Alb-Donau-Kreis

Gemeinde Allmendingen

ALLMENDINGEN
Alb-Donau-Kreis

Ergänzungssatzung Fl.-Nr. 3018 in der Gemeinde Allmendingen

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

24.02.2026

Ergänzt 22.06.2026

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
Tel.: 07529 97430-251

1 Eingriffs-Ermittlung

Für die Ergänzungssatzung des Flurstücks 3018 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 den Neubau von 1 Wohnhaus mit Hoffläche auf dem Grundstück. Die GRZ beträgt 300.

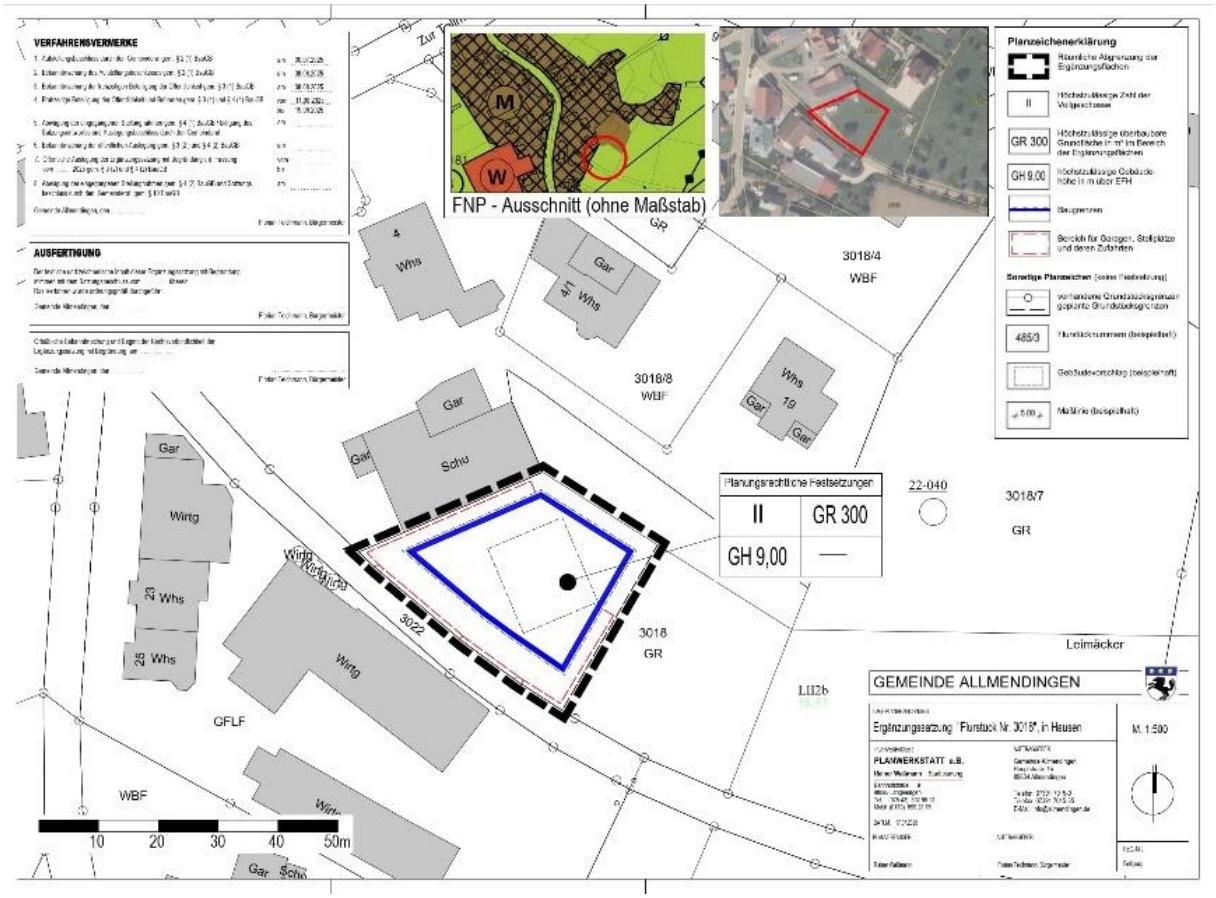


Abbildung 1: Städteplanerischer Entwurf vom 17.07.2025 zur Ergänzungssatzung "Flurstück Nr. 3018", in Hausen.

1.1.1 Biotope und Nutzungstypen

Das Arteninventar (z. B. *Bellis perennis*, *Taraxacum officinale*, *Plantago major/ lanceolata*, *Trifolium repens*) deutet auf nährstoffreiches, regelmäßig gemähtes bzw. gemulchtes Intensivgrünland hin.

Die Fläche ist artenarm, was auf eine geringe ökologische Wertigkeit hindeutet.

Die neun jungen Obstbäume (StU 10–15 cm) stellen aktuell keine relevanten Lebensstätten dar.

Der eine große, alte Obstbaum weist keine Lebensraummerkmale (z. B. Totholz, Höhlen, Astausfaulungen) auf. Dennoch ist er aufgrund seines Alters und seiner Struktur potenziell ökologisch relevanter – auch wenn derzeit keine Lebensstätten nachgewiesen sind.

Das Gebäude bleibt bestehen, es bestehen aktuell keine Hinweise auf Lebensstätten (z. B. Fledermäuse, Vögel). Die holzige Bauweise macht es aber potenziell nutzbar für wärmeliebende Insekten, Spinnen oder Eidechsen, insbesondere in Fugen, Ritzen oder unter Dachüberständen.

Die dichte *Urtica*-decken (Brennnessel) kann vereinzelt Nahrungshabitat für Tagfalter-Raupen (z. B. Tagpfauenauge) darstellen, ist aber keine streng geschützte Lebensstätte im Sinne von § 44 BNatSchG.

Nr.	Biotoptyp (BNT)	Grund-wert	Wert-spanne	Faktor	Biotop-wert	Fläche [m²]	Bilanz-wert
AUSGANGSZUSTAND Fl.-Nr. 920							
1	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarme Ausbildung	13	(8-19)	0,8	10	429	4.462
2	Dominanzbestand Brennnessel	8	(6-8)		8	12	96
3	Naturraum- oder standortfremdes Gebüsch	6	(6-9)		6	3	18
4	Kleine Grünfläche (Kleintiergehege)	4	(4-8)		4	10	40
5	Weg mit wassergeb. Decke, Kies oder Schotter	2	(2-4)		2	45	90
6	Nitrophytische Saumvegetation, mäßige Bedeutung	12	(10-21)		12	501	6.012
7	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1		1	20	20
8	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	(3-6)	0,8	5	10	48
9	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	(3-6)	0,8	5	12	58
10	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	(3-6)	0,8	5	15	72
11	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	(3-6)	0,8	5	46	221
					Summe Ausgangszustand =	1.020	**11.136**
PLANSZUSTAND Fl.-Nr. 920							
1	Von Bauwerken bestandene Fläche				1	300	300
3	Garten (alle Untertypen)				6	720	4.320
4	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen				221	1	221
					Summe Planzustand =	1.020	**4.841**
BILANZWERT Biotope, Fl.-Nr. 3018						0	**-6.295**

Für das Schutzgut Arten und Biotope ergibt sich ein rechnerisches Kompensationserfordernis von 6.295 Wertpunkten.

1.1.2 Boden

Nr.	Fläche	Bewertungsklasse			Wert-stufe	Wert-punkte	Fläche [m²]	Bilanz-wert
		NaBo	AkiWas	FiPu				
AUSGANGSZUSTAND Fl.-Nr. 920								
1	Weide, Wiese	1	2,5	1	1,50	6,00	1.020	6.120
						Summe Planzustand =	1.020	**9.520**
PLANSZUSTAND Fl.-Nr. 920								
1	GRZ, Hof	0	0	0	0,00	0,00	300	0
2	Garten	1	1	1	1,00	4,00	720	2.880
						Summe Planzustand =	1.020	**2.880**
BILANZWERT Boden, Fl.-Nr. 3018								**-3.240**

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein rechnerisches Kompensationserfordernis von 3.240 Wertpunkten.

1.1.3 Wasser

Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage und ist von bereits bestehender Wohnbebauung umgeben. Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer in der Nähe.

1.1.4 Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Bauvorhabens nah bei der bestehenden Bebauung und der Ortsrandlage, die sich gut in das Siedlungsbild einfügt, ist nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

1.1.5 Gesamtbilanz Fl.-Nr. 3018

Unter Berücksichtigung der Schutzgüter und der Auswirkungen des Vorhabens, ist für das geplante Vorhaben ein rechnerisches Kompensationserfordernis von 14.099 WP zu leisten.

Eingriffs-Ausgleich-Bilanz zur Ergänzungssatzung "Flurstück Nr. 920"	**Bilanz**
Schutzgut Arten und Biotope	-6.295
Schutzgut Boden	-3.240
Gesamt-Bilanz innerhalb des Plangebiets	**-9.535**

1.1.6 Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmensteckbrief

Ziel:

Die Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung einer geringwertigen Wiesenfläche durch:

- → Entwicklung einer artenreichen, extensiven Magerwiese
- → Pflanzung von 15 standortgerechten Laubbäumen zur Struktur- und Habitatverbesserung
- → Förderung von Insekten, Vögeln und Kleinsäugern
- → Verbesserung des Landschaftsbildes und der Klimafunktion

Maßnahmenbilanzierung:

Kompensationsmaßnahmen Fl.-Nr. 3018			
Ausgangszustand	*Biotop-wert*	*Fläche [m²]*	*Wert-punkte*
Fettwiese mittlerer Standorte, artenarme Ausbildung	10	400	4.000
Mittelwertiger Biotoptyp	6	-	-
Planzustand			
K1 - Einzelbaum Plaungswert	*480*	*12*	*5.760*
K2 - Magerwiese mittlerer Standorte	*21*	*400*	*8.400*
Summe der Kompensationsmaßnahmen =			***10.160***

Durchführung/ Anlage und Pflege:

Anlage der Magerwiese:

1. Standortvorbereitung:
   - Bestehende Grasnarbe abmagern: 1–2 Mahden vor der Einsaat, Mahdgut vollständig abräumen
   - Falls Boden sehr nährstoffreich: Oberboden 5–10 cm abtragen oder
   - Sand/Schotter einarbeiten (max. 20 % Volumenanteil)
   - Boden flach lockern (max. 5 cm), nicht fräsen
   - Keine Düngung, kein Kompost, kein Humus
2. Saatgut
   - Regiozertifiziertes Saatgut (UG 13 – Schwäbische Alb)
   - Mischung: Magerwiese / Trockenrasen, mind. 30–40 heimische Arten
   - Saatmenge: 3–5 g/m²
3. Einsaat
   - Zeitraum: März–Mai oder September–Oktober
   - Saatgut mit Sand mischen (bessere Verteilung)
   - Flach ausbringen, nicht einarbeiten
   - Leicht anwalzen oder antreten

Pflegekonzept:

1. Jahr (Etablierung)

- 2–3 Mahden (Mai, Juli, September)
- Mahdgut vollständig abräumen
- Keine Düngung, kein Mulchen
- Bei Trockenheit: einmalige Wässerung möglich

Ab dem 2. Jahr

- 2-schürige Mahd: Mitte Juni und September
- Keine Düngung und keine Bodenbearbeitung

<u>Pflanzung der Hochstämme:</u>

Pflanzqualität

- Hochstämme
- Stammumfang: 12–14 cm oder 14–16 cm

Art-Auswahl:

- 12 Streuobst-Arten, Auswahl gemäß Pflanzliste anbei

Pflanzzeit: Oktober–März (frostfrei)

Pflanzgrube: 1 × 1 m, 60–80 cm tief, Boden lockern, keine Düngung, Einbau mit Pflanzpfahl

Baumscheibe: 1,5 m Durchmesser, frei von Bewuchs halten, bei Bedarf mit Verbissschutz

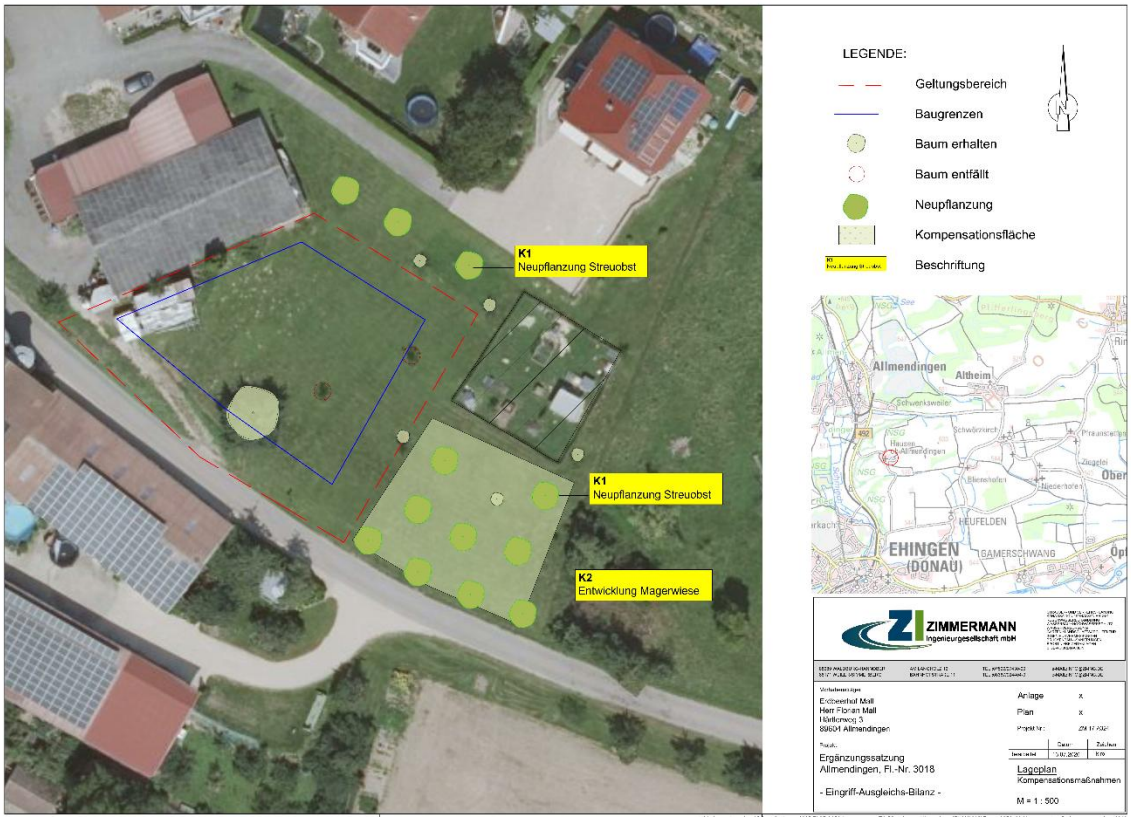
<u>Pflege der Bäume</u>

Erste 3 Jahre:

- Wässerung bei Trockenheit (20–40 l pro Baum)
- Baumscheibe frei halten
- Kontrolle der Anbindung
- Erziehungsschnitt im Winterhalbjahr

Ab Jahr 4:

- Erhaltungsschnitt alle 3–5 Jahre
- Nachpflanzung ausgefallener Bäume



2 Zusammenfassung

Durch die Ergänzungssatzung soll die Fl.-Nr. 3018 in eine geregelte bauliche Entwicklung überführt werden. Die betroffene Fläche umfasst 1.020m². Der Geltungsbereich wird derzeit als Grünfläche mit jungen Streuobstbäumen genutzt.

Als wesentlichste mit den geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffe sind demnach 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 9.535 WP.

Ziel der erarbeiteten Kompensationsmaßnahme ist der Erhalt wertvoller Biotope auf den entsprechend ausgewiesenen Kompensationsflächen.

Die geplanten Kompensationsmaßnahme entspricht mit 10.160 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.

Aufgestellt: Ergänzt:
Waldburg, 24.02.2026 22.06.2026

i.A. Kim Rohrbach
Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH