

# Bebauungsplan „Wohnen am Felde Ost“



## Markt Aislingen



### Entwurf

## Fachbeitrag Umweltprüfung

**Teil I** Vereinfachter  
Umweltbericht

**Teil II** Eingriffsregelung  
Kompensationsbemessung

Planstand: **2. Fassung 30.09.2025, Index A**



**Andreas Görgens**

Andreas Görgens Dipl.Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt ByAK Scoranweg 3  
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35  
Fax: 09072 | 92 21 37  
la.goergens@t-online.de

<b>Inhalt</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Seite</b>
<b>Bebauungsplan „Wohnen am Felde Ost“ Markt Aislingen Umweltprüfung</b>		
<b>Teil I Vereinfachter Umweltbericht mit Relevanzprüfung artenschutzrechtliche Belange</b>	<b>LA Görgens</b>	<b>3-22</b>
<b>Teil II Eingriffsregelung - Kompensationsbemessung</b>	<b>LA Görgens</b>	<b>23-27</b>

**Bebauungsplan „Wohnen am Felde Ost“ Aislingen**  
**Umweltprüfung**  
**Teil I Vereinfachter Umweltbericht mit Relevanzprüfung artenschutzrechtliche Belange**

**Inhaltsverzeichnis**

1 PLANBESCHREIBUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ..... 4

    1.1 NAME UND STATUS DER PLANUNG..... 5

    1.2 ZIELSETZUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG ..... 6

    1.3 INHALTE DES PLANS - GEPLANTE - GEPLANTE NUTZUNGEN ..... 6

    1.4 ÖFFENTLICHE ERSCHLISSUNG..... 7

    1.5 UMWELTBEOZUGENE ERGEBNISSE AUS ÜBERGEORDNETEN ODER VORANGESTELLTEN PLANUNGEN ..... 7

    1.6 UMWELTRELEVANTER BEZUG ZU FACHPLANUNGEN ..... 8

    1.7 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE ..... 10

2 BESTANDSANALYSE UND STATUS-QUO PROGNOSE DER UMWELT ..... 11

    2.1 VORBELASTUNGEN DER UMWELT ..... 11

    2.2 NULL-PROGNOSE ..... 11

3 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN ..... 11

    3.1 VORAUSWAHL DER GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN ..... 11

    3.2 VERGLEICHENDE ALTERNATIVENBEWERTUNG M. BEGRÜNDUNG F. D. ERFOLGTE AUSWAHL DER ALTERNATIVEN ..... 11

4 PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES PLANS ..... 12

    4.1 BAU- UND ANLAGEBEDINGTE WIRKUNGEN ..... 12

    4.2 BETRIEBSBEDINGTE WIRKUNGEN ..... 13

5 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT (EINGRIFFE)..... 14

    5.1 Boden ..... 14

    5.2 Grundwasser ..... 15

    5.3 Oberflächengewässer ..... 15

    5.4 Klima und Luft..... 15

    5.5 Tier- und Pflanzenwelt, Lebensgemeinschaften sowie biologische Vielfalt ..... 16

    5.6 Landschaft ..... 17

6 RELEVANZPRÜFUNG ZUM SPEZIELLEN ARTENSCHUTZ ..... 18

7 AUSWIRKUNGEN AUF DIE BEVÖLKERUNG UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT ..... 19

8 AUSWIRKUNGEN AUF SACHGÜTER UND DAS KULTURELLE ERBE ..... 19

9 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER ..... 19

10 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG D. EINGRIFFSSCHWERPUNKTE U. ABSCHÄTZUNG D. ERHEB. UMWELTFOLGEN ... 20

11 NOTWENDIGER WEITERGEHENDER UNTERSUCHUNGSBEDARF ..... 21

12 HINWEISE ZUM WEITEREN VORGEHEN ..... 21

13 SCHWIERIGKEITEN B. D. ZUSAMMENSTELLUNG D. ERFORDERLICHEN INFORMATIONEN ..... 21

14 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS ..... 21

15 QUELLEN- UND ANLAGENVERZEICHNIS ..... 22

## **Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Es wird im Falle des hier zu entwickelnden Baubauungsplanes mit einer vereinfachter Umweltprüfung Rechnung getragen, da das Vorhaben des BBPLs ein quantitativ kleinstufiges Geltungsgebiet umfasst, die Baufestsetzungen auf geringfügige Bauabsichten abgestellt sind und die Flächeninanspruchnahme auf Raumressourcen unterschwelliger Naturbedeutung greift. Mit reduzierter artenschutzfachlicher Einschätzung und artenschutzrechtlicher Bewertung von Tieren und Pflanzen sowie die verfahrensgebote Behandlung der Eingriffsregelung in Anwendung Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden 2021 - in Einbeziehung der Bayerischen Kompensationsverordnung, wird der Bericht der Umweltprüfung abgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist im Verfahren nicht begründet.

### **1. PLANBESCHREIBUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

**1.1 NAME UND STATUS DER PLANUNG**

<b>Name der Planung:</b> <b>Markt Aislingen – BBPL “ Wohnen am Felde Ost“</b>	
<b>Bereich:</b> Gemarkung Aislingen, Grundstücke Fl.Nrn. 232, 232/1, 232/2 <input checked="" type="checkbox"/> B-Plan <input type="checkbox"/> Satzung nach §§ 34,35 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> FNP-Änderungen veranlasst <input type="checkbox"/> vorhabenbezogener B-Plan	
<b>Datum der (örtlichen) Prüfung:</b> ----	<b>Planungsstand</b>
<b>Verfahren:</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Regelverfahren <input type="checkbox"/> vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB <input type="checkbox"/> beschleunigtes Verfahren § 13a BauGB	Aufstellungsbeschluss: <input checked="" type="checkbox"/> 17.06.2025 Städtebaulicher Entwurf: <input type="checkbox"/> Entwurfsbeschluss: <input type="checkbox"/> Nach FNP dargestellt als: <input checked="" type="checkbox"/> • Flächen dörfliches Wohngebiet
<b>An der Prüfung beteiligte Ämter</b>  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Sonstige ----- <input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<b>Geplante Nutzung</b>  Wohnbebauung • Verdichtung Wohnbebauung am lokalen Ort  <b>Derzeitiger Status</b> <input type="checkbox"/> unbeplanter Innenbereich (§ 35 BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> unbeplanter Außenbereich (§ 35 BauGB) <input type="checkbox"/> rechtskräftiger B-Plan <input checked="" type="checkbox"/> Baubestandsflächen
<b>Fotodokumentation</b>  <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein,  wird angefertigt von: ----  <b>Erforderliche Pläne, Listen</b> (in Anlage)  <input checked="" type="checkbox"/> Lageplan (= Bebauungsplan) <input type="checkbox"/> Luftbild/ Flst.-Nr.-Plan mit überlagerten Daten <input checked="" type="checkbox"/> Nachweis E/A im Umweltbericht und graphische Niederlegung	<b>Zusätzlich vorhandene Pläne</b> (in Anlage)  <input type="checkbox"/> Listen/ Bestandspläne zur Flora <input type="checkbox"/> Listen/ Bestandspläne zur Fauna <input type="checkbox"/> Flächenschutz <input type="checkbox"/> Biotopkartierung <input type="checkbox"/> Artenschutz <input type="checkbox"/> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

## 1.2 ZIELSETZUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

Das Grundareal schließt im Norden an einen rechtskräftigen Bebauungsplan an. Es ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet vorgesehen. Aufgrund der Größe der freien Fläche und der Lage zum bestehenden Dorfkern ist bei dem Arealstandort nicht mehr von einer Baulücke (im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 24 BauGB) auszugehen. Das Gebiet ist somit dem Außenbereich zuzuordnen. Grundsätzlich ist der Außenbereich von Bebauung freizuhalten.

Um eine geordnete Entwicklung am Standort einzuhalten, ist eine Bauleitplanung in Form eines Regelverfahrens nach BauGB einzuleiten.

Ziel ist die baugesetzliche Legitimation zur Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich des angehörigen BBPLs. Im konkreten Falle ist ein Dörfliches Wohngebiet (§5a BauNVO) für baulich ortsangepasste Bauten als geordnete Dorfentwicklung rechtsbindend zu entwickeln bzw. verankern.

## 1.3 INHALTE DES PLANS - GEPLANTE NUTZUNGEN

### Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Im Sinne der zuvor skizzierten Eckpunkte beabsichtigt die Marktgemeinde Aislingen am nordöstlichen Dorfsiedlungsabschluss, auf den Flurflächen 232, 232/1, 232/2 der Gemarkung Aislingen die Nutzung >dörflicher Wohngebietsfläche< bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Der Bereich der Planung wird derzeit von den Grundeigentümer(n) in Teilen als vorhandene eingefriedete Einzelparzelle Einfamilienhaus mit Garten, offenes Grünland in Form einer Schnittwiese und eines randseitig vorhandenen Stadel-/Speicherhauses genutzt.

Südlich, getrennt durch einen Schotterweg, ist ein hoher Hallenneubau gewerblicher Nutzung + westwärts Wohngebäude (Betriebsinhaber) zugeordnet. Nördlich und westlich sind Gartenländer bzw. streuwiesenartige Freiflächen (Obstlagen) angereicht, später Siedlungsbauten der Dorfkernzone Ost. Östlich nach ausgebautem Asphalterschließungsweg ist die freie Feldflur anschlossen. Der Asphaltweg ist mäßig frequentiert.



Abb.1: Fotoaufnahmen LA Görgens 07/2025



Abb. 2: Quelle Bayernatlas 07/2025



**>Landschaftsrahmenplan<**

**Region:**

Region Augsburg  
LK Dillingen a. d. Do.  
Aislingen

Generalisierte Rahmenbedingungen im unmittelbaren Bezug zum Geltungsbereich:

- Natur und Landschaft:  
Natur: keine übergeordneten Marker.

**Landesentwicklungs-  
Programm 2020:**

Generalisierte Rahmenbedingungen im unmittelbaren Bezug zum Geltungsbereich

- LEP:  
Programmatische Aussagen.  
>>> Kreisregionen.  
**Raum mit besonderem Handlungsbedarf.**

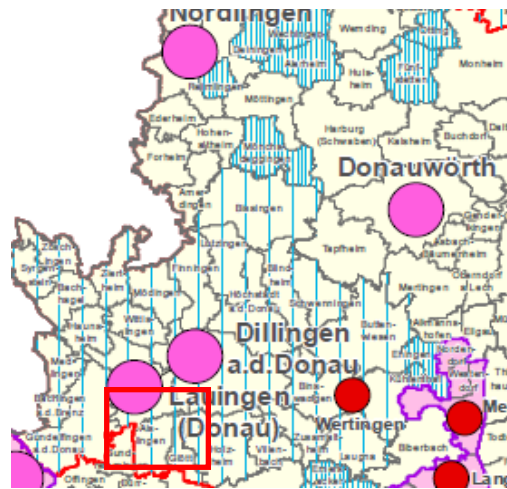


Abb. 4: Ausschnitt Strukturkarte LEP Bayern 2020

**Hinweis Umwelt**

**Kompendium**

**Landschaft: 39 Schwäbisches Donautal**

Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität, LFU Bayern 2011 S. 1-9

**1.6 UMWELTRELEVANTER BEZUG ZU FACHPLANUNGEN**

**Schutz- und Förder-  
Kulissen Umwelt:**

Liegenschaftsbezogen

- Biotopkartierung Flachland:  
Liegenschaftsbezogene Schutzkulisse: keine besonderen Marker.  
Distanzmeldung: keine besonderen Marker.
- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP  
Punkte:  
Keine Marker im Geltungsbereich.  
Fläche:  
Keine Marker im Geltungsbereich.
- Übergeordneter spezieller Arten- und Biotopschutz:  
Fläche:  
Feldvogelkulisse Kiebitz (Vogelkulissen- WMS) Nr. 74285001  
Distanzlage: Flächenraum Donauried nordöstlich Aislingen

- Schutzgebiete:

Internationale SG:

Biosphäre: **Nicht betroffen.**

Natura-2000-Gebiet: **Nicht betroffen.**

Andere SG: **Nicht betroffen.**

Nationale SG:

Nationalpark: **Nicht betroffen.**

Naturpark: NP-00006 Augsburg Westliche Wälder - Distanzlage

Naturschutzgebiet: **Nicht betroffen.**

Landschaftsschutzgebiet: **Nicht betroffen.**

LSG-00417.01 Augsburg Westliche Wälder - Distanzlage

Waldreservat: **Nicht betroffen.**

FFH- und Vogelschutz-Gebiete: **Nicht betroffen.**

- Vertrags- und Widmungsflächen

Ökoflächenkataster: **Keine Marker im Geltungsbereich.**

- Förderprogramme und Abkommen: **Nicht betroffen.**

- Wasserschutzgebiet: **Nicht betroffen i.V. nicht relevant**

- Heilquellschutz: **Nicht zutreffend.**

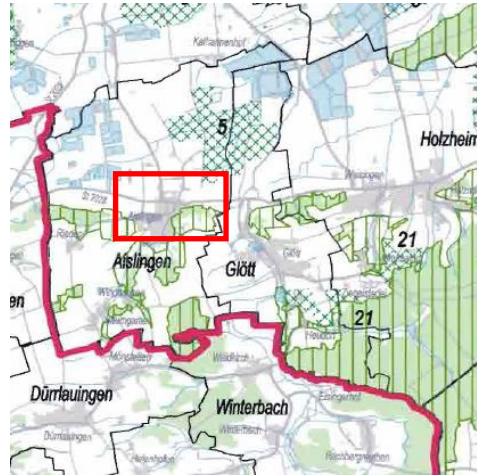


Abb. 5: Ausschnitt RP der Region 9 Augsburg Karte Natur und Landschaft

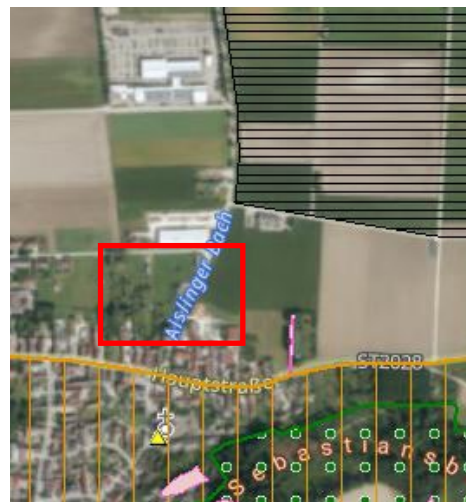


Abb. 9: Ausschnitt Aislingen, Quelle Bayernatlas Themenabfrage Umwelt Juli 2025



## 2. BESTANDSANALYSE UND STATUS-QUO PROGNOSE DER UMWELT

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale des Lokalortes, die möglicherweise oder womöglich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen bis geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7, a) bis i), beschrieben.

**Es sind ländlich-ortsräumlich typische Dorfrandbilder mit siedlungsdynamischen Entwicklungen gegeben.**

Spezifische Merkmale am unmittelbaren Teilraum Ortslage Nordost Markt Aislingen:

- Einzelteilige eingestreute Neubauten maßgeblich für Wohnen, Stadel oder (landbauliche) Gerätehäuser
- Zwischengestellte Freiflächen in Form von Grünland Wiesen und oder Streuobstwiesen.
- Subsumierte Hecken oder Einzelgehölze.
- Zersiedlungsbildungen an ortsrandvorgezogener Stelle i. F. v. Gewerbe- und Industriebauten (Hallen).
- Mehr oder weniger belastete Naturgüter, gestörte Biotopfunktionen, beschränkte Artendiversität
- Gestörtes Landschaftsbild.

### 2.1 VORBELASTUNGEN DER UMWELT

a.) Auf Teilen des Plangebietes darf nutzungsbedingt von regelmäßiger Nährstoffzufuhr und ggf. Herbizid- und Pestizidanwendungen und somit von teilweise umweltbelastenden Stoffeinträgen ausgegangen werden.

b.) Altlasten  ja  Verdachtsfläche  nicht bekannt

Art der Altlast/ Verdachtsfläche	Baugrunduntersuchung (ja, nein, wird vorgenommen durch)
---	---

c.) weitere Vorbelastungen  nein  ja  wenn ja, Kategorie.....

### 2.2 NULL-PROGNOSE

ENTWICKLUNG DER UMWELT BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLANS

**Kurzfristig:** Aktuell ist davon auszugehen, dass ohne eine geänderte bauliche Nutzung die überplanten Flächen weiterhin als Grünland erhalten bleiben.

**Mittelfristig:** Im Falle einer Nutzungsauffassung würde die Fläche mit der Zeit verbuschen. Es würden sich Krautgesellschaften und Pioniergehölze wie Weiden, Birken und Ruderalgesellschaften sowie Neophyten einstellen.

**Langfristig:** Es würde eine Entwicklung zum laubdominierten Mischwald stattfinden, der den Klimaxzustand darstellt.

## 3. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

### 3.1 VORAUSWAHL DER GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN

Keine, vorhabenbedingt.

### 3.2 VERGLEICHENDE ALTERNATIVENBEWERTUNG MIT BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERFOLGTE AUSWAHL DER ALTERNATIVEN

Keine, vorhabenbedingt.

#### 4. PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES PLANS

##### Prognose von vorhabenbedingten Eingriffen auf die Schutzgüter der Umwelt und Gesundheit der Bevölkerung

4.1 BAU- UND ANLAGEBEDINGTE WIRKUNGEN*	+ Beeinträchtigungen**				
	Ver- besser- ung	wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung ( <i>absolute Größe beachten</i> )			x		
Versiegelung, Überbauung ( <i>absolute Größe und GRZ beachten</i> )			x		
Reliefveränderung ( <i>Flächengröße, Aufmaß, Einschnitte</i> )		x			
Entnahmestellen, Abgrabungen		x	(x)		
Lager, Deponien, Aufschüttungen		x			
Dammbauten, Überbrückung		x			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase		x	(x)		
Vegetationsentfernung(Baumschicht)		x			
Vegetationsentfernung(Krautschicht)			x		
Gewässer (Verlegung / Ausbau, Entfernung)		x			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen		x			
Grundwasser (Stau, Absenkung,) Entwässerung		x			
Verschattung		x			
Ein- und Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen			(x)		
Schädigung des Landschaftsbildes, der Landschaftskulisse		x			
Beeinträchtigung von Sichtbezügen, Horizonteinengung		x			

\* Beurteilung im Vergleich zum bestehenden Zustand: Zeitspanne: (vorübergehend, dauerhaft); räumlicher Umfang (groß, klein, relative Größe zur Umgebung) und topographische Lage beachten; Intensität, Art und Stärke der Wirkungen (punktuell, großflächig, lokal wirkend) berücksichtigen.

\*\* Beeinträchtigungen: „mittel“ bedeutet, dass ein begründeter Verdacht für eine erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigung besteht; „hoch“ bedeutet, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten ist. Zwei Kreuze xx in Spalte „hoch“ bedeutet „sehr hoch“

4.2 BETRIEBSBEDINGTE WIRKUNGEN*	+ Beeinträchtigungen** -				
	Verbesserung	wahrscheinl. keine	gering	mittel	hoch
Lagern von Gütern u. betriebsbedingten Abfällen		x			
Verkehr: Erzeugung, Umlenkung		x			
Verkehr: ÖPNV Anbindung		x			
Deponie, Rotte		x			
Nähr- und Schadstoffeintrag			(x)		
Einbringung fremder Arten (Neophyten, Neozoen)		x			
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Wasserdampf		x			
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall		x			
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm		x	(x)		
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme			(x)		

### Lärm

Gebietstypik nach BauNVO : ---

Prognose: sind Lärmprobleme bzw. Grenzwertüberschreitungen zu erwarten?

Ja / wahrschl. [ ], Nein [x], sind kumulative Effekte zu erwarten [ ];

### Abgase, partikelgebundene Luftschadstoffe und Stäube (Lufthygiene)

Gebietstypik nach BauNVO : ---

Prognose: sind lufthygienische Belastungen oder Grenzwertüberschreitungen zu erwarten?

Ja / wahrschl. [ ], Nein [x], sind kumulative Effekte zu erwarten [ ];

### Licht, Beleuchtung

Sind problematische Beleuchtungen in der Nähe von Gewässern, Wald und Gehölzen zu erwarten durch, z.B. Flutlichtanlagen, Fassadenstrahler, Werbeanlagen, größere Verkehrsbeleuchtung, Lichtbänder?

Ja / wahrschl. [ ], Nein [x], sind kumulative Effekte zu erwarten [ ];

[ ] Emissionen / Immissionen Licht im üblichen Rahmen der Ereignisse.

[x] Empfehlung: Straßenleuchten mit insektenfreundlichem Lichtspektrum mit geringer Anlockwirkung zu konzipieren.

### Strahlung, elektromagnetische Felder

Sind nennenswerte Beeinträchtigungen zu erwarten?

[ ] bestehende Freileitungen,

[ ] Mobilfunkantennen vorhanden,

[ ] Mobilfunksendeanlagen in Planung/ Prüfung

[x] Unerheblich.

### Wirkungen auf angrenzende Gebiete

Ja / wahrschl. [ ], Nein [x], sind kumulative Effekte zu erwarten [ ];

**5. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT (EINGRIFFE)**

***Begriffserläuterung: Erheblichkeit und Nachhaltigkeit***  
 Bei der Beurteilung der **Erheblichkeit** sind der **räumliche Umfang** und insbesondere die **Intensität** der Beeinträchtigungen entscheidend. Für die zu prüfenden Schutzgüter gibt es unterschiedliche Verfahren, Richt- und Schwellenwerte. Dieser Ermessensspielraum muss gutachterlich nachvollziehbar verbal-argumentativ bewältigt werden. Die Prüfung der **Nachhaltigkeit** stellt auf die **zeitliche Dauer** der Beeinträchtigung ab. Als Konventionsvorschlag für nachhaltige Beeinträchtigungen steht seit dem LANA-Gutachten zur Eingriffsregelung (KIEMSTEDT et al. 1996) ein Zeithorizont von mindestens **5 Jahren** im Raum.

***Hinweis zur Eingriffsbestimmung:***  
 Um die Entscheidungs-kaskade (Vermeidung, Verminderung, Kompensation mit Ausgleich und Ersatz) gemäß § 1a BauGB und §§ 13-19 BNatSchG in Gang zu setzen, müssen folgende beide Hauptaspekte **gleichzeitig** erfüllt sein:

- Mit dem Vorhaben muss eine Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche verbunden sein
- und diese Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver- besser- ung	wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
<b>5.1 Boden</b>					
Speicher, Filter, Puffer für Schadstoffe / Stoffumwandlungseigenschaften		<b>x</b>	<b>(x)</b>		
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf / Nährstoffkreislauf		<b>x</b>			
Standort u. Lebensraum für Bodenorganismen, Pflanzen, Tiere, Mensch		<b>x</b>	<b>(x)</b>		
Natur- und landschaftsgeschichtliche Urkunde und Archiv		<b>x</b>			
Rohstofflagerstätte, Kulturpflanzen, Nutzung für Lebensmittelproduktion		<b>x</b>			
Störung besonderer - lokal / regional bedeutende – und/oder empfindlicher Bodenarten bzw. -typen		<b>x</b>			
Kommentar: Die Bodenfunktionen werden durch geplante Bauentwicklungen teilentwertet bzw. in Teilen der Baukörperflächen mehrheitlich funktionsunterbunden. Boden ist nicht reproduzierbar. Mit der Inanspruchnahme von Boden muss sorgsam umgegangen werden. Versiegelungen sind zu begrenzen. Oberflächen außerhalb der Bauten sind in entsiegelnder Bauweise zu fassen oder zu dauerhaft zu begrünen.					

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver- besser- ung	wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
<b>5.2 Grundwasser</b>					
Grundwassertendenz (Auswirkung und Beeinflussung)		x			
Neubildung		x	(x)		
Dynamik (Strömung, Flurabstand, zeitl. Regime)		x			
Qualität (Schadstoff- und Nährstoffarmut)		x			
Kommentar: In Einschätzung auf verfügbare hydrogeographische und hydrologische Eckdaten ist der Abstand zum Grundwasser als unproblematisch einordnen. Hinsichtlich baulicher Entwicklung ist nicht von einer außerordentlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auszugehen. Oberflächen außerhalb der Bauten sind in entsiegelnder Bauweise zu fassen oder zu dauerhaft zu begrünen.					
<b>5.3 Oberflächengewässer</b>					
Bezeichnung / Name(n)					
Gewässermorphologie (Längs-/ Querprofil, Ufer)		x			
Dynamik (Strömung, Hochwasser, Abflussregime, Erosion, Akkumulation)		x			
Wasserqualität (Schadstoff- und Nährstoffarmut)		x			
Regenwasserrückhaltung, Retention in der Aue		x			
Kommentar: Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer. Geländewasserhaltung und Retention werden nicht negativ beeinträchtigt.					
<b>5.4 Klima und Luft</b>					
Kaltluftentstehung, -abfluss, -strömungen		x	(x)		
Lufthygiene (Durchlüftung v. Wohnquartieren, Luftfeuchte, Temperatur)		x	(x)		
Luftqualität (Staub- und Schadstoffe)		x			
Örtliche Windrichtungen und -stärken		x			
Besonnung und Reflexion (Temperatur, Bioklima)		x			
Kommentar: Da keine Veränderung des Reliefs erzeugt wird, aber vertikale Baukörper gestellt werden, ist eine geänderte Luftaustauschbeziehung zu den Nebenflächen möglich. Auf Mikroklimaebene sind keine oder eher leichte Effekte (Temperaturerwärmung, Verdunstungsstörung, gestörte Kaltluftbildung) denkbar, sollten über Grünbereiche zwischen den Bebauungen gepuffert bleiben/werden. Räumliche klimatische Wechselbeziehungen sollten substantiell nicht übermäßig belastend wirken.					

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen* -				
	Ver- besser- ung	wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
<b>5.5 Tier- und Pflanzenwelt, Lebensgemeinschaften sowie biologische Vielfalt</b>					
<p><i>*Schutzwürdige, bzw. naturschutzfachlich wertbestimmende Arten sind solche, die stellvertretend für andere Arten als <u>Indikatoren</u> für bestimmte Lebensraumbedingungen (Größe, Qualität, Vernetzung) stehen und <u>biotoptypisch</u> sind z.B. Storch für kleintierreiche Feuchtgebiete; Feldlerche für nahrungs-reiche großflächige Wirtschaftswiesen [mit spätem Mahdtermin] und Äcker mit Ackerrandstreifen, Kammmolch für artenreiche besonnte Stillgewässer mit Unterwasser- und Röhrichtvegetation und umgebenden extensiv genutzten Brachen, Wiesen und Gehölzstrukturen als Landhabitats. Schutzwürdig können Arten auch auf Grund ihrer Funktion als <u>Leit- oder Zielart</u> im Ökosystem, ihrer <u>Seltenheit</u>, ihrer <u>Gefährdung</u> und aufgrund ihrer <u>großen Population</u> im überörtlichen Vergleich sein. Als Bewertungskriterium bzw. Referenz werden die Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie und die Arten der europäischen Vogelschutzrichtlinie gesetzt.</i></p> <p>Erstauswahl nach: ● Arteninformation LfU Bayern – Vorkommen im LK GZ – fortlaufende Kartierung. ● Arteninformation LfU Bayern Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).</p>					
Pflanzenarten Gruppe / Flora: 1 (Moose, Flechten, Algen)		x			
Pflanzenarten Gruppe / Flora: 2 (höhere Pflanzen)		x			
Pflanzengesellschaften / Vegetation: 1 (Wasser, Boden, Krautschicht)			x		
Pflanzengesellschaften / Vegetation: 2 (Strauch- und Baumschicht)		x			
Tierarten Gruppe: 1 Säugetiere (Spezies)		x	(x)		
Tierarten Gruppe: 2 Vögel (Spezies)		x	(x)		
Tierarten Gruppe: 3 Kriechtiere, Lurche (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 4 Fische und Rundmäuler (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 5 Insekten Käfer, Libellen, Schmetterlinge (Spezies)		x	(x)		
Tierarten Gruppe: 6 Weichtiere (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 7 Sonstige (Spezies)		x			
elementare Lebensräume und Biotopkomplexe (ökosystemare topographische Einheiten):		x			
<p>Kommentar LA Görgens: Es ist davon auszugehen, dass allgemeine und spezifische Interaktionen von Arten, innerhalb der anstehenden erweiterten Habitaträume wirken und die generellen ökofunktionalen Fähigkeiten am Ort substantiell funktionieren. Diese Verallgemeinerung ist auf einer gutachterlich geschätzten niedrigen Schwelle fußend. Die Fläche ist aufgrund Ausprägung als offene Wiesenfläche, mit Ausnahme eines Apfelbaumes, vegetationsarm. Flora - Biotopwertbeurteilung: ● Fläche(n) der grünlandbaulichen Nutzung in Form einer extensiven Mähwiese, mit typischen Leitpflanzen einer fett-mageren Mähwiese: - Pflanzensoziologie <i>Rumpfgesellschaften der Arrhenatheretalia</i>, nährstoffanzeigende und magerkeitshinweisende Zeigerpflanzen, vermutlich mäßige umweltbelastende Stoffeinträge. ● Schottrige Anwandwege und asphaltierte Anbindungen: - Bodenversiegelung, Bodenverdichtung, Stoffeinträge, niedrige randseitige und zwischen der Fahrspur angesiedelte Feldwegvegetationen nur an Schotterstellen möglich (kaum evident), dürrtiges Potential zur Artenvielfalt. ● Geschlossene Hausbauten, nicht offenstehender massiver Stadelbau: - Gartenanlage mit Ziercharakter - negative Potentiale für gebäudegebundene Spezies. Fauna: ● Eine Artenaufnahme im KJ 2025 wird aufgrund der „wenigen Habitatgegebenheiten“ für unnötig gehalten.</p>					

**Beurteilung:**  
 Die Errichtung von wenigen Wohnbauten als Standraumverdichtung mittels lokaler Bebauung dürfte zu keinem Verlust an Reproduktionsraum oder Fortpflanzungsstätten führen. Vorhandene Populationen, vermutlich dem Benehmen nach Generalisten (d.V.n. i.d.R. besiedlungsfolgende Vögel der Garten- und Grünanlagen / ländlicher Siedlungen) können auf Nebenflächen quantitativ und qualitativ zurückgreifen.  
 Generell ist dem Flächenaufkommen eine Nahrungsquellfunktion beizumessen. Diese kann jedoch durch Nebenraumbereiche bei Teilentwertung im Geltungsbereich aufgefangen werden. Biodiversitätsfördernde Kleinstrukturen gartenbaulich gestalteter Flächen können aktiv bereichernd wirken. Niederwildfreundliche Geländeeinfriedungen sind obligat. Die Liegenschaftseigner können durch Anbringen von künstlichen Brutstätten, insbesondere Vogel-, Fledermaus- und Bilchkasten, Wildbienen-/Insektenhotels, u.a. Naturhilfen anbieten. Eine naturgartenbauliche Bewirtschaftungsform >grüner Zonen< ist zu fördern. Eine Nichteinfriedung der Flächenanteile (insbesondere Ausgleichssegment) käme einem Artenaustausch gelegen.

Deziierte Aufstellungen gegebenenfalls auf gesondertem Blatt	ja [ ], nein [x].
Lageplan von Artenvorkommen und Biotopen [nachrichtlich verzeichnet]	ja [ ], nein [x].

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver- besser- ung	Wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
<b>5.6 Landschaft</b>					
Eigenart des Landschafts- / Ortsbildes		<b>x</b>	<b>(x)</b>		
Landschaftstypische Ortsrandgestaltung		<b>x</b>	<b>(x)</b>		
Vielfalt und strukturelle Natürlichkeit		<b>x</b>			
Sicht- und Freiraumbezüge		<b>x</b>			
Zugänglichkeit, Betretbarkeit		<b>x</b>			
Erlebbarkeit von Landschaftsräumen		<b>x</b>			
Naherholung, Erlebnis- und Naturerfahrungsraum		<b>x</b>			
Historische Kontinuität		<b>x</b>			
Prägende Einzelschöpfungen (z.B. Bäume)		<b>x</b>			
Kommentar: Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch beabsichtige zusätzliche Wohnbebauung in kleingliedriger Ergänzung ist aufgrund der Gegebenheiten spezifischen Lage nicht anzunehmen. Bestehende nahe dominante Hallenbauten (gewerblicher und industrieller Prägung) sind landschaftsbildlich vorbelastend. Mittels Eingrünungsbindung durch Pflanzung nach Festsetzungen des BBPLs ist eine Minimierung der vagen Landschaftsbildbeeinflussung verpflichtend.					

## 6. RELEVANZPRÜFUNG ZUM SPEZIELLEN ARTENSCHUTZ

- Allgemeine Bedeutung des Planraumes

Der für geringschwellige Bebauung überplante Bereich umfasst ein Wohnbestandsgebäude (Einfamilienhaus) neuzeitlicher Prägung mit umgrenzendem Garten, eine offene grünlandgenutzte Raumfläche, mehrheitlich als extensive Mahdwiese bewirtschaftet. Ein Einzelbau eines mittelalten Hochstammes Kulturapfel ist innewohnend. Am nordöstlichen Eck ist ein älteres gepflegtes Stadel- bzw. Lagerhaus angestellt. Die Vorzone ist mit geschotterter Oberfläche ausgestaltet.

Beiden existenten Baulichkeiten wird keine Habitatqualität für Säugetiere, in besonderer Abschätzung auf Fledermäuse, zu gemessen.

Nördlich und östlich säumen Anwand- bzw. sekundäre asphaltierte Verbindungswege den Geltungsraum. Nördlich sind Siedlungsbauten mit zunehmender Verdichtung zum Dorfkern verortet. Diese und die westlichen Nachbarräume sind mit Ausläufern von Streuobstwiesen, selten in krautgartenähnlicher Gestalt, geformt.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind nach Sichtung und Einschätzung des Gutachters von zurückgestellter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schutzgebiete:

FFH-Gebiete, SPA-Gebiete sowie weitere ausgewiesene Schutzgebietes des Naturschutzes existieren auf dem beplanten Standort nicht, in vergleichsweise mittlerer Distanz ist die Feldvogelschutzkulisse Kiebitz nordöstlich von Aislingen anstehend.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützter Biotope:

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine amtlich kartierten Biotopflächen nach Art.23 BayNatSchG / §30 BNatSchG vorhanden. Eine Betroffenheit gesetzlich geschützte Biotop oder in der Biotopkartierung erfasste Biotope sind werden durch die Gebietsausweisung nicht erzeugt.

- Flächen ohne umweltrelevante Restriktionen

Unitäres Merkmal sind bewirtschaftete Flächennutzung mit unterschiedlichem anthropogenen Zugriff. D.h. die Prägung in Bewirtschaftungsintensität ist auf bautennahe Einheiten groß, die Wiesenlandzone wird mäßig extensiv behandelt. Im Planraum befinden sich keine Gehölze bzw. höher entwickelte Vegetationen, abgesehen auf Kulturpflanzungen der Gartenlage und eines Einzelgehölzes Apfelbaum. Auf die Standorte sind Stoffeinträge gartenlandlicher oder verkehrsbedingter Art fortlaufend und beeinflussend gegeben. Die Hauptfläche besitzt aufgrund ihrer wenig Strukturwerte untergeordnete Habitatqualität. Verdachtspunkte auf floristisch und faunistisch interessanten Vorkommen an sensiblen und/oder gefährdeten Arten dürfen nach Taxonomie zum Standort als auch im Rahmen einer Relevanzbegehung im Juli 2025 ausgesondert bleiben.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten, weiterhin erhalten bleibt. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich artenbezogen um eine mehr oder weniger offene extensiv gehaltene Wiesenzone, plus Wohnbauhaus mit Garten und einer landbaulichen Stadelanlage.

Offenkundig sind die Störungsquellen/-belastungen unmittelbarer benachbarter industriecharakterlicher Hallen- und Gewerbekomplexe mit entsprechendem Nutzungslasten, als auch die verkehrliche Anbindungskapazitäten.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Plangebietsfläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

In Bewertung des Standortes und den Erkenntnissen einer Relevanzbegehung wird für kritische Säugetierarten das Potential am Standort als sekundär eingestuft. Gelegentlicher Zugriff könnte bei Standortwechsel oder bei Nahrungssuche zutreffen. Bei Wandlung der aktuellen Nutzung und der Neuformung des Geländes werden Arten mutmaßlich auf die Nebenflächen ausweichen oder adaptierte Teilaspekte mit beförderter Biodiversität entstehen, annehmen.

Für prüfbare Artengruppen ist der Standort kein relevanter Lebensraum.

### Gutachterliches Fazit:

- Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten Arten gemäß §44 BNatSchG ist nicht gegeben.

→ Eine Gefährdung von Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, sollte auf Sicht der Lebensraumausstattung und der in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehenden Ausweichlebensräume nicht in Gang gesetzt werden.

<b>Einstufung der Erheblichkeit zum speziellen Artenschutz</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>baubedingte Auswirkungen</b>	<b>anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>betriebsbedingte Auswirkungen</b>
Flora / Fauna	unerheblich	unerheblich	unerheblich

→ Der Bebauungsplan ist aus artenschutzrechtlicher Sicht beschlussfähig.

## **7. AUSWIRKUNGEN AUF DIE BEVÖLKERUNG UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT**

### **Wohnen**

Nicht zutreffend.

### **Arbeiten**

Nicht zutreffend.

### **Freizeit und Erholung**

Nicht zutreffend.

## **8. AUSWIRKUNGEN AUF SACHGÜTER UND DAS KULTURELLE ERBE**

### **Land- und Forstwirtschaft**

Nicht zutreffend.

### **Kulturelles Erbe, Denkmäler, historische Besonderheiten, archäologische Schätze**

Im mittelbaren Geltungsbereich des geplanten Baugebietes sind Bodendenkmalbereiche und ggf. Bodendenkmalverdachtsflächen angegeben.

Gesetzlicher Auftrag der Denkmalpflege ist es, die Bodendenkmäler zu erhalten und vor Zerstörung zu bewahren. Wo Bauvorhaben und Planungsziele auf Bodendenkmäler treffen, können denkmal-pflegerische Interessenkonflikte entstehen.

Nach Sachlage sind möglicherweise erforderliche denkmalrechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse, etc. bei zuständigen Gebietsreferaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen.

## **9. WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER**

Nicht zutreffend.

## 10. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER EINGRIFFSSCHWERPUNKTE UND ABSCHÄTZUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTFOLGEN

### Klassifikation der Gesamtwirkung des Vorhabens

- Im Vergleich zur jetzigen Nutzung sind, trotz gewisser Eingriffe, mittelfristig Verbesserungen der Funktionen von Natur- und Landschaft und/oder der Erholungsqualität zu erwarten.
- Es sind keine erheblichen bzw. relativ kleine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Wirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind unerheblich.**
- Es sind symptomatische Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Auswirkungen auf Mensch und Gesellschaft verhalten sich unmerklich.
- Es sind Beeinträchtigungen der Umwelt und Wirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung zu erwarten und im weiteren Verlauf des Planungsprozesses durch entsprechend fachgutachterliche Untersuchungen aufzuarbeiten.
- Es sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die...
  - planungsrechtlich der Eingriffsregelung nach §§ 14-19 BNatSchG und § 1a BauGB „umweltschützende Belange in der Abwägung“ unterliegen.
  - geschützte Lebensräume und Artenvorkommen negativ beeinträchtigen können (BArtSchV, Biotop- und Schutzgebiete nach BayNatSchG).

## 11. NOTWENDIGER WEITERGEHENDER UNTERSUCHUNGSBEDARF

Nicht erforderlich.

## 12. HINWEISE ZUM WEITEREN VORGEHEN

### Bebauungsplan Markt Aislingen „Wohnen am Felde Ost“

Durch: Burger ● Blatter GbR  
Andreas Görgens  
Freier Landschaftsarchitekt BYAK Dipl.-Ing. (TU)  
Wann: 15.07.2025  
(siehe Verfahrensvorlage zur Bauleitplanung).  
Fortschreibung: 2025 | 2. Fassung 30.09.2025, Index A

Von Seiten des Marktes Aislingen ist vorgesehen, die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 2025 durchzuführen.

## 13. SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN INFORMATIONEN

Nicht zutreffend.

## 14. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB sind die erforderlichen Angaben des Umweltberichts in einer Zusammenfassung in Kurzform darzulegen:

Durch angestrebte bauliche Entwicklungen sind insgesamt keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Naturgüter werden aufgrund der überschaubaren Bauentwicklungen nicht ungebührlich belastet.

Die erwogene bauliche Verdichtung am Ort ist als lösbare dörfliche Entwicklung akzeptabel, zumal am Ort erhebliche visuelle Ballaste durch gewerblich-industrielle Hallenbauten dominieren. Zuzügliche geringe Wohnbauergänzungen belasten effektiv gesehen das lokale Ortsgefüge eher kaum.

Im Zuge der Ermittlung der Ausgleichskompensation mittels „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021)“ wurde eine Flächeneinheit von **1.373,0 m<sup>2</sup>** als Kompensationsbedarf ermittelt. Die Ausgleichsverpflichtung wird am Ort der geplanten Maßnahme nach Darlegung Umweltprüfung Teil II Eingriffsregelung - Kompensationsbemessung im Umweltbericht vollzogen und rechtlich gesichert formuliert.

Nach Einschätzung auf die Belange und Auswirkungen auf die Naturgüter sollte ein bezüglicher Bebauungsplan im Grunde mit dem Umweltschutz vertretbar sein.



**Bebauungsplan „Wohnen am Feldle Ost“ Aislingen**  
**Umweltprüfung**  
**Teil II**  
**Eingriffsregelung - Kompensationsbemessung**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Eingriffsregelung - Kompensationsbemessung.....	24
2	Kompensation in Maßnahmenbeschreibung.....	27

# 1 Eingriffsregelung – Kompensationsbemessung


In der Ermittlung Bezugsquantität Kompensation ist der Bemessungsraum Bauungsplan Markt Aislingen „Wohnen am Felde Ost“ abgegrenzt als auch definiert.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz müssen *erhebliche* Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig vermieden und nachrangig durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Bayerische Kompensationsverordnung konkretisiert diese bundesgesetzlichen Regelungen und stellt eine bayernweit einheitliche Anwendungspraxis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar.

Seit Dezember 2021 hat der Freistaat Bayern in der Bauleitplanung mit dem erneuerten Leitfaden “Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung” (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 12/2021) die Möglichkeit geschaffen, ein Wertpunktesystem mit der Bayerischen Kompensationsverordnung anzuwenden.

## Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung Gebietsbetrachtung:

<p><b>Geltung BBPL</b> 7.478,25 m<sup>2</sup></p> <p><b>Flächenbilanz</b> Geltungsbereich (akt. Außenbereich i.S.d. § 34 BauGB) effektive Bilanz -Fläche EBF netto Fläche relevante Vorhaben – bedingte Eingriffsfläche</p> <p><b>Ausgangswert</b> Bilanzierungsansatz GRZ 0,4</p>	<p><b>Nachweis</b> Übersicht</p>  <p>Ausschnitt Geltungsbereich BBPL Stand 30.09.2025 Index A in Flächen</p>	<p><b>Flächenbilanz EFB</b> BBPL „Wohnen am Felde Ost“ Markt Aislingen 2025</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Eingriffsniederlegung Bilanzraum</th> <th style="text-align: right;">m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Flächenansatz mit Eingriff</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2.408,00</b></td> </tr> <tr> <td> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #ccc 2px, #ccc 4px); border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div>                     Bilanzraum zu wertende Eingriffsfläche                 </div> </td> <td style="text-align: right;">1.576,00</td> </tr> <tr> <td>Flächen mit Eingriffsbetrachtung nach Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft -2021-</td> <td style="text-align: right;">832,00</td> </tr> <tr> <td><b>Flächenansatz ohne Eingriff</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1.806,90</b></td> </tr> <tr> <td> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div>                     bestehendes Haus, Stadelbauwerk; Bestand &gt;&gt; "älteres Baurecht geltend"                 </div> </td> <td style="text-align: right;">568,25</td> </tr> <tr> <td> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background: radial-gradient(circle, #ccc 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div>                     Garten Einfamilienwohnbau, Erhalt Schotterung vor Stadelbau &gt;&gt; "älteres Baurecht geltend"                 </div> </td> <td style="text-align: right;">1.238,65</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>M 1 : 1000 / ag</b> 15.07.2025 2. Fassung 30.09.2025, Index A</p> <div style="text-align: right; font-size: small;">                 Dipl.-Ing. (TU) Freier Landschaftsarchitekt Seemannweg 3 D-88615 Lauingen Telefon 09072 / 922135 Telefax 09072 / 922137 E-Mail L.A.Goergens@freibio.de             </div>	Eingriffsniederlegung Bilanzraum	m <sup>2</sup>	<b>Flächenansatz mit Eingriff</b>	<b>2.408,00</b>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #ccc 2px, #ccc 4px); border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div>                     Bilanzraum zu wertende Eingriffsfläche                 </div>	1.576,00	Flächen mit Eingriffsbetrachtung nach Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft -2021-	832,00	<b>Flächenansatz ohne Eingriff</b>	<b>1.806,90</b>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div>                     bestehendes Haus, Stadelbauwerk; Bestand &gt;&gt; "älteres Baurecht geltend"                 </div>	568,25	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background: radial-gradient(circle, #ccc 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div>                     Garten Einfamilienwohnbau, Erhalt Schotterung vor Stadelbau &gt;&gt; "älteres Baurecht geltend"                 </div>	1.238,65
Eingriffsniederlegung Bilanzraum	m <sup>2</sup>															
<b>Flächenansatz mit Eingriff</b>	<b>2.408,00</b>															
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #ccc 2px, #ccc 4px); border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div>                     Bilanzraum zu wertende Eingriffsfläche                 </div>	1.576,00															
Flächen mit Eingriffsbetrachtung nach Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft -2021-	832,00															
<b>Flächenansatz ohne Eingriff</b>	<b>1.806,90</b>															
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ccc; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div>                     bestehendes Haus, Stadelbauwerk; Bestand &gt;&gt; "älteres Baurecht geltend"                 </div>	568,25															
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background: radial-gradient(circle, #ccc 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div>                     Garten Einfamilienwohnbau, Erhalt Schotterung vor Stadelbau &gt;&gt; "älteres Baurecht geltend"                 </div>	1.238,65															

EFB 2.408,00 m<sup>2</sup>

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume  
Eingriff:**

**Tabelle A**

Umgriff EBZ BBPL „Wohnen am Felde Ost“ Markt Aislingen 2025

7.478,25 m; GRZ 0,4; EBF 2.408,00 m2

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Siedlungsbereiche, inkl. typischer Freiräume, ohne höhere Vegetationen <b>BNT geringer Bedeutung</b> [Biotoptypen] - Anlage 1 Liste 1a, - Tabelle 5 Leitfaden 2021	2.408,00	3	0,4	2.889,60
<b>Summe</b>	2.408,00			<b>2.889,60</b>
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Bezugnahme - Tabelle 2.2 Leitfaden 2021  Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.		Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 5 %	
<b>Summe</b> (max. 20%) <b>2.889,5 * 5 %</b>			<b>5 %</b>	
<b>Reduzierungswert</b> Punkte durch Festsetzungen im BBPL in Rundung <b>./.</b>			<b>./.</b> <b>144,60</b>	
<b>Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten</b>				<b>2.745,00</b>

**Ermittlung der Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume**

**Ausgleich:**

**Tabelle B**

Ausgleich im Flurstück Fl.Nr. 232|1 und 232|2 (anteilige Teilflächen), Gemarkung Aislingen M-1

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G212	mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	8	B432	Streuobst-Bestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, alte Ausbildung Bestandsalter ≥25 J	10	1.373,00	2	–	2.746
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>2.746</b>
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang <a href="#">Tabelle B</a> Wertpunkte									./.	<b>2.746</b>
Summe Ausgleichsbedarf <a href="#">Tabelle A</a> Wertpunkte										<b>2.745</b>
<b>Differenz Mehrkompensation <span style="color: green;">▲ plus ► Ausgleich vollzogen</span></b>										<b>+ 1</b>
<small>* ggf. unter Berücksichtigung Time lag</small>										

## 2 Kompensation in Maßnahmenbeschreibung

Das Prioritätsgebot des Gesetzgebers kann am unmittelbaren Raum erfolgen:

„Ausgleichsflächen sollen im Idealfall auf derselben Fläche oder in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Ort des Eingriffs (z. B. Bauprojekt) angelegt werden, um die dort entstandenen ökologischen Verluste zu kompensieren.“  
Die Bereichsfestlegung M 1 = A-1 wird räumlich als ausreichend groß fungibel als auch funktional zur Ergänzung und Unterstützung benachbarter Steuobstlagen eingeordnet.

### Kompensation bzw. Ausgleich als Maßnahme 1 (M-1)

**Lage:** Flurstück Fl.Nrn. 232|1 und 232|2 (anteilige Teilflächen), Gemarkung Aislingen. **Fl. 1.373,00 m2**

**Subsumiertes Maßnahmenpaket.**

**2. Fassung 30.09.2025, Index A**

Ziele und Maßnahmen, Pflege und Entwicklung der Ausgleichsfläche A-1 = M-1

#### Maßnahme 1 (M-1 = A-1) mit dem Zielbild Biotopwert B432:

**Anlage Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis ältere Ausprägung .**

**Zielerreichung:** - **Entwicklungsdauer: ≥25 Jahre.**  
*Hinweis: Bei Entwicklungszeiten unter 30 Jahren ist kein "Time Lag"- Aufschlag erforderlich.*

**Ziel:** - **Förderung Habitat eines abwechslungsreichen erweiterten Gartenlandes zur Verbesserung der lokalen Lebensbedingungen für Artengesellschaften / Biozönosen naturnaher Gärten- / Streuobstwiesenländer.**

**Maßnahmen:** - **Fortgesetzte Ausmagerung bestehender extensiver Grünfläche(n) à 1.373,00 m2 - in Splitt Grundstücke m2 in unmittelbar zusammenhängender Lage.**  
>>> Keine Einbringung von Dünung oder pflanzenbaulicher Spritzmittel fortlaufend.  
- **Anpflanzen von insgesamt 18 St. Hochstamm H2x.v., o. B. Streuobstgehölze landkreistypischer Arten (durchmischt: lokale Apfel- und Birnenarten, Weichsel oder Zwetschge)**  
>>> Keine Einbringung von Dünung oder pflanzenbaulicher Spritzmittel fortlaufend.  
- Fortlaufende Pflege, Baumerziehung und ggf. standardgleichen Ersatz für abgängige Bäume.  
- Die Flächensegmente dürfen zuvor nicht durch bauliche Aktivitäten, i. F. v. Lager- oder Baukorridorräumen, Interimsnutzungen, o. ä. belastet sein/werden.

**Ausführung:** - **Ein Jahr nach Beschluss des Bebauungsplanes.**

Durch die Maßnahmen der Grünordnung mit Pflanzbindungen auf den Grundflächen im Geltungsbereich sowie mit Festlegung Maßnahme 1 (M-1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen kleinere ungünstige ökologische Beeinträchtigungen minimiert und fortan kompensiert sowie die Einbindung zur Landschaft berücksichtigt werden.

Die Erfüllung nach Grünordnung und Festsetzungen, sowie auch die Vollziehung der Maßnahme 1 (M-1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf privaten Flächen, ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Marktgemeinde Aislingen und den Grundeigentümern zu regeln.

Büro:




Dipl.-Ing. (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt  
Scoranweg 3  
D-89415 Lauingen  
Telefon 09072 / 922135  
Telefax 09072 / 922137  
E-mail LA.Goergens@t-online.de

Unterschrift Verfasser – Stempel

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (TU) Andreas Görgens

Ort, Datum: Fortschreibung: 2025

**2. Fassung 30.09.2025, Index A**