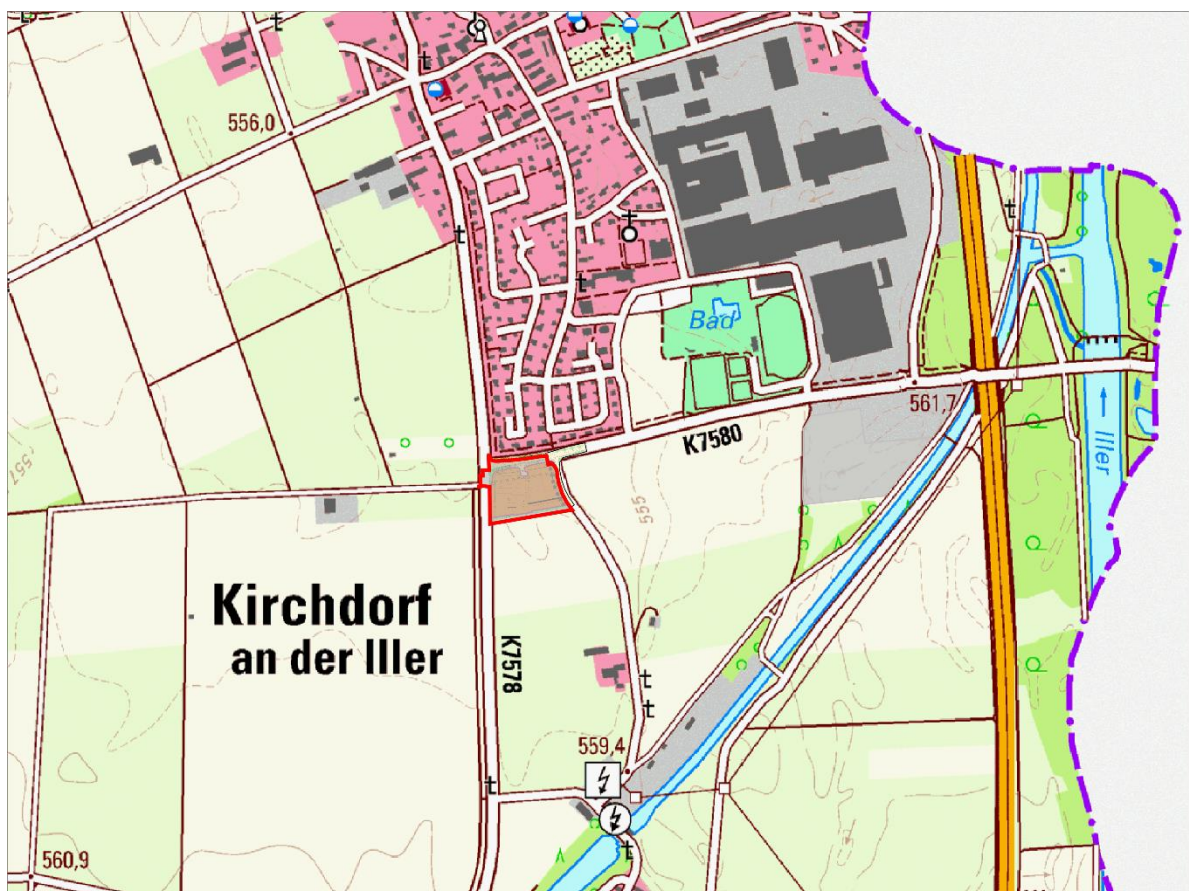


Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller

1. Änderung Bebauungsplan "Handelsflächen Kirchdorf Süd"

Satzung und Begründung | Entwurf | Stand: 15.02.2022

Verfahren gemäß § 13a BauGB

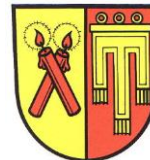


GEGENSTAND

1. Änderung Bebauungsplan "Handelsflächen Kirchdorf Süd"
Satzung und Begründung | Entwurf | Stand: 15.02.2022

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller
Rathausstraße 11
88457 Kirchdorf a.d. Iller



Telefon: 07354 9332-0
Telefax: 07354 9332-190
E-Mail: info@kirchdorf-iller.de
Web: <http://www.kirchdorf-iller.de>

Vertreten durch: 1. Bgm. Rainer Langenbacher

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
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den 15.02.2022



Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1	Geltungsbereich	8
2.2	Art der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise, Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Sonstige Festsetzungen	9
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
3.1	Sonstige Planzeichen	10
3.2	Weitere Hinweise durch Text	10
B	Begründung	12
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	12
2	Anwendbarkeit beschleunigtes Verfahren	13
3	Übergeordnete Planungen	13
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	13
3.2	Flächennutzungsplan	15
4	Lage, Größe, Topographie und Nutzung	15
5	Erschließung und ÖPNV	16
6	Technische Infrastruktur	17
7	Begründung der Änderungen	17
7.1	Geltungsbereich	17
7.2	Art der Baulichen Nutzung	17
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	18
7.4	Verkehrsflächen	19
7.5	Lärmschutz	19
7.6	Leitungsrecht	20
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
7.8	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	20
8	Naturschutzfachliche Belange	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich (o.M.)	16
Abbildung 2: Teilflächen TF-1, TF-2 und TF-3 (o.M.) (Ingenieurbüro Loos & Partner, Schallschutznachweis Bericht NR. 5/II/20)	19

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a 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 die 1. Änderung Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ in öffentlicher Sitzung am _____._____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die [Flurgrundstücke](#) 1953, 1953/1, 1953/2, 1953/3 und Teilflächen der Flurstücke [572, 900, 1954](#), 1954/1, 1945/1, 1913 der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller mit einer Gesamtfläche von [ca. 1,77 ha](#).

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom _____._____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom _____._____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

-
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
 - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015. letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 24), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

Bürgermeister Rainer Langenbacher

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ 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

Hinweise:

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ werden Teilbereiche der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ (rechtsverbindlich seit: 20.05.2014) geändert:

- Art der baulichen Nutzung (SO Lebensmittelmarkt bis max. 1200 m² statt 800 m² und Beherbergungsbetrieb **sowie ergänzende gewerbliche und soziale Nutzungen**)
- **Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Geh- und Radweg**
- **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Herausnahme im Südosten für weitere mögliche Einfahrt)**
- Überbaubare Grundstücksfläche; hier: Baugrenze
- Lärmemissionskontingente
- Pflanzgebot Bäume (räumliche Verlagerung)

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ (rechtsverbindlich seit: 20.05.2014) ergänzt:

- Verkehrsflächen: hier Stellplätze

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ (rechtsverbindlich seit: 20.05.2014) bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt und gelten weiterhin.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ werden Teilbereiche der Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ (rechtsverbindlich seit: 20.05.2014) geändert:

- Gliederung der Gebäude (entfällt)

Alle anderen örtlichen Bauvorschriften aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ (rechtsverbindlich seit: 20.05.2014) bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt und gelten weiterhin.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

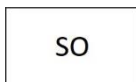
2.1 Geltungsbereich



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich

1. Änderung Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“

2.2 Art der baulichen Nutzung

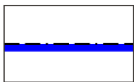


Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und Beherbergungsbetrieb

Zulässig sind Lebensmittelmärkte zur Deckung der Grundversorgung bis max. 1.200 m² Netto-Verkaufsfläche je Markt inklusive betriebstypenspezifischen Randsortimentsanteilen sowie die hierzu gehörenden Neben- und Lagerräume sowie Außenanlagen (Stellplätze).

Zulässig sind standortverträgliche Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften, Fitnessstudios [und ergänzende gebietsverträgliche gewerbliche wie soziale Nutzungen](#).

2.3 Bauweise, Baugrenzen



Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

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

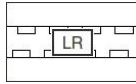
Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen. Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Sondergebiet sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze auch Überdachungen für Einkaufswagenboxen mit einer Grundfläche von jeweils 15 m² zulässig.



Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat

Im Sondergebiet (SO) sind Stellplätze nur innerhalb des umgrenzten Bereichs zulässig.



Leitungsrecht

Die Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Funktionsfähigkeit darf nicht durch Nutzungen und Maßnahmen auf den Grundstücken beeinträchtigt werden. Die Versorgungsträger dürfen zur Unterhaltung und Reparatur die Flächen betreten und befahren. Eine Überbauung mit Gebäuden und durch Baumpflanzungen ist nur zulässig, wenn eine Verlegung mit dem Leitungsbetreiber vereinbart werden kann.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Geh- und Radweg

2.5 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Kontingentfläche



Höchstzulässiges Emissionskontingent tags von 6:00 – 22.00 Uhr in dB(A) / m²; siehe Planzeichnung



Höchstzulässiges Emissionskontingent nachts von 22:00 – 06.00 Uhr in dB(A) / m²; siehe Planzeichnung

Immissionschutz

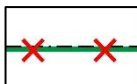
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die vorgegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten; siehe Planzeichnung.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Sonstige Planzeichen



Abgrenzung Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan
„Sondergebiet Handelsfläche Kirchdorf Süd“ (rechtsverbindlich seit:
20.05.2014)



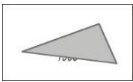
Baugrenze entfällt



Baugrenze Bestand



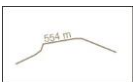
Zu pflanzender Baum, entfällt



Flurgrenze / Flurnummer Bestand



Gebäude Bestand



Höhenlinien



Mögliche Ein- und Ausfahrt

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Brandschutz

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

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

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

Starkregen	Aufgrund der vorhandenen flachen Topographie in und um das Plan- gebiet wird derzeit von keinem erhöhten Risiko bei Starkregenereig- nissen ausgegangen. Gänzlich ausgeschlossen werden kann dies je- doch nicht. Den Bauherren wird daher empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwas- ser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ab- lauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).
Altlasten	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnis- stand 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 (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.
Ergänzende Hinweise	Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteiler- schränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor. Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden. Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsan- lagen vorgesehen werden.
Plangenaugigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flur- karte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wo- bei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller war nach der Schließung von drei Handelsgeschäften (Iller-SB-Markt, Schlecker-Filiale, Landmarkt) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.300 m² die wohnortnahe Grundversorgung nicht mehr gesichert. Im Jahr 2013 hat der Gemeinderat die Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel beschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ (rechtswirksam seit: 20.05.2014) wurde festgestellt, dass nach der Nachverdichtung der ehemaligen Flächen des Landmarkts durch mehrgeschossigen Wohnungsbau keine weiteren innerörtliche Flächen zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung des täglichen Bedarfs einschl. des erforderlichen Parkplatzbedarfs zur Verfügung stehen. Nach Prüfung verschiedener Standortalternativen im Außenbereich des Hauptorts Kirchdorf a.d. Iller wurde das Grundstück mit der Fl.Nr. 1953 Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller als der für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur wohnortnahen Versorgung geeignetste Standort ermittelt. Der am südlichen Ortsrand des Hauptortes befindliche Standort ist verkehrsgünstig über die Kreisstraßen K7578 und K7580 auch von allen Ortsteilen zu erreichen und über die Haltestelle „Schulstraße“ in 600 m Entfernung auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Durch die Ansiedelung von Edeka konnte die Grundversorgung für die Kirchdorfer Bevölkerung bereits teilweise gesichert werden. Zur Sicherung der Versorgung soll nun auf der östlichen Teilfläche die mittelfristig geplante Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebs umgesetzt werden, um die ursprünglich verlorengegangene innerörtliche Verkaufsfläche von 2.300 m² zu kompensieren. Für die Gemeinde eröffnet sich damit die Gelegenheit, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Im ausgewiesenen Sondergebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ (rechtsverbindlich seit: 20.05.2014) sind bislang allerdings nur Einzelhandelsbetriebe bis max. 800 m² Netto-Verkaufsfläche zulässig. Auf Grund der aktuellen Entwicklung im Einzelhandel sind mittlerweile auch im Nahversorgungssegment in der Regel Betriebe mit einer Nettoverkaufsfläche von bis zu 1.200 m² üblich. Damit fallen diese Betriebe unter die planungsrechtliche Kategorie der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die bislang im Sondergebiet nicht zulässig sind.

