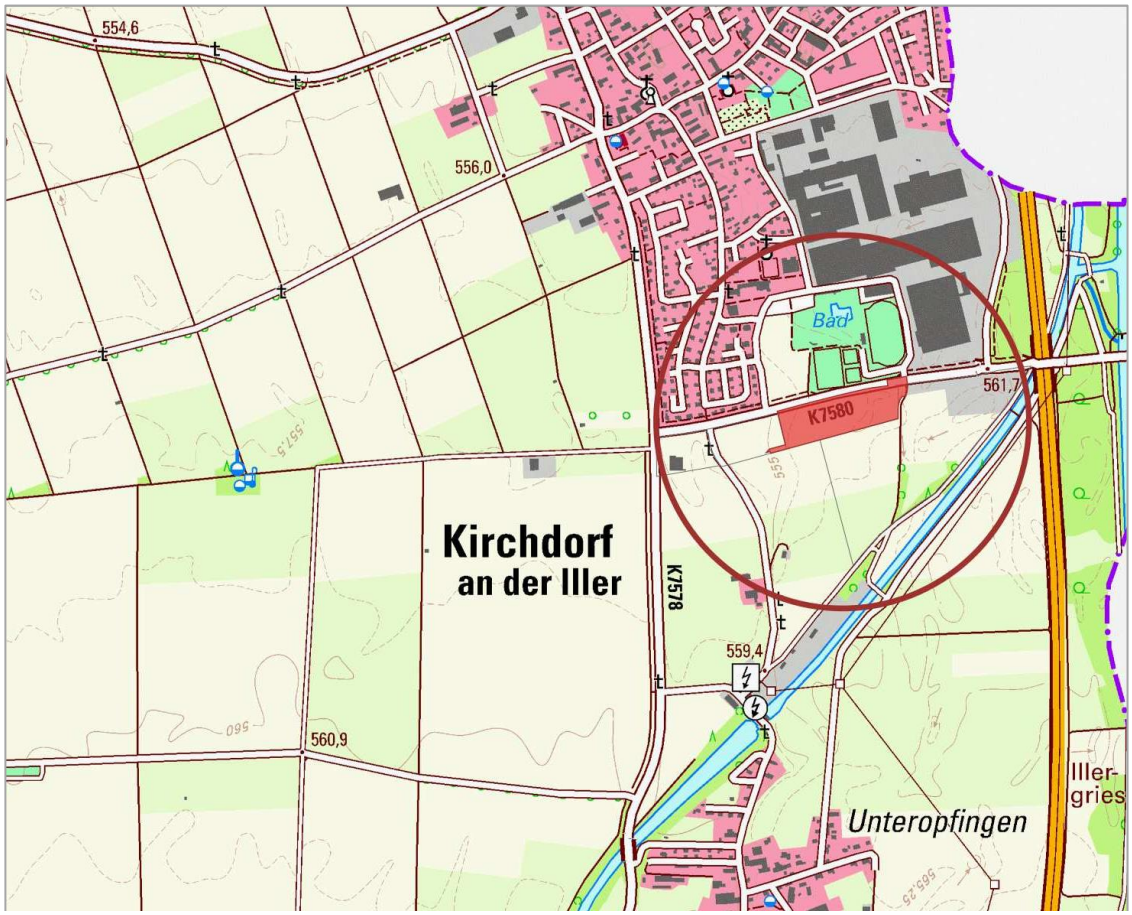
Gemeinde Kirchdorf a.d. Iller | Liebherr-Hydraulikbagger GmbH

Bebauungsplan mit Grünordnung "Liebherr Süd III"

Satzung und Begründung
Vorentwurf | Stand: 11.04.2023



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 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 "Liebherr Süd III"
Satzung und Begründung Vorentwurf | Stand: 11.04.2023

AUFTRAGGEBER

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

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

E-Mail: info@kirchdorf-iller.de
Web: www.kirchdorf-iller.de

Vertreten durch: Herr Rainer Langenbacher, Bürgermeister

Liebherr-Hydraulikbagger GmbH
Liebherrstraße 12
84457 Kirchdorf a.d. Iller

Telefon: 07354 80-8305
Telefax: 07354 80-8377

E.Mail: roland.berner@liebherr.com
Web: www.liebherr.com

Vertreten durch: Herr Roland Berner

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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

BEARBEITER

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

Memmingen, den .....

