

**GEMEINDE BICHL**

**LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"Kindertagesstätte" FL.NR. 1187/5**

**1187**

**1186**

**1185/5**

**1190/2**

**1190/1**

**1190 (Teilfläche)**

**BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

**Fertigstellungsdaten:**

Entwurfsverfasser:

adamek + hözl architekten partgmbb  
fasanenweg 1  
82538 geretsried  
tel. 08171 – 51085, fax 81110  
architekten@adamek-hoelzl.de

## 1.0. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Bichl hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates die Änderung des Flächennutzungsplans im Norden von Bichl beschlossen, um am nördlichen Ortsausgang die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Kindertagesstätte sowie die Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen. Gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan "Kindertagesstätte Fl.Nr. 1187/5, 1187, 1186, 1185/5, 1190/2, 1190/1, 1190 (Teilfläche) " neu aufgestellt.

Bichl bildet gemeinsam mit der Gemeinde Benediktbeuern ein Kleinzentrum (Doppelzentrum), welches gemäß Landesentwicklungsprogramm besonders auf seine Aufgaben zur Kinderbetreuung und zur Schaffung von Wohnraum Wert legt.

### 1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Um die Kindertagesstätte in der gewünschten Größe realisieren zu können, wird die Planungsfläche als Sondergebiet für soziale Einrichtungen festgesetzt (SO). Darüber hinaus werden südlich angrenzend Grundstücke für Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen (WA).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 9,54 ha.

### 1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und in übergeordneten Planungen festgelegten Ziele

Der Bebauungsplan entwickelt seine Ziele aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Mit der gleichzeitigen Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans wird eine Übereinstimmung der beiden Pläne bezüglich der ortsplanerischen Ziele hergestellt.



Ausschnitt FNP mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

## 2.0. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der Vorentwurf zum vorliegenden Plan wurde am 29.08.2025 erstellt. Nach Einarbeitung von Änderungswünschen wurde in der Fassung vom ..... das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf vom ..... beinhaltet die Abwägungen zu den Einwendungen und Anregungen, die aufgrund dieser Auslegung bei der Gemeinde eingegangen sind.

Neben der Begründung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung ist.

Mit Entwurf vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und der Plan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf vom ..... beinhaltet die Abwägungen zu den Einwendungen und Anregungen, die aufgrund dieser Auslegung bei der Gemeinde eingegangen sind.

Mit Entwurf vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut am Verfahren beteiligt und der Plan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

### **3.0. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

#### **3.1. Gebietsbezogene Planungsgrundlagen**

##### Naturraum

Der Wirkraum liegt im Bereich folgender Einteilungen:

Naturraum-Haupteinheit (nach Ssymanck): D66 Voralpines Moor- und Hügelland

Naturraum-Untereinheit (ABSP)                      037-D Loisach-Kochelsee-Moorlandschaft

##### Geologie und Boden

Der Wirkraum liegt in der geologischen Haupteinheit „Jungmoräne Isargletscher S“.

Die vorherrschende Bodenart im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ist „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet humusreiche Humusbraunerde aus Lehm (Abschwemmungen) über (Carbonat-)Sand- bis Schluffkies (Schotter)“.

Gemäß der geologischen Karte von Bayern liegt das Planungsgebiet, ebenso wie das gesamte Siedlungsgebiet von Bichl auf den Schwemm- und Schuttkegeln des Steinbachs.

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse auf dem Nachbargrundstück Fl. NR. 1186/1187 wurden am 02.09.2015 von der GEOTECHNIK HEILIGENSTADT GMBH Bohrungen im Eingriffsbereich durchgeführt. Dabei wurde folgendes Baugrundprofil angetroffen (von oben nach unten), vereinfacht dargestellt:

0,00 bis 0,30 m u. GOK: Mutterboden, (im Südosten bei Bohrpunkt Nr. 1: Auffüllung)

0,30 bis 1,30 m u. GOK Decklehm (außer an Bohrpunkt 1)

0,40 bis 6,00 m u. GOK Schwemmfächer / Schwemmsedimente

Die GEOTECHNIK HEILIGENSTADT GMBH empfiehlt Folgendes: Die Gründung der Bodenplatte sollte auf einer gut tragfähigen Frostschutzschicht aus geeigneten frostsicheren Lockergesteinen erfolgen. Dazu sollte ein zweilagiger Einbau eines flächigen Stabilisierungspolsters aus frostsicheren Korngemischen mit Körnungen von 0/45 mm o. ä. in einer Gesamtstärke von D = 40 cm unter den Bodenplatten erfolgen.

Die Analysen zur Verwertung von Aushubboden ergaben eine Zuordnung in die Verwertungskategorie ZO (uneingeschränkte Verwertung).

#### Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Steinbach als nächstgelegenes Fließgewässer verläuft östlich des räumlichen Geltungsbereichs in einem Abstand von ca. 900 m.

#### Schutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

#### Klima / Luft

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Siedlungsgebiet von Bichl 1.300 bis 1.500 mm; es gibt ca. 110 bis 120 Frosttage; die Lufttemperatur liegt im Schnitt bei 6-7°C.

Biotopkartierung Bayern Flachland:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine amtlich kartierten Biotop vorhanden.

#### saP-Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen)

Eine Vorprüfung zur saP wurde im Jahr 2016 im Rahmen des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“ bei Dipl. Biol. A. Beutler, München, in Auftrag gegeben. Artenschutzrechtlich bedeutsame Arten wurden seinerzeit nicht gefunden.

### **3.2. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Ortsrand von Bichl in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Intensivwiese genutzt.

## 4.0. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 4.1. Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Eingriffsgebiet wird als Sondergebiet "Kindertagesstätte" und als allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO festgesetzt.

#### Art der baulichen Nutzung

Auf der geplanten Sondergebietsfläche „Kindertagesstätte“ östlich der Penzberger Straße ist der Bau einer Kindertagesstätte in 3 Bauabschnitten mit 12 Gruppen in der Endausbaustufe geplant. Als Gesamtnutzfläche für die Kindertagesstätte sind ca. 2.500 qm vorgesehen. Das Sondergebiet für die Kindertagesstätte umfasst eine Größe von ca. 5.538,42 qm einschließlich Eingrünung. Des Weiteren sollen auf der Südseite des Geltungsbereichs entlang der „Alten Tölzer Straße“ Grundstücke für die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern ausgewiesen werden. (Allgemeines Wohngebiet). Die Fläche für den Wohnungsbau hat eine Größe von 2.384,55 qm



Luftbild Plangebiet ohne Maßangabe

#### Maß der baulichen Nutzung Kindertagesstätte

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet „Kindertagesstätte“ wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche gemäß BauNVO in Höhe von 1.700 qm.

Die maximal zulässige Grundfläche von 1.700 qm darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen für Stellplätze und Zufahrten sowie unterirdische Gebäudeteile um 80% überschritten werden, um die notwendigen Parkplätze, Zuwegungen, Nebenanlagen (auch unterirdisch), etc. nachweisen zu können.

#### Maß der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche gemäß BauNVO in Höhe von 504 qm.

Die maximal zulässige Grundfläche von 504 qm darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen für Stellplätze und Zufahrten um 70% überschritten werden, um die notwendigen Parkplätze sowie Nebenanlagen nachweisen zu können.

#### Höhenlage

Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird dem Gelände angepasst. Die OK des natürlichen Geländes liegt im Mittel auf ca. auf 622,80 m üNN festgesetzt. Das Grundstück steigt leicht von Nord nach Süd an. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.

#### Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder verglaste Flächen auszuführen. Zur besseren Einbindung in die Landschaft sind grelle und stechende Anstriche unzulässig.

Damit sich die geplanten Gebäude in ihrem Aussehen besser in die gewachsene Kulturlandschaft einpassen, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Dächer sind allseitig mit einem Dachüberstand von mindestens 80 cm, waagrecht gemessen, zu versehen. Quergiebel (Wiederkehr) müssen mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m (WA) bzw. 7,5 m (SO), gemessen von OK FFB bis Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut a. d. Traufe.

#### Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Die Beläge sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, damit bereits auf den Stellplätzen ein Teil des Niederschlagswassers versickern kann. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl.



#### Immissionsschutz - Luft- und Wärmepumpen, Photovoltaik

Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen anzustreben, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB (A) nicht überschreitet. Luft- und Wärmepumpen, die den o.g. Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in den Festsetzungen genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter [http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

Photovoltaik-Anlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

Es ist sicherzustellen, dass aufgrund des Betriebs von haustechnischen Anlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden schutzbedürftigen Räumen um mindestens 6 db (A) unterschritten werden.

Abweichungen von den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit durch eine entsprechende Messung nachgewiesen wird.

## **4.2. Erschließung**

### Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG gewährleistet werden.

Die Versorgung mit Frischwasser sowie die Entsorgung der Abwässer erfolgt über einen Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

Das Plangebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen angeschlossen.

Der Regenwasserentsorgung erfolgt mittels Rigolen mit kontrolliertem Überlauf in den gemeindlichen Kanal.

### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung erfolgt von der Penzberger Straße aus. Entlang der Penzberger Straße wird eine Geh- und Radwegeverbindung ins Ortszentrum geschaffen, um eine bequeme und gefahrlose fußläufige Anbindung an die Ortsmitte zu gewährleisten. Im Norden des Plangebietes wird eine Erschließungsstraße (für SO) mit Wendehammer errichtet. Die Verbindung zur „Alten Tölzer Straße“ erfolgt über einen Geh- und Radweg. Die Wohnbebauung (WA) wird über die „Alte Tölzer Straße“ und eine neue Erschließungsstraße im Westen des Plangebietes erschlossen. Diese Verkehrsfläche erschließt die Kindertagesstätte. Die neu ausgewiesenen Wohnflächen sind über die „Alte Tölzer Straße“ erschlossen.

## **4.3. Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die Lage des Geltungsbereichs am Ortsrand erfordert eine besondere Beachtung der Eingrünung. Um Gebäude und befestigte Flächen in die Landschaft einbinden zu können, wurden fast durchgehende Strauch- und Baumpflanzungen aus heimischen Gehölzen auf nicht überbauten Flächen festgesetzt.

## **5.0. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG**

### **5.1. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Beim Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs wird die Beeinträchtigungsintensität ermittelt. Diese erhält man, indem zunächst der Bestand gemäß seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in unterschiedliche Kategorien eingeteilt wird. Diesen Einteilungen wird dann die unterschiedliche Eingriffsschwere zugeordnet. Die Eingriffsschwere kann über den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ermittelt werden.

Der größte Teil des Eingriffsbereichs wird in Kategorie I, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, eingeteilt. Mit der festgesetzten GRZ > 0,35 im Sondergebiet und im WA liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor, was eine Einstufung in Eingriffstyp A der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ bedeutet. Durch die hohe GRZ ist ein Ausgleichsfaktor von 0,3 - 0,6 angemessen

### **5.3. Ausgleichsmaßnahmen**

Der benötigte Ausgleichsflächenbedarf wird auf Fl.Nr. 1484/1 Gmkg. Kochel nachgewiesen. Die Planungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **6.0. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Bei der Planung des Neubaugebiets bzw. der Erstellung des Bebauungsplans wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgegangen. Die Bestandsermittlung und Planung erfolgte in Zusammenarbeit mit den beteiligten kommunalen Behörden, Auswertung und Einbeziehung von übergeordneten Planungen und Augenscheinnahe des Geländes.

Es traten weder bei der Beschaffung der nötigen Grundlagen noch bei der Planung Schwierigkeiten auf.

## **7.0. ZUSAMMENFASSUNG**

Damit die Bürger von Bichl zukünftig in ihrer eigenen Ortschaft Einrichtungen zur Kinderbetreuung und zusätzlichen Wohnraum nutzen können, soll am nördlichen Ortsrand eine Kindertagesstätte sowie zusätzlicher Wohnraum entstehen.

In die Planung wurden zahlreiche Punkte aufgenommen, die ermöglichen, dass das Projekt möglichst verträglich für alle Schutzgüter entsteht. Ausgehend vom derzeitigen Bestand auf der Planungsfläche wurde in Verbindung mit der Eingriffsschwere ein Ausgleich für den Eingriff ermittelt. Um auch den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden, wurde ein Umweltbericht erstellt.

## **1.0 Umweltbericht**

### **1.1 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

#### *Grünordnung*

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Einbindung der geplanten Bauflächen in die umgebende Landschaft durch Gestaltung eines harmonischen Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft mittels Gehölzpflanzungen, darüber hinaus die Gestaltung des geplanten Straßenraumes mit Bäumen sowie die Verbesserung des Mikroklimas im Bereich der geplanten Stellplatzflächen durch Baumüberstellungen von Parkplätzen.

#### *Eingriffs /Ausgleichsregelung*

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

#### **Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:**

Durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens sowie eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen gibt der Umweltbericht wieder.