Ziel des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ ist daher, die Festsetzungen entsprechend den gegebenen Entwicklungen anzupassen und großflächigen Einzelhandel zuzulassen. Daneben soll aufgrund bestehender Bedarfe nach Übernachtungsmöglichkeiten vor allem durch lokale Gewerbetreibende im Plangebiet auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Um die Versorgung der Gäste auch im gastronomischen Bereich sicherzustellen, werden ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. [Darüber hinaus werden auch ergänzende gebietsverträgliche gewerbliche und soziale Nutzungen zugelassen.](#)

Zulässig sind Lebensmittelmärkte zur Deckung der Grundversorgung bis max. 1.200 m² Netto-Verkaufsfläche je Markt inklusive betriebstypenspezifischen Randsortimentsanteilen sowie die hierzu gehörenden Neben- und Lagerräume sowie Außenanlagen (Stellplätze).

Durch die gegenständliche Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den für die Gemeinde wichtigen Baustein der Sicherstellung einer bedarfsgerechten Grundversorgung sowie die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Schank- und Speisewirtschaften **und ergänzenden gebietsverträgliche gewerblichen und sozialen Nutzungen** an dieser Stelle realisieren zu können.

Die ursprüngliche, funktionale Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ (rechtsverbindlich seit: 20.05.2014) wird durch die Änderungen nicht verändert, wodurch auch das Grundgerüst der Abwägung nicht berührt wird.

2 Anwendbarkeit beschleunigtes Verfahren

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Handelsflächen Kirchdorf-Süd“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Das hier angewandte beschleunigte Verfahren ist zulässig, nachdem das Vorhaben eine Nachverdichtung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans darstellt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt.

Das Plangebiet steht darüber hinaus zwar in einem räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen (Bebauungsplan mit Grünordnung „Fellheimer Straße Süd I“). Die Addition der Grundflächen beider Bebauungspläne ergibt jedoch eine Gesamtgrundfläche, die deutlich unter 70.000 m² liegt.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich (§ 13a, Abs.2 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden.

Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, weil dieser bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ (rechtsverbindlich seit: 20.05.2014) erbracht wurde. Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen/Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Übergeordneter raumordnerischer Grundsatz ist gem. Grundsatz 1.2 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg das Hinwirken auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige

Sozialstruktur. Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ordnet die Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller in die Gebietskategorie „Ländlicher Raum“ ein. Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“.

Durch die geplante Erweiterung zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und neuen Möglichkeiten der Beherbergung erfüllt die Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller den raumordnerischen Grundsatz. Somit wird das Potenzial der Gemeinde weiterentwickelt und gestärkt.

Gleichzeitig ist das raumordnerische Integrationsgebot 3.3.7.2 als Ziel der Raumordnung des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 als Soll-Vorschrift im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten.

Ziel 3.3.7.2: Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeindegewesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Die Gemeinde Kirchdorf a. d. Iller entwickelt auch die östlich an den gegenständlichen Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplans „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ anschließende Fläche weiter. Hierzu hat der Gemeinderat am 18.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Fellheimer Straße Süd I“ beschlossen. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 2,12 ha schließt östlich an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans an und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund von zahlreichen Anfragen an die Gemeindeverwaltung nach Bauflächen für nichtstörendes Gewerbe und der Nicht-Verfügbarkeit von Flächen an anderen Stellen der Gemeinde und der großen Nachfrage an Wohnbauflächen soll hier ein Mischgebiet ausgewiesen werden vorgesehen sind. Die Flächen südlich der Kreisstraße K7580 (Fellheimer Straße) eignen sich für diese Nutzungsmischung als Übergangsbereich zwischen Wohnen nördlich der Kreisstraße, den östlich anschließenden Sport- und Gewerbeflächen sowie dem westlich liegenden Sondergebiet in besonderer Weise. Ziel der Planung ist hier auch die Schaffung von geeigneten Flächen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern. Im weiteren Umfeld befinden sich Entwicklungsflächen der Firma Liebherr sowie ist derzeit eine Erweiterung der unmittelbar nördlich angrenzenden öffentlichen Sportanlagen/Einrichtungen geplant.

Durch die Entwicklung des Mischgebiets ist auch die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gewährleistet, da der Standort durch das geplante benachbarte Vorhaben (Bebauungsplan „Fellheimer Straße Süd I“) städtebaulich und funktional integriert wird.

Darüber hinaus ist die Gemeinde zusammen mit der Nachbargemeinde Erolzheim als Unterzentrum im Regionalplan Donau-Iller ausgewiesen und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einkaufsmarktes. Allerdings stehen in Kirchdorf im ausgewiesenen

zentrumsrelevanten Bereich keine Flächen für eine solche Bebauung zur Verfügung. Die im Regionalplan dazu ausgewiesenen Flächen sind durchgängig bebaut. Obwohl die Gemeinde in nächster Zeit die 4.000 Einwohner-Grenze überschreiten dürfte, steht im Lebensmittelsegment im Ortskern nur eine kleine Metzgerei sowie eine Bäckerei mit Café und in der Ortsrandlage der auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzte EDEKA-Markt zur Verfügung.

Gem. Kapitel B IV 2 des neuen Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller v. 23.07.2019 soll in allen Städten, Märkten und Gemeinden eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden (G), dürfen Flächen für die Ansiedlung von [...] großflächigen Einzelhandelsbetrieben [...] nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden, wobei aus raumstrukturellen Gründen Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden regelmäßig zulässig sind (Z).

Beim Vorhaben, der bereits durch die Ausweisung des Sondergebiets im Jahr 2014 grundsätzlich gesicherten Entwicklung, handelt es sich zudem um eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Ergänzung zum bestehenden Edeka-Markt, die zur eigenen Versorgung der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller dient und von der keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder auf andere Kommunen zu erwarten sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung kleinflächiger Einzelhandel dargestellt. Die textliche Anpassung aufgrund der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst.

4 Lage, Größe, Topographie und Nutzung

Die Gemeinde Kirchdorf an der Iller liegt ca. 13 km nördlich von Memmingen und westlich der BAB 7 (Ulm – Memmingen).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ befindet sich im Süden vom Hauptort der Gemeinde. Er umfasst die [Flurgrundstücke](#) 1953, 1953/1, 1953/2, 1953/3 und Teilflächen der Flurstücke [572, 900, 1954](#), 1954/1, 1945/1, 1913 der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller mit einer Gesamtfläche von [ca. 1,77 ha](#).



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich (o.M.)

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es wird derzeit von landwirtschaftlichen Flächen im Westen, Süden und Osten umgeben. Nördlich befindet sich ein bereits vollständig umgesetztes Wohngebiet. Die Kreisstraße K7580 trennt das Wohngebiet vom Plangebiet ab. Östlich grenzt der Weg nach Unteroepfingen an, der sog. „Kirchenweg“ (Fl.Nr. 1945/1). Im Norden des Plangebiets verläuft parallel zur Kreisstraße ein asphaltierter Radweg, der einerseits in Richtung Unteroepfingen anbindet und andererseits in Richtung Hauptort. Die Fläche wird derzeit im Westen des Plangebiets bereits gewerblich genutzt, der östliche Teilbereich ist landwirtschaftlich genutzt.

5 Erschließung und ÖPNV

Durch das gegenständliche Änderungsverfahren wird die äußere Erschließung **im Wesentlichen** nicht verändert. Das Plangebiet ist **grundsätzlich** über die Kreisstraße K7580 erschlossen. Diese befindet sich nördlich des Plangebiets. Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt **zunächst** über die bestehende Zufahrt, die an die K7580 angebunden ist. **Zusätzlich wird im Südosten des Plangebiets eine weitere Zufahrtmöglichkeit für die südlich im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ermöglicht.** Das Grundstück ist somit an das öffentliche Straßennetz angebunden und gut erreichbar.

Die Haltestelle „Schulstraße“ ist in 600 m Entfernung zu erreichen, wodurch der Standort auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist. Für Fuß- und Fahrradverkehr besteht über eine bereits im Rahmen der Erschließung des westlichen Teils des Plangebiets errichtete Querungshilfe eine Anbindung an den Hauptort. Des Weiteren wird im benachbarten östlich anschließenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Fellheimer Straße Süd I“ der bestehende Fahrradweg südlich der K7580 fortgesetzt, um dann auf Höhe der Schulstraße mit einer neu zu errichtenden Querungshilfe ebenfalls an das nördliche Siedlungsgebiet anzuknüpfen.

6 Technische Infrastruktur

Die Anschlussmöglichkeit an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller (Wasser, Abwasser) sowie die Stromversorgung sind gegeben. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis.

7 Begründung der Änderungen

Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Planung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

7.1 Geltungsbereich

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ geringfügig geändert. Der Bereich des sog. „Kirchenwegs“ (Fl.Nr. 1945/1) sowie der Bereich ab der bestehenden östlichen Querungshilfe vor dem Einmündungsbereichs von der Kreisstraße K7580 in den sog. „Kirchenweg“ werden aus dem Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans herausgenommen und der östlich anschließenden Entwicklung im Plangebiet Bebauungsplan „Mischgebiet Fellheimer Straße Süd I“ zugeordnet. Aufgrund der dort geplanten Entwicklung sind in den genannten Bereichen Umbaumaßnahmen erforderlich, die eine Zuordnung der Flächen zum benachbarten Bebauungsplan notwendig machen. Für die gegenständliche Änderung sind diese Flächen nicht relevant. [Im Westen des Plangebiets wird der Geltungsbereich aufgrund der vorgesehenen Erweiterung des Radweges mitsamt Querungshilfe über die Kreisstraße K7578 erweitert.](#)

7.2 Art der Baulichen Nutzung

Zur Verbesserung der Nahversorgung der Gemeinde wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes bis max. 1.200 m² Nettoverkaufsfläche inklusive betriebstypenspezifischen Randsortimentsanteilen – welche ganz oder überwiegend – dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen sowie die hierzu gehörenden Neben- und Lagerräume sowie Außenanlagen (Stellplätze). Auf eine weitere zusätzliche Beschränkung des Randsortiments auf einen bestimmten Prozentsatz wird verzichtet, da allgemein bekannt ist, dass ein Randsortiment, wie sich schon aus dem Wortlaut ergibt, dass von dem

Einzelhandelsbetrieb vorgehaltene Kernsortiment lediglich ergänzen darf. Ein Randsortiment muss von der in Anspruch genommenen Verkaufsfläche her deutlich untergeordnet bleiben. Der Großteil der Verkaufsfläche ist danach dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen regelmäßig auch ständig wechselnde, nicht zu den Lebensmitteln gehörende Aktionswaren unterschiedlichster Art zählen. Es kann zudem auch auf die Vorgaben der Raumordnung Bezug genommen werden. Die Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller ist gemeinsam mit Erolzheim als Doppelzentrum eingestuft. Nach der Zielfestlegung des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg sind hier Betriebe bis 1200 m² Verkaufsfläche zulässig, sofern sie ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des lokalen Nahversorgungsbedarfs dienen.

Vor dem Hintergrund, dass insbesondere im angrenzenden weltweit agierenden mittelständischen Betrieb vermehrt Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten für Geschäftskunden vorhanden ist sowie dem zunehmenden Radtourismus entlang der Iller beabsichtigt die Gemeinde ergänzend zum Einzelhandel im Geltungsbereich auch die baurechtlichen Rahmenbedingungen für Beherbergungsbetriebe zu schaffen. Um bei Bedarf auch eine Versorgung der Gäste im gastronomischen Bereich sicherzustellen, werden ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Zur Versorgung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sollen zudem Fitnessstudios im Plangebiet zugelassen werden. [Ebenfalls sollen zur Bereitstellung entsprechender Nutzungen ergänzende gebietsspezifische gewerbliche wie soziale Nutzungen zugelassen werden.](#)

In Summe sollen mit der gegenständlichen Änderung die Grundversorgung für Produkte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung gesichert und optimiert werden und dem Bedarf entsprechende ergänzende, verträgliche Nutzungen geschaffen werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird im gegenständlichen Änderungsbebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche durch die Ausweisung von Baugrenzen bestimmt. Die Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ (rechtsverbindlich seit: 20.05.2014) begründet sich in veränderten Anforderungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und dient der bedarfsgerechten Entwicklung des Plangebiets. Die überbaubare Fläche wird nach Osten erweitert. Vor dem Hintergrund, dass die Bebauung östlich des Kirchenweges fortgeführt werden soll (BP „Fellheimer Straße Süd I“), ist eine Erweiterung des Baufensters in diesem Bereich effizient und aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Die bisherige Ortsrandsituation wird nach Osten verlagert.

Die Ausgleichsbilanzierung ist hiervon nicht tangiert, da sich der Grad der maximal zulässigen Versiegelung gleichzeitig nicht erhöht. In dem ausgewiesenen Sondergebiet soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanspruch von Bauten des Einzelhandels angepasste Bauweise ermöglicht werden. Dabei werden ausreichend Spielräume für die jeweilige Bebauung zugelassen. Die Abstandsvorschriften gelten gem. § 5 LBO.

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind im Sondergebiet (SO) Stellplätze nur innerhalb des umgrenzten Bereichs zulässig. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Stellplatzflächen der unterschiedlichen Betriebe zusammenhängend,

arrondiert und somit effizient und flächensparend errichtet werden. Gem. § 37 LBO sind ausreichend Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder zur Verfügung zu stellen.

7.4 Verkehrsflächen

Um eine verkehrssichere Querung der Kreisstraße K7578 zu ermöglichen, wird der vorhandene Geh- und Radweg nach Westen erweitert und eine Querungshilfe für den Anschluss an den westlich der Kreisstraße befindlichen Illertalradweg errichtet. Die Planungen wurden bereits im Vorfeld mit den zuständigen Verkehrsbehörden abgestimmt.

7.5 Lärmschutz

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 5/II/20 vom 04.09.2020 des Ingenieurbüros Loos & Partner zugrunde.

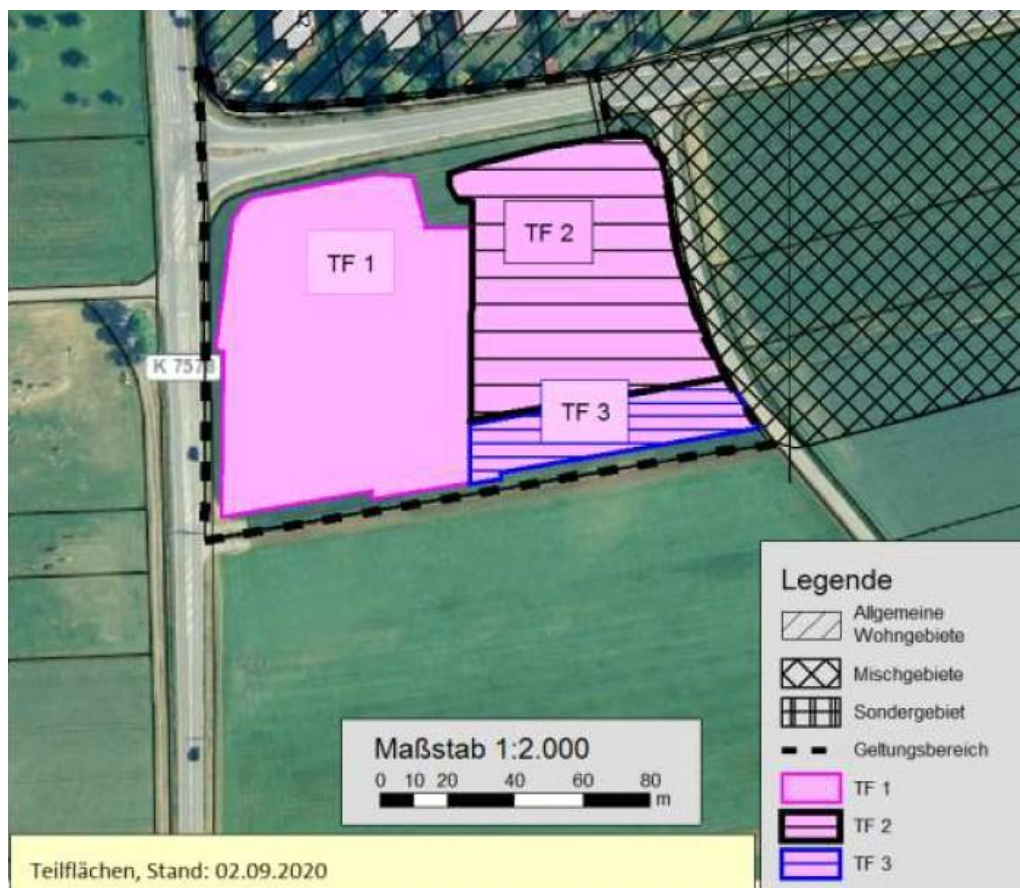


Abbildung 2: Teilflächen TF-1, TF-2 und TF-3 (o.M.) (Ingenieurbüro Loos & Partner, Schallschutznachweis Bericht NR. 5/II/20)

In der Untersuchung werden die schalltechnischen Anforderungen für die geplante Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der relevanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb, als auch außerhalb des Plangebietes (Bestand) dargestellt. Dabei wurde die bestehende nördlich gelegene Wohnbebauung und das östlich anschließende Plangebiet des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“

berücksichtigt. Es wird der Nachweis erbracht, dass durch den Betrieb eines weiteren Lebensmittelmarktes und durch die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet die einschlägigen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 an den schutzbedürftigen Nutzungen (Bestand und Planung) durch die Festsetzungen der Emissionskontingente sicher eingehalten werden können. Von den Betrieben, die sich auf den Teilflächen TF-2 und TF-3 niederlassen, ist der Nachweis zu erbringen, dass sie die vorgegebenen Lärmkontingente einhalten.

7.6 Leitungsrecht

Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft die Wasserleitung WL DN 200, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belegt ist. Aufgrund der geplanten baulichen Überbauung durch den Einkaufsmarkt in diesem Bereich ist voraussichtlich eine Verlegung der Leitung erforderlich. Im Rahmen der Objektplanung ist daher eine frühzeitige Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber notwendig.

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

Im Vergleich zu den bisher zeichnerisch festgesetzten Standorten zur Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen entfallen drei Standorte im östlichen Bereich aufgrund der Ausweitung des Baufensters nach Osten. Da die östliche Eingrünung durch die benachbarte Entwicklung im Plangebiet Bebauungsplan „Fellheimer Straße Süd I“ nicht mehr den östlichen Ortsrand darstellt, ist der Ausfall der drei Bäume in diesem Bereich landschaftlichen und ortsgestalterisch vertretbar. Die drei Baumpflanzungen, die an dieser Stelle nicht umgesetzt werden können, sind an der entsprechend im Plan gekennzeichneten Stelle arten- und qualitätsgleich zu ersetzen.

7.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die bisherige Regelung der Gliederung der Gebäude gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entfällt, da diese aufgrund der gängigen Bauformen/Gestaltungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben aus städtebaulicher Sicht nicht mehr nachvollziehbar erscheint. Zudem ist die Dimensionierung der Gebäude innerhalb der Baufläche durch die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs inkl. der damit erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze sowie des geplanten Beherbergungsbetriebs in sich eingeschränkt.

8 Naturschutzfachliche Belange

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ aus dem Jahr 2014 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Kirchdorf an der Iller und umfasst die Flurstücke 1953, 1953/1, 1953/2, 1953/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 572, 900, 1954, 1954/1, 1945/1, 1913 der Gemarkung Kirchdorf a. d. Iller. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,77 ha und ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Illertal (3. Fortschreibung – 2. Änderung) als Sondergebiet dargestellt. Das Vorhaben entspricht demnach den gemeindlichen Zielvorstellungen der Flächennutzungsplanänderung und ist aus dieser entwickelt. Die GRZ von 0,8 ergibt sich aus dem geplanten Baufenster.

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig im westlichen Bereich durch den bestehenden Einzelhandel sowie den dazugehörigen Parkplatz geprägt. Im östlichen Bereich weist der rechtskräftige Bebauungsplan ebenfalls ein Sondergebiet Einzelhandel aus, die Fläche ist jedoch noch nicht bebaut und wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich führt die K 7580 von Osten nach Westen sowie ein Landwirtschaftsweg (auch als Radweg dienend) von Norden nach Süden im Osten des Projektgebietes. Im Norden schließt das Gebiet an vorhandene Siedlungsgebiete der Gemeinde an, während im Osten und Süden landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen angrenzen. Im Westen wird das Plangebiet durch die „Opfinger Straße“ abgegrenzt. In der Bestandssituation ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eine direkte verkehrliche Anbindung durch die K 7580 im nördlichen Bereich an den Geltungsbereich gegeben. Zudem ist das Plangebiet von Norden und Süden über die westlich gelegene „Opfinger Straße“ verkehrlich angebunden.

Durch die Lage am südlichen Ortsrand der Gemeinde Kirchdorf ist eine Fernsicht sowie Einsicht in den Geltungsbereich v.a. von südlicher Richtung gegeben, welche sich jedoch aufgrund des Illerkanales begrenzt. Dieser verläuft von Südwest nach Nordost im nahen Umfeld in etwa 500 m Entfernung, und begrenzt auf Grund des bestehenden Damms, welcher von Gehölzen bewachsen ist, die Fern- und Einsicht in das Plangebiet von Süden. Das Plangebiet ist als eben zu bezeichnen und liegt auf einer Höhe von ca. 559 m ü. NN.

Es ist anzumerken, dass ein Großteil im Geltungsbereich gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan bereits versiegelt ist bzw. entsprechendes Baurecht besteht (östlicher Teil des Projektgebietes, derzeit noch landwirtschaftlich genutzt). Lediglich um die als Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesenen Flächen befinden sich öffentliche Grünflächen z.T. mit Pflanzgebot, sowie entlang des Geh- und Radweges im östlichen Bereich und entlang der bestehenden K 7580. Entlang des Geh- und Radweges im östlichen Bereich des Geltungsbereichs wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan 6 Bäume festgesetzt (davon zwei, die im Bestand erhalten werden sollten), sowie 10 weitere an der nördlichen Grenze des Geltungsbereich entlang der K 7580 und ein Einzelbaum an der Kreuzung zum Geh- und Radweg.

Diese festgesetzten Grünstrukturen werden durch das geplante Vorhaben größtenteils im Bestand erhalten bzw. können wie geplant umgesetzt werden. Aufgrund der klaren Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien ist davon auszugehen, dass die entstehende Bebauung auch nicht ausnahmsweise in diese Bereiche hineinragen wird. Die westlich gelegenen drei Baumpflanzungen, welche durch die neue Baugrenze nicht an dieser Stelle umgesetzt werden können, sind an der entsprechend im Plan gekennzeichneten Stelle arten- und qualitätsgleich zu ersetzen. Unabhängig davon wird nachfolgend

der gesamte Geltungsbereich hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit betrachtet und entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft „Donau-Iller-Lech-Platte“ (04) in der Haupteinheit „Unteres Illertal“ (044). Nach Angaben des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) handelt es sich um eine offene Kulturlandschaft. Im Planungsgebiet sind die zentral gelegenen Ackerstandorte in eine kleinräumige Nutzungsstruktur aus Acker- und Grünlandflächen eingebettet. Der geologische Untergrund des Planungsraumes wird nach Angaben der geologischen Karte 1:50.000 (geologische Einheiten) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) aus Rheingletscher-Niederterrassenschotter gebildet. Hierbei handelt es sich um Schmelzwassersedimente des Niederterrassenniveaus und verschiedene Schotterkörper mit gemeinsamer Terrassenoberfläche, die im Inneren der Jungmoräne verknüpft ist. Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 (bodenkundliche Einheiten) des LGRB liegt der Geltungsbereich auf Parabraunerde aus würmzeitlichen Schottern der Iller.

Der Geltungsbereich liegt – bis auf die westliche kleinteilige Erweiterung aufgrund der Fortführung des Radwegs über die Kreisstraße K7578 (Opfinger Straße) – innerhalb des aus dem Jahr 2014 rechtskräftigen Bebauungsplan „Handelsflächen Kirchdorf Süd“, weshalb die folgende Bestandsbeschreibung diesem Bebauungsplan abzuleiten ist.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb mit einem Parkplatz, der nach Norden ausgerichtet ist. Von Norden führt mittig eine Ein- und Ausfahrt auf den Parkplatz des bereits bestehenden Einzelhandels sowie den im Osten gelegenen, rechtskräftig ausgewiesenen „Sondergebiet Einzelhandel“. Diese Flächen werden von öffentlichen Grünflächen, z.T. mit Pflanzgebot sowie im östlichen Bereich von 6 Bäumen umgeben. Im Nordwesten befindet sich zudem eine Fettwiese, als Kompensationsmaßnahme bestimmt. Im Osten befindet sich ein geteilter Geh- und Radweg. Weiterhin verläuft im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs die Kreisstraße 7580, welche ebenfalls von öffentlichen Grünflächen sowie 10 Bäumen (Alleebäume u.a. Linde) an der Nordseite der Straße gesäumt ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. gemäß § 33 Naturschutzgesetz (NatSchG BW). Auch liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG vor. Zudem finden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Geltungsbereiches.

Westlich direkt an den Geltungsbereich in ca. 10 m grenzt jedoch das nach § 26 BNatSchG gesetzlich geschützte Landschaftsschutzgebiet „Iller-Rottal“ (Schutzgebiets-Nr. 4.26.007), durch das geplante Vorhaben – auch mit der westlichen Erweiterung des Radwegs zur Sicherstellung eines verkehrssicheren Überquerens der Kreisstraße K7578 (Opfinger Straße) – ist jedoch von keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen für das Landschaftsschutzgebiet auszugehen, da sich dazwischen die Opfinger Straße befindet, welche bereits als Vorbelastung zu sehen ist. Innerhalb sowie im nahen Umfeld des Plangebiets liegen keine Biotopverbundflächen feuchter- mittlerer- oder trockener Standorte des landesweiten Biotopverbunds der LUBW.

Amtlich kartierte und gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope finden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs. Die nächstgelegenen Biotope finden sich in einer Entfernung von

über einem Kilometer zum Geltungsbereich, sodass aufgrund dieser großen Entfernung durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich weist durch den hohen Grad an versiegelten Flächen (Handelsflächen und Verkehrsflächen) bzw. die aktuell im östlichen Teil des Geltungsbereiches noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche insgesamt nur eine geringe Strukturvielfalt auf. Jedoch sind die öffentlichen Grünflächen sowie die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs als mögliche Habitatstrukturen für verschieden Tierarten, wie gehölzbrütenden Vogelarten, anzusehen, weshalb im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Für das östlich angrenzende Gebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Fellheimer Straße Süd I“ eine Relevanzprüfung von LARS consult im Jahr 2020 durchgeführt. Demnach kann die derzeit innerhalb des Geltungsbereichs vorkommende Ackerfläche als potentielles Bruthabitat für Offenlandbrütende Vogelarten (u.a. Kiebitz) nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen sind die allgemeinen Schutzzeiten (31. Oktober bis 28. Februar) für die Baufeldfreimachung einzuhalten, also außerhalb der Brutsaison durchzuführen (Einhaltung der allgemeinen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG) um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere durch die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Parkplätze wird der geplante Eingriff reduziert. Zusätzlich wirken sich diese positiv auf die Belange Natur und Landschaft sowie den Menschen aus (Schattenspender im Sommer).

Das Vorkommen von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich ist zwar nicht vollständig auszuschließen, erscheint jedoch relativ unwahrscheinlich. Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Freizeitwert des Geltungsbereiches ist durch die Nutzung der Fläche als Einzelhandelsflächen (im Osten aktuell noch landwirtschaftliche Nutzfläche), Parkplatz und Verkehrsflächen eher gering einzustufen. Jedoch dient der Rad- und Gehweg, welche im östlichen Bereich an den Geltungsbereich grenzt, den Bewohnern Kirchdorfs sowie der angrenzenden Ortschaften durchaus auch im Rahmen der Erholungs- und Feierabendnutzung. Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Bewohner besteht jedoch nur temporär während der Bauphase.

Bei Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche sind die im Zuge Bebauungsplanänderung unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung und Umlagerung von Böden zu erwähnen. Der Grad der Versiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans sowie durch die Festlegung einer entsprechenden Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) soweit als möglich reduziert.

Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist durch das Vorhaben daher gering zu bewerten. Das Bauvorhaben wirkt sich vor allem in Form auf einer verringerten Versickerungsfähigkeit durch den geringfügigen

Anteil anzunehmender Versiegelung aus. Durch bereits versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereichs besteht eine erhebliche Vorbelastung diesbezüglich. Es wird daher angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone versickern zu lassen.

Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich durch den bereits hohen Anteil an versiegelter Fläche (bzw. entsprechend rechtskräftig überplante Flächen) durch das geplante Vorhaben keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen. Die Fläche dient weder der Kaltluft- noch Frischluftentstehung. Auch in Bezug auf zusätzliche Emissionen durch Verkehr oder die Wohngebäude und deren Bewohner sind keine zusätzlich erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und den möglichst geringen Versiegelungsgrad soll der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert werden.

Die Landschaft rund um die Gemeinde Kirchdorf an der Iller ist durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen sowie den begradigten Verlauf der Iller geprägt. Waldreste (u.a. Auwaldreste entlang der Iller) geben der Landschaft eine gewisse Strukturvielfalt, jedoch sind naturnahe Wälder und Extensivgrünland rückläufig. Besonders naturschutzfachlich wertvolle Landschaftsbestandteile bilden die Auwaldreste entlang der Iller.

Durch das geplante Vorhaben entstehen keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbezüge, v.a. aufgrund der Lage im Anschluss an bereits bestehendes Siedlungsgebiet und Gewerbeflächen am Rande der Gemeinde Kirchdorf. Erhebliche Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmalen bzw. Blickbeziehungen zu solchen Objekten sind durch das Bauvorhaben ebenfalls nicht zu erwarten, weshalb keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs als nicht erheblich einzustufen sind. Ökologisch etwas höherwertigere Bereiche wie die (festgesetzten) Grünflächen / Gehölze werden nur kleinflächig überplant und überbaut. Ein Großteil wird im Bestand erhalten und entwickelt. Entfallende Bäume sind zudem an geeigneter Stelle arten- und qualitätsgleich zu ersetzen. Zudem wird das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen im Bereich der Parkplätze empfohlen. Aufgrund der klaren Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien ist davon auszugehen, dass die entstehende Bebauung auch nicht ausnahmsweise in diese Bereiche hineinragen wird. Unabhängig davon sind im vorliegenden Kapitel entsprechende Handlungsempfehlungen (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) formuliert, welche ggf. in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes rechtlich zu fixieren und entsprechend umzusetzen sind, damit bei einer Umwandlung bzw. Überbauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.