Gemeinde Ilsfeld

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Steinhäldenweg, 2. Erweiterung
– 1. Änderung“

Umweltbericht

Planungsstand:

22.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) 4

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans 4

1.2 Lage des Plangebiets 4

1.3 Art und Umfang des Vorhabens 5

2. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes, Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) 6

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB) 11

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands („Basisszenario“) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden Anlage 1 Nr. 2a BauGB 11

4. Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) (Punkt 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) 11

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 11

4.2 Darstellung der vorgesehenen plangebietsinternen Maßnahmen 11

5. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung (Punkt 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) 12

5.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund 12

5.2 Boden 12

5.3 Wasser / Grundwasser / Überschwemmungsgebiete 12

5.4 Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 12

5.5 Landschafts- und Ortsbild 12

5.6 Mensch, Gesundheit und Erholung 13

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz 13

5.8 Landwirtschaft / Fläche 13

5.9 Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 13

5.10 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung 13

5.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen) 13

5.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen 14

5.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe 14

5.14 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 14

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) 14

7. Zusätzliche Angaben 15

7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)..... 15

7.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben..... 15

7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) 15

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) 15

1. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans sind die im Zuge der laufenden Aufsiedlung des Plangebiets aufgekommenen Fragestellungen zu einer verträglichen baulichen Dichte in einzelnen räumlichen Teilbereichen, sowie grundsätzliche Fragestellungen, wie die Zahl an Wohneinheiten in bestimmten Teilbereichen des Plangebietes und die Zahl der Stellplätze auf Privatgrundstücken. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ soll in diesen spezifischen Punkten eine Nachsteuerung der bislang festgesetzten Planinhalte erfolgen.

1.2 Lage des Plangebiets

Der Plangeltungsbereich liegt am westlichen Rand der Siedlungsstruktur von Ilsfeld an einem in südlicher Richtung abfallenden Hang. Das Gebiet grenzt dabei an die bestehende Bebauung entlang der Frankenstraße und an die Bestandsbebauung entlang des Johannes-Koch-Wegs, des August-Lämmle-Wegs sowie des Ziegelwegs an. Südlich verläuft die Lauffener Straße (L1105). Westlich grenzt die freie Feldflur (Weinberge) an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung, 1. Änderung“ umfasst folgende Flurstücke:

Flst.Nrn.: 13312, 13313, 13314, 13315, 13316, 13317, 13318, 13319, 13320, 13321, 13322, 13323, 13324, 13325, 13326, 13327, 13328, 13329, 13330, 13331, 13332, 13333, 13334, 13334/1, 13335, 13335/1, 13336, 13337, 13337/1, 13338, 13338/1, 13339, 13339/1, 13340, 13340/1, 13340/2, 13341, 13341/1, 13343, 13343/1, 13344, 13345, 13346, 13347, 13347/1, 13348, 13349, 13350, 13351, 13352, 13353, 13354, 13355, 13356, 13357, 13358, 13359, 13360, 13361, 13362, 13363, 13364, 13365, 13366, 13367, 13368, 13369, 13370, 13371, 13372, 13373, 13374, 13375, 13376, 13377, 13378, 13379, 13380, 13381, 13382, 13383, 13384, 13385, 13385/1, 13386, 13387, 13388, 13389, 13390, 13391, 13392, 13393, 13394, 13395, 13396, 13397, 13398, 13399, 13400, 13401, 13402, 13403, 13404, 13405, 13406, 13407, 13408, 13409, 13410, 13411, 86/50 (Teilfläche), 550 (Teilfläche), 551/2 (Teilfläche), 13052 (Teilfläche), 7102/1 (Teilfläche)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 6,1 ha.

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes (unmaßstäblich)

1.3 Art und Umfang des Vorhabens

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ bezieht sich auf einzelne Teilbereiche der Plandarstellung, sowie einzelne textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften. Das städtebauliche Gesamtkonzept bleibt dabei jedoch bestehen und ein Großteil des Bebauungsplans bleibt unverändert.

Es wurde deshalb eine Umweltprüfung durchgeführt, die sich nur auf die Änderungen bezieht.

