



## Ergänzungssatzung Fl.-Nr. 920 in der Gemeinde Allmendingen

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

19.03.2026

**Auftraggeber:** Planwerkstatt am Bodensee,  
Rainer Wassmann  
Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

**Projekt-Nr.:** ZI-25-058

**Bearbeiter:** Kim Rohrbach  
M.sc. Landwirtschaft und Umwelt  
[kim.rohrbach@zi-ing.de](mailto:kim.rohrbach@zi-ing.de)  
Tel.: 07529 97430-251

(Kim Rohrbach)

# 1 Eingriffs-Ermittlung

Für die Ergänzungssatzung des Flurstücks 920 in der Gemarkung Allmendingen wird gemäß des § 13a BauGB zwar kein Umweltbericht erforderlich, jedoch die Erstellung einer Eingriff-Ausgleichs-Bilanz zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB.

Das geplante Bauvorhaben umfasst rund 1.750m<sup>2</sup> und umfasst den Neubau von 2 Wohnhäusern mit Hofflächen auf dem Grundstück.



Abbildung 1: Städteplanerischer Entwurf vom 17.07.2025 zur Ergänzungssatzung "Flurstück Nr. 920", in Schwörzkirch.

## Biotope und Nutzungstypen

Gemäß der Beschreibung der vorhandenen Lebensraumstrukturen in Kapitel 3.2.4 der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung handelt es sich hierbei um ein nährstoffreiches, eher artenarmes Grünland mit Spuren ruderaler Arten. Neben Zeigerarten meso- bis eutropher Standorte wie z.B. *Urtica dioica*, *Plantago major*, *Taraxacum officinale*, *Anthriscus sylvestris*, *Papaver rhoeas*, Wiesenarten wie *Trifolium pratense*, *Trifolium repens*, *Geranium pratense*, *Ranunculus spec.*, *Bellis perennis* gibt es auch Hinweise auf Nutzungsintensität (häufig Mahd oder Beweidung) durch Vorkommen von *Achillea millefolium*, *Galium album*, *Plantago lanceolata*.

Aufgrund der Weide-Nutzung ist flächig immer wieder die Grasnarbe offen und es sind ruderaler Charakteristika zu erkennen. Es werden im Zuge des Vorhabens 7 Bäume gefällt.

*Hinweis: Da es sich um einen Streuobst-Bestand handelt, der gemäß §30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist, muss eine Ausnahme inklusive entsprechender Ersatz-Maßnahmen gestellt werden. Dieser Antrag wird von den Architekten Münz erstellt.*

Nr.	Biotoptyp (BNT)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert
<b>AUSGANGSZUSTAND</b> Fl.-Nr. 920							
1	33.52 Fettweide	13	(8-19)	0,6	7,8	875	6.825
2	33.60 Intensivgrünland	6			6	875	5.250
3					0		0
4	45.30a Einzelbaum	6	45		270	1	270
5	45.30a Einzelbaum	6	35		210	1	210
6	45.30a Einzelbaum	6	42		252	1	252
7	45.30a Einzelbaum	6	43		258	1	258
8	45.30a Einzelbaum	6	50		300	1	300
Summe Ausgangszustand =						1.750	<b>13.365</b>
<b>PLANSZUSTAND</b> Fl.-Nr. 920							
1	60.10 Bauwerke	1			1	600	600
2	60.60 Garten	6			6	1.150	6.900
3							
Summe Planzustand =						1.750	<b>7.500</b>
<b>BILANZWERT</b> Biotope, Fl.-Nr. 920						0	<b>-5.865</b>

Für das Schutzgut Arten und Biotope ergibt sich ein rechnerisches Kompensationserfordernis von 5.865 Wertpunkten.

#### 1.1.1 Boden

Nr.	Fläche	Bewertungsklasse			Wertstufe	Wertpunkte	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert
		NaBo	AkiWas	FiPu				
<b>AUSGANGSZUSTAND</b> Fl.-Nr. 920								
1	Weide, Wiese	3	2	2	2,33	9,33	1.750	16.333
Summe Ausgangszustand =							1.750	<b>16.333</b>
<b>PLANSZUSTAND</b> Fl.-Nr. 920								
1	GRZ	0	0	0	0,00	0,00	600	0
2	Garten	1	2	1,5	1,50	6,00	1.150	6.900
Summe Planzustand =							1.750	<b>6.900</b>
<b>BILANZWERT</b> Boden, Fl.-Nr. 920								<b>-9.433</b>

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein rechnerisches Kompensationserfordernis von 9.433 Wertpunkten.