#### **Bestandsbewertung:**

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich abzüglich der neuen Erschließungsstraße gewertet

Gesamter Geltungsbereich:	7.922,97 m <sup>2</sup>
Neue Erschließungsstraßen:	1.421,78 m <sup>2</sup>
Eingriffsfläche:	7.922,97 m <sup>2</sup>

Bedeutung der Eingriffsfläche auf einer Fläche des Flurstücks 1187/5, 1187, 1186, 1185/5, 1190/2, 1190/1, 1190 (Teilfläche) der Gemarkung Bichl.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	hohe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	keine Auswirkungen	gering
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	keine Auswirkungen	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I) auf.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze
- Ortsrandeingrünung
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen
- Eingrünung der Erschließungsstraßen

#### Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)
- Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)

Der Bebauungsplan setzt eine Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,8 fest. (GRZ max. = 0,58 nach Machbarkeitsstudie a+h) Somit handelt es sich um einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP A). Bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) liegt der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,3 und 0,6.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Konfliktminimierung können die negativen Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden. Der Kompensationsfaktor lässt sich auf den unteren Wert von 0,3 verringern

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaus- halt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: Ackerland Flurstücke 1187/5, 1187, 1186, 1185/5, 1190/2, 1190/1, 1190 (Teilfläche)	Hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 7.922,97 qm	Kompensationsfaktor: 0,3	7.922,97 qm x 0,3 = <b>2.376,89</b>

Zur Kompensation des Eingriffs hoher Schwere auf Flächen mit überwiegend geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) sind **Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 2.376,89 qm** erforderlich.

#### Ausgleichsmaßnahmen:

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch Verwendung einer Ökokontofläche zur Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe. Dabei handelt es sich um eine Fläche, die zu Zwecken des Naturschutzes bereits im Vorfeld der durch die Planung verursachten Eingriffe ökologisch aufgewertet worden ist. Der Mehrwert für Natur und Landschaft, der sich seither durch die Entwicklung der Ökokontofläche ergeben hat, drückt sich in einem geringeren Kompensationsflächenbedarf aus. Insofern wird die Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet.

#### Lage und Zustand der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsflächen liegen auf einer Teilfläche des Flurstücks 1484/1 der Gmkg. Kochel

Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung auf Flurstück 1484/1 Gmkg. Kochel

Kompensationsflächenbedarf: 2.376,89 qm

Ökologische Verzinsung jährlich 3% →  $2.376,89 \text{ qm} \times 0,03 = 71,31 \text{ qm}$

Verzinsung →  $71,31 \text{ qm} \times 3 = 213,93 \text{ qm}$

2.162,96 qm (=  $2.376,89 \text{ qm} - 213,93 \text{ qm}$ ) der Ökokontofläche auf Flurstück 1484/1 Gmkg. Kochel werden dem Eingriffsvorhaben als Ausgleichsfläche zugeordnet. Insgesamt wurden 2.162,96 qm ins Ökokonto eingebucht.



### **Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs:**

Es erfolgt eine Zuordnung von Ausgleichsfläche auf der Ökokontofläche Flurstück 1484/1 Gmkg. Kochel. Hierdurch können die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden. Durch Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel sowie die extensive Pflege werden die Funktionen von Boden und Wasserhaushalt verbessert. Die geplanten Pflanzungen und Ansaaten führen zu einer Erhöhung der Artenvielfalt und des Lebensraumangebotes und dienen als Nahrungsgrundlage für Insekten.

Durch die oben genannten Ziele und Maßnahmen können die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

### **Pflege der Ausgleichsflächen:**

Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen, um den Gehölzbestand zu sichern.

Der Aufwuchs von Bäumen im Laufe der Zeit kann nicht verhindert werden.

Um die Vitalität der Heckenpflanzung zu erhalten, wird ein Stockhieb im Turnus von zehn Jahren auf jeweils einem Drittel der Fläche durchgeführt. Durch die Beschränkung der Gehölzverjüngung auf eine Teilfläche wird die Lebensraumfunktion durchgehend erhalten.

Der geplante Blühstreifen ist zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nicht vor dem 15.07. und 2. Mahd nicht vor dem 01.09.). Durch den vollständigen Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel werden der Standort extensiviert und die Funktionen von Boden- und Wasserhaushalt verbessert. Die Abfuhr des Schnitt- und Mähgutes führt zu einem zusätzlichen Nährstoffentzug, mit dem die Förderung seltener Arten verbunden ist.

### **Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:**

Das Flurstück 1484/1 der Gmkg. Kochel befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bichl.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. Alternativ stellt die Gemeinde sicher, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein Eintragungsantrag oder eine Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers vorliegen.

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen zur Herstellung und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme endet mit Erreichung des Kompensationszieles - spätestens nach 25 Jahren.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs.

Gesonderte Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Es genügt eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde.

Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche wird bereits gemäß Ökokonto durchgeführt.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen müssen zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt.