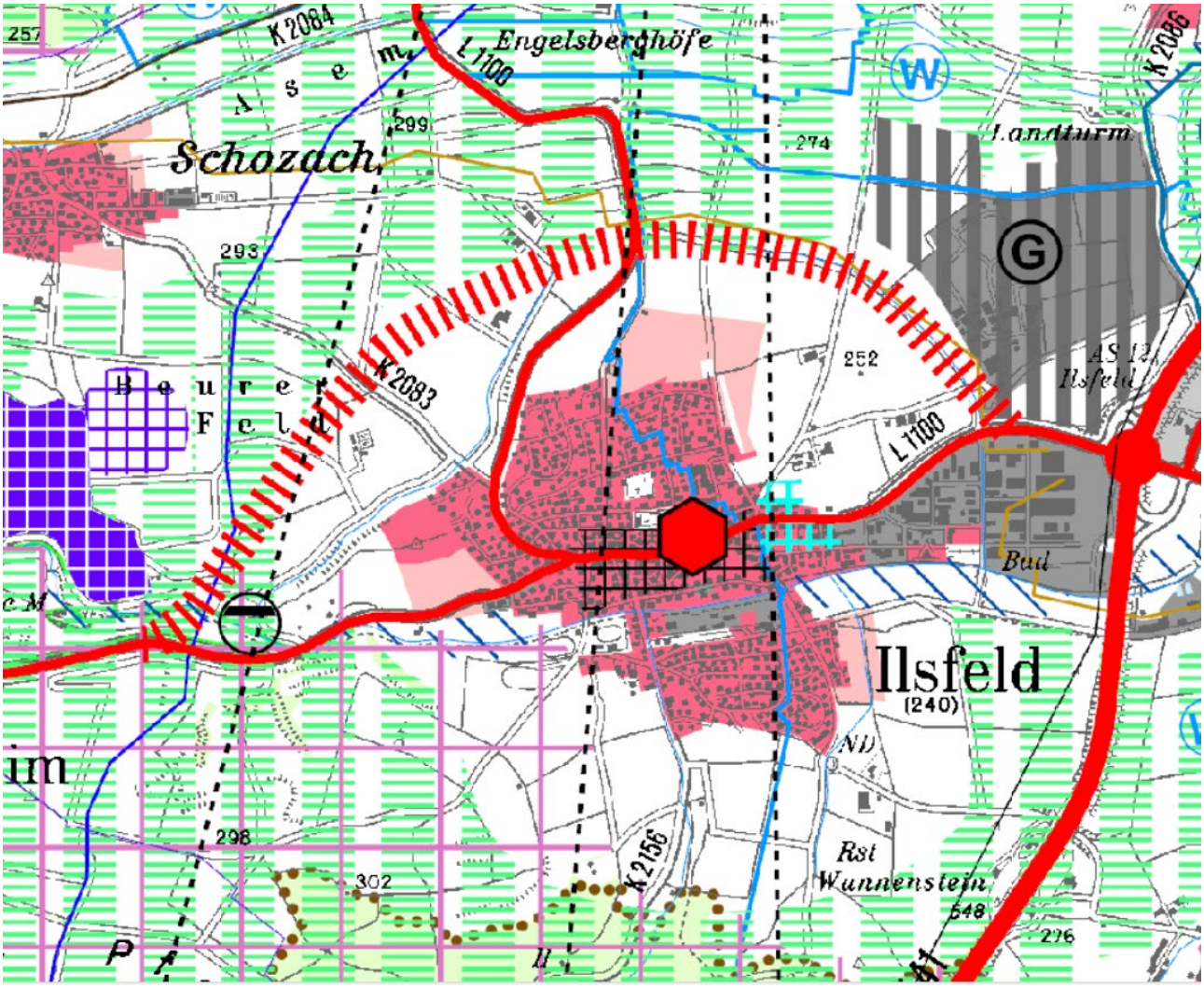
2. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes, Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 weist das Plangebiet des Bebauungsplans als geplante Siedlungsfläche Wohnen aus (die Siedlungsfläche wurde nach Rechtskraft des Regionalplans mittlerweile aufgesiedelt).

Westlich grenzt räumlich leicht abgesetzt ein Gebiet für die Erholung an.

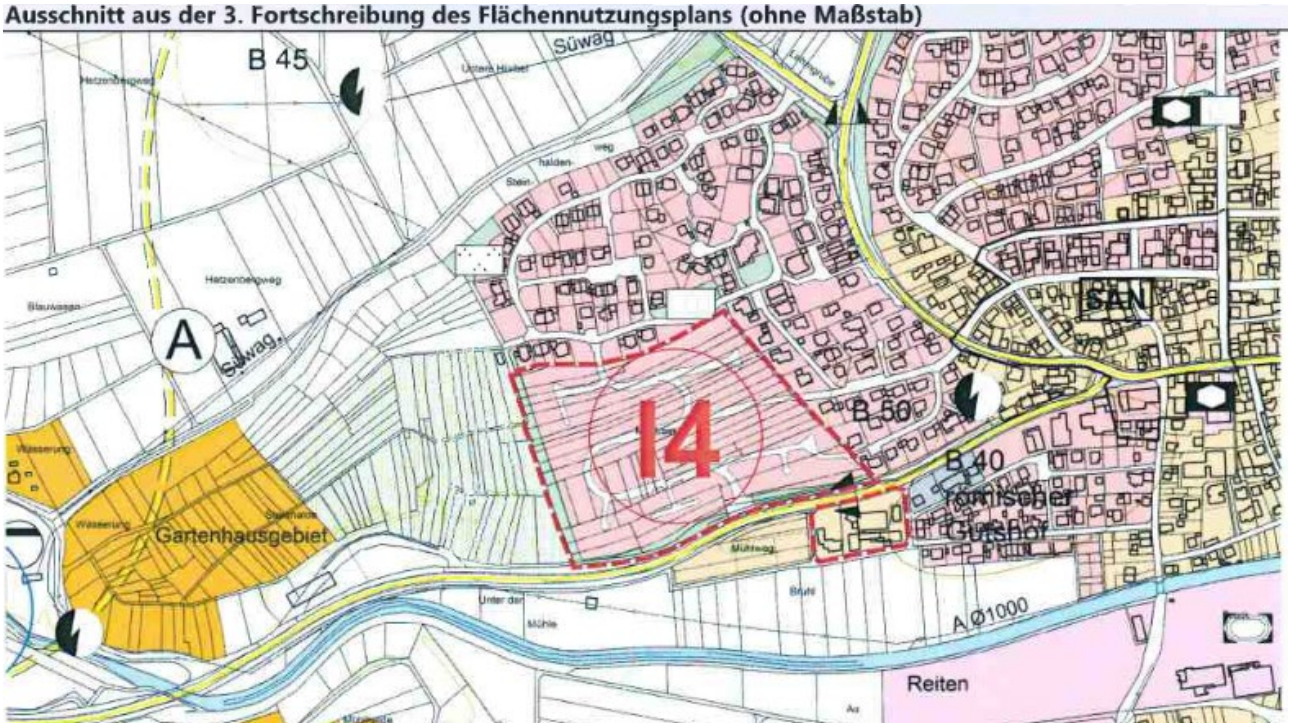
Abb. 2: Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (konsolidierte Fassung)
(Quelle: RV Heilbronn-Franken 2025)



Flächennutzungsplan

Die rechtsverbindliche 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Schozach-Bottwartal weist das Plangebiet des Bebauungsplans als Wohnbaufläche aus. Die im Bestandsbebauungsplan enthaltene und nicht zur Bebauung vorgesehene Randeingrünung nach Westen und Süden ist als Grünfläche dargestellt.

Abb. 3: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Geschützte Bereiche nach EU-Recht

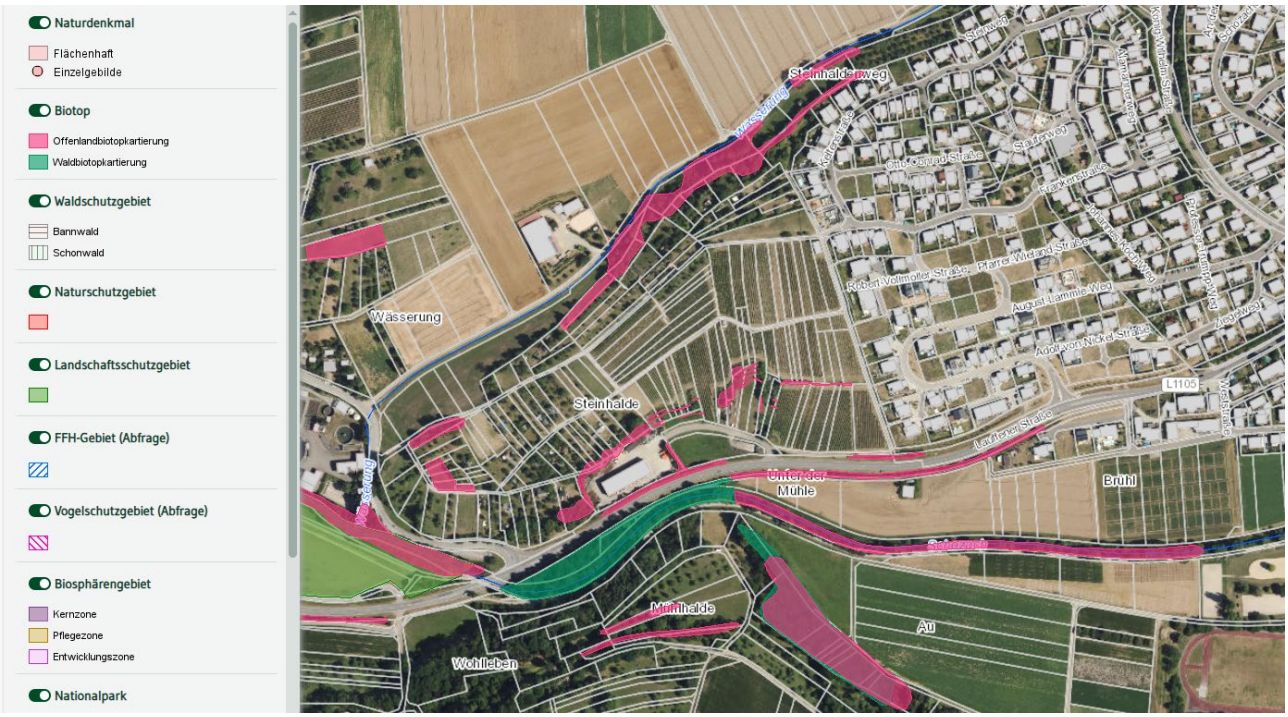
Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangebiets.

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine Bereiche von Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht.

Im Süden auf beiden Seiten der Landesstraße sind geschützte Offenlandbiotope vorhanden (Feldhecken an der L1105 u. Lauffener Straße, Biotop-Nr. 169211250955). Westlich des Siedlungsrandes befindet sich ein weiteres Offenlandbiotop (Trockenmauern I an der Steinhalde, Biotop-Nr. 169211250401).

Abb. 4: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2025)



Landesweiter Biotopverbund

Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbundes. Ebenso sind keine Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans betroffen.

Abb. 5: Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW, 2025)

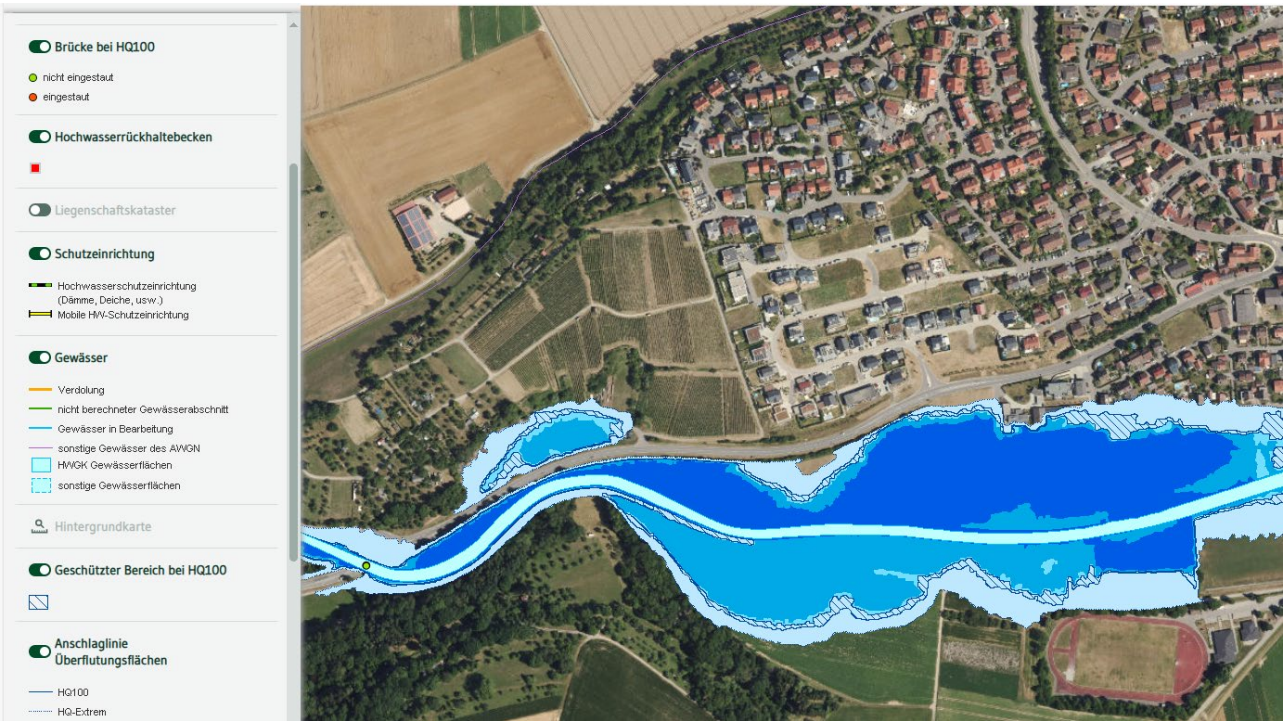
Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend an ein Wasserschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich (HQ_{100} / HQ_{extrem}) der Schozach. Dieser befinden sich südlich L 1105 (Lauffener Straße).

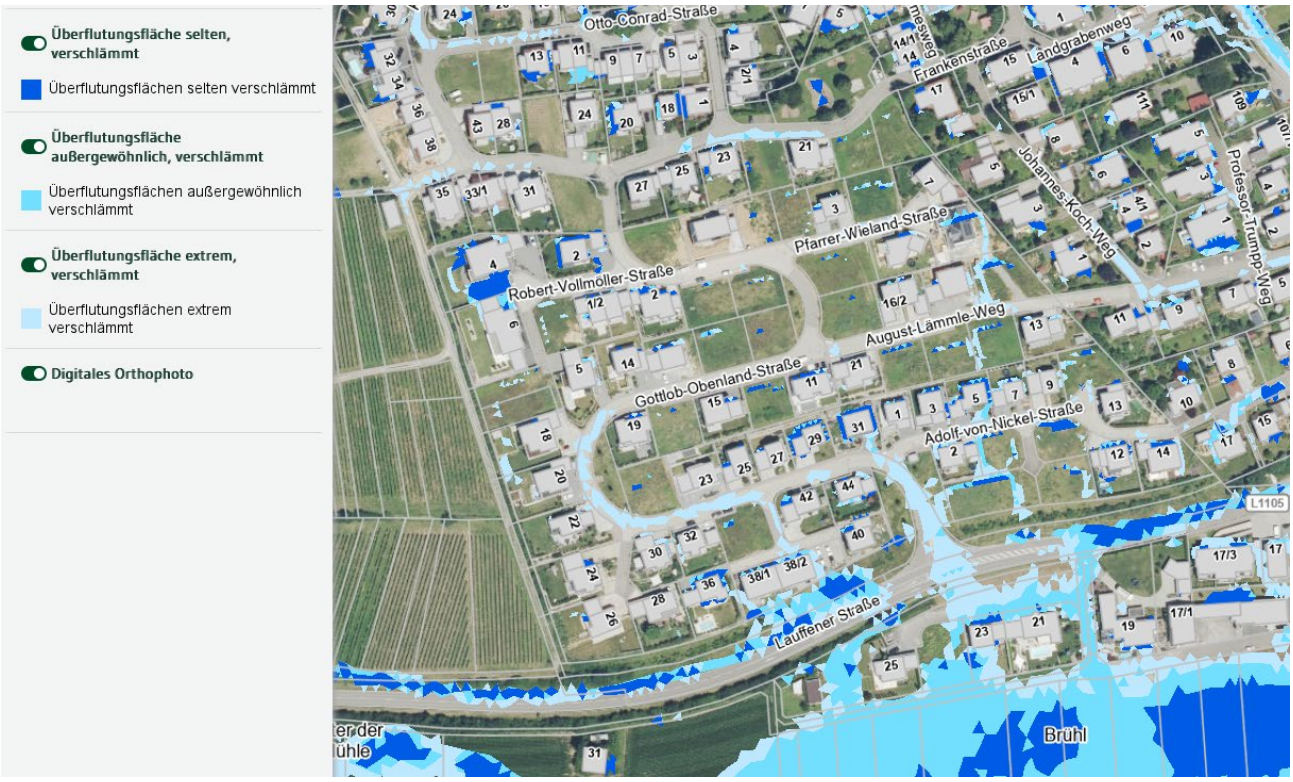
Abb. 6: Hochwassergefahrenkarte (Quelle LUBW 2025)



Starkregenereignisse

Im Hinblick auf Starkregenereignisse hat die Gemeinde Ilsfeld eine kommunales Starkregenrisikomanagement erstellen lassen (Bearbeitung: I-motion GmbH, Ilsfeld). Die Starkregengefahrenkarte zeigt im Ergebnis, dass im Plangebiet sowohl bei außergewöhnlichen, als auch bei extremen Abflussereignissen keine erhöhte Gefährdung durch Abflüsse aus angrenzenden Gebieten besteht. Entlang der Lauffener Straße am Südrand des Plangebiets ist ein Abfluss in Richtung Westen und in Richtung Schozachaue zu erwarten.

Abb. 7: Starkregengefahrenkarte (Quelle: LUBW 2026)



Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands („Basisszenario“) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Für eine Beschreibung des Umweltzustand anhand der Schutzgüter vor Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ vom November 2014 verwiesen.

4. Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) (Punkt 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben bestehen. Diese sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ vom November 2014 dargestellt.

4.2 Darstellung der vorgesehenen plangebietsinternen Maßnahmen

Die im Bebauungsplan „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ vorgesehenen plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen bleiben bestehen. Diese sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ vom November 2014 dargestellt.

5. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung (Punkt 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Schutzgutbezogen sind auf Basis der 1. Änderung des Bebauungsplans folgende zusätzliche Eingriffswirkungen abzuschätzen:

5.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf besonders geschützte Arten:

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.2 Boden

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.3 Wasser / Grundwasser / Überschwemmungsgebiete

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.4 Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung einer Einzelhausbebauung am Westrand wird vielmehr eine zu hohe bauliche Dichte im Übergangsbereich zwischen der Siedlungsstruktur des in Aufsiedlung befindlichen Wohngebietes und dem angrenzenden Landschaftsraum vermieden. Klimatische Auswirkungen werden dadurch eher vermindert.

5.5 Landschafts- und Ortsbild

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild werden die Auswirkungen durch die Festsetzung einer Einzelhausbebauung am Westrand ebenfalls eher verringert. Eine städtebauliche Verdichtung mit kleinteiligem Geschosswohnungsbau wird dagegen nur an der Lauffener Straße, an einem Standort mit deutlich geringerer Fernwirkung, ermöglicht, um erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden.

5.6 Mensch, Gesundheit und Erholung

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu sehen.

5.8 Landwirtschaft / Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt 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. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da das Plangebiet bereits vollständig durch den Bebauungsplan „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ überplant ist und im vorliegenden Verfahren nur einzelne Festsetzungen geändert werden, sich an den festgesetzten Nutzungen jedoch nichts ändert, kommt es nicht zu zusätzlichen Auswirkungen.

5.9 Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.10 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle aus der wohnbaulichen Nutzung müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

5.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind.

Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. besteht auf der Lauffener Straße (Landesstraße L 1105). Aufgrund der vorhandenen Topographie sind Folgewirkungen allerdings eher unwahrscheinlich.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

5.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten sind derzeit nicht zu sehen.

5.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Rahmen dessen über den Durchführungsvertrag auch bereits die einzusetzenden Techniken und Stoffe geregelt werden. Insofern ist der abzusehende Einsatz von Techniken und Stoffen kaum abschätzbar: Für die Anlage der im Zuge des Bauleitplans definierten baulichen Anlagen werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

5.14 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen und zum Großteil auch bereits bebaut ist, ist bei einer Nicht-Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans von einer Bebauung der bisher noch freien Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auszugehen.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich ist bereits Planungsrecht vorhanden (Bebauungsplan „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“). Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich erfolgt nicht.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Bestandssituation basiert auf eigenen Vor-Ort-Erhebungen.

7.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich damit grundsätzlich nicht ergeben. Gleichwohl beruht ein Teil der Einschätzungen auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind dennoch überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vorliegen.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Das Monitoring besteht in Abstimmung mit der Fachbehörde aus einer Abprüfung des Zielerreichungsstandes nach 5 und 15 Jahren.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“ sollen einzelne Festsetzungen und Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ geändert werden.

Aus umweltrelevanter Sicht sind dabei keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgütern zu erwarten. Es ergibt sich deshalb auch kein zusätzlicher Kompensationsbedarf in der naturschutzrechtlichen Bilanzierung.

Stuttgart, 22.09.2026

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung
und Kommunikation