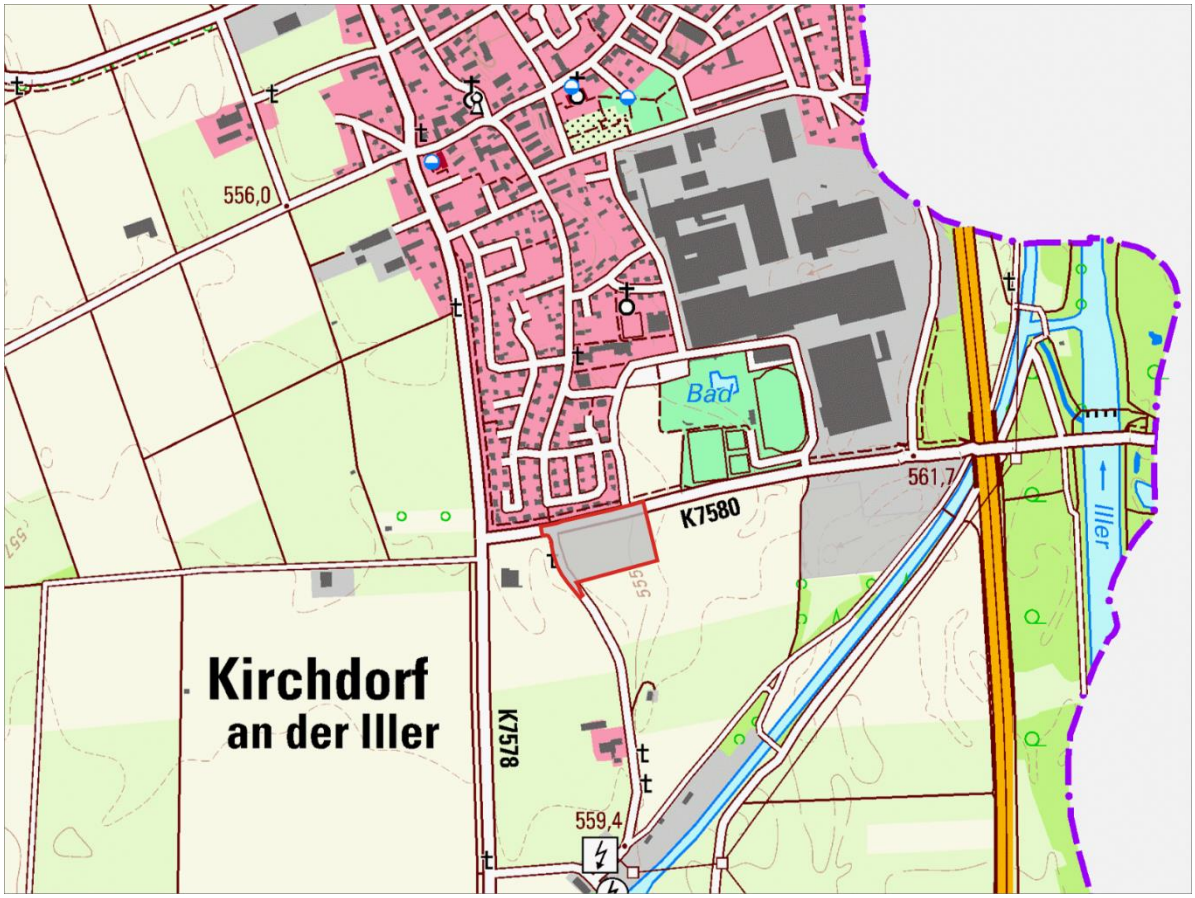
Gemeinde Kirchdorf an der Iller

Bebauungsplan mit Grünordnung "Fellheimer Straße Süd I"

Satzung und Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Fellheimer Straße Süd I"
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Kirchdorf an der Iller
Rathausstraße 11
88457 Kirchdorf an der Iller

Telefon: 07354 93320
Telefax: 07354 9332-190

E-Mail: rainer.langenbacher@kirchdorf-iller.de
Web: www.kirchdorf-iller.de

Vertreten durch: Bürgermeister
Rainer Langenbacher

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie
Simone Knupfer - Dipl. Geographin
Manon Peuker - M.Sc. Biologie

Memmingen, den 15.02.2022

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	**Satzung nach BauGB**	**6**
1	**Präambel**	**6**
2	**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**	**8**
2.1	**Art der baulichen Nutzung**	**8**
2.2	**Maß der baulichen Nutzung**	**9**
2.3	**Bauweise und Baugrenzen**	**10**
2.4	**Verkehrsanlagen**	**11**
2.5	**Grünflächen**	**11**
2.6	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**12**
2.7	**Sonstige Festsetzungen**	**13**
3	**Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**	**14**
B	**Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO)**	**21**
1	**Präambel**	**21**
2	**Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**	**22**
2.1	**Gebäude und Nebenanlagen**	**22**
2.2	**Sonstige Bauvorschriften**	**23**
C	**Begründung**	**25**
1	**Anlass, Ziel und Zweck der Planung**	**25**
2	**Planungsrechtliche Voraussetzungen**	**25**
2.1	**Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)**	**25**
2.2	**Regionalplan Donau-Iller (RPDI, 1987)**	**27**
2.3	**Flächennutzungsplan (FNP)**	**30**
3	**Das Plangebiet**	**31**
3.1	**Lage, Größe und Topographie**	**31**
3.2	**Aktuelle Nutzung**	**32**
3.3	**Baugrund**	**32**
3.4	**Altlasten**	**33**
3.5	**Wasserschutzgebiete**	**33**
3.6	**Bau- und Bodendenkmäler**	**33**

4 Standortwahl und Zielsetzung 33
4.1 Städtebauliche Zielsetzung 34
4.2 Ziele der Verkehrserschließung 35
4.3 Grünordnerische Zielsetzungen 37
5 Festsetzungskonzept 38
5.1 Art der baulichen Nutzung 38
5.2 Maß der baulichen Nutzung 38
5.3 Bauweise und Baugrenzen 39
5.4 Örtliche Bauvorschriften 40
5.4.1 Gebäude und Nebenanlagen 40
5.4.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften 40
5.5 Grünordnung 41
6 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes 42
6.1 Verkehrsflächen 42
6.2 Ver- und Entsorgung 43
7 Lärmemissionen/ -immissionen 44
8 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung 44
8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung 44
8.2 Artenschutz 45
8.3 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 46
8.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 48
8.5 Ausgleichsmaßnahmen 56
8.5.1 Gesamtbilanz 61
9 Flächenkennzahlen 62

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahem 46
Tabelle 2: Bewertung Geltungsbereich – Biotope Bestand 49
Tabelle 3: Bewertung Geltungsbereich Biotope - Planung 49
Tabelle 4: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches 50
Tabelle 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand 53
Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans - Planung 53
Tabelle 7: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches 54
Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich 56
Tabelle 9: Flächenkennzahlen Bebauungsplan 62

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI 28
Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte 29
Abbildung 3: Auszug Raumstrukturkarte 29
Abbildung 4: Flächennutzungsplanausschnitt Bestand und Planung (o.M.) 31
Abbildung 5: Luftbildübersicht-Plangebiet (o.M.) 32
Abbildung 6: geplante äußere Erschließung (o.M.) (Quelle: Ingenieurbüro Funk) 36
Abbildung 7: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“. 51
Abbildung 8: Planung der Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fellheimer Straße Süd I“ 52
Abbildung 9: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs (Boden) 55
Abbildung 10: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden) 55
Abbildung 11: Probennahme des Bodens zur Bestimmung der Mächtigkeit der kulturfähigen Ober- und Unterbodenschicht. 57
Abbildung12: Vermessung der kulturfähigen Ober- und Unterbodenschicht mittels eines Meterstabes. 57
Abbildung 13: Lageplan der Ausgleichsfläche A2 sowie der Oberbodenauftragsfläche O1 58
Abbildung 14: Ausgleichsfläche A2 – unmaßstäblich 58

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach §§ 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller den Bebauungsplan mit Grünordnung „Fellheimer Straße Süd I“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplan mit Grünordnung „Fellheimer Straße Süd I“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1936, 1936/1, 1936/2, 1937 1945/1, 1953/3,1953/2, 1913, 1935/1 (jeweils Teilflächen), in der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller. (siehe Planzeichnung) und hat eine Größe von ca. 2,27 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Fellheimer Straße Süd I“ besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____.

Beigefügt sind die Begründung mit gesondertem Umweltbericht, jeweils mit Stand vom __.__.____, die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 4/II/20 vom 08.09.2020 des Ingenieurbüros LOOS & Partner und die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (LARS consult GmbH, Stand: 26.08.2020).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 16.7.2021 (BGBI. I S. 2939).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).

Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Fellheimer Straße Süd I“, bestehend aus dem Textteil, den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung sowie dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kirchdorf a.d. Iller, den __.__.____

Bürgermeister Rainer Langenbacher

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Bebauungsplan mit Grünordnung „Fellheimer Straße Süd I“ der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kirchdorf a.d. Iller, den __.__.____

Bürgermeister Rainer Langenbacher

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Fellheimer Straße Süd I“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 MI

Mischgebiet

gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen,
- § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten,
- § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, hiervon ausgenommen sind Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet werden, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von max. 200 m² aufweisen.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1.2 Aufgrund von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

a) Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie

b) Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf

Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,6

(s. Planzeichnung)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

WH = max. 10,0m

Wandhöhe; hier: max. 10,0 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

FH = max. 14,0m

Firsthöhe; hier 14,0 (s. Planzeichnung)
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Maximal zulässige Firsthöhe in Metern; gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Firsthöhe bezieht sich bei Sattel-, Pult- und Walmdächern auf die höchste Stelle des Firstes. Bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut bzw. Dachattika. Bei Tonnendächern auf den höchsten Punkt der Dachhaut.

(s. Planzeichnung)

ROK = max. +0,3m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

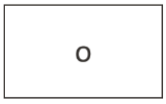
Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport darf max. 0,3 m über der

fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 0,3 m, ergibt die höchstzulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.

Baugrenze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen. Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Von Bebauung freizuhaltende Fläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Innerhalb dieser Fläche sind folgende Vorhaben nicht zulässig:

- Hochbauten
- Garagen gemäß. § 12 BauNVO
- Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

(s. Planzeichnung)

2.4 Verkehrsanlagen

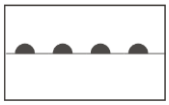
Öffentliche Verkehrsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß und Radweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in befestigter Art (z.B. wassergebundener Decke; Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

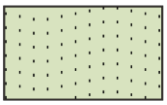


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

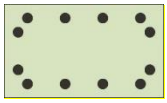
In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke zulässig.

2.5 Grünflächen



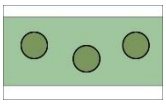
Öffentliche Grünfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Straßenbegleitgrün ist als extensive Wiesenfläche auszuführen. Zu- und Einfahrtsbereiche für die anliegenden Grundstücke sind zulässig in wasserdurchlässiger Art (Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, etc.). Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.



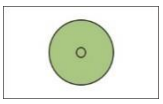
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung mit Blühstreifen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Herstellung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung mit Blühstreifen und Einzelbaumpflanzung gemäß Pflanzliste. Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.



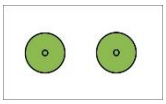
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Streuobstwiese

In der gekennzeichneten Grünfläche sind entlang der südlichen Grundstücksgrenzen heimische, standortgerechteObstbäume (Hochstämme) gemäß Anzahl in der Planzeichnung zu pflanzen. Im Bereich der Privaten Grünfläche ist im Falle einer Erweiterung in Richtung Süden pro Grundstück eine Zufahrt zulässig.



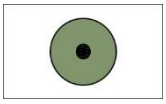
Pflanzgebot für Laubbaum - Lage variabel

Neben heimischen, standortegerchten Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (s. Ziffer 3) zu verwenden.
Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen, Lage variabel.



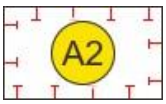
Straßenbegleitende Baumpflanzung, öffentlich

Regelmäßiger Abstand, Lage variabel



Bestandsbaum, zu erhalten

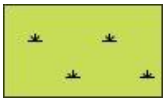
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



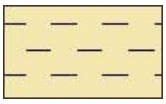
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

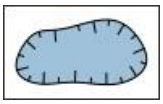
Für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung werden Flächen auf der Fl.Nr. 600 Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.



