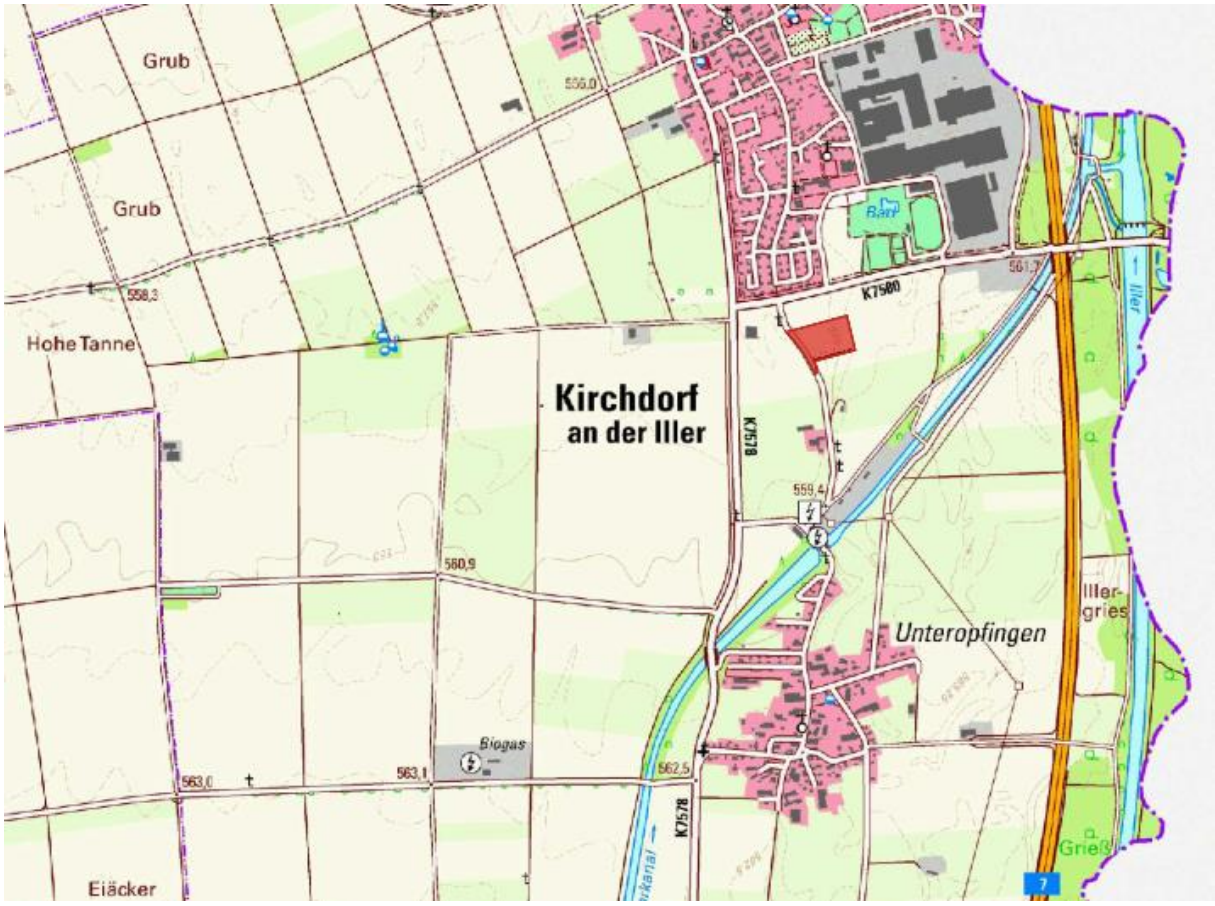
Gemeinde Kirchdorf an der Iller

Bebauungsplan mit Grünordnung
Sondergebiet "Energiezentrale St. Leonhard"

A. Satzung nach BauGB
B. Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO)
C. Begründung



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

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung Sondergebiet "Energiezentrale St. Leonhard"

AUFTRAGGEBER

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

Telefon: 07354 93320
Telefax: 07354 9332-190

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

Vertreten durch: Bürgermeister
Rainer Langenbacher

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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

BEARBEITER

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

Memmingen, den 27.06.2023

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALTSVERZEICHNIS

A Satzung nach BauGB 6

1 Präambel 6
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 8
2.1 Art der baulichen Nutzung 8
2.2 Maß der baulichen Nutzung 8
2.3 Bauweise und Baugrenzen 9
2.4 Verkehrsanlagen 10
2.5 Grünflächen 11
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
2.7 Sonstige Festsetzungen 13
3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen 15
3.1 Planzeichen 15
3.2 Hinweise durch Text 15
3.3 Pflanzempfehlungen 18

B Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO) 20

1 Präambel 20
2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) 22
2.1 Gebäude und Nebenanlagen 22
2.2 Sonstige Bauvorschriften 23

C Begründung 25

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 25
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen 25
2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002) 25
2.2 Regionalplan Donau-Iller (RPDI, 1987) 27
2.3 Flächennutzungsplan (FNP) 30
3 Das Plangebiet 31
3.1 Lage, Größe und Topographie 31
3.2 Aktuelle Nutzung 32
3.3 Baugrund 32

3.4 Altlasten 32
3.5 Wasserschutzgebiete 33
3.6 Bau- und Bodendenkmäler 33
4 Planungsvorhaben 33
5 Festsetzungskonzept 34
5.1 Art der baulichen Nutzung 34
5.2 Maß der baulichen Nutzung 34
5.3 Bauweise und Baugrenzen 35
5.4 Verkehrsanlagen und Erschließung 35
5.5 Grünordnung 35
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 36
5.7 Örtliche Bauvorschriften 37
5.7.1 Gebäude und Nebenanlagen 37
5.7.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften 37
6 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes 38
6.1 Verkehrsflächen 38
6.2 Ver- und Entsorgung 39
7 Lärmemissionen/ -immissionen 40
8 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung 40
8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung 41
8.2 Artenschutz 41
8.3 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 43
8.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 45
8.5 Ausgleichsmaßnahmen 47
8.5.2 Gesamtbilanz 50
9 Flächenkennzahlen 51

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI 28
Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte 29
Abbildung 3: Auszug Raumstrukturkarte 29
Abbildung 4: Flächennutzungsplanausschnitt Bestand und Planung (o.M.) 30
Abbildung 5: Luftbildübersicht-Plangebiet (o.M.) 31
Abbildung 6: Vorplanung Energiezentrale (bauke + hübner, Oktober 2022) 33
Abbildung 7: geplante äußere Erschließung (o.M.) (Quelle: Ingenieurbüro Funk) 39
Abbildung 8: Übersichtsplan - räumliche Lage der Ausgleichsflächen A1 und A2 48
Abbildung 9: Ausgleichsfläche A1 auf Fl.-Nr. 1067/1, Gemarkung Kirchdorf 49

Abbildung 10: Ausgleichsfläche A2 auf Fl.-Nr. 1870, Gemarkung Kirchdorf 50

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach §§ 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller den Bebauungsplan mit Grünordnung Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“ in öffentlicher Sitzung am 27.06.2023 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplan mit Grünordnung Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke Fl.Nrn. 1936/1, 1937, 1939 und 1945/1 Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller und hat eine Größe von ca. 1,68 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“ besteht aus der Satzung vom 27.06.2023 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 27.06.2023

Beigefügt sind die Begründung mit gesondertem Umweltbericht, jeweils mit Stand vom 27.06.2023.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) 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)

Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“, bestehend aus dem Textteil (S. 1-51) mit der Begründung sowie dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 27.06.2023 dem Gemeinderatsbeschluss vom 27.06.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

Bürgermeister Rainer Langenbacher

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Bebauungsplan mit Grünordnung Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“ 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 Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung

SO

Sonstiges Sondergebiet

gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind

- Anlagen und Betriebe, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbaren Energien dienen
- Betriebsgebäude für einen Bauhof bzw. sonstige kommunale Nutzungen

sowie den diesen Nutzungen zugeordneten Neben-/Abstell-/Lagerräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,8

(s. Planzeichnung)

WH = max. 10,0m

Wandhöhe; hier: max. 10,0 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

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

Bei Flachdachgebäuden entspricht die maximale Wandhöhe zugleich der maximal zulässigen Dachhöhe (Oberkante Dachhaut / Attika).

FH = max. 12,0m

Firsthöhe; hier 12,0 m
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

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

Die Firsthöhe bezieht sich bei Sattel- und Pultdächern auf die höchste Stelle des Daches.

(s. Planzeichnung)

ROK = max. +0,3m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf max. 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

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

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

(Der ermittelte Höhenbezugspunkt ist in den Genehmigungsunterlage zu kennzeichnen)

2.3 Bauweise und Baugrenzen

a

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.

