

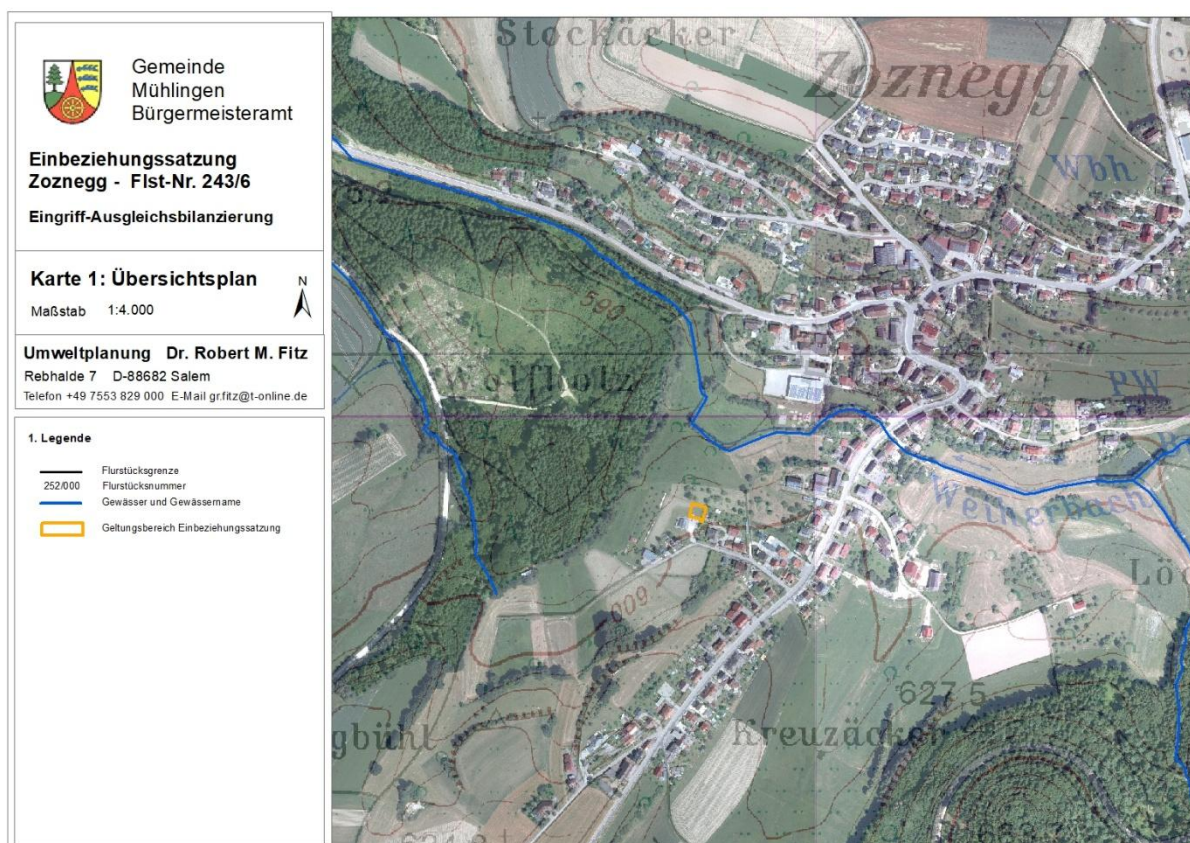
Gemeinde Mühlingen

Landkreis Konstanz

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Einbeziehungssatzung Zoznegg Flurstück Nr. 243/6

2026



Auftraggeber

**Gemeinde Mühlingen
Bürgermeisteramt**



Auftragnehmer

**Umweltplanung
Landschaftsökologie
Gewässerkunde**

Dr. Robert M. Fitz

Gemeinde Mühlingen

Landkreis Konstanz

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

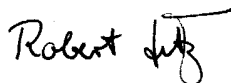
Einbeziehungssatzung Zoznegg Flurstück Nr. 243/6

2026

Bearbeitung:

Dr. Robert M. Fitz

Verfasst: Salem, den 02.06.2026



.....
Dr. Robert M. Fitz

Umweltplanung

Gemeinde Mühlingen
Bürgermeisteramt

Im Göhren 2 • 78357 Mühlingen
Telefon 07775 9303 0
Telefax 07775 9303 19
E-mail b@muehlingen.de
Internet www.muehlingen.de



Umweltplanung
Landschaftsökologie
Gewässerkunde

Dr. Robert M. Fitz

Rebhalde 7 • 88682 Salem

Telefon 07553/829000
Telefax 07553/829507
E-mail dr.fitz@t-online.de

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den südöstlichen Teil des Grundstücks existiert eine Abrundungssatzung aus dem Jahr 1979. Im Rahmen der Ergänzungssatzung Flurstück Nr. 243/5 Gemarkung Zoznegg, rechtskräftig seit 27.07.2018, wurde durch Einbeziehung eines Teils des Flurstücks in den Innenbereich der Bau eines Einfamilienhauses und einer Garage mit Zufahrt ermöglicht. Das Einfamilienhaus wurde zwischenzeitlich errichtet. Die Garage soll nun der Unterbringung der umfangreichen Sammlung an historischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen dienen und größer errichtet werden. Im Rahmen der Einbeziehungssatzung „Zoznegg – Flurstück Nr. 243/6 Teil 3“ sollen die Voraussetzungen zur Errichtung einer Garage und einer westlich davon gelegenen befestigten Fläche am Nordostrand des Grundstücks geschaffen werden. Hierzu werden eine Fläche für Garagen und eine Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Die Gemeinde Mühlingen hat die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Aufstellung der Satzung im öffentlichen Interesse liegt. Im Rahmen des Verfahrens sind die Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter darzustellen, zu bewerten und auszugleichen. Insbesondere ist auch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die Ortschaft Zoznegg, zur Gemeinde Mühlingen gehörend, befindet sich im Süden Baden-Württembergs. Mühlingen liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Konstanz (Bodensee). Das Plangebiet "Einbeziehungssatzung Zoznegg Flurstück Nr. 243/6" liegt am südwestlichen Ortsrand von Zoznegg. Im Süden führt die Straße „Zum Wolfholz“ vorbei. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst etwa 356 m² (ca. 0,0356 ha), dabei entfallen ca. 323 m² auf Flurstück Nr. 243/6 und ca. 33 m² auf Flurstück 243/5. Für den Garagenneubau sind in der Einbeziehungssatzung folgende Flächen vorgesehen. Das Baufenster umfasst ca. 267 m². Für Garagen sind ca. 202 m², für Nebenanlagen ca. 65 m² und für Garten ca. 89 m² vorgesehen. Die Grundfläche (GR) von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Nebenanlagen darf 65 m² betragen. Die Grundfläche (GR) von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Garagen darf 202 m² betragen. Die Wandhöhe kann bis zu 4,50 m und die Firsthöhe für Satteldächer kann bis zu 7,50 m betragen. Der Eingriff in die Naturgüter Boden, sowie Arten und Biotope soll durch den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan und im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt. Die Biotopverbundplanung des Landes Baden-Württemberg ist durch den Geltungsbereich nicht betroffen. Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Biotope vorhanden und somit von der Bebauung nicht betroffen.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung wurde am 18.02.2026 eine Relevanzbegehung zur Prüfung der vorhandenen Lebensräume (Habitatpotentialprüfung) durchgeführt. Ziel der Prüfung ist die Vermeidung von Verbotstatbeständen, wie zum Beispiel das Tötungsverbot oder die Zerstörung von Lebensstätten. Die vorhandenen

Biotopstrukturen wurden geprüft, ob sie als Lebensraum für streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse geeignet sind. Der Geltungsbereich wird aktuell als Grünland mit mehrfacher Mahd genutzt. Es sind keine Gehölze oder Saumstrukturen vorhanden. Für Vögel bietet der Geltungsbereich keine Nistmöglichkeiten (Zweig- und Bodenbrüter). Für Fledermäuse sind im Geltungsbereich keine Baumhöhlen oder Leitstrukturen vorhanden. Wegen dem Fehlen von Möglichkeiten zur Eiablage ist das Vorkommen einer Zauneidechsenpopulation im Geltungsbereich unwahrscheinlich. Der Geltungsbereich kann zur Nahrungssuche oder Jagdgebiet genutzt werden. Die vorliegende Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs.1, Nr. 1 bis 4 und Abs. 5 BNatSchG unter Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nicht betroffen sind.

Die Bebauung stellt nach § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da teilweise erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Naturgut Arten und Biotope und das Naturgut Boden entstehen. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können diese auf geringe und nicht erhebliche Auswirkungen reduziert werden.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis: Die Biotopwertdifferenz im Naturgut Arten und Biotope ergibt ein Defizit von ca. 3.827 Ökopunkten. Die Wertdifferenz und Kompensationsbedarf im Naturgut Boden beträgt ca. 2.136 Ökopunkte. Der Kompensationsbedarf beträgt somit insgesamt ca. 5.963 Ökopunkte. Dies gilt es auszugleichen. Im Geltungsbereich sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich. Die erforderlichen Ökopunkte werden bei der Flächenagentur Baden-Württemberg erworben. Ein Angebot liegt hierfür vor. Die erforderlichen Ökopunkte entstammen dem Maßnahmenkomplex, Aktenzeichen 33.02.056 „Entwicklung von Streuobstwiesen, einer Nasswiese und einer Magerwiese“ im Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland“ im Landkreis Konstanz. Aus diesem Maßnahmenkomplex erfolgt die Zuordnung zu einer Maßnahme aus Aktenzeichen 335.02.056.01 bis 335.02.056.04 „Anlage von Hochstamm-Streuobstwiesen mit extensiv genutztem Grünland“.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkung.....	1
2. Untersuchungsgebiet.....	1
2.1 Angaben zum Standort der Bebauung.....	1
2.2 Kurzdarstellung der Einbeziehungssatzung.....	3
3. Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung.....	4
3.1 Regionalplan.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Biotopverbundplanung.....	4
4. Artenschutzrechtliche Prüfung.....	5
5. Naturschutzfachliche Prüfung.....	6
5.1 Schutzgebiete.....	6
6. Eingriffsregelung.....	6
6.1 Vermeidungsmaßnahmen (V).....	7
6.1.1 V1 - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.....	7
6.1.2 V2 – Schonender Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser.....	7
6.2 Minimierungsmaßnahmen (M).....	7
6.2.1 M1 - Schutz des Bodens.....	7
6.2.2 M2 - Schutz von Oberflächen- und Grundwasser.....	8
6.2.3 M3 - Beleuchtungsanlagen.....	8
6.2.4 M4 - Eingrünung.....	8
6.2.5 M5 - Artenschutz.....	8
6.2.6 M6 - Abfall.....	9
6.3 Ausgleichsmaßnahmen (A).....	9
6.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.....	9
6.4.1 Wertermittlung: Naturgut Boden.....	10
6.4.1.1 Naturgut Boden – Bestand.....	10
6.4.1.2 Naturgut Boden – Planung.....	11
6.4.1.3 Wertdifferenz: Naturgut Boden.....	11
6.4.2 Wertermittlung: Naturgut Arten und Biotope.....	12
6.4.2.1 Naturgut Arten und Biotope – Bestand.....	12
6.4.2.2 Naturgut Arten und Biotope – Planung.....	13
6.4.2.3 Bilanz im Naturgut Arten und Biotope.....	14
6.5 Gesamtbilanz.....	14
6.6 Externe Ausgleichsmaßnahme.....	14
7. Zusammenfassung.....	15
8. Fotodokumentation.....	17

9. Anhang

9.1 Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich
Einbeziehungssatzung Zoznegg Flurstück Nr. 243/6
- Abbildung 2: Lageplan mit Luftbild zur Einbeziehungssatzung
Zoznegg Flurstück Nr. 243/6
- Abbildung 3: Einbeziehungssatzung Zoznegg Flurstück Nr. 243/6
- Abbildung 4: Biotopverbund trockener, mittlerer und feuchter Standorte - Übersicht
(Umwelt-Daten und Karten Online der Landesanstalt für Umwelt,
Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg)
- Abbildung 5: Schutzgebiete und Biotope im Plangebiet
(Umwelt-Daten und Karten Online der Landesanstalt für Umwelt,
Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg)
- Abbildung 6: Bestandsplan zur Darstellung der Biotoptypen und Flächen im
Naturgut Arten und Biotope
- Abbildung 7: Planung zur Darstellung der Biotoptypen und Flächen im
Naturgut Arten und Biotope

9.2 Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen
- Tabelle 2: Naturgut Boden – Wertermittlung Bestand
- Tabelle 3: Naturgut Boden – Wertermittlung Planung
- Tabelle 4: Naturgut Arten und Biotope – Wertermittlung Bestand
- Tabelle 5: Naturgut Arten und Biotope – Wertermittlung Planung
- Tabelle 6: Gesamtbilanz

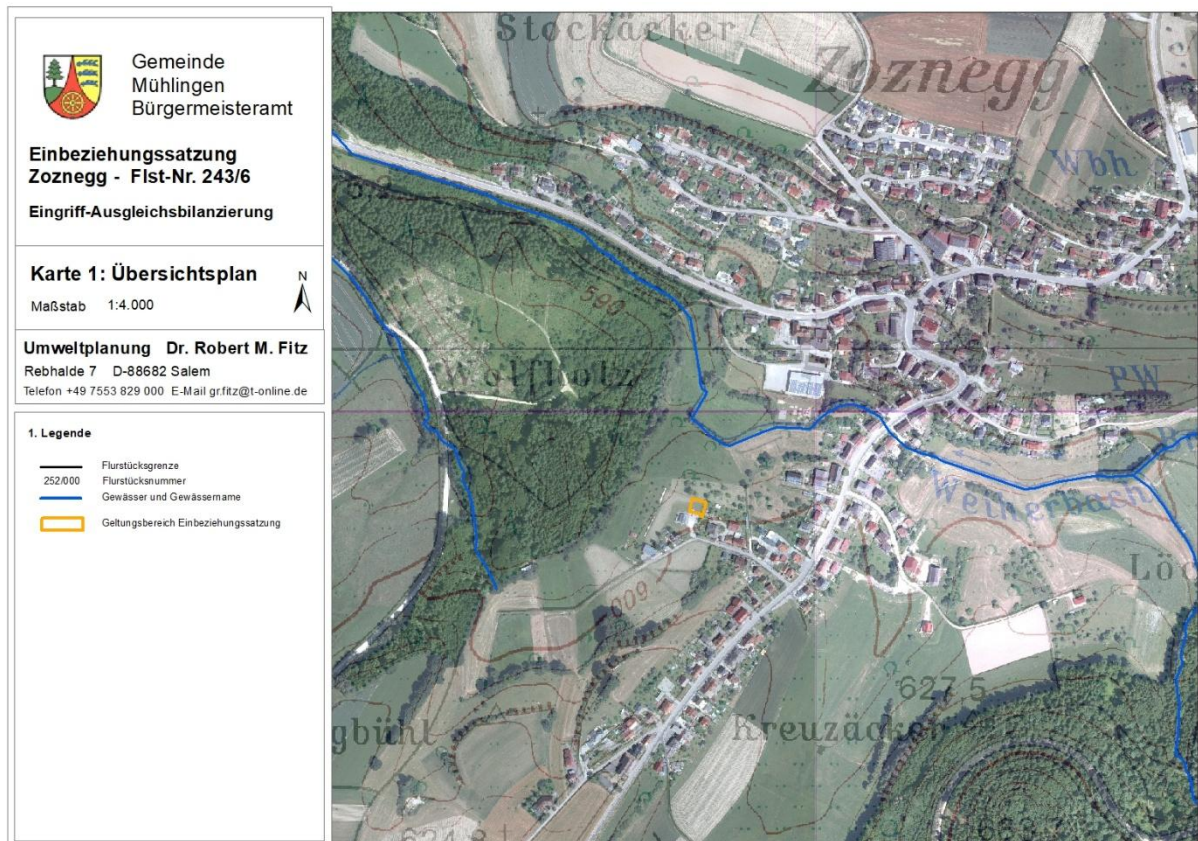
1. Vorbemerkung

Für den südöstlichen Teil des Grundstücks existiert eine Abrundungssatzung aus dem Jahr 1979. Im Rahmen der Ergänzungssatzung Flurstück Nr. 243/5 Gemarkung Zoznegg, rechtskräftig seit 27.07.2018, wurde durch Einbeziehung eines Teils des Flurstücks in den Innenbereich der Bau eines Einfamilienhauses und einer Garage mit Zufahrt ermöglicht. Das Einfamilienhaus wurde zwischenzeitlich errichtet. Die Garage soll nun der Unterbringung der umfangreichen Sammlung an historischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen dienen und größer errichtet werden. Im Rahmen der Einbeziehungssatzung „Zoznegg – Flurstück Nr. 243/6 Teil 3“ sollen die Voraussetzungen zur Errichtung einer Garage und einer westlich davon gelegenen befestigten Fläche am Nordostrand des Grundstücks geschaffen werden. Hierzu werden eine Fläche für Garagen und eine Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Die Gemeinde Mühlingen hat die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Aufstellung der Satzung im öffentlichen Interesse liegt. Im Rahmen des Verfahrens sind die Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter darzustellen, zu bewerten und auszugleichen. Insbesondere ist auch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzerung erforderlich.

2. Untersuchungsgebiet

2.1 Angaben zum Standort der Bebauung

Die Ortschaft Zoznegg, zur Gemeinde Mühlingen gehörend, befindet sich im Süden Baden-Württembergs. Mühlingen liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Konstanz (Bodensee). Das Plangebiet "Einbeziehungssatzung Zoznegg Flurstück Nr. 243/6" liegt am südwestlichen Ortsrand von Zoznegg. Im Süden führt die Straße „Zum Wolfholz“ vorbei. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



*Abbildung 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich
Einbeziehungssatzung Zoznegg Flurstück Nr. 243/6*

Die entsprechenden Nutzungen im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind in Abbildung 2 zu erkennen. Das Gelände liegt in einer Höhe von ca. 600 m ü.N.N.

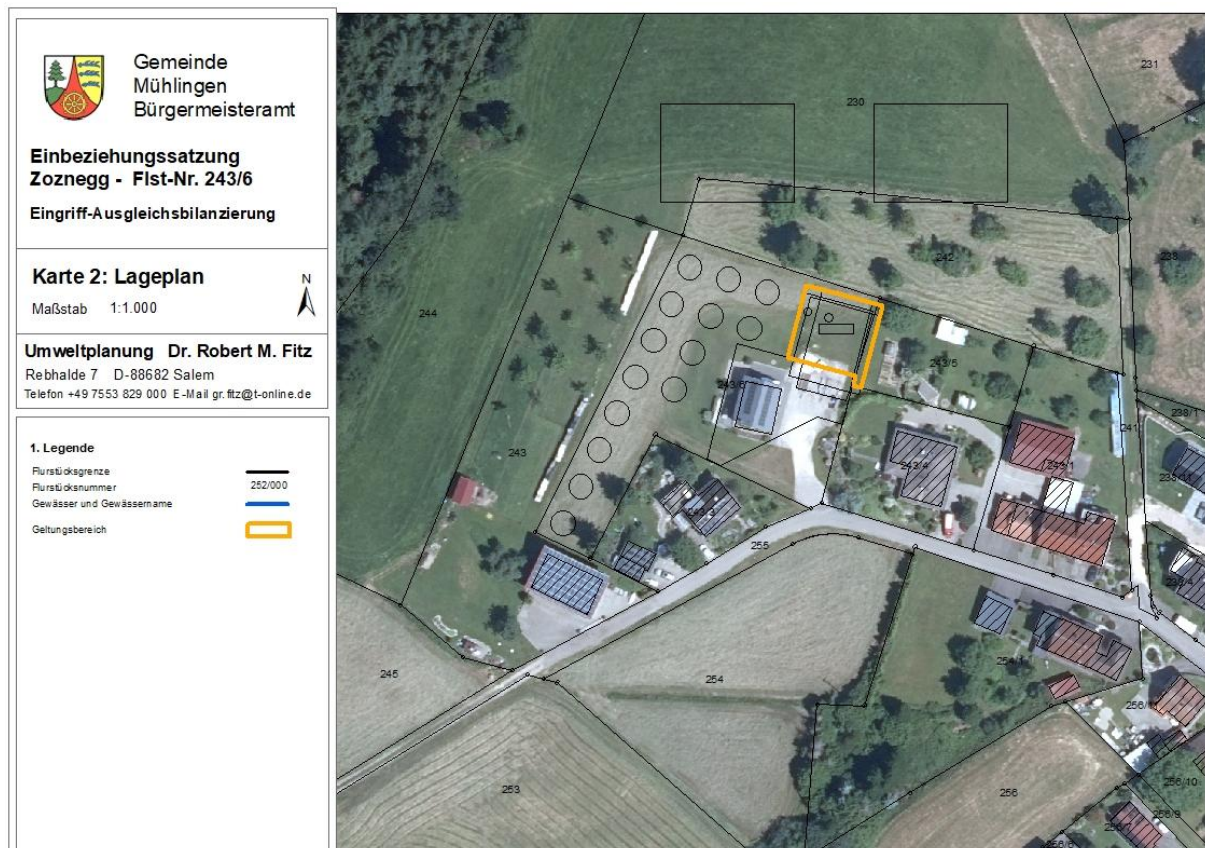


Abbildung 2: Lageplan mit Luftbild zur Einbeziehungssatzung Zoznegg Flurstück Nr. 243/6

2.2 Kurzdarstellung der Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst etwa 356 m² (ca. 0,0356 ha), dabei entfallen ca. 323 m² auf Flurstück Nr. 243/6 und ca. 33 m² auf Flurstück 243/5.

Für den Garagenneubau sind in der Einbeziehungssatzung folgende Flächen vorgesehen. Das Baufenster umfasst ca. 267 m². Für Garagen sind ca. 202 m², für Nebenanlagen ca. 65 m² und für Garten ca. 89 m² vorgesehen.

Die Grundfläche (GR) von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Nebenanlagen darf maximal 65 m² betragen. Die Grundfläche (GR) von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Garagen darf maximal 202 m² betragen. Die Wandhöhe kann bis zu 4,50 m und die Firsthöhe für Satteldächer kann bis zu 7,50 m betragen.

Der Eingriff in die Naturgüter Boden, sowie Arten und Biotope soll durch den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen werden.

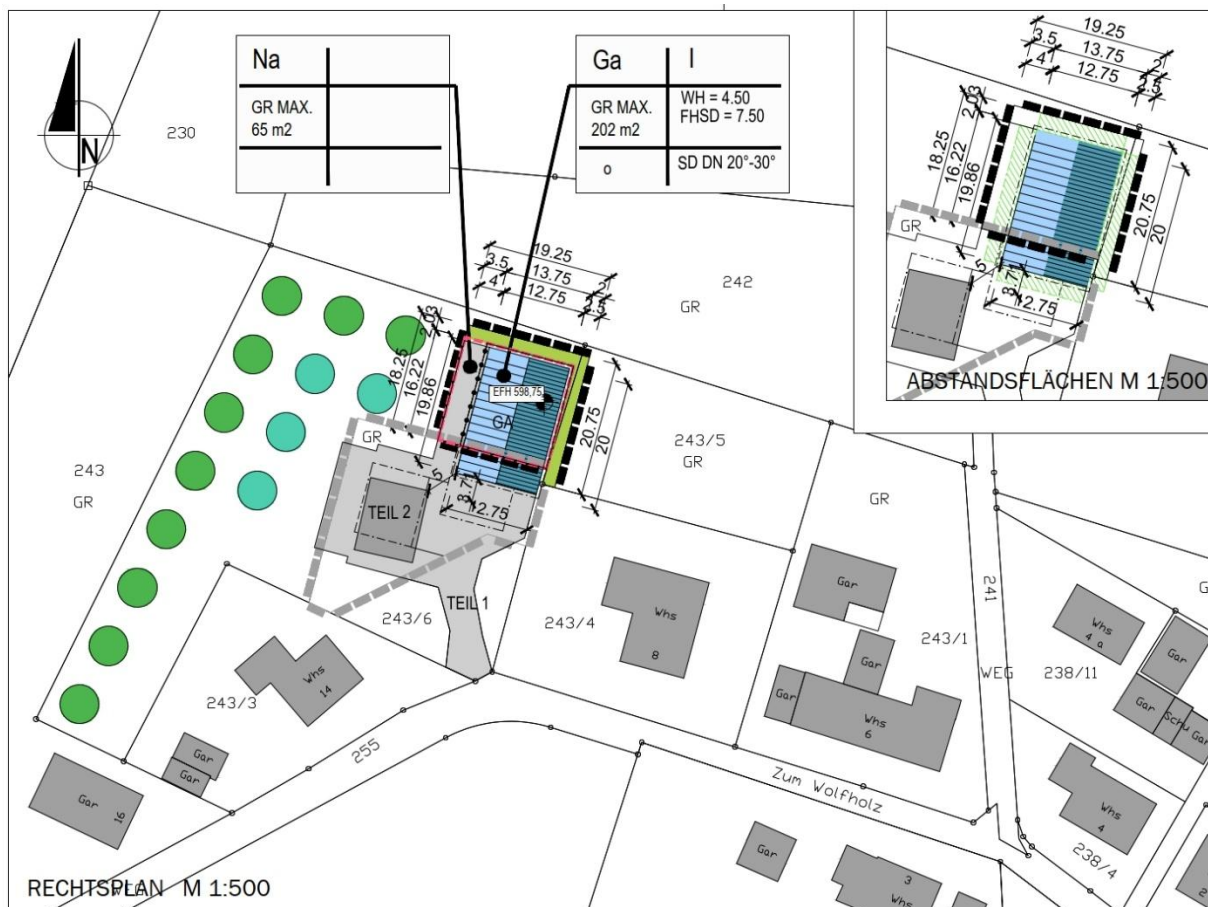


Abbildung 3: Einbeziehungssatzung Zoznegg Flurstück Nr. 243/6

3. Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Die erfolgten Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter sind darzustellen, zu bewerten und auszugleichen. Insbesondere ist auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Die üblichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind abzuarbeiten.

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan „Hochrhein-Bodensee 2000“ Raumnutzungskarte Ost - Landkreis Konstanz als Außengebiet dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des genehmigten Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (2011).

3.3 Biotopverbundplanung

Der Biotopverbund des Landes Baden-Württemberg unterscheidet feuchte, mittlere und trockene Standorte. Dabei werden Kernflächen, Kernraum, 500 m - Suchraum

und 1000 m - Suchraum des Biotopverbundes dargestellt. Im Untersuchungsgebiet sind Flächen des Biotopverbundes für mittlere Standorte östlich angrenzend, jedoch nicht direkt betroffen (Abbildung 4). Hierbei handelt es sich um eine Kernfläche und etwas Kernraum. Die Wirkung auf die Biotopverbundsflächen besteht nicht.

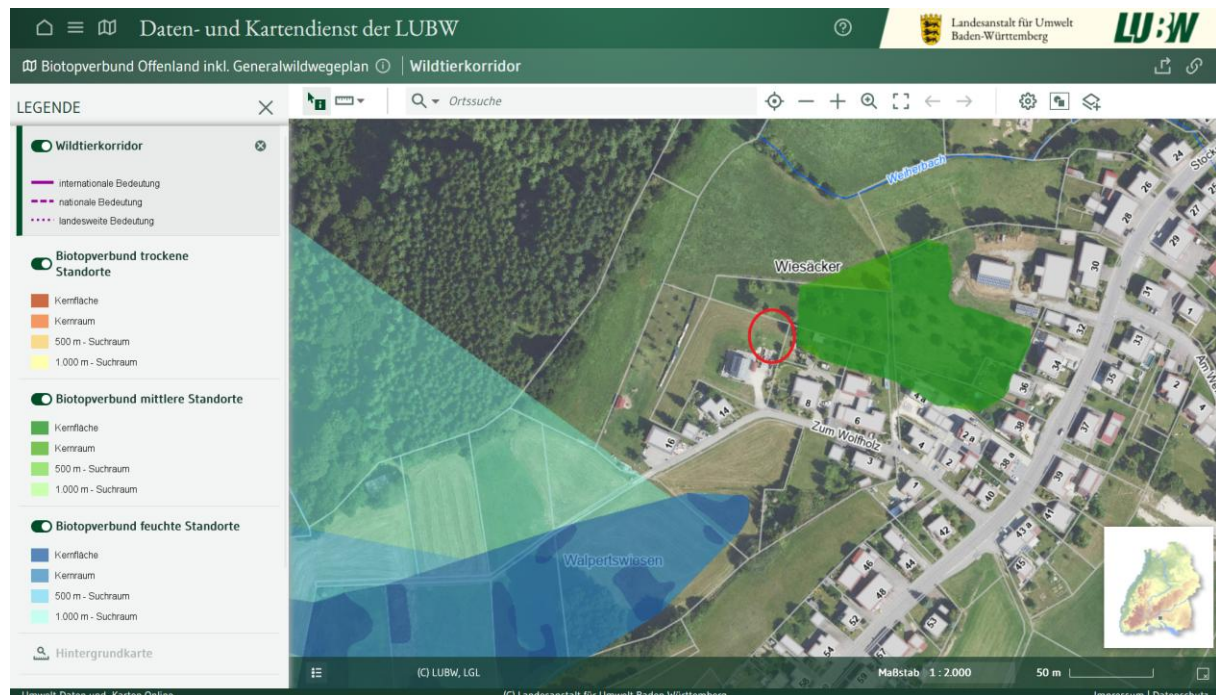


Abbildung 4: Biotopverbund trockener, mittlerer und feuchter Standorte - Übersicht (Umwelt-Daten und Karten, Online der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg)

4. Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die artenschutzrechtliche Prüfung wurde am 18.02.2026 eine Relevanzbegehung zur Prüfung der vorhandenen Lebensräume (Habitatpotentialprüfung) durchgeführt. Ziel der Prüfung ist die Vermeidung von Verbotstatbeständen, wie zum Beispiel das Tötungsverbot oder die Zerstörung von Lebensstätten. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden geprüft, ob sie als Lebensraum für streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse geeignet sind.

Der Geltungsbereich wird aktuell als Grünland mit 2 bis 3-maliger Mahd genutzt. Es sind keine Gehölze oder Saumstrukturen vorhanden. Für Vögel bietet der Geltungsbereich keine Nistmöglichkeiten (Zweig- und Bodenbrüter). Für Fledermäuse sind im Geltungsbereich keine Baumhöhlen oder Leitstrukturen vorhanden. Wegen dem Fehlen von Möglichkeiten zur Eiablage ist das Vorkommen einer Zauneidechsenpopulation im Geltungsbereich unwahrscheinlich. Der Geltungsbereich kann zur Nahrungssuche oder Jagdgebiet genutzt werden.

Die vorliegende Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs.1, Nr. 1 bis 4 und Abs. 5 BNatSchG unter Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nicht betroffen sind.

5. Naturschutzfachliche Prüfung

5.1 Schutzgebiete und Biotope

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Biotope vorhanden und somit von der Bebauung nicht betroffen. Der Auszug aus dem Daten- und Kartenmaterial der LUBW zeigt dies in Abbildung 5.

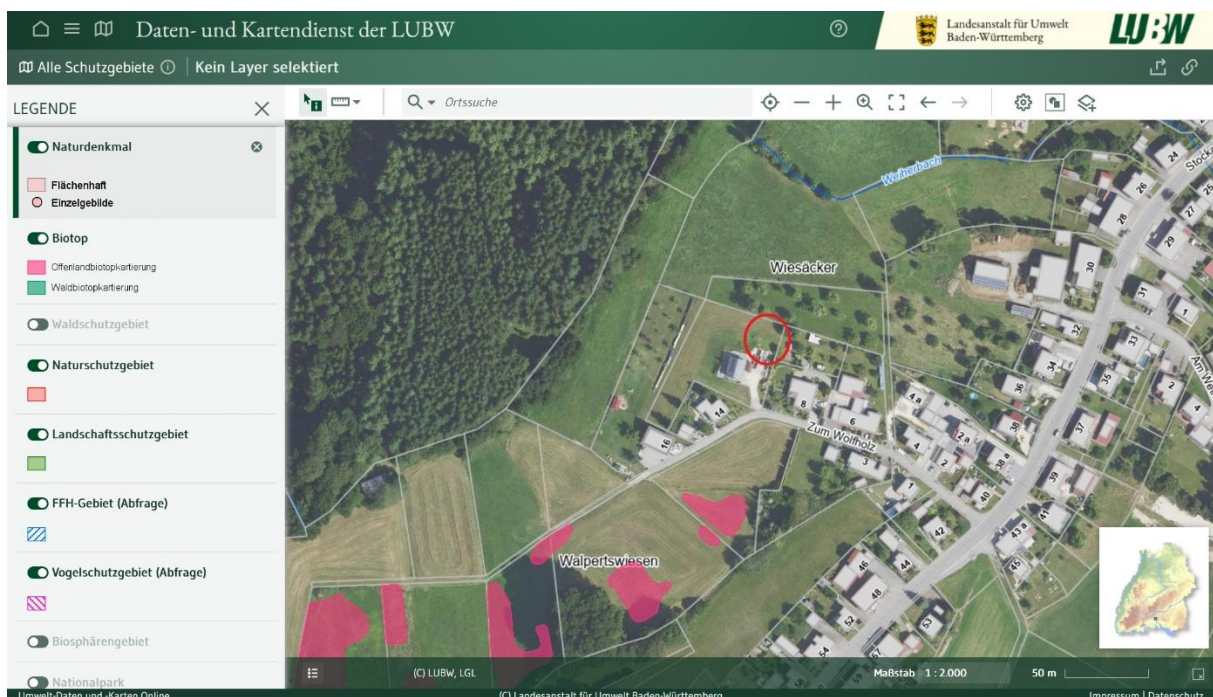


Abbildung 5: Schutzgebiete und Biotope im Plangebiet
(Umwelt-Daten und Karten Online der Landesanstalt für Umwelt,
Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg)

6. Eingriffsregelung

Die Bebauung stellt nach § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da teilweise erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Naturgut Arten und Biotope und das Naturgut Boden entstehen. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können diese auf geringe und nicht erhebliche Auswirkungen reduziert werden.

6.1 Vermeidungsmaßnahmen (V)

Unter Vermeidung sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen, Beeinträchtigungen überhaupt nicht entstehen zu lassen. Das Vermeidungsgebot ist das erste und wichtigste Regelungsprinzip der Eingriffsregelung. Die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, ist bei jedem eingriffsrelevanten Vorhaben bzw. bei jeder eingriffsrelevanten Maßnahme und Handlung zu berücksichtigen. Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt am jeweiligen Standort lässt sich bei der geplanten Nutzung primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Wie im entsprechenden Kapitel dargelegt, stellt sich der genannte Standort als sehr günstig dar und wurde deshalb bereits in der Abwägung ausgewählt. Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden empfohlen:

6.1.1 V1 - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

- Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte möglichst wenig Fläche beanspruchen, damit das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten bleibt.

6.1.2 V2 - Schonender Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser

- Die Vorgaben zum fachgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind einzuhalten.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

6.2 Minimierungsmaßnahmen (M)

Unter Minimierung sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben weitestgehend minimiert werden. Die teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen wird auch als Minimierung bezeichnet. Allgemeine Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei vorliegendem Bebauungsplan sind:

6.2.1 M1 - Schutz des Bodens

- Erdaushub ist nach Möglichkeit im Gelände (Modellierung) einzubauen. Überschüssiger oder belasteter Erdaushub ist gesondert abzufahren und entsprechend zu entsorgen.
- Bei den Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 LBodSchAG) zu berücksichtigen.
- Die Einschränkung der natürlichen Grundwasserneubildung kann durch die Verwendung offenerporiger Beläge in den Belagsflächen und durch die Anlage

von Versickerungsflächen vermindert werden. Dadurch vermindert sich der Eingriff durch Versiegelung.

- Beeinträchtigungen während der Bauphase sollen durch die strikte Beachtung der entsprechenden Vorschriften vermindert werden.
- Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen sind durch die Einhaltung der bestehenden Vorschriften und der technischen Regeln zu vermindern.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.
- Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit Umweltgefährdeten Stoffen während und nach der Bauphase.

6.2.2 M2 - Schutz von Oberflächen- und Grundwasser

- Der natürliche Wasserkreislauf soll durch Versickerung des Regenwassers so geringfügig wie möglich unterbrochen werden.
- Weitgehend wasserdurchlässige Gestaltung der Belagsflächen. Empfohlene Belagsarten: wassergebundene Wegedecken (Schotterrasen) und Rasengitters, da sich diese positiv auf das Mikroklima auswirken.
- Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt sollte eine Retention des unverschmutzten Dach- und Oberflächenwasser dezentral versichert werden.

6.2.3 M3 - Beleuchtungsanlagen

- Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen (Vermeiden von Kugelleuchten). Es sind vollständig gekapselte Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden.
- Zur Verringerung der Abstrahlung von Licht in umliegende Fledermaushabitate sollten dynamische Beleuchtungssysteme (bewegungsmeldergesteuert), sowie eine minimale Anzahl von Lampen verwendet werden. Eine seitliche Lichtabstrahlung ist durch die Leuchtengeometrie auszuschließen (Planflächenstrahler) – die Lichtwirkung soll sich auf die Wege beschränken und nicht das Umfeld erhellen. Die Leuchtkörperhöhe ist so niedrig wie möglich anzusetzen.

6.2.4 M4 - Eingrünung

- Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind vorwiegend zu begrünen. Schotterungen von Privatgärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

6.2.6 M5 - Artenschutz

- Um eine unbeabsichtigte Tötung bzw. Verletzung oder Störungen artenschutzrelevanter Arten grundsätzlich zu vermeiden, wird festgesetzt, die Baufeldräumung und insbesondere die Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Fortpflanzungszeit vorzunehmen. Rodungen sind

ausschließlich in der vom NatSchG vorgeschriebenen Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Die Zeiträume sind in der Bauzeitenplanung zu berücksichtigen.

- Sollten bei den Rodungsarbeiten Fledermäuse gefunden werden, so ist ein Fachpersonal (Sachverständiger für Fledermausschutz, Landkreis Konstanz) zu verständigen.
- Großflächige Fenster sind gegen Vogelschlag zu schützen. Zur Vermeidung von Vogelschlag kann beispielsweise Vogelschutzglas verwendet werden. Vogelschlouetten werden als nicht ausreichend eingeschätzt.

6.2.7 M6 - Abfall

- Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen (A)

Bei Eingriffen, welche durch die Bauleitplanung vorbereitet werden, gelten die gesonderten Regelungen des BauGB. Das Baurecht kennt für Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen nur den Begriff des „Ausgleichs“. Er schließt sowohl Ausgleichs- als auch Ersatzmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinne ein. Deswegen sind nachfolgend in diesem Absatz grünordnerische Maßnahmen aufgeführt, die zum Teil zwar von ihrer Eigenart und vom Wirkungsgrad her die Folgen des Eingriffes nur mindern, und nicht ausgleichen, aber als reale Maßnahmen festgesetzt werden und deswegen zusammen wegen der o.g. Begründung in diesem Kapitel aufgeführt sind. Die Bewertung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt entsprechend ihrer Wertigkeit. Folgende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes sind geplant und Teil der Grünordnungsplanung.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen auf der vorhandenen Flurstück geplant. Die erforderlichen Ökopunkte werden über die Flächenagentur Baden-Württemberg erworben.

6.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

In der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung werden das Naturgut Boden und das Naturgut Arten und Biotope betrachtet. Im Rahmen der Wertermittlung werden jeweils die Werte von Bestand und Planung gegenübergestellt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum aktuellen Stand der Bebauung wird nach den Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz (LUBW) zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung erstellt. Aus dem Biotopwert x Fläche ergeben sich dabei die Ökopunkte. Die im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verwendete Fläche beträgt ca. 0,0356 ha = 356 m².

6.4.1 Wertermittlung: Naturgut Boden

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt auf der Grundlage der bodenkundlichen Kartieranleitung (KAS) und der Arbeitshilfe der LUBW „Das Naturgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“.

Bei der Ermittlung der Wertstufen des Bodens werden folgende Bodenfunktionen betrachtet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBOD)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FIPU)
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation (NATVEG).

Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden diese Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur die Standorte der Bewertungsklasse 4 betrachtet.

Tabelle 1: Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen

Flurstück Nr.	Fläche (m ²)	Beschreibung	NATBOD	AKIWAS	FIPU	NATWEG	GESBEW
243/6	323	Grünland	1	3	2	8	2
243/5	33	Grünland	1	3	2	8	2
Summe	356						

Beschreibung für NATBOD, AKIWAS, FIPU und NATVEG:

0= keine Funktionserfüllung, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch, 8 = keine hohen oder sehr hohen Bewertungen, 9 = keine Angabe.

Für die Gesamtbewertung des Bodens werden folgende Fälle unterschieden:

- 1 Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4, wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertestufe 4 eingestuft.
2. Bei allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen für die anderen drei Bodenfunktionen ermittelt. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird dann nicht einbezogen.

Im Falle einer Versiegelung ist die Wertestufe nach dem Eingriff „0“ und der Umfang des Eingriffsdefizits entspricht der Wertstufe des Bodens vor der Versiegelung.

6.4.1.1 Naturgut Boden - Bestand

Für die Einbeziehungssatzung werden die Flächen aus Tabelle 1 bewertet. Die Daten entstammen der digitalen Bodenkarte Baden-Württemberg und wurden vom Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt zur Verfügung gestellt.

Aufgrund einer mittleren Wertigkeit der Böden (Ackerlandzahlen 35 bis 59) ergibt sich eine mittlere Bedeutung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Die Leistungsfähigkeit der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf korrespondiert mit der Aufbaustärke und der Korngrößenverteilung des jeweiligen Bodens. Die Bedeutung der Ton- und Lehmböden als Ausgleichskörper ist als hoch einzustufen. Der mittlere Ton- und Lehmantel bietet ein mittleres Filter- und Pufferpotenzial für Schadstoffe, so dass diese Funktion im Plangebiet als hoch bewertet wird. Bei der Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation werden nur Flächen mit den Stufen 3 und 4 bewertet und dargestellt. Die Bewertung ist hier als *gering bis hoch* anzunehmen. Eine besondere Bedeutung der Böden als landschaftsgeschichtliche Urkunde ist im Gebiet nicht bekannt.

Tabelle 2: Naturgut Boden - Wertermittlung Bestand

Flurstück Nr.	Fläche (m²)	Beschreibung	Wertestufe	Ökopunkte pro m²	Öko-punkte
243/6	323	Grünland	2,00	8,00	2.584
243/5	33	Grünland	2,00	8,00	264
Summe	356				2.848

Die Bewertung im Naturgut Boden ergibt für den Bestand ca. **2.848 Ökopunkte**.

6.4.1.2 Naturgut Boden - Planung

Die Bebauung greift vor allem durch Versiegelung deutlich in das Naturgut Boden ein. Aus den ca. 356 m² Gesamtfläche ergibt sich eine Fläche von ca. 202 m² für die Garage. Für Nebenanlagen sind ca. 65 m² vorgesehen. Insgesamt ergibt sich so eine Versiegelung von ca. 267 m². Bebauung bedeutet eine Neuversiegelung und wird deshalb der Wertestufe 0 (keine Funktionserfüllung) zugeordnet. Für den Garten sind ca. 89 m² vorgesehen und wird der Wertestufe 2 (mittlere Funktionserfüllung) zugeordnet.

Tabelle 3: Naturgut Boden - Wertermittlung Planung

Flurstück Nr.	Fläche (m²)	Beschreibung	Wertestufe	Ökopunkte pro m²	Öko-punkte
243/6	216	Bebauung	0,00	0,00	0
243/6	65	Nebenanlagen	0,00	0,00	0
243/6	56	Garten	2,00	8,00	448
243/5	33	Garten	2,00	8,00	264
Summe	356				712

Die Bewertung im Naturgut Boden ergibt für die Planung ca. **712 Ökopunkte**.

6.4.1.3 Wertdifferenz: Naturgut Boden

Die Wertdifferenz im Naturgut Boden: Bestand (2.848) / Planung (712) beträgt ca. **2.136 Ökopunkte**. Dieses Defizit im Naturgut Boden ist auszugleichen.

6.4.2 Wertermittlung: Naturgut Arten und Biotope

6.4.2.1 Naturgut Arten und Biotope - Bestand

Der Geltungsbereich auf den Flurstücken Nr. 243/6 und 243/5 werden dem Biotoptyp Nr. 33.41 „Fettwiese mittlerer Standorte“ mit einem Biotopwert von 13 zugeordnet.

Tabelle 4: Naturgut Arten und Biotope - Wertermittlung Bestand

Flur- stück Nr.	Fläche (m ²)	Biotoptyp	Nr.	Bio- topwert	Anzahl	Durch- messer (cm)	Umfang (cm)	Ökopunkte
243/6	323	Fettwiese mittlerer Standorte	33.41	13				4.199
243/5	33	Fettwiese mittlerer Standorte	33.41	13				429
Summe	356							4.628

Die Bewertung im Naturgut Arten und Biotope ergibt für den Bestand ca. **4.628 Ökopunkte**.

Eine kartographische Darstellung der Biotoptypen und Flächengrößen ist im folgenden Bestandsplan ersichtlich.

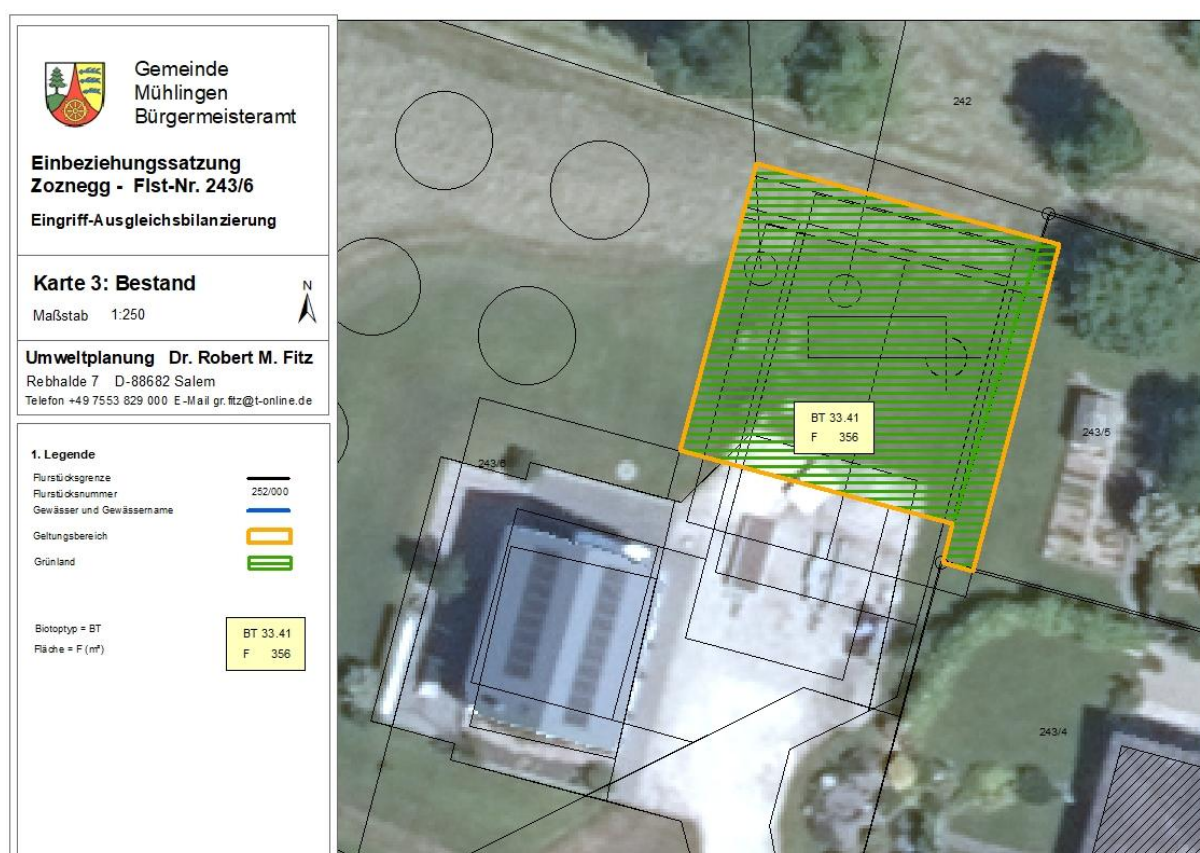


Abbildung 6: Bestandsplan zur Darstellung der Biotoptypen und Flächen im Naturgut Arten und Biotope

6.4.2.2 Naturgut Arten und Biotope - Planung

Durch die Einbeziehungssatzung werden ca. 267 m² Nettobauland festgesetzt. Die überbaubare Flächen für die Garage von 202 m² wird dem Biototyp Nr. 60.10 „Von Bauwerken bestandene Fläche“ zugeordnet. Die Fläche für Nebenanlagen wird dem Biototyp Nr. 60.20 „Straße, Weg, Platz“ mit einem Biotopwert von 1 zugeordnet. Der Garten wird dem Biototyp Nr. 60.60 „Garten“ mit einem Biotopwert von 6 zugeordnet.

Tabelle 5: Naturgut Arten und Biotope - Wertermittlung Planung

Biototyp	Nr.	Biotopwert	Fläche (m ²)	Anzahl	Umfang (cm)	Ökopunkte
Von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	1	202			202
Straße, Weg, Platz	60.20	1	65			65
Garten	60.60	6	56			336
Garten	60.60	6	33			198
Summe			356			801

Die Bewertung im Naturgut Arten und Biotope ergibt für die Planung ca. **801 Ökopunkte**.

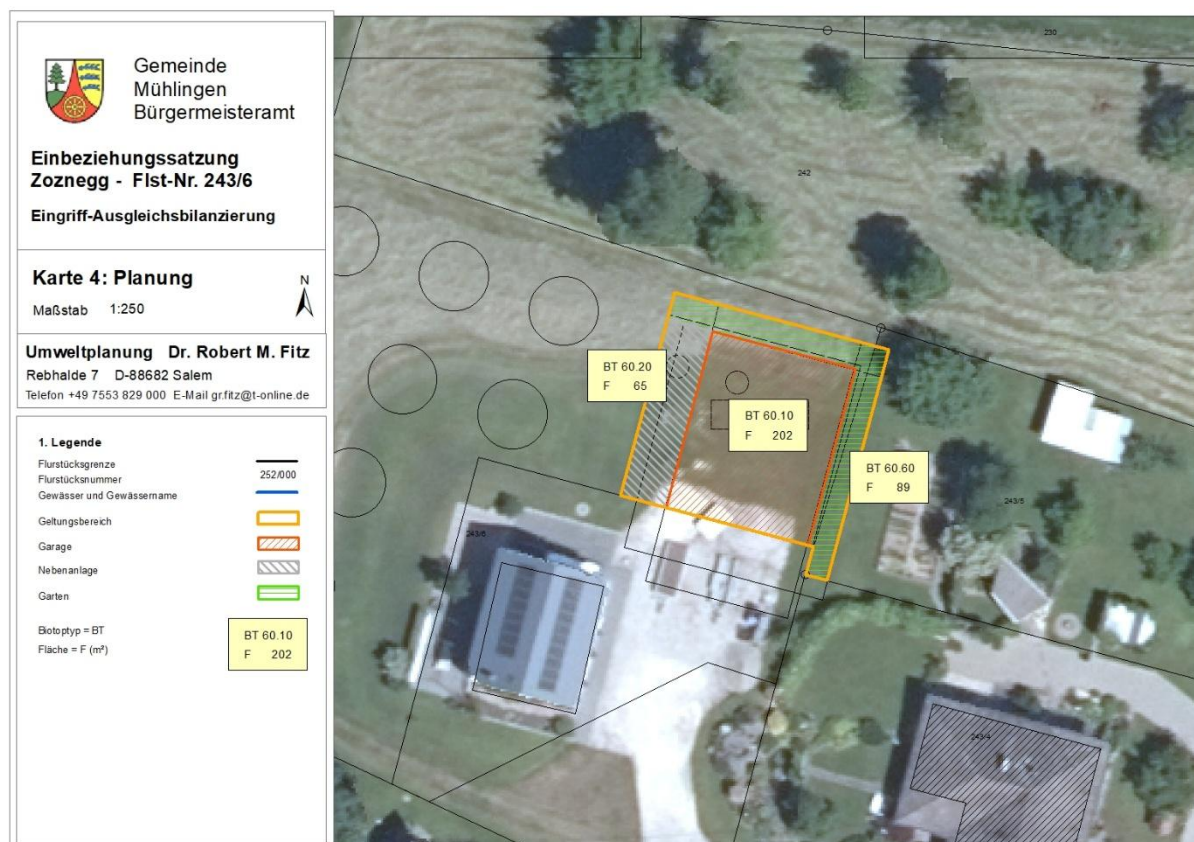


Abbildung 7: Planung zur Darstellung der Biototypen und Flächen im Naturgut Arten und Biotope

6.4.2.3 Bilanz im Naturgut Arten und Biotope

Die Biotopwertdifferenz im Naturgut Arten und Biotope aus Bestand (4.628) / Planung (801) ergibt ein Defizit von ca. **3.827 Ökopunkten**. Dieses Defizit gilt es auszugleichen.

6.5 Gesamtbilanz

Die Biotopwertdifferenz im Naturgut Arten und Biotope ergibt ein Defizit von ca. 3.827 Ökopunkten. Die Wertdifferenz und Kompensationsbedarf im Naturgut Boden beträgt ca. 2.136 Ökopunkte. Der Kompensationsbedarf beträgt somit insgesamt ca. 5.963 Ökopunkte.

Tabelle 6: Gesamtbilanz

	Ökopunkte		
Naturgut	Boden	Biotop	Gesamt
Bestand	2.848	4.628	7.476
Planung	712	801	1.513
Differenz	-2.136	-3.827	-5.963

Das Defizit von 5.963 Ökopunkten ist auszugleichen. Im Geltungsbereich sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich, da die Platzverhältnisse beengt sind. Die erforderlichen Ökopunkte werden bei der Flächenagentur Baden-Württemberg erworben. Ein Angebot liegt hierfür vor.

6.6 Externe Ausgleichsmaßnahme

Von der Flächenagentur Baden-Württemberg wurden Ökopunkte aus dem Maßnahmenkomplex, Aktenzeichen 335.02.056 „Entwicklung von Streuobstwiese, einer Nasswiese und einer Magerwiese“ im Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland“ im Landkreis Konstanz angeboten. Aus diesem Maßnahmenkomplex erfolgt die Zuordnung zu einer Maßnahme aus Aktenzeichen 335.02.056.01 bis 335.02.056.04 „Anlage von Hochstamm-Streuobstwiesen mit extensiv genutztem Grünland“. Dabei entsprechen die erforderlichen 5.963 Ökopunkte einer Fläche von ca. 500 m². Nach der Vertragsvereinbarung zwischen Maßnahmenträger und Vorhabensträger erfolgt eine grundbuchrechtliche bzw. dingliche Sicherung der Ökopunkte. Die genaue flächige Zuordnung erfolgt im Rahmen der dinglichen Sicherung.

Eine Bestandsbewertung der Streuobstwiesen der Maßnahmen, Aktenzeichen 335.02.056.01 bis 335.02.056.04 wurde am 05. August 2024 durchgeführt. Zusätzlich wurde der Maßnahmenträger kontaktiert und weitere Informationen zusammengestellt. Es ist davon auszugehen, dass diese Informationen auch heute noch zutreffen und in den zurückliegenden Monaten vegetationskundlich keine wesentlichen Änderungen erfolgt sind.

7. Zusammenfassung

Für den südöstlichen Teil des Grundstücks existiert eine Abrundungssatzung aus dem Jahr 1979. Im Rahmen der Ergänzungssatzung Flurstück Nr. 243/5 Gemarkung Zoznegg, rechtskräftig seit 27.07.2018, wurde durch Einbeziehung eines Teils des Flurstücks in den Innenbereich der Bau eines Einfamilienhauses und einer Garage mit Zufahrt ermöglicht. Das Einfamilienhaus wurde zwischenzeitlich errichtet. Die Garage soll nun der Unterbringung der umfangreichen Sammlung an historischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen dienen und größer errichtet werden. Im Rahmen der Einbeziehungssatzung „Zoznegg – Flurstück Nr. 243/6 Teil 3“ sollen die Voraussetzungen zur Errichtung einer Garage und einer westlich davon gelegenen befestigten Fläche am Nordostrand des Grundstücks geschaffen werden. Hierzu werden eine Fläche für Garagen und eine Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Die Gemeinde Mühligen hat die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Aufstellung der Satzung im öffentlichen Interesse liegt. Im Rahmen des Verfahrens sind die Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter darzustellen, zu bewerten und auszugleichen. Insbesondere ist auch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die Ortschaft Zoznegg, zur Gemeinde Mühligen gehörend, befindet sich im Süden Baden-Württembergs. Mühligen liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Konstanz (Bodensee). Das Plangebiet "Einbeziehungssatzung Zoznegg Flurstück Nr. 243/6" liegt am südwestlichen Ortsrand von Zoznegg. Im Süden führt die Straße „Zum Wolfholz“ vorbei. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst etwa 356 m² (ca. 0,0356 ha), dabei entfallen ca. 323 m² auf Flurstück Nr. 243/6 und ca. 33 m² auf Flurstück 243/5. Für den Garagenneubau sind in der Einbeziehungssatzung folgende Flächen vorgesehen. Das Baufenster umfasst ca. 267 m². Für Garagen sind ca. 202 m², für Nebenanlagen ca. 65 m² und für Garten ca. 89 m² vorgesehen. Die Grundfläche (GR) von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Nebenanlagen darf 65 m² betragen. Die Grundfläche (GR) von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Garagen darf 202 m² betragen. Die Wandhöhe kann bis zu 4,50 m und die Firsthöhe für Satteldächer kann bis zu 7,50 m betragen. Der Eingriff in die Naturgüter Boden, sowie Arten und Biotope soll durch den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan und im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt. Die Biotopverbundplanung des Landes Baden-Württemberg ist durch den Geltungsbereich nicht betroffen. Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Biotope vorhanden und somit von der Bebauung nicht betroffen.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung wurde am 18.02.2026 eine Relevanzbegehung zur Prüfung der vorhandenen Lebensräume (Habitatpotentialprüfung) durchgeführt. Ziel der Prüfung ist die Vermeidung von Verbotstatbeständen, wie zum Beispiel das Tötungsverbot oder die Zerstörung von Lebensstätten. Die vorhandenen

Biotopstrukturen wurden geprüft, ob sie als Lebensraum für streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse geeignet sind. Der Geltungsbereich wird aktuell als Grünland mit mehrfacher Mahd genutzt. Es sind keine Gehölze oder Saumstrukturen vorhanden. Für Vögel bietet der Geltungsbereich keine Nistmöglichkeiten (Zweig- und Bodenbrüter). Für Fledermäuse sind im Geltungsbereich keine Baumhöhlen oder Leitstrukturen vorhanden. Wegen dem Fehlen von Möglichkeiten zur Eiablage ist das Vorkommen einer Zauneidechsenpopulation im Geltungsbereich unwahrscheinlich. Der Geltungsbereich kann zur Nahrungssuche oder Jagdgebiet genutzt werden. Die vorliegende Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs.1, Nr. 1 bis 4 und Abs. 5 BNatSchG unter Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nicht betroffen sind.

Die Bebauung stellt nach § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da teilweise erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Naturgut Arten und Biotope und das Naturgut Boden entstehen. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können diese auf geringe und nicht erhebliche Auswirkungen reduziert werden.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis: Die Biotopwertdifferenz im Naturgut Arten und Biotope ergibt ein Defizit von ca. 3.827 Ökopunkten. Die Wertdifferenz und Kompensationsbedarf im Naturgut Boden beträgt ca. 2.136 Ökopunkte. Der Kompensationsbedarf beträgt somit insgesamt ca. 5.963 Ökopunkte. Dies gilt es auszugleichen. Im Geltungsbereich sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich. Die erforderlichen Ökopunkte werden bei der Flächenagentur Baden-Württemberg erworben. Ein Angebot liegt hierfür vor. Die erforderlichen Ökopunkte entstammen dem Maßnahmenkomplex, Aktenzeichen 335.02.056 „Entwicklung von Streuobstwiese, einer Nasswiese und einer Magerwiese“ im Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland“ im Landkreis Konstanz. Aus diesem Maßnahmenkomplex erfolgt die Zuordnung zu einer Maßnahme aus Aktenzeichen 335.02.056.01 bis 335.02.056.04 „Anlage von Hochstamm-Streuobstwiesen mit extensiv genutztem Grünland“.

8. Fotodokumentation



Bild 1: Blick nach Norden auf Grünland entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs zu Flurstück Nr. 243/5 (2602187926.JPG)



Bild 2: Blick nach Osten auf Grünland entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs (2602187925.JPG)



Bild 3: Blick nach Süden auf Grünland und Einfamilienhaus entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (2602187904.JPG)



Bild 4: Blick nach Westen auf Grünland entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zu Flurstück Nr. 243/5 (2602187902.JPG)



Bild 5: Blick nach Süden auf Grünland entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs zu Flurstück Nr. 243/5 (2602187903.JPG)



Bild 6: Blick nach Westen auf Grünland außerhalb des Geltungsbereichs Flurstück Nr. 243/6, Fläche zur Pflanzung der Bäume für den Ausgleich (2602187905.JPG)



Bild 7: Blick nach Süden auf Grünland entlang der westlichen Grenze von Flurstück Nr. 243/6, Fläche zur Pflanzung der Bäume für den Ausgleich (2602187907.JPG)



Bild 8: Blick nach Norden auf Grünland Flurstück Nr. 243/6, Fläche zur Pflanzung der Bäume für den Ausgleich (2602187916.JPG)