Die Ausgleichsflächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

### **Artenschutz (Verbotstatbestände)**

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nahbereich der Staatsstraße und im nördlichen Anschluss an den Siedlungsbestand. Vorstellbar ist lediglich das Vorkommen von Arten des Offenlandes, wie z.B. Kiebitz oder Feldlerche. Aufgrund der umgebenden Gehölze und der Nähe zur Staatsstraße ist dies jedoch unwahrscheinlich. Mit Umsetzung des Vorhabens ist daher von keiner Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszugehen.

## **1.2 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

## 2. Flächenbilanz

	Zw.Su.	gesamt
<b>Geltungsbereich</b>		<b>7.922,97 m²</b>
bestehend aus:		
SO Grundstücksfläche	=	5.538,42 m²
WA Grundstücksfläche	=	2.384,55 m²
Erschließungsstraße	848,56 + 409,09 =	1.257,65 m²
öffentl. Verkehrsfläche (Radweg)		
Teilfläche SO		91,57 m²
Teilfläche WA		72,56 m²
<hr/>		
<b>Gebiet SO</b>	<b>Fläche SO</b>	<b>5538,42 m²</b>
Erschließungsstraße 1 und 2	1.257,65	
Teilfläche (Rad- und Gehweg)	91,57	1.349,22 m²
<hr/>		
<b>Gebiet SO ohne Straße</b>		<b>4189,20 m²</b>
<hr/>		
GR Baufeld 5	500,00	
GR Baufeld 6	450,00	
GR Baufeld 7	635,00	
GR Baufeld 5a	115,00	
GR Gartenhaus	100,00	
GR Müllhaus	20,00	
GR unterirdisch (Heizlager)	70,00	= 1.890,00 m²
<hr/>		
<b>Flächen gem. §19, (wie Zuwege, Stellplätze,)</b>		
Zuwege	=	251,85 m²
Stellplätze	=	308,56 m²
<hr/>		
<b>überbaute Flächen im Gebiet SO (ohne Straßen)</b>	<b>=</b>	<b>2.450,41 m²</b>
<hr/>		
<b>GRZ =</b>	$\frac{2.450,41}{4.189,20}$	<b>= 0,58</b>
		(= unter max.0,8)

**Gebiet WA** **Fläche WA** **2.384,55 m<sup>2</sup>**

Teilfläche (Rad- und Gehweg) 72,56 m<sup>2</sup>

**Gebiet WA ohne Straße** **2311,99 m<sup>2</sup>**

GR Baufeld 1	126,00		
GR Baufeld 2	126,00		
GR Baufeld 3	126,00		
GR Baufeld 4	126,00	=	504,00 m <sup>2</sup>

**Flur-Nr.: 1185/5** **1.153,77 m<sup>2</sup>**

**Baufeld 1**

Teilfläche Baufeld 1 573,07 m<sup>2</sup>

GR Baufeld 1	126,00	=	126,00 m <sup>2</sup>
Zuweg		8,40	
Zufahrt		39,35	
Terrasse		10,00	
Stellplatz		18,00	
Garage		18,00	= 93,75 m <sup>2</sup>

**Baufeld 1, gesamt überbaut** **219,75 m<sup>2</sup>**

**Baufeld 2**

Teilfläche Baufeld 2 580,70 m<sup>2</sup>

GR Baufeld 2	126,00	=	126,00 m <sup>2</sup>
Zuweg		9,60	
Zufahrt		36,46	
Terrasse		10,00	
Stellplatz		18,00	
Garage		18,00	= 92,06 m <sup>2</sup>

**Baufeld 2, gesamt überbaut** **218,06 m<sup>2</sup>**

### Baufeld 3

**Flur-Nr.: 1190/2** **579,07 m<sup>2</sup>**

GR Baufeld 3	126,00	=	126,00 m <sup>2</sup>
Zufahrt		32,10	
Zuweg		31,56	
Terrasse		10,00	
Stellplatz		15,00	
Garage		18,00 =	106,66 m <sup>2</sup>

**Baufeld 3, gesamt überbaut** **232,66 m<sup>2</sup>**

### Baufeld 4

**Flur-Nr.: 1190/1** **579,15 m<sup>2</sup>**

GR Baufeld 4	126,00	=	126,00 m <sup>2</sup>
Zufahrt		20,94	
Zuweg		27,69	
Terrasse		10,00	
Stellplatz		15,00	
Garage		18,00 =	91,63 m <sup>2</sup>

**Baufeld 4, gesamt überbaut** **217,63 m<sup>2</sup>**

**überbaute Flächen im Gebiet WA** **= 888,10 m<sup>2</sup>**

$$\text{GRZ} = \frac{888,10}{2.311,99} = 0,38$$

(= unter max. 0,45)

Bichl,

Geretsried,