



## Ergänzungssatzung Fl.-Nr. 485 in der Gemeinde Allmendingen

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

**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

# Eingriffs-Ermittlung

Für die Ergänzungssatzung des Flurstücks 485 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 Garage auf der Fläche (vgl. Abbildung 20). In der Planung festgesetzt ist die Einhaltung eines 20m breiten Waldrand-Abstandes. Die GRZ beträgt 300m<sup>2</sup>.

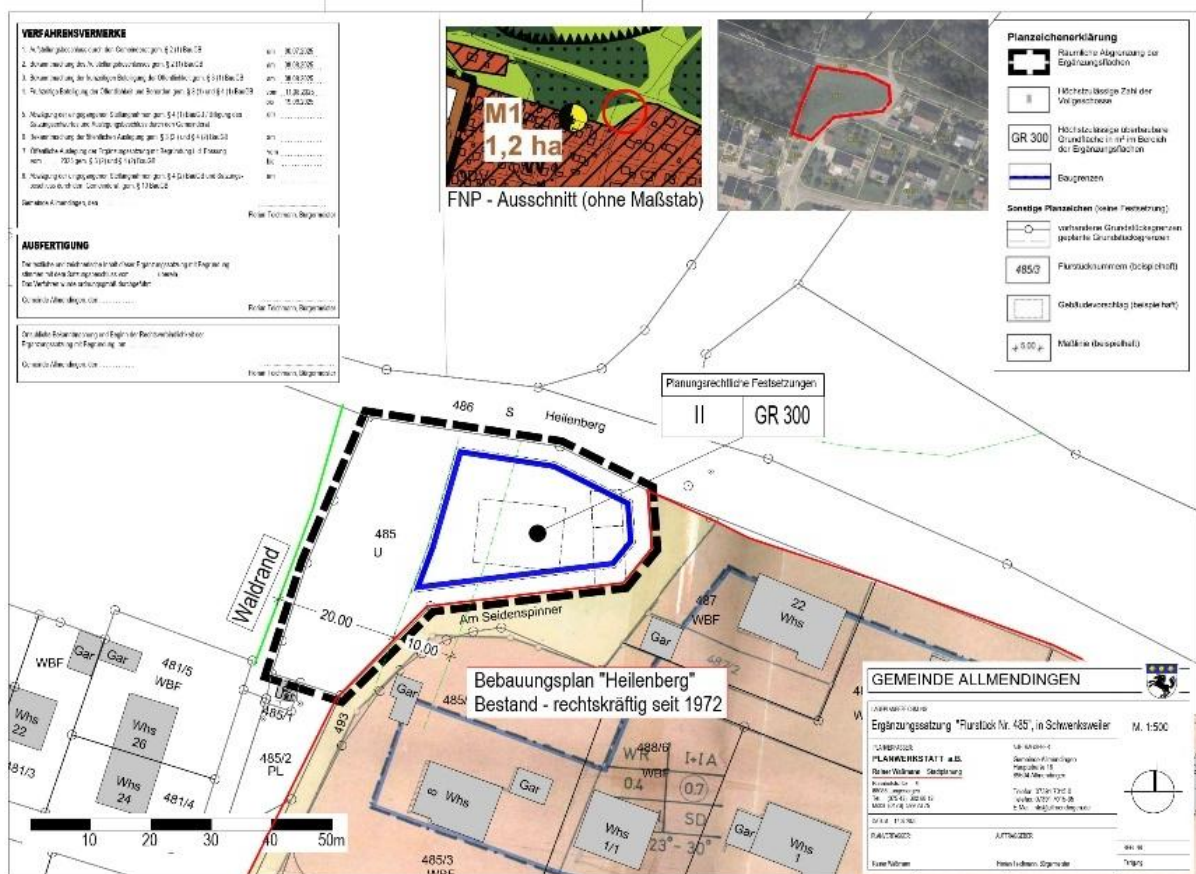


Abbildung 1: Städteplanerischer Entwurf vom 17.07.2025 zur Ergänzungssatzung "Flurstück Nr. 485", in Schenkweiler.

## Biotope und Nutzungstypen

Gemäß der Beschreibung der vorhandenen Lebensraumstrukturen in Kapitel 3.2.1 der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung handelt es sich hierbei um ein mäßig artenreiches Grünland am Ortsrand, direkt angrenzend an einen dicht bestandenen, mäßig strukturreichen Waldrand mit einigen ausladenden Ästen.

Die Artenliste zeigt eine artenreiche, aber ruderal beeinflusste Wiesenvegetation, mit Merkmalen von wiesen- und weidebegleitenden Arten wie *Alopecurus pratensis*, *Leucanthemum vulgare*, *Trifolium pratense*, *Trifolium repens*, *Plantago lanceolata*, aber auch deutliche Anzeichen von Ruderal- und Ackerbegleitarten, z. B. *Papaver rhoeas*, *Erigeron annuus*, *Cirsium arvense*, *Echium vulgare*, *Urtica dioica*. Einzelne Kennarten von Glatthaferwiesen (*Rhinanthus spec.*, *Dipsacus fullonum*) sind vorhanden, aber in geringer Anzahl und nicht dominant.

Nr.	Biotoptyp (BNT)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale			Biotopwert	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert
<b>AUSGANGSZUSTAND</b> Fl.-Nr. 485									
1	33.41 Fettwiese	13	(8-19)	1,2			15,6	1.600	24.960
Summe Ausgangszustand =								1.600	<b>24.960</b>
<b>PLANSZUSTAND</b> Fl.-Nr. 485									
1	33.41 Fettwiese	13	(8-19)	1,2			15,6	765	11.934
2	60.10 Bauwerke	1					1	300	300
3	60.60 Garten	6					6	535	3.210
Summe Planzustand =								1.600	<b>15.444</b>
<b>BILANZWERT</b> Biotope, Fl.-Nr. 485								0	<b><u>-9.516</u></b>

Für das Schutzgut Arten und Biotope ergibt sich ein rechnerisches Kompensationserfordernis von 9.516 Wertpunkten.

### 1.1.1 Boden

Nr.	Fläche	Bewertungsklasse			Wertstufe	Wertpunkte	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert
		NaBo	AkiWas	FiPu				
<b>AUSGANGSZUSTAND</b> Fl.-Nr. 485								
1	Fettwiese	2	2	3	2,33	9,33	1.600	14.933
Summe Ausgangszustand =							1.600	<b>14.933</b>
<b>PLANSZUSTAND</b> Fl.-Nr. 485								
1	Wiese	2	2	3	2,33	9,33	765	7.140
2	Bauwerke (GRZ 300m <sup>2</sup> )	0	0	0	0,00	0,00	300	0
3	Garten	1	2	1,5	1,50	6,00	535	3.210
Summe Planzustand =							1.600	<b>10.350</b>
<b>BILANZWERT</b> Boden, Fl.-Nr. 485								<b><u>-4.583</u></b>

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein rechnerisches Kompensationserfordernis von 4.583 Wertpunkten.

### Wasser

Durch das Vorhaben kommt es zu neuen Bodenversiegelungen infolge des Neubaus eines Wohngebäudes mit Garage. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage des Grundstücks ist bereits derzeit ein beschleunigter Oberflächenabfluss bei Niederschlagsereignissen zu beobachten. Die natürlichen Rückhalte- und Versickerungsfunktionen des Bodens sind auf der Fläche dadurch bereits leicht verringert.

In der Bewertung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) wird der Beitrag der Fläche zum Ausgleichskörper im Wasserkreislauf als mittel eingestuft. Dies bedeutet, dass die Fläche bereits vor der Inanspruchnahme nur in begrenztem Maß zur Grundwasserneubildung oder zum Wasserhaushaltsausgleich beigetragen hat.

Insgesamt ist der Eingriff unter Berücksichtigung der natürlichen Standortverhältnisse und der bestehenden LGRB-Einstufung als moderat zu bewerten und bedarf keiner weiteren Bilanzierung.

## Landschaftsbild

Das Bauvorhaben befindet sich am Randbereich einer bereits bestehenden Bebauung und Siedlung. Im Norden und Westen wird die Fläche von Wald begrenzt, im Süden und Osten grenzt die Bestands-Bebauung an. Einsicht erhält man in die Fläche kaum, die leichte Hanglage wird von Gebäuden und Bäumen verdeckt, sodass auch von der südlich gelegenen Ortsstraße „Schwenksweiler“ keine Einsicht besteht. Landschaftlich wertvolle Bereiche werden nicht tangiert.

Für das Schutzgut Landschaftsbild besteht kein zusätzliches Kompensationserfordernis.

## Gesamtbilanz Fl.-Nr. 485

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. 485"	Bilanz
Schutzgut Arten und Biotope	-9.516
Schutzgut Boden	-4.583
<b>Gesamt-Bilanz innerhalb des Plangebiets</b>	<b>-14.099</b>

Für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Umwelt wird auf einem Flurstück nördlich Allmendingen, das sich im Besitz der Familie der Bauherren befindet ein entsprechendes Konzept erarbeitet.

Hintergrundkarte

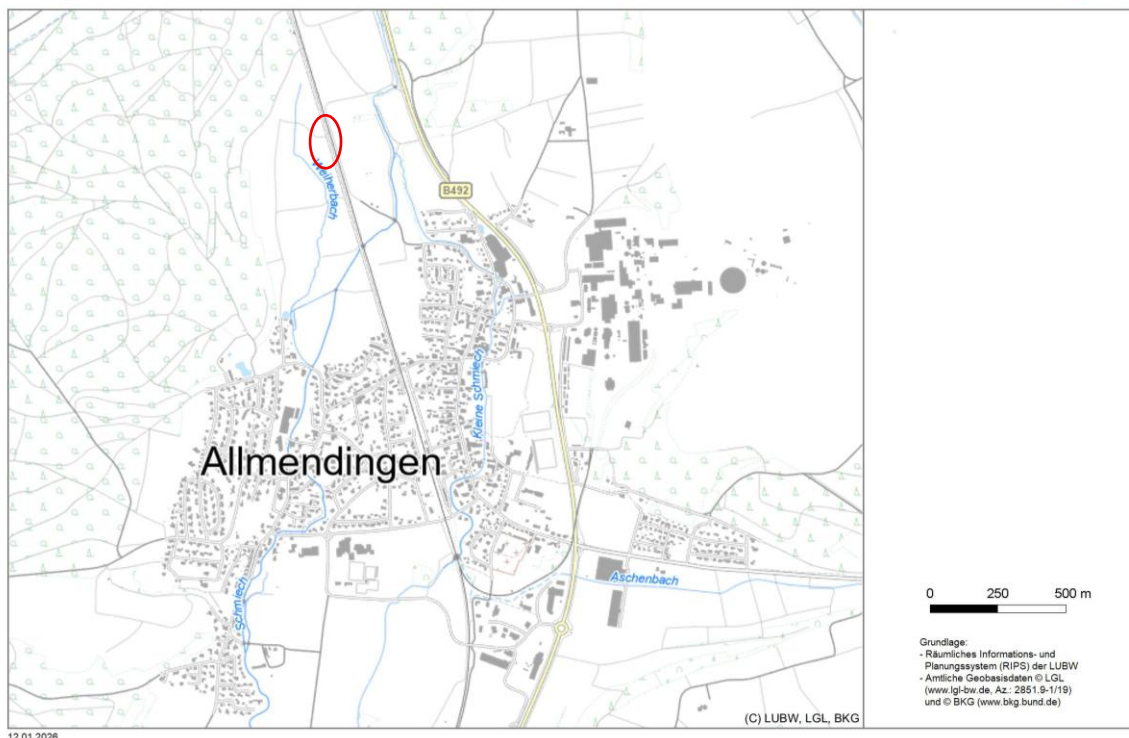


Abbildung 2: Lage der Kompensationsfläche Fl.-Nr. 904/1 in Allmendingen (roter Umgriff).

Auswahl der Kompensationsfläche



Das betrachtete Flurstück befindet sich aufgrund der vorhandenen Schutzgebiete in einem naturschutzfachlich sensiblen Bereich:

- Landschaftsschutzgebiet „Allmendingen“
- Moorkarte (BK50)
  - „Niedermoor, stellenweise Gley-Niedermoor“ und
  - „kalkreicher Auenley, verbreitet auf Niedermoor; abgesenktes Grundwasser“
- Geschützte Biotope
  - „Kleine Großseggenbestände N Allmendingen“,
  - „Kleiner Feuchtbiotop im Ried N Allmendingen“ und
  - „Zwei Tümpel nördlich von Allmendingen“.

Hintergrundkarte

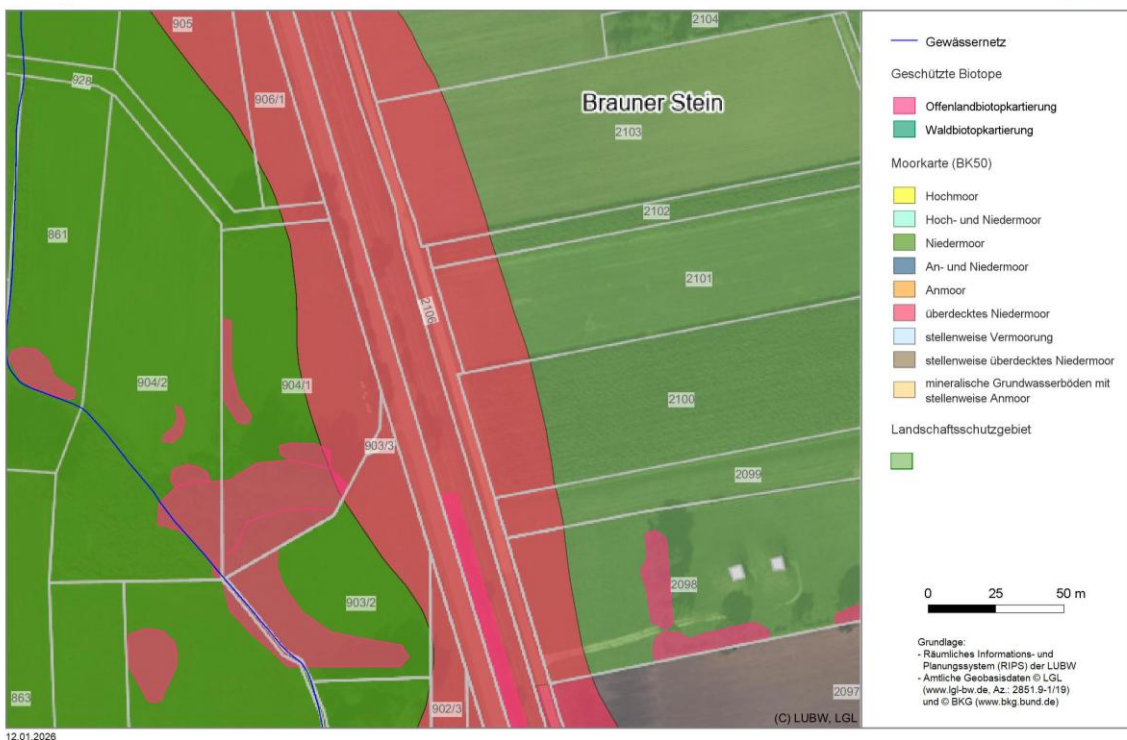


Abbildung 3: Schutzgebiete im Bereich der Kompensationsfläche Fl.-Nr. 904/1.

Durch die Besichtigung der Fläche (05.11.2025) wurde deutlich, dass diese derzeit mehr oder weniger intensiv genutzt und mehrfach pro Jahr gemäht wird. Die Grundzüge einer Feuchtwiese sind aber dennoch erkennbar. Der Boden ist deutlich nass und von Feuchtigkeit geprägt.

Durch eine Aufwertung des Bestands und eine Anpassung der Art der Bewirtschaftung kann ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Fläche geleistet werden mit dem Ziel zur Wiederherstellung einer Feuchtwiese auf moorigem Standort.

## Maßnahmensteckbrief

Maßnahmensteckbrief M-485						
Standort: Fl.-Nr. 904/1				Flächengröße: 2.500m <sup>2</sup>		
<b>Ziel/ Begründung der Maßnahme:</b>						
<p>Um eine ökologische Aufwertung eines Grünlandstandortes im naturschutzfachlich sensiblen Bereich zu erreichen ist ein Zielzustand mit mäßig extensivem artenreichem Grünland zu entwickeln.</p> <p>Das betrachtete Grünland stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar mit eher geringem Arteninventar. Das Flurstück befindet sich innerhalb des „WSG 5 Allmendinger Weiher“ und auf einem Niedermoor-Standort (BK50) mit teilweise überdecktem Niedermoor, was sich vor Ort auch erkennen lässt durch sichtbar nasse Bedingungen. Des Weiteren befindet sich im westlichen Bereich der Fläche auch Teile des Offenlandbiotops „Kleine Großseggenbestände N Allmendingen“ sowie im südlichen Bereich die Biotopfläche „Kleiner Feuchtbiotop im Ried N Allmendingen“.</p> <p>Um den Biotopen mehr Möglichkeiten zur Entwicklung zu geben, sollen insbesondere diese Bereiche von der Nutzung extensiviert werden.</p>						
Ausgangszustand	Biotopwert	Planzustand	Biotopwert	Diff.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte
33.20 Nasswiese, mäßig beeinträchtigt	18	33.20 Nasswiese	24	6	2.500	15.000
Bilanz aus dem Vorhabensgebiet						-14.556
<b>Differenz =</b>						<b>444</b>
<b>Maßnahmentyp:</b>						
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Kompensationsmaßnahme <input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme						
<b>Durchführung/ Anlage und Pflege:</b>						
<p><b>Bodenaufbereitung:</b> Abtrag der oberen Vegetationsschicht (15cm) zur Reduktion der Nährstoffe und Entfernung schnellwüchsiger Arten aus dem Bestand. Kein tiefes Umgraben, um Erosion und Bodenverdichtung zu vermeiden.</p> <p><b>Saatgutauswahl:</b> Verwendung von Regiosaatgut heimischer Wildpflanzen, das speziell für feuchte Standorte geeignet ist. (z. Bsp. Rieger-Hoffmann „<a href="#">Feuchtwiese</a>“-Mischung).</p> <p>→ Zusammensetzung: ausdauernde, feuchtigkeitsliebenden Kräutern und Gräsern, die überwiegend mittel- bis niederwüchsig und schnittverträglich sind</p> <p><b>Aussaat und Etablierung:</b> Einsaat im Frühjahr (März bis Mai) oder Herbst (September bis Oktober) bei geeigneten Witterungsbedingungen. Kein Anwalzen der Fläch.</p> <p><b>Pflege und Entwicklung:</b> Nach erfolgreicher Etablierung erfordert die Feuchtwiese nur eine minimalinvasive Pflege. D.h. 1–2 Mahdgänge pro Jahr, wobei das Mähgut entfernt wird. Mahdzeitpunkt Juni und September. Keine Verwendung von mineralischen Düngemitteln.</p>						

Gezielte Extensiv-Nutzung:

<b>Maßnahme</b>	<b>Umsetzung</b>	<b>Ziel/Nutzen</b>
Späte Mahd	1. Schnitt frühestens ab 01. Juli	Ermöglicht Blühaspekt & Insektenentwicklung
Reduktion der Mahd-Frequenz	1–2 Schnitte pro Jahr	Strukturvielfalt & Samenbildung
Schnittgutabfuhr	Immer abfahren, nicht mulchen	Förderung magerer Standortbedingungen
Keine N-Düngung	Keine mineralische Düngung, keine Gülle	Fördert Artenvielfalt & schützt WSG

*Hinweis: Um die Fläche für Insekten aufzuwerten, ist die Verwendung von Scheibenmähdwerken deutlich positiver zu bewerten als herkömmliche Rotationsmähdwerke, da dadurch die Insekten deutlich mehr geschont werden. Diese Anmerkung soll keine Festsetzung darstellen, sondern lediglich als Hinweis dienen.*

(Kartendarstellung siehe Anlage).

## 2 Zusammenfassung

Durch die Ergänzungssatzung soll die Fl.-Nr. 485 in Ortsrandlage in eine geregelte bauliche Entwicklung überführt werden. Die betroffene Fläche umfasst jeweils 1.600m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird derzeit als Grünfläche 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 14.099 WP.

Ziel der erarbeiteten Kompensationsmaßnahme ist die Schaffung hochwertiger Biotop auf den entsprechenden Kompensationsflächen.

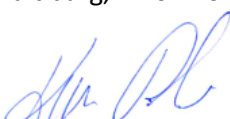
Die geplante Kompensationsmaßnahme entspricht mit 14.232 WP dem Kompensationserfordernis, sodass der erforderliche rechnerische Ausgleich damit vollständig erfüllt wird.

