

Gemeinde Ostrach

Umweltfachbeitrag mit
Eingriffs-Kompensationsbilanz
als Bestandteil der
Begründung zur Einbeziehungssatzung
„Am Römerhof“ in Burgweiler
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Entwurf

Dezember 2025

Auftraggeberin: Gemeinde Ostrach
Bürgermeisterin Lena Burth
Hauptstraße 19
88356 Ostrach

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel.: 07551 94 95 58 0
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl. Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Projektbearbeitung: M. Sc. Paul Rieger
Tel. 07551 949558 10
p.rieger@365grad.com

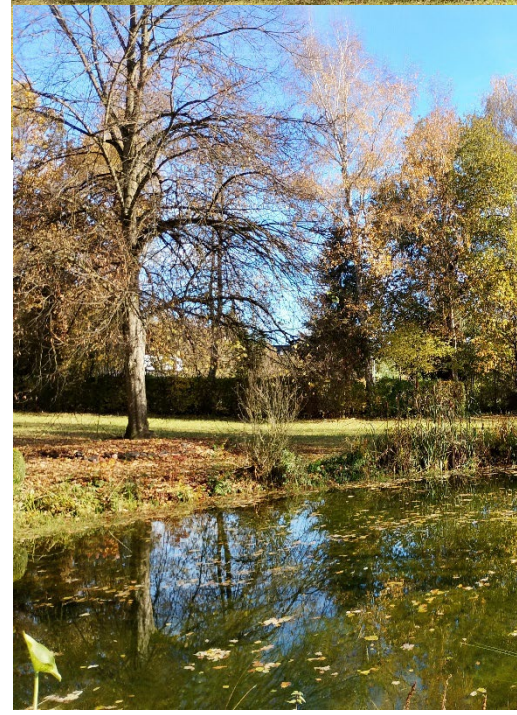
Projektnummer: 3334_bs

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com



OSTRACH
VIELFALT.LEBEN.SEIN.



Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Satzung, Rechtsgrundlagen	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	5
3. Übergeordnete Planungen	5
4. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
4.1 Bauweise.....	7
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO).....	7
4.4 Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
4.5 Private Grünflächen	7
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	7
4.6.1 Maßnahmenkonzept	7
5. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen	10
5.1 Schutzgut Boden.....	10
5.2 Schutzgut Wasser	11
5.3 Schutzgut Klima / Luft.....	12
5.4 Schutzgut Pflanzen und Biologische Vielfalt	12
5.5 Schutzgut Tiere	13
5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	13
5.7 Kultur- und Sachgüter	14
5.8 Externe Kompensationsmaßnahme.....	14
5.9 Eingriffs-Kompensationsbilanz.....	14
6. Eingriffs-Kompensationsbilanz.....	14
6.1 Schutzgut Boden.....	14
6.2 Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt.....	15
6.3 Schutzgut Landschaft.....	16
6.4 Fazit	16

Begründung

1. Ziel der Satzung, Rechtsgrundlagen

Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung ist es, im Zusammenhang der bebauten Siedlungsfläche der Gemeinde Ostrach, durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen (baulicher Bestand bzw. Einzelgebäude im Außenbereich und Ergänzungsflächen) und unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen oder ortsansässigen Bürgern Bebauungsmöglichkeiten im Sinne einer ortsangepassten Entwicklung zur Verfügung zu stellen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Bei der Einbeziehung von derzeit noch nicht baulich genutzten Außenbereichsflächen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsflächen) können nur solche Flächen einbezogen werden, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen den städtebaulichen Rahmen bilden. § 34 (5) Satz 3 BauGB bestimmt, dass für diese Ergänzungsflächen die Eingriffsregelung des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes anzuwenden sind. Auf diese Flächen wird in der Planzeichnung der Einbeziehungssatzung gesondert hingewiesen.

Mit der Satzung sollen baurechtliche Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung geschaffen werden. Eigenentwicklung heißt diesbezüglich, dass bauwilligen und ortsansässigen Bürgern einerseits die Möglichkeit und die planungsrechtliche Sicherheit für Baumaßnahmen und Umnutzung im Bestand eröffnet werden und – der vorhandenen städtebaulichen Struktur folgend – kleinräumige Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden. Die Satzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der ökonomischen Erschließung an die bestehende technische Infrastruktur.

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), mehrfach geändert, § 37a neu gefasst und § 140a aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung mit einer Gesamtfläche von rund 0,12 ha ist der Planzeichnung zu entnehmen und umfasst die Flächen, die innerhalb des Bebauungszusammenhangs eines Ortsteils i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB liegen. Soweit diese Flächen bisher zum Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zählten, erfolgt durch die Satzung eine Einbeziehung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsflächen).



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle opentopomap.org)

Die Gemeinde Ostrach stellt eine Einbeziehungssatzung auf, um zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Vorhaben liegt auf dem Flurstück 696/12, westlich der Straße „Am Römerhof“ (Gemarkung und Gemeinde Ostrach) und umfasst eine Fläche von 1.145 m².



Abbildung 2: Lage des Plangebietes: Fläche der EBS „Am Römerhof“: rot, Quelle: Kartendienst LUBW, abgerufen am 27.10.25

Um die planerische Rechtsgrundlage zu schaffen, stellt die Gemeinde Ostrach die Einbeziehungssatzung „Am Römerhof“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3, Abs. 5 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB auf.

2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Baulicher Bestand im Außenbereich und bisher nicht bebaute Flächen im Außenbereich (Ergänzungsflächen) werden gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dabei handelt es sich bei der Ergänzungsfläche um eine einzelne, im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Flächen, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt. Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den Grundzügen des Flächennutzungsplans.

Nach § 34 (5) Satz 3 BauGB sind nur für die Ergänzungsflächen die Eingriffsregelung des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden. Die Maßnahmen und Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft orientieren sich an den möglichen Eingriffen. Der künftig mögliche Eingriff in Natur und Landschaft ist im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie in seinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu bewerten.

Vor diesem Hintergrund wird aus naturschutzrechtlicher Sicht beurteilt, inwieweit mit dem Eingriff verbundene Beeinträchtigungen zu unterlassen sind, mit welchen Maßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden (Minimierungsmaßnahmen) bzw. wie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind. Hierfür werden entsprechende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

3. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Ostrach (2014) als Wohnbaufläche dargestellt und somit aus dem FNP entwickelt. Die südlich angrenzende Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Nördlich, östlich und westlich befinden sich weitere Wohnbauflächen.

Die Wohnbauflächen sind über die vorhandene technische Infrastruktur erschlossen. Durch den bestehenden Siedlungskörper wird die Fläche des Plangebiets gezielt abgerundet und ökonomisch sinnvoll integriert.

Somit kann davon ausgegangen, dass die Aufstellung der Einbeziehungssatzung mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

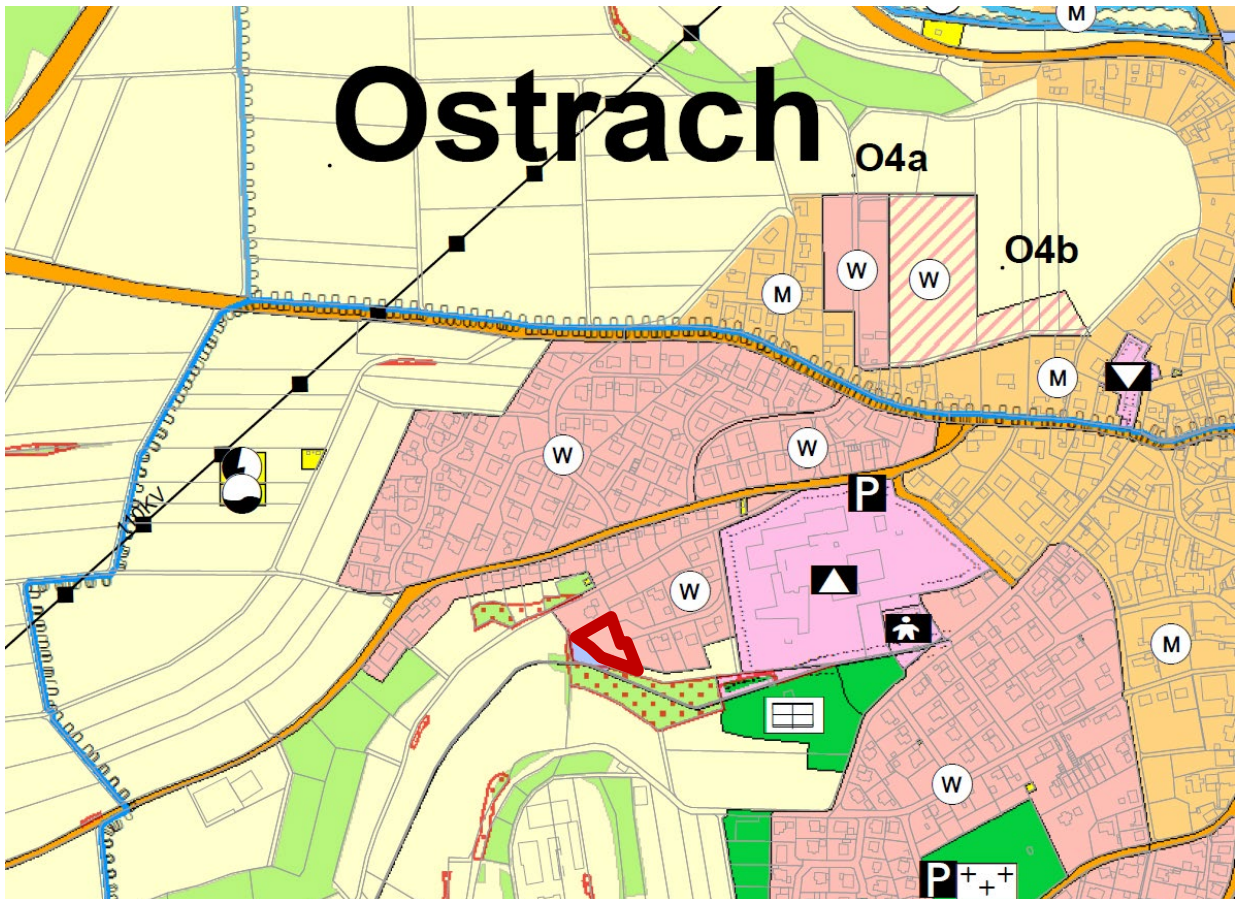


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2013), rote Linie: Lage des Geltungsbereichs

Regionalplan

Im Regionalplan Bodensee Oberschwaben wird das Plangebiet als außerhalb schutzbedürftiger Bereiche oder regionaler Grünzüge. Im Regionalplan ist die Fläche ohne spezifische Nutzung dargestellt.

Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Waldschutzgebiete, Biotop nach §30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Mähwiesen, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsflächen sind nicht betroffen. Für Flächen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund besteht ebenfalls keine Betroffenheit.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

4.1 Bauweise

Beurteilung gem. § 34 BauGB.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)

Die Beurteilung der geplanten Gebäude orientiert sich an den Maßgaben des § 34 BauGB. Dabei erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen in einer Weise, welche einerseits eine ortsuntypische Verdichtung vermeidet, andererseits jedoch der Bauherrschaft größtmögliche Freiheit bei der Nutzung des Baugrundstücks ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen beachten zudem die gesetzlichen Abstände angrenzender Waldflächen.

4.4 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Versorgungsleitungen für Frisch- und Abwasser sowie für Elektrizität und Telekommunikation sind im bestehenden Siedlungsgebiet vorhanden und können entsprechend angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Mischsystem. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das angrenzende Flurstück 696/7 bzw. über den Römerweg.

4.5 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Hoffläche und Stellplätze genutzt werden, als naturnahe Grünflächen (Garten, Wiesen, Obstwiesen) anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Realisierung der vorliegenden Planung verursacht Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft. Sie werden voraussichtlich durch eine externe Kompensationsmaßnahme kompensiert, da auf dem Privatgrundstücken keine sinnvollen Maßnahmen zur Kompensation möglich sind.

4.6.1 Maßnahmenkonzept

Die wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind mittels Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren. Dabei sind wirksame Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz, zur Einbindung in die Landschaft und zur Kompensation verloren gehender Lebensräume für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt umzusetzen.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Verzicht auf flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei). Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Begründung:

Schutzgut Boden/Wasser Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers im bzw. angrenzend an das Wasserschutzgebiet zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer bei Neubauten mit den vorgenannten Materialien zu verzichten.

Festsetzungsvorschlag: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Minimierungsmaßnahmen**M1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 2, Nr. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der „Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22.03.1999 ortsnah zu versickern.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben einer Dachbegrünung auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie Retentionsmulden.

Begründung:

Schutzgut Boden Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers

Schutzgut Wasser: Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenfällen), Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf

Festsetzungsvorschlag: Hinweis in der Satzung

M2 Verwendung offenporiger Beläge

Flächen für offene Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen.

Begründung:

Schutzgut Boden Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers, Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung

Schutzgut Wasser: Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses

Festsetzungsvorschlag: Hinweis in der Satzung; § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

M3 Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten in Gebäudefronten (Empfehlung)

Um zusätzliche Habitate insbesondere für Vögel und Fledermäuse zu schaffen wird empfohlen, Artenschutzmaßnahmen an Gebäudefronten umzusetzen. Denkbar sind z.B. Nistkästen, Nischen und Hohlräume an der Fassade für Vögel und Spaltenquartiere für Fledermäuse in der Fassade und im Dachbereich. Die Anbringung erfolgt fachgerecht in einer Höhe von mind. 3 m.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Schaffung von zusätzlichen Habitatangeboten für Vögel und Fledermäuse

Festsetzungsvorschlag: Hinweis In der Satzung

M4 Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden durch bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben (Empfehlung)

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sowie über-Eck-Verglasungen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. unterteilte oder strukturierte Fenster, geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach oder vergleichbaren Empfehlungen des aktuellen Standes der Technik zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

Begründung:

Tiere: Minimierung des Tötungsrisikos für Vögel. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) schützt wild lebende Tiere u.a. davor, verletzt oder getötet zu werden. Dieser Schutz ist insbesondere in § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG geregelt. Demnach ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (hierunter fallen z.B. alle europäischen Vogelarten) zu verletzen oder zu töten.

Übernahmevorschlag: Hinweis in der Satzung i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

M5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahren und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit überwiegend heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen oder Kunstrasen ist unzulässig.

Begründung:

Boden: Teilerhalt der Bodenfunktionen

Mensch / Durchgrünung des Wohngebietes

Landschaft:

Klima / Luft:	Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration
Wasser:	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen), Entlastung der Kanalisation

Übernahmevorschlag: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V. mit §21a NatSchG

M6 Dachbegrünung von Flachdächern

Freistehende Garagen, Nebengebäude und Carports sind extensiv zu begrünen. Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.

Begründung

Schutzgut Pflanzen/ Tiere:	Lebensraum für angepasste Pflanzen- und Insektenarten
Schutzgut Wasser:	Retentionsfunktion, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses
Schutzgut Mensch/ Klima:	Verbesserung des Kleinklimas, Klimaanpassung, optische Aufwertung
<i>Festsetzungsvorschlag:</i>	Hinweis in der Satzung

5. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung ist gem. §§ 14, 15 BNatSchG als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten. Die zu erwartenden Eingriffe wurden orientierend an der umgebenden Wohnbaufläche ermittelt und sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

5.1 Schutzgut Boden

Die Fläche ist laut LGRB als mittel tiefes Niedermoor kartiert. Die Böden sind tiefgründig mit einem schlecht durchwurzelbaren Unterboden und ihrer Relieferung in überwiegend kleinere, teilweise geschlossene Hohlformen, in örtlicher Randlage großer Moore, gegliedert. Die Moorkarte (BK50) der LUBW weist den Boden des betroffenen Flurstücks als Niedermoorboden aus. Die historische Moorkarte (LUBW) macht jedoch keine spezifischen Angaben zum Plangebiet. Es wird deshalb dringend empfohlen, vor Stellung des Bauantrags eine Baugrunduntersuchung zu beauftragen.

Die flurstücksbezogenen Bodendaten des Geoportals der LGRB machen keine Angaben zu den jeweiligen Bodenfunktionswerten. Deshalb wird zur Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der betroffenen Böden auf die gröbere Bodenkarte (BK50) der LGRB zurückgegriffen.

Die Böden weisen im Allgemeinen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation auf. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist gering bis mittel (1,5), die Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe ist mittel (2,0). Den Böden kommt eine hohe Bedeutung (3,0) als Ausgleichskörper

im Wasserkreislauf zu. Es wird darauf hingewiesen, dass Böden mit einer hohen bis sehr hohen Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation zu schonen und von Bebauung freigehalten werden sollten.

Altlasten sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Moorkarte BK50, (Quelle: Kartendienst LUBW, abgerufen am 28.10.2025, unmaßstäblich)

5.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Unmittelbar südlich grenzen mehrere Teiche an. Südlich/südwestlich (unterhalb) verläuft der Weiherbach (Gewässer II. Ordnung, von wasserwirtschaftlicher Bedeutung)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von HQ100-Überschwemmungsgebieten.

Grundwasser:

Das Gebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ (Grundwassergeringleiter).

Die (Moor-)Böden zeichnen sich durch eine hohe Grundfeuchtigkeit und einem hohen Grundwasserstand aus. Die Grundwasserneubildungsrate im Gemeindegebiet Ostrach liegt bei ca. 154 mm/a (Zeitraum 1991 – 2020) im mittleren Bereich.

Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets „WSG Jettkofen“ (Nr. 437.053, Zone IIIB).

Starkregen

Es sind keine Starkregenereignisse aus der Vergangenheit bekannt. Die ebene Topographie lässt auch keine Beeinträchtigungen durch Starkregen-Ereignisse erwarten.

5.3 Schutzgut Klima / Luft

Die Hauptwindrichtung im Plangebiet ist aus Südwesten und weht damit über das Plangebiet hinweg in Richtung der Außengebiete/Freiflächen von Ostrach. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 3,6 m/s. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 7,8°Grad. Der Jahresniederschlag beläuft sich auf etwa 862 mm (Deutscher Wetterdienst, Klimadaten, Wetterstation Pfullendorf, 1971 – 2000)

Die unversiegelte Wiesenfläche dient als Kaltluftentstehungsgebiet mit siedlungszugewandtem Abfluss. Es besteht aufgrund der Kleinflächigkeit keine Siedlungsrelevanz.

5.4 Schutzgut Pflanzen und Biologische Vielfalt

Die Biotope des Plangebiets gliedern sich grundsätzlich in Grünland und Gehölzvegetation. Das Grünland ist als artenarmer Zierrasen (60.62) zu charakterisieren, welcher einer regelmäßigen Pflege bzw. Mahd unterliegt. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze erstreckt sich eine Feldhecke, welche mehrheitlich aus standortgerechten, heimischen Gehölzen besteht, darunter Birke, Feldahorn, Liguster, Hartriegel und Traubeneiche.

Westlich des Plangebiets befinden sich mehrere private Garten- und Fischteiche, sowie ein ausgedehntes Feldgehölz, welches sich in Richtung freier Landschaft erstreckt.



Abbildung 5: Bestand im Plangebiet, Grundlage Luftbild: LUBW Daten- und Kartendienst, abgerufen am 28.10.2025, ergänzt durch Büro 365° freiraum + umwelt

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem mehrere Einzelbäume, welche voraussichtlich gerodet werden. Ein (Teil-)Verlust der östlichen Feldhecke wird erwartet.

Tabelle 1: Baumliste

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm-durchm. (cm)	Stamm-umfang (cm)	Höhe (m)	Kronen-durchm. (m)	Vitalität	Bewertung
1	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	41	130	10 – 12	8	+-	XX
2	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche	31	38	10	6	+-	XX
3	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche	9	30	2	2	+	X

+	Vital	-	nicht erhaltensfähig
+-	Eingeschränkt vital	X	erhaltensfähig
-	abgehend	XX	erhaltenswürdig
--	abgestorben	XXX	sehr erhaltenswürdig

5.5 Schutzgut Tiere

Gezielte artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Stattdessen erfolgte anhand der angrenzenden und im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen eine Potenzialabschätzung vorkommender Arten (Schwerpunkt: Vögel und Fledermäuse).

Potentiell wertgebende Strukturen für Vögel treten im Plangebiet in Form mittelalter bis alter Einzelbäume auf. Während der Relevanzbegehung im Oktober waren an den Bäumen keine Habitatstrukturen feststellbar.

Das Rasengrün hat für Vögel lediglich eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat. Von größerer Relevanz als Brut- und Nahrungshabitat sind für (Frei- und Gehölzbrüter) die Sträucher und Bäume der südlich/südöstlich angrenzenden Grundstücke, welche von der Planung nicht betroffen sind.

Potenzielle Quartier- oder Habitatmöglichkeiten für Fledermäuse sind an den Bestandsbäumen im Plangebiet nicht erkennbar gewesen. Die anliegenden Teiche, sowie der nahebei führende Weiherbach stellen vermutlich relevante Nahrungshabitate für Fledermäuse dar. Etwaige Leitstrukturen werden nicht berührt. Für Fledermäuse besteht daher keine Betroffenheit.

Das Plangebiet weist mit seinen vielen Einzelbäumen, dem Feldgehölz und der Feldhecke, sowie den künstlichen und natürlichen Wassern eine bedeutende gut strukturierte Grün- und Gewässerkulisse auf. Die Gebietskulisse bleibt in ihrer Form weitestgehend erhalten.

Der zu erwartenden (Teil-)Verlust der östlichen Feldhecke, sowie der Einzelbäume stellen für die potenziell auftretenden Artengruppen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wurde bisher als artenarmes Gartengrün genutzt. Durch die Lage am Ortsrand (in relativ ebener Topographie) mit den angrenzenden Wasser (Bachlauf, künstliche Teichbecken) sowie den umgebenden Bäumen und Heckensträucher weist das Plangebiet für das Landschafts-/Ortsbild eine mittlerer bis hohe Bedeutung auf.

Aufgrund der nach Westen und Süden sich erstreckenden, dichtwüchsigen Gehölzen sowie der nach Osten angrenzenden Wohnbebauung von Ostrach, wird das Plangebiet bereits gut in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden. Der (Teil-)Verlust der Feldhecke und der Einzelbäume wird sich nicht erheblich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

5.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

5.8 Externe Kompensationsmaßnahme

Gebietsexterne Maßnahmen sind erforderlich und werden spätestens zum Satzungsbeschluss konkretisiert.

5.9 Eingriffs-Kompensationsbilanz

Alle befestigten Flächen auf dem Grundstück sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, u.a.) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Die mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau gemindert.

Die Schutzgüter Klima/Luft, Mensch/Erholung sind aufgrund der örtlichen Situation untergeordnet betroffen und können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt und Orts-/Landschaftsbild werden durch eine entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf dem Flurstück 696/12 minimiert.

Die (verbleibenden) erhebliche Eingriffe in Höhe von rund 12.000 Ökopunkten werden vorrausichtlich durch die (anteilige) Zuordnung einer Ökokontomaßnahme kompensiert. Die Zuordnung ist vertraglich zu sichern.

6. Eingriffs-Kompensationsbilanz

6.1 Schutzgut Boden

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden wurde gemäß Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (2013) in Verbindung mit dem Heft 23 der LUBW (2010) erstellt. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden erfolgt nach Heft 23. Für die Ermittlung der Ökopunkte wird die jeweilige Wertstufe mit 4 multipliziert („ÖP [Gesamtbew. x 4]“).

Tabelle 2: Eingriffs-Kompensationsbilanz Schutzgut Boden

BESTAND	
aktuelle Nutzung	Fläche (m ²)
unversiegelte Fläche	1.145
Summe	1.145

Bewertung						Bilanzwert
NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamtbewertung)	ÖP (Wertstufe. x 4)	ÖP x A [m ²]
1,5	3,0	2,0	*	4,00	16,00	18.320
						18.320

PLANUNG	
geplante Nutzung	Fläche (m ²)
WA nicht versiegelbare Grundfläche (= 40 %)	458
WA versiegelbare Grundfläche (= 60 %)	687
Summe	1.145

Bewertung						Bilanzwert
NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamtbewertung)	ÖP (Wertstufe. x 4)	ÖP x A [m ²]
1,5	3,0	2,0	*	4,00	16,00	7.328
0	0	0	*	0,00	0,00	0
						7.328

10 % Abschlag für baubedingte Eingriffe
Bilanz Differenz (Planung - Bestand)

-1.099
-12.091

* Die Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" wird nur bewertet, wenn ein Extremstandort vorliegt (Bewertungsklasse 4). In diesem Fall wird der Boden ungeachtet der verbleibenden Bodenfunktionen in der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft.

** gem. Heft 24 der LUBW "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsbewertung, Fortschreibung 2024" Abflussbeiwert für festen Kies $\psi_m=0,6$.

ÖP	Ökopunkte	Bewertungsklassen (Funktionserfüllung):
NB	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	0 keine (versiegelte Flächen)
AW	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1 gering
FP	Filter und Puffer für Schadstoffe	2 mittel
NV	Sonderstandort für naturnahe Vegetation	3 hoch
		4 sehr hoch

Die Bauvorhaben verursachen einen **Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden in Höhe von insgesamt rd. 12.000 Ökopunkten**. Die Kompensation erfolgt durch funktionsübergreifende Kompensationsmaßnahmen.

6.2 Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt

Die Ermittlung des Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt erfolgt ebenfalls anhand des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise BO, RV und SIG auf Basis der Ökokontoverordnung von Baden-Württemberg.

Tabelle 3: Eingriffs-Kompensationsbilanz Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt für die Einbeziehungssatzung

BESTAND					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
60.62	Zierrasen*	1.004	6	6	6.024
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	141	16	16	2.256
45.30a	Einzelbäume (3 Stück) auf geringwertigem Biotoptyp (Stammdurchmesser insg. 198 cm x 8 Ökopunkte)				792
	Summe	1.145			9.072

* artenarme Ausprägung, häufige Mahd/Pflege

PLANUNG				
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Biotopwert	Bilanzwert
Allgemeines Wohngebiet (WA), Grundfläche 1.145 m ² , GRZ = 0,4, Versiegelung bis 60%				
60.10	WA überbaubare / versiegelbare Grundfläche (=60%)	687	1	687
60.21	WA nicht versiegelbare Grundfläche (=40%)	458	6	2.748
	Summe	1.145		3.435

Bilanz Differenz (Planung - Bestand)	-5.637
---	---------------

Für das Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt entsteht durch den geplanten Eingriff unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen ein **Kompensationsbedarf in Höhe von rd. 5.600 Ökopunkten.**

6.3 Schutzgut Landschaft

Die geplante Wohnbebauung wird im räumlichen Zusammenhang des bestehenden östlichen Siedlungskörpers von Ostrach entstehen.

Dadurch wird die geplante Wohnbebauung bereits sehr gut in das Siedlungsgebiet eingebunden.

Durch die umliegenden Bäume und Sträucher wird zudem die Fernwirkung auf die Planung weiter minimiert. Zudem sorgt die vorhandene Vegetation für eine natürliche Eingrünung der Wohnbebauung.

Daher kann auf eine Eingriffsbilanzierung des Schutzguts Landschaft verzichtet werden.

6.4 Fazit

Tabelle 4: Gesamtbilanz

	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Boden	-12.091
Kompensationsmaßnahme Boden	0
Ausgleichsbedarf Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	-5.637
Kompensationsmaßnahme Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	0
GESAMT	-17.728

Durch den Eingriff auf dem Flst. Flurstück 696/12 entsteht ein **Kompensationsdefizit von 17.728 Ökopunkten**. Durch den Erwerb von 17.728 Ökopunkten aus einer externen Ökokonto-Maßnahme kann der Eingriff extern ausgeglichen werden. Eine Konkretisierung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt spätestens zum Satzungsbeschluss.

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme werden die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt und verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen in vollem Umfang ausgeglichen.

Das Vorhaben ist nach fachgerechter Umsetzung aller genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen/Erwerb von Ökopunkten im naturschutzrechtlichen Sinn gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG als kompensiert zu betrachten.

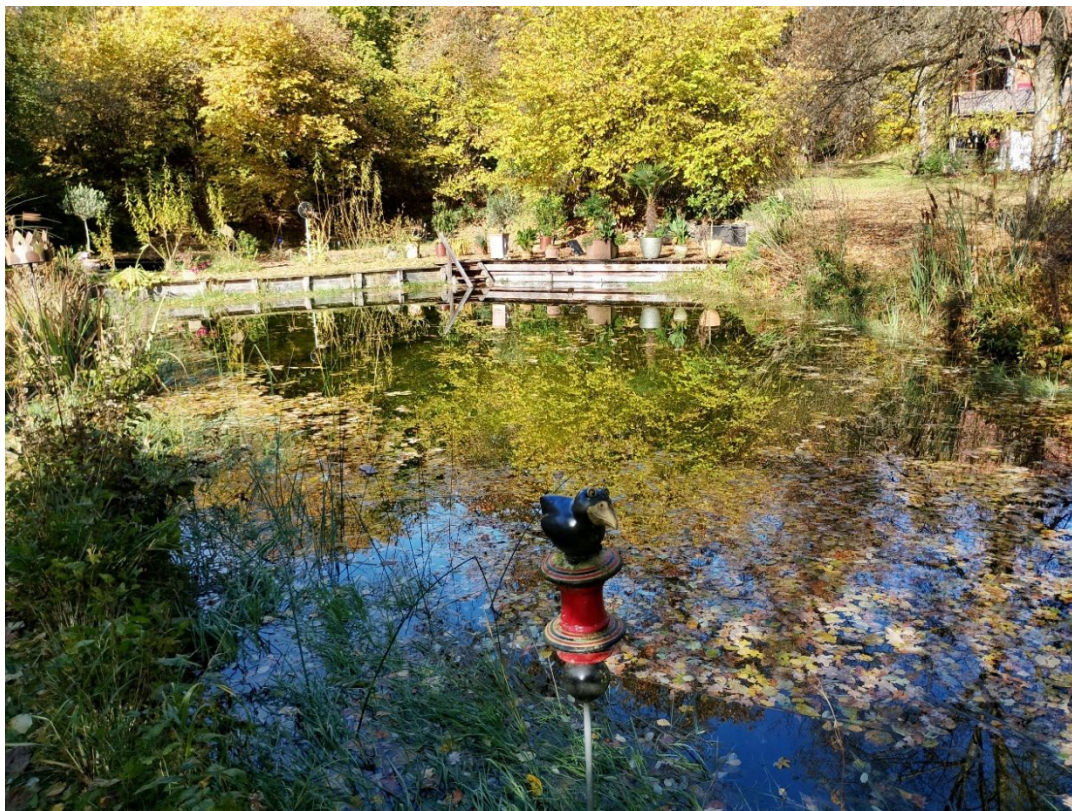
Fotodokumentation (29.10.2025 Büro 365° freiraum + umwelt)



Das Plangebiet erstreckt sich über die südlichen Teil des Flst. 696/12



Entlang der östlichen Flurstücksgrenze stockt eine Baum-/Feldhecke



Westlich der Planung befinden sich meherer Teiche



Südwestlich des Flst. 696/12 verläuft der Weiherbach