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, Baulinien und Baugrenzen**	**9**
2.4	**Verkehrsflächen**	**10**
2.5	**Grünflächen**	**11**
2.6	**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**	**12**
2.7	**Sonstige Festsetzungen**	**13**
3	**Nachrichtliche Übernahme**	**15**
4	**Hinweise und Empfehlungen**	**16**
B	**Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO)**	**21**
1	**Präambel**	**21**
2	**Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**	**23**
2.1	**Gebäude und Nebenanlage**	**23**
2.2	**Sonstige Bauvorschriften**	**23**
C	**Begründung**	**26**
1	**Anlass, Ziel und Zweck der Planung**	**26**
2	**Planungsrechtliche Voraussetzungen**	**27**
2.1	**Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)**	**27**
2.2	**Regionalplan Donau-Iller (PDI, 1987)**	**28**
2.3	**Flächennutzungsplan (FNP)**	**31**
3	**Das Plangebiet**	**31**
3.1	**Lage, Größe und Topographie**	**31**
3.2	**Aktuelle Nutzung**	**32**
3.3	**Baugrund**	**32**
3.4	**Altlasten**	**33**
3.5	**Wasserschutzgebiete**	**33**

3.6 Bau- und Bodendenkmäler 34
3.7 Erschließung 34
3.8 Immissionsschutz 34
4 Festsetzungskonzept 35
4.1 Art der baulichen Nutzung 35
4.2 Maß der baulichen Nutzung 36
4.3 Bauweise und Baugrenzen 37
4.4 Verkehrsflächen 37
4.5 Grünflächen 38
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 39
4.7 Örtliche Bauvorschriften 39
4.7.1 Gebäude und Nebenanlagen 39
4.7.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften 40
5 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes 40
6 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung 41
6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung 41
6.2 Artenschutz 43
6.3 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 44
6.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 46
6.5 Ausgleichsmaßnahmen 50
7 Planungsalternativen 50
8 Flächenkennzahlen 51

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahem 44
Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Bestand 47
Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Planung 47
Tabelle 4: Bilanz der Biotopbewertung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 47
Tabelle 5: Bewertung Boden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes – Bestand 48
Tabelle 6: Bewertung Boden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes – Planung 49
Tabelle 7: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 49
Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 49
Tabelle 9: Flächenkennzahlen Bebauungsplan 51

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt der Karte 3 "Raumnutzung - Landschaft und Erholung" des RPDI 29
Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte 30
Abbildung 3: Auszug Raumstrukturkarte 30
Abbildung 4: Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (o.M.) 31
Abbildung 5: Luftbildübersicht-Plangebiet (o.M) 32

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

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

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Liebherr Süd III“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurnummern 1912/1, 1913, 1936, 1936/1 und 1936/2 in der Gemarkung Kirchdorf a.d. Iller (siehe Planzeichnung) und hat eine Größe von ca. 3,32 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit Grünordnung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Ausfertigungsvermerk

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

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

_____
Bürgermeister Rainer Langenbacher

In-Kraft-Treten

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

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

_____
Bürgermeister Rainer Langenbacher

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Liebherr Süd III“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 400 m² aufweisen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,8

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

der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

– nicht vollflächig versiegelte Stellplätze

– Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO

– vollflächig versiegelte Zufahrten und Fahrgassen

(s. Planzeichnung)

DH = 16m

Dachhöhe; hier: max. 16,0 m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe zugleich der maximalen Dachhöhe. Diese wird am höchsten Punkt (i.d.R. Attika oder Dachhaut) des Gebäudes gemessen. Der untere Bezugspunkt ist die maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden (FOKmax).

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

ROK = +0,30m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

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

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

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Höhenbezugspunkt
zur Ermittlung der ROK

(s. Planzeichnung)

2.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

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.

(s. Planzeichnung)

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

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10 m²) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gemäß § 5 Abs. 6 LBO.

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

(s. Planzeichnung)

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

Innerhalb dieser Fläche sind folgende Vorhaben nicht zulässig:

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

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

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen

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

Nebenanlagen

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

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

2.4 Verkehrsflächen

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

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

(s. Planzeichnung)

Private Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

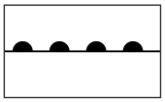
(s. Planzeichnung)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

(s. Planzeichnung)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

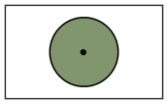
(s. Planzeichnung)

private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung mit Blühstreifen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

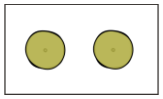
(s. Planzeichnung)



Bestandsbaum, zu erhalten
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

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

(s. Planzeichnung)



Straßenbegleitende Baumpflanzung, Regelmäßiger Abstand, Lage variabel
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

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

(s. Planzeichnung)

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

Ausgleichsfläche

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

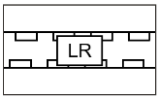
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Die Zusammenführung der beiden Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt zum gegenwärtigen Projektstand einen Gesamtbedarf von 301.165 Ökopunkten, der über externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen oder Oberbodenauftrag zu erbringen ist.
Es ist davon auszugehen, dass rd. 28.049 m² Oberboden im Plangebiet abgeschoben werden. Je nach räumlicher Lage der geplanten Oberbodenauftragsfläche und bestehender bodenkundlicher Voraussetzungen können 4 bzw. 7 Ökopunkte/m² generiert werden. Damit ergibt sich folgende Bandbreite der durch den geplanten Oberbodenauftrag generierten Ökopunkte:

28.049 m² Auftragsfläche x 4 Ökopunkte/m² = 112.196 Ökopunkte
28.049 m² Auftragsfläche x 7 Ökopunkte/m² = 196.343 Ökopunkte

Nach derzeitigem Projektstand sind noch keine Oberbodenauftragsflächen bekannt. Diese liegen bis spätestens zum Satzungsbeschluss - rechtlich gesichert und mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Biberach abgestimmt - vor. Die Fläche für den Oberbodenauftrag soll so gewählt werden, dass 7 ÖP für den Oberbodenauftrag angesetzt werden können.
Zum gegenwärtigen Projektstand liegt noch keine Ausgleichsfläche vor. Diese wird spätestens zum Satzungsbeschluss - rechtlich gesichert und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Biberach abgestimmt - vorliegen. Die Ausgleichfläche ist innerhalb desselben Naturraums auszuwählen.

2.7 Sonstige Festsetzungen



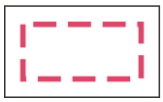
Leitungsrecht

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung von unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung

(s. Planzeichnung)



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

L_{EK} T

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

L_{EK} N

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

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} dB(A)/m²	
	tags	nachts
GE1	57	42
GE2	63	48

Ein Vorhaben, erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung

der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} <= L_{EK} – \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von ΔL_j erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.
Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.
Die anzuwendende DIN 45691:2006-12, ist bei der zuständigen Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme hinterlegt.
Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998. Deren Einhaltung ist zusammen mit den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen eines Bauvorhabens nachzuweisen.

Oberbodenabtrag

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Insektenschutz

Außenbeleuchtungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

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

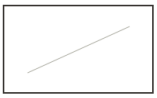
Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahme

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

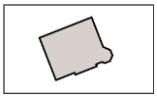
Rechtskräftiger Bebauungsplan „Fellheimer Straße Süd I“

In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Sondergebiet „Energiezentrale St. Leonhard“

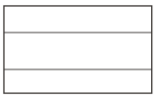


Flurgrenze, Bestand

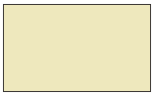
Flurnummer, Bestand



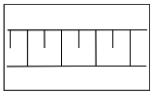
Gebäude, Bestand



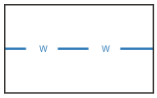
Straße, Bestand



Private Verkehrsflächen, Bestand



Böschung, Bestand

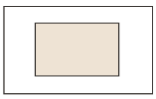


Wasserleitung, Bestand

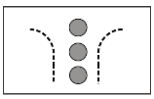
Abwasserleitung, Bestand

Elektroleitung, Bestand

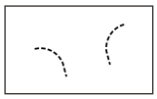
4 Hinweise und Empfehlungen



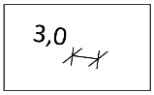
Gebäude, Planung



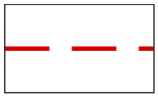
Fußweganschluss



mögliche Zufahrt

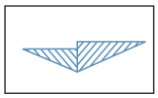


Bemaßung



Bauverbotszone

Elektroleitung, Bestand
Rückbau/Verlegung



Sichtdreieck

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

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

Eine Analyse des Baugrunds für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans in Form eines geotechnischen Gutachtens liegt vor: Geotechnischer Bericht zum Grundstückskauf der Liebherr Hydraulikbagger GmbH in 88457 Kirchdorf an der Iller, baugrund süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Stand vom 03.03.2022.
Bezüglich der Versickerungsfähigkeit der Böden nach DWA A – 138 (April 2005) wird festgestellt, dass sich die Tallehme (erfahrungsgemäß ist ein Durchlässigkeitswert von kf << 10-6 m/s anzusetzen) für eine Aufnahme von Niederschlagswasser im Sinne einer Versickerungsanlage nicht eignen. Die Durchlässigkeit der

Talkiese hängt von deren Feinkornanteilen ab. Sie sind letztlich als grenzwertig für die Versickerung anzusehen und die tatsächliche Sickerleistung müsste über einen In-situ-Sickerversuch ermittelt werden. Für die Aufnahme von anfallendem Niederschlagswasser geeignet sind dagegen die Schmelzwassersedimente. Diese sind im erkundenden Areal als ausreichend durchlässige Böden zu bewerten und werden im Ergebnis auch für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser empfohlen. Bzgl. der Gründungsempfehlungen wird auf das o.g. Gutachten verwiesen.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, 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 gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

Kellergeschosse und unterirdische Bauteile

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

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.

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.

PV-Pflicht

Auf die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung gem. § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

Starkregen

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

Ergänzende Hinweise

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

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

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

Plangenauigkeit

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

B SATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

1 Präambel

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

Räumlicher Geltungsbereich

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

Bestandteile der Satzungen

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

Rechtsgrundlagen

- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des 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.

Ausfertigungsvermerk

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

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

Bürgermeister Rainer Langenbacher

Inkrafttreten

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

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude und Nebenanlage

FD/PD

Zulässige Dachform: Flachdach/Pultdach (FD/PD)
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

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

DN=
0 - 18°

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

FD: 0-6°

PD: 7-18°

(s. Nutzungsschablone)

Dacheindeckung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

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

Fassadengestaltung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Fassadengestaltung sind in braunem bzw. grauen Farbton zulässig.

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

Solartechnische Anlagen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf den Dachflächen bzw. Fassaden sind zur Nutzung der Primärenergie zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen sind zu vermeiden.

2.2 Sonstige Bauvorschriften

Begrünungspflicht

gem. § 9 Abs. 1 LBO

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind

zu begrünen. Auf die gesetzliche Verpflichtung gem. § 9 Abs. 1 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird hingewiesen.

Einfriedungen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

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

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

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von 0,15m einzuhalten.

Geländemodellierung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

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.

Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

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

Stellplätze

gem. § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

Es gelten die landesrechtlichen Vorgaben gem. § 37 LBO in Verbindung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift.
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Werbeanlagen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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

Unzulässig sind:

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

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

Sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,32 ha und liegt auf den östlichen Teilflächen der Flurnummern 1912/1, 1913, 1936, 1936/1 und 1936/2. Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an das Testgelände der Liebherr Hydraulikbagger GmbH (1. Änderung Bebauungsplan „Liebherr Süd I und Liebherr Süd II“), das durch einen Zaun und einen bepflanzten Wall von dem geplanten Baugebiet abgeschirmt wird. In westlicher Richtung verlaufen die Flurstücke weiter und bilden das Baugebiet „Fellheimer Straße Süd I“. Der Norden des Geltungsbereichs wird durch die Fellheimer Straße (K 7580) abgegrenzt. Nordöstlich der Fellheimer Straße befindet sich das Stammwerk der Firma Liebherr Hydraulikbagger (Verwaltung/Produktion/Lagerