

Kirchdorf an der Iller

# 1. Änderung Bebauungsplan "Heuweg Nord II"

Satzung und Begründung

## GEGENSTAND

1. Änderung Bebauungsplan "Heuweg Nord II"  
Satzung und Begründung

---

## AUFTRAGGEBER

**Kirchdorf an der Iller**  
Rathausstraße 11  
88457 Kirchdorf an der Iller

Telefon: 07354 9332-0

Telefax: 07354 9332-190

E-Mail: [info@kirchdorf-iller.de](mailto:info@kirchdorf-iller.de)

Web: <https://www.kirchdorf-iller.de>

Vertreten durch: Bürgermeister  
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](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie  
Georg Mai - M.Sc. Raumentwicklung und Naturressourcen

Memmingen, den 20.04.2022

---

*Eduard Obermeier*  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>4</b>
1	Präambel	4
<b>B</b>	<b>Satzung</b>	<b>6</b>
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
1.1	Art der baulichen Nutzung	6
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>7</b>
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
2	Lage und Gebietsbeschreibung	7
3	Anwendbarkeit vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB	8
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
5	Beschreibung der textlichen Planänderung	9

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage des Gewerbegebietes „Heuweg Nord II“ (nicht maßstäblich)	7
Abb. 2:	Darstellung des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der GVV Illertal	8
Abb. 3:	Darstellung des Plangebietes im Regionalplan Donau-Iller (Stand Juni 2019)	9

## A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

### 1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf die 1. Änderung des Bebauungsplans „Heuweg Nord II“ in einer öffentlichen Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Heuweg Nord II“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Außerdem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Aufstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heuweg Nord II“ umfasst vollumfänglich den Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heuweg Nord II“, in der Fassung vom 07.12.1992. Der Bebauungsplan gilt auf den Grundstücken mit den Flurnummern 140/10, 140/15, 140/12, 140/13, 140/7, 140, 140/6, 140/4 (tlw.), 140/8 (tlw.), 140/17, 140/2 (tlw.), 140/27, 140/26, 140/25 (tlw.), 140/20 (tlw.), 140/19, 140/18, 140/11, 140/14, 140/21, 140/5 und 140/16 der Gemeinde Kirchdorf an der Iller und hat eine Gesamtfläche von ca. 3,52 ha.

#### Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Heuweg Nord II“ besteht aus der Satzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und einer beigelegten Begründung.

#### 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- 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).

### **Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Heuweg Nord II“ gemäß § 13a BauGB, bestehend aus Satzung und Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kirchdorf an der Iller, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

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

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Heuweg Nord II“ gemäß § 13a BauGB der Gemeinde Kirchdorf an der Iller tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kirchdorf an der Iller, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

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

---

## **B SATZUNG**

Bei der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Heuweg Nord II“ handelt es sich um eine ausschließlich textliche Änderung zur Art der baulichen Nutzung, welche nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erlauben soll.

Die nachfolgende ergänzende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gilt sowohl für das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) als auch für das Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO).

Alle weiteren textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heuweg Nord II“ der Gemeinde Kirchdorf an der Iller, in der Fassung vom 07.12.1992, bekannt gemacht am 07.12.1992, gelten vollumfänglich weiter.

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heuweg Nord II“ nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten,
- Nachtlokale, Verkaufs-, Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Wettbüros
- Swingerclubs

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Kirchdorf an der Iller hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ in einer öffentlichen Sitzung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heuweg Nord II“ beschlossen. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heuweg Nord II“ sind städtebauliche Bestrebungen der Gemeinde Kirchdorf an der Iller, die im Gewerbegebiet dem bereits ansässigen produzierenden Gewerbe weitere räumliche Entwicklungsmöglichkeiten einräumen möchte. Nutzungen von Vergnügungsstätten sollen in diesem Zuge ausgeschlossen werden, um potentiell nachteilige städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.

### 2 Lage und Gebietsbeschreibung

Das Gewerbegebiet „Heuweg Nord II“ liegt in exponierter Lage am nordwestlichen Ortsausgang der Gemeinde Kirchdorf an der Iller zwischen Dettinger Straße und Heuweg. Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Heuweg Nord II“ umfasst eine Fläche von ca. 3,52 ha und schließt im südlichen Bereich unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen (vgl. Abbildung 1).



Abb. 1: Lage des Gewerbegebietes „Heuweg Nord II“ (nicht maßstäblich)

### 3 Anwendbarkeit vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dies ist möglich, weil es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme im überplanten Gebiet handelt, die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und das Vorhaben nicht in einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen steht. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

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, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB kann abgesehen werden. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen/Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### 4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Illertal besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III – 2. Änderung aus dem Jahr 2019.

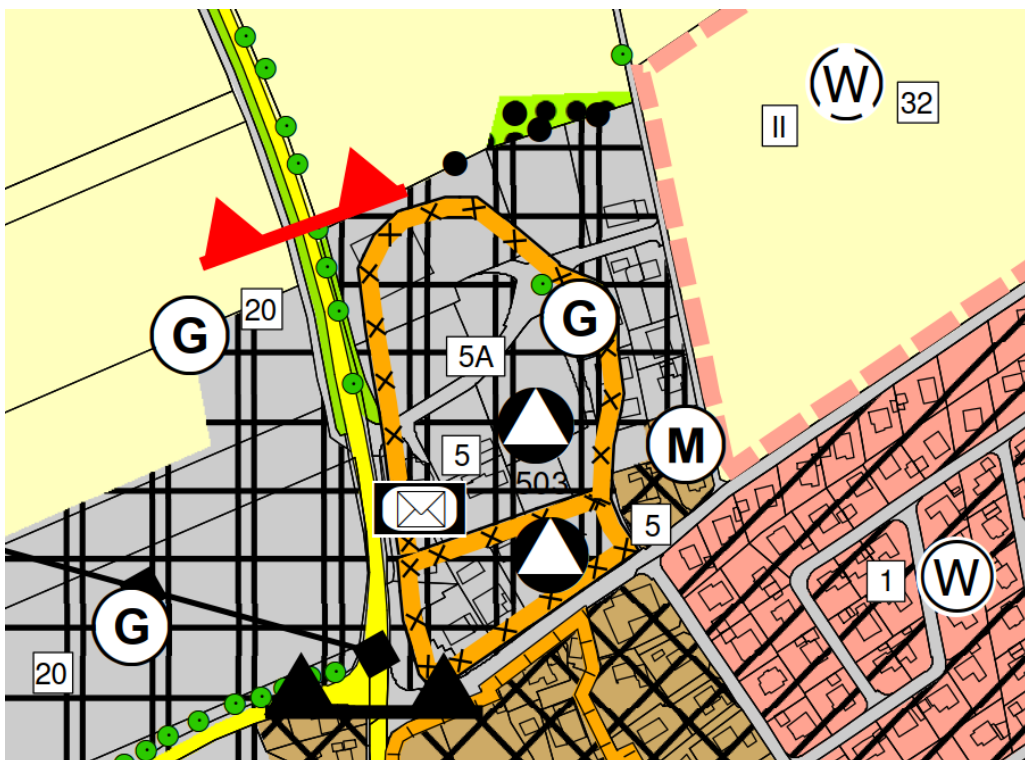


Abb. 2: Darstellung des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der GVV Illertal



Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heuweg Nord II“ überwiegend als Gewerbegebiet dargestellt. Der südöstlichste Bereich des Plangebietes ist als Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt (vgl. Abbildung 2). Der Bebauungsplan „Heuweg Nord II“ in der hier vorliegenden Fassung der 1. Änderung gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Regionalplan Donau-Iller, der aktuell fortgeschrieben wird (Gesamtfortschreibung, Stand Juni 2019), ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich Kirchdorfs zugeordnet (vgl. Abbildung 3). Nördlich des Plangebietes liegt ein (Vorrang-)Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen. Aus regionalplanerischer Sicht sind keine Konflikte zu erwarten.

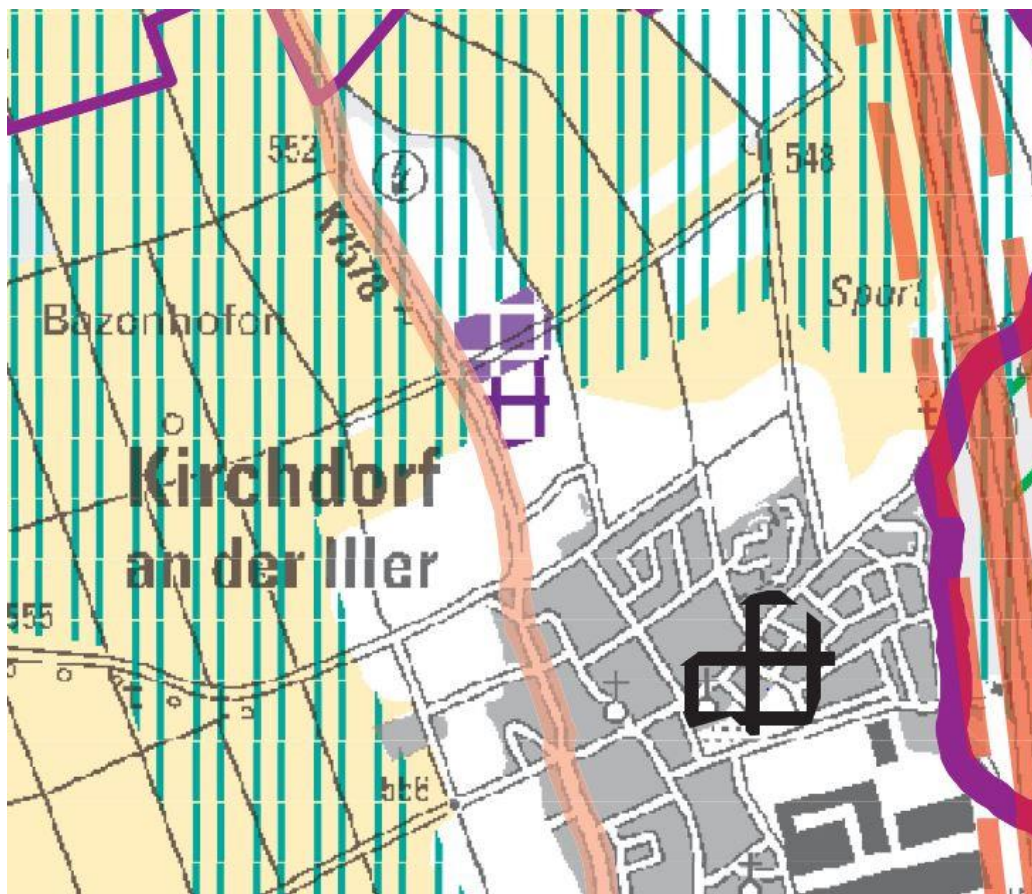


Abb. 3: Darstellung des Plangebietes im Regionalplan Donau-Iller (Stand Juni 2019)

## 5 Beschreibung der textlichen Planänderung

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heuweg Nord II“ betrifft eine textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Ziel der Änderung ist, die im Gewerbegebiet vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand zu sichern und noch bestehende Brachflächenpotentiale für zukünftige Erweiterungsoptionen der bereits bestehenden Gewerbebetriebe vorzuhalten. Demnach ist es erforderlich, bestimmte Arten von gewerbefremden Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes auszuschließen (vgl. Kapitel 1.1 „Ausschluss von Nutzungen“).

Durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung sollen potentielle negative städtebauliche Auswirkungen, die im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten stehen, ausgeschlossen werden. Hierzu gehören insbesondere folgende städtebaulich unerwünschten Entwicklungen:

- Die Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes durch die unmittelbare Lage und Einsehbarkeit der Vergnügungsstätte am nördlichen Ortseingang von Kirchdorf. Hinzu kommen in diesem Zusammenhang potentielle Blendeffekte durch Leuchtreklame, die häufig an der Fassade von Vergnügungsstätten angebracht wird.
- Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu Wohnbaugebieten. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten stehen oftmals negative Auswirkungen auf die Wohnqualität (z.B. durch Besucherverkehr und Lärmbelästigung) in Verbindung.
- Aufgrund der fehlenden Einbindung einer Vergnügungsstätte in das bereits bestehende Nutzungsgefüge vor Ort sind Nutzungskonflikte insbesondere mit sensiblen Nutzungen (hier: Anlagen für kirchliche Zwecke) zu erwarten.
- Die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte im Plangebiet und deren potentielle Wirkkraft als zukünftiger Magnetbetrieb könnte perspektivisch zur Verdrängung originärer gewerblicher Nutzungen und der Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten im Plangebiet führen. Folglich könnte ein sog. „Trading Down Effekt“ eintreten, ein negativer Entwicklungstrend, der langfristig zu einem Qualitäts- und Imageverlust des Gebietes führen könnte.