### 1.1.2 Wasser

Für das betrachtete Flurstück ist der Beitrag zum Ausgleichskörper im Wasserkreislauf gemäß den Daten des LGRB lediglich mit mittel bewertet. Die Fläche befindet sich in Ortsrandlage mit einem leichten Gefälle in Richtung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die natürliche Wasserrückhaltung ist infolge der topographischen Verhältnisse, der Versiegelungen und der intensiven Nutzung im direkten Umfeld ebenfalls eingeschränkt. Durch die Lage am Siedlungsrand und die bereits bestehende Vorbelastung kann die geplante Inanspruchnahme aus Sicht des Wasserhaushalts als eingeschränkt wirksam eingestuft werden.

Die Bewertung des Eingriffs in den Wasserhaushalt ist daher auch hier unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten als moderat anzusehen.

### 1.1.3 Landschaftsbild

Das Vorhaben liegt am Ortsrand, benachbart zu bereits bestehenden Gebäuden. Der Umfang stellt mit 1.750m<sup>2</sup> einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Landschaftlich wertvolle Bereiche werden nicht tangiert.

Für das Schutzgut Landschaftsbild besteht kein zusätzliches Kompensationserfordernis.

### 1.1.4 Bilanzierung der Kompensations-Maßnahmen

<b>Kompensationsmaßnahmen</b>						
<b>Fl.Nr. 920</b>						
<i>Ausgangszustand</i>	<i>Biotopwert</i>	<i>Planzustand</i>	<i>Biotopwert</i>	<i>Diff.</i>	<i>Fläche [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Wertpunkte</i>
37.11 Acker mit fragment. Unkrautvegetation	4	41.10 Feldgehölz	10	6	950	5.700
33.61 Intensivwiese als Dauergrünland/ 33.63 Intensivweide	6	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	7	1.400	9.800
<b>Summe der Kompensationsmaßnahmen =</b>						<b>15.500</b>

### 1.1.5 Gesamtbilanz Fl.-Nr. 920

Unter Berücksichtigung der Schutzgüter und der Auswirkungen des Vorhabens, ist für das geplante Vorhaben ein rechnerisches Kompensationserfordernis von 15.298 WP zu leisten.

<b>Eingriffs-Ausgleich-Bilanz zur Ergänzungssatzung "Flurstück Nr. 920"</b>	<b>Bilanz</b>
Schutzgut Arten und Biotope	-5.865
Schutzgut Boden	-9.433
<b>Gesamt-Bilanz innerhalb des Plangebiets</b>	<b>-15.298</b>
Kompensationsmaßnahme	+15.500
<b>Rechnerisches Ergebnis =</b>	<b>+202</b>

### 1.1.6 Kompensationsmaßnahmen

<b>Maßnahmensteckbrief A1</b>	
<b>Standort:</b> Fl.-Nr. 920	<b>Flächengröße:</b> 1.400m <sup>2</sup>
<b>Ziel/ Begründung der Maßnahme:</b> Zur Aufwertung des verbleibenden Streuobst-Bestands soll unter den Gehölzen das Grünland extensiviert werden.	
<b>Maßnahmentyp:</b> <input type="checkbox"/> Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Kompensationsmaßnahme <input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
<b>Durchführung/ Anlage und Pflege:</b> Die Intensivwiese weist aufgrund, häufiger Mahd und hoher Nährstoffverfügbarkeit eine geringe Artenvielfalt auf. Um sie in eine mäßig artenreiche Fettwiese zu überführen, ist eine Kombination aus Nährstoffentzug, Anpassung der Nutzung und gezielter Artenanreicherung erforderlich. Die Entwicklung erfolgt in mehreren Schritten: Mahdregime umstellen: <ul style="list-style-type: none"><li>• 2–3 Schnitte pro Jahr, immer mit Abfuhr.</li><li>• Erster Schnitt nicht vor Mitte/Ende Juni (je nach Region).</li><li>• Zweiter Schnitt im August/September.</li><li>• Optional dritter Pflegeschnitt im Oktober, wenn nötig.</li></ul> Förderung der natürlichen Sukzession (ab Jahr 1) <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Nachsaat mit intensiven Gräsermischungen.</li><li>• Lücken entstehen durch spätere Mahd und Nährstoffentzug.</li><li>• Einwanderung standorttypischer Arten ermöglichen</li><li>• Arten wie <i>Achillea millefolium</i>, <i>Leucanthemum vulgare</i>, <i>Trifolium pratense</i>, <i>Plantago lanceolata</i> etablieren sich oft von selbst.</li></ul> Gezielte Artenanreicherung (ab Jahr 2–3). Wenn die Fläche nach 1–2 Jahren erste Lücken zeigt, erfolgt eine Initial- oder Ergänzungssaat: <ul style="list-style-type: none"><li>• Verwendung zertifizierter Regio-Mischungen (z. B. RegioZert).</li><li>• Aussaatmenge gering halten (5–8 g/m<sup>2</sup>), um Konkurrenzdruck zu vermeiden.</li></ul> Bodenvorbereitung <ul style="list-style-type: none"><li>• Leichte Bodenbearbeitung (Striegeln, Schlitzsaat, flaches Anritzen).</li><li>• Keine tiefgreifende Bodenbewegung.</li></ul> Etablierung und Pflege (ab Jahr 3–5) <ul style="list-style-type: none"><li>• Konstantes, extensives Mahdregime</li><li>• Schnitte pro Jahr bleiben optimal.</li><li>• Abfuhr der Biomasse zwingend.</li><li>• Verbuschung verhindern: Einzelne Gehölzkeimlinge jährlich entfernen.</li></ul> → Eine mäßig artenreiche Fettwiese stellt sich meist nach 3–7 Jahren ein.	

## Maßnahmensteckbrief A2

**Standort:** Fl.-Nr. 984

**Flächengröße:** 950m<sup>2</sup>

### Ziel/ Begründung der Maßnahme:

Anlage eines Feldgehölzes, um die Strukturvielfalt in der Landschaft zu erhöhen.

### Maßnahmentyp:

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahme     Kompensationsmaßnahme     Ersatzmaßnahme

### Durchführung/ Anlage und Pflege:

Anlage eines 950m<sup>2</sup> großen Gehölz-Streifens entlang der östlichen Flurstücksgrenze der Fl.-Nr. 984 (Gmk. Allmendingen).

Eine Eignung als Kompensationsfläche ist gegeben. Im Bestand befindet sich ein intensiv genutzter Acker, der an eine Saumvegetation grenzt, angrenzend an den vorbeiführenden Landwirtschaftsweg.

Nord-westlich sowie süd- bis süd-östlich befindet sich weitere Gehölzstreifen in der Landschaft, sodass die geplante Maßnahme eine Art Verbindung schafft.

Es ist eine mehr-reihige Hecke zu pflanzen:

- Pflanzabstand in der Reihe 1,50m
- Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,00m
- Pflanzqualität 2xv
- Pflanz-Größe 60 - 100cm

Einzelne Hochstämme:

- Stammumfang 12 – 16 cm
- durch ausreichend große Baumscheiben ist die Lebensfähigkeit der Bäume zu gewährleisten.

Die gepflanzten Bäume und Sträucher werden in der Anfangszeit gewässert und bei einem Ausfall nachgepflanzt.

Ein Pflegeschnitt kann bei Bedarf zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.

Vorrangig sind nachfolgende Arten zu empfehlen:

#### Einzelne Hochstämme:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Wildkirsche (*Prunus avium*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

#### Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Eigriffel. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euronymu europaeus*)

Hinweis: Das nachfolgende Schema zeigt den idealen Aufbau einer Feldhecke:

# HECKEN als wertvolle ÖKOSYSTEME

### Funktionen

- bilden eigenes Mikroklima
- beeinflussen das Klima der Umgebung positiv (Abwehmen von Wind, Förderung von Taubildung, Verminderung der Verdunstung)
- Lebensraum zahlreicher Tierarten: Brutplatz, Nahrung, Rückzugsort, Überwinterungsquartier

### Tiere

- Vögel, v.a. Singvögel
- Reptilien und Amphibien: Eidechsen, Erdkröten
- Insekten: Schmetterlinge, Bienen, Spinnentiere
- Schnecken
- Kleinsäuger: Igel, Eichhörnchen, Haselmaus
- Boden- und Kleinstlebewesen

### Pflege

- möglichst ungestört wachsen lassen
- Totholz möglichst nicht entfernen
- wenn Pflegemaßnahmen nötig sind, nur abschnittsweise schneiden bzw. auf den Stock setzen
- nicht mulchen, dafür Herbstlaub liegen lassen

weiterführende Informationen

- NABU.de
- Natuingarten.org

← 5 - 6 m →

### Aufbau (Querschnitt):

### Saumzone

ein- und mehrjährige krautartige Pflanzen und Gräser wie Rainfarn, Johanniskraut, Brennnessel

### Mantelzone

Sträucher wie Schlehe, Holunder, Pfaffenhütchen

### Kernzone

Bäume oder höher werdende Sträucher wie Trauben- und Kornelkirsche, Wildapfel, Eberesche

### Wichtig:

immer einheimische Pflanzen auswählen! Pflanzen sollten den Tieren mit Pollen, Blüten und Früchten das ganze Jahr über Nahrung bieten

## 2 Zusammenfassung

Durch die Ergänzungssatzung soll die Fl.-Nr. 920 in eine geregelte bauliche Entwicklung überführt werden. Die betroffene Fläche umfasst 1.750m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird derzeit als Grünfläche mit einem Streuobst-Bestand genutzt.