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 m²) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 LBO.

Die Errichtung von Zufahrten, nicht-überdachten Stellplätzen, überdachte Fahrradstellplätze, mobile Schüttgutboxen, mobile Silos o.ä., Lagerflächen aller Art ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abstandsflächen

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

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 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 Verkehrsanlagen

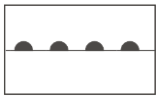
Öffentliche Verkehrsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß und Radweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

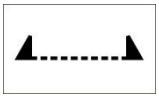
Ausführung in befestigter Art (z.B. wassergebundener Decke; Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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

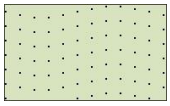


Bereiche für Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke mit einer maximalen Breite von max. 6,0 m zulässig. Lage kann geringfügig variieren.

2.5 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Straßenbegleitgrün ist als extensive Wiesenfläche auszuführen. Die Zwischenlagerung von Schnee im Winter ist zulässig.

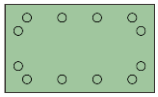
(s. Planzeichnung)

Private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünstreifen / -fläche mit durchgängiger Vegetationsdecke. Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Herstellung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung mit einer Mindestbreite von 3,0 m.

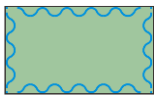
Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (s. Ziff. 3.3) soll ein durchgängiger naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist unzulässig.

Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

(s. Planzeichnung)



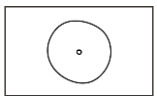
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Versickerungsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Herstellung von extensiven Wiesenflächen und Anlage von Retentionsflächen/-mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Die Dimensionierung erfolgt im Zuge der Objektplanung.

(s. Planzeichnung)



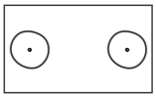
Pflanzgebot für Laubbaum - Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Neben heimischen, standortgerechten Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (s. Ziff. 3.3) zu verwenden.

Je 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen, Lage variabel.

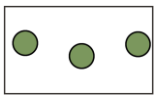
(s. Planzeichnung)



Straßenbegleitende Baumpflanzung

Regelmäßiger Abstand, Lage variabel

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Streuobstwiese

In der gekennzeichneten Grünfläche sind entlang der südlichen Grundstücksgrenzen heimische, standortgerechte Obstbäume (Hochstämme) gemäß Anzahl in der Planzeichnung zu pflanzen.

(s. Planzeichnung)

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

Ausgleichsfläche

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

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung werden Flächen auf Fl.-Nr. 1067/1, Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller zum Ausgleich (A1) gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Entsiegelung eines asphaltierten Weges (ca. 950 m²), stattdessen Anlage eines Grünweges: Berechnung Ökopunkte: Biotoptypen: 950 m² x 5 ÖP/m² (Aufwertung von 60.20 zu 60.25) = 4.750 ÖP; Boden: 950 m² x 16 ÖP/m² (Entsiegelung) = 15.200 ÖP; Gesamtsumme: 4.750 ÖP + 15.200 ÖP =19.950 ÖP

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung werden Flächen auf Fl.-Nr. 1870, Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller zum Ausgleich (A2) gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Umwandlung einer bisher als Baumschule genutzten Fläche (ca. 400 m²) in Auwald: Berechnung Ökopunkte: Biotoptypen: 400 m² x 24 ÖP/m² (Aufwertung von 37.20 zu 52.50) = 9.600 ÖP

Oberboden-abtrag

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberbodenab- und auftrag zwischen 01. Oktober und 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Fläche vorab durch einen Ornithologen auf Besatz zu untersuchen und ggf. erst nach der Brutzeit für den Oberbodenabtrag freizugeben.

2.7 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung Kontingentfläche

Innerhalb des Plangebietes sind auf den Grundstücken nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach der Norm DIN 45691 werden tagsüber (6.00 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

L_{EK} T

$L_{EK, tags}$ = 61 dB(A)

L_{EK} N

$L_{EK, nachts}$ = 46 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691, Abschnitt 5. Als maßgebliche Immissionsorte sind die Baugrenzen der nördlich angrenzenden Parzellen des Bebauungsplanes „Fellheimer Straße Süd I“ sowie das Wohnhaus (Fl.Nr. 1930/39 an der Kreisstraße K 7580 heranzuziehen.
Im Rahmen der Prüfung der Einzelbauvorhaben sind darüber hinaus die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998 zu beachten.
Innerhalb des Plangebietes sind die für die Gewerbegebiete zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten.

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Büros u.ä. sind die Anforderungen nach Tabelle 7 der Norm DIN 4109-1 (2018) einzuhalten. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile ist dabei der

maßgebliche Außenlärmpegel von 68 dB(A) entsprechend DIN 4109-1 anzusetzen (Lärmpegelbereich IV, 66 bis 70 dB(A)).

Bei genehmigungsbedürftigen Änderungen oder Errichtungen von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der zuständigen Behörde die Vorlage eines Schall- und Lärmschutzgutachtens abzustimmen.

Insektenschutz

Außenbeleuchtungen
Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert) im Bereich der Erschließungsstraßen sowie im Bereich von Privatzufahrten und privaten Parkplätzen zulässig.
Außerhalb der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe 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.

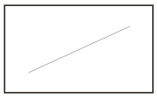
Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

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

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

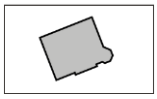
3.1 Planzeichen

rechtskräftiger Bebauungsplan mit Grünordnung „Fellheimer Straße Süd I "



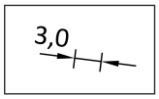
Flurstücksgrenze, Bestand

Flurstücksnummer, Bestand



Bestandsgebäude

Mögliche Grundstücksgrenze, Planung



Bemaßung

Trafo/Umspannstation etc. (möglicher Standort, Lage variabel)

3.2 Hinweise durch Text

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) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.

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

Es wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rheingletscher-Niederterrassenschottern und Auenlehm.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Erstellung eines geotechnischen Gutachtens im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung wird empfohlen.

Bodenschutz

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

Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

Brandschutz

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

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

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

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

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 wurde kein Immissionsschutz Gutachten durchgeführt. Die Erstellung eines immissionsschutzrechtlichen Gutachtens im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung wird empfohlen.

Kellergeschosse und unterirdische Bauteile

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

Landwirtschaftliche Nutzung

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

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

Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt in der Regel eine Gewässerbenutzung dar und ist wasserrechtlich durch die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Biberach) zu genehmigen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie

schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zur beachten.
Die technischen Anforderungen für die Einleitung in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

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.

Plangenauigkeit

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

3.3 Pflanzempfehlungen

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

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

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

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 27.06.2023 zu dem Bebauungsplan Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“, folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 27.06.2023. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen nach § 74 LBO vom 27.06.2023. Beigefügt ist die Begründung vom 27.06.2023

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73, 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

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.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“ der Gemeinde Kirchdorf an der Iller bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seite 20 bis 24) mit Begründung (S. 21-51) sowie der Planzeichnung in der jeweiligen Fassung vom 27.06.2023 dem Gemeinderatsbeschluss vom 27.06.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

Bürgermeister Rainer Langenbacher

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt der Gemeinde Kirchdorf an der Iller tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

Bürgermeister Rainer Langenbacher

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD/FD/PD

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

FD = Flachdach
SD = Satteldach
PD =Pultdach

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

(s. Planzeichnung)

DN = 0-25°

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

hier: 0-25° (für FD, SD, PD)

(s. Planzeichnung)

Dach-eindeckung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

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

Fassaden-gestaltung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

Solartechnische Anlagen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

2.2 Sonstige Bauvorschriften

Einfriedungen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

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

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

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

Werbeanlagen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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

Unzulässig sind:

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

Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

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

Geländemodellierung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

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

Einfriedungen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

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

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

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

Stellplätze

gem. § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

Es gelten die landesrechtlichen Vorgaben gem. § 37 LBO in Verbindung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift.
Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche (§ 74 Abs.2 LBO).
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Begrünungspflicht

gem. § 9 Abs. 1 LBO

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

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchdorf an der Iller plant die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB generell aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Da auf Flächennutzungsplanebene der Geltungsbereich bisher noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt war, wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Illertal vorgenommen.

Ziel ist die Ausweisung von Bauflächen, auf welchen Anlagen und Betriebe, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, errichtet werden können sowie auf welchen daneben die Möglichkeit zur Errichtung von Betriebsgebäuden für einen Bauhof bzw. sonstige kommunale Nutzungen, welche verträglich zur energetischen Nutzung sind, gegeben wird. Dies soll mit den städtebaulichen Erfordernissen einer bedarfsgerechten Erschließung und einer ausgewogenen Ortsrandsituation in Einklang gebracht werden. Da im Gemeindegebiet Kirchdorf a.d. Iller keine geeigneten zusammenhängenden Erweiterungsflächen vorhanden sind, die diese Gemengelage aufnehmen können, wird der vorliegende Standort für die geplante Gebietsentwicklung favorisiert. Der Standort liegt günstig und ist über das anschließende überörtliche Verkehrsnetz sehr gut erreichbar. Durch die im Rahmen der anstehenden Erschließung des nördlich befindlichen Mischgebiets „Fellheimer Straße Süd I“ entstehenden Leitungen (Ver-/Entsorgung) ist der Anschluss des geplanten Sondergebiets möglich. Aufgrund der benachbarten Planungen, dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, dem Mischgebiet (Wohnen + Gewerbe) sowie bestehenden Erweiterungsabsichten der Fa. Liebherr wird durch die gegenständliche Ausweisung des Sondergebiets neben der Schaffung des Planungsrechts auch zur Versorgungssicherheit der örtlichen Betriebe beigetragen. Gleichzeitig entspricht die Förderung der Kommune von Flächen zur Gewinnung erneuerbarer Energien den übergeordneten Vorgaben zur Sicherung der regionalen Energiebereitstellung und spiegelt somit den gegenwärtigen energiepolitischen Zeitgeist wider. Des Weiteren sind die Flächen bereits entsprechend gesichert.

Die Gemeinde Kirchdorf beabsichtigt durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten, dass das Nebeneinander von Erzeugung erneuerbarer Energien und die Einrichtung kommunaler Nutzungen wie zum Beispiel einem kommunalen Bauhof gewährleistet werden können und zugleich eine gleichwohl homogene Ortseingangssituation an dieser Stelle entwickelt werden kann.

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 von Bedeutung für die Bewertung des gegenständlichen Bebauungsplans „Energiezentrale St. Leonhard“ sind die nachfolgenden genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G), insbesondere des Plansatz 3 des LEP Baden-Württemberg „Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge“. 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 3.1.9 (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.

4. Weiterentwicklung der Infrastruktur

- Plansatz 4.2.1 (G) *Die Energieversorgung des Landes ist so auszubauen, dass landesweit ein ausgewogenes, bedarfsgerechtes und langfristig gesichertes Energieangebot zur Verfügung steht. Auch kleinere regionale Energiequellen sind zu nutzen.*

- Plansatz 4.2.2 (Z) *Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energie sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.*

- Plansatz 4.2.5 (G) *Für die Stromerzeugung sollen verstärkt regenerierbare Energien wie Wasserkraft, Windkraft und Solarenergie, Biomasse, Biogas und Holz sowie die Erdwärme genutzt werden. Der Einsatz moderner, leistungsstarker Technologien zur Nutzung regenerierbarer Energien soll gefördert werden.*

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

2.2 Regionalplan Donau-Iller (RPDI, 1987)

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

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

Folgende Plansätze des RPDI sind für die gegenständliche Planung relevant:

Der Plansatz Siedlungswesen B II 1.3 führt aus, dass „*die weitere Siedlungstätigkeit […] sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, […] Raumes der Region Donau-Iller beitragen*“ soll, auch soll dabei die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes erhalten und ausgebaut werden. Auch weist der Plansatz Raumstruktur A II 2 darauf hin, dass die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden soll.

Weiterhin sind folgende Plansätze relevant:

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

B V 2 *„Die Erhaltung und Entwicklung einer zuverlässigen, wirtschaftlichen und zugleich umwelt- und klimaverträglichen regionalen Energieversorgung soll durch einen Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sichergestellt werden."*

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

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Ausweisungen gemäß der Karte 2 „Raumnutzung – Siedlung und Erholung" sowie gemäß der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung" des Regionalplans Donau-Iller. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Wasserschongebiet. Zudem wird das Gebiet gemäß der Karte 3 von einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet umgeben (Nr. 72 Illertal, Rottal und Weihungstal, Lichternsee, Sandhagen, Nonnenmähder Insel, Pfingstgries, Taubes Ried, Tanzau, Rotburgen, Dreieck zwischen Donau und Kanal beim Kraftwerk Donaustetten, Landschaftteile auf der Gemarkung Donaustetten, Unterweiler, Altheim/Weihung und Dellmensingen, vgl. Abbildung 1). Diese landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind nicht den Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes zugeordnet, stellen jedoch auf Regionsebene schützenswerte Gebiete dar. Da diese Flächen durch das geplante Vorhaben nicht berührt werden, kann eine Beeinträchtigung dieser Gebiete ausgeschlossen werden.

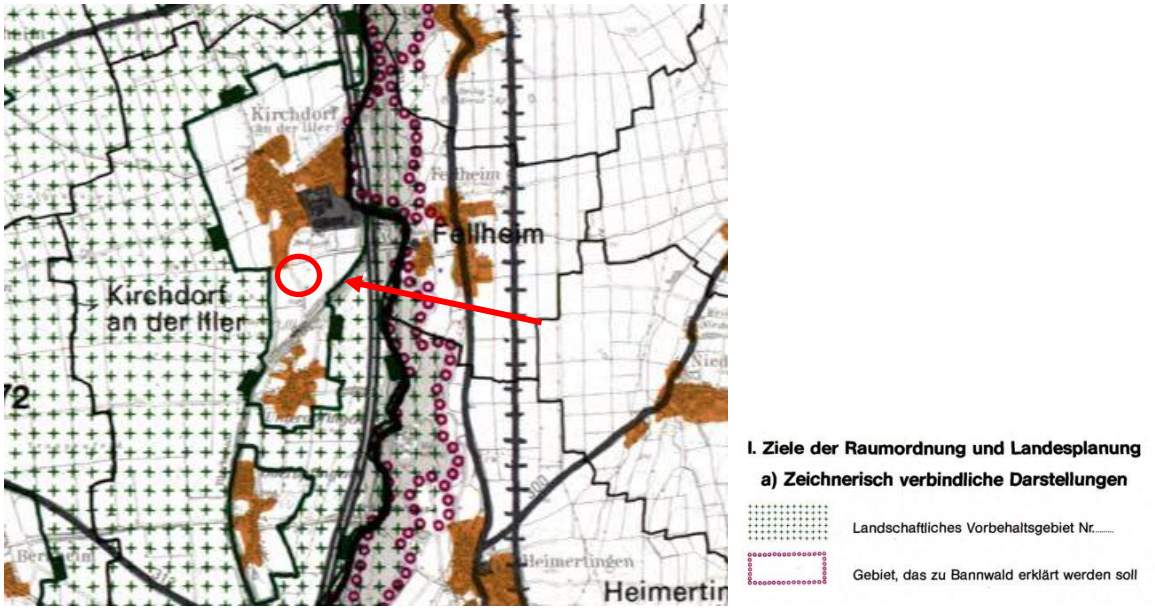


Abbildung 1: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung" des RPDI

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

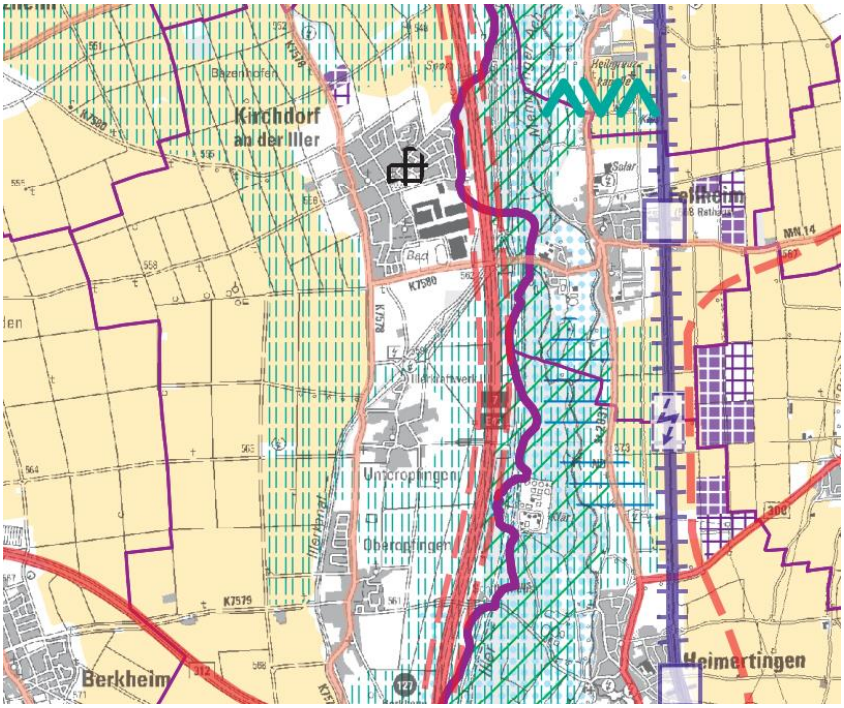


Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte

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

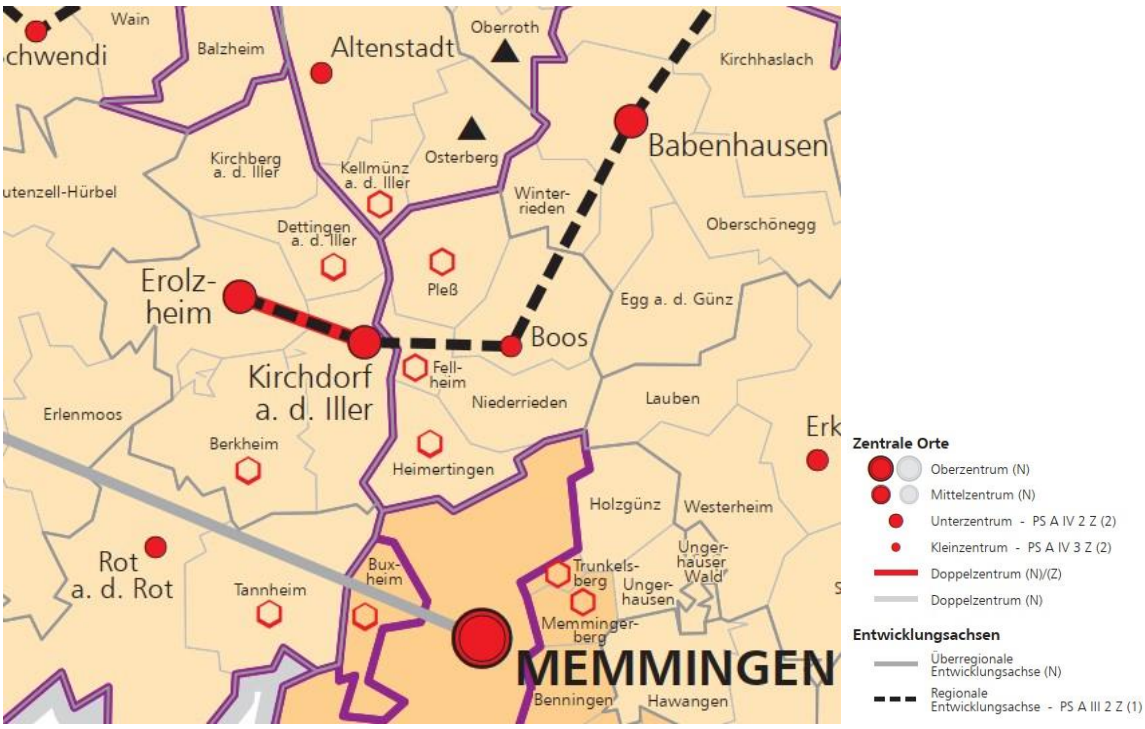


Abbildung 3: Auszug Raumstrukturkarte

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

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Illertal ist das Plangebiet noch als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Zudem ist der westlich innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Landwirtschaftsweg als Radweg ausgewiesen. Am östlichen Rand des Planungsraumes verläuft eine 20 kV Freileitung.

Nördlich der K 7580 sind Siedlungsflächen ausgewiesen. Diese Flächen sind überwiegend bereits bebaut. Nordwestlich grenzt das als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesene Gebiet, nördlich eine Mischbaufläche (BP „Fellheimer Straße“), östlich die Gewerbeflächen der Fa. Liebherr und südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

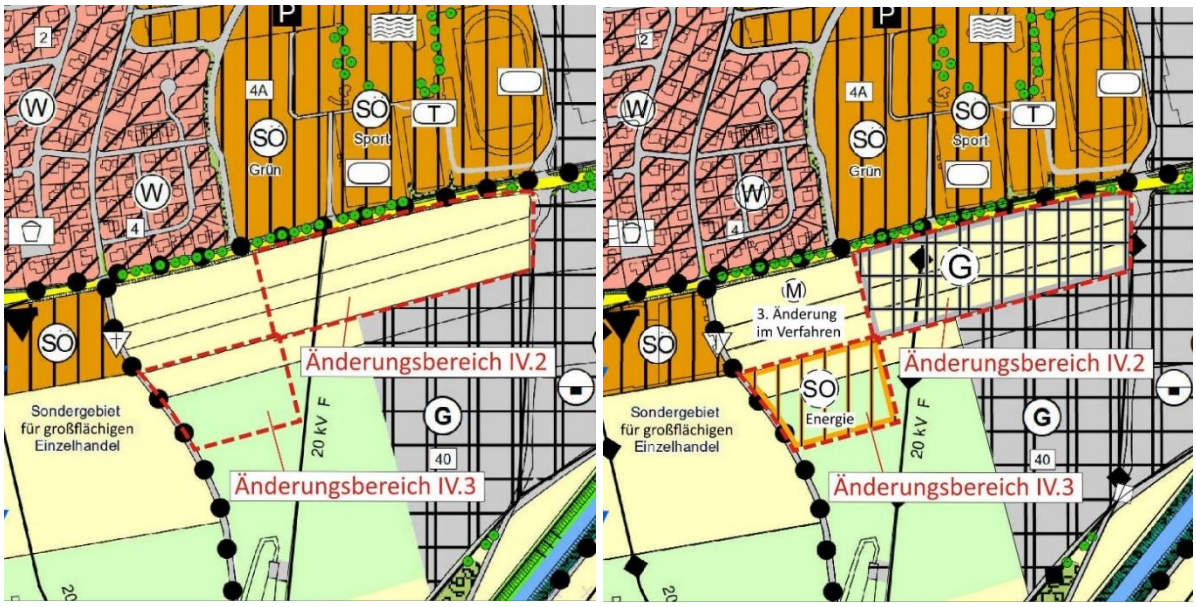


Abbildung 4: Flächennutzungsplanausschnitt Bestand und Planung (o.M.)

Der Gemeinderat Kirchdorf an der Iller hat deshalb beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Geltungsbereich zu ändern und an die geplante Sondergebietsentwicklung anzupassen. Das FNP-Änderungsverfahren (Fortschreibung III – 4. Änderung) ist zwischenzeitlich genehmigt. Bislang gibt es keinen Bebauungsplan für den Geltungsbereich.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Bebauungsplan hat eine Fläche von rund 1,68 ha und umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke Fl.Nrn. 1936/1, 1937, 1939 und 1945/1 Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller. Das Baugebiet hat einen rechteckigen Zuschnitt und liegt am südlichen Ortsrand von Kirchdorf a.d. Iller.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt, die jedoch bereits im Rahmen des rechtskräftigen BP „Felllheimer Straße Süd I“ überplant wurden. Nordwestlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Sondergebiet „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ an. Im Westen und Süden setzen sich die landwirtschaftlichen Nutzflächen fort, östlich liegt das großflächige Gewerbegebiet „Liebherr Süd“. Folglich liegt das gegenständliche Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“ in unmittelbarer räumlicher Nähe zu bestehenden bzw. bereits überplanten Mischgebiets-, Gewerbe- und Handelsflächen. Zudem befindet sich nördlich des Plangebietes bestehendes Siedlungsgebiet der Gemeinde Kirchdorf an der Iller. Besonders günstig an der Situierung des Standortes erweist sich sie räumliche Nähe zur bestehenden K 7580. 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) östlich des Plangebietes besteht zudem bereits eine Grundvoraussetzung für einen Güterverkehrsanschluss über das Schienennetz der Deutschen Bahn.

Das Geländeniveau des Plangebietes ist eben und liegt auf etwa 555 m ü. NHN.

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

3.2 Aktuelle Nutzung

Der weit überwiegende Anteil des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt, im Westen verläuft ein geteerter Landwirtschaftsweg (auch als Radweg genutzt).

3.3 Baugrund

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

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft „Donau-Iller-Lech-Platte“ (04) in der Haupteinheit „Unteres Illertal“ (044). Hierbei handelt es sich um postglaziale Schotter- sowie Niederterrassen- und Deckenschotter. Bei Kirchberg an der Iller verbreitert sich die Niederterrasse. Im Westen grenzt die Haupteinheit „Holzstöcke“ an, während im Norden kleinflächig das „Hügelland der unteren Riß“ und im Süden die „Riß-Aitrach-Platten“ angrenzen. Die Donau-Iller-Lech-Platte grenzt im Nordwesten an die Schwäbische Alb und im Nordosten an die Fränkische Alb. Im Süden begrenzt das „Voralpine Hügel- und Moorland“ die Haupteinheit.

Der geologische Untergrund des Planungsraumes wird nach Angaben der geologischen Karte 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) aus Schluffton, sandiger und humoser Beschaffenheit, lokal anmoorig und zum Teil schwach kalkhaltig, braun bis braungrau aufgebaut. Kalkreicher Brauner Auenboden aus Auenlehm, stellenweise mit Vergleyung im nahen Untergrund prägen das Plangebiet. Diese haben sich in den ebenen bis flachwelligen, von Rinnen durchzogenen Talauen der Iller aus Auenlehm, örtlich über Auensand, über sandig-kiesigem Illerschotter entwickelt. Geomorphologisch liegt Kirchdorf damit etwa in der Mitte der an dieser Stelle ca. 10 km breiten Illertalebene. Die Iller fließt etwa 1 km östlich des Untersuchungsgebietes in nördliche Richtung.

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

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

3.4 Altlasten

Altlastenflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt bzw. ausgewiesen.

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

3.5 Wasserschutzgebiete

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

3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird unter Ziffer 3.2 „Hinweise durch Text“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

4 Planungsvorhaben

Nachdem die Entwicklung einer Energiezentrale spezifische Anforderungen an die baulichen Anlagen, Freiflächen und Funktionsabläufe hat, wurden für das Areal des östlichen Baufeldes bereits detaillierte Vorplanungen erarbeitet, welche dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren zugrunde gelegt wurden und auf welche im Zuge des Festsetzungskonzeptes entsprechend berücksichtigt sind.

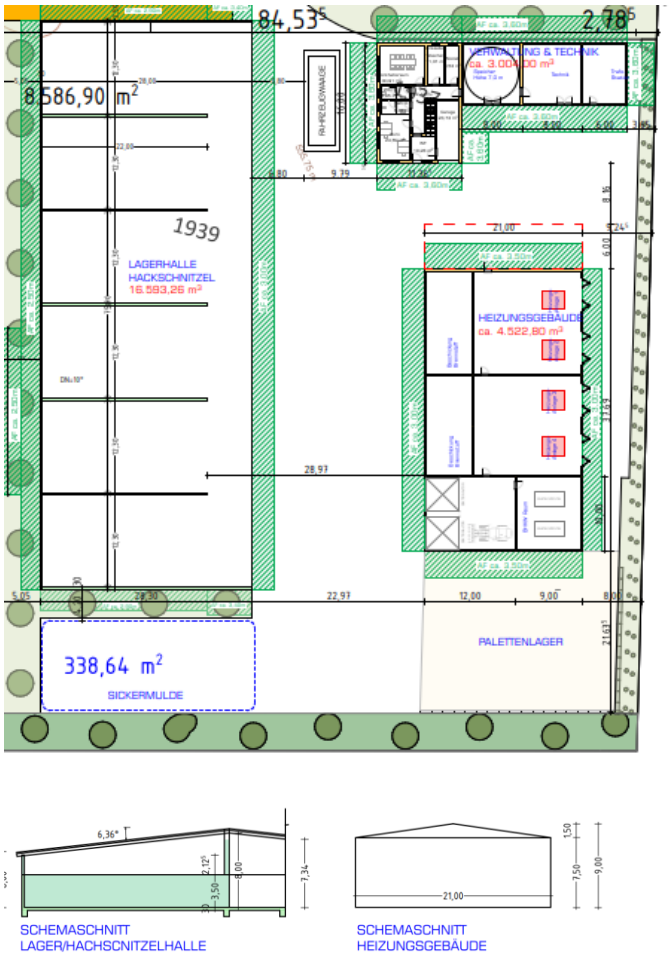


Abbildung 6: Vorplanung Energiezentrale (bauke + hübner, Oktober 2022)

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der städtebaulich erwünschten weiteren Entwicklung im Süden Kirchdorf sowie als Teil der Zielsetzung einer regionalen Energieerzeugung wird zur Ermöglich der Realisierung ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Darin sind Anlagen und Betriebe, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbaren Energien dienen und auch Betriebsgebäude für einen Bauhof bzw. sonstige kommunale Nutzungen zulässig. Um bei den geplanten Vorhaben größtmöglichen gestalterischen Spielraum zu haben sind auchen diesen Nutzungen zugeordnete Neben-/Abstell-/Lagerräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) orientiert sich an der zulässigen Oberwerte für den Gebietstyp Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzte GRZ gilt als Höchstmaß. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise zu sicherzustellen. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsmischung aus einerseits Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie und andererseits kommunaler Einrichtungen wie einem Bauhof ist eine effiziente Nutzung der Grundstücksfläche erforderlich. Bei der Ermittlung des Überbauung-/ Versieglungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesenen private Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versieglungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird.

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Das bauliche Umfeld ist im Nordwesten vom Sondergebiet „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ umgeben, wo Firsthöhen bis 16 m zulässig sind. Direkt nördlich liegt das Mischgebiet „Fellheimer Straße Süd I“, worin gestaffelt Firsthöhen von 14 m bzw. 10 m die festgesetzt sind. Für das Plangebiet wurde die maximale Firsthöhe auf 12 m fixiert und schließt somit an die nördlich geplante Bebauung an. Die maximale Wandhöhe liegt bei zehn Metern. Bei Flachdachgebäuden entspricht die maximale Wandhöhe zugleich der maximal zulässigen Dachhöhe (Oberkante Dachhaut / Attika). Dadurch und durch die Ausweisung der großzügigen Baufenster ist die optimale Ausnutzung der bebaubaren Flächen gewährleistet.

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

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

Gewährung eines gewissen Spielraumes sowie einer hochwassersicheren Bebauung dürfen auf den ausgemittelten Höhenwert +0,3 m aufgeschlagen werden.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die abweichende Bauweise, nachdem im Sondergebiet auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m (hier: Hackschnitzelanlage des geplanten BHKW) vorgesehen sind. In den ausgewiesenen Flächen soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanspruch von Bauten für Anlagen, die der Gewinnung von Energie sowie der kommunalen Nutzung dienen, angepasste Bauweise ermöglicht werden. Zudem sind im Bebauungsplangebiet bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.

Die Baugrenzen sind so angeordnet und bemessen, dass die Ansiedlung und die Betriebsabläufe (inkl. Anlieferung) gewährleistet werden können. Die Baugrenzen wurden bewusst großzügig gewählt, um den spezifischen Anforderungen Rechnung zu tragen sowie um eine möglichst variable Ausnutzung zu ermöglichen. Um eine optimierte Bebauung zu ermöglichen und Befreiungen zu vermeiden, wird ausnahmsweise ein definiertes Überschreiten durch untergeordnete Bauteile erlaubt. Darüber hinaus sind deshalb auch Stellplätze, Zufahrten, überdachte Fahrradstellplätze, mobile Schüttgutboxen und Silos 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.

5.4 Verkehrsanlagen und Erschließung

Zur Anbindung des Plangebiets an den Bestand bzw. die im rechtskräftigen Bebauungsplan Mischgebiet „Fellheimer Straße Süd definierten Verkehrsflächen, deren Erschließung für Frühjahr 2023 geplant ist, wurde im Bebauungsplan neben der Weiterführung des Ausbaus des sog. „Kirchenwegs“ Richtung Oberopfingen (mit räumlicher Trennung der Straßenfläche vom kombinierten Geh- und Radweg) zusätzlich ein Geh- und Radweg entlang der von West nach Ost verlaufenden Stichstraße mit Wendehammer in die Planungsüberlegungen einbezogen. 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; nach Vorabstimmung mit dem Stromversorger wurde ein möglicher Standort für eine erforderliche Kleinumspannstation/Trafo in der Planzeichnung dargestellt. Eine Verschiebung ist möglich.

5.5 Grünordnung

Mit den gewählten grünordnerischen Maßnahmen soll eine innere Durchgrünung und Gliederung des Gebietes bewirkt und zugleich eine standortgerechte und ökologisch wirksame Einbindung der Flächen in die umgebende Landschaft erzielt werden. Das Plangebiet wird westlich durch den Weg nach Unteropfingen (Fl.Nr. 1945/1 Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller) sowie südlich und östlich durch

landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Der Bebauungsplan sieht deshalb für die Einbindung des Plangebietes den Aufbau eines Gliederungsgrüns (Verkehrsgrüns) entlang der öffentlichen Erschließung im Bereich des Weges nach Unteropfingen (Fl.Nr. 1945/1) mit straßenbegleitender Bepflanzung vor. Im Rahmen des Ausbaus (s.o.) wird zwischen Geh- und Radweg und künftiger Straßenfläche somit ein 3,5 m breites Verkehrsgrün angelegt. Östlich der geplanten Erschließungsstraße schließen private Grünflächen an. Diese untergliedern sich in private Grünstreifen / -flächen mit durchgängiger Vegetationsdecke, in denen eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig ist, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Ebenso im Grünkonzept enthalten sind private Flächen zur Ortsrandeingrünung (im Osten des Plangebiets). Hier soll durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (s. Ziff. 3.3) ein durchgängiger naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Dabei ist die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) unzulässig und die Flächen sind auch von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig. Explizit durch Niederschlagswasserentsorgung der künftigen großen Dachflächen sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung in der Grünordnung des Plangebiets vorgesehen. Hier sollen durch die Herstellung von extensiven Wiesenflächen Retentionsflächen zur Versickerung des Oberflächenwassers entstehen. Im Zuge der weiteren Objektplanung Gebäude sowie vorausgeschaltet im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Dimensionierung der Retentionsfläche voraussichtlich hin zum Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplans konkretisiert. Dazu sind im Süden private Grünflächen mit einem Pflanzgebot von heimischen und standortgerechten Obstbäumen vorgesehen, welche bewirken soll, dass sich entlang der südlichen Grenzbebauung ein aufgelockerter Streuobstbestand entwickelt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes sind Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken vorgegeben. Die Durchgrünung des Baugebietes auf den Grundstücksparzellen wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl und der Mindestanzahl zu pflanzender Bäume (mindestens 1 Baum II. Ordnung pro 300 m² angefangener Grundstücksfläche) gewährleistet. Des Weiteren ist geregelt, dass entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen sind. Die extensive Begrünung von Flachdächern auf Haupt- und Nebengebäude rundet die grünordnerischen Maßnahmen ab. Diese Festsetzungen bilden das Grundgerüst der Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen Straße, landwirtschaftlichen Flächen und Baukörper. Dazu werden öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen, auf denen eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser erwünscht und zulässig ist, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

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

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

Neben den grünordnerischen Festsetzungen tragen konkrete weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei.

In erster Linien stellen diese Maßnahmen die erforderlichen Ausgleichsflächen dar. So werden für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Flächen auf Fl.-Nr. 1067/1, Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller zum Ausgleich (A1) zugeordnet. Ziel ist die Entsiegelung eines asphaltierten Weges (ca. 950 m²) und stattdessen die Anlage eines Grünweges. Als zweite Maßnahme wird dem vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Flächen auf Fl.-Nr. 1870, Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller zum Ausgleich (A2) zugeordnet, auf denen eine Umwandlung einer bisher als Baumschule genutzten Fläche (ca. 400 m²) in Auwald geplant ist. Beide Ausgleichsfläche inkl. ihrer Maßnahme bedürfen noch der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Flankiert werden die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen durch Regelungen zu den erlaubten Zeiträumen des Oberbodenab- und auftrags sowie Festsetzungen zum Insektenschutz. Des Weiteren sind hier die Regelungen zur Errichtung von möglichst wasserdurchlässigen Flächen zu nennen.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

5.7.1 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 erweiterten Ortsrands entlang der Fellheimer Straße soll in einer Ausführung mit kubischen Baukörpern erfolgen. Daher sind im Geltungsbereich nur flache oder bis 25° flach geneigte Dächer zulässig (Satteldach, Pultdach, Flachdach). Mit der Einschränkung der Dachformen und Dachneigungen von 0° bis max. 25° wird in den örtlichen Bauvorschriften ein ausreichender Spielraum für die geplanten Vorhaben eingeräumt. Abweichungen sind für Anbauten des Hauptgebäudes und bei Nebengebäude zulässig.

Aus ökologischen Gründen ist bei Flachdächern auf Hauptgebäuden sowie bei Nebengebäuden und Garagen eine extensive Dachbegrünung (2/3 der Dachfläche) definiert. Gleichzeitig sind solartechnische Anlagen im Plangebiet zulässig, eine Vereinbarkeit der Dachbegrünung bei Flachdächern mit der Errichtung von solartechnischen Anlagen ist nach dem aktuellen Stand der Technik möglich und erwünscht.

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

5.7.2 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 gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden.

Die Anforderungen des geplanten Sondergebiets 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. Es sind auch nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig, Fremdwerbungen also ausgeschlossen.

6 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

6.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Ausbau des sog. Kirchenwegs im Bereich der Fl.Nr. 1945/1 Gemarkung Kirchdorf an der Iller. Die bisherige Verkehrssituation im Bereich des sog. „Kirchenwegs“ (Straße nach Unteropfingen; Fl.Nr. 1945/1) soll so verbessert werden. Die Zufahrt ins Sondergebiet soll über die Stichstraße des nördlich anschließenden Mischgebiets „Fellheimer Straße Süd I“ sowie über den sog. Kirchenweg erfolgen. Die Stichstraße mit Wendehammer stellt somit eine gebündelte Erschließung der Flächen im Norden und Süden dar. Aufgrund der zu erwartenden erhöhten Frequentierung des sog. Kirchenwegs und der bestehenden Nutzung des Wegs durch landwirtschaftlichen Verkehr, Freizeitnutzung und durch schulbedingten Fahrradverkehr wird zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Trennung der bestehenden und künftigen Verkehre der Bereich des Weges innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans weiter nach Süden ausgebaut. An der westlichen Grenze ist dabei ein Fahrradweg vorgesehen, der in der Folge Richtung Ortskern über eine Querungshilfe die Überquerung der Kreisstraße ermöglicht. Zwischen Fahrradweg und Fahrbahn ist ein Grünstreifen geplant.

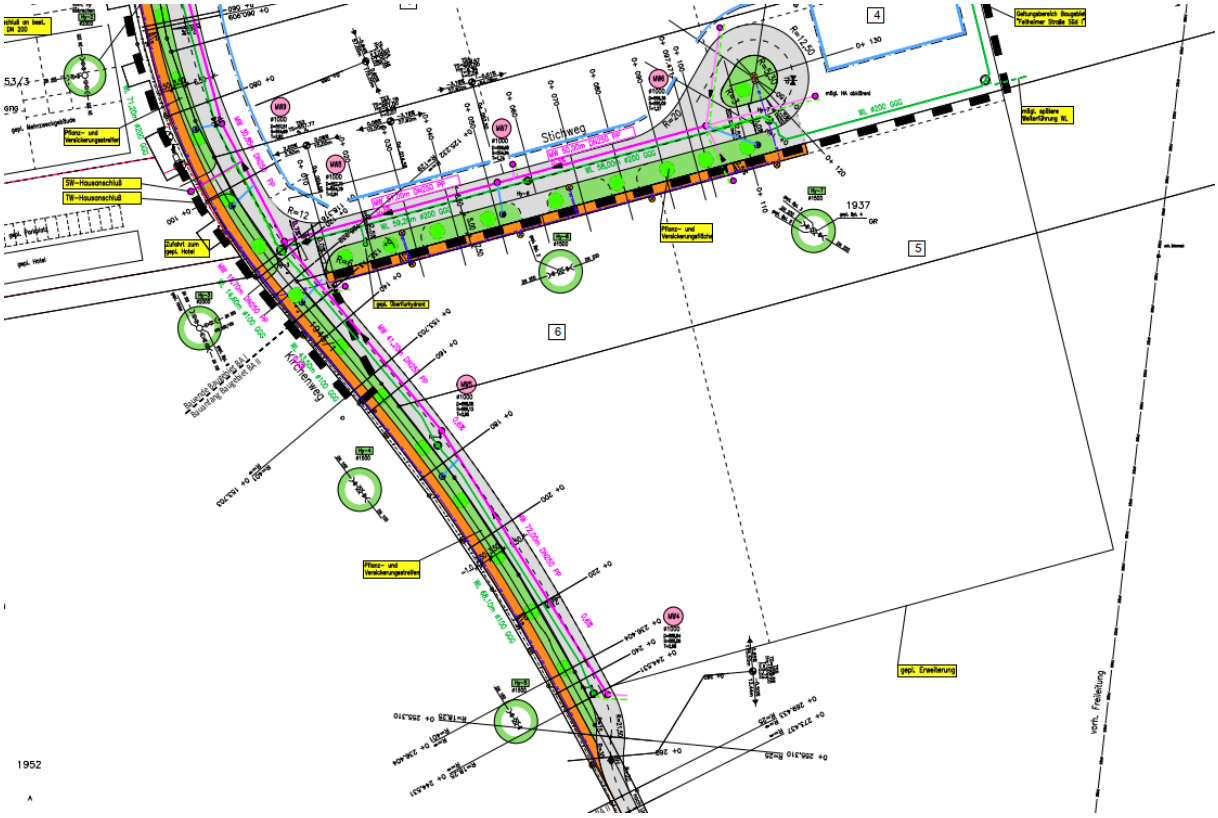


Abbildung 7: geplante äußere Erschließung (o.M.) (Quelle: Ingenieurbüro Funk)

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Oberflächenwasserversickerung:

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

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

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

Abwasserentsorgung:

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

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

Stromversorgung:

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

7 Lärmemissionen/ -immissionen

Um zu gewährleisten, dass durch die mit der geplanten Nutzung verbundenen anlage- und betriebsbedingte Emissionen keine Beeinträchtigungen der umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verursacht werden, wurde von der Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, welche durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH mit Datum 28.02.2023 erstellt wurde. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden im Westentlichen für das Plangebiet höchstzulässige flächenbezogene Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente nach der Norm DIN 15691 dimensioniert und festgesetzt. Für die Grundstücke des Plangebietes werden Emissionskontingente L_{EK} in Höhe von tagsüber 61 dB(A) und nachts 46 dB(A) festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass die Orientierungswerte der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im unmittelbar nördlich angrenzenden Mischgebiet sowie in der Wohnbebauung nördlich der Kreisstraße 7580 (Fellheimer Straße) eingehalten werden.

Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Büros u.ä. ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 68 dB(A) entsprechend DIN 4109-01 anzusetzen (Lärmpegelbereich IV, 66 bis 70 dB(A)).

In Summe ist durch diese Festsetzungen sowohl die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen als auch der potenziellen zukünftigen Nutzungen im Plangebiet gewährleistet.

8 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem

Grund werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich 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 Vogelschutzrichtline (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 (siehe Umweltbericht).

Landschaftsschutzgebiete werden aufgrund Ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder aufgrund besonderer kulturhistorischer Bedeutungen rechtsverbindlich festgesetzt. Westlich 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 Molasserücken im Westen und das Rottal. Auf bayerischer Seite liegt in ca. 0,9 km 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. 1,1 km Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet „Fellheim“ (Gebietskennzahl 2210792600100).

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

8.2 Artenschutz

Um potentielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Eingriffsvorhaben auf Grundlage der vorliegenden Datenerhebungen durchgeführt. Insbesondere wurden die bereits vor zwei Jahren im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zum Mischgebiet „Fellheimer Straße Süd I“ durchgeführten faunistischen Erfassungen als wesentliche Datengrundlagen berücksichtigt.

Das Plangebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung. Mit Umsetzung des Vorhabens gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Im Gegenzug werden im

Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplangebiet neue ökologisch bedeutsame Strukturen geschaffen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist nach Einhalten der bereits formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Kapitel 4.1.) keine CEF Maßnahme notwendig, 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.

Konfliktvermeidende Maßnahmen

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

V 2: **Berücksichtigung des Insekten- und Fledermausschutzes bei Außenbeleuchtungen:** Vermeidung von negativen betriebsbedingen 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.

Außerhalb der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

Zusammenfassende Bewertung zum Artenschutz

Allgemein kann bei Beachtung der genannten Maßnahmen und nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG ausgelöst werden. Es entstehen keine erheblichen Störungen für die (potenziell) vorkommenden Arten, Lebensstätten bleiben erhalten und es sind keine essenzielle Nahrungshabitate im Bereich des Eingriffs vorhanden.

8.3 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahem

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Menschen	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes. Festsetzung der Emissionskontingente L_{EK} in Höhe von tagsüber 61 dB(A) und nachts 46 dB(A) sowie einhalten der DIN 4109-1
Luft / Klima	Überbauung, Versiegelung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (z.B. Pflanzgebot, Durchgrünung von Freiflächen etc.) als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Gehölze).
Boden / Fläche	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	Reduzierung der Boden- / Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen. Festlegung von Maßnahmen zum Schutz des Bodens; Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Ober- und Unterbodens) nach dem Bodenschutzgesetz. Wiederauftrag des humosen Oberbodens auf nach der ÖKVO Baden-Württemberg 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 /

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		Schutzschicht von 1,00 m plus 0,30 m für die belebte Oberbodenschicht nachzuweisen). Beachtung der fachlichen Vorgaben der LfU BW – Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsbereichen.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	Durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen kann der durch das Planungsvorhaben verursachte Eingriff minimiert werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird extern erbracht (durch die Umsetzung externer Ausgleichsflächen sowie durch Verbesserung der Bodenfunktionen mittels Oberbodenauftrag auf einer hierfür geeigneten Fläche). Vermeidung von negativen betriebsbedingen Auswirkungen auf die Insektenfauna und Fledermäuse durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen im Bereich der Erschließungsstraßen (öffentliche Plätze, Wege und Straßen) sowie im Bereich von Privatzufahrten und privaten Parkplätzen. Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.) zu beachten.
Landschaft	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. gestalterische Vorgaben an Gebäuden.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Grundsätzlich gilt: Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Erst nach Freigabe durch die zuständige Denkmalschutzbehörde dürfen die Baumaßnahmen ausgeführt werden. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg).

8.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt in einem ersten Schritt eine Bewertung der Biotoptypen. Hierbei werden sowohl die bestehenden als auch die geplanten Biotoptypen nach der ÖKVO Baden-Württemberg bewertet, summiert und bilanziert. In einem zweiten Schritt wird dann das Schutzgut Boden in Bestand und Planung bewertet, summiert und bilanziert. Für die Gesamtbilanz werden in einem dritten Schritt die beiden Bilanzen (Biotoptypen und Boden) aufsummiert.

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

Eingriffsbilanzierung Biotoptypen

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Bestand

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.41	Streuobstbestand auf 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	90	13 + 4	1.530
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	15.956	4	63.824
60.50	Kleine Grünfläche	265	4	1.060
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	545	1	545
Summe Ökopunkte Bestand		**16.856**		**66.959**

Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche (m²)	Einheit	Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
60.10	Versiegelte Fläche (überbaubare Fläche * 0,8 (GRZ))	9.266	m²		1	9.266
60.23	Teilversiegelte Fläche (überbaubare Fläche * 0,2 (GRZ))	2.317	m²		2	4.634
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	877	m²		1	877
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	684	m²		2	1.368
60.50	Kleine Grünfläche	491	m²		4	1.964
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	2.279	m²		13	29.627
35.43	Sonstige Hochstaudenflur	585	m²		16	9.360
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	357	m²		14	4.998
45.30 a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen		Stk	10	8	4.000
45.30 b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen		Stk	25	6	7.500

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche (m²)	Einheit	Anzahl	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
Summe Ökopunkte Planung		**16.856**	**m²**			**73.594**

Tabelle 4: Bilanz der Biotopbewertung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)		
Bestand (Geltungsbereich):	**66.959**	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):	**73.594**	Ökopunkte
DIFFERENZ (Überschuss)	**- 6.635**	**Ökopunkte**

Die Bilanz der Biotoptypenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung kein Defizit verbunden ist, vielmehr kann ein Guthaben von 6.635 Ökopunkten erzielt werden. Dies liegt u.a. an dem hauptsächlich geringwertigen Bestand (bereits versiegelte Flächen, Ackerfläche) und der im Verhältnis ökologisch höherwertigen Ausgestaltung der Planung / Grünordnung (u.a. Pflanzung von Einzelbäumen und Ausgestaltung von Versickerungsflächen sowie Randeingrünung in Form von Baumreihen, Gebüschen / Hecken standortegerechter Arten). Die extensiven Wiesenflächen sind mit heimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ und einem Kräuteranteil von mindestens 50 % anzusäen und im Rahmen einer zwei- bis dreimaligen Mahd mit Abräumen des Mahdgutes langfristig so zu nutzen, dass sich der angegebene Biotoptyp 33.41 entwickeln kann.

Im Zuge der Anlage der Streuobstbestände sollten die in der Liste „Alte Obstsorten - Geeignet für Süddeutschland“ (LRA Biberach) aufgeführten Sorten zur Verwendung kommen. Die zu pflanzenden Bäume sind in geeigneter Art und Weise vor Beschädigungen zu schützen (z.B. Wühlmausschutz, evtl. Verbissschutz für Wild- oder Weidetiere, Aufwuchshilfe). Die Bäume sind zudem fachgerecht zu erziehen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig und zeitnah zu ersetzen.

Eingriffsbilanzierung Boden

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

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Bodenfunktion	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte
unversiegelt	16.071	m²	2-3-3	2,67	10,67	171.478
versiegelt	785	m²	0-0-0	9	0	0
Summe	**16.856**					**171.478**

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

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungsklasse Bodenfunktion	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte
unversiegelt (BEW = 2,67)	3.277	m²	2-3-3	2,67	10,67	34.966
bereits versiegelt/unversiegelt (BEW = 9,0)	334	m²	0-0-0	9,00	0	0
teilversiegelt	351	m²	1-1-1	1	4	10.672

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	**Einheit**	**Bewertungsklasse Bodenfunktion**	**Wertstufe Gesamt-bewertung**	**Ökopunkte pro m²**	**Ökopunkte**
+ GRZ	+ 2.317					
versiegelt (gem. GRZ)	9.266	m²	0-0-0	0	0	0
versiegelt	876	m²	0-0-0	0	0	0
entsiegelt	435	m²	-	-	16	6.960
SUMME	**16.856**	**m²**				**52.598**

Tabelle 7: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)		
Bestand (Geltungsbereich):	**171.478**	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):	**52.598**	Ökopunkte
DIFFERENZ	**118.880**	**Ökopunkte**

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **118.880** Ökopunkten verbunden ist.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	**6.635**	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	**-118.880**	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	**-112.245**	Ökopunkte

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt zum gegenwärtigen Projektstand einen Gesamtbedarf von **112.245** Ökopunkten, der über externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen oder Oberbodenauftrag zu erbringen ist.

8.5 Ausgleichsmaßnahmen

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

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind.

Nach derzeitigem Projektstand ist davon auszugehen, dass rd. 1,3 ha Oberboden im Plangebiet abgeschoben werden. Je nach räumlicher Lage der geplanten Oberbodenauftragsfläche (wenn sich die Maßnahme zusätzlich positiv auf die Grundwassergüte auswirkt – Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit fluvioglaziale Kiese und Sande (Alpenvorland)) und bestehender bodenkundlicher Voraussetzungen können 4 bzw. 7 Ökopunkte/m² generiert werden.

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.

Der Oberbodenauftrag ist auf dem Flurstück-Nr. 420, Gemarkung und Gemeinde Kirchdorf a. d. Iller geplant (Flächengröße 1,25 ha). Die grundsätzliche Eignung der Fläche wurde bereits durch die zuständigen Behörden bestätigt (Untere Bodenschutz- und Naturschutzbehörde, E-Mails vom 12.05.2023), so dass einem Oberbodenauftrag sowie einer entsprechenden Bilanzierung mit 7 ÖP/m² (da Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit fluvioglaziale Kiese und Sande (Alpenvorland)) gemäß ÖKVO nichts im Wege steht.

Folglich errechnen sich mit Umsetzung des Oberbodenauftrages 87.500 Ökopunkte (1,25 ha x 7 ÖP/m²) und es verbleibt von den 112.245 Ökopunkten noch ein externer Ausgleichsbedarf von 24.745 Ökopunkten. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

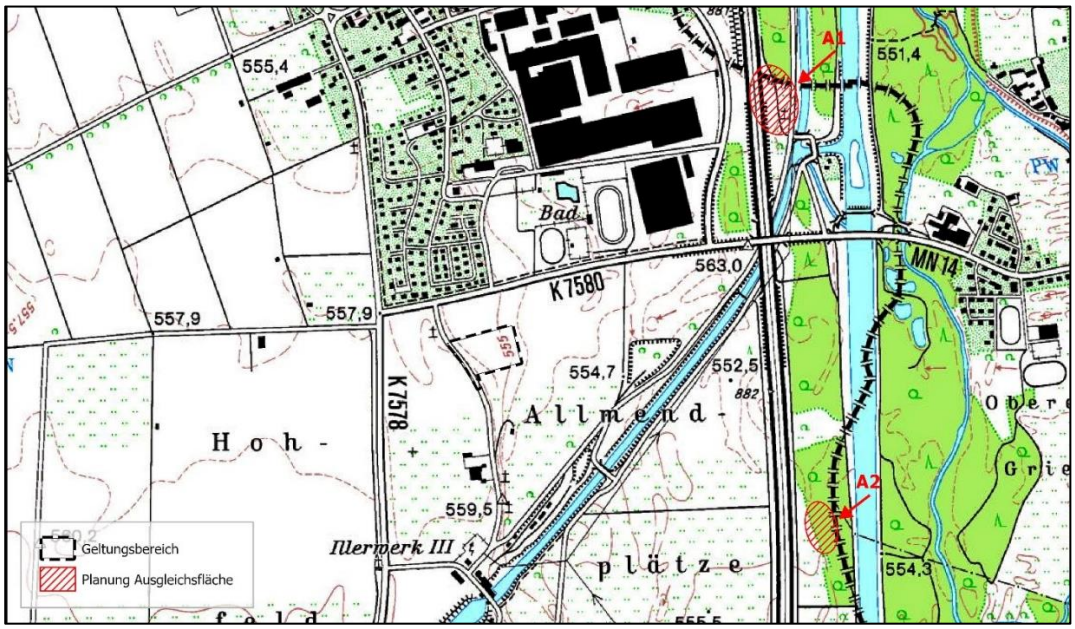


Abbildung 8: Übersichtsplan - räumliche Lage der Ausgleichsflächen A1 und A2

Ausgleichsfläche A1

Fl.-Nr. 1067/1, Gemarkung Kirchdorf: Entsiegelung eines asphaltierten Weges (ca. 950 m²), stattdessen Anlage eines Grünweges: Berechnung Ökopunkte: Biotoptypen: 950 m² x 5 ÖP/m² (Aufwertung von 60.20 zu 60.25) = 4.750 ÖP; Boden: 950 m² x 16 ÖP/m² (Entsiegelung) = 15.200 ÖP; Gesamtsumme: 4.750 ÖP + 15.200 ÖP =19.950 ÖP. Im Rahmen der vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahme sind die fachlichen Vorgaben zur Entsiegelung befestigter Flächen des Hefts 24 (Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“, S. 17, LUBW, 2012) zu beachten.

Eine fachgerechte Entsiegelung ist in drei Arbeitsschritten durchzuführen:

1. Entfernen von Versiegelung und Unterbau,
2. Beseitigen von Verdichtungen des Unterbodens (Tiefenlockerung),
3. Oberbodenauftrag und Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht in einer den natürlichen Verhältnissen in der Umgebung entsprechenden Mächtigkeit.

Abbildung 9: Ausgleichsfläche A1 auf Fl.-Nr. 1067/1, Gemarkung Kirchdorf

Ausgleichsfläche A2

Fl.-Nr. 1870, Gemarkung Kirchdorf: Umwandlung einer bisher als Baumschule genutzten Fläche (ca. 400 m²) in Auwald: Berechnung Ökopunkte: Biotoptypen: 400 m² x 16 ÖP/m² (Aufwertung von 37.20 zu 52.50, aufgrund des vorliegenden degenerierten Auenstandortes erfolgt eine Abwertung des Biotoptyps 52.50 auf 22 ÖP/m²) = 6.400 ÖP. Auf Nachfrage beim zuständigen Forstrevier Iller-Rottal wurde bestätigt, dass die Teilfläche als Grünland eingestuft wird. Folglich handelt es sich bei der Ausgleichsmaßnahme um eine Neubegründung von standortgerechtem Wald, die als naturschutzfachliche Aufwertung anerkannt werden kann. Ein entsprechender Aufforstungsantrag ist zu stellen, bei der Umwandlung müssen die für den Waldbiotoptyp charakteristischen Arten zur Verwendung kommen.

Abbildung 10: Ausgleichsfläche A2 auf Fl.-Nr. 1870, Gemarkung Kirchdorf

Mit Umsetzung der Ausgleichsflächen A1 und A2 lassen sich -vorbehaltlich der Zustimmung durch die UNB – nach derzeitigem Planungsstand 26.350 ÖP generieren. Grundsätzlich ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut mit Herkunftsnachweisen zu verwenden. Für gebietsheimisches Saatgut (Ursprungsgebiet 17, „südliches Alpenvorland“) ist ein Kräuteranteil von mindestens 50% nachzuweisen.

8.5.2 Gesamtbilanz

Tabelle 2: Gesamtbilanz Ökopunkte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	- 6.635	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs	118.880	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	**112.245**	Ökopunkte

Gesamtbilanz		
BILANZ (Ausgleichsfläche Oberbodenauftrag)	87.500	Ökopunkte
BILANZ (Aufwertung innerhalb der externen Ausgleichsfläche A1 - Entsiegelung)	19.950	Ökopunkte
BILANZ (Aufwertung innerhalb der externen Ausgleichsfläche A2 - Waldumbau)	6.400	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Maßnahmen)	**113.850**	Ökopunkte
GESAMTBILANZ (Überschuss)	**1.605**	**Ökopunkte**

Folglich kann nach derzeitigem Planungsstand durch Kombination der geplanten Oberbodenauftragsfläche und der beiden externen Ausgleichsflächen A1 und A2 eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erreicht werden.

9 Flächenkennzahlen

Tabelle 9: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche in m² (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
Öffentliche Verkehrsflächen, davon • Straßenverkehrsfläche • Fuß- und Radweg	1.444 788 684	8,56
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	492	2,92
Private Grundstücksflächen, davon • Private Grünflächen	14.805 3.113	87,83
Gesamtfläche	16.856	100 %