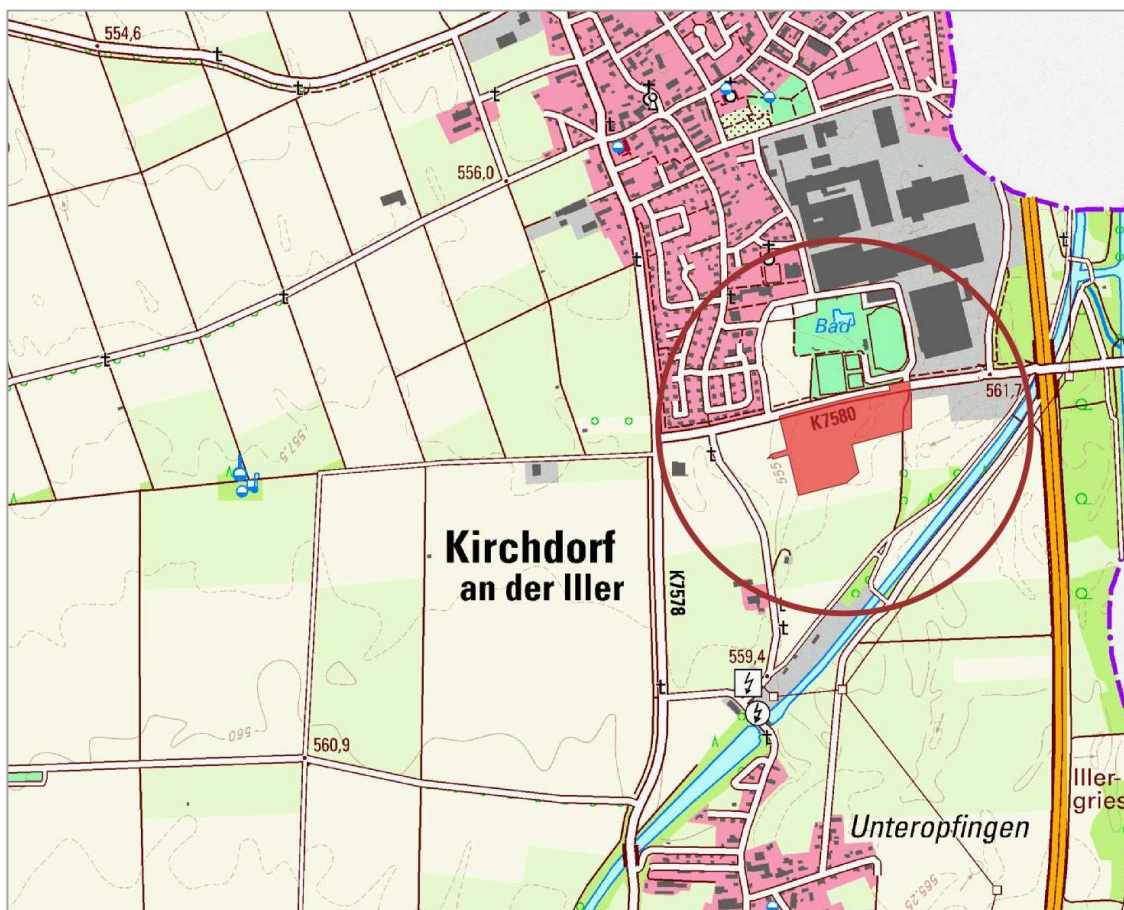


Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller

## Bebauungsplan mit Grünordnung "Liebherr Süd III"

Satzung und Begründung



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Liebherr Süd III"  
Satzung und Begründung

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller**  
Rathausstraße 11  
84457 Kirchdorf a.d. Iller

Telefon: 07354 9332-0  
Telefax: 07354 9332-190

E-Mail: [info@kirchdorf-iller.de](mailto:info@kirchdorf-iller.de)  
Web: [www.kirchdorf-iller.de](http://www.kirchdorf-iller.de)

Vertreten durch: Herr Rainer Langenbacher, Bürgermeister

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

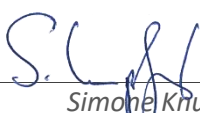
Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin  
Britta Richert - Dipl. Geographin

Memmingen, den 10.03..2026

  
Simone Knupfer  
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünflächen	11
2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
2.7	Sonstige Festsetzungen	15
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>18</b>
<b>B</b>	<b>Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO)</b>	<b>25</b>
<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>25</b>
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)</b>	<b>27</b>
2.1	Gebäude und Nebenanlage	27
2.2	Sonstige Bauvorschriften	27
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>30</b>
<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>30</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>31</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)	31
2.2	Regionalplan Donau-Iller (Gesamtfortschreibung 2024)	32
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	36
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet</b>	<b>36</b>
3.1	Lage, Größe und Topographie	36
3.2	Aktuelle Nutzung	37
3.3	Baugrund	37
3.4	Altlasten	38
3.5	Wasserschutzgebiete	38
3.6	Bau- und Bodendenkmäler	38
3.7	Erschließung	39

---

<b>3.8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>39</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>40</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	40
4.2	Maß der baulichen Nutzung	41
4.3	Bauweise und Baugrenzen	42
4.4	Verkehrsflächen	42
4.5	Grünflächen	43
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	44
4.7	Örtliche Bauvorschriften	46
4.7.1	Gebäude und Nebenanlagen	46
4.7.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	46
<b>5</b>	<b>Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b>	<b>47</b>
<b>6</b>	<b>Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung</b>	<b>48</b>
6.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	48
6.2	Artenschutz	49
6.3	Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	52
6.4	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	55
6.5	Ausgleichsmaßnahmen	59
<b>7</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>61</b>
<b>8</b>	<b>Flächenkennzahlen</b>	<b>62</b>

---

## SATZUNG NACH BAUGB

### 1 Präambel

Nach §§ 10 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 „Liebherr Süd III“ in öffentlicher Sitzung am 10.03.2026 als Satzung beschlossen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Liebherr Süd III“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1936, 1936/1, 1936/2, 1937 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1907, 1912/1, 1913, 1939 in der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller (siehe Planzeichnung) und hat eine Größe von ca. 5,54 ha.

#### Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit Grünordnung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 10.03.2026

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 10.03.2026

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

---

### **Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Liebherr Süd III“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Seite 1 bis 62) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 10.03.2026 dem Gemeinderatsbeschluss vom 10.03.2026 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kirchdorf a.d. Iller, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Rainer Langenbacher

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Liebherr Süd III“ 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 „Liebherr Süd III“

(s. Planzeichnung)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



### Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> aufweisen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung



### maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,8

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundfläche von 0,9 überschritten werden, sofern es sich bei

der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- vollflächig versiegelte Zufahrten und Fahrgassen

Im Falle einer entsprechend zulässigen Überschreitung der Grundfläche ist hierfür durch einen Sachverständigen auf einem Zusatzblatt eine nachvollziehbare Berechnung vorzulegen.

(s. Planzeichnung)

GH = 25,5m

#### **Maximal zulässige Gebäudehöhe; hier: max. 25,5 m**

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß bezogen auf die maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK; siehe Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung) bis zur Oberkante der Dachhaut. Die Dachhöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

ROK =  
+0,30m

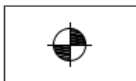
#### **Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss**

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für sämtliche Gebäude darf max. 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

Der Höhenbezugspunkt ist der Planzeichnung zu entnehmen und in den Baugenehmigungsunterlagen anzugeben.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

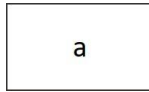


#### **Höhenbezugspunkt**

zur Ermittlung der ROK

(s. Planzeichnung)

## 2.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen



### abweichende Bauweise (a)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.

(s. Planzeichnung)



### 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 (maximale Überschreitung von 10 m<sup>2</sup>) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 LBO.

Die Errichtung von Zufahrten, nicht-überdachten Stellplätzen, überdachte Fahrradstellplätze, E-Ladestationen und Lagerflächen aller Art ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(s. Planzeichnung)



### 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 (z.B. Einfriedungen) bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

(s. Planzeichnung)

### Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen nach §§ 5 und 6 LBO.

### Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

## 2.4 Verkehrsflächen



### Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

(s. Planzeichnung)



### Private Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

(s. Planzeichnung)

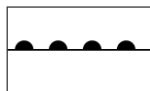


### Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

(s. Planzeichnung)



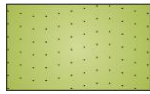
### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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

(s. Planzeichnung)

## 2.5 Grünflächen



### öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Straßenbegleitgrün ist als extensive Wiesenfläche auszuführen. Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

(s. Planzeichnung)

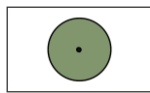


### private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung mit Blühstreifen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

(s. Planzeichnung)

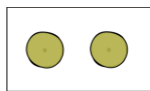


### Bestandsbaum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der gekennzeichnete Baum ist während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen, zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen (Stammumfang mind. 16 cm)

(s. Planzeichnung)



### Straßenbegleitende Baumpflanzung, Regelmäßiger Abstand, Lage variabel

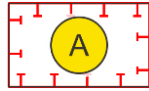
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entlang der Straße sind in regelmäßigem Abstand (Standort variabel) Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Alternativ können einheitlich Mehlbeeren (*Sorbus aria*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) gepflanzt werden.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher 0,80 m freizuhalten, gemessen von der Fahrbahnoberkante. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstamm-bäume mit einem Astansatz in einer Stammhöhe von mind. 2,50 m und einem Stammumfang von über 25 cm.

(s. Planzeichnung)

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



### 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

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme „Biotopbilanz“ und „Bodenbilanz“ ergibt zum gegenwärtigen Projektstand einen **Gesamtbedarf** von **621.574 Ökopunkten**, der über externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen und / oder Oberbodenauftrag zu erbringen ist. Es ist davon auszugehen, dass rd. 42.903 m<sup>2</sup> Oberboden im Plangebiet abgeschoben werden. Alle Oberbodenauftragsflächen liegen innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „Fluvioglazialen Kiese und Sande im Alpenvorland“. Damit können gem. ÖKVO 7 ÖP / m<sup>2</sup> generiert werden. So dass mit einer Auftragsfläche von **42.903 m<sup>2</sup>** insgesamt **300.321 Ökopunkte** erzielt werden können. Abzüglich der 300.321 Ökopunkte, die durch den Oberbodenauftrag generiert werden können, verbleibt noch ein **Defizit von 321.253 Ökopunkten**. Dieses sollen von den Ökokontoflächen mit den Aktenzeichen-Nrn. 426.02.047 und 425.02.033 abgebucht werden. Die erforderlichen Ökopunkte wurden von der Liebherr-Hydraulikbagger GmbH bereits erworben und stehen für den gegenständlichen Ausgleich zur Verfügung. Die beiden Ökokontoflächen liegen im gleichen Naturraum „Donau-Iller-Lech-Platte“ wie der Geltungsbereich des BP „Liebherr III“.

#### Intern:

Anlage artenreicher Magerrasen/-wiesen mit Gehölzpflanzung (Gebüschgruppen) aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern und Umsetzung der CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2.

Die Vermeidungsmaßnahmen (V) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF) zum Artenschutz sind zu beachten.

#### Extern:

Der Oberbodenauftrag soll in einer Mächtigkeit von ca. 20 cm und in einer Flächengröße von ca. 42.903 m<sup>2</sup> auf den Fl.-Nrn. 294 (ca. 2,5 ha), 490 (ca. 0,5 ha) und 490/1 (ca. 1,5 ha), Gmkg. Kirchdorf a. d. Iller, erfolgen.

Das Ökopunkte-Defizit von 321.253 Ökopunkten soll von den Ökokontoflächen mit den Aktenzeichen-Nrn. 426.02.047 und 425.02.033 abgebucht werden. Die erforderlichen Ökopunkte hat die Liebherr-Hydraulikbagger GmbH bereits erworben



### private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Magerrasen mit 1 bis 2 mahlige Mahd pro Jahr)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es sind artenreiche Magerrasen/-wiesen mit offenen Rohbodenbereichen anzulegen. Innerhalb der Flächen ist nach den anerkannten Regeln und Vorschriften eine Versickerung zulässig. Die Magerwiese ist einmal jährlich im Herbst (Sept. / Okt.) zu mähen. Nur in wüchsigeren Jahren kann eine zweite Mahd erforderlich werden (frühester Schnitzeitpunkt: 15.06.). Das Mahdgut ist abzufahren. Mulchen, Düngen und die Behandlung mit Pestiziden sind nicht gestattet. Falls Problemunkäuter aufkommen sollten, ist die Bekämpfung vorab mit der UNB abzustimmen. Im Übergangsbereich Gebüsch – Magerwiese sollen räumlich-zeitlich alternierend (jeweils ca. 50 %) Altgrasstreifen belassen werden und von der Herbstmahd ausgenommen werden. Im darauffolgenden Jahr sind die Bereiche dann wieder in die Herbstmahd zu integrieren, um einer zunehmenden Verbuschung entgegenzuwirken.

(s. Planzeichnung)



#### **Gehölzpflanzung mit Sträuchern, Lage variabel**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die mit Pflanzbindungen gekennzeichneten Flächen sind partiell mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Verschlechterung des Erhaltungszustands sind gleichwertige Sträucher nachzupflanzen.

Es sind gebietseigene Sträucher zu verwenden.

Aus der folgenden Pflanzliste sind mind. 7 Straucharten auszuwählen:

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Mindestpflanzqualität: Heister 2 x verpflanzt

Auf einen hohen Anteil von dornen- und beerentragenden Gehölzen ist zu achten.

Für den Funktionserhalt sind die Gebüschanpflanzungen alle ca. 10 Jahre abschnittsweise, räumlich-zeitlich alternierend, auf den Stock zu setzen (alle ca. 5 Jahre ca. 1/2 des Bestandes). Aufkommende Bäume 1. und 2. Wuchsklasse sind zu entfernen. Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar zulässig.

(s. Planzeichnung)



#### **Einbringen von geschichteten Steinhaufen (Zielart: Zauneidechse)**

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Innerhalb der Magerrasenflächen sind geschichtete Steinhaufen als Sommer- und Überwinterungsquartier sowie Sandhaufen als Fortpflanzungshabitate für die Zielart Zauneidechse herzustellen.

(s. Planzeichnung)



#### **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

##### **V1 – Gehölzentfernung nur von 1. Oktober bis 28. Februar**

Die Rodung von Gehölzen auf dem Wall ist nur zwischen 01.10. und 28.02., also außerhalb der all-gemeinen Schutzzeit brütender Vögel (BNatSchG § 39) zulässig. Der Wall darf hierbei zum Schutz der überwinternden Zauneidechsen nicht mit schweren Maschinen befahren werden. Die Baumstümpfe inkl. Wurzelwerk sind bis zur erfolgten Umsiedelung der Zauneidechsen im Boden zu belassen. Das Schnittgut ist unverzüglich abzutransportieren. Dadurch kann eine Tötung oder Verletzung vorkommender Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

##### **V2 – Zauneidechsenumsiedelung**

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen (gemäß § 44 Abs. 1-3 BNatSchG) zu verhindern, sind die Zauneidechsen, welche den abzutragenden Wall besiedeln, abzufangen und in zuvor geschaffene Ersatzhabitate (**CEF1**) umzusiedeln. Die Abfangmaßnahmen sind vor der Eiablage der Tiere zwischen Mitte/Ende März und Anfang Mai durchzuführen, da bei späterem Abfang bereits eine Eiablage in den Wall nicht ausgeschlossen werden kann. Da die Eier im Boden nicht lokalisiert werden können und auch diese den gleichen Schutzstatus genießen wie adulte oder juvenile Tiere, wäre bei einem unzureichenden Abfang im zeitigen Frühjahr eine Unterbrechung des Abfangs bis Anfang August notwendig. Erst dann, zwischen Anfang August und Ende September könnten dann, die aus den Eiern geschlüpften Jungtiere abgefangen werden.

##### **V3 – Zeitliche Beschränkung des Oberbodenabtrags im Rahmen der Erschließung des Sondergebiets auf die Wintermonate**

Oberbodenab- und -auftrag hat zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu erfolgen 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.

(s. Planzeichnung)



#### **Vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF)**

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

##### **CEF1 - Entwicklung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen**

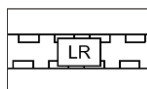
Anlage eines neuen Walls mit süd-, bzw. ost- und westexponierten Böschungen in der Südwestecke des Geltungsbereichs auf ca. 1.800 m<sup>2</sup>, welcher durch Strukturen wie Sandlinsen, Totholz und Pflanzung von Sträuchern als Optimalhabitat für Zauneidechsen gestaltet wird.

##### **CEF2 - Entwicklung von Ersatzlebensräumen für ein Brutpaar der Goldammer**

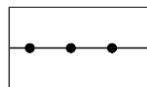
Entwicklung von Ersatzlebensräumen für die Goldammer durch Anlage von Gebüschgruppen und Saumvegetation auf dem neu zu errichtenden Wall im Südwesten des Geltungsbereichs.

(s. Planzeichnung)

## **2.7 Sonstige Festsetzungen**



#### **Leitungsrecht**

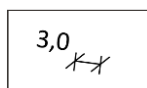


#### **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

§ 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung von unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung

(s. Planzeichnung)



#### **Bemaßung**



#### **Abgrenzung Kontingentfläche**

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nicht überschreiten:

$L_{EK T}$

**Höchstzulässiges Emissionskontingent tag von 6:00 – 22:00 Uhr in dB(A)/m<sup>2</sup>, siehe Nutzungsschablone**

$L_{EK N}$

**Höchstzulässiges Emissionskontingent nachts von 22:00 – 6:00 Uhr in dB(A)/m<sup>2</sup>, siehe Nutzungsschablone**

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ dB(A)/m <sup>2</sup>	
	Tags (6-22 Uhr)	Nachts (22-6 Uhr)
GE1	64	50
GE2	58	40
GE3	64	40
GE4	59	40

Ein Vorhaben, erfüllt im baurechtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_j$  erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht. Die anzuwendende DIN 45691:2006-12, ist bei der zuständigen Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme hinterlegt.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998. Deren Einhaltung ist zusammen mit den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen eines Bauvorhabens nachzuweisen.

#### **Oberbodenabtrag**

**Zeitliche Beschränkung des Oberbodenabtrags im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebiets auf die Wintermonate (01. Okt. – 28.02.)**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberbodenab- und auftrag hat zwischen 01. Oktober und 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern zu erfolgen. 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.

#### **Insektenschutz**

#### **Außenbeleuchtungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung im Bereich der Erschließungsstraßen sowie im Bereich von Privatzufahrten und privaten Parkplätzen ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin, vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekofferte, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Außerhalb der Betriebszeiten der Betriebe ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

#### **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 Nachrichtliche Übernahme**




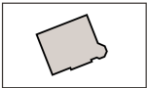

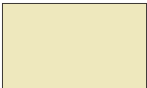
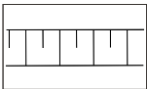

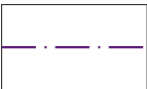




**Rechtskräftiger Bebauungsplan „1. Änderung Liebherr Süd I und Süd II“**



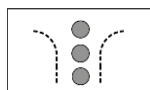
**Rechtskräftiger Bebauungsplan „Fellheimer Straße Süd I“**

---

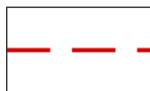
	<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“</b>
	<b>Flurgrenze, Bestand</b>
	<b>Flurnummer, Bestand</b>
	<b>Gebäude, Bestand</b>
	<b>Straße, Bestand</b>
	<b>Private Verkehrsflächen, Bestand</b>
	<b>Böschung, Bestand</b>
	<b>Wasserleitung, Bestand</b>
	<b>Abwasserleitung, Bestand</b>
	<b>Elektroleitung, Bestand</b>
	<b>Telekomleitung, Bestand</b>

#### **4 Hinweise und Empfehlungen**

	<b>Gebäude, Planung</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------



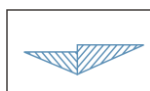
#### **Fußweganschluss**



#### **Bauverbotszone**

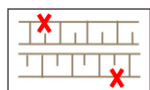


#### **Elektroleitung, Bestand Rückbau/Verlegung**



#### **Sichtdreieck**

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



#### **Rückbau Wall**

#### **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.

#### **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).

Berücksichtigung des Insekten- und Fledermausschutzes bei Außenbeleuchtungen: Vermeidung von negativen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna und Fledermäuse durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen (z. B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) im Bereich der Erschließungsstraßen (öffentliche Plätze, Wege und Straßen) sowie im Bereich von Privatzufahrten und privaten Parkplätzen. Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

#### **Bau- und Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile,

Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **Baugrund**

Eine Analyse des Baugrunds für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans in Form eines geotechnischen Gutachtens liegt vor: Geotechnischer Bericht zum Grundstückskauf der Liebherr Hydraulikbagger GmbH in 88457 Kirchdorf an der Iller, baugrund süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Stand vom 03.03.2022.

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit der Böden nach DWA A – 138 (April 2005) wird festgestellt, dass sich die Tallehme (erfahrungsgemäß ist ein Durchlässigkeitswert von  $k_f \ll 10^{-6}$  m/s anzusetzen) für eine Aufnahme von Niederschlagswasser im Sinne einer Versickerungsanlage nicht eignen. Die Durchlässigkeit der Talkiese hängt von deren Feinkornanteilen ab. Sie sind letztlich als grenzwertig für die Versickerung anzusehen und die tatsächliche Sickerleistung müsste über einen In-situ-Sickerversuch ermittelt werden. Für die Aufnahme von anfallendem Niederschlagswasser geeignet sind dagegen die Schmelzwassersedimente. Diese sind im erkundenden Areal als ausreichend durchlässige Böden zu bewerten und werden im Ergebnis auch für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser empfohlen. Bzgl. der Gründungsempfehlungen wird auf das o.g. Gutachten verwiesen.

### **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, trockenen, 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.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des

sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

### **Brandschutz**

Die Anfahrt von 16 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 3,00 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Durchfahrten müssen 3,50 m breit sein, wenn diese auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig baulich begrenzt werden.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrlflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen.

Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

Für den Brandschutz notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 auszuführen.

Die Mindestwasserlieferung für Löschwasser hat 1600 l/min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei mindestens 1,5 bar aufzuweisen.

### **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.

### **Immissionsschutz**

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

### **Kampfmittelbelastung**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

**Kellergeschosse  
und unter-  
irdische 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.

**Landwirtschaftliche Immissionen**

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen hinzunehmen.

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

**Nachbarschutz**

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Zur Herstellung des Benehmens und zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Planung vor Ausführung der Entwässerungsanlagen dem Wasserwirtschaftsamt im pdf-Format vorzulegen.

**Pflanzempfehlung**

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist ausschließlich autochthone Pflanzware und gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden, 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
Bergulme	Ulmus glabra

**Bäume II. Ordnung:**

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

**Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten, siehe Liste „Alte Obstsorten - Geeignet für Süddeutschland“ des LRA Biberach

**Großsträucher und Sträucher:**

Kornelkirsche	Cornus mas
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, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

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

**PV-Pflicht**

Auf die jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben wird verwiesen.

**Starkregen**

Aufgrund der vorhandenen flachen Topographie in und um das Plangebiet wird derzeit von keinem erhöhten Risiko bei Starkregenereignissen ausgegangen. Gänzlich ausgeschlossen werden kann dies jedoch nicht. Den Bauherren wird daher empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

**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.

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

**Plangenaugigkeit**

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.

Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

**nicht öffentlich zugängliche Vorschriften**

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeinde Kirchdorf an der Iller während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen 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 10.03.2026 zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung „Liebherr Süd III“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1936, 1936/1, 1936/2, 1937 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1907, 1912/1, 1913, 1939 in der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller (siehe Planzeichnung) und hat eine Größe von ca. 5,54 ha.

#### Bestandteile der Satzungen

Bestandteil der Satzung sind die textlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften vom 10.03.2026 . Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 10.03.2026 .

#### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 12. Juni 2025 (GBl. 2025 Nr. 53)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

---

### **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.

### **Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung „Liebherr Süd III“, bestehend aus Text und Planzeichnung mit Begründung (Seite 1 bis 62) in der jeweiligen Fassung vom 10.03.2026 dem Gemeinderatsbeschluss vom 10.03.2026 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kirchdorf a.d. Iller, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Rainer Langenbacher

### **Inkrafttreten**

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

## 2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

### 2.1 Gebäude und Nebenanlage

FD/PD

#### Zulässige Dachform: Flachdach/Pulldach (FD/PD)

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.  
(s. Nutzungsschablone)

DN=  
0 - 18°

#### Zulässige Dachneigung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

FD: 0-6°

PD: 7-18°

(s. Nutzungsschablone)

#### Dacheindeckung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

#### Fassadengestaltung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Fassadengestaltung sind in braunem bzw. grauen Farbton zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

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 bzw. Fassaden sind zur Nutzung der Primärenergie zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen sind zu vermeiden.

### 2.2 Sonstige Bauvorschriften

#### 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.

### **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 Bodenfreiheit von 0,15m einzuhalten.

### **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.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

### **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.

### **Stellplätze**

gem. § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

Es gelten die landesrechtlichen Vorgaben gem. § 37 LBO in Verbindung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift.

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **Werbeanlagen**

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Am Gebäude sind Werbeanlagen zulässig, wenn diese unterhalb der Dachattika bzw. der Traufkante des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden. Werbeanlagen sind auch auf Vordächern unterhalb der max. zulässigen Wandhöhe zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, die auf Einsicht von oben abzielen,
- Besondere Werbungsträger wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc.,
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben,
- Fremdwerbungen

Unmittelbar an den Zufahrten zum Firmengelände sind Beschilderungen (Einfahrtsschild) zulässig.

Sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

---

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchdorf an der Iller beabsichtigt im Zuge der Werksentwicklung und Betriebserweiterung der Liebherr Hydraulikbagger GmbH die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Liebherr Süd III“.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1936, 1936/1, 1936/2, 1937 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1907, 1912/1, 1913, 1939 in der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller (siehe Planzeichnung) und hat eine Größe von ca. 5,54 ha.

Im Osten und im Süden grenzt der Geltungsbereich an das Testgelände der Liebherr Hydraulikbagger GmbH (1. Änderung Bebauungsplan „Liebherr Süd I und Liebherr Süd II“). In westlicher grenzen die Baugebiet „Fellheimer Straße Süd I“ und „Energiezentrale St. Leonhard“ an. Der Norden des Geltungsbereichs wird durch die Fellheimer Straße (K 7580) abgegrenzt. Nordöstlich der Fellheimer Straße befindet sich das Stammwerk der Firma Liebherr Hydraulikbagger (Verwaltung/Produktion/Lagerflächen etc). Die Firma Liebherr beabsichtigt den Betriebsstandort Kirchdorf/Oberopfingen in mehreren Etappen neu zu gliedern, um effiziente Raumnutzungen zu schaffen, Betriebsabläufe zu optimieren und den Standort somit den Erfordernissen einer modernen, nachhaltigen und zeitgemäßen Nutzung anzupassen.

Gegenwärtig wird das Plangebiet als Acker bzw. zum Teil bereits als Betriebsfläche genutzt und soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Erweiterungsfläche der Liebherr Hydraulikbagger GmbH Raum für ein Verwaltungs- und Schulungsgebäude mit Pforte, eine Verlade- und Versandhalle, ein Testbaggergelände sowie eine Aufstellfläche für Baumaschinen/Geräte schaffen.

Das dem gegenständlichen Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben der Fa. Liebherr ist in deren Gesamtentwicklung Ost begründet. So sollen erhöhte Verladekapazitäten geschaffen werden, um für die bereits im Süden des Gesamtstandorts produzierten Großgeräte einen optimierten Versandplatz zu generieren. Dies schafft an anderer Stelle neue Flächengewinne für Außenlager der Logistiksparte und verringert gleichzeitig den LkW-Verkehr im Ortskern und auf dem Werksgelände. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, in welchem die aktuellen Entwicklungsvorhaben der Firma Liebherr berücksichtigt sind und welcher maßgeblich zum Ziel hat, die betriebliche Entwicklung der nächsten Jahre baurechtlich -unter Berücksichtigung der kommunalen Belange - zu ermöglichen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB generell aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Da auf Flächennutzungsplanebene der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, wurden im Zuge der Fortschreibungen des Flächennutzungsplans des GVV Illertal entsprechende Erweiterungen der gewerblichen Baufläche vorgenommen.

---

## 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 „Liebherr Süd III“ 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:

#### 2. Raumstruktur

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.*

#### 3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

- 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 (Gesamtfortschreibung 2024)**

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Der Regionale Planungsverband Donau-Iller hat eine Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller aus dem Jahr 1987 vorgenommen. Diese wurde am 05.12.2023 abgeschlossen und ist seit dem 21.12.2024 rechtskräftig.

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Kirchdorf a. d. Iller im Ländlichen Raum. Die Gemeinde Kirchdorf a. d. Iller wird als sog. Unterzentrum festgelegt und bildet mit der Gemeinde Erolzheim ein Doppelzentrum entlang der Entwicklungsachse Ulm – Memmingen, welches von überregionaler Bedeutung ist (vgl. Abb. 5). Die Lage des Geltungsbereiches an dieser Entwicklungsachse bestärkt das Vorhaben an dem geplanten Standort.

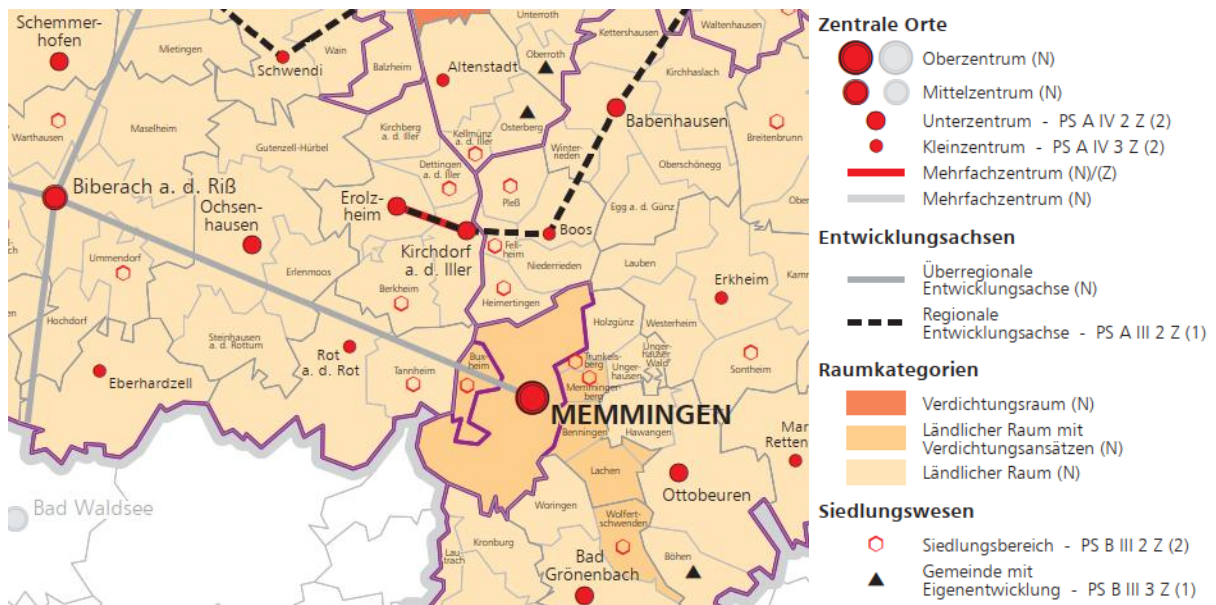


Abbildung 1: Auszug Raumstrukturkarte (ohne Maßstab)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Vorgaben zur Raumnutzung gemacht. Westlich der Kreisstraße K7578 liegt ein ausgewiesenes Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ((VBG) – PS B I 2.1 G (3)) sowie ein regionaler Grünzug (PS B II 1 (Z 1)). Östlich des Illerkanals verläuft ebenfalls ein regionaler Grünzug und entlang der Iller ist ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ((VBG) – PS B I 1 G (7)) sowie ein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen ((VRG) – PS B I 4 G (7)) ausgewiesen (vgl. Abb. 6). Da diese Flächen durch das geplante Vorhaben nicht berührt werden, kann eine Beeinträchtigung dieser Gebiete ausgeschlossen werden.

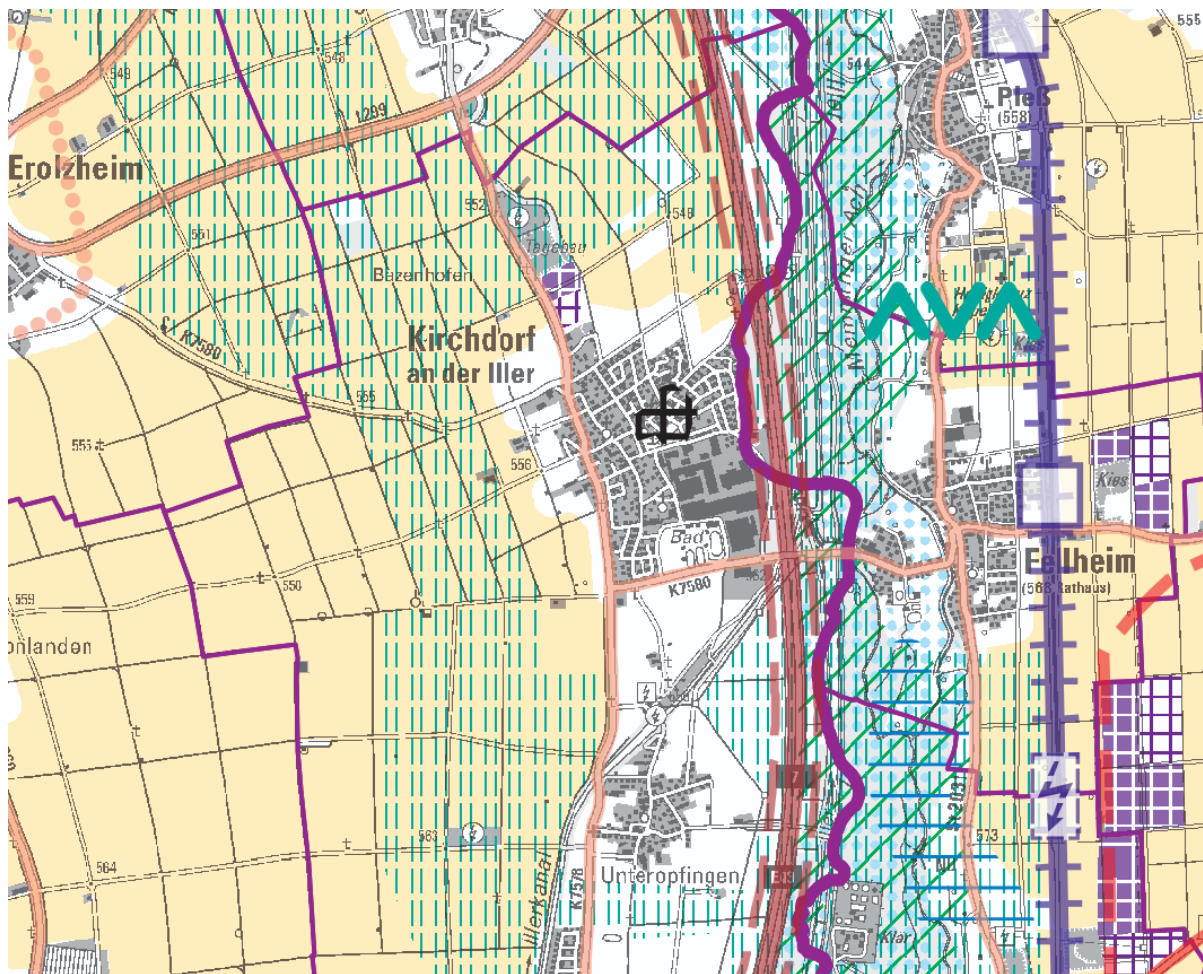


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des RP Donau-Iller (ohne Maßstab)

Folgende Plansätze des RPDI sind für die gegenständliche Planung relevant:

- Plansatz A II 2 G (1) *Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.*
- Plansatz A II 2 G (2) *Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.*
- Plansatz A II 2 G (3) *Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.*
- Plansatz B I 2.1 G (2) *Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und die landwirtschaftlichen Flächen sollen in ihrer Gesamtheit und Ertragskraft erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

- Plansatz B I 3 G (1) *Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.*
- Plansatz B I 3 G (2) *Die Inanspruchnahme von Böden mit hoher oder sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen und als Archive der Natur- und Kulturgeschichte soll vermieden werden.*
- Plansatz B III 1 G (2) *Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen.*
- Plansatz B III 1 G (3) *Die weitere Siedlungstätigkeit sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.*
- Plansatz B III 2 Z (1) *Die verstärkte Siedlungstätigkeit in der Region ist in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann.*

Obwohl flächige Entwicklungen auf den ersten Blick immer einen Nutzungskonflikt bezüglich der Themen Reduzierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen auszulösen scheinen, überwiegt im gegenständlichen Fall der dem Allgemeinwohl dienende Aspekt der Sicherung und die Weiterentwicklung der hochwertigen Lebensbedingungen im „Ländlichen Raum“ sowie der Stärkung der Entwicklungsachse und des Mehrfachzentrums „Kirchdorf a. d. Iller – Erolzheim“ in seiner Bedeutung als wichtiges Arbeitsplatz- und Versorgungszentrum. Um effiziente Betriebsabläufe gewährleisten zu können, ist ein Standort in möglichst geringer Entfernung zu den bereits vorhandenen Werken der Fa. Liebherr zudem von großer Bedeutung.

Durch Auftrag des abgetragenen humosen Oberbodens im Zuge der Baumaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen (Vorgehen gem. Ökokontoverordnung ÖKVO BW, 2010) können zudem die Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert werden. Durch naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen (Eingrünung, Gestaltung einer Ausgleichsfläche) sowie Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF) können die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und ausgeglichen werden.

In der Summe entspricht damit das geplante Vorhaben den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen, weil den geplanten Nutzungen gegenüber der Landwirtschaft und der Reduzierung des Flächenverbrauchs der Vorrang eingeräumt wird. Zielkonflikte entstehen nicht.

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Illertal ist das Plangebiet im Rahmen der 4. Änderung bereits größtenteils als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt worden. Die südwestlich befindliche, zwischen dem SO „Energie“ und der bestehenden Gewerblichen Baufläche von Liebherr liegende Fläche, wurde im Zuge der 6. Änderung des FNP GVV Illertals beschlossen und befindet sich aktuell im Genehmigungsprozess beim LRA Biberach.

Das FNP-Änderungsverfahren zur 4. und 5. Änderung des FNP lief vorgezogen bzw. zum Teil parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und wurde bereits genehmigt.

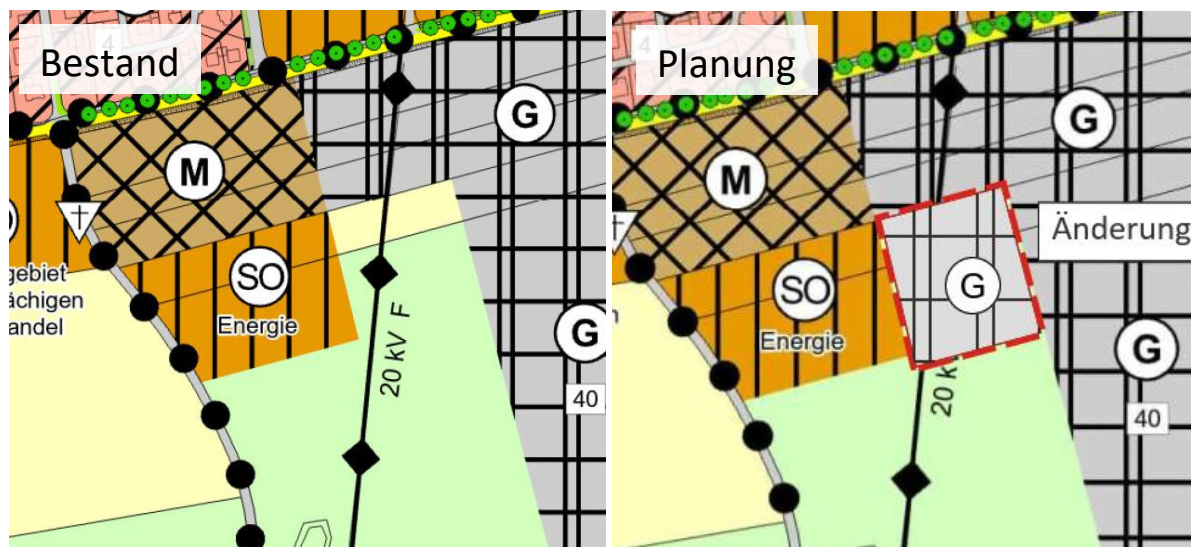


Abbildung 3: Auszug aus der rechtswirksamen 5. Änderung des FNP (links) und der i.A.b. 6. Änderung des FNP (rechts) (o.M.)

## 3 Das Plangebiet

### 3.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1936, 1936/1, 1936/2, 1937 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1907, 1912/1, 1913, 1939 in der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller (siehe Planzeichnung) und hat eine Größe von ca. 5,54 ha.

Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an das Testgelände der Liebherr Hydraulikbagger GmbH (1. Änderung Bebauungsplan „Liebherr Süd I und Liebherr Süd II“). In westlicher Richtung grenzt das Baugebiet „Fellheimer Straße Süd I“ und das Baugebiet „Energiezentrale St. Leonhard“ an. Nördlich im Geltungsbereich befindet sich die Kreisstraße K 7580, nördlich anschließend liegen die derzeitigen Sondergebiete Grün und Sport. Weiter südlich erstrecken sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Das Geländeniveau des Plangebietes ist eben und liegt auf etwa 555 m ü. NHN, wobei das Gelände leicht in westlicher Richtung sowie zur Fellheimer Straße hin ansteigt.



Abbildung 4: Luftbildübersicht-Plangebiet (o.M.)

### 3.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird aktuell größtenteils landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet. Weiterhin befinden sich im Osten und Süden eine auf einem Wall situierte Hecke, ein Grünweg sowie bestehende Bauflächen des „Liebherr Süd I und II“. Im Nordosten ist die Fellheimer Straße zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs.

### 3.3 Baugrund

Eine Analyse des Baugrunds für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans in Form eines geotechnischen Gutachtens liegt vor: Geotechnischer Bericht zum Grundstückskauf der Liebherr Hydraulikbagger GmbH in 88457 Kirchdorf an der Iller, baugrund süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Stand vom 03.03.2022. Folgende Inhalte und Ergebnisse gehen daraus hervor:

Morphologisch befindet sich das Plangebiet in einer Entfernung von rd. 600 m in westlicher Richtung zur Iller bzw. rd. 200 m zum Illerkanal auf einer würmzeitlichen Niederterrasse. Aus geologischer Sicht wird der tiefere Untergrund von den Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse bestimmt. Im Zuge der glazialen Gletschervorstöße wurden die Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse erodiert bzw. glazial überprägt. Im Spätglazial lagerten sich mit dem Rückzug der Gletscher und den damit verbundenen Schmelzwasserströmen mächtige Decken von Terrassenschottern ab, die heute beidseitig zur Iller als sogenannte glaziale Niederterrassen den geologischen Aufbau im gründungsrelevanten Bereich dominieren. Entlang von Flussläufen treten in der Regel junge Talfüllungen auf, die auf dem Grundstück lediglich als geringmächtige Tallehme bzw. Talkiese aufgeschlossen werden.

---

Entsprechend der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche wird die Schichtenabfolge von einem Oberboden bzw. einer Ackerkrume abgeschlossen.

Das Grundwasser wurde in einer Tiefe von ca. 6 m angetroffen. Nachdem die Wasserstände zum Zeitpunkt der Erkundungsbohrungen als Niedrigwasserstände anzusehen sind, muss der max. Wasserstand mit der Höhenkote von 551,05 m ü. NHN angegeben werden.

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit der Böden nach DWA A – 138 (April 2005) wird festgestellt, dass sich die Tallehme (erfahrungsgemäß ist ein Durchlässigkeitswert von  $k_f \ll 10^{-6}$  m/s anzusetzen) für eine Aufnahme von Niederschlagswasser im Sinne einer Versickerungsanlage nicht eignen. Die Durchlässigkeit der Talkiese hängt von deren Feinkornanteilen ab. Sie sind letztlich als grenzwertig für die Versickerung anzusehen und die tatsächliche Sickerleistung müsste über einen In-situ-Sickerversuch ermittelt werden. Für die Aufnahme von anfallendem Niederschlagswasser geeignet sind dagegen die Schmelzwassersedimente. Diese sind im erkundenden Areal als ausreichend durchlässige Böden zu bewerten und werden im Ergebnis auch für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser empfohlen.

### **3.4 Altlasten**

Altlastenflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt bzw. ausgewiesen. Im Rahmen des Geotechnischen Berichts zum Grundstückskauf der Liebherr Hydraulikbagger GmbH in 88457 Kirchdorf an der Iller, baugrund süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Stand vom 03.03.2022 konnten bei sämtlichen Probenentnahmen auch keine erhöhte Schadstoffkonzentration nachgewiesen werden. Alle entnommenen Bodenproben hielten die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Grenzwerte der Verwertungskategorie Z0 nach der VwV B.W. ein.

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 4 „Hinweise“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

### 3.7 Erschließung

Besonders günstig an der Situierung des Standortes erweist sich die räumliche Nähe zur bestehenden K 7580 (Fellheimer Straße). Diese mündet im Westen in die Opfinger Straße, welche wiederum im Süden an das übergeordnete Straßennetz der B 312, A 7 sowie B 300 angeschlossen ist. Durch die nahe verlaufende Bahnlinie (Kempten – Memmingen – Ulm) rund 3 km östlich des Plangebietes besteht zudem bereits eine Grundvoraussetzung für einen Güterverkehrsanschluss über das Schienennetz der Deutschen Bahn sowie gute Voraussetzungen für die Nutzung des ÖPNV für Mitarbeiter (Bahnstrecke Ulm-Memmingen).

Das Plangebiet selbst wird von Westen über einen Stich im Anschluss an den im Bereich des benachbarten Baugebiets „Mischgebiet Fellheimer Straße Süd I“ geplanten Wendehammers angebunden. Dies ist erforderlich, nachdem eine weitere Zufahrt an die Kreisstraße unter vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Behörde nicht realisiert werden konnte. Der geplante Geh- und Radweg entlang der von West nach Ost verlaufenden Stichstraße mit Wendehammer wird ebenfalls in die Planungsüberlegungen einbezogen und bis zur künftigen Einfahrt in das Betriebsgelände fortgeführt. Hier wird künftig für PkWs eine Ein- und Ausfahrt und für LkW sowie Schwerlastverkehr voraussichtlich nur die Einfahrt auf das Betriebsgelände möglich sein. Die Ausfahrt für die voll beladenen LkWs erfolgt im Osten des Geländes über die bereits bestehende Betriebsausfahrt auf die Kreisstraße K7580. Die dortige Ausfahrt auf die Fellheimer Straße in Richtung Westen wurde bereits bzgl. der erforderlichen Schleppkurven überprüft. Die bestehende Querungshilfe Ost südlich des Dr.-Hans-Liebherr-Stadion wurde bereits im Zuge des Ausbaus der Fellheimer Straße angepasst. Die Fußwegeverbindung Richtung Stammwerk bzw. Ortskern von Kirchdorf ist somit durch die bestehende Querungshilfe gewährleistet.

Die Stichstraße mit Wendehammer stellt somit eine gebündelte Erschließung der Flächen im Norden (Mischgebiet Fellheimer Straße Süd I), im Süden (Sondergebiet Energiezentrale) und im Osten (Gewerbegebiet Liebherr Süd III) dar.

### 3.8 Immissionsschutz

Um zu gewährleisten, dass durch die mit der geplanten Nutzung verbundenen anlage- und betriebsbedingte Emissionen keine Beeinträchtigungen der umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verursacht werden, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, welche durch die Firma emplan mit Datum 10/2025 erstellt wurde. Diese wurde als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage der DIN 18005 durchgeführt. Die genannte Norm verweist normativ auf einschlägige Richtlinien für die Berechnung der Schalleinwirkungen bei Anlagenlärm auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm.

Im Ergebnis der Untersuchung wird die Aufteilung auf vier Teilflächen empfohlen, da sich in der Umgebung des Plangebiets schutzbedürftige Nutzungen befinden. Hieraus ergibt sich ein Regelungsbedarf für die zulässigen Emissionen der Gewerbeflächen. Es wurden im Wesentlichen für das Plangebiet die höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente

dimensioniert und Emissionskontingente  $L_{EK}$  für tags (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) für die relevanten Immissionsorte nach der DIN 45691 festgesetzt.

Folgende höchstzulässigen Emissionskontingente sind einzuhalten:

*Tabelle 1: Zulässige Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691*

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
GE1	64	50
GE2	58	40
GE3	64	40
GE4	59	40

Grundsätzlich muss die Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte (DIN 18005, TA Lärm) an den maßgeblichen schutzbedürftigen Immissionsorten sichergestellt sein. Deren Einhaltung ist zusammen mit den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen eines Bauvorhabens nachzuweisen.

## **4 Festsetzungskonzept**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Umsetzung der städtebaulich erwünschten gewerblichen Entwicklung im Süden Kirchdorfs sowie als Teil der Zielsetzung des Erhalts von Arbeitsplätzen und zur Stärkung des Standorts wird zur Ermöglichung der Realisierung des Vorhabens ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

*Zulässig sind folgende Nutzungen:*

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen. Um negative Agglomerationseffekte durch solche Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden und aufgrund des bestehenden Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, werden Betriebe des Einzelhandels ausgeschlossen. Allerdings sind Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von max. 400 m<sup>2</sup> aufweisen von dieser Regelung ausgenommen, um lokalen Gewerbetreibenden die bestimmungsgemäße gewerbliche Nutzung ohne weitere Einschränkungen zu ermöglichen bzw. in diesem Fall der Firma Liebherr untergeordneten Verkauf, z.B. von Ersatzteilen o.ä. am Standort zu ermöglichen. Weiterhin werden

Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen oder deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen insbesondere im Nachtzeitraum – sind aufgrund der gewünschten Ausrichtung beim geplanten Gewerbegebiet sowie der negativen Einwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete städtebaulich unerwünscht. Des Weiteren werden im Gewerbegebiet die Betriebe und Nutzungen, die ein hohes Störpotenzial oder Gefahrenpotenzial für die Umwelt verursachen, wie z.B. Tankstellen, ebenfalls ausgeschlossen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als maximales Maß der zulässigen Überbauung wird die GRZ, orientiert an der zulässigen Obergrenze für den Gebietstyp Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, auf 0,8 festgesetzt. So soll gewährleistet werden, dass die Flächen konzentriert und effizient für die gewerbliche Nutzung verwendet werden können. Die festgesetzte GRZ gilt als Höchstmaß. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte Obergrenze der GRZ im Gewerbegebiet bis 0,9 überschritten werden. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung und der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze, Aufstellflächen Hydraulikbagger, Flächen für Erschließung) ist eine effiziente Nutzung der Grundstücksfläche erforderlich.

Durch Begrünungspflicht gem. § 9 Abs. 1 LBO ist zudem eine Mindestdurchgrünung gewährleistet. Durch ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung (z.B. Pflanzgebot) wird sichergestellt, dass der Grad der Vollversiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und ein Teil der Flächen trotz der vergleichsweise hohen GRZ unbefestigt und durchgrünt wird. Ein weiteres Beispiel hierfür ist die Herstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässigem Belag. Somit sind die Belange bzgl. Wasserrückhalt sowie Eingrünung dennoch gewahrt.

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Das bauliche Umfeld ist ganz im Westen der Fellheimer Straße vom Sondergebiet „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ und dem Mischgebiet „Fellheimer Straße Süd I“ beeinflusst, wo Firsthöhen bis zu 16 m zulässig sind. Für das Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 20 m bzw. 25,5 m fixiert und bindet sich damit zwischen die westlich wie östlich befindlichen Nutzungen (max. zulässige Gebäudehöhe im östlich anschließenden Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Liebherr Süd II: 30 m) ein. Dadurch und durch die Ausweisung der Baufenster ist die optimale Ausnutzung der bebaubaren Flächen gewährleistet.

Durch die Kombination der Festsetzungen der GRZ, der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie dem Höhenbezugspunkt und damit der maximal zulässigen Höhe der Rohfußbodenoberkante besteht keine Notwendigkeit der Festsetzung der GFZ bzw. der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in die Umgebungsbebauung einzubinden und andererseits ein homogenes Bild im inneren Gefüge des Gebiets zu schaffen.

Bei der Ermittlung des Überbauung-/ Versiegelungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesenen private Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird.

Durch ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung (z.B. Pflanzgebot) bzw. zum Umgang mit Niederschlagswasser (Versickerung über belebten Oberboden) wird gewährleistet, dass der Grad der Vollversiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt wird und ein Teil der Flächen unbefestigt und durchgrünt wird.

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

### **4.3 Bauweise und Baugrenzen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die abweichende Bauweise, nachdem im Gewerbegebiet auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m vorgesehen sind. In den ausgewiesenen Flächen soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanspruch von Bauten für Anlagen angepasste Bauweise ermöglicht werden. Zudem sind im Bebauungsplangebiet bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 und § 6 LBO zu errichten.

Die Baugrenzen sind so angeordnet und bemessen, dass die Anordnung der Gebäude und die Betriebsabläufe gewährleistet werden können. Die Baugrenzen wurden bewusst großzügig gewählt, um den spezifischen Anforderungen Rechnung zu tragen sowie um eine möglichst variable Ausnutzung bzw. Entwicklungen zu ermöglichen. Um eine optimierte Bebauung zu ermöglichen und Befreiungen zu vermeiden, wird ausnahmsweise ein definiertes Überschreiten durch untergeordnete Bauteile erlaubt. Darüber hinaus sind auch Zufahrten, nicht-überdachte Stellplätze, überdachte Fahrradstellplätze, E-Ladestationen, PV-Module zur Stellplatzüberdachung sowie weitere Lagerflächen aller Art außerhalb der Baugrenze zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen sind jedoch keine baulichen Anlagen zulässig, um ökologische Beeinträchtigungen der Grünflächen zu verhindern. Des Weiteren ist aus verkehrlichen Gründen innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche die Errichtung von Hochbauten, Garagen und Werbeanlagen nicht zulässig. Genehmigungsfreie Anlagen können hier unter Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass neben der gewünschten Grundstruktur die untergeordneten Bauteile und Nebenanlagen etwas flexibler angeordnet werden können. Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind jedoch keinerlei bauliche Anlagen zulässig, um ökologische Beeinträchtigungen der Eingrünung zu verhindern.

### **4.4 Verkehrsflächen**

Zur Anbindung des Plangebiets an den Bestand bzw. die im rechtskräftigen Bebauungsplan Mischgebiet „Fellheimer Straße Süd definierten Verkehrsflächen, deren Erschließung für den Herbst 2023 geplant ist, wurde der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans im Westen entsprechend angepasst. So wird hier die öffentliche Stichstraße mit Wendehammer auf der bislang als öffentliche

Grünfläche vorgesehenen Fläche (BP „Fellheimer Straße Süd I“) für die Erschließung des Plangebiets von Westen herangezogen. Der Fuß- und Radweganschluss wird hier ebenfalls zum Betriebsgelände fortgeführt. Im Osten verlassen die Lastkraftwagen das Plangebiet über bestehende private Verkehrsflächen auf die Kreisstraße 7580 (Fellheimer Straße).

Zusätzlich sind Bereiche bewusst von künftigen Ein- und Ausfahrten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie aus projektbedingten Gründen vorgesehen. Zur Gewährleistung der erforderlichen Nebenanlagen zur technischen Erschließung ist festgesetzt, dass solche der Versorgung des Gebietes erforderlichen Anlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig sind.

#### **4.5 Grünflächen**

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

Das grünordnerische Konzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhalt des vorhandenen Einzelbaumes im Nordosten
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung mit Blühstreifen im Norden
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken,
- Verwendung ausschließlich autochthoner Pflanzware und gebietsheimischen Saatguts (ein Zertifikat ist nachzuweisen)
- soweit möglich Vermeidung unnötiger Versiegelung.

Im Bereich der Kreisstraße K7580 ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Blühstreifen inkl. der Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen festgesetzt. Ebenso im Westen als Anschluss an die Eingrünung des benachbarten Mischgebiets schließt eine 4,5 m breite private Grünfläche an. Nachdem hier ein Leitungsrecht besteht, verbleibt ausschließlich die Nutzung als Blühwiese. Alle privaten Grünflächen sind mit durchgängiger Vegetationsdecke, in denen eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser zulässig ist, umzusetzen, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Südlich des Baufensters GE3 eröffnet sich räumlich die Schaffung einer Retentionsanlage zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser.

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 Eingrünung des Plangebietes. Die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote

sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen Straße und Baukörpern. Dazu werden öffentliche (untergeordnet ganz im Westen) und private Grünflächen ausgewiesen, auf denen eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser erwünscht und zulässig ist, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

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

#### **4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Neben den grünordnerischen Festsetzungen tragen weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei. So entsteht durch den Eingriff ein Bedarf von 621.574 Ökopunkten, der durch den Auftrag von Oberboden sowie interne bzw. externe naturschutzfachliche Ausgleichsflächen ausgeglichen wird.

Nach derzeitigem Projektstand ist davon auszugehen, dass rd. 42.903 m<sup>2</sup> Oberboden im Plangebiet abgeschoben werden.

Insgesamt steht damit eine Fläche von ca. 4,5 ha für den erforderlichen Umfang von ca. 4,3 ha Oberbodenauftrag zur Verfügung.

Die zur Verfügung stehenden Flurstücke liegen außerhalb der LUBW-Suchkulisse für den Bodenauftrag, aber in deren räumlicher Nähe. Da die Ackerzahlen der vorgesehenen Auftragsflächen allerdings größtenteils unter 50 liegen, wird durch den Oberbodenauftrag dennoch die erforderliche Aufwertung der Ertragsfähigkeit erzielt.

Die Fl.-Nrn. 490 und 490/1 liegen in dem Wasserschutzgebiet „WSG Gesamt Illertal“ Zone I und II bzw. II A. Durch den Auftrag von 20 cm unbelastetem humosem Oberboden erhöhen sich die grundwasserschützenden Deckschichten. Humus besitzt wichtige Filter- und Pufferfunktionen, indem er Nährstoffe und Schadstoffe an sich bindet und somit die Auswaschung ins Grundwasser verhindert und pH-Wert-Schwankungen abmildert. Diese Fähigkeit beruht auf der chemischen Struktur von Huminstoffen, die Wasser speichern, Nährstoffe binden und organische sowie anorganische Stoffe adsorbieren und chemisch umwandeln können. Dadurch schützt Humus das Grundwasser, stabilisiert die Bodenstruktur und fördert ein gesundes Bodenleben. Entsprechend resultiert aus dem geplanten Oberbodenauftrag ein besserer Grundwasserschutz (aus diesem Grund werden gem. ÖKVO bei einem Oberbodenauftrag im Bereich der hydrogeologischen Einheit „Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland“ auch 7 anstatt 4 ÖP gewährt).

Alle oben aufgeführten Oberbodenauftragsflächen liegen innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „Fluvioglazialen Kiese und Sande im Alpenvorland“. Damit können gem. ÖKVO 7 ÖP / m<sup>2</sup> generiert werden, so dass mit einer Auftragsfläche von ca. 42.903 m<sup>2</sup> insgesamt 300.321 Ökopunkte erzielt werden können.

Die geltenden fachlichen Vorgaben der Ökokontoverordnung und der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ werden dabei beachtet. Die Lage der geplanten Auftragsfläche wird ebenso wie die Lage der Abtragsflächen sowie der Bereiche für die Zwischenlagerung in einem ggf. noch zu erstellenden Bodenschutzkonzept bzw. noch einzureichenden Bauantrag zur „Oberbodenandeckung“ konkretisiert.

Sollten, trotz guter Eignung, die Oberbodenauftragsflächen nicht in Frage kommen, werden bis Satzungsbeschluss neue Flächen ermittelt. Die Oberbodenauftragsflächen liegen bis spätestens zum Satzungsbeschluss - rechtlich gesichert und mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Biberach abgestimmt - vor.

Abzüglich der 300.321 Ökopunkte, die durch den Oberbodenauftrag generiert werden können, verbleibt noch ein Defizit von 321.253 Ökopunkten. Diese sollen von den Ökokontoflächen mit den Aktenzeichen-Nrn. 426.02.047 und 425.02.033 abgebucht werden. Die erforderlichen Ökopunkte wurden von der Liebherr-Hydraulikbagger GmbH bereits erworben und stehen für den gegenständlichen Ausgleich zur Verfügung.

Die beiden Ökokontoflächen liegen im gleichen Naturraum „Donau-Iller-Lech-Platte“ wie der Geltungsbereich des BP „Liebherr Süd III“.

Auf der Ökokontofläche Nr. 426.02.047 wird extensives Feuchtgrünland entwickelt und eine ökologische Aufwertung des Erlengrabens zur Förderung des Kiebitzes vorgenommen. Die Fläche befindet sich seit dem 14.09.2022 in Umsetzung. Am 26.06.2025 wurden 650.806 ÖP der Liebherr-Hydraulikbagger GmbH zugeordnet.

Auf der Ökokontofläche Nr. 425.02.033 wird artenreiches Grünland in Allmendingen entwickelt. Ungefähr 4,2 ha intensiv genutztes Acker- und Grünland soll in artenreiches Extensivgrünland umgewandelt werden. Zudem werden arten- und strukturreiche Hochstaudenfluren entlang des Weiherbaches geschaffen. Die Fläche befindet sich seit dem 29.07.2021 in Umsetzung. Am 26.05.2025 wurden 114.000 ÖP der Liebherr-Hydraulikbagger GmbH zugeordnet.

Insgesamt stehen damit 764.806 Ökopunkte für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zur Verfügung, so dass die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff. BNatSchG als ausgeglichen angesehen werden können. Auf den Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

Daneben wurden Regelungen zu den erlaubten Zeiträumen des Oberbodenab- und -auftrags aufgenommen.

Die interne Ausgleichsfläche dient der Schaffung eines Ersatzhabitats für die Zielarten Zauneidechse sowie Goldammer. Ebenfalls geregelt werden notwendige Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen.

---

## 4.7 Örtliche Bauvorschriften

### 4.7.1 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 Ortsrands entlang der Fellheimer Straße soll in einer Ausführung mit kubischen Baukörpern erfolgen. Daher sind im Geltungsbereich nur flache oder bis 18° flach geneigte Dächer zulässig (Pultdach, Flachdach) zulässig. Mit der Einschränkung der Dachformen und Dachneigungen von 0° bis max. 18° wird in den örtlichen Bauvorschriften ein ausreichender Spielraum für die geplanten Vorhaben eingeräumt. Abweichungen sind für Anbauten des Hauptgebäudes und bei Nebengebäude zulässig.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen zur Dacheindeckung sollen unerwünschte und aufdringliche Bauteile, Baustoffe und Farben am Baukörper und auf dem Dach (Dachlandschaft) vermieden werden. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an Gebäuden (Fassaden) und auf Dächern zur Erzeugung und Nutzung von regenerativer Energie als Primärenergie sind möglich und erlaubt.

### 4.7.2 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 auf ein notwendiges Minimum begrenzt und gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden. Ebenfalls aus Gründen der Wahrung des Ortsbildes sind Fremdwerbungen unzulässig

Die Anforderungen des geplanten Gewerbegebiets sollen damit abgedeckt werden, ohne das Ortsbild maßgebend zu beeinträchtigen. Ferner soll die Verkehrssicherheit 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.

## **5 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

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 die ausgewiesenen privaten Grünflächen, vor allem die mit Zweckbestimmung 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. Gemäß Baugrundgutachten ist eine flächenhafte Versickerung grundsätzlich möglich.

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.

Der bestehende Abwasserkanal aus Oberopfingen kommend wird an die Grenze zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet verlegt.

### **Stromversorgung:**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW. Die bestehende 20-kV-Freileitung wird rückgebaut, verlegt und erdkabelfertig. Derzeit finden Abstimmungsgespräche mit dem Leitungsbetreiber statt. Zur Versorgung wird das Niederspannungskabelnetz erweitert. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Die grundsätzliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist daher sichergestellt.

## **6 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.

### **6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung**

Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb des überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Talraumes der Iller. Nordwestlich angrenzend liegen bestehende Siedlungsflächen der Gemeinde Kirchdorf. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen, welche sich nach Süden und Westen außerhalb des Geltungsbereichs weiter fortsetzen. Im Plangebiet befindet sich eine auf einem Wall gelegene Hecke sowie eine Winter-Linde an der Fellheimer Straße. Die rechtskräftigen Misch- und Gewerbegebiete „Fellheimer Str. Süd I“, der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Energiezentrale St. Leonard“ grenzen das Gebiet nach Westen ab. In südöstlicher und östlicher Richtung überlagert sich der gegenständliche Geltungsbereich mit Teilflächen der rechtskräftigen Gewerbegebiete Liebherr Süd I + II, deren Bauflächen sich in östliche und südöstliche Richtung fortsetzen.

Der Geltungsbereich liegt sowohl außerhalb von nach dem Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG als auch nach europäischem Recht ausgewiesenen Natura-2000-Gebieten, die nach der Fauna-Flora-Habitat- (FFH) Richtlinie, bzw. der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind.

Zudem finden sich keine gemäß § 33 NatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans. Jedoch finden sich in räumlicher Nähe des Geltungsbereichs sowohl auf baden-württembergischer als auch auf bayerischer Seite der Iller amtlich kartierte und geschützte Biotope.

Landschaftsschutzgebiete werden aufgrund Ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder aufgrund besonderer kulturhistorischer Bedeutungen rechtsverbindlich festgesetzt. Östlich des Geltungsbereiches auf baden-württembergischer Seite in ca. 350 m Entfernung befindet sich das gemäß § 26 NatSchG ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Iller-Rottal“ (Schutzgebiets-Nr. 4.26.007). Hierbei handelt es sich um einen weiten, jungquartären Talraum der Iller sowie den schotterbedeckten Mollasserücken im Westen und das Rottal. Auf bayerischer Seite liegt in ca. 600 m Entfernung das LSG „Illerauen nördlich von Buxheim“ (LSG-00491.01). Weitere Schutzgebiete gemäß BNatSchG §§ 23 bis 32 liegen nach Angaben der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg bzw. des bayerischen Landesamts für Umwelt nicht in näherer Umgebung des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Planungsgebietes liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Westlich in ca. 1 km Entfernung zum geplanten Vorhaben befindet sich das Wasserschutzgebiet „WSG Gesamt Illertal“ (WSG-Nr.-Amt 426145, Zone IIB sowie Teilflächen der Zone III und IIIA

und Zone I und II bzw. IIA). Zudem besteht südöstlich des Plangebietes (in Bayern) in ca. 0,9 km Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet „Fellheim“ (Gebietskennzahl 2210792600100).

### **Biotopverbund**

Durch den Geltungsbereich verlaufen keine Biotopverbundflächen (trockener-, mittlerer- und feuchter Standorte) des landesweiten Biotopverbundsystems („Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ der LUBW) sowie keine Wildtierkorridore.

## **6.2 Artenschutz**

Die Vegetationserfassung innerhalb des Projektgebietes erfolgte in Anlehnung an die Biotopwertliste der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO, Dezember 2010) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW). Weiterhin wurden artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchungen durchgeführt sowie ein faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung (LARS consult, 2020; Ergänzungen 2022, 2023 und Neukartierung 2025) erstellt. Details zur Erfassungsmethodik sind dem faunistischen Gutachten inkl. artenschutzrechtlicher Bewertung zu entnehmen (LARS consult, 2025).

Das gegenständliche Plangebiet wurde bereits vor zwei Jahren im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zum Mischgebiet „Fellheimer Straße Süd I“ intensiv durch LARS consult untersucht. Um festzustellen, ob sich das Gebiet erheblich in Bezug auf Strukturvielfalt und Geländemorphologie verändert hat, fand am 14.11.2022 eine nochmalige Überprüfung vor Ort statt. Bei der Ortseinsicht wurde damals festgestellt, dass sich weder im Geltungsbereich noch im Umfeld Veränderungen ergeben haben, die neue artenschutzrechtliche Tatbestände auslösen könnten.

Im Jahr 2020 fanden insgesamt 7 Begehungen insbesondere zur Erfassung der Avifauna statt. Hierbei bestand weder im Geltungsbereich „Fellheimer Straße Süd I“, noch im aktuellen Plangebiet ein Brutverdacht europarechtlich geschützter Offenlandarten, wie Feldlerche, Wachtel oder Kiebitz. Aufgrund der Erfassung und Betreuung von Kiebitzgelegen innerhalb des Gemeindegebiets von Kirchdorf (durch ortsansässige Jäger seit 2015) war jedoch bekannt, dass es 2017 und 2019 zu Bruten des Kiebitzes ca. 100 m südlich des rechtsgültigen Mischgebiets „Fellheimer Straße Süd I“ kam. Da jedoch bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Fellheimer Straße Süd I“ bereits absehbar war, dass aufgrund der Kulissenwirkung auch die vom Kiebitz in 2017 und 2019 genutzten Brutstandorte entwertet würden, wurde bereits im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende Ausgleichsfläche für den Kiebitz festgesetzt (Ausgleichsfläche A2, Fl.-Nr. 600, Gmkg. Kirchdorf), die zwischenzeitlich bereits umgesetzt wurde.

Bei den Kartierungen 2020 wurde außerdem ein Brutverdacht der Schafstelze südwestlich des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 1952, Gmkg. Kirchdorf) erbracht. Aufgrund der Lage des Brutplatzes in nur ca. 100 Metern Entfernung zum bestehenden Gewerbegebiet „Handelsflächen Süd“ war davon auszugehen, dass sich durch die Entfernung von ca. 300 Metern zum geplanten Gewerbegebiet keine erhebliche Störung durch die Veränderung der Kulisse für das Brutpaar ergibt.

Durch die Einbeziehung des Walls mit Heckenbepflanzung (Überlagerung mit Liebherr Süd I + II) in den gegenständlichen Geltungsbereich wurden im Jahr 2025 in diesen Bereichen die faunistischen

Kartierungen ergänzt. Es wurden alle akustisch und visuell wahrgenommenen Vögel dokumentiert. Zudem wurde auch in der angrenzenden Feldflur auf anwesende Vögel geachtet. Darüber hinaus wurden im Jahr 2025 faunistische Kartierungen zu Reptilien und dem Nachtkerzenschwärmer durchgeführt.

---

### Vögel

Im Bereich der Gehölzgruppen auf dem Wall konnten überwiegend häufige und weit verbreitete, sogenannte „Allerweltvogelarten“ wie Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp festgestellt werden.

Ein Brutrevier der Goldammer befindet sich im Bereich der 90°-Kurve des Walls (vgl. Abb. 8).

Der Turmfalke nutzt das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat und verwendet hierfür die Gehölze als Ansitzwarte. Zudem konnte regelmäßig ein Rotmilan überfliegend festgestellt werden.

### Reptilien

Mit Ausnahme des nördlichen Teils des Sichtschutzwalls sind alle anderen, grundsätzlich für Reptilien geeigneten Bereiche von Zauneidechsen besiedelt (vgl. Abb. 8).

### Nachtkerzenschwärmer

Bei beiden Begehungen im Juli konnten keine Raupen des Nachtkerzenschwärmers an den, am Wall wachsenden, Weidenröschen festgestellt werden.

In Bezug auf die faunistische Artenvielfalt weist das Untersuchungsgebiet folglich eine „mittlere“ Bedeutung auf, wobei die Hecke mit Böschungsbereichen (teils Rohböden) die höchste Wertigkeit aufweisen, die Ackerstandorte die geringste.

### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

#### **V 1: Gehölzentfernung, nur von 01. Oktober bis 28. Februar**

Die Rodung von Gehölzen auf dem Wall ist nur zwischen 01.10. und 28.02., also außerhalb der all-gemeinen Schutzzeit brütender Vögel (BNatSchG § 39) zulässig. Der Wall darf hierbei zum Schutz der überwinterten Zauneidechsen nicht mit schweren Maschinen befahren werden. Die Baumstümpfe inkl. Wurzelwerk sind bis zur erfolgten Umsiedelung der Zauneidechsen im Boden zu belassen. Das Schnittgut ist unverzüglich abzutransportieren. Dadurch kann eine Tötung oder Verletzung vorkommender Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

#### **V 2: Zauneidechsenumsiedelung**

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen (gemäß §44 Abs. 1 – 3 BNatSchG) zu verhindern, sind die Zauneidechsen, welche den abzutragenden Wall besiedeln abzufangen und in zuvor geschaffene Ersatzhabitate (**CEF1**) umzusiedeln. Die Abfangmaßnahmen sind witterungsabhängig vor der Eiablage der Tiere zwischen Mitte/Ende März und Anfang Mai durchzuführen, da bei späterem Abfang bereits eine Eiablage in den Wall nicht ausgeschlossen werden kann. Da die Eier im Boden nicht lokalisiert werden können und auch diese den gleichen Schutzstatus genießen wie adulte oder juvenile Tiere, wäre bei einem unzureichenden Abfang im zeitigen Frühjahr eine Unterbrechung des Abfang bis Anfang August notwendig. Erst dann, zwischen Anfang August und Ende September könnten dann, die aus den Eiern geschlüpften Jungtiere abgefangen werden.

### **V 3: Zeitliche Beschränkung des Oberbodenabtrags auf die Wintermonate**

Der Oberbodenab- und auftrag im Geltungsbereich hat zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu erfolgen 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.

Für die im Geltungsbereich ermittelten saP-relevanten Arten Goldammer und Zauneidechse werden vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG 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 zu können.

#### **CEF 1: Entwicklung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen**

Anlage eines neuen Walls mit süd-, bzw. ost- und westexponierten Böschungen in der Südwestecke des Geltungsbereichs auf ca. 1.800 qm, welcher durch Strukturen wie Sandlinsen, Totholz und Pflanzung von Sträuchern als Optimalhabitat für Zauneidechsen gestaltet wird.

#### **CEF 2: Entwicklung von Ersatzlebensräumen für ein Brutpaar der Goldammer**

Entwicklung von Ersatzlebensräumen für die Goldammer durch Anlage von Gebüschgruppen und Saumvegetation auf dem neu zu errichtenden Wall im Südwesten des Geltungsbereichs.

### **Zusammenfassende Bewertung zum Artenschutz**

Im Rahmen der im Jahr 2025 durchgeführten Kartierungen des Plangebiets konnte ein Brutrevier der Goldammer auf dem Sichtschutzwall des Testgeländes festgestellt werden. Weitere planungsrelevante Brutvogelarten wurden weder auf dem Wall noch in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen des Geltungsbereichs festgestellt. Neben der Goldammer besiedeln auch zahlreiche Zauneidechsen die sonnenexponierten Böschungen des Sichtschutzwalls. An den Weidenröschen- und Nachtkerzenbeständen wurden keine Raupen des Nachtkerzenschwärmers festgestellt. Für Arten Goldammer und Zauneidechse sind vor Beginn der Baumaßnahmen Ersatzhabitats zu schaffen. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, kann der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

## **6.3 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

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

*Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	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.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung, Überbauung	<p>Durch Pflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen, der Anlage einer Streuobstwiese und artenreicher Blühstreifen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen kann der durch das Planungsvorhaben verursachte Eingriff minimiert werden.</p> <p>Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird extern erbracht (durch die Umsetzung externer Ausgleichsflächen sowie durch Verbesserung der Bodenfunktionen mittels Oberbodenauftrag auf einer hierfür geeigneten Fläche).</p> <p>Vermeidung von negativen betriebsbedingten 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.</p> <p>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.</p> <p>Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1, V2, V3 und der CEF-Maßnahmen CEF1, CEF2.</p>
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<p>Reduzierung der Boden- / Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, z. B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.</p> <p>Festlegung von Maßnahmen zum Schutz des Bodens;</p> <p>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-</p>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Württemberg geeigneter Fläche d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneter Fläche wieder fachgerecht aufgebracht und damit erhalten.
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	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 mittlere 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 LUBW – Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsbereichen.
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (z. B. Pflanzgebot, Durchgrünung von Freiflächen etc.) als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Gehölze).
Landschaft	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. gestalterische Vorgaben an Gebäuden.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen 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.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg).

#### 6.4 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.

Da sich der gegenständliche Geltungsbereich im Nordosten, Osten, Südosten sowie im Südwesten mit den bereits rechtsgültigen benachbarten Bebauungsplänen „Liebherr Süd I + II“ und „Fellheimer Straße Süd I“ überschneidet (vgl. Kap. 3.10, Abb. 11), sind die in den Bebauungsplänen bereits festgesetzten Flächennutzungen als Ausgangsbiootope anzunehmen und auch in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen. Entsprechend wurden gegenüber dem tatsächlichen Ist-Zustand noch eine kleine Grünfläche, zwei Bäume und ein Streuobstbestand als Ausgangsbiootope angenommen und entsprechend bilanziert.

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

## Eingriffsbilanzierung Biotoptypen

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Bestand

Code Biotoptyp	Biotoptyp	Anzahl	Fläche/ Umfang	Einheit	Ökopunkte pro Einheit	Ökopunkte
35.43	Sonstige Hochstaudenflur		2.546	m <sup>2</sup>	16	40.736
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation		40.965	m <sup>2</sup>	4	163.860
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte		1.549	m <sup>2</sup>	17	26.333
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen		214	m <sup>2</sup>	17	3.638
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz		1.324	m <sup>2</sup>	1	1.324
60.25	Grasweg		1288	m <sup>2</sup>	6	7.728
60.50	Kleine Grünfläche		304	m <sup>2</sup>	4	1.220
45.30 b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (35.43)	3				960
	Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )	1	60	cm	6	360
	standortgerechte, gebietsheimische Bäume	2	50	cm	6	600
kein Eingriff			7242			
<b>Summe Ökopunkte Bestand</b>			<b>55.433</b>			<b>245.799</b>

Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Planung

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	Anzahl	Fläche/ Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
60.10	Versiegelte Fläche (überbaubare Fläche * 0,9 (GRZ))		38.227	m <sup>2</sup>	1	38.227
60.23	Teilversiegelte Fläche (überbaubare Fläche * 0,1 (GRZ))		4.248	m <sup>2</sup>	2	8.496
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte		2.048	m <sup>2</sup>	13	26.624
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte		1.514	m <sup>2</sup>	16	24.224
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte		296	m <sup>2</sup>	14	4.144

60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz		1.752	m <sup>2</sup>	1	1.752
60.50	Kleine Grünfläche		106	m <sup>2</sup>	4	424
45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41)	25				7.560
	Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )	1	60	cm	6	360
	Standortgerechte, gebietsheimische Bäume	24	50	cm	6	7.200
kein Eingriff			7242		0	0
<b>Summe Ökopunkte Planung</b>			<b>55.433</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>111.451</b>

Tabelle 4: Bilanz der Biotopbewertung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

<b>BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)</b>		
Bestand (Geltungsbereich):	245.799	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):	111.451	Ökopunkte
<b>DIFFERENZ</b>	<b>134.348</b>	<b>Ökopunkte</b>

Die Bilanz der Biotoptypenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein Defizit von 129.701 Ökopunkten verbleibt. Dies ist entsprechend auszugleichen. Durch die Aufwertungsplanungen innerhalb des Geltungsbereiches können 111.451 Ökopunkte generiert werden. Dies liegt u. a. an dem hauptsächlich geringwertigen Ausgangsbestand (Acker, bereits versiegelte Flächen) und der im Verhältnis ökologisch höherwertigen Ausgestaltung der Grünordnungsplanung (Pflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Einzelbäumen und Gebüschs sowie Anlage von artenreichen Magerwiesen).

## Eingriffsbilanzierung Boden

Tabelle 5: Bewertung Boden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes – Bestand

Bewertung - Boden					
Bestand					
	Fläche /m <sup>2</sup>	Bewertungs- klasse Boden- funktion (Nat- Bod, AkiWas, FiPu)	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte / m <sup>2</sup>	Öko- punkte
unversiegelt	1.435	1-1-1	1	4	5.740
	1.692	2-1-2	1,67	6,67	11.286
	3.947	2-2-2	2	8	31.576
	518	2-3-3	2,67	10,67	5.527
	5.617	2-4-2	2,67	10,67	59.933
	14.812	2-4-3	3	12	177.744
	18.846	3-4-3	3,33	13,32	251.029
versiegelt	1.324	0-0-0	0	0	0
kein Eingriff	7.242				
<b>SUMME</b>	<b>55.433</b>				<b>542.835</b>

Tabelle 6: Bewertung Boden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes – Planung

Bewertung - Boden					
Planung					
	Fläche /m <sup>2</sup>	Bewertungsklasse Bodenfunktion (Nat-Bod, AkiWas, FiPu)	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte / m <sup>2</sup>	Öko- punkte
unversiegelt	107	1-1-1	1	4	428
	327	2-1-2	1,67	6,67	2.181
	1.810	2-2-2	2	8	14.480
	106	2-3-3	2,67	10,67	1.131
	518	2-4-2	2,67	10,67	5.527
	560	2-4-3	3	12	6.720
	536	3-4-3	3,33	13,32	7.140
versiegelt	1.752	0-0-0	0	0	0
versiegelt (überbaubare Fläche * 0,9 (GRZ))	38.227	0-0-0	0	0	0
teilversiegelt (überbaubare Fläche * 0,1 (GRZ))	4.248	0-1-0	0,33	1,32	5.607
kein Eingriff	7.242				
<b>SUMME</b>	<b>55.433</b>				<b>43.214</b>

Tabelle 7: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

<b>BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)</b>		
Bestand (Geltungsbereich):	<b>542.835</b>	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):	<b>43.214</b>	Ökopunkte
<b>DIFFERENZ</b>	<b>499.621</b>	<b>Ökopunkte</b>

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **491.873 Ökopunkten** verbunden ist.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

<b>Gesamtbilanz</b>		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	<b>-134.348</b>	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	<b>-499.621</b>	Ökopunkte
<b>GESAMTSUMME (Bedarf)</b>	<b>-633.969</b>	<b>Ökopunkte</b>

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme „Biotopbilanz“ und „Bodenbilanz“ ergibt zum gegenwärtigen Projektstand einen Gesamtbedarf von **633.969** Ökopunkten, der über externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen und / oder einen Oberbodenauftrag zu erbringen ist.

## 6.5 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. Neben den grünordnerischen Festsetzungen tragen weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei. So entsteht durch den Eingriff ein Bedarf von 621.574 Ökopunkten, der durch den Auftrag von Oberboden sowie interne bzw. externe naturschutzfachliche Ausgleichsflächen ausgeglichen wird.

Nach derzeitigem Projektstand ist davon auszugehen, dass rd. 42.903 m<sup>2</sup> Oberboden im Plangebiet abgeschoben werden. Insgesamt steht damit eine Fläche von ca. 4,5 ha für den erforderlichen Umfang von ca. 4,3 ha Oberbodenauftrag zur Verfügung. Die zur Verfügung stehenden Flurstücke liegen außerhalb der LUBW-Suchkulisse für den Bodenauftrag, aber in deren räumlicher Nähe. Da die Ackerzahlen der vorgesehenen Auftragsflächen allerdings größtenteils unter 50 liegen, wird durch den Oberbodenauftrag dennoch die erforderliche Aufwertung der Ertragsfähigkeit erzielt.

Die Fl.-Nrn. 490 und 490/1 liegen in dem Wasserschutzgebiet „WSG Gesamt Illertal“ Zone I und II bzw. II A. Durch den Auftrag von 20 cm unbelastetem humosem Oberboden erhöhen sich die grundwasserschützenden Deckschichten. Humus besitzt wichtige Filter- und Pufferfunktionen, indem er Nährstoffe und Schadstoffe an sich bindet und somit die Auswaschung ins Grundwasser verhindert und pH-Wert-Schwankungen abmildert. Diese Fähigkeit beruht auf der chemischen Struktur von Huminstoffen, die Wasser speichern, Nährstoffe binden und organische sowie anorganische Stoffe adsorbieren und chemisch umwandeln können. Dadurch schützt Humus das Grundwasser, stabilisiert die Bodenstruktur und fördert ein gesundes Bodenleben. Entsprechend resultiert aus dem geplanten Oberbodenauftrag ein besserer Grundwasserschutz (aus diesem Grund werden gem. ÖKVO bei einem Oberbodenauftrag im Bereich der hydrogeologischen Einheit „Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland“ auch 7 anstatt 4 ÖP gewährt).

Alle oben aufgeführten Oberbodenauftragsflächen liegen innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „Fluvioglazialen Kiese und Sande im Alpenvorland“. Damit können gem. ÖKVO 7 ÖP / m<sup>2</sup> generiert werden, so dass mit einer Auftragsfläche von ca. 42.903 m<sup>2</sup> insgesamt 300.321 Ökopunkte erzielt werden können.

Die geltenden fachlichen Vorgaben der Ökokontoverordnung und der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ werden dabei beachtet. Die Lage der geplanten Auftragsfläche wird ebenso wie die Lage der Abtragsflächen sowie der Bereiche für die Zwischenlagerung in einem ggf. noch zu erstellenden Bodenschutzkonzept bzw. noch einzureichenden Bauantrag zur „Oberbodenandeckung“ konkretisiert.

Sollten, trotz guter Eignung, die Oberbodenauftragsflächen nicht in Frage kommen, werden bis Satzungsbeschluss neue Flächen ermittelt. Die Oberbodenauftragsflächen liegen bis spätestens zum Satzungsbeschluss - rechtlich gesichert und mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Biberach abgestimmt - vor.

Abzüglich der 300.321 Ökopunkte, die durch den Oberbodenauftrag generiert werden können, verbleibt noch ein Defizit von **333.648 Ökopunkten** Ökopunkten. Diese sollen von den Ökokontoflächen mit den Aktenzeichen-Nrn. 426.02.047 abgebucht werden. Die erforderlichen Ökopunkte wurden von der Liebherr-Hydraulikbagger GmbH bereits erworben und stehen für den gegenständlichen Ausgleich zur Verfügung.

Die beiden Ökokontoflächen liegen im gleichen Naturraum „Donau-Iller-Lech-Platte“ wie der Geltungsbereich des BP „Liebherr Süd III“. Auf der **Ökokontofläche Nr. 426.02.047** in Schemmerhofen-Altheim (Landkreis Biberach) wird extensives Feuchtgrünland entwickelt und eine ökologische Aufwertung des Erlengrabens zur Förderung des Kiebitzes vorgenommen. Die Fläche befindet sich seit dem 14.09.2022 in Umsetzung. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist der aktuelle Entwicklungszustand der Maßnahme der UNB bekannt. Als Nachweis über den Erwerb der Ökopunkte ist eine Kopie des Kaufvertrags vorzulegen. Der vom Vorhabenträger erworbene Betrag an Ökopunkten muss - falls noch nicht geschehen - im Online-Kompensationsverzeichnis vom Maßnahmenträger als verkauft, zugeordnet und abgebucht eingetragen werden.

---

Darüber hinaus ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch des jeweiligen Maßnahmenflurstücks zugunsten des Vorhabenträgers einzutragen. Damit ist der Ausgleich dinglich gesichert und dem Vorhabenträger wird das Recht eingeräumt die Ausgleichmaßnahmen auf den Flurstücken der Ökokontomaßnahmen bereitzustellen. In der Regel wird auch dies im Kaufvertrag geregelt. Ein Nachweis über die Eintragung im Grundbuch ist der UNB innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss unaufgefordert zukommen zu lassen.

## **7 Planungsalternativen**

Im Rahmen der gegenständlichen verbindlichen Bauleitplanung drängen sich keine anderen städtebaulichen Alternativen auf, welche mit einem geringeren Eingriff für Natur und Landschaft verbunden wären. Für die Erschließung wurden die bereits vorhandenen, versiegelten Straßen und Wege herangezogen, um den Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren. Mittels Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen werden zudem die Eingriffe in Natur und Landschaft abgemildert. Bei den geplanten baulichen Anlagen handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, weshalb die Freifläche Richtung Westen als Standort gewählt wurde. Aktuell geplant ist der Bau von zwei Gebäuden sowie die Schaffung von befestigten Flächen zum Abstellen von Geräten. Neben der zentral im Plangebiet vorgesehenen Verladehalle zum Versand von Produkten soll im westlich gelegenen L-förmigen Verwaltungsgebäude zum Betrieb einer Kundendienstschule ein Teil als zweistöckige Halle konzipiert werden. Hier soll die Einfahrt mit Geräten zu Schulungs- und Vorführungszwecken möglich sein. Die geplante bauliche Anordnung des Verwaltungsgebäudes mit Kundendienstschule dient als Schallschutz Richtung benachbarten Wohn- und Mischgebieten. Das dem gegenständlichen Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben der Fa. Liebherr ist in deren Gesamtentwicklung Ost begründet. So sollen erhöhte Verladekapazitäten geschaffen werden, um für die bereits im Süden des Gesamtstandorts produzierten Großgeräte einen optimierten Versandplatz zu generieren. Dies schafft an anderer Stelle neue Flächengewinne für Außenlager der Logistiksparte und verringert gleichzeitig den LkW-Verkehr im Ortskern und auf dem Werksgelände. Der Standort erweist sich zudem als günstig, da er im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Misch-, Sonder- und Gewerbegebiete situiert wird und sich an die bestehenden Betriebsflächen der Fa. Liebherr anschließt. Planungsalternativen, insbesondere solche mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft, drängen sich beim vorliegenden Projekt nicht auf.

## 8 Flächenkennzahlen

Tabelle 9: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
Öffentliche Verkehrsflächen, davon	1.233	2,2
• Straßenverkehrsfläche	1113	
• Fuß- und Radweg	120	
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	106	0,2
Private Grundstücksflächen, davon	54.093	97,58
• Private Grünflächen	2.046	
• Interne Ausgleichsfläche inkl. CEF 1 + CEF 2	1.814	
Gesamtfläche	55.432	100 %