Umweltbericht

des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften

„Dürre Wiesen“ in Berghülen

Bericht vom 27.11.2025

Auftraggeber

Gemeinde Berghülen

Alb-Donau-Kreis

Verfasser

Wassermüller Ulm GmbH Ingenieurbüro

Hörvelsinger Weg 44 | 89081 Ulm

+49 731 966870 | info@wassermueller.de | www.wassermueller.de

Aufgestellt

Ulm, 27.11.2025 | ssw/dri

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 3

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN 3
1.2 SCOPING 3
1.3 KURZDARSTELLUNG VON INHALTEN UND ZIELEN DES BEBAUUNGSPLANES 3
1.4 FESTGELEGTE ZIELE IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN 4
1.5 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG UND DER ERMITTLUNG DES AUSGLEICHES 5

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTFAKTOREN 6

2.1 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT 6
2.2 SCHUTZGUT FLÄCHE 7
2.3 SCHUTZGUT BODEN 8
2.4 SCHUTZGUT WASSER 9
2.5 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT 10
2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSWERT 11
2.7 SCHUTZGUT MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT 11
2.8 SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER 12

3 PROGNOSE BEI UMSETZUNG DER PLANUNG 12

3.1 AUSWIRKUNGEN UND MAßNAHMEN SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT 12
3.2 AUSWIRKUNGEN UND MAßNAHMEN SCHUTZGUT FLÄCHE 13
3.3 AUSWIRKUNGEN UND MAßNAHMEN SCHUTZGUT BODEN 13
3.4 AUSWIRKUNGEN UND MAßNAHMEN SCHUTZGUT WASSER 14
3.5 AUSWIRKUNGEN UND MAßNAHMEN SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT 14
3.6 AUSWIRKUNGEN UND MAßNAHMEN SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG 15
3.7 AUSWIRKUNGEN UND MAßNAHMEN SCHUTZGUT MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT 16
3.8 AUSWIRKUNGEN UND MAßNAHMEN SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER 16
3.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN 17
3.10 KUMULIERUNG MIT DEN AUSWIRKUNGEN VON VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE 17

4 PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 17

4.1 PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 17
4.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG – ERHALT STATUS QUO 18

5 PLANUNGSALTERNATIVEN UND GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL 18

6 VERHINDERUNG ODER VERMEIDUNG SCHWERER UNFÄLLE UND KATASTROPHEN 19

7 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ 20

8 AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES 20

9 TECHNISCHE VERFAHREN, SCHWIERIGKEIT BEI DER DATENERFASSUNG 20

10 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 20

11 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 20

12 REFERENZLISTE DER QUELLEN 22

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

Die Nachfrage nach einem Nahversorgungsmarkt in der Bevölkerung ist seit langem gegeben. Bisher müssen die Einwohner von Berghülen und den Teilorten Bühlenhausen und Treffensbuch v. a. in die Umlandgemeinden Laichingen, Blaubeuren und Merklingen fahren, um ihre Einkäufe zu erledigen. In der Gemeinde gibt es lediglich eine Bäckerei und einen Getränkehandel.

Die Nahversorgung im Ort ist von enormer Bedeutung. Zudem können Fahrwege in die Umlandgemeinden deutlich reduziert werden. In der Gemeinde entstehen neue Arbeitsplätze und die Kaufkraft/Gewerbesteuereinnahmen bleiben in der Gemeinde.

Der geplante Standort ist wohnsiedlungsnah und befindet sich zwischen den Ortsteilen Berghülen und Bühlenhausen und ist auch für den Ortsteil Treffensbuch gut erreichbar.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Dürre Wiesen“ 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 Berghülen befindet sich im ländlichen Raum. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

Als Ziel der Regionalplanung sind Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Blaubeuren - Berghülen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Planung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.4.3 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein geschütztes Biotop „Hecken zwischen Berghülen und Bühlenhausen“ (Biotop-Nr.175244252704). Östlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Kernfläche eines Biotopverbundes mittlerer Standorte. Auf der Fläche befinden sich einige Obstbäume. Es handelt sich jedoch nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde nicht um einen gesetzlich geschützten Streuobstbestand.

Das geschützte Biotop „Hecken zwischen Berghülen und Bühlenhausen“ (Biotop-Nr.175244252704) kann im Zuge der Planung nicht erhalten werden. Ein Ersatz für das entfallene Biotop wird mit dem Faktor 1,3 in der südöstlichen Ecke des Plangebietes erbracht.

1.4.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet WSG 201 Blaubeuren/Gerhausen in der Wasserschutzzone IIIB.

1.4.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ_{10}, HQ_{100} und HQ_{extrem}) vor.

1.4.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

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 erwartender Eingriff quantitativ bemessen.

Dies bildet die Grundlage für eine Bemessung des notwendigen Umfanges 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 Biologische 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

Das Plangebiet wird derzeit als Wiese mit einzelnen Obstbäumen bewirtschaftet. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein geschütztes Biotop „Hecken zwischen Berghülen und Bühlenhausen“ (Biotop-Nr.175244252704).

Als Vorbelastungen ist die angrenzende Schulstraße, die als L 1236 klassifiziert ist, zu nennen.

Gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz von Sieber Consult GmbH vom 12.11.2025 sind folgende Arten betroffen:

Bei den drei Begehungen konnten im Untersuchungsgebiet drei planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen werden: Bluthänfling, Goldammer sowie Haussperling. Weiterhin wurden zwölf ubiquitäre Vogelarten im Untersuchungsgebiet verortet.

Hinsichtlich der Fledermäuse konnte an 30 Untersuchungsnächten, an 29 Nächten Rufe mit dem Batcorder vernommen werden. Relevante Strukturen für weitere Artgruppen (Reptilien, Amphibien, Libellen / Tag-/Nachtfalter) bestehen nicht.

Auf das ausführliche Artenschutzgutachten wird verwiesen.

Die Bedeutung des Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt wird insgesamt als mittel-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 Flächenverbrauchs 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 (CO_2-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 (CO_2-Senken) bildet das Ziel der Flächenkreislaufwirtschaft zudem ein wichtiges Element des Klimaschutzplans 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 0,9 ha Fläche neu beansprucht. Innenentwicklungsmöglichkeiten liegen gem. Punkt 5 nicht vor.

Die Bedeutung des Schutzgut Fläche wird auf Grund der Größe des Plangebietes sowie dem Nicht-Vorhandensein möglicher Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsflächen als mittel eingestuft.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bewertungskriterien

Bewertungskriterien für die Leistungsfähigkeit des Schutzgut 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 Mittelwerts aus den (Einzel-) Bewertungen der weiteren drei Bodenfunktionen ermittelt. (LUBW 2010)

Bewertungsklasse	Funktionserfüllung
0	keine (versiegelte Fläche)
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

LUBW

Bodennutzung	Landwirtschaftlich genutzte Wiese
Vorbelastungen	Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird durch die Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen der Boden in den Fahrspuren verdichtet.
Bodentyp	Q53: Kolluvium über Terra fusca aus Abschwemmmassen über Fließerden
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	2,5
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2,5
Filter und Puffer für Schadstoffe	3,5
Gesamtbewertung	2,83

Quelle: LGRB, BK50 Bodenkundliche Einheiten

Die Bedeutung des Schutzgut Boden wird auf Grund der Faktoren der Gesamtbewertung als hoch 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

<u>Grundwasser</u>

Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet WSG 201 BLAUBEUREN/GERHAUSEN in der Wasserschutzzone IIIB.
Vorbelastungen	Durch die landwirtschaftliche Nutzung kann es zu stofflichen Einträgen durch Düngung und dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln kommen.
Grundwasserleitertyp	Kluft-/Karstgrundwasserleiter (kf >1 * 10-5 m/s)

Durchlässigkeit	Je nach lithologischer Ausbildung Porengrundwasserleiter mit meist geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit oder Deckschicht mit stark wechselnder Porendurchlässigkeit und meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit. Lehmig-tonig: geringe Durchlässigkeit und mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit. Steinig: mäßige Durchlässigkeit und Ergiebigkeit.
Hydrogeologische Einheit	3: Verwitterungs-/Umlagerungsbildung

Quelle: LGRB, HK50, Hydrogeologische Karte

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

<u>Oberflächengewässer</u>

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.

Das Schutzgut Wasser wird insgesamt mit 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, Topografie und Größe des Bereiches eine geringe Bedeutung für das Ortsklima.

Vorbelastungen sind durch die angrenzende Schulstraße L 1236 vorhanden.

Das Schutzgut Klima und Luft wird als gering eingestuft.

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

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

Die Bedeutung des Schutzgut 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

Immissionen (Lärm & Geruch) sind durch die angrenzende Schulstraße L 1236 sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung gegeben. Diese sind als ortsüblich anzusehen.

Weitere Vorbelastungen bestehen nicht.

Die Bedeutung des Schutzgut 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

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Angrenzend befindet sich die Katholische Kirche St. Laurentius, erbaut 1967.

Der Landwirtschaft werden kleine Grünlandflächen als Grundlage für die Erzeugung von Sachgütern entzogen. Das Schutzgut Kultur und Sachgüter wird als gering 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 Wiese mit Obstbäumen geht verloren. Der zeitweise Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen ist mit einem erhöhten Schadstoffausstoß und Lärmbelästigungen 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
- Maßnahmen für den Artenschutz
- Ausgleich für den Eingriff in den Biotoptyp

3.1.3 Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Der erhebliche Eingriff in das Schutzgut wird über die umfangreichen festgesetzten Artenschutzmaßnahmen, 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 Nutzung der Fläche zu Gunsten der geplanten Nutzung 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.

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 mit Überfahrungen, Verdichtungen und Ablagerungen auf unbelasteten Böden gerechnet werden, die dadurch in ihrem Porenvolumen, ihrer Struktur und ihrem Besatz in Bodenlebewesen gestört werden. Der Bebauungsplan ermöglicht die Inanspruchnahme von 80 % der Fläche für Bebauung und Versiegelung.

Die Beseitigung der natürlichen Oberbodenschicht durch die Errichtung von baulichen Anlagen bedingt die umfangreiche Versiegelung von Rohboden und die nachhaltige Beseitigung des Bodens als Standorte für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen.

3.3.2 Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

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. Der Eingriff in den Boden ist unvermeidbar und innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar. Der Eingriff in den Boden wird bilanziert und plangebietsextern 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 in die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers eingegriffen.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind umfangreiche Erdbewegungen notwendig. Auf Grund des 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 Dach- und Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes 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. Ein zusätzliches Maß an versiegelten Flächen führt zu einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Staubfilterleistung. Das Planvorhaben bedingt eine Verschiebung des abstrahlungsintensiven Freilandklimas hin zu einem wärmebelasteten Siedlungsklima.

3.5.2 Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Eine Minimierung des Eingriffes wird durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

3.5.3 Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Auf Grund, der im direkten Umfeld vorhandenen unbebauten Flächen, kann die Veränderung des Kleinklimas als unerheblich eingestuft werden.

Es sind keine erheblichen 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.

Aufgrund der Umsetzung eines Lebensmitteleinzelhandels ist mit dauerhaft geringfügigen Lärmimmissionen auszugehen.

3.6.2 Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Zur Einbindung in die Umgebung wurden umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen getroffen. Die Anbindung an bestehende Wege zur Naherholung wird sichergestellt.

3.6.3 Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Es sind auf Grund der Kleinräumigkeit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Das Erholungspotential und 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 Straße mit geplanter Linksabbiegespur sind als ortsüblich einzustufen.

Aufgrund der Umsetzung eines Lebensmitteleinzelhandels ist mit dauerhaft geringfügigen Lärmimmissionen auszugehen.

3.7.2 Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Um schalltechnische Auswirkungen der Anlieger zu untersuchen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros Gerlinger + Merkle, Ingenieursgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH vom 21.11.2025 sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sowohl tags als auch nachts ergeben sich keine Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte. Auf das ausführliche Gutachten wird verweisen.

3.7.3 Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Erhebliche Auswirkungen durch die Neuausweisungen sind gemäß Gutachten nicht zu erwarten.

3.8 Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.8.1 Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen

Es sind keine Denkmäler bekannt. Angrenzend befindet sich das Kulturgut Katholische Kirche St. Laurentius. Ggf. können baubedingt unbekannte Bodendenkmale aufgefunden werden.

3.8.2 Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Zum Umgang beim Auffinden von Denkmälern sind entsprechende Hinweise gegeben. Abstände und grünordnerische Maßnahmen zum Schutz der Katholischen Kirche St. Laurentius sowie der angrenzenden Wohnbebauung wurden festgesetzt.

3.8.3 Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen

Durch den vorgesehenen Abstand sowie die geplanten grünordnerischen Maßnahmen ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Ein möglicher Eingriff in noch unbekannte Denkmäler kann durch die gegebenen Hinweise minimiert werden.

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 Reduzierung von Lebensräumen. Der Boden und seine Funktionen werden durch weitere Flächenversiegelung beeinträchtigt. Dies wiederum hat eine verminderte Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Folge. Neue Baukörper bringen eine optische Veränderung der Ortsrandlage mit sich. Bis eine ausreichende pflanzliche Einbindung erreicht ist, verstreicht eine gewisse Zeit.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung – Erhalt Status quo

Die Nutzung als Wiese mit Obstbäumen bleibt erhalten.

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

Die Grundversorgung der Bevölkerung wäre nicht gewährleistet. Dies verursacht Einkaufsfahrten / unnötigen Verkehr in die Nachbargemeinden. In der Gemeinde entstehen keine neuen Arbeitsplätze und die Kaufkraft/Gewerbesteuereinnahmen bleiben nicht in der Gemeinde.

5 Planungsalternativen und Gründe für die getroffene Wahl

Bereits im Jahre 2015 wurde, nachdem der ortsansässige Lebensmittelmarkt geschlossen wurde mit Vertretern von Einzelhandelsbetrieben verhandelt. Wie bereits unter Nr. 1.1 erwähnt war die 1. Option den geschlossenen Markt direkt in der Ortsmitte neben dem Rathaus zu reaktivieren. Hierfür fand sich jedoch kein Betreiber. Die Räume werden heute als Getränkemarkt genutzt.

In einer Standortuntersuchung wurden dann mehrere Standorte untersucht:

1. Innerhalb des projektierten Gewerbegebietes Ziegelhütte
2. Südl. der L 1230 am westlichen Ortseingang von Berghülen
3. Nördl. der L 1230 am westlichen Ortseingang von Berghülen
4. Bei der katholischen Kirche am östlichen Ortseingang von Berghülen

Nach der Schließung des Fruchtsaftherstellers Albi wurde zwischenzeitlich noch ein weiterer Standort untersucht.

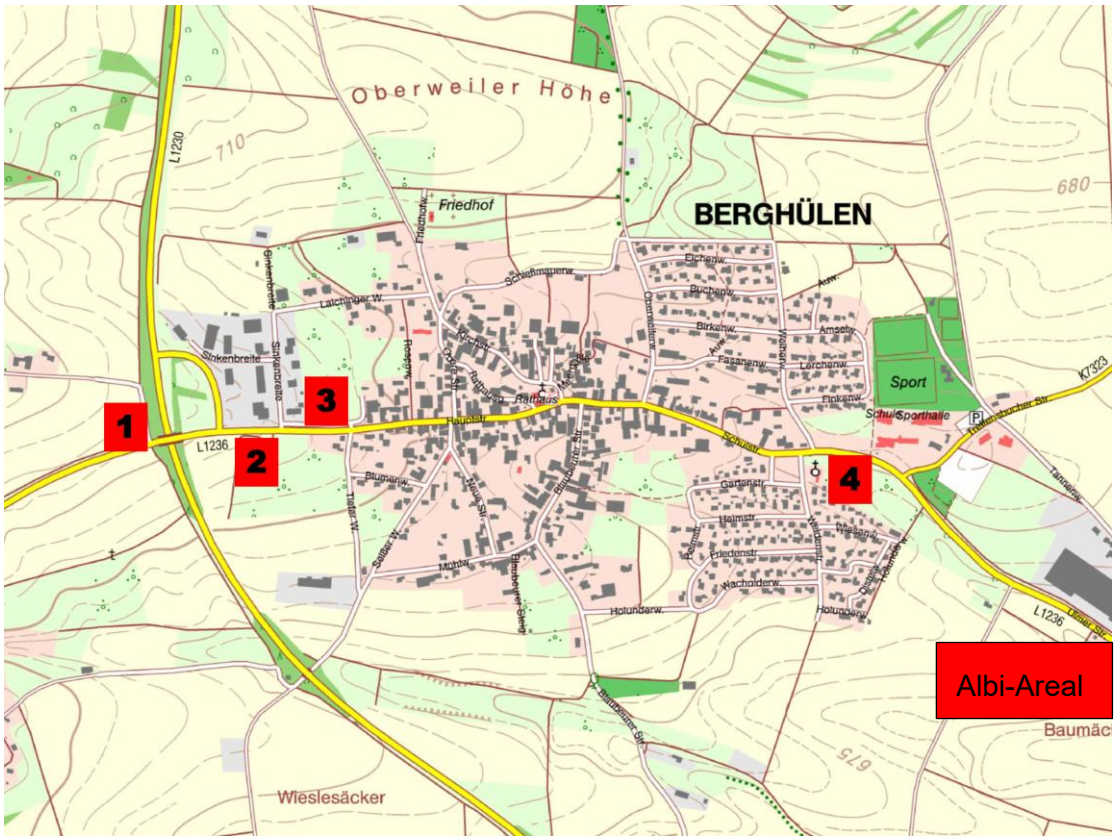
Der Standort 1 wurde verworfen, da die Brücke über die L 1230 über keinen Fußweg verfügt. Es müsste eine separate Fußgängerbrücke gebaut werden. Diese Kosten sind nicht darstellbar. Außerdem konnten die Grunderwerbsverhandlungen bis heute noch nicht abgeschlossen werden.

Der Standort 2 wurde zunächst von den potenziellen Betreibern eines Einzelhandelsmarktes favorisiert. Die Planungen wurden eingeleitet und eine Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt. Der Standort befindet sich jedoch in einem gesetzlich geschützten Streuobstbestand gemäß § 33a NatSchG. Ein Umwandlungsantrag wurde von den Naturschutzbehörden und –verbänden abgelehnt.

Der Standort 3 wurde nicht weiter untersucht, da ebenfalls ein gesetzlich geschützter Streuobstbestand betroffen ist.

Der Standort „Albi Areal“ wird von den Betreibern als zu dezentral angesehen. Zudem ist nicht absehbar bis wann die Grunderwerbsverhandlungen und die Bauleitplanung für dieses Gelände abgeschlossen werden können und mit der Erschließung begonnen werden kann.

Übersicht der untersuchten Standorte:



Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Berghülen einige innerörtliche Baulücken. Diese sind in Privateigentum und eignen sich auf Grund der Größe und Lage nicht für das Vorhaben eines Nahversorgungsmarktes.

Die vorliegende Fläche befindet sich im Außenbereich.

Die Entwicklung am Standort 4 ist sinnvoll, da der Nahversorgungsmarkt so auch für die Teilorte Bühlenhausen und Treffensbuch auf möglichst kurzem Wege zu erreichen ist.

Alternative Flächen im Bestand stehen nicht zur Verfügung. Die Entwicklung am Standort 4 ist somit alternativlos.

6 Verhinderung oder Vermeidung schwerer Unfälle und Katastrophen

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein Vorhaben nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz. 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 Biotope erfolgt gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO 19.12.2010).

Auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in der Anlage wird verwiesen.

Auswertung

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden. **Das Ökopunkte Defizit von 23.475 ÖP erfolgt über die Abbuchung des Ökokontos der Stadt Blaubeuren. Die Gemeinde Berghülen erwirbt die hierfür erforderlichen Ökopunkte.**

8 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die konkrete Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Blaubeuren wird vor dem Satzungsbeschluss festgelegt.

9 Technische Verfahren, Schwierigkeit 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 (Monitoring)

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

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. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden berechnet und dargestellt. Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass der Eingriff in die Schutzgüter durch die getroffenen Festsetzungen, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Zusammenfassung des Umweltzustandes mit Wirkungsprognose bei Durchführung des Vorhabens:

Schutzgüter	**Bedeutung mit Vorbelastung**	**Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**	**Auswirkung**
Mensch	Gering	Keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich	Gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mittel - Hoch	Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz, Ersatzmaßnahmen Biotope, Grünordnerische Maßnahmen	Gering
Fläche	Mittel	Versiegelungsgrad auf das Notwendigste begrenzt, Baufläche an Bedarf angepasst, Bodenschutzkonzept, Ausgleichsmaßnahmen	Gering
Boden	Hoch	Versiegelungsgrad auf das Notwendigste begrenzt, Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden, Wiederverwertung, Bodenschutzkonzept Ausgleich gemäß Bilanzierung	Gering
Wasser	Mittel	Versiegelungsgrad auf das Notwendigste begrenzt, wasserdurchlässige Beläge bei den Stellplätzen, Versickerungsbecken, Versickerung vor Ort, Hinweise zum Wasserschutz	Gering
Klima/Luft	Gering	Grünordnerische Maßnahmen (Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Flachdachbegrünung, PV-Nutzung), Ausgleichsmaßnahmen	Gering
Landschaftsbild und Erholung	Mittel	Grünordnerische Maßnahmen (Ortsrandeingrünung, Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Ausgleichsmaßnahmen, Sicherung der Wegeverbindungen)	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering	Keine bekannten Denkmäler vorhanden.	Gering

12 Referenzliste der Quellen

Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Umwelt

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller

Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Blaubeuren - Berghülen

Bebauungsplan „Dürre Wiesen“ der Gemeinde Berghülen

Schalltechnische Untersuchung des Büros Gerlinger + Merkle, Ingenieursgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH vom 21.11.2025

Fachbeitrag Artenschutz des Büros Sieber Consult GmbH vom 12.11.2025