



- Legende**  
**Ausgangszustand**
- Geltungsbereich
  - Geplante Ausgleichsflächen
  - Verkehrsfläche V11
  - Trittrasen P11
  - Waldsaum W12
  - Mähwiese G212
  - Staudenflur K123
  - Feldgehölz B211
  - Sondergebiet X3

**Maßnahmen zur Eingriffsminimierung**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen Planungsfaktor: 3%	Durch das Pflanzgebot heimischer Sträucher und Stauden werden private Grünflächen naturnah gestaltet, die ökologische Wertigkeit gesteigert und Lebensräume für heimische Arten gesichert	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Durchgrünung des Plangebietes durch standortgerechte Gehölzpflanzungen Planungsfaktor: 3%	Baum- als auch Strauchpflanzungen dienen der Ein- und Durchgrünung und unterstützen deren Einbindung in den landschaftlichen Kontext. Durch Verdunstungs- und Verschattungseffekte tragen Bäume neben der CO <sub>2</sub> auch zur direkten Verbesserung des Mikroklimas bei. Bäume wirken fernem als freiraumprägende Lebensräume.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern/ Begrünung unterbauter Flächen Planungsfaktor: 2%	Die positiven Auswirkungen einer begrünten Dachfläche sind vielfältig und betreffen das Mikroklima, die Bausubstanz und die Aufenthaltsqualität. Eine begrünte Dachfläche stellt wertvollen Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel dar. Zudem leisten begrünte Dachflächen einen wichtigen Beitrag zum Wassermanagement (Retentionsraum).	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Schaffung kompakter Anlagenstrukturen zur Vermeidung von Flächenversiegelung und Zerschneidung von Lebensräumen Planungsfaktor: 1%	Durch die Errichtung der neuen Hotelanlage auf bereits versiegelten Flächen sowie die Nutzung der bestehenden Infrastruktur und die kompakte Anordnung der Gebäude wird zusätzlicher Flächenverbrauch minimiert und eine Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume vermieden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen unter Berücksichtigung artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen Planungsfaktor: 0,5%	Insektenschutz und Verminderung von Lichtemissionen durch Reduzierung von Leuchtmitteln im Außenraum sowie z.B. durch Einsatz von Leuchtmitteln mit warmweißen Lichtspektrern (z.B. warmweiße LEDs <2700 k) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verbot von Tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile z.B. Sockelmauern bei Zäunen Planungsfaktor: 0,5%	Zäune sind mit Bodenabstand von mindestens 15cm zu erstellen, um so den Durchgang von Kleintieren zu ermöglichen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Summe Planungsfaktor (max 20%)** **10%**  
**Summe Ausgleichsbedarf (WP)** **29.887**  
unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen (Planungsfaktor)

**Ermittlung des Ausgleichsbedarf**

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume nach Eingriffsregelung Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München. 3. Auflage Dezember 2021  
 Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalieren Ansätzen von 3 und 8 Wertpunkten (WP), bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Nr.	Ausgangszustand	BNT (WP)	Zielzustand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eingriffsschwere (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP) nach Planungsfaktor
1	Trittrasen P11	3	Sondergebiet X3	2.490	0,8	5.976	-10%	5.378
2	Waldsaum W12	8	Sondergebiet X3	1.084	0,8	6.938	-10%	6.244
3	Staudenflur K123	8	Sondergebiet X3	162	0,8	1.037	-10%	933
4	Mähwiese G212	8	Sondergebiet X3	2.889	0,8	18.490	-10%	16.641
5	Feldgehölz B211	8	Sondergebiet X3	16	0,8	102	-10%	92
6	Sondergebiet X3	0	Sondergebiet X3	3.499	kein Eingriff	-	-	-
7	Mähwiese G212	8	Sondergebiet (Privatweg) X3	104	0,8	666	-10%	599
8	Verkehrsflächen V11	0	Verkehrsflächen V11	1.043	Kein Eingriff	-	-	-
<b>Summe</b>				<b>11.287</b>		<b>32.542</b>		<b>29.887</b>

Projekt: <b>GOP   BV Am Sonnblchl</b> Fl. Nr.: 419 Tfl., 424 Tfl., 425 Tfl., 427 Tfl. Gemarkung Bad Wiessee Projekt Nr.: 2504	Planung: Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH Tel.: 0871/89090 Fax: 0871/89008 E-Mail: info@logoverde.de	Planinhalt: <b>Eingriffs- und          Ausgleichsbilanzierung</b>	Plannr.: 2504-01-01 Maßstab: 1:1000 Gez.: FH, RI Datum: 06.03.2026 Freigeg.am:	Änder.dat. A B C D E F
--	---	--	--	--