Als wesentlichste mit den geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffe sind demnach die Entfernung des geschützten Streuobst-Bestands sowie die Überbauung des Bodens mit den geplanten Gebäuden und entsprechenden Hof- und Zufahrtsflächen anzusehen. Bedeutende Lebensräume müssen dabei nicht in Anspruch genommen werden, betroffen sind überwiegend artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland sowie einzelne Gehölze.

Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ ermittelt und beträgt für die betroffene Fläche 15.298 WP.

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen entsprechen mit 15.500 WP dem Kompensationserfordernis, sodass der erforderliche rechnerische Ausgleich damit vollständig erfüllt wird.

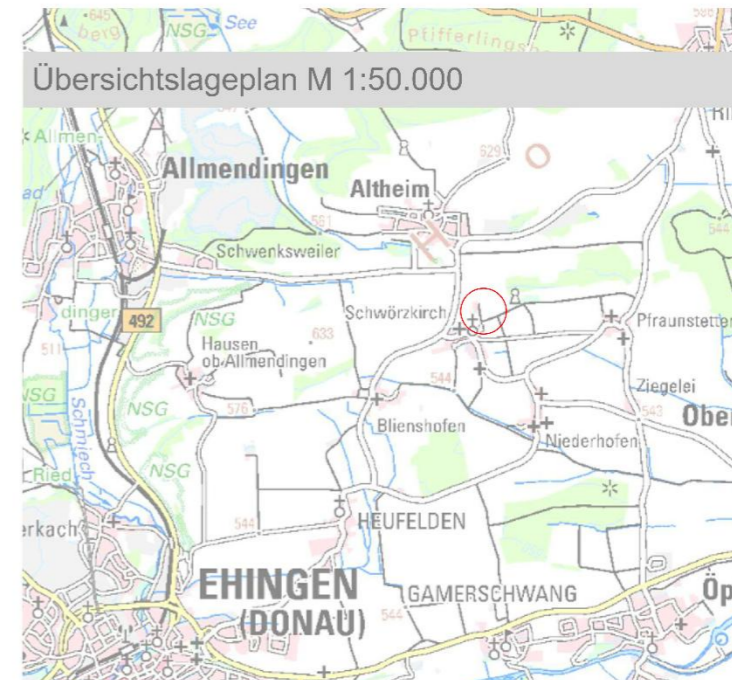
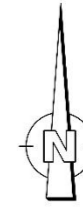
Die Kompensationsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Eingriffen zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde – vollständig ausgeglichen sind.

Zusammenfassend betrachtet sind mit den geplanten Ergänzungssatzungen nach Einbeziehung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.



**Legende**

- Planung**
- Geltungsbereich Ergänzungssatzung Fl.-Nr. 920 1.750m²
  - Baugrenzen
  - Feldwiese mittlerer Standorte
  - Feldgehölz (mind. 3-reihig)
  - entfallende Streuobst-Bäume siehe Antrag auf Streuobst-Umwandlung
- Bestand**
- Flurstücksgrenzen mit Flurnummer



STRASSEN UND VERKEHRSPLANUNG  
KANALISATION / KANALISIERUNG  
RECHENWASSERBEHANDLUNG  
WASSER- / ABWASSER- / NACHWASSER-TRICHTER  
WASSERVERSÖRUNG  
GARTEN- / LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
INNE- / AUSSENREINIGUNGEN  
BRÜCKENBAU / SANIERUNGEN  
SPORT- / FREIZEITANLAGEN  
BILDKORDINATION

88289 WALDBURG-HANNOBER AM LANGHOLZ 12 TEL.: 07526/97430-00 e-MAIL: INFO@ZI-ING.DE  
88171 WEILER-SIMMERBERG BAHNHOFSTRASSE 11 TEL.: 08387/924404-0 e-MAIL: INFO@ZI-ING.DE

Vorhabensträger:  
Erdbeerhof Mall  
Herr Florian Mall  
Härtlerweg 3  
89604 Allmendingen

Anlage x  
Plan x  
Projekt Nr.: ZM-17-A324

Projekt:  
Ergänzungssatzung  
Allmendingen, Fl.-Nr. 920  
  
- Eingriff-Ausgleichs-Bilanz -

	Datum	Zeichen
bearbeitet	19.03.2026	kiro
<b>Lageplan</b> Kompensationsmaßnahmen		
M = 1 : 500		