

Umweltbericht

des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften

Beurener Straße 30 in Illerrieden

Bericht vom 13.04.2026

Auftraggeber

Gemeinde Illerrieden
Alb-Donau-Kreis

Verfasser

Wassermüller Ulm GmbH Ingenieurbüro
Hörvelsinger Weg 44 | 89081 Ulm
+49 731 966870 | info@wassermueller.de | www.wassermueller.de

Aufgestellt

Ulm, 13.04.2026 | ssw/kma

Inhalt

1.	Einleitung.....	6
1.1.	Rechtsgrundlagen	6
1.2.	Scoping	6
1.3.	Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen des Bebauungsplanes.....	6
1.4.	Festgelegte Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen	7
1.4.1.	Regionalplan	7
1.4.2.	Flächennutzungsplan	7
1.4.3.	Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG).....	7
1.4.4.	Wasserschutzgebiete	8
1.4.5.	Hochwasserschutzgebiete	9
1.4.6.	Denkmalschutzgebiete	9
1.5.	Methodik der Umweltprüfung und der Ermittlung des Ausgleiches	9
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren.....	10
2.1.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologisch Vielfalt	10
2.1.1.	Bewertungskriterien	10
2.1.2.	Bestandsermittlung und Bewertung.....	10
2.2.	Schutzgut Fläche	11
2.2.1.	Bewertungskriterien	11
2.2.2.	Bestandsermittlung und Bewertung.....	11
2.3.	Schutzgut Boden.....	11
2.3.1.	Bewertungskriterien	11
2.3.2.	Bestandsermittlung und Bewertung.....	11
2.4.	Schutzgut Wasser	12
2.4.1.	Bewertungskriterien	12
2.4.2.	Bestandsermittlung und Bewertung.....	13
2.5.	Schutzgut Klima und Luft	13
2.5.1.	Bewertungskriterien	13
2.5.2.	Bestandsermittlung und Bewertung.....	13
2.6.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert.....	14
2.6.1.	Bewertungskriterien	14
2.6.2.	Bestandsermittlung und Bewertung.....	14

2.7.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	14
2.7.1.	Bewertungskriterien	14
2.7.2.	Bestandsermittlung und Bewertung.....	15
2.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	15
2.8.1.	Bewertungskriterien	15
2.8.2.	Bestandsermittlung und Bewertung.....	15
3.	Prognose bei Umsetzung der Planung	15
3.1.	Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	15
3.1.1.	Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen	15
3.1.2.	Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen	16
3.1.3.	Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen	16
3.2.	Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Fläche.....	16
3.2.1.	Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen	16
3.2.2.	Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen	16
3.2.3.	Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen	16
3.3.	Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Boden	16
3.3.1.	Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen	16
3.3.2.	Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen	17
3.3.3.	Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen	17
3.4.	Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Wasser	17
3.4.1.	Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen	17
3.4.2.	Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen	17
3.4.3.	Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen	17
3.5.	Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Klima und Luft.....	17
3.5.1.	Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen	17
3.5.2.	Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen	18
3.5.3.	Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen	18
3.6.	Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	18
3.6.1.	Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen	18
3.6.2.	Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen	18
3.6.3.	Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen	18
3.7.	Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	18
3.7.1.	Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen	18

3.7.2.	Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen	18
3.7.3.	Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen	18
3.8.	Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
3.8.1.	Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen	19
3.8.2.	Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen	19
3.8.3.	Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen	19
3.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
3.10.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	19
4.	Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	19
4.1.	Prognose bei Durchführung der Planung.....	19
4.2.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung – Erhalt Status quo	20
5.	Planungsalternativen und Gründe für die getroffene Wahl.....	20
6.	Verhinderung oder Vermeidung schwerer Unfälle und Katastrophen	20
7.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.....	20
8.	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	20
9.	Technische Verfahren, Schwierigkeiten bei der Datenerfassung.....	20
10.	Maßnahmen zur Überwachung.....	21
11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

Quellen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Umwelt (LUBW)
Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller
Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim
Bebauungsplan „Beurener Straße 30“ der Gemeinde Illerrieden
Fachbeitrag Artenschutz von Sieber Consult GmbH vom 15.10.2025
Aufnahme Streuobstwiese Stammumfang und Vitalitätszustand der Wassermüller Ulm GmbH vom 08.07.2025
Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Loos & Partner vom 02.07.2025

Tabellen

Tabelle 1: Bewertungsklassen gem. LUBW.....	12
Tabelle 2: LGRB, BK 50 Bodenkundliche Einheiten	12
Tabelle 3: LGRB, HK50, Hydrogeologische Karte	13
Tabelle 4: Bestandsermittlung und Bewertung.....	14
Tabelle 5: Wirkungsprognose	22

Abbildungen

Abbildung 1:Streuobsterhebung LUBW	7
Abbildung 2: Biotopverbund mittlerer Standorte LUBW	8
Abbildung 3: Landschaftsschutzgebiet LUBW	8
Abbildung 4: Prüffall Archäologische Denkmalpflege „Neuzeitliche Ziegelei“	9

Anlagen

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

1. Einleitung

1.1. Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen, die die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes aufführt. Dabei stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung dar.

In § 1a Absatz 3 BauGB ist beschrieben, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

1.2. Scoping

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird von der Gemeinde unter Mitwirkung der beteiligten Behörden festgelegt (Scoping / frühzeitige Beteiligung). Informationen und Anregungen der vorgezogenen Behörden- und Bürgerbeteiligung fließen in den Umweltbericht und die Bewertung der Eingriffe ein.

Der Untersuchungsrahmen entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Ergänzend werden die Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung untersucht, sofern eine Betroffenheit durch das geplante Vorhaben vorliegt. Aus der voraussichtlichen Betroffenheit der Schutzgüter sowie deren Bedeutung für den Naturhaushalt leitet sich die Untersuchungstiefe und -umfang ab.

1.3. Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen des Bebauungsplanes

Das Anwesen Beurener Str. 30 am westlichen Ortsrand der Gemeinde Illerrieden ist ein gemäß § 35 BauGB genehmigtes landwirtschaftliches Anwesen im Außenbereich. Das Anwesen wird seit mehr als 10 Jahren nicht mehr bewirtschaftet und steht leer. Verschiedene Reaktivierungs- und Bebauungsversuche sind gescheitert. Zwischenzeitlich haben sich Investoren gefunden, die das Anwesen gerne kaufen und mit zwei Wohnhäusern samt dazugehörigen Nebengebäuden und zwei Schuppen (mit Garagennutzung und mit gewerblichen (Büro-) Räumen) bebauen möchten. Das Anwesen ist umgeben von einer gemäß § 33a NatSchG geschützten Streuobstwiese. Es stellt eine Exklave in dem umgebenden Landschaftsschutzgebiet Illerrieden dar. Das Plangebiet grenzt an die gegenüber der Beurener Straße liegende Siedlung von Illerrieden an.

Für die Gemeinde Illerrieden besteht ein öffentliches Interesse für die Umsetzung des Vorhabens, da in diesem Zuge ein Flächenerwerb für die Weiterführung des Radweges nach Beuren möglich wird und dieser somit vollständig hergestellt werden kann. Die Gemeinde Illerrieden möchte das Vorhaben ermöglichen, um zum einen den Radweg umsetzen zu können und zum anderen die Fläche im Sinne eines nachhaltigen Flächenverbrauches wieder nutzbar zu machen. In diesem Zuge wird die auf dem Grundstück befindliche geschützte Streuobstwiese zusätzlich abgesichert. Das Grundstück ist verkehrstechnisch erschlossen. Die interne Erschließung und erforderlicher Leitungsbau erfolgen bauseits.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Beurener Straße 30“ aufgestellt.

1.4. Festgelegte Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen

1.4.1. Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Die Gemeinde Illerrieden befindet sich im ländlichen Raum. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

1.4.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim als gemischte Baufläche dargestellt (nicht parzellenscharf). Die vorliegende Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4.3. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine nach § 33 a NatSchG geschützte Streuobstwiese. Für den Eingriff ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich. Die Ersatzmaßnahme kann auf demselben Flurstück umgesetzt werden.



Abbildung 1: Streuobsterhebung LUBW

Über das Plangebiet verläuft ein Kerngebiet des Biotopverbundes mittlerer Standorte. In die Verbundfläche wird zu einem geringfügigen Teil eingegriffen.

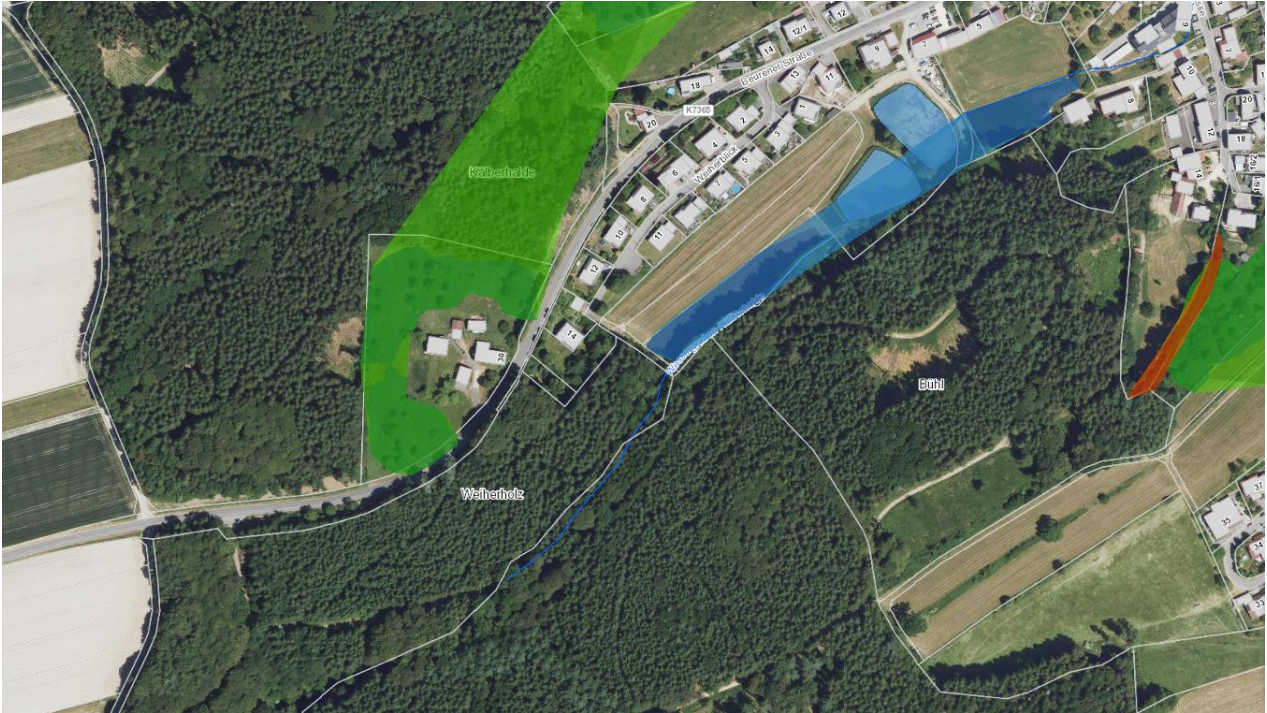


Abbildung 2: Biotopverbund mittlerer Standorte LUBW

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Illerrieden“.



Abbildung 3: Landschaftsschutzgebiet LUBW

Darüber hinaus befinden sich keine weiteren naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

1.4.4. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG 30 Wohenau, ZV WV Steinberggruppe/Illerguppe, in der Wasserschutzzone IIIB.

1.4.5. Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) vor.

1.4.6. Denkmalschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegt die Prüffallfläche einer „Neuzeitliche Ziegelei mit Tongrube (Listen-Nr. 9, ADAB-Id. 96612866); Prüffall“.

Weil der denkmalrelevante Bereich bereits modern überprägt ist und voraussichtlich nur geringfügige Bodeneingriffe erfolgen, können Bedenken der archäologischen Denkmalpflege gegen die Baumaßnahme zurückgestellt werden. Die Hinweise sowie die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG sind in die Baugenehmigung aufzunehmen.

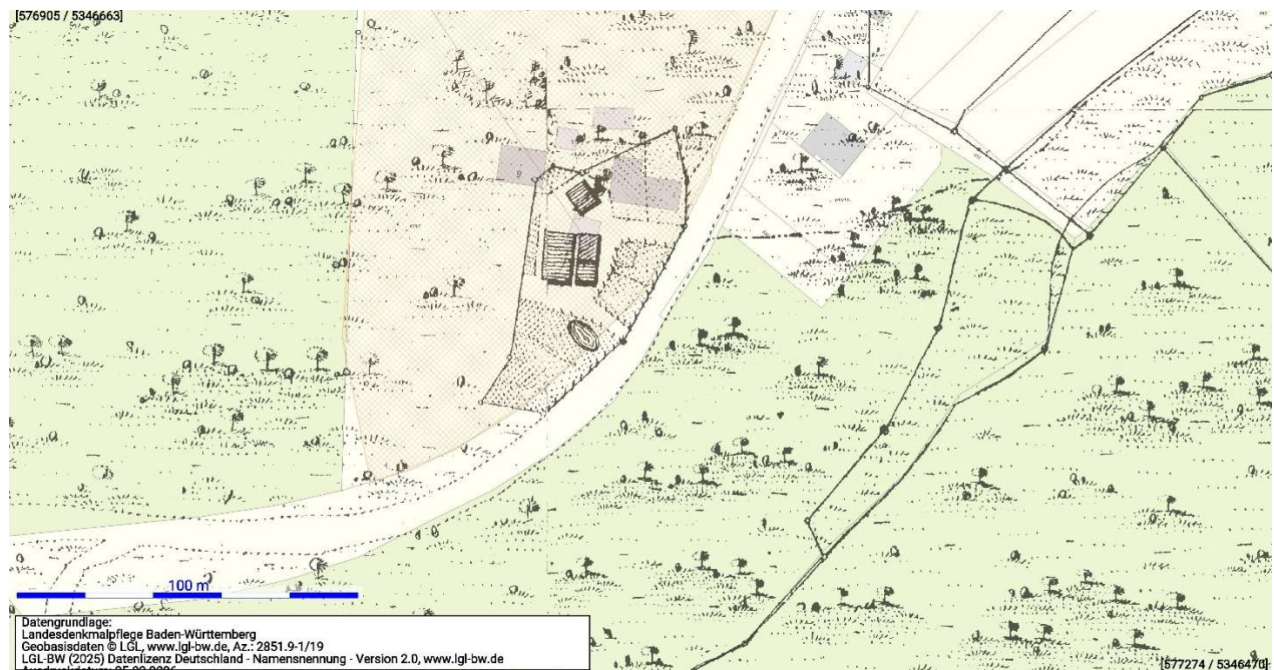


Abbildung 4: Prüffall Archäologische Denkmalpflege „Neuzeitliche Ziegelei“

1.5. Methodik der Umweltprüfung und der Ermittlung des Ausgleiches

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und bezüglich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Die Umweltauswirkungen werden qualitativ bewertet und beschrieben. Dabei fließen planerische Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich in die getroffene Bewertung mit ein. Zusammenfassend wird die Erheblichkeit des Eingriffes auf das Schutzgut festgestellt. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ein Ausgleich oder durch Aufwertung einzelner Schutzgüter nicht kompensierbar sind, wird der zu erwartende Eingriff quantitativ bemessen. Dies bildet die Grundlage für eine Bemessung des notwendigen Umfangs von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Die Ökopunkteverordnung des Landes Baden-Württemberg bildet die Grundlage für die quantitative Bewertung.

Gefährdete und seltene Arten sowie die Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart werden bewertet. Der Vernetzungsgrad unterschiedlicher Lebensräume sowie die Komplexität und Vielfalt von unterschiedlichen Strukturen spielen ebenso eine wichtige Rolle wie der Zeitraum für eine mögliche Wiederherstellung bei Eingriffen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren

2.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologisch Vielfalt

2.1.1. Bewertungskriterien

Kriterien für die Bedeutung des Schutzgutes bilden die Naturnähe, die Bedeutung für gefährdete und seltene Arten sowie die Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart. Der Vernetzungsgrad unterschiedlicher Lebensräume sowie die Komplexität und Vielfalt von unterschiedlichen Strukturen spielen ebenso eine wichtige Rolle wie der Zeitraum für eine mögliche Wiederherstellung bei Eingriffen.

2.1.2. Bestandsermittlung und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ehemalige, seit vielen Jahren leerstehende Hofstelle. Diese ist umgeben von einer geschützten Streuobstwiese. Im Süden und Osten angrenzend befindet sich die Beurener Straße. Im Norden und Westen grenzen Waldflächen an das Grundstück. Ein Waldsaum ragt etwa 6-10 m in die Grundstücke.

Bei der geschützten Streuobstwiese handelt es sich um 32 Bäume, mit insgesamt mäßigem Vitalitätszustand.

Die Streuobstfläche ist gleichzeitig eine Kernfläche eines Biotopverbundes mittlerer Standorte.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens von Sieber Consult GmbH vom 15.10.2025 wurde untersucht, ob es durch die Umsetzung des Bauvorhabens "Beurener Straße 30" zu einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kommen kann. Auf Grund der vorstehenden Ausführungen wird eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen und ggf. der vorliegenden Rahmenbedingungen für eine Ausnahme abgegeben. Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde vorbehalten. In bzw. an den Gebäuden innerhalb des Plangebietes konnte eine Wochenstube der Kleinen Bartfledermaus festgestellt werden. Ein gelegentliches Übertagen von weiteren im Gebiet nachgewiesenen gebäudebewohnenden Fledermausarten ist ebenfalls nicht auszuschließen. Da die Gebäude abgerissen werden sollen, sind Maßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen erforderlich, um die Tötung von Individuen auszuschließen. Zudem sind für die Kleine Bartfledermaus vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Um den Verlust von Niststätten einzelner baum- und gebäudebewohnender Vogelarten zu kompensieren, sind Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Bei konsequenter Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten oder Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahmeprüfung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Eine Unzulässigkeit des Eingriffes nach § 15 Abs. 5 BNatSchG auf Grund von artenschutzrechtlichen Konflikten liegt nicht vor.

Auf das ausführliche Artenschutzgutachten wird verwiesen.

Die Bedeutung des Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt wird als hoch eingestuft.

2.2. Schutzgut Fläche

2.2.1. Bewertungskriterien

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen.

Die Reduzierung des Flächenverbrauches ist ein zentrales umweltpolitisches Anliegen. Fläche ist eine begrenzte Ressource. Flächenverbrauch ist mit erheblichen negativen Folgen für die Umwelt verbunden. Dies umfasst den Verlust von Naturräumen, den Verlust von Klimaschutzleistungen (CO₂-Senken), Verlust von Optionen für die Klimaanpassung, insbesondere für die Hochwasser- und Starkregenvorsorge, und nicht zuletzt den Verlust wertvoller Ackerflächen. Das bedeutet, dass der Mensch mit der Ressource Fläche sparsam umgehen muss, um ihre ökologischen Schutzfunktionen angesichts vielfältiger wirtschaftlicher und sozialer Nutzungsansprüche an den Raum im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu erhalten. In der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den täglichen Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland von heute rund 52 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, um bis zum Jahr 2050 einen Flächenverbrauch von netto Null im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft zu erreichen.

Dabei geht es auch um den Schutz und die Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen. Wegen seiner Relevanz für den Klimaschutz (CO₂-Senken) bildet das Ziel der Flächenkreislaufwirtschaft zudem ein wichtiges Element des Klimaschutzplanes 2050 der Bundesregierung. Die Zielerreichung kann gelingen, wenn der Nachnutzung von Grundstücken und dem Bauen im Bestand konsequenter Vorrang vor der Neuausweisung von Siedlungsflächen gegeben wird (BMVU 2024).

Bewertet wird die Größe der neu in Anspruch genommenen Fläche sowie das Vorhandensein möglicher Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsflächen.

2.2.2. Bestandsermittlung und Bewertung

Mit dem Plangebiet werden 1,5 ha Fläche beansprucht. Für die geplante Bebauung etwa 0,6 ha davon. Es handelt sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme.

Die Bedeutung des Schutzgutes Fläche wird auf Grund der Größe des Plangebietes sowie der Inanspruchnahme einer Innenentwicklungsfläche als gering eingestuft.

2.3. Schutzgut Boden

2.3.1. Bewertungskriterien

Bewertungskriterien für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden sind seine natürliche Bodenfruchtbarkeit, seine Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, seine Filter- und Pufferfunktionen für Schadstoffe sowie als Standort für die natürliche Vegetation. Hinzu kommen die Bodenfruchtbarkeit sowie die Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft.

2.3.2. Bestandsermittlung und Bewertung

Die Bestandsermittlung erfolgt auf Grundlage der bodenkundlichen Landesaufnahme BK50.

Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), erhält der Boden unabhängig von den Bewertungsklassen bei den anderen drei Bodenfunktionen in der Gesamtbewertung die Wertstufe 4. In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens durch das Bilden des arithmetischen Mittelwertes aus den (Einzel-) Bewertungen der weiteren drei Bodenfunktionen ermittelt (LUBW 2010).

Tabelle 1: Bewertungsklassen gem. LUBW

Bewertungsklassen	Funktionserfüllung
0	keine
1	gering
1	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Tabelle 2: LGRB, BK 50 Bodenkundliche Einheiten

Faktoren	Beschreibung
Bodennutzung	Extensiv genutzte Streuobstwiese Versiegelung im Bereich der ehemaligen Hofstelle
Vorbelastungen	Ehemalige Hofstelle mit Hofflächen (Versiegelung) Angrenzende Kreisstraße
Bodentyp	S6: Pseudovergleyte Parabraunerde und Braunerde-Parabraunerde aus Fließerdern
Sonderstandort für naturnahe Bodenfruchtbarkeit	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	3,0
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2,0
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,5
Gesamtbewertung	2,5 (mittel-hoch)

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden wird aufgrund der Faktoren der Gesamtbewertung und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen als mittel eingestuft.

2.4. Schutzgut Wasser

2.4.1. Bewertungskriterien

Indikatoren für die Bedeutung von Grund- und Oberflächenwasser sind das Grundwasserangebot, die Grundwasserbeschaffenheit und die Grundwasserneubildungsrate, die Ausprägung und die Güte von Gewässern, ihre Selbstreinigungs- und Hochwasserrückhaltefunktion sowie ihr Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

2.4.2. Bestandsermittlung und Bewertung

Grundwasser

Tabelle 3: LGRB, HK50, Hydrogeologische Karte

Faktoren	Beschreibung
Wasserschutzgebiet	Wasserschutzgebiet WSG 30 Wochenau, ZV WV Steinberggruppe/Illergruppe, in der Wasserschutzzone IIIB
Vorbelastungen	Vorhandene Versiegelung durch ehem. Hofstelle mit Hofflächen
Grundwasserleitertyp	Porengrundwasserleiter ($k_f > 1 \cdot 10^{-5}$ m/s)
Durchlässigkeit	mäßig
Hydrogeologische Einheit	20: Oberschwaben-Deckenschotter

Das Planungsgebiet ist für den Grundwasserschutz von hoher Bedeutung, die Grundwasserneubildungsrate von mittlerer Bedeutung.

Oberflächengewässer

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden. Infolge von immer häufiger vorkommenden Starkregenereignissen kann Oberflächenwasser entstehen.

Das Plangebiet ist für den Schutz von Oberflächengewässern ohne Bedeutung.

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser wird aufgrund der Faktoren der Gesamtbewertung und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen als mittel eingestuft.

2.5. Schutzgut Klima und Luft

2.5.1. Bewertungskriterien

Kriterien für die Beurteilung des Schutzgutes sind unter anderem die klimatisch und lufthygienisch belastend bzw. entlastend wirkenden Flächennutzungen und Vegetationsstrukturen, das Vorhandensein von Luftaustauschbahnen, das Mikroklima auf Freiflächen sowie die Bedeutung für die Frischluftzufuhr von Siedlungen.

2.5.2. Bestandsermittlung und Bewertung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und hat auf Grund der Lage, Größe und Teilversiegelung des Bereiches eine geringe Bedeutung für das Ortsklima.

2.6. Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert

2.6.1. Bewertungskriterien

Das Landschaftsbild beschreibt einen sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsausschnitt und beurteilt unter anderem Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Seltenheit.

Der Erholungswert ist gekoppelt an die Besonderheiten des Landschaftsbildes sowie die vorhandenen Möglichkeiten den Landschaftsraum zur Erholung zu nutzen.

2.6.2. Bestandsermittlung und Bewertung

Tabelle 4: Bestandsermittlung und Bewertung

Faktoren	Art	gering	mittel	hoch
Bedeutung des Schutzgutes aufgrund der Vielfalt und Eigenart	Hanglage			x
	Artenreiche Ausstattung			
	Strukturvielfalt			
	Gewässer			
Bedeutung des Schutzgutes aufgrund der Vorbelastungen	Übergeordnete Straßen		x	
	Bestehende Bebauung			
	Immissionen			
Infrastruktur Naherholung	Fuß- und Radwegenetz	x		
	Anbindung / Erreichbarkeit aus Siedlung			
	Besonderheiten Spielplatz / Grillplatz / Kneippbecken / Barfußpfad etc. vorhanden?			
Gesamtbewertung			x	

Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung wird als mittel eingestuft.

2.7. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

2.7.1. Bewertungskriterien

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere die negativen Umwelteinwirkungen durch Verkehrs- oder Lärmbelastungen, durch Abgase und Feinstäube, durch elektrische und magnetische Felder sowie durch starke nächtliche Beleuchtung zu beachten. Darüber hinaus zählen auch Geruchsemissionen aus Gewerbe und Landwirtschaft zu Einflussfaktoren, welche die

Lebensqualität des Menschen negativ beeinflussen können. Auch Beeinträchtigungen bestehender Wohn- und/oder Gewerbegebiete durch angrenzende Nutzungen und die damit verbundene mögliche Gefährdung von Verkehrsteilnehmern werden untersucht.

2.7.2. Bestandsermittlung und Bewertung

Es handelt sich um eine seit 10 Jahren nicht mehr genutzte Hofstelle mit Hofflächen und Zufahrt zur Kreisstraße, umgeben von einer geschützten Streuobstwiese.

Das Plangebiet befindet sich an der Beurener Straße, K 7365. Die Geschwindigkeit ist auf 50 km/h begrenzt. Aufgrund des Verkehrsaufkommens von ca. 1.850 Kfz/24h sowie der Abstände der vorhandenen Gebäude wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Die Bedeutung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit wird als gering eingestuft.

2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

2.8.1. Bewertungskriterien

Das Vorhandensein von Kulturdenkmälern im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (Baudenkmale, Bodendenkmale, Naturdenkmale), sonstige kulturell bedeutsame Besonderheiten (z. B. historische Wegeverbindungen) sowie im Plangebiet vorkommende Sachgüter werden bewertet.

2.8.2. Bestandsermittlung und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes liegt die Prüffallfläche einer „Neuzeitliche Ziegelei mit Tongrube (Listen-Nr. 9, ADAB-Id. 96612866); Prüffall“. Weil der denkmalrelevante Bereich bereits modern überprägt ist und voraussichtlich nur geringfügige Bodeneingriffe erfolgen, können Bedenken der archäologischen Denkmalpflege gegen die Baumaßnahme zurückgestellt werden.

Die Streuobstwiese dient der Erzeugung landwirtschaftlicher Sachgüter.

Die Bedeutung des Schutzgutes Kultur und Sachgüter wird als mittel eingestuft.

3. Prognose bei Umsetzung der Planung

In Folgendem werden die Schutzgüter unter Berücksichtigung der bau- und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen, der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie dem Ausgleich und Ersatz betrachtet.

3.1. Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

3.1.1. Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Der Lebensraum einer verlassenen Hofstelle sowie ein geringfügiger Teil einer Streuobstwiese geht verloren. Der zeitweise Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen ist mit einem erhöhten Schadstoffausstoß und Lärmbelastigungen verbunden.

3.1.2. Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Grünordnerische Festsetzungen
- Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz
- Ausgleich für den Eingriff in den Biotoptyp
- Ersatzpflanzungen für den Eingriff in die Streuobstwiese
- Bauliche Maßnahmen (Holzverkleidung)

3.1.3. Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Der erhebliche Eingriff in das Schutzgut wird über die umfangreichen festgesetzten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeglichen.

3.2. Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Fläche

3.2.1. Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Durch die bau- und nutzungsbedingten Auswirkungen geht die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle zu Gunsten der geplanten Nutzung als Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung verloren.

3.2.2. Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Festsetzungen zur Nutzung der Fläche getroffen, um den Eingriff insgesamt so gering wie möglich zu halten. Die geplante Bebauung sich im Wesentlichen im Bereich der alten Hofstelle geplant, sodass im Wesentlichen keine neuen Flächen beansprucht werden.

3.2.3. Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Die Inanspruchnahme der auf der Fläche vorkommenden Schutzgüter wird im Rahmen der Boden- und Biotopbilanzierung ausgeglichen.

3.3. Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Boden

3.3.1. Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit muss in einem geringfügigen, noch unverdichteten Bereich mit Überfahrten, Verdichtungen und Ablagerungen auf unbelasteten Böden gerechnet werden, die dadurch in ihrem Porenvolumen, ihrer Struktur und ihrem Besatz in Bodenlebewesen gestört werden.

Der Boden wird zum Teil entsiegelt und zum Teil neu versiegelt, jedoch im Wesentlichen im Bereich der bisherigen Versiegelung. Der geringfügig höhere Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand wird ausgeglichen.

3.3.2. Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Die neue Inanspruchnahme von Böden wird dadurch vermeiden, dass größtenteils im Bereich des versiegelten Bestandes geplant wird. Zum Schutz des Bodens wurden Minimierungsmaßnahmen (Wiederverwendung von Erdaushubmaterial, Hinweise zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden sowie zu möglichen Altlasten, wasserdurchlässige Beläge) getroffen. Diese können jedoch den Eingriff nicht vollständig ausgleichen. Dennoch entsteht ein geringfügiger Eingriff in den Boden, der unvermeidbar ist. Der Eingriff in den Boden wird bilanziert und ausgeglichen.

3.3.3. Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Der erhebliche Eingriff in das Schutzgut Boden kann durch die festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

3.4. Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Wasser

3.4.1. Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung wird geringfügig mehr wie bisher in die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers eingegriffen.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind umfangreiche Erdbewegungen notwendig.

Aufgrund der gesetzlichen und technischen Standards für die Bauausführung und die Bauwerke selbst ist das Risiko einer Verunreinigung mit wassergefährdenden Stoffen des Grundwassers gering, durch mögliche Unfälle jedoch nicht vollständig auszuschließen.

3.4.2. Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Änderung des Wassergesetzes für Baden-Württemberg wurde eine grundsätzliche Verpflichtung zur dezentralen Niederschlagswasserbehandlung in die gesetzlichen Vorschriften aufgenommen. Über ein Trennsystem soll das anfallende Regenwasser der Dächer in Erdbecken versickert werden. Der Eingriff in die Versickerung des Niederschlagswassers kann dadurch zum größten Teil kompensiert werden. Mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Hof- und Stellplatzflächen kann das Niederschlagswasser auf diesen Flächen weiterhin versickern.

3.4.3. Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Durch die festgesetzten Maßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Wasser weitestgehend minimiert und ausgeglichen werden.

3.5. Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Klima und Luft

3.5.1. Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Der Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen ist mit einem erhöhten Schadstoffausstoß verbunden. Bei Erdbewegungen kann es zu Staubbildung kommen.

3.5.2. Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Eine Minimierung des Eingriffes wird durch die Festsetzung von Grünflächen, Pflanzgeboten und der Versickerungsbecken erreicht.

3.5.3. Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Aufgrund des bereits in ähnlichem Umfang versiegelten Gebietes kann die Veränderung des Kleinklimas als unerheblich eingestuft werden.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

3.6. Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

3.6.1. Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Durch die zeitlich beschränkte Bauphase können visuelle Beeinträchtigungen durch sichtbare Baumaschinen, wie Kräne, entstehen, die sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken können. Weiterhin können durch die zeitlich beschränkte Bauphase Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen, die sich störend auf die Erholungsfunktion auswirken können.

3.6.2. Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Zur Einbindung in die Landschaft wurde die Streuobstwiese erhalten, für entfallene Bäume sind Ersatzpflanzungen festgesetzt. Die Anbindung an bestehende Wege zur Naherholung wird durch den nun möglichen Radwegeausbau sichergestellt.

3.6.3. Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Es sind aufgrund der der Kleinräumigkeit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Das Erholungspotential verbessert sich durch die Radweganbindung. Das Landschaftsbild wird nicht nachhaltig beeinträchtigt und kann durch die getroffenen Maßnahmen weitestgehend minimiert werden.

3.7. Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

3.7.1. Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Durch die zeitlich beschränkte Bauphase können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen, die sich störend auf den Menschen auswirken können. Auf Grund der gesetzlichen und technischen Anforderungen ist nicht mit einer erheblichen bau- und nutzungsbedingten Beeinträchtigung für den Menschen und seine Gesundheit zu rechnen. Die Belastungen durch die vorhandene Kreisstraße ist als ortsüblich einzustufen.

3.7.2. Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Keine erforderlich.

3.7.3. Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Es ist mit keinen negativen Auswirkungen für den Mensch und seine Gesundheit zu erwarten.

3.8. Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.8.1. Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Es handelt sich um eine denkmalschutzrechtliche Prüffallfläche. Mit dem Auffinden von Denkmälern ist zu rechnen.

3.8.2. Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Zum Umgang beim Auffinden von Denkmälern sind entsprechende Hinweise gegeben. Die Streuobstwiese wird zur Erzeugung landwirtschaftlicher Sachgüter erhalten. Für zu rodende Bäume erfolgen Ersatzpflanzungen.

3.8.3. Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Da die denkmalschutzrechtliche Fläche durch die Hofstelle bereits überbaut ist wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. Sollten dennoch Funde zu Tage treten sind die Hinweise zum Umgang mit den Funden zu beachten, die die Gefahr einer möglichen Zerstörung minimieren. Für die landwirtschaftlichen Sachgüter ergibt sich keine Verschlechterung.

3.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen. Beispielsweise bedingt ein Eingriff in das Schutzgut Boden einen Verlust von Lebensräumen und somit auch einen Eingriff in den Tier- und Pflanzenhaushalt. Eine Versiegelung von Boden bedingt einen Eingriff in das Schutzgut Wasser, da die Sickerfähigkeit und Wasserspeicherfähigkeit etc. verloren gehen. Ungewöhnliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern liegen im Plangebiet nicht vor.

3.10. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Mit einer Kumulierung von Auswirkungen ist auf Grund der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Bestehende Umweltprobleme sind nicht bekannt.

4. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die gesammelten Daten bilden die Grundlage für eine Prognose über die Auswirkungen des geplanten Vorhabens, inklusive der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung bzw. zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Darüber hinaus erfolgt eine Prognose über die weitere Entwicklung bei Nichtdurchführung des Vorhabens, die sogenannte Null-Variante.

4.1. Prognose bei Durchführung der Planung

Für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die Planung eine geringfügige Reduzierung bzw. Verlagerung von Lebensräumen. Der Boden und seine Funktionen werden durch geringfügig weitere Flächenversiegelung beeinträchtigt. Dies wiederum hat eine geringfügig verminderte Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Folge. Neue Baukörper werden das Ortsbild anstelle der verfallenen Hofstelle auf.

Der Radwegeschluss nach Beuren könnte hergestellt werden und so die Verbindung der Orte sowie die Erholungsfunktion gestärkt werden.

4.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung – Erhalt Status quo

Die Nutzung als Streuobstwiese bliebe erhalten. Die Streuobstwiese in eher mäßigem Vitalitätszustand würde sich wegen mangelnder Pflege weiter verschlechtern. Die nicht mehr genutzte Hofstelle würde weiter verfallen. Innenentwicklungspotentiale blieben ungenutzt. Der Radwegschluss nach Beuren könnte nicht hergestellt werden.

Wesentliche Änderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. Beeinträchtigungen von Kultur- oder Sachgütern und der Menschen sind nicht zu erwarten.

5. Planungsalternativen und Gründe für die getroffene Wahl

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung auf einer Fläche einer aufgegebenen Hofstelle.

Alternative Flächen bestehen somit nicht. Innerhalb des Plangebietes bestehen Alternativen. Mit der gewählten Planung kann der Streuobstbestand weitestgehend erhalten werden. Eine Ersatzpflanzung ist auf demselben Grundstück möglich.

6. Verhinderung oder Vermeidung schwerer Unfälle und Katastrophen

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein Vorhaben nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz. Schwere Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

7. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Bewertung des Eingriffes in den Boden- und Wasserhaushalt sowie in das Schutzgut Arten und Biotop erfolgt gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO 19.12.2010).

Bei den Bauflächen wird von einer vollständigen Ausnutzung der möglichen Grundflächenzahl ausgegangen.

Auswertung

Der Eingriff ist innerhalb der Vorhabenfläche bedingt nach aktuellem Stand ein **Defizit von 70.519 Ökopunkten. Der Amphibienschutzzaun wurde hierbei noch nicht berücksichtigt. Ggf. sind außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

8. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

9. Technische Verfahren, Schwierigkeiten bei der Datenerfassung

Die Pläne wurden mit CAD-Programmen erstellt. Die Bilanzierungen wurden mit Hilfe von Rechnungsprogrammen (Microsoft-Excel) durchgeführt. Einschränkungen und Schwierigkeiten bei der Datenerfassung lagen nicht vor. Die Wirkungsprognose zur Beurteilung der Vorhabenauswirkungen erscheint zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausreichend sicher.

10. Maßnahmen zur Überwachung

Die Realisierung der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Pflanzgebote wird durch die Gemeinde überprüft.

Die Behörden unterrichten die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am westlichen Ortsrand von Illerrieden soll eine seit Jahren ungenutzte Hofstelle abgebrochen und zu Gunsten einer Wohn- und Gewerbenutzung neu bebaut werden. Die Gemeinde Illerrieden möchte das Vorhaben unterstützen, da zum einen Innenentwicklungspotentiale genutzt werden und zum anderen durch dieses Vorhaben ermöglicht wird, den Radwegeschluss nach Beuren herzustellen. Die vorhandene Streuobstwiese wird im Wesentlichen erhalten und gesichert.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Landschaft und Erholung, Klima und Luft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur und Sachgüter) im Bestand erfasst, bewertet und eine Prognose für die Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Der Eingriff ist innerhalb der Vorhabenfläche bedingt nach aktuellem Stand ein **Defizit von 70.519 Ökopunkten. Der Amphibienschutzzaun wurde hierbei noch nicht berücksichtigt. Ggf. sind außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

Es wird davon ausgegangen, dass der Eingriff in die Schutzgüter durch die getroffenen Festsetzungen, Vermeidungs-, Minimierungs-, Ersatz-, sowie die **noch festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen** ausgeglichen werden kann.

Zusammenfassung des Umweltzustandes mit Wirkungsprognose bei Durchführung des Vorhabens:

Tabelle 5: Wirkungsprognose

Schutzgüter	Bedeutung mit Vorbelastung	Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Auswirkung
Mensch	Gering	Keine erforderlich.	Gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Hoch	Vermeidungsmaßnahmen, Ersatzhabitate (CEF-Maßnahmen), Grünordnerische Maßnahmen Ausgleichsmaßnahmen noch festzulegen	Erwartung: Gering
Fläche	Gering	Versiegelungsgrad im Wesentlichen auf den Bestand begrenzt, Baufläche an Bedarf angepasst	Gering
Boden	Mittel	Versiegelungsgrad auf das Notwendigste begrenzt, Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden, Wiederverwertung	Gering
Wasser	Mittel	Versiegelungsgrad auf das Notwendigste begrenzt, wasserdurchlässige Beläge, Rückhaltmaßnahmen, Hinweise zum Wasserschutz	Gering
Klima/Luft	Gering	Grünordnerische Maßnahmen (Pflanzangebote, Pflanzbindungen)	Gering
Landschaftsbild und Erholung	Gering	Grünordnerische Maßnahmen (Pflanzangebote, Pflanzbindungen)	Gering
Kultur- und Sachgüter	Mittel	Hinweise zum Umgang mit Denkmalschutzflächen und möglichen Funden	Gering

Anlagen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung