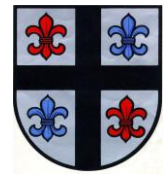


GEMEINDE: ILLERRIEDEN
GEMARKUNG: ILLERRIEDEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BEURENER STRASSE 30“

Entwurf: 28.04.2026

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

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.

Die Planung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. 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.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine objektbezogene Bebauung im Bereich des westlichen Ortsrandes geschaffen werden.

Der Investor hat durch das Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH den Bereich auf eine mögliche Bebaubarkeit sowie die erschließungstechnische Anbindung untersuchen lassen.

Innerhalb des Plangebietes sollen zwei Wohngebäude und zwei größeren Nebengebäuden entstehen. Das westliche Nebengebäude dient dem Zweck als Werkstatt, Garage für KFZ und Motorräder, Maschinenpark für die Bewirtschaftung des Grundstücks, Holzsägeplatz und Lagerplatz für Holz.

Das östliche Nebengebäude dient dem Zweck als Büroeinheit, Besprechungsräume sowie als untergeordnete Nebenräume zwei Gästezimmer und ein Fitnessraum. Der Hauptzweck der Nutzung liegt im betrieblichen und administrativen Bereich. Die beiden Gästezimmer sind lediglich untergeordnete Nebenräume ohne eigenständige Wohnfunktion, die nur gelegentlich zur Unterbringung von Gästen dienen (kein eigener Zugang, keine Haushaltsführung). Ein Fitnessraum ist zur privaten Nutzung der Eigentümer und deren Familien vorgesehen.

Die Nebengebäude befinden sich parallel zur Beurener Straße und dienen auch als Lärm- und Sichtschutz der nördlich geplanten Wohngebäude. Die Vorhaben werden mit privaten Wegen erschlossen.

Südlich des Plangebietes kann in diesem Zuge der Radweg nach Beuren fortgeführt werden. Entlang des Radweges und der Beurener Straße werden Entwässerungsmulden angelegt.

Die Streuobstbäume werden soweit möglich erhalten. Für die zu rodende Bäume wird innerhalb des Plangebietes eine Ersatzbepflanzung vorgenommen. Weiterhin ist eine Versickerungsfläche für Niederschlagswasser geplant, die zudem als Ausgleichsmaßnahme für Flora und Fauna angelegt werden soll.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Beurener Straße 30“ soll die kurzfristige Bebauung von ca. 0,5 ha der insgesamt 1,5 ha großen, bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche mit ehemaliger Hofstelle ermöglicht werden.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplan im Regelverfahren durchgeführt. Es werden zwei Anhörungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht, eine Engriff-/Ausgleichsbilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung erstellt.

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 07.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Beurener Straße 30“ beschlossen. Der Vorentwurf wurde am 04.02.2026 im Gemeinderat beraten. Im Zeitraum vom 16.02.-16.03.2026 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Am 28.04.2026 wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Illerrieden.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Flurstücks-Nummern:

635, 634 (Teilfl. Beurener Straße)

Es schließt östlich an die gegenüber der Beurener Straße liegende Siedlung von Illerrieden an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1,5 ha.

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist durch einen leicht geneigten Hang geprägt. Das Gelände fällt von Südwesten nach Osten ab.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

5.1 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.

5.1.1 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zu berücksichtigen:**

B | 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, auf Grund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

B | 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen, der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler, grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

5.1.2 Abwägung:

Landwirtschaft:

Das Vorhaben wird im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bereich einer bereits beanspruchten Fläche umgesetzt. Eine Neuversiegelung erfolgt in geringfügigem Maß. Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche

Flächen beansprucht. In der Gemeinde Illerrieden stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, grünordnerische Festsetzungen).

Siedlungsentwicklung:

Das Plangebiet schließt an die Siedlung von Illerrieden an. Im Sinne eines nachhaltigen Umganges mit Flächen wird die ehemalige Hofstelle abgebrochen und die Fläche für eine neue Nutzung wiedernutzbar gemacht und nachverdichtet.

Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt.

Auf der Fläche werden umfangreiche Grünordnerische Maßnahmen getroffen.

5.2 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.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



6 Flurbilanz und Bodenpotenzial

Die Flurbilanz wird wie in der nachfolgenden Tabelle bewertet.

Wertstufe	Punkte	Beschreibung
Vorrangflur	≥ 60	Besonders landbauwürdige Flächen, zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten
Vorbehaltsflur I	45 bis < 60	Landbauwürdige Flächen, der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten
Vorbehaltsflur II	35 bis < 45	Überwiegend landbauwürdige Flächen, der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten
Grenzflur	25 bis < 35	Landbauproblematische Flächen
Untergrenzflur	0 bis < 25	Nicht landbauwürdige Flächen

Quelle: LEL Schwäbisch Gmünd, Flurbilanz – Bewertung von Flächen nach ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft

6.1 Flurbilanzkarte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Vorbehaltsflur II.



6.2 Bodenpotenzialkarte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltspotentials II.



7 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

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.

8 Bestehende Rechtsverhältnisse

8.1 Planungsrecht

Für das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

8.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück innerhalb des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum.

8.3 Wasserschutzgebiete

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

8.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

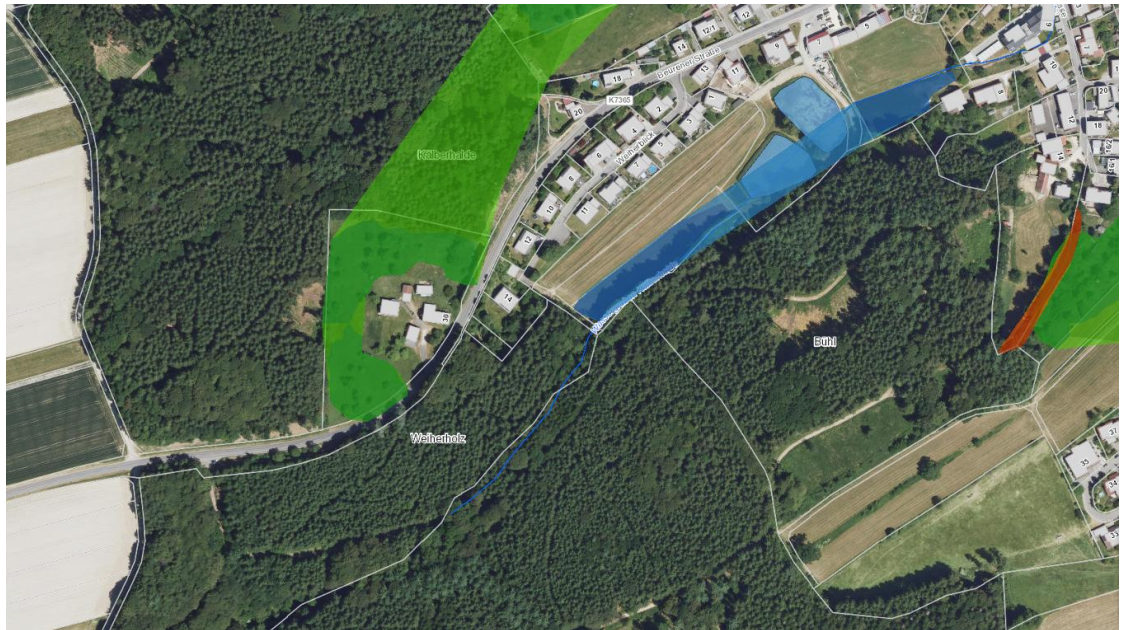
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine nach § 33 a NatSchG geschützte Streuobstwiese. Für den Eingriff ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich. Die Ersatzmaßnahme kann auf demselben Flurstück umgesetzt werden.



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, Streuobsterhebung

Über das Plangebiet verläuft ein Kerngebiet des Biotopverbundes mittlerer Standorte.

In die Verbundfläche wird zu einem geringfügigen Teil eingegriffen.



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, Biotopverbund mittlerer Standorte (grün)

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



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW, Landschaftsschutzgebiet

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

8.5 Hochwasserschutzgebiete

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

8.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde vom Landesamt für Denkmalpflege der Hinweis auf eine „Neuzeitliche Ziegelei mit Tongrube“ abgegeben. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

8.8 Starkregenrisiko

Für die Gemeinde Illerrieden liegt ein kommunales Starkregenrisikomanagement vor. Entsprechend der Starkregenrisikokarten ist keine besondere Gefährdungslage im Plangebiet erkennbar. Starkregenschutzmaßnahmen werden, über die zu berücksichtigen Hinweise im Textteil hinaus, nicht erforderlich.

8.9 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

9 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ehemalige, seit vielen Jahren leerstehende Hofstelle. Diese ist umgeben von einer Streuobstwiese. Im Süden und Osten angrenzend befindet sich die Beurener Straße. Im Norden und Westen grenzen Waldflächen an das Grundstück. Der Waldabstand von 30 m wird um ca. 6-10 m durch einen vorgelagerten Waldsaum unterschritten. Da der Waldsaum auf dem jeweiligen Baugrundstück liegt und es sich somit um den gleichen Grundstückseigentümer handelt, wird das Risiko vom jeweiligen Eigentümer in Kauf genommen und getragen. Zum Nachbargrundstück wird der Waldabstand von 30 m eingehalten.

Luftbild des Plangebietes:



10 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die Beurener Straße (K 7365) an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung erfolgt über eine direkte Zufahrt von der K 7365 auf das Grundstück. Es wird nur eine Zufahrt im Bereich der derzeit bestehenden Zufahrt zugelassen. Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt auf den Baugrundstücken.

Radweg

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann der Radwegelückenschluss nach Beuren erfolgen. Der Landkreis hat mit der Gemeinde Illerrieden eine Vereinbarung über den Bau des Radweges geschlossen.

Leitungen / Entwässerung des Plangebietes

Schmutzwasser:

Das Grundstück verfügt über keinen Anschluss an den Schmutzwasserkanal. Das Schmutzwasser muss über die Beurener Straße abgeleitet werden bis zur Einleitstelle beim Schacht IS 1550 in der Ortslage (etwas oberhalb der Einmündung Weiherblick). Hierfür ist ein Kanal mit ca. 270 m neu herzustellen.

Regenwasserbewirtschaftung:

Das Regenwasser muss getrennt gesammelt und vor Ort versichert bzw. verdunstet werden. Entsprechend groß dimensionierte Erdbecken für die Rückhaltung und Versickerung sind entsprechend vorzusehen.

Sollten die geologischen Verhältnisse keine Versickerung ermöglichen, muss das Niederschlagswasser ebenfalls in einem getrennten Kanal bis zum Schacht IR 1550 (oberhalb der Einmündung Weiherblick) abgeleitet werden.

Der Trinkwasseranschluss für die Aufsiedlung ist über das Ortsnetz (Einmündung Weiherblick) herzustellen. Es wird eine Druckerhöhungsanlage notwendig.

Über die Verbandswasserleitung können die notwendigen Druckverhältnisse für die Löschwasserversorgung nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwasserbereitstellung wird derzeit mit dem Landratsamt und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Versorgung mit Gas-/Strom und Telekommunikation:

Alle diese Medien werden von den Versorgungsträgern in Selbstverwaltung ausgebaut. Der Vorhabens-/Erschließungsträger hat die Anschlussmöglichkeit durch entsprechende Anträge/Anfragen bei den privaten Netzbetreibern zu stellen.

11 Begründung der Plankonzeption

Für das geplante Vorhaben wird ein Mischgebiet ausgewiesen, um sowohl die geplante Wohnbebauung als auch die gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Die Planung erfolgt weitestgehend im Bereich der ehemaligen Hofstelle. Dadurch kann ein Großteil der Streuobstbäume erhalten werden. Eine Ersatzpflanzung der Streuobstbäume kann auf selbem Grundstück erfolgen.

Der Radwegeschluss nach Beuren wird verbindlich festgesetzt.

11.1 Art der Baulichen Nutzung

Auf Grund des Bedarfes an Wohnraum und Gewerbeflächen wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Nutzungen die den angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen wurden ausgeschlossen.

Weiterhin wird aufgrund von Verkehrsimmissionen eine Wohnnutzung in den Baufeldern MI2 ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

11.2.1 Grundflächenzahl

Um eine aus städtebaulichen Gründen zu dichte Bebauung am Ortsrand auszuschließen, wurde die Grundflächenzahl auf das Maß von 0,4 festgesetzt.

11.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

11.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

11.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt, sodass das Obergeschoss vollwertig genutzt werden kann.

11.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung für Einzelhäuser entspricht den geplanten Vorhaben und fügt sich städtebaulich am Ortsrand gut ein.

11.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass der Streuobstbestand bestmöglich erhalten werden kann und der gesetzliche Waldabstand gewährleistet wird.

11.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde auf Grund erforderlicher Sichtfelder festgesetzt.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen sowie zum Immissionsschutz der geplanten Bebauung und Außenbereiche wurde der Abstand der Anbauverbotszone der Kreisstraße von 15 m unterschritten. Nach Abstimmung mit der unteren Straßenbaubehörde kann im Bereich der geplanten Nebengebäude der Abstand auf

10 m reduziert werden. Zugänge zu den Gebäuden befinden sich im rückwärtigen Bereich im Abstand von ca. 20 m zur Kreisstraße.

11.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt und somit eine für den Ort angemessene städtebauliche Dichte am Ortsrand nicht überschreitet.

11.7 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Verkehrsflächen. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

11.8 Flächen für die Wasserwirtschaft

Für die Regenwasserableitung sind Mulden entlang des Radweges erforderlich. Um das Regenwasser der Grundstücke zurückzuhalten und ggf. zu versickern sind Flächen für die Wasserwirtschaft vorgesehen.

11.9 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und erforderliche Maßnahmen

Unabhängig von möglichen anderen geforderten passiven Lärmschutzmaßnahmen gilt, dass an Fassaden, welche in der NACHT einem Lärmpegel von > 45 dB(A) ausgesetzt sind, die Fenster an Schlafräumen nicht geöffnet bzw. nicht zur Belüftung genutzt werden können. Sie müssen mit Lüftungselementen ausgerüstet werden, um die geforderte Schlafqualität zu erreichen. Im vorliegenden Fall ist lediglich eine Fassade betroffen, die den Pegel mit 46,8 dB(A) in der NACHT geringfügig überschreitet. Für diese Seite sind deshalb Fensterfalzlüfter in Schlafräumen erforderlich.

11.10 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen stellen die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicher. Mit dem festgesetzten Radweg kann dieser zwischen Beuren und Illerrieden weitergeführt werden.

11.11 Böschungen / Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

11.12 Grünflächen

Zur Sicherung der Streuobstbestände und Waldflächen wurden private Grünflächen festgesetzt. Öffentliche Grünflächen wurden für die erforderliche Entwässerungsmulden entlang des Radweges geplant.

11.13 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.13.1 Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

11.13.2 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahme

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern und das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

11.13.3 Artenschutz – Ersatzmaßnahme

Auf Grund des Wegfalls einzelner Obstbäume sowie von Bestandsgebäuden und damit von Lebensstätten höhlenbrütender Vögel sowie Fledermäuse sind artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen notwendig, um den Erhalt der Lebensraumbedingungen für diese Arten zu gewährleisten.

M1 Aufhängen künstlicher Nisthilfen (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter)

Für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter ist als Ersatzmaßnahme das Aufhängen von künstlichen Nisthilfen erforderlich.

M2 Ersatzmaßnahmen Kleine Bartfledermaus (CEF-Maßnahme):

Durch Abriss der Gebäude geht ein Wochenstubenquartier verloren. Kotfunde und Nachweise von Individuen gelangen an den Fensterläden des Obergeschosses von Gebäude Nr. 30. Zudem besteht ein Quartier auf der Westseite des Gebäudes Nr. 32. Insgesamt stehen aktuell 7 m Spaltenquartier (Fensterläden) sowie das Quartier am Giebel (ca. 3 m) zur Verfügung und gehen verloren. Für den Verlust sind die festgesetzten Maßnahmen erforderlich.

11.13.4 Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Als Ausgleich für die zu rodenden Streuobstbäume ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

11.14 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzbindungen und Pflanzgebote dienen dem Erhalt der Streuobstwiese und des Waldsaumes.

11.15 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

11.16 Örtliche Bauvorschriften

11.16.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.16.1.1 Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

11.16.1.2 Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind auf Grund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

11.16.1.3 Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen. Deshalb sind diese entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

11.16.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

11.16.2.1 Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

11.16.2.2 Einfriedungen

Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle sowie einem Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

11.16.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhenniveaus vermieden werden sowie das Gelände weitestgehend natürlich zu erhalten. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

11.16.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

11.16.2.5 Unzulässigkeit des Anlegens von Schottergärten

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1

Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

11.16.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

11.16.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

11.16.5 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung, als notwendig angesehen.

12 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

12.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht wird als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

Ergebnisse des Umweltberichtes:

Im 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.

12.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Fachgutachtens (Entwurfsfassung) 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 Plangebiets 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.

13 Immissionsschutz

13.1 Verkehrsimmissionen

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 Anordnung und Abstände der Gebäude ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen. Ein Gutachten zur Beurteilung der Verkehrsimmissionen wurde erstellt. Zur Sicherstellung der Schlafqualität ist für eine Fassadenseite des östlichen Gebäudes eine Fensterfalzlüftung für Schlafräume erforderlich und verbindlich festgesetzt. Des Weiteren sind keine schallschutztechnischen Maßnahmen erforderlich.

13.2 Betriebliche Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes kommen keine Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftlichen Hofstellen vor. Betriebliche Immissionen entstehen lediglich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nahegelegener Felder und Wälder. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und zu dulden.

13.3 Geruchsimmissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten.

14 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt. Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt.

15 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	16.704 m ²	100,0 %
Nettobauland	5.432 m ²	32,5 %
Private Grünflächen	8.595 m ²	51,5 %
Verkehr Bestand	1.431 m ²	8,6 %
Radweg	548 m ²	3,3 %
Öffentliche Grünflächen	698 m ²	4,1 %

Aufgestellt:

Ulm, 07.05.2025/04.02.2026/28.04.2026

Illerrieden, 07.05.2025/04.02.2026/28.04.2026

Wassermüller Ulm GmbH
Ingenieurbüro
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Bürgermeisteramt Illerrieden
Kaiser, Bürgermeister