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:  
Waldburg, 12.01.2026

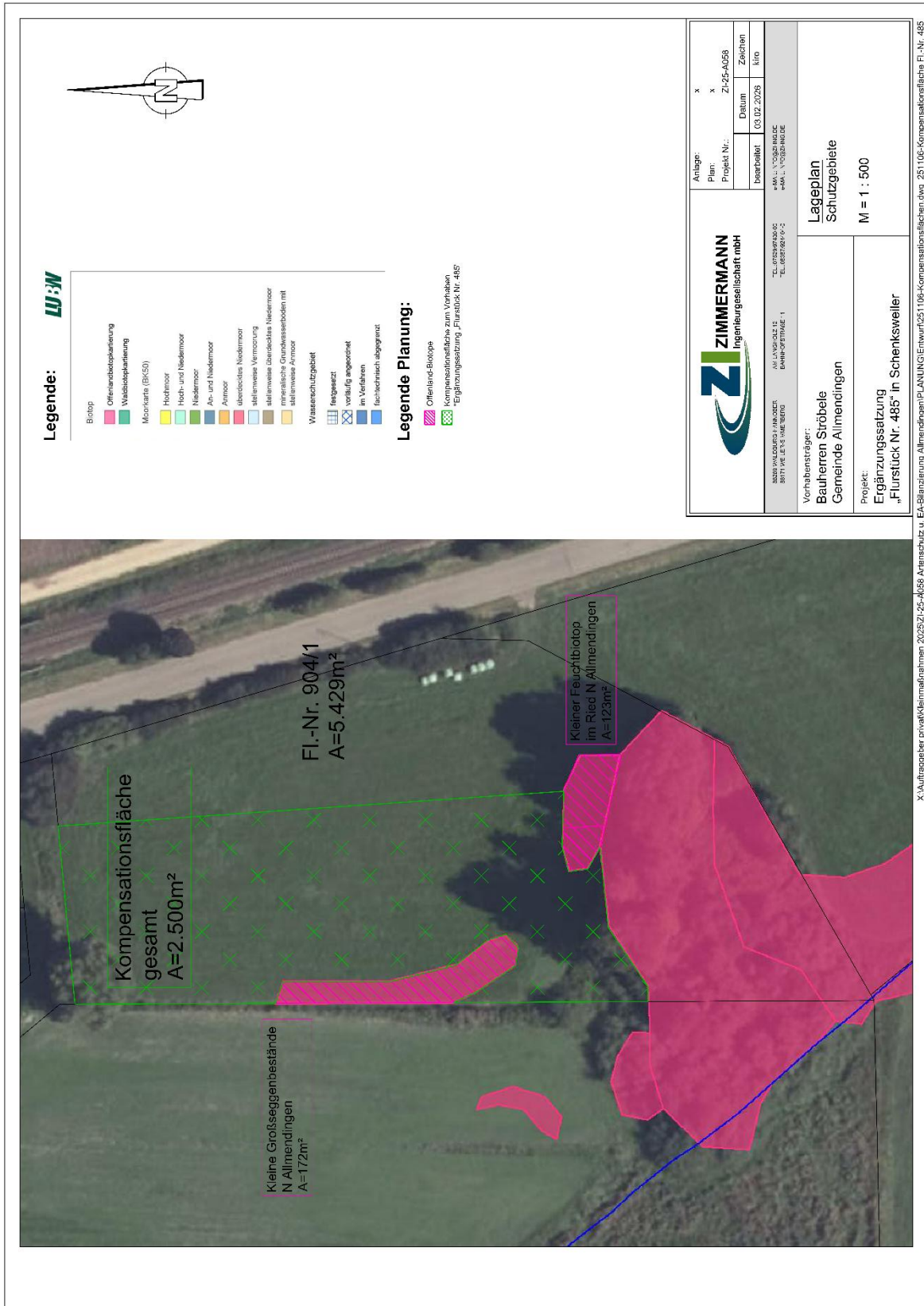
Ergänzt:  
11.02.2026



i.A. Kim Rohrbach

Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH

# Anlage – Darstellung der Kompensationsmaßnahme zum Flurstück 485



X: Auftraggeber: privat/Waldmaßnahmen 2025; ZI-25-485; Artenschutz u. EA-Bilanzierung Allmendungen/PLANUNG/Entwurf/251106-Kompensationsflächen dng 251106-Kompensationsflächen Fl.-Nr. 485