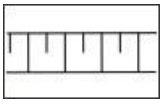
Extensivierung von Grünlandflächen



Schaffung und Erhalt von extensiv genutztem Acker und Rohbodenstandorten



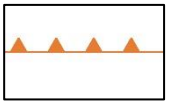
Anlage ephemerer Kleingewässer



Böschung (geplant)

CEF Maßnahme Kiebitz
Schaffung von 1,5 ha Kiebitzhabitat als Ausgleich für ein betroffenes Brutpaar. Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) des betroffenen Kiebitzbrutpaares sind 1,5 ha Idealhabitat zu schaffen. Dies Maßnahme wird räumlich mit der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahme A2 kombiniert. Nach den aktuellen Erfahrungen im Illertal besteht dieses aus Feuchtmulden, Ackerbrachen und extensivem Grünland bzw. Rohbodenstandorten. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen sowie der Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (LARS consult, 2021).

2.7 Sonstige Festsetzungen



Fläche mit erweiterten Schallschutzanforderungen (Verkehrslärm)

Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 und von Aufenthaltsbereichen von Wohnungen im Freien ist in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen aus Gründen des Verkehrslärmschutzes unzulässig.
Abweichend hiervon ist die Anordnung lüftungstechnisch notwendiger Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Räume gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB (A) tags/nachts nicht überschritten wird.
In der festgesetzten Fläche sind schutzbedürftige Büroräume an den betroffenen Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59 dB (A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.

L_{EK} T

Höchstzulässiges Emissionskontingent tag von 6:00 – 22:00 Uhr in dB(A) / m², siehe Planzeichnung

L_{EK} N

Höchstzulässiges Emissionskontingent nachts von 22:00 – 06:00 Uhr in dB(A) / m², siehe Planzeichnung

Insektenschutz

Außenbeleuchtungen
Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.
Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

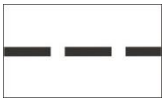
Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

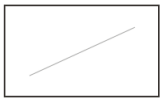
Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bestehender Bebauungsplan „Sondergebiet Handelsflächen Kirchdorf Süd“

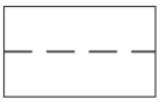


1. Änderung Bebauungsplan „Sondergebiet Handelsflächen Kirchdorf Süd“

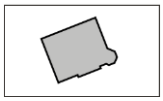


Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)

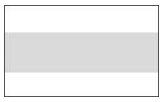
Flurstücksnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)

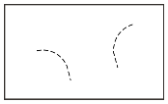


Bestandsgebäude

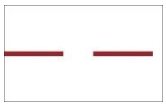


Straße Bestand

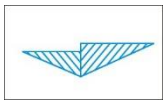
Höhenlinie



mögliche Zufahrt



Baubeschränkungszone entlang der K 7580 (außerhalb Ortsdurchfahrt)
Sämtliche Vorhaben bezüglich Erschließung, Entwässerung, Sichtbeziehungen, Pflanzungen etc. sind mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen.

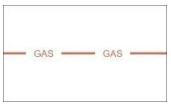


Sichtdreieck
Die dargestellten Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,8 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

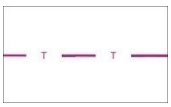
Mögliche Grundstücksgrenze, Planung

Lichtwellenleitung, Bestand

Wasserleitung, Bestand



Gasleitung, Bestand



Telekom Leitung, Bestand

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit ausschließlich autochthone Pflanzware und gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Obstbaumhochstämme:
Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI. I 1985 S. 2551) gelten.

Es wird empfohlen, die Funktionserfüllung der grünordnerischen Maßnahmen nach fünf und nach zehn Jahren zu beurteilen zu beurteilen. Je nach Beurteilung werden Nachpflanzungen erforderlich.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und

Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind bei der Verwendung von bspw. großflächigen Glasscheiben (transparentes oder spiegelndes Glas) entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trocknen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.
Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

Insektenschutz

Im Bereich der Erschließungsstraßen (öffentliche Plätze, Wege und Straßen) sowie im Bereich von Privatzufahrten und privaten Parkplätzen sollten insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden (Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert). Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Außerhalb der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt in der Regel eine Gewässerbenutzung dar und ist wasserrechtlich durch die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Biberach) zu genehmigen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zur beachten.
Die technischen Anforderungen für die Einleitung in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.
In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche,

andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Brandschutz

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Immissionsschutz

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 4/II/20 vom 08.09.2020 des Ingenieurbüros LOOS & PARNTER zum Thema Gewerbe- und Verkehrsgeräusche zugrunde.

Es wird empfohlen Luft-Wasser-Wärmepumpen abgewandt von Wohn—, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten sowie zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach) durchzuführen.

Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Baugrund

Es wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Erstellung eines geotechnischen Gutachtens im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung wird empfohlen.

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.

Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig.

Kellergeschosse und unterirdische Bauteile

Bis einschließlich +100 cm über Bemessungswasserstandes sollen alle Bauteile (Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge, Tiefgaragenabfahrten…) wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht durch Starkregen und/ oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Auenlehm und randlich vorkommenden Rheingletscher-Niederterrassenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

PV-Pflicht

Auf die Pflicht zur Installation von Solaranlagen gem. §§ 8a und 8b KSG Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Ergänzende Hinweise

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller vor.

Eine ruhige gegliederte Fassadengestaltung mit einer homogenen Materialverwendung bzw. Fassadenbegrünung ist erwünscht. Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind zu vermeiden.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch und Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

Plangenauigkeit Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B SATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller am __.__.____ zu dem Bebauungsplan „Fellheimer Straße Süd I“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen nach § 74 vom __.__._____. Beigefügt ist die Begründung vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Ausgefertigt

Kirchdorf a.d. Iller, den __.__.____

Bürgermeister Rainer Langenbacher

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD/PD/FD
WD/TD

Zulässige Dachformen
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

FD = Flachdach
SD = Satteldach
PD =Pultdach
WD=Walmdach
TD=Tonnendach
Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben) und Nebenanlagen sowie Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Planzeichnung)

DN =
0-30°

Zulässige Dachneigung
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

hier: 0-30° (für FD, SD, PD, WD)

(s. Planzeichnung)

Dach-eindeckung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind nur blendfreie, abtragsfreie und nicht spiegelnde Materialien zulässig.

Bei Flachdächern auf Hauptgebäuden und auf Nebenanlagen sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.

Fassaden-gestaltung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Solartechnische Anlagen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen sind zu vermeiden.

2.2 Sonstige Bauvorschriften

Einfriedungen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von bis zu 1,80 m zulässig. Mauern und Gabionen als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.

Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja).

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Boden-freiheit von 0,15m einzuhalten.

Werbeanlagen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die für den Bereich festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Werbeanlage.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.
- Fremdwerbungen

Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Niederschlagswasser ist über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft oder über Mulden oder direkt über wasserdurchlässige Beläge innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Geländemodellierung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig.

Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeveränderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

Einfriedungen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von bis zu 1,80 m zulässig. Mauern und Gabionen als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.

Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja).

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Boden-freiheit von 0,15m einzuhalten.

Stellplätze

gem. § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

Es gelten die landesrechtlichen Vorgaben gem. § 37 LBO in Verbindung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift.
Bei Wohngebäuden gilt das Erfordernis von mindestens 2 Stellplätzen je Wohnung.
Im Geschosswohnungsbau sind bei mehr als 8 Wohneinheiten pro Gebäude mindestens 50 % der Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze herzustellen. Pro angefangenen 4 Wohneinheiten ist zur vorgenannten Stellplatzanforderung mindestens zusätzlich ein weiterer Besucherparkplatz herzustellen.
Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche (§ 74 Abs.2 LBO).
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Begrünungspflicht

gem. § 9 Abs. 1 LBO

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind zu begrünen. Auf die gesetzliche Verpflichtung gem. § 9 Abs. 1 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird hingewiesen.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchdorf an der Iller beabsichtigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbau- und Gewerbeflächen die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Fellheimer Straße Süd I“.

Das Projektgebiet umfasst ca. 2,27 ha und grenzt im Norden an die K7580 sowie bestehendes Siedlungsgebiet. Im Westen wird das Projektgebiet durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Handelsflächen Kirchdorf Süd“ abgegrenzt. Nach Osten und Süden erstrecken sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans möchte die Gemeinde der bereits bestehenden Nachfrage nach Bauflächen für nichtstörendes Gewerbe sowie Wohnbauflächen gerecht werden. Ziel der Planung ist demnach die Schaffung von Gewerbe- sowie Wohnbauflächen, die sich auch für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern eignen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB generell aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Da auf Flächennutzungsplanebene der Geltungsbereich größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, befindet sich die 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Illertal parallel im laufenden Verfahren.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

Maßgeblich sind für die Bewertung des gegenständlichen Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ die nachfolgenden genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G), insbesondere des Plansatz 3 des LEP Baden-Württemberg „Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge“ von Bedeutung. Diese geben die Leitlinien für die Umsetzung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung vor:

<u>2. Raumstruktur</u>

Die Gemeinde Kirchdorf ist dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ innerhalb der Region Donau-Iller im Landkreis Biberach zuzuordnen:

- Plansatz 2.1.1 (G) *Den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes soll durch spezifische Zielsetzung Rechnung getragen werden.*

- Plansatz 2.1.1 (Z) *Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden hierzu folgende Raumkategorien ausgewiesen: […] Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.*

- Plansatz 2.4.1 (G) *Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden*.

<u>3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge</u>

- Plansatz 3.1.2 (Z) *Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.*

- Plansatz 3.1.6 (Z) *Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.*

- Plansatz 3.1.7 (G) *Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.*

- Plansatz 3.1.9 (Z) *Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.*

- Plansatz 3.3.4 (G) *Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.*

- Plansatz 3.3.6 (Z) *Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.*

Das geplante Vorhaben entspricht damit den Raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg.

2.2 Regionalplan Donau-Iller (RPDI, 1987)

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Auf Grund der zeitlichen Abfolge liegt in der Region Donau Iller mit dem RPDI 1987 keine direkt abgeleitete Konkretisierung aus den Vorgaben des LEP 2002 vor. Gemäß der damaligen Planungspraxis sind im RPDI zudem noch keine Unterscheidungen zwischen Zielen und Grundsätzen enthalten, die eine Differenzierung der Verbindlichkeit vornehmen. Im Jahr 2007 wurde eine Gesamtfortschreibung angestoßen, die noch nicht abgeschlossen ist.

Gemäß Regionalplan ist die Gemeinde Kirchdorf gemeinsam mit der Gemeinde Erolzheim als Doppelzentrum entlang der Entwicklungsachse Ulm – Memmingen, welche von überregionaler Bedeutung ausgewiesen wurde, jedoch im LEP Bayern 2013 entfallen ist.

Folgende Plansätze des RPDI sind für die gegenständliche Planung relevant:

Der Plansatz Siedlungswesen B II 1.3 führt aus, dass *„die weitere Siedlungstätigkeit […] sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, […] Raumes der Region Donau-Iller beitragen*“ soll. Zudem ist gemäß dem Plansatz BII 1.4 „*Eine Zersiedlung der Landschaft*“ zu verhindern.

Weiterhin sind folgende Plansätze in Bezug auf die Gewerbliche Wirtschaft (Teil B IV) relevant:

B IV 2.3 *„Im Mittelbereich Biberach soll auf eine Sicherung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden.“*

Die Planung des gegenständlichen Vorhabens steht somit nicht mit den Plansätzen des RVDI in Konkurrenz, Zielkonflikte entstehen nicht.

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Ausweisungen gemäß der Karte 2 „Raumnutzung – Siedlung und Erholung“ sowie gemäß der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI. Westlich in des Plangebiets befindet sich ein Wasserschongebiet. Zudem wird das Gebiet gemäß der Karte 3 von einem landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet umgeben (Nr. 72 Illertal, Rottal(…) (vgl. Abbildung 1). Diese landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind nicht den Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes zugeordnet, stellen jedoch auf Regionsebene schützenswerte Gebiete dar. Da diese Flächen durch das geplante Vorhaben nicht berührt werden, kann eine Beeinträchtigung dieser Gebiete ausgeschlossen werden.

Abbildung 1: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI

In der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller stellen sich die Raumnutzungen wie folgt dar:

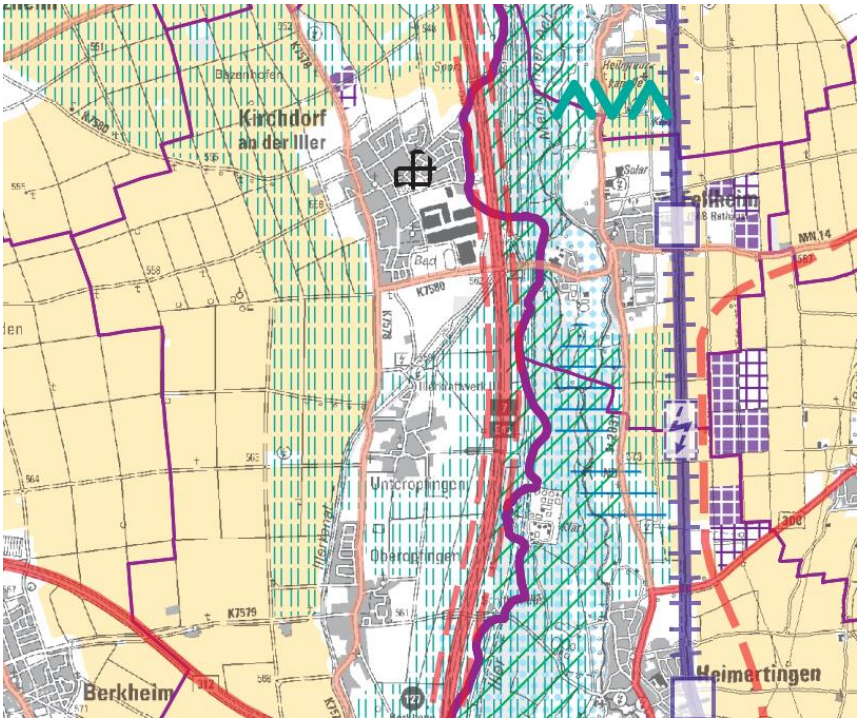


Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine übergeordneten Vorgaben zur Raumnutzung. sowohl die Gebiete für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiete) als auch der Regionale Grünzug (Vorranggebiet) befinden sich westlich der Kreisstraße 7578. Östlich der Autobahn befinden sich Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen bzw. für Naturschutz und Landschaftspflege.

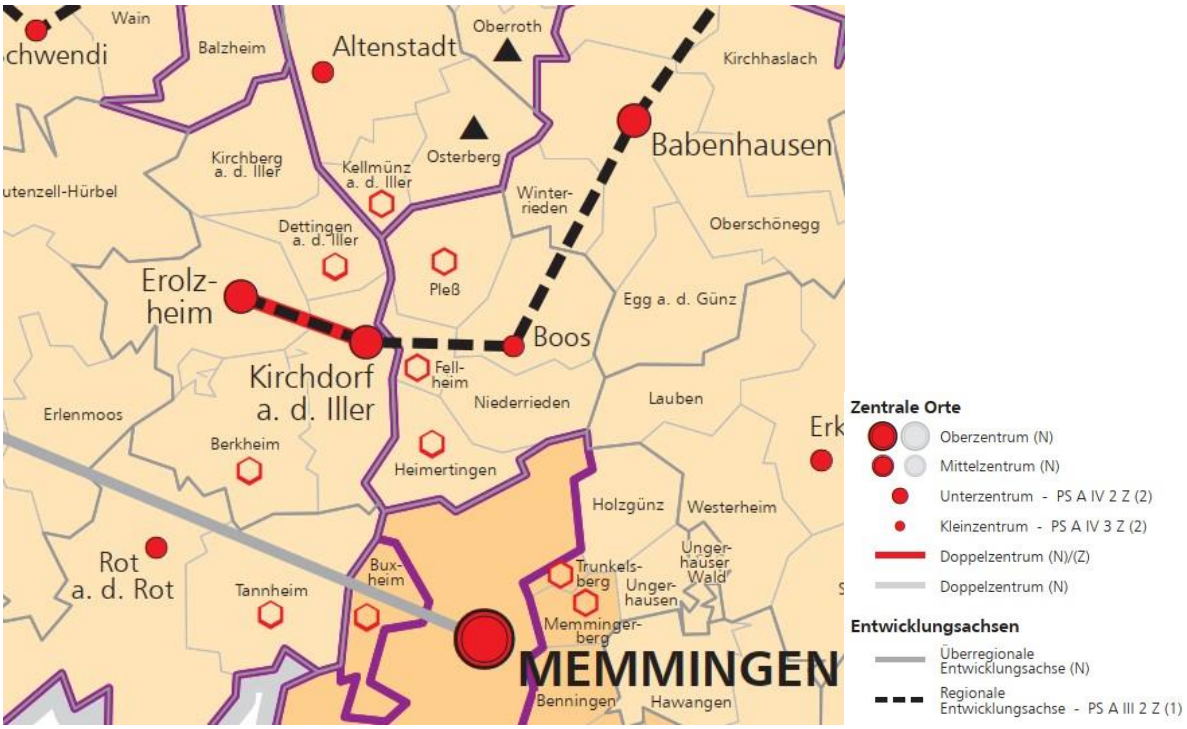


Abbildung 3: Auszug Raumstrukturkarte

In der Raumstrukturkarte der i.A.b. Gesamtfortschreibung des Regionalplan Donau-Iller ist eine neue regionale Entwicklungsachse zwischen dem Doppelzentrum Erolzheim und Kirchdorf a.d. Iller enthalten. Als i.A.b. sonstiges Erfordernis der Raumordnung steht dies dem Vorhaben nicht entgegen, sondern bestärkt vielmehr die Bedeutung der regionalen Entwicklung in diesem Bereich.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Illertal ist das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Zudem ist der westlich innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Landwirtschaftsweg sowie die teils innerhalb des Geltungsbereichs liegende K 7580 als Radweg ausgewiesen. Im Westen befindet sich ein Feldkreuz. Östlich, im näheren Umfeld des Planungsraumes verläuft eine 20 kV Freileitung.

Nördlich sind Siedlungsflächen (Wohngebiet) ausgewiesen. Diese Flächen sind bereits vollständig bebaut. Westlich grenzt das derzeit noch als Sondergebiet für den kleinflächigen Einzelhandel ausgewiesene Gebiet an. In der parallellaufenden Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Handelsflächen Kirchdorf Süd“ wird der FNP an dieser Stelle im Rahmen der Berichtigung angepasst werden, da hier im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans neue Nutzungen zugelassen werden sollen, die u.a. großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel/Grundversorgung) an dieser Stelle zulassen. Südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an, nordöstlich liegt ein als Sondergebiet Grün dargestelltes Gebiet.

Der Gemeinderat Kirchdorf an der Iller hat deshalb beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in diesem Bereich zu ändern und an die geplante Gebietsentwicklung anzupassen. Vor dem Hintergrund der günstigen Verkehrsanbindung direkt an der Kreisstraße K7580 sollen hier gemischte Bauflächen sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnnutzungen ausgewiesen werden.

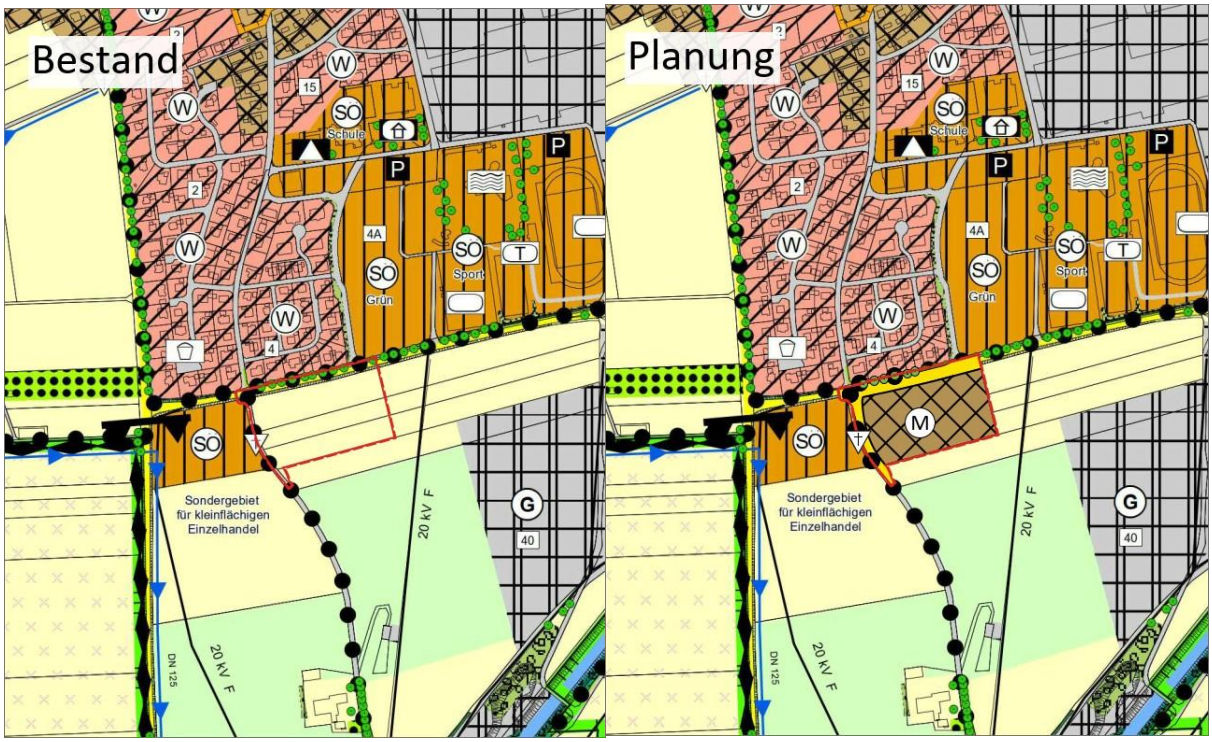


Abbildung 4: Flächennutzungsplanausschnitt Bestand und Planung (o.M.)

Das FNP-Änderungsverfahren läuft parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Fellheimer Straße Süd I“. Bislang gibt es keinen Bebauungsplan für den Geltungsbereich.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2,27 ha und umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nrn. 1936, 1936/1, 1936/2, 1937, 1945/1, 1953/3,1953/2, 1913, 1935/1 (jeweils Teilflächen), in der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller. Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Kirchdorf a.d. Iller an der Kreisstraße K 7580. Nördlich im Geltungsbereich befindet sich die Kreisstraße K 7580, nördlich anschließend ein bestehendes Siedlungsgebiet. Im Westen wird das Projektgebiet durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Handelsflächen Kirchdorf Süd“ abgegrenzt. Nach Osten und Süden erstrecken sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Nordöstlich liegt ein derzeit als Sondergebiet Grün dargestelltes Gebiet. Das Geländeniveau des Plangebietes ist eben und liegt auf etwa 556 m ü. NHN.

Abbildung 5: Luftbildübersicht-Plangebiet (o.M.)

3.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig – mit Ausnahme des Straßenraumes und dessen Begleitflächen – als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt.

3.3 Baugrund

Eine Analyse des Baugrunds für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans in Form eines geotechnischen Gutachtens liegt nicht vor.

Der geologische Untergrund des Planungsraumes wird nach Angaben der geologischen Karte 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) aus Schluffton, sandiger und humoser Beschaffenheit, lokal anmoorig und zum Teil schwach kalkhaltig, braun bis braungrau aufgebaut. Darunter verlaufen quartäre Würm-schotter, ein Hochwassersediment (meist auf Flussschottern, lokal andere Füllungen). Kalkreicher Brauner Auenboden aus Auenlehm, stellenweise mit Vergleyung im nahen Untergrund prägen das Plangebiet. Diese haben sich in den ebenen bis flachwelligen, von Rinnen durchzogenen Talauen der Iller aus Auenlehm, örtlich über Auensand, über sandig-kiesigem Illerschotter entwickelt. Geomorphologisch liegt Kirchdorf damit etwa in der Mitte der an

dieser Stelle ca. 10 km breiten Illertalebene. Die Iller fließt etwa 1 km östlich des Untersuchungsgebietes in nördliche Richtung.

Im Rahmen der westlich anschließenden Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Handelsflächen Kirchdorf Süd“ wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt (21.02.2014).

Aus dem Gutachten geht hervor, dass das Grundwasser in einer Tiefe von ca. 10 m erwartet wird und die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Kiese eine Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser zulässt. Diese Erkenntnisse sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auch auf das Plangebiet übertragbar, den Bauherren wird allerdings empfohlen, bei Bedarf eigene Erhebungen durchzuführen.

3.4 Altlasten

Altlastenflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt bzw. ausgewiesen.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass grundsätzlich schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

3.5 Wasserschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Wasserschutzgebiete sowie wassersensible Bereiche ausgewiesen.

3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird unter Ziffer 3„Hinweise“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

4 Standortwahl und Zielsetzung

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am südlichen Ortsrand von Kirchdorf a.d. Iller das Angebot für lokale Gewerbebetriebe und die Schaffung von Wohnraum mit den städtebaulichen Erfordernissen einer bedarfsgerechten Erschließung und einer ausgewogenen Ortsrandsituation in Einklang zu bringen.

In der wirksamen 2. Änderung des FNPs mit integriertem LP, Fortschreibung III des GVV Illertals wird darauf hingewiesen, dass die standardisierte Berechnungsmethode zur Überprüfung des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfs einer Gemeinde nicht die regionalen und individuellen örtlichen Besonderheiten berücksichtigt. Für die Gemeinden im Illertal spiegelt sich dies v.a. darin wider, dass die

statistische Bevölkerungsprognose durch die tatsächliche Einwohnerentwicklung deutlich überholt wurden. Die Gründe hierfür sind u.a. die dynamische wirtschaftliche Entwicklung und die Lage an einer regionalen Entwicklungsachse. Es ergibt sich für die Gemeinde Kirchdorf an der Iller ein absoluter Flächenbedarf von 3,24 ha. Bei der gegenständlichen Planung geht es dagegen nicht vordringlich um Schaffung von Wohnraum, sondern um eine Flächenbereitstellung für kombinierte Nutzungsmöglichkeiten von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe. Das heißt, dass man im Rahmen des Mischgebietes insbesondere für kleine lokale Gewerbetreibende Flächen schaffen möchte, an denen das Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden gewerblicher Nutzung ermöglicht werden kann. Mit der gegenständlichen Planung wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes somit gleichzeitig dem Bedarf nach Flächen für nicht-störendes Gewerbe sowie dem wachsenden Bedarf an Wohnbaufläche Rechnung getragen.

Da im Gemeindegebiet Kirchdorf a.d. Iller keine geeigneten zusammenhängenden Erweiterungsflächen vorhanden sind, die diese Gemengelage aufnehmen kann, wird der vorliegende Standort für die geplante Gebietsentwicklung favorisiert. Der Standort liegt günstig direkt an der Ortseinfahrt an der K 7580. Über das anschließende überörtliche Verkehrsnetz ist der Standort darüber hinaus sehr gut erreichbar. Damit sind die Voraussetzungen für die verkehrliche Anbindung der Gewerbeflächen erfüllt.

<u>Kriterien für die Wahl des Standorts:</u>

- Direkte verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße K7580
- Erschließung direkt an vorhandene Leitungen (Ver-/Entsorgung) möglich
- Zuwegung vorhanden, es ist nur die innere Erschließung erforderlich
- Bestand ist durch das benachbarte Sondergebiet für Einzelhandel sowie die östlich verlaufende 20-kV-Leitung bereits visuell vorbelastet
- Im Westen, Norden und im Osten schließen bebaute Bereiche an
- Fortsetzung einer gewachsenen Struktur
- Keine Schutzgebiete werden betroffen bzw. tangiert, geringere Belastung von Schutzgütern
- Flächenverfügbarkeit gesichert

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der gegenständliche Bebauungsplan liegt am Übergangsbereich zwischen gewerblichen Bauflächen (etwas abgesetzt) im Osten, Einzelhandel im Westen und Wohnen/öffentliche Einrichtungen im Norden. Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist das Plangebiet von Süden und Osten gut einsehbar.

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel an diesem Verknüpfungspunkt unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten, dass die vielfältigen Funktionen erfüllt werden können und zugleich eine homogene Ortseingangssituation an dieser Stelle entwickelt werden kann. Der Übergang zwischen den vorhandenen/zulässigen Bebauungen der Umgebung soll möglichst fließend sein.

Zu diesen genannten Zielsetzungen tragen folgende Maßnahmen bei:

- gebündelte Erschließung über eine parallele Erschließungsachse,

- konsequente Eingrünung des Gebietes,
- Gliederung der Höhenkonzeption von Nord nach Süd.

Die innere Gliederung des Gebietes wird im Wesentlichen durch die geplante Erschließungsstraße vorgegeben. Die von Westen nach Osten verlaufende Straße mit Wendemöglichkeit schafft im Plangebiet eine optimale Ausnutzung der Grundstücke. Östlich an die Erschließungsstraße anschließend ist derzeit eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die jedoch gleichzeitig die Möglichkeit einer etwaigen späteren Weiterführung der Straße nach Osten ermöglichen würde. Für mögliche Erweiterungsflächen sind im Bereich der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung Zufahrten nach Süden zulässig.

Zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung besteht durch die Fellheimer Straße sowie den durch die Baubeschränkungszone entstehenden Abstand eine visuelle Trennung. Westlich knüpft das Plangebiet an das Sondergebiet „Handelsfläche Kirchdorf Süd“ an, das sich derzeit im Änderungsverfahren befindet. Zwischen den Baufenstern des Plangebiets und den westlich befindlichen Sondergebietsflächen wirkt die Straße nach Unteropfingen (Fl.Nr. 1945/1, Gemarkung Kirchdorf), die im Rahmen der Erschließung teilweise ausgebaut wird, ebenfalls als räumliche Trennung. Im östlichen, noch nicht bebauten Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „1. Änderung Sondergebiet Handelsfläche Kirchdorf Süd“ wird die bauplanungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, dort großflächigen Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften und Fitnessstudios anzusiedeln. Die Höhenentwicklung des gegenständlichen Bebauungsplans bindet an die im Sondergebiet zulässige Gebäudehöhen an. So werden im nördlichen Bereich hin zur bestehenden Wohnbebauung geringfügig reduziertere First- und Wandhöhen festgesetzt als im südlichen Teil. Dadurch und durch die Ausweisung der großzügigen Baufenster ist die optimale Ausnutzung durch die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben oder die Schaffung von Geschosswohnungsbauten gewährleistet. Die dadurch entstehende Verdichtung durch die Möglichkeit der Errichtung von großen Baukörpern ist städtebaulich bewusst gewählt.

Ferner wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Nutzungen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Konflikten hinsichtlich des Immissionsschutzes eine Emissionskontingentierung für das Plangebiet sowie eine Fläche mit erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz ausgewiesen. Maßgebend für die erhöhten Lärmschutzanforderungen ist der von der Fellheimer Straße ausgehende Verkehrslärm.

4.2 Ziele der Verkehrserschließung

Eine weitere Zielsetzung ist, die bisherige Verkehrssituation im Bereich des sog. „Kirchenwegs“ (Straße nach Unteropfingen; Fl.Nr. 1945/1) zu verbessern. Durch die Entwicklungen im Plangebiet wird im Bereich der Zufahrt über die nur von Westen vorgesehene Erschließung des Mischgebiets eine Vermengung verschiedener Verkehrsformen eintreten.

Zu den bestehenden Nutzungen des Wegs durch landwirtschaftlichen Verkehr sowie Fußgängern und Fahrradfahrern werden durch das geplante Vorhaben neue Verkehre hinzukommen. Durch eine räumliche Trennung der Verkehre im Bereich der Fl.Nr. 1945/1 bis zum südlichen Ende des

Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans soll zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich beigetragen werden.

Der geplante Fahrradweg schließt an der Einmündung, die insgesamt entsprechend den geplanten Fahrbahnbreiten für Straße und Fahrradweg angepasst wird, an den bestehenden Fahrradweg im Bereich der Kreisstraße K7580 an. Von dort besteht über die ebenfalls bereits vorhandene Querungshilfe Anschluss an den Ortskern und die dort befindliche Schule. Ebenfalls wird im Bereich der K7580 eine zusätzliche Linksabbiegespur für abbiegenden Verkehr in die Straße nach Unteropfingen erforderlich (Fl.Nr. 1945/1). Südlich der K7580 soll im Bereich des Plangebiets ein Fuß- und Fahrradweg umgesetzt werden, da der nördlich der Kreisstraße nach Osten verlaufende Fahrradweg nicht die erforderlich Mindestbreiten aufweist.

Im Osten des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans ist eine weitere Querungshilfe vorgesehen, die im Zusammenhang mit dem gesamten Ausbau der K7580 in diesem Bereich errichtet werden soll. Hierdurch entsteht eine weitere sichere und direkte Querungsmöglichkeit der Fellheimer Straße. Die mit dem Landratsamt Biberach bereits vorabgestimmte geplante Erschließung führt auch zu einer Verschiebung der K7580 nach Süden, die aufgrund der notwendigen Abbiegespuren erforderlich wird.

Abbildung 6: geplante äußere Erschließung (o.M.) (Quelle: Ingenieurbüro Funk)

Die innere Gliederung des Gebietes erfolgt von Westen über eine Stichstraße mit Wendehammer. Die Anbindung erfolgt ausschließlich über den Weg nach Unteropfingen (Fl.Nr. 1945/1). Die geplanten Verkehrsflächen werden von straßenbegleitenden Grünflächen umgeben. Im Bereich des Fahrradwegs wird zur visuellen Aufwertung eine Abschirmung zur K7580 in Form eines öffentlichen Grünstreifens mit Bäumen vorgesehen.

4.3 Grünordnerische Zielsetzungen

Das grünordnerische Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Aufbau eines Gliederungsgrüns (Verkehrsgrüns) entlang der öffentlichen Erschließung im Bereich der K7580 sowie des Weges nach Unteropfingen (Fl.Nr. 1945/1) mit straßenbegleitender Bepflanzung,
- Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken,
- Einbindung in das Landschaftsbild durch Ausweisung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Streuobstwiese im Süden und mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot sowie Blühstreifen im Osten,
- Extensive Begrünung von Flachdächern auf Hauptgebäuden,
- Erhalt bestehender Bäume nördlich der K7580,
- Verwendung ausschließlich zertifiziertes gebietseigenes, nachweislich autochthones Pflanz- und Saatgut des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ bzw. Ursprungsgebiet 17: Südliches Alpenvorland (ein Zertifikat ist nachzuweisen)
- Vermeidung unnötiger Versiegelung.

Nach Süden und Osten wird die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch die Festlegung eines 5 m breiten privaten Grünstreifens mit Pflanzbindung sichergestellt. Die privaten Grünflächen dienen auch zur Aufnahme und Versickerung des Oberflächenwassers aus den Privatgrundstücken. Die möglichen Zufahrten nach Süden im Bereich der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Streuobstwiese stehen der Funktion einer visuell sichtbaren und wirkenden Eingrünung nicht entgegen.

Grundsätzlich ist die Grünordnung hinsichtlich Ihrer Umsetzung und Funktionserfüllung nach 5 bis 10 Jahren zu überprüfen und ggf. nachzugestalten.

Des Weiteren werden im Plangebiet nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch können schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der städtebaulich gewünschten Durchmischung von Gewerbe und Wohnen wird für den Geltungsbereich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier zunächst die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen. Weiterhin werden Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufs, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.

Im geplanten Mischgebiet sollen Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen werden, da mehrere in einem räumlich funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu werten sind, soweit deren gemeinsame Wirkungen überörtlich raumbedeutsam sind (Agglomeration). Wären Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht ausgeschlossen, würde dies dem Plansatz B IV 2 Z (8) des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Donau-Iller widersprechen. Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von max. 200 m² aufweisen.

Die Ansiedlung einer Tankstelle ist an dieser Stelle im Ort, unmittelbar an die Wohnbebauung im Norden angrenzend, nicht erwünscht. Darüber hinaus befindet sich zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planaufstellung im Ort bereits eine Tankstelle.

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, Spielhallen sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume mit überwiegend sexuellem Charakter – insbesondere im Nachtzeitraum – sind aufgrund der Lage im Ort, der gewünschten Ausrichtung und Durchmischung beim geplanten Vorhaben sowie der negativen Einwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete städtebaulich unerwünscht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) wird anhand der zulässigen Oberwerte für den Gebietstyp Mischgebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte GRZ gilt als Höchstmaß. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte Obergrenze der GRZ bis 0,8 überschritten werden. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise zu sicherzustellen. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsmischung aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen und der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze, Flächen für Erschließung) ist eine effiziente Nutzung der Grundstücksfläche erforderlich. Bei der Ermittlung des Überbauung-/ Versieglungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesenen private Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versieglungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird.

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Das bauliche Umfeld ist im Westen vom Sondergebiet „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ umgeben, wo Firsthöhen bis 16 m zulässig sind. Nördlich der Fellheimer Straße (K7580) liegen Wohnbauflächen, die eine lockere Mischbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aufweisen. Durch die bestehende und auszubauende Straße mitsamt der zu beachten Baubeschränkungszone von 15 m zum Fahrbahnrand ist grundsätzlich ein Abstand zu den im Mischgebiet entstehenden Baukörpern gegeben. Für das Plangebiet wurde die maximale Firsthöhe gestaffelt (14 m nördlich / 16 m südlich) festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll eine verträgliche Höhenentwicklung hin zum nördlich der Kreisstraße liegenden Wohngebiet gewährleistet werden.

Da für Gewerbebauten, Hallen etc. die Angabe der zulässigen Vollgeschosse nicht zweckmäßig ist, wurde auf die Festlegung der max. Vollgeschosse verzichtet. Für die im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen sind ist die maximal zulässigen Firsthöhen maßgebend. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Wandhöhe analog zur gestaffelten maximal zulässigen Firsthöhe geregelt (10 m nördlich / 12 m südlich).

Zur Sicherstellung eines homogenen Erscheinungsbildes des Baugebietes werden weitere Gestaltungsfestsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften getroffen, auf die hier verwiesen wird.

Durch die Festsetzung einer maximalen ROK des Erdgeschosses soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Daher wird aufgrund des gleichmäßigen Geländeverlaufes die maximale Rohfußbodenoberkante anhand der Straßenhöhe der Erschließungsstraße für jede Bauparzelle ermittelt. Zur Gewährung eines gewissen Spielraumes dürfen auf den ausgemittelten Höhenwert +0,3 m aufgeschlagen werden.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für Gewerbe- und Wohngebiete die offene Bauweise. In den ausgewiesenen Flächen soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanspruch von Gewerbebauten und Wohngebäuden angepasste Bauweise ermöglicht werden. Zusätzlich sind im Bebauungsplangebiet bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.

Die Baugrenzen sind so angeordnet und bemessen, dass die Ansiedlung und die Betriebsabläufe (inkl. Anlieferung) von nicht störenden Gewerbetrieben und sowie die Errichtung von Wohngebäuden gewährleistet werden können. Die Baugrenzen wurden bewusst großzügig gewählt, um den spezifischen Anforderungen im Mischgebiet Rechnung zu tragen sowie um eine möglichst variable Ausnutzung zu ermöglichen. Um eine optimierte Bebauung zu ermöglichen und Befreiungen zu vermeiden, wird ausnahmsweise ein geringfügiges Überschreiten durch untergeordnete Bauteile erlaubt. Darüber hinaus sind deshalb auch Stellplätze außerhalb der Baugrenze zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen sind (als Ausnahmen) ebenso außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass Nebenanlagen etwas flexibler angeordnet werden können. Im

Bereich der privaten Grünflächen sind jedoch keine baulichen Anlagen zulässig, um ökologische Beeinträchtigungen der Grünflächen zu verhindern.

Nach § 22 Abs. 1 Nr. 1b StrG gilt für bauliche Anlagen an Kreisstraßen (hier K 7580) außerorts eine Baubeschränkung von 15,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die festgesetzten Bauflächen in der Planzeichnung berücksichtigen die von Bebauung freizuhaltende Fläche. Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche wird die Errichtung von Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO aufgrund der möglichen Beeinträchtigung des Schutzzwecks des § 16 LBO untersagt.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

5.4.1 Gebäude und Nebenanlagen

Auf eine zu strenge Reglementierung des Baugebietes wird zugunsten eines schlanken Bebauungsplanes verzichtet. Die grundsätzlichen getroffenen Festlegungen sind für eine städtebauliche Grundordnung und Einbindung des Plangebietes ausreichend.

Die Weiterentwicklung des Gebietes entlang der Fellheimer Straße soll in einer Ausführung mit kubischen Baukörpern erfolgen. Daher sind im Geltungsbereich nur flache oder bis 30° flach geneigte Dächer zulässig (Satteldach, Pultdach, Flachdach, Walmdach und Tonnendach).

Mit der Einschränkung der Dachformen und Dachneigungen von 0° bis max. 30° wird in den örtlichen Bauvorschriften ein ausreichender Spielraum für Gewerbebauten und Wohngebäude eingeräumt.

Abweichungen sind für Anbauten des Hauptgebäudes und bei Nebengebäude zulässig.

Aus ökologischen Gründen ist bei Flachdächern auf Hauptgebäuden sowie bei Nebengebäuden und Garagen eine extensive Dachbegrünung erwünscht.

Da das Baugebiet am Ortseingang situiert und vom Straßenraum aus besonders wahrnehmbar ist, sollen negative Beeinträchtigungen bestmöglich vermieden werden. Insbesondere störende technische Aufbauten und überdimensionierte Werbeanlagen sind daher zu vermeiden. Aus diesem Grund werden Einschränkungen bei Werbepylonen getroffen.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen sollen unerwünschte und aufdringliche Bauteile, Baustoffe und Farben am Baukörper und auf dem Dach (Dachlandschaft) vermieden werden.

5.4.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Zur Erhaltung des Ortsbildes werden Mauern und Gabionen als Einfriedungen ausgeschlossen, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden). Um Einschränkungen zu

öffentlichen Straßen- und Wegekanten zu vermeiden sind Einfriedungen von der geplanten Grundstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 1,0 m abzurücken.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung unerwünschter dörflicher Blickbezüge, wurden Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden.

Die Anforderungen des geplanten Mischgebiets sollen damit abgedeckt werden, ohne das Ortsbild maßgebend zu beeinträchtigen. Ferner soll die Verkehrssicherheit auf den übergeordneten Straße nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc., Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind ausgeschlossen.

Stellplätze

In Ergänzung der landesrechtlichen Vorgaben wird für Wohngebäude festgelegt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung erforderlich sind. Für die Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau wird aufgrund des dabei erhöhten Bedarfs geregelt, dass bei mehr als 8 Wohneinheiten pro Gebäude mindestens 50 % der erforderliche Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze zu errichten sind und pro angefangenen 4 Wohneinheiten zusätzlich zu den pro Wohnung erforderlichen Stellplätzen mindestens ein weiterer Besucherparkplatz oberirdisch herzustellen ist. Zur Erhaltung des Grundwasserdargebotes sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern die gesetzlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung eingehalten werden.

5.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung relativ arm an ökologisch wirksamen Grünstrukturen. Entlang der K7580 befinden sich derzeit, bis auf einen nördlich liegenden öffentlichen Grünstreifen mit Baumbestand, der im Rahmen der gegenständlichen Planung erhalten werden soll, keine Grünflächen.

Mit den gewählten grünordnerischen Maßnahmen soll die innere Durchgrünung und Gliederung des Gebietes bewirkt und zugleich eine standortgerechte und ökologisch wirksame Einbindung der Flächen in die umgebende Landschaft erzielt werden.

Das Plangebiet wird westlich durch den Weg nach Unteropfingen (Fl.Nr. 1945/1 Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller) sowie südlich und östlich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Der Bebauungsplan sieht deshalb für die Einbindung des Plangebietes den Aufbau eines Gliederungsgrüns (Verkehrsgrüns) entlang der öffentlichen Erschließung im Bereich der Kreisstraße K7580 sowie des Weges nach Unteropfingen (Fl.Nr. 1945/1) mit straßenbegleitender Bepflanzung vor.

Dazu sind im Osten private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung mit einem Pflanzgebot von heimischen und standortgerechten Obst- und Laubbäumen sowie einem Blühstreifen geplant.

Im Süden ist die Ausweisung von privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt, welche bewirken soll, dass sich entlang der südlichen Grenzbebauung aus dem Zusammenspiel der einzelnen Privatparzellen in Summe ein aufgelockerter Streuobstbestand entwickelt, welcher die hier situierten Gärten nicht zu sehr beschattet und eine Nutzung der Grünflächen als Frei- und (extensive) Gartenflächen zulässt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes sind Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken vorgegeben. Die Durchgrünung des Baugebietes auf den Grundstücksparzellen wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl und der Mindestanzahl zu pflanzender Bäume (mindestens 1 Bäume II. Ordnung pro 750 m² angefangener Grundstücksfläche) gewährleistet. Des Weiteren ist geregelt, dass entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen sind. Die extensive Begrünung von Flachdächern auf Haupt- und Nebengebäude rundet die grünordnerischen Maßnahmen ab.

Diese Festsetzungen bilden das Grundgerüst der Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen Straße, landwirtschaftlichen Flächen und Baukörper. Dazu werden öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen, auf denen eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser erwünscht und zulässig ist, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

6 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

6.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Ausbau des sog. Kirchenwegs im Bereich der Fl.Nr. 1945/1 Gemarkung Kirchdorf an der Iller.

Die Zufahrt ins Mischgebiet soll über eine Stichstraße mit Wendehammer erfolgen. Aufgrund der zu erwartenden erhöhten Frequentierung des sog. Kirchenwegs und der bestehenden Nutzung des Wegs durch landwirtschaftlichen Verkehr, Freizeitnutzung und durch schulbedingten Fahrradverkehr wird zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Trennung der bestehenden und künftigen Verkehr der Bereich des Weges von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans bis zur Einmündung in die Kreisstraße 7580 ausgebaut. An der westlichen Grenze ist ein Fahrradweg vorgesehen, der im Bereich der Kreisstraße eine Überquerung mit der bestehenden Querungshilfe ermöglicht und gen Osten an den südlich der Kreisstraße geplanten Fahrradweg anbindet. Zwischen Fahrradweg und Fahrbahn ist ein Grünstreifen geplant.

Die Grundstücke werden über die geplante Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Die Zu- und Abfahrt soll zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausschließlich nach Westen über die

auszubauende Anbindung an die Kreisstraße K 7580 erfolgen, da grundsätzlich die Vermeidung neuer Einmündungs- und Kreuzungsbereiche im Bereich der Kreisstraße vermieden werden sollen.

Durch die Errichtung einer Querungshilfe im Nordosten des Plangebiets wird darüber hinaus eine sichere und direkte Anschlussmöglichkeit an das örtliche Geh- und Radwegenetz geschaffen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen. Die Wasserversorgung ist über den Wasserzweckverband Illertalwasserversorgung Kirchdorf/Berkheim sichergestellt.

Oberflächenwasserversickerung:

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Hierfür sind neben den öffentlichen Straßenbegleitflächen auch die ausgewiesenen privaten Grünflächen vorgesehen.

Auf den Privatgrundstücken ist das Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen.

Die Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen“ zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Weiterhin sind bei der Planung die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Abwasserentsorgung:

Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird das geplanten Baugebiet im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser entwässert in die bestehende Ortskanalisation. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Illertal zugeführt. Die erforderlichen Rahmenbedingungen der Abwasserentsorgung sind somit gegeben, weitere Berechnungen, Detaillierungen werden im Rahmen der weiteren Genehmigungen gemeinsam mit dem Abwasserverband erfolgen. Im Zuge der Entwässerungsplanung und der Erschließung des Plangebietes wird der Nachweis geführt, dass die Abwasserentsorgung ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik erfolgt.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG. Zur Versorgung wird das Niederspannungskabelnetz erweitert. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

7 Lärmemissionen/ -immissionen

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 4/II/20 vom 08.09.2020 des Ingenieurbüros Loos & Partner zum Thema Gewerbe- und Verkehrsgeräusche zugrunde.

In der Untersuchung werden die schalltechnischen Anforderungen für die geplante Gebietsentwicklung hinsichtlich der relevanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb, als auch außerhalb des Plangebietes (Bestand) dargestellt. Dabei wird auch die bestehende Vorbelastung durch die Fellheimer Straße (K7580) anhand des zusätzlich erwarteten Verkehrsaufkommens (Prognoseplanfall für das Jahr 2035) bewertet.

Aufgrund des bestehenden Verkehrslärms der Fellheimer Straße (K7580) sind gemäß den Ausführungen aus dem Schallschutzgutachten 4/II/20 des Ingenieurbüros Loos & Partner (Stand: 08.09.2020) im nördlichen Bereich des Plangebiets erhöhte Schallschutzanforderungen erforderlich. Ziel ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Verkehr für MI-Gebiete überschritten Da aktive Maßnahmen aufgrund der geringen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Verkehr hier unverhältnismäßig erscheinen und aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht erwünscht sind, werden hier passive Maßnahmen festgesetzt, wenn dort Wohnnutzungen oder Aufenthaltsbereiche von Gewerbebetrieben umgesetzt werden, wie z.B. Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen oder Grundrissgestaltung (Anordnung von Außenwohnbereichen wie Gärten und Terrassen nach Süden; Schlafräume oder andere Wohnräume wie z.B. Wohnzimmer, Kinderzimmer oder Wohnküche zu lärmabgewandten Seiten).

Ergänzend werden im gesamten Geltungsbereich maximal zulässige Schalleistungspegel festgesetzt. Diese vorsorglich festgesetzten Schallleistungspegel (tags/nachts) dienen insbesondere dazu, dass künftige Nutzungen im Mischgebiet mit den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten in Einklang stehen.

8 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens hat einen Flächenumfang von ca. 22.700 m^2. Der Geltungsbereich wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt, Gehölzflächen und Baumstrukturen sind bis auf einzelne Bäume an der Fellheimer Straße im Norden nicht vorhanden. Im Norden sind Verkehrsflächen der K7580 (Fellheimer Straße) in den Geltungsbereich einbezogen. Im Süden und Osten grenzen an den Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte

Grünlandflächen, im Norden schließen nördlich der K7580 Wohnbauflächen an und im Westen liegt die bestehende Straße nach Unteropfingen (Fl.Nr. 1945/1). Das Gelände ist weitestgehend eben. Aufgrund der Strukturarmut des Plangebietes kann ein Vorkommen der meisten geschützten Arten, welche im Zielartenkonzept (ZAK) aufgeführt werden, innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden. Lediglich für Vögel finden sich innerhalb des Geltungsbereichs potentielle Habitatstrukturen, sodass explizit für Kiebitz, Feldlerche sowie weitere europarechtlich geschützte Vogelarten, (wie z.B. die Wachtel) insgesamt 7 Begehungen zwischen Anfang April und Ende Juni 2020[1] durchgeführt wurden, um die Betroffenheit durch das geplante Vorhaben für diese Arten abschätzen und ggf. geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festlegen zu können.

Während dieser Kartierungen konnte zwar weder innerhalb noch im nahen Umfeld des Planungsgebietes ein Vorkommen von Kiebitz, Feldlerche oder weiteren europarechtlich geschützten Vogelarten nachgewiesen werden, aufgrund des Kiebitz Monitoring-Programms im Gemeindegebiet von Kirchdorf an der Iller (seit 2015) ist jedoch bekannt, dass es 2017 und 2019 zu Bruten des Kiebitzes südlich in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet kam. Eine Betroffenheit der Art durch das geplante Vorhaben kann daher nicht ausgeschlossen werden. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind daher geeignete Vermeidungs- und Minimierungs- sowie CEF-Maßnahmen festzulegen.

Ein Vorkommen der Zauneidechse erscheint aufgrund der suboptimalen Habitatstrukturen sowie der fehlenden Vernetzung zu potentiell geeigneten Habitaten sehr unwahrscheinlich. Weitere saP-relevante Arten sind innerhalb des Planungsraumes ebenfalls nicht zu erwarten.

Weiter hat das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Boden/ Wasser, Klima-Luft sowie Landschaftsbild keine besondere Bedeutung.

8.2 Artenschutz

Um potentielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Eingriffsvorhaben auf Grundlage der Datenerhebungen verfasst und dementsprechend Kartierungen von LARS consult (2020) durchgeführt. Auf dieser Basis wurden im Zuge des geplanten Vorhabens „Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (LARS consult, 2021) erarbeitet.

Das Plangebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung. Mit Umsetzung des Vorhabens gehen landwirtschaftliche Nutzflächen und Saumstrukturen verloren. Im Gegenzug wird empfohlen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplangebiet neue ökologisch bedeutsame Strukturen zu schaffen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist nach Einhalten der bereits formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Umweltbericht Kapitel 4.1.) zudem eine CEF Maßnahme notwendig, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

[1] 11.04., 22.04., 04.05., 12.05., 25.05., 12.06. und 23.06.2020

bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, da eine Betroffenheit des Kiebitzes durch das geplante Vorhaben besteht.

Konfliktvermeidende Maßnahmen

V 1: **Zeitliche Beschränkung des Oberbodenabtrags im Rahmen der Erschließung des Mischgebiets auf die Wintermonate (01. Okt – 28. Feb).** Oberbodenabtrag zwischen 01. Oktober und 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern. Sollte dies nicht möglich sein ist die Fläche vorab durch einen Ornithologen auf Besatz zu untersuchen und ggf. erst nach der Brutzeit für den Oberbodenabtrag freizugeben.

Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme)

CEF 1: **Schaffung von 1,5 ha Kiebitzhabitat als Ausgleich für ein betroffenes Brutpaar.** Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) des betroffenen Kiebitzbrutpaares sind 1,5 ha Idealhabitat zu schaffen. Nach den aktuellen Erfahrungen im Illertal besteht dieses aus Feuchtmulden, Ackerbrachen und extensivem Grünland bzw. Rohbodenstandorten. Details sind dem Umweltbericht Kapitel 4.3.1 zu entnehmen sowie der Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (LARS consult, 2021).

Zusammenfassende Bewertung zum Artenschutz

Die im Zuge des geplanten Vorhabens erarbeiteten „Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (LARS consult, 2021) kommen zu folgendem Fazit: *„Die untersuchten Flächen des Geltungsbereichs stellen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen geeigneten Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten dar. Durch die zukünftige Verschiebung des Ortsrands in Richtung Süden im Zuge der Erschließung des Mischgebiets, ist allerdings vom Verlust eines Kiebitzbrutplatzes ca. 100 Meter südlich des Geltungsbereichs aufgrund der Kulissenwirkung sowie der zunehmenden Kammerung des Gebiets auszugehen. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß §44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu verhindern, werden entsprechende Ausgleichs- sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig* […].“

8.3 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahem

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Menschen	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Luft / Klima	Überbauung, Versiegelung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (z.B. Pflanzgebot, Durchgrünung von Freiflächen etc.) als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögender Gehölze).
Boden / Fläche	Abtrag und Boden-bzw. Flächenversiegelung	Reduzierung der Boden- / Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soweit zulässig. Festlegung von Maßnahmen zum Schutz des Bodens; Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Ober- und Unterbodens) nach dem Bodenschutzgesetz. Wiederauftrag des humosen Oberbodens auf nach der ÖKVO Baden-Württemberg geeigneten Flächen d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder fachgerecht aufgebracht und damit erhalten.
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	Grundsätzlich wird die Entwässerung so geregelt, dass Schad- und Nährstoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer vermieden werden. Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers soweit zulässig (maßgebend ist der mittlerer höchste Grundwasserstand (MHGW) – bei einer flächenhaften Versickerung ist über dem MHGW eine Deckschicht / Schutzschicht von 1,00 m plus 0,30 m für die belebte Oberbodenschicht nachzuweisen). Beachtung der fachlichen Vorgaben der LfU BW – Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsbereichen.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	Durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen kann der durch das Planungsvorhaben verursachte Eingriff minimiert werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		wird extern erbracht (durch die Anlage einer externen Ausgleichsfläche A2 sowie durch Verbesserung der Bodenfunktionen mittels Oberbodenauftrag auf einer hierfür geeigneten Fläche). Vermeidung von negativen betriebsbedingen Auswirkungen auf die Insektenfauna und Fledermäuse durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen im Bereich der Erschließungsstraßen (öffentliche Plätze, Wege und Straßen) sowie im Bereich von Privatzufahrten und privaten Parkplätzen. Vermeidung von Vogelkollisionen durch entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Verwendung von großflächigen Glasscheiben (transparentes oder spiegelndes Glas). Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.) zu beachten.
Landschaft	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. gestalterische Vorgaben an Gebäuden.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Grundsätzlich gilt: Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Erst nach Freigabe durch die zuständige Denkmalschutzbehörde dürfen die Baumaßnahmen ausgeführt werden. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg).

8.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt in einem ersten Schritt eine Bewertung der Biotoptypen. Hierbei werden sowohl die bestehenden als auch die geplanten Biotoptypen nach der ÖKVO Baden-Württemberg bewertet, summiert und bilanziert. In einem zweiten Schritt wird dann

das Schutzgut Boden in Bestand und Planung bewertet, summiert und bilanziert. Für die Gesamtbilanz werden in einem dritten Schritt die beiden Bilanzen (Biotoptypen und Boden) aufsummiert.

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt (jeweils differenziert für Biotoptypen und Boden).

Eingriffsbilanzierung Biotoptypen

Tabelle 2: Bewertung Geltungsbereich – Biotope Bestand

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	ÖP/m²	Fläche/ Anzahl	Einheit	Ökopunkte
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	18.736	m²	74.945
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	2.631	m²	2.631
60.50	Kleine Grünfläche	4	1.307	m²	5.228
45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	8	8	Stk.	3.200
Summe			**20.674**	**m²**	**86.004**

Tabelle 3: Bewertung Geltungsbereich Biotope - Planung

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	ÖP/m²	Fläche/ Anzahl	Einheit	Ökopunkte
60.10	versiegelte Fläche (überbaubare Fläche *0,6 (GRZ))	1	8.404	m²	8.404
60.23	teilversiegelte Fläche (überbaubare Fläche * 0,4 (GRZ))	2	5.602	m²	11.205
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	5.258	m²	5.258
60.50	Kleine Grünfläche	4	2.075	m²	8.228
45.40 b auf 33.41	Neupflanzung von Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte	17	815	m²	13.855
35.43	Sonstige Hochstaudenflur	16	421	m²	6.736
37.11	Bestandserhalt des Ackers mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	117	m²	468
45.30a	Bestandserhalt der Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	8	8	Stk.	3.200
45.30a	Neupflanzung von Einzelbäumen auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	8	19	Stk.	7.600
45.30c	Neupflanzung von Einzelbäumen auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen	4	4	Stk.	800

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	ÖP/m²	Fläche/ Anzahl	Einheit	Ökopunkte
Summe			**22.674**	**m²**	**65.754**

Tabelle 4: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bewertung Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches)		
Bestand (Geltungsbereich)	86.004	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich)	65.754	Ökopunkte
Differenz	**20.250**	**Ökopunkte**

Die Bilanz der Biotoptypenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein **Defizit** von **20.250** Ökopunkten entsteht.

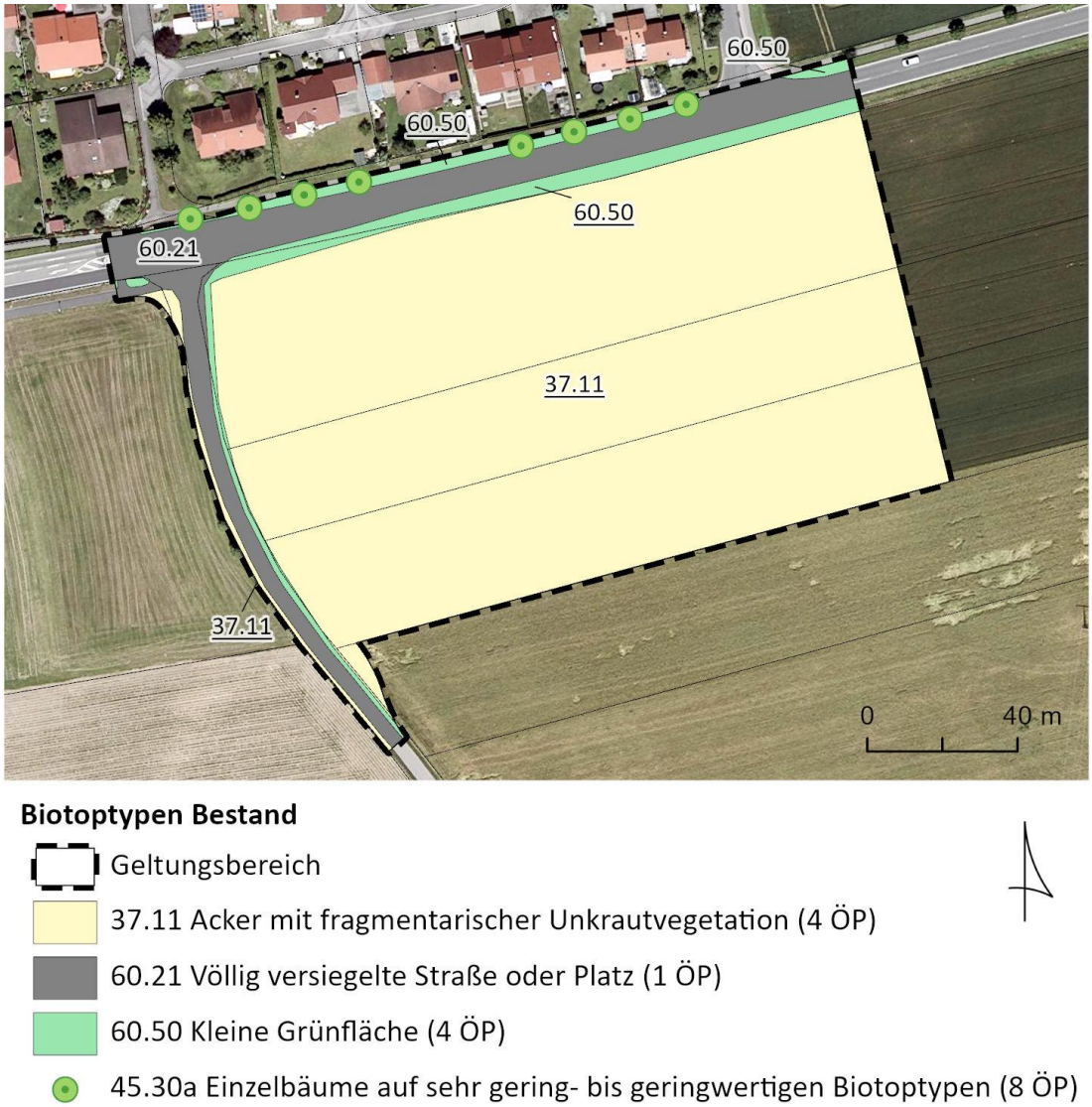


Abbildung 7: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I".

Biotoptypen Planung

- Geltungsbereich
- Streuobstbestand auf 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (13+4 ÖP)
- 35.43 Sonstige Hochstaudenflur (16 ÖP)
- 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (4 ÖP)
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (1 ÖP)
- 60.50 Kleine Grünfläche (4 ÖP)
- GRZ-Fläche (0,6)
- Bestandsbaum zu erhalten
- 45.30a Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (8 ÖP)
- 45.30c Einzelbäume auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen (4 ÖP)

Abbildung 8: Planung der Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fellheimer Straße Süd I“

Eingriffsbilanzierung Boden

Tabelle 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand

Bezeichnung	Fläche	Einheit	Bewertungsklasse Bodenfunktion (AkiWas, NatBod, FiPu)	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte / m²	Ökopunkte
Acker, Grünfläche	64	m²	2-2-2	2,00	8,00	512
Acker	8.202	m²	2-2-3	2,33	9,32	76.443
Acker	10.573	m²	2-3-3	2,67	10,68	112.920
Flächen ohne Bewertung (Versiegelte Flächen, Straßen, Gehwege)	3.835	m²	9-9-9	0,00	0,00	0
Summe:	**22.674**	**m²**				**189.874**

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans - Planung

Bezeichnung	Fläche	Einheit	Bewertungsklasse Bodenfunktion (AkiWas, NatBod, FiPu)	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte / m²	Ökopunkte
versiegelte Fläche (überbaubare Fläche *0,6 (GRZ))	8.404	m²	0-0-0	0,00	0,00	0
teilversiegelte Fläche (überbaubare Fläche *0,4)	5.602	m²	1-1-1	1,00	4,00	22.410
Grünfläche	12	m²	2-2-2	2	8,00	96
Grünfläche	836	m²	2-2-3	2,33	9,32	7.792
Grünfläche	1.509	m²	2-3-3	2,67	10,68	16.116
neuversiegelte Fläche (Straße, Geh- und Radweg)	3.236	m²	0-0-0	0,00	0,00	0

Bezeichnung	Fläche	Einheit	Bewertungsklasse Bodenfunktion (AkiWas, NatBod, FiPu)	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte / m²	Ökopunkte
Fläche ohne Bewertung (versiegelte Flächen, Straßen, Gehwege)	3.075	m²	9-9-9	0,00	0,00	**0**
Summe	**22.674**	**m²**				**46.413**

Tabelle 7: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)		
Bestand (Geltungsbereich)	**189.874**	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich)	**46.413**	Ökopunkte
DIFFERENZ	**143.461**	**Ökopunkte**

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein **Defizit** von **143.461** Ökopunkten verbunden ist.

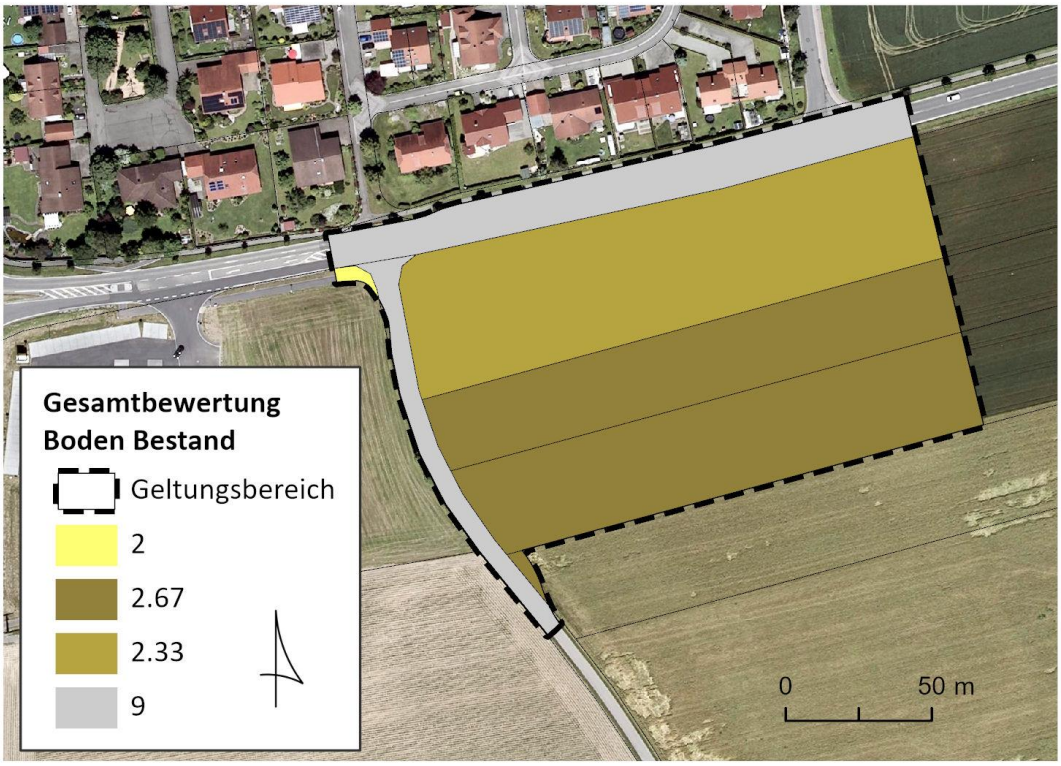


Abbildung 9: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs (Boden)

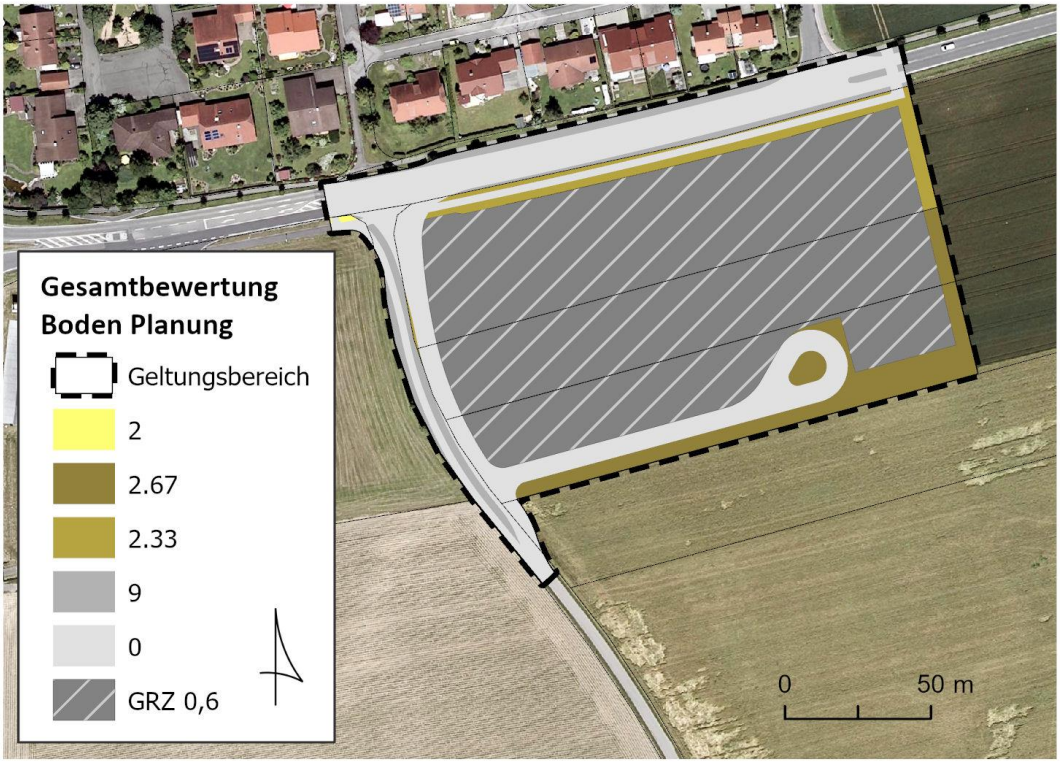


Abbildung 10: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich

Gesamtbilanz	
Bilanz Biotoptypenbewertung	20.050
Bilanz Bodenbewertung	143.461
Gesamtbilanz (Bedarf)	**163.711**

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt einen **Gesamtbedarf** von **163.711** Ökopunkten, der über externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen ist.

8.5 Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aufgrund des deutlich erhöhten Versiegelungsgrades nach Umsetzung des geplanten Vorhabens (Baufenster mit insgesamt ca. 1,4 ha sowie zusätzliche Erschließungsflächen mit ca. 0,3 ha) sowie der beschränkten Möglichkeit an naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, kann der Ausgleich nach Abzug der naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig im Geltungsbereich erbracht werden. Es ist daher geplant, einen Teil des Ausgleichs durch eine Aufwertung der Bodenfunktionen durch Auftrag des überschüssigen Oberbodens aus dem Geltungsbereich auf einer geeigneten landwirtschaftlichen Fläche im nahen Umfeld des Plangebietes zu erbringen. Dies soll auf dem westlich von Kirchdorf gelegenen Flurstück 400, Gemeinde Kirchdorf a. d. Iller, Gewann Batzenhofen, erfolgen (Lage siehe Abbildung – O1). Das Flurstück stellt sich nach Absprache mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamtes, Bereich Altlasten und Bodenschutz, als hierfür geeignet dar. Die geltenden, fachlichen Vorgaben der Ökokontoverordnung sowie die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ und das „Merkblatt Bodenauffüllungen“ (LUBW, 2019) werden dabei beachtet, bzw. berücksichtigt, u.a. wurde bereits vorab die derzeit vorhandene Mächtigkeit der kulturfähigen Ober- und Unterbodenschicht nachgewiesen, da ab einer Mächtigkeit von 30 cm bodenschutzfachlich keine

Verbesserung zu erwarten ist. Mittels eines Pürkhauers wurde am 22.02.2021 eine Bodenprobe genommen und die bestehende Mächtigkeit vermessen (vgl. Abbildung und Abbildung), dabei konnte festgestellt werden, dass es hierbei um eine Schicht von ca. 20 cm handelt und demnach eine Verbesserung des Bodens aus bodenschutzfachlicher Sicht Sinn macht. Zudem wurde auf der Fläche ein hoher Anteil an Steinen festgestellt. Die geplante Auftragsfläche entspricht den innerhalb des Geltungsbereiches für eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung vorgesehenen Flächenanteilen. Damit wäre eine Fläche von ca. 1,7 ha für den Bodenausgleich erforderlich, auf dem 20 cm humoser Oberboden aufgebracht wird. Gemäß den Angaben des LGRBs (HÜK350) liegt das Flurstück 400 innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „fluvioglazialen Kiese und Sande im Alpenvorland“, zudem besteht eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit des Standortes (Porengrundwasserleiter mit hoher bis sehr Durchlässigkeit und meist sehr hoher Ergiebigkeit, gemäß HK50 Hydrogeologische Einheit des LGRBs). Demnach können gem. ÖKVO durch den geplanten Oberbodenauftrag 7 ÖP/m² (4 ÖP/m² Oberbodenauftrag sowie 3 ÖP/m² Grundwasserschutz) geltend gemacht werden und daher insgesamt 120.694 Ökopunkte (17.242 m² x 7 ÖP/m²) generiert werden. Für den Oberbodenauftrag ist eine bau-/ naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich (ein entsprechender Bauantrag ist zu stellen). Die fachlichen Anforderungen richten sich nach § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 (u.a. sollen beim Aufbringen des Bodens „*Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.“)*. Weiterhin ist ein Bodenschutzkonzept inkl. Bestandsaufnahme zu erstellen und den Unterlagen beizufügen, gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG gilt: *„Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen […]“.*

Abbildung 11: Probennahme des Bodens zur Bestimmung der Mächtigkeit der kulturfähigen Ober- und Unterbodenschicht.

Abbildung12: Vermessung der kulturfähigen Ober- und Unterbodenschicht mittels eines Meterstabes.

Abzüglich der durch den Oberbodenauftrag generierten Ökopunkte verbleibt ein weiterer Ausgleichsbedarf von **43.017** Ökopunkten, dieser wird über die Anlage der externen Ausgleichsfläche A2 des gemeindlichen Ausgleichsflächenkonzepts (LARS consult 2014) Fl.-Nr. 600 (Gmkg. Kirchdorf) erbracht. Die Lage der Ausgleichsfläche ist dem Lageplan der Abbildung (A2) zu entnehmen.

Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahen wurde ebenfalls gemäß der ÖKVO durchgeführt. Im Folgenden wird die externe Ausgleichsfläche A2 beschrieben.

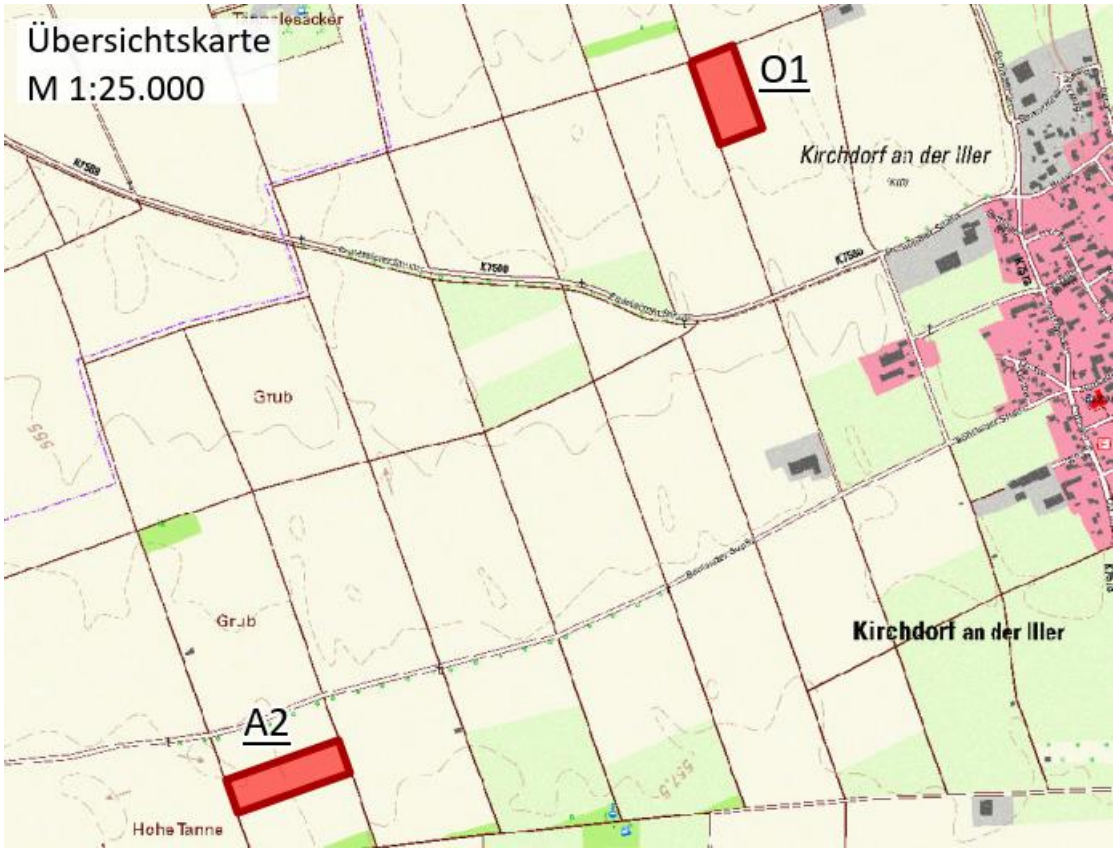


Abbildung 13: Lageplan der Ausgleichsfläche A2 sowie der Oberbodenauftragsfläche O1

Externe Ausgleichsfläche A2

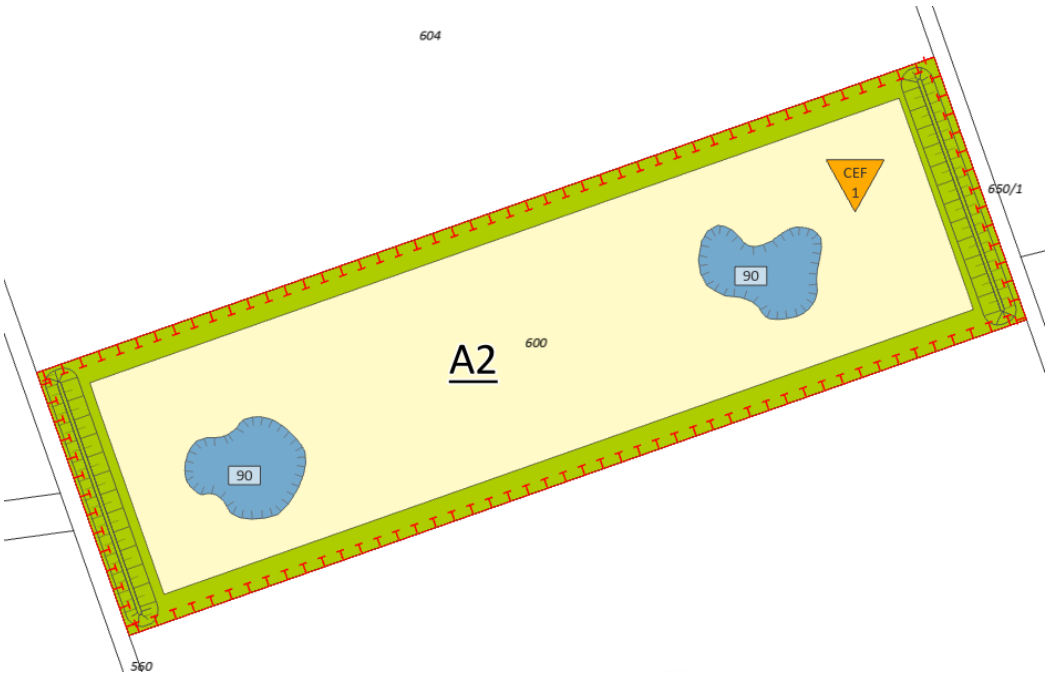


Abbildung 14: Ausgleichsfläche A2 – unmaßstäblich

Lage: Fl.-Nr. 600, Gemarkung Kirchdorf, Gewann Hohe Tanne

Ziel: Die Ausgleichsfläche wird speziell zum Ausgleich der Beeinträchtigung der Eingriffe in den Lebensraum von Offenlandarten (hier insbesondere für den Kiebitz) konzipiert. Sie weist (für den überwiegenden Flächenanteil) ausreichend große Abstände zu für Offenlandarten störend wirkenden Einflüssen auf (Freileitungen, Gehölze etc.). Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Verbesserung der Habitatqualität für den Kiebitz durch Schaffung von extensiv genutzten Rohbodenstandorten mit einer Vegetationsdeckung von ca. 20 - 50% und einer Vegetationshöhe von ca. 20 cm (max. 50 cm) während der Brutzeit (März bis August).

Bestand: Die Fläche liegt südwestlich von Kirchdorf a. d. Iller und befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Illertal (WSG Gesamt Illlertal, WSG-Nr. 426145; Zone IIIA1). Die Fläche wird derzeit als Acker intensiv bewirtschaftet.

Planung: Aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes Illertal (Zone IIIA1), war zunächst ein Abstimmungstermin zur Sondierung der Möglichkeiten einer Anlage von ephemeren Mulden mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Biberach (WWA) notwendig. Vorbehaltlich bestimmter baulicher Auflagen konnte dieses Gespräch unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde zielführend beendet werden. Im Gegensatz zu der üblichen Schaffung von kiesigen Rohbodenstandorten um die Feuchtmulden ist in diesem Fall eine Oberbodenauflage von mindestens 15 cm auf der bindigen, eingebrachten Schicht (ca. 90 cm) der Feuchtmulde vorgesehen. Im Randbereich der Mulden hat die vorhandene, 30 cm starke Mutterbodenschicht zu verbleiben. Bei einem Aufbringen des Oberbodens im Bereich der bindigen Abdichtung ist eine regelmäßige und konsequente Pflege auch bei einer eventuellen Wasserführung der Mulde zum vorgesehenen Bearbeitungszeitpunkt essentiell.
Insgesamt ist die Schaffung von ephemeren Feuchtmulden, extensivem Grünland sowie Ackerbrachen mit einer Vegetationsdeckung von ca. 20 - 50% und einer Vegetationshöhe von ca. 20 cm (max. 50 cm) während der Brutzeit (März bis August) vorgesehen. Das ausgeschobene Material der Mulden soll im Osten und Westen des Flurstücks zu einem ca. 1,5 Meter hohen Wall (Böschungsverhältnis ca. 1:2 bzw. 1:3) modelliert werden.

Pflege: Im Bereich des geplanten Extensivgrünlandstreifens ist folgendes Konzept zur Aushagerung umzusetzen:

- Zunächst Einsaat mit autochthoner Wirtschaftsgrünlandmischung (zertifiziertes gebietseigenes, nachweislich autochthones Pflanz- und Saatgut des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ bzw. Ursprungsgebiet 17: Südliches Alpenvorland; Keine Leguminosen!) mit 50 % Hafer Beimischung. Diese dient dem schnellen Vegetationsschluss, vermeidet Unkrautdruck und hält in Trockenphasen die Feuchtigkeit in der Fläche.
- Jährliche Schnitte mit Abfuhr des Mähguts: 3 – 5 x für 5 Jahre (1. Schnitt ab dem 15. Juli zur Sicherung und dem Erhalt von Gelegen und Küken potentieller Bodenbrüter).

Hierbei ist auch die Funktionalität der Ausgleichsfläche für die Zielart Kiebitz zu überprüfen.

- Keine organische oder mineralische Düngung.
- Nach 5 Jahren wird der Grünlandstreifen vollständig gefräst und anschließend mit einer autochthonen Kräutermischung (mind. 90 % Kräuteranteil, keine Leguminosen) angesät.
- Ab diesem Zeitpunkt wird die Fläche nur noch 1 – 2mal jährlich gemäht (Zeitraum 5 – 10 Jahre: 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 1. August, nach ca. 10 Jahren nur noch 1 Schnitt ab 15.07.).
- Die Kräuter müssen solange stehen bleiben, bis sie befruchtet und ihre Samen gereift sind. Nur dann können sie sich auf den gefrästen Flächen behaupten.

Konzept zur Pflege der restlichen Fläche:

- Jährlich 2maliges Pflügen der Ackerbrache (Ende Februar spätestens bis 10.03 und Anfang September, um die aufkommende Ruderalvegetation möglichst lange im Winterhalbjahr als Quartier, Nahrungshabitat sowie Deckung für versch. Tierarten (u.a. Vögel und Insekten) zu erhalten).
-
- Die ephemeren Mulden sind zum Zeitpunkt des Pflügens der Ackerbrache (Ende Februar und Anfang September) zu grubbern. Sollte sich zu diesem Zeitpunkt Wasser in den Mulden befinden, so ist ringsherum bis an die Uferlinie zu grubbern. Sind die Mulden zu diesem Zeitpunkt nicht wassergefüllt, so sind sie vollständig zu grubbern.

Sollten massiv Problemunkräuter, wie z.B. Neophyten auftauchen, sind diese Teilbereiche vor der Samenreife mechanisch zu behandeln. Vorab sind Brutvorkommen von Feldvögeln durch einen Ornithologen auszuschließen.

Es wird empfohlen, im Anschluss an die Aushagerungsphase in einem 5-jährigen Monitoring die Funktionalität in Hinblick auf die Habitateignung für den Kiebitz zu überprüfen.

Bewertung:

Ausgleichsfläche A2, Fl.-Nr. 600, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 1,7 ha					
Biotoptypen					
	Fläche	**Einheit**	**Nummer Biotoptyp**	**Wertpunkte pro m²**	**Ökopunkte**
Bewertung Biotoptypen-Bestand					
Acker	17.617	m²	37.11	4	70.468
Summe	17.617	m²			70.468

Ausgleichsfläche A2, Fl.-Nr. 600, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 1,7 ha					
Bewertung Biotoptypen-Planung					
Tümpel od. Hüle	1.132	m^2	13.20	26	29.432
Fettwiese mittlerer Standorte - Extensivwiese (1-2-malige Mahd pro Jahr)	4.823	m^2	33.41	13	62.699
Rohbodenstandorte, Acker mit Unkrautvegetation- extensiv genutzte Ackerfläche	11.662	m^2	37.12	12	139.944
Summe	17.617	m^2			232.075
Bilanz Gesamt					**161.607 Ökopunkte**

8.5.1 Gesamtbilanz

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	20.250	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs	143.461	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	**163.711**	Ökopunkte
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb der externen Ausgleichsfläche)	161.607	Ökopunkte
BILANZ (Ausgleichsfläche Oberbodenauftrag)	120.694	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Maßnahmen)	**282.301**	Ökopunkte
GESAMTBILANZ (Überschuss)	**118.590**	**Ökopunkte**

Der verbleibende Überschuss von 118.590 Ökopunkten soll dem Ökokonto der Gemeinde Kirchdorf an der Iller gutgeschrieben werden.

9 Flächenkennzahlen

Tabelle 9: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche in m² (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
Öffentliche Verkehrsflächen, davon • Straßenverkehrsfläche • Fuß- und Radweg	4.111 3.163 866	18,11
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	1.731	7,63
Private Grundstücksflächen, davon • Private Grünflächen	16.858 1.249	74,26
Gesamtfläche	22.700	100 %