Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich die denkmalgeschützte Ölbergkapelle (D-1-82-114-21). Unmittelbar angrenzend liegt der denkmalgeschützte Wallfahrtsbezirk Birkenstein (E-1-82-114-1) mit der Wallfahrtskirche Mariä Himmelfahrt, den funktional zugehörigen Gebäuden und den umgebenden Freiflächen.

Die denkmalgeschützten Anlagen prägen das historische Ortsbild und besitzen eine besondere kulturelle Bedeutung für den Ortsteil Birkenstein. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum geplanten Vorhaben sind sowohl der unmittelbare Schutz der Ölbergkapelle als auch mögliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des angrenzenden Denkmalensembles zu berücksichtigen.

Nach den vorliegenden Angaben sind innerhalb des Untersuchungsgebiets keine Bodendenkmäler kartiert.

Als weitere Sachgüter sind die bestehende Gasthofbebauung sowie die vorhandenen Erschließungs- und Versorgungsanlagen zu nennen. Südlich des Untersuchungsgebiets schließt der Bereich der Ergänzungssatzung Birkenstein der Gemeinde Fischbachau aus dem Jahr 1991 an.

(BayernAtlas, 2026)

1.6. Landschaftsbild & Erholung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Hanglage am Rand des Ortsteils Birkenstein im bayerischen Voralpenraum. Das Landschaftsbild wird durch die bewegte Topographie, die angrenzenden Waldflächen, die verbliebenen Gehölzbestände und die historisch gewachsene Bebauung des Wallfahrtsorts geprägt.

Die bestehende Pension „Oberwirt“ bildet einen Bestandteil des örtlichen Siedlungsgefüges. Die ehemals gehölzbestandenen, inzwischen teilweise offenen Flächen stellen einen Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsrand und den angrenzenden Waldflächen dar. Die vorangegangenen Gehölzentnahmen haben das Erscheinungsbild des Standorts bereits verändert.

Aufgrund der Hanglage und der landschaftlichen Einsehbarkeit ist das Untersuchungsgebiet gegenüber baulichen Veränderungen empfindlich. Insbesondere die Höhenentwicklung neuer Gebäude, die Erhaltung prägender Gehölze und die Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Waldflächen sind für die landschaftliche Einbindung von Bedeutung.

Der Ortsteil Birkenstein besitzt durch die Wallfahrtskirche Mariä Himmelfahrt und seine Lage im Voralpenraum eine hohe Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus. Entlang des Kapellenwegs und im näheren Umfeld verlaufen zahlreiche örtliche und überregionale Wanderwege, darunter der Maximiliansweg und der Europäische Fernwanderweg E4. Ergänzend bestehen ausgewiesene Rad- und Mountainbikerouten.

Die vorhandenen Wegebeziehungen und die Wallfahrtsnutzung führen zu einer regelmäßigen Nutzung des Umfelds durch Erholungssuchende, Pilger und Tagesgäste. Dem Standort „Oberwirt“ kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung als traditioneller gastronomischer und touristischer Anlaufpunkt zu.

Für die naturschutzfachliche Bewertung sind insbesondere die landschaftliche Empfindlichkeit des Standorts, die Wirkung vorhandener Gehölzstrukturen und die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.

(BayernAtlas, 2026)

1.7. Mensch (Lärm, Luftschadstoffe, Verkehr)

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb eines touristisch und durch die Wallfahrt geprägten Ortsteils. Die bestehende Siedlungsstruktur sowie die touristischen und verkehrlichen Nutzungen des Umfelds bestimmen die vorhandene Belastungssituation.

<u>Lärm</u>

Im Untersuchungsgebiet und seinem Umfeld bestehen insbesondere Geräuscheinwirkungen durch den örtlichen Straßenverkehr, den Besucherverkehr und die touristische Nutzung. Ausgeprägte gewerbliche oder industrielle Lärmquellen sind nach den vorliegenden Angaben nicht bekannt.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben wird ergänzend eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Luftschadstoffe

Erhebliche bestehende Luftschadstoffbelastungen sind nach den vorliegenden Angaben nicht bekannt. Lokale Emissionen können insbesondere durch den Straßenverkehr sowie den touristisch bedingten Besucherverkehr entstehen.

Verkehr

Die Erschließung des Untersuchungsgebiets erfolgt über die bestehenden örtlichen Verkehrsflächen mit Anschluss an die Birkensteinstraße. Das Verkehrsaufkommen wird insbesondere durch die örtliche Wohnnutzung, den Tourismus, den Ausflugsverkehr und die Wallfahrt beeinflusst. Saisonale und veranstaltungsbedingte Schwankungen sind dabei zu berücksichtigen.

Mit der vorgesehenen Weiterentwicklung des Gasthofstandorts ist eine Veränderung des Verkehrsaufkommens verbunden. Die konkrete verkehrliche Erschließung und Stellplatzorganisation werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt.

(BayernAtlas, 2026)

2. Methodik & Bewertung

Am 08.04.2026 fand durch Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH eine Biotopkartierung vor Ort statt. Hierbei wurden alle im Plangebiet vorkommenden Gehölze, Kräuter, Gräser und Farne erfasst. Als Hilfsmittel wurden Bestimmungsliteratur (z.B. Rothmaler) sowie Bestimmungs-Apps (z.B. INaturalist) unterstützend verwendet.

Die Bewertung des Standortes erfolgt in der Regel anhand des Bestimmungsschlüssels nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatschG, den FFH-Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Anhang I) sowie nach Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Aufgrund der stark gestörten und anthropogen überprägten Standortbedingungen entfällt die Notwendigkeit der Prüfung auf einen Schutzstatus nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG und somit auch die Einstufung nach FFH-Richtlinie. Die Zuordnung des Plangebiets in einen oder mehrere Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV stellt die Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

2.1. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG

Entfällt

2.2. FFH - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Anhang I)

Entfällt

2.3. Biotoptypen nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV)

1. X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete
   G: 0 • W: 1 • N: 1, GW: 2 (gering)
   Als Siedlungsbereiche sind gemäß BauNVO Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete und Kerngebiete zu verstehen. Darüber hinaus sind historische Gebäudekomplexe und Einzelgebäude im Außenbereich gesondert dargestellt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen (z. B. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude usw.), soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

   Bei den betroffenen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um die Pension „Oberwirt“, welche einen Teil des Gebäudes derzeit zu Wohnzwecken vermietet hat (Gespräch mit den Mietern vor Ort). Im direkten Umfeld außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weitere Pensionen sowie Wohngebäude.

2. P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren
   G: 2 • W: 1 • N: 1, GW: 4 (gering)
   Zwischen den typischen Arten wie der Wilden Möhre (*Daucus carota*) und dem Löwenzahn (*Taraxacum officinale agg.*) findet sich häufig Moos. Auch Küchenkräuter, wie Bohnenkraut (*Satureja spec.*) und Zierarten, wie die Zuckerhutfichte (*Picea glauca var. albertiana 'Conica'*) sind zu verzeichnen. Die Vegetation ist im Allgemeinen lückig mit aus Schotter bestehenden Offenstellen.

3. P32 Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad
   G: 0 • W: 1 • N: 1, GW: 2 (gering)
   Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich ein Spielplatz, eine Holzhütte sowie mehrere Obstbäume. Die Fläche wird regelmäßig durch Menschen genutzt und weist damit eine erkennbare Bedeutung als Aufenthalts- und Freizeitbereich auf. Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnte insbesondere die Nutzung des Spielplatzes durch Bewohner des Anbaus der Pension „Oberwirt“ im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs beobachtet werden.

4. P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm / -frei
   G: 0 • W: 1 • N: 1, GW: 2 (gering)
   Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiets ist infolge der vorangegangenen Gehölzentnahme durch offene, weitgehend vegetationsarme Rohbodenflächen geprägt. Vereinzelt hat sich eine lückige Krautvegetation entwickelt, die sowohl typische Ruderalarten wie Giersch (Aegopodium podagraria) als auch Arten der ehemals vorhandenen Waldvegetation, beispielsweise Wald-Bingelkraut (Mercurialis perennis), umfasst.

5. B211 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
   G: 3 • W: 4 • N: 3, GW: 10 (mittel)
   Zum Kapellenweg hin befinden sich hinter der Holzhütte im Süden mehrere mittelalte Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) und Weiß-Tannen (*Abies alba*), mit überwiegend Busch-Windröschen (*Anemone nemorosa*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*) und Efeu (*Hedera helix*) im Unterwuchs.

6. N721 Strukturreiche Nadelholzforste, junge Ausprägung
   G: 1 • W: 2 • N: 2, GW: 5 (gering)
   Am nördlichen Rand sowie südlich hangabwärts, inklusive einer kleinen Gehölzinsel in der Mitte des Gebiets befinden sich Überreste des gerodeten Fichtenforstes. Zwischen den Fichten befinden sich Arten wie die Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*).

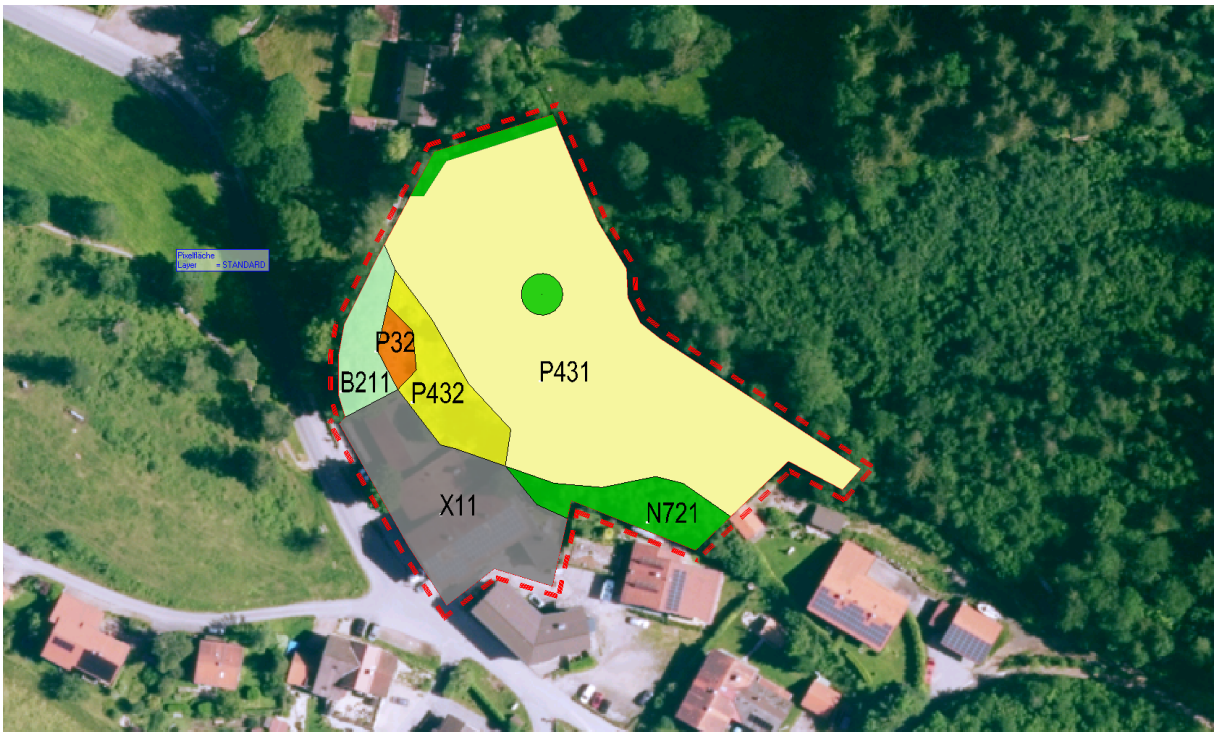

Abbildung 2: Übersicht Biotoptypen, Stand: 11.05.2026

3. Ausgangszustandsbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Summe der Wertpunkte aller Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs im Ausgangszustand. Die Ausgangszustandsbewertung ist Grundlage für die naturschutzrechtliche, nicht aber für die waldrechtliche Bewertung. Auf den Plan zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberwirt“ wird verwiesen.

Tabelle 1: Bewertung des Ausgangszustandes nach Biotopwertliste zur BayKompV

Ausgangszustand nach der BNT-Liste				
Code	**Bezeichnung**	**WP**	**Fläche (m²)**	**WP vor Maßnahme**
X11	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	2	1.386	21.019
P423	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4	530	
P32	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	2	117	
P431	Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm / -frei	2	4.599	
B211	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10	340	
N721	Strukturreiche Nadelholzforste, junge Ausprägung	5	659	

= 7.630

4. Artenlisten

Tabelle 2: Gesamtartenliste Gehölze

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	§ 44 BNatSchG	Rote Liste BY	Rote Liste D	FFH-Anhang IV
1	*Abies alba*	Weiß-Tanne	-	-	-	-
2	*Acer campestre*	Feld-Ahorn	-	-	-	-
3	*Acer platanoides*	Spitz-Ahorn	-	-	-	-
4	*Acer pseudoplatanus*	Berg-Ahorn	-	-	-	-
5	*Betula pendula*	Hänge-Birke	-	-	-	-
6	*Corylus avellana*	Strauch-Hasel	-	-	-	-
7	*Crataegus spec.*	Weißdorn	-	-	-	-
8	*Fagus sylvatica*	Rot-Buche	-	-	-	-
9	*Picea abies*	Rot-Fichte	-	-	-	-
10	*Picea glauca 'Conica'*	Zuckerhutfichte	-	-	-	-
11	*Populus spec.*	Pappel	-	-	-	-
12	*Prunus laurocerasus*	Lorbeerkirsche	-	-	-	-
13	*Prunus spec.*	Obstgehölze	-	-	-	-
14	*Rosa spec.*	Rose	-	-	-	-
15	*Rubus idaeaus*	Himbeere	-	-	-	-
16	*Rubus saxatilis*	Steinbeere	-	-	-	-
17	*Rubus sect. Rubus*	Brombeere	-	-	-	-
18	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder	-	-	-	-
19	*Spiraea prunifolia*	Brautkranz-Spierstrauch	-	-	-	-

Tabelle 3: Gesamtartenliste Kräuter / Gräser / Farne

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	§ 44 BNatSchG	Rote Liste BY	Rote Liste D	FFH-Anhang IV
1	*Alchemilla spec.*	Frauenmantel	-	-	-	-
2	*Aegopodium podagraria*	Gewöhnlicher Giersch	-	-	-	-
3	*Alliaria petiolata*	Knoblauchsrauke	-	-	-	-
4	*Allium ursinum*	Bärlauch	-	-	-	-
5	*Anemone nemorosa*	Busch-Windröschen	-	-	-	-
6	*Artemisia vulgaris*	Gemeiner Beifuß	-	-	-	-
7	*Asplenium ruta-muraria*	Mauerraute	-	-	-	-
8	*Asplenium trichomanes*	Braunstieliger Streifenfarn	-	-	-	-
9	*Bistorta officinalis*	Schlangen-Knöterich	-	-	-	-
10	*Cardamine enneaphyllos*	Quirlblättrige Zahnwurz	-	-	-	-
11	*Cardamine enneaphyllos*	Quierblättrige Zahnwurz	-	-	-	-
12	*Cardamine hirsuta*	Behaartes Schaumkraut	-	-	-	-
13	*Cardamine trifolia*	Kleeblättriges Schaumkraut	-	-	-	-
14	*Carex ornithopoda*	Vogelfuß-Segge	-	-	-	-
15	*Cirsium arvense*	Acker-Kratzdistel	-	-	-	-
16	*Cirsium oleraceum*	Kohl-Distel	-	-	-	-
17	*Corydalis cava*	Hohler Lerchensporn	-	-	-	-
18	*Dactylis glomerata*	Gewöhnliches Knäuelgras	-	-	-	-
19	*Daucus carota*	Wilde Möhre	-	-	-	-
20	*Dipsacus fullonum*	Wilde Karde	-	-	-	-
21	*Dipsacus strigosus*	Schlanke Karde	-	-	-	-
22	*Ficaria verna*	Scharbockskraut	-	-	-	-
23	*Fragaria vesca*	Wald-Erdbeere	-	-	-	-
24	*Galium album*	Weißes Labkraut	-	-	-	-
25	*Galium aparine*	Kletten-Labkraut	-	-	-	-
26	*Galium mollugo*	Wiesen-Labkraut	-	-	-	-
27	*Geranium robertianum*	Stinkender Storchschnabel	-	-	-	-
28	*Geum urbanum*	Echte Nelkenwurz	-	-	-	-
29	*Hedera helix*	Gemeiner Efeu	-	-	-	-
30	*Holcus lanatus*	Wolliges Honiggras	-	-	-	-
31	*Impatiens glandulifera*	Drüsiges Springkraut	-	-	-	-
32	*Lamium galeobdolon*	Gewöhnliche Goldnessel	-	-	-	-
33	*Lysimachia nummularia*	Pfennigkraut	-	-	-	-
34	*Mercurialis perennis*	Wald-Bingelkraut	-	-	-	-
35	*Oenothera biennis*	Gemeine Nachtkerze	-	-	-	-
36	*Pentanema squarrosum*	Dürrwurz	-	-	-	-
37	*Phyteuma spicatum*	Ährige Teufelskralle	-	-	-	-
38	*Plantago lanceolata*	Spitzwegerich	-	-	-	-
39	*Plantago media*	Mittlerer Wegerich	-	-	-	-
40	*Primula elatior*	Wald-Schlüsselblume	besonders geschützt	-	-	-
41	*Pulmonaria officinalis*	Geflecktes Lungenkraut	-	-	-	-
42	*Ranunculus acris*	Scharfer Hahnenfuß	-	-	-	-
43	*Sanguisorba minor*	Kleiner Wiesenknopf	-	-	-	-
44	*Satureja spec.*	Bohnenkraut	-	-	-	-
45	*Symphytum tuberosum*	Knoten-Beinwell	-	-	-	-
46	*Taraxacum officinale agg.*	Löwenzahn	-	-	-	-
47	*Trifolium repens*	Weiß-Klee	-	-	-	-
48	*Urtica dioica*	Große Brennnessel	-	-	-	-
49	*Valeriana tripteris*	Dreiblättriger Baldrian	-	-	-	-
50	*Veronica chamaedrys*	Gamander-Ehrenpreis	-	-	-	-
51	*Viola mirabilis*	Wunder-Veilchen	-	-	-	-
52	*Viola riviniana*	Hain-Veilchen	-	-	-	-

Tabelle 4: Faunistische Nebenbeobachtungen

Nr.	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	BArtSchV	Rote Liste BY	Rote Liste D	FFH Anhang V
1	*Aegopinella pura*	Kleine Glanzschnecke	-	-	-	-
2	*Cepaea hortensis**	Garten-Bänderschnecke	-	-	-	-
3	*Helix pomatia**	Weinbergschnecke	Besonders geschützt	-	-	x
4	*Monachoides incarnatus*	Rötliche Laubschnecke	-	-	-	-

* lebend

5. Fotodokumentation



Abbildung 3: Holzhütte im Westen, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 4: Spielplatz im Westen, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 5: Artenarme Rudelralfläche im Westen (Blick nach Süden), Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 6: Detail Artenarme Ruderalfläche bei Hütte, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 7: Ruderalfläche an Gebäuden im Südwesten, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 8: Blick nach Osten über Plangebiet, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026

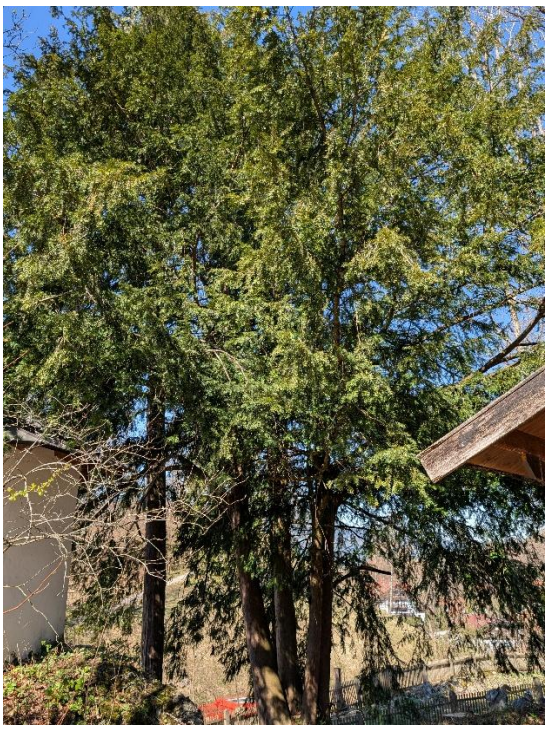

Abbildung 9: Tannen im Westen bei Ölbergkapelle, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026

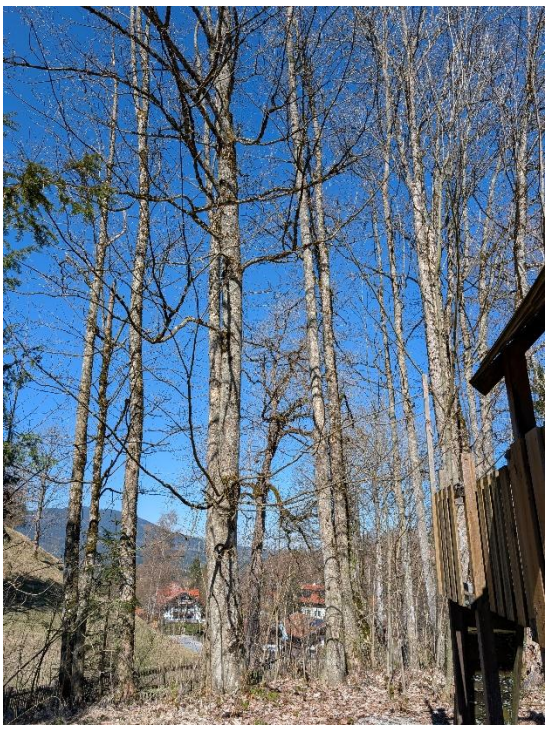

Abbildung 10: Berg-Ahorn-Feldgehölz im Westen hinter Spielplatz, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 11: Blick nach Osten über Plangebiet von etwa der Mitte aus, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 12: Detail Bodenstruktur, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 13: Draht im Boden, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 14: Weinbergschnecke (Helix pomatia) mit Kalk-Schutzdeckel, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 15: Felsen im Süden als „eigenes Biotop“, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 16: Gehölzgruppe in der Mitte des Gebiets, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 17: Östliche Grenze des Gebiets mit "Oberwirt"-Schild, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 18: Blick nach Westen über das Projektgebiet, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 19: Blick nach Süden über angrenzende Bebauung, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026



Abbildung 20: Ölbergkapelle im Westen, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026

6. Quellenverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): KARLA.Natur-Datenbank (KARLA-DB), Artendaten in Bayern, Datenhaltungssystem der bayerischen Artenschutzkartierung, abgerufen von https://www.lfu.bayern.de/natur/artendaten/datenhaltung/karla_db/index.htm?utm_source=chatgpt.com am 13.05.2026.

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Dienst), abgerufen am 11.05.2026

Bayerische Vermessungsverwaltung: BayernAtlas (Online-Dienst), abgerufen von https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=8&r=0&l=atkis&mid=1 am 11.05.2026

ClimateData.org: Daten und Graphen zum Klima und Wetter in Starnberg, aus https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/starnberg-22574/ am 11.05.2026

Bundesministerium der Justiz (Hrsg.): *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 30 Gesetzlich geschützte Biotope*, in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026, abgerufen von https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/__30.html am 11.05.2026

Bayerische Staatsregierung: Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 07.08.2013 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.02.2023, abgerufen von https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_nat_00320&pdf_nr=0 am 11.05.2026)

Rat der Europäischen Gemeinschaften: *Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)*, Amtsblatt EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, Anhang I, abgerufen von https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX:31992L0043 am 11.05.2026

7. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Titelbild, Aufnahme vor Ort, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026 1
Abbildung 2: Übersicht Biotoptypen, Stand: 11.05.2026 8
Abbildung 3: Holzhütte im Westen, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026 13
Abbildung 4: Spielplatz im Westen, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026 13
Abbildung 5: Artenarme Rudelralfläche im Westen (Blick nach Süden), Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026 14
Abbildung 6: Detail Artenarme Ruderalfläche bei Hütte, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026 14
Abbildung 7: Ruderalfläche an Gebäuden im Südwesten, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026 .. 15
Abbildung 8: Blick nach Osten über Plangebiet, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026 15
Abbildung 9: Tannen im Westen bei Ölbergkapelle, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026 16
Abbildung 10: Berg-Ahorn-Feldgehölz im Westen hinter Spielplatz, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026……...14
Abbildung 11: Blick nach Osten über Plangebiet von etwa der Mitte aus, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026……..……14
Abbildung 12: Detail Bodenstruktur, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026……..15
Abbildung 13: Draht im Boden, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026……15
Abbildung 14: Weinbergschnecke (Helix pomatia) mit Kalk-Schutzdeckel, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026……15
Abbildung 15: Felsen im Süden als „eigenes Biotop“, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026…….16
Abbildung 16: Gehölzgruppe in der Mitte des Gebiets, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026……16
Abbildung 17: Östliche Grenze des Gebiets mit "Oberwirt"-Schild, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026……..…….16
Abbildung 18: Blick nach Westen über das Projektgebiet, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026……17
Abbildung 19: Blick nach Süden über angrenzende Bebauung, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026……..……..17
Abbildung 20: Ölbergkapelle im Westen, Foto: Veronika Vieth, Stand: 08.04.2026……18

8. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bilanzierungstabelle nach BayKompV……..…07
Tabelle 2: Gesamtartenliste Gehölze……..……..…08
Tabelle 3: Gesamtartenliste Kräuter / Gräser / Farne……..……..09
Tabelle 4: Faunistische Nebenbeobachtungen…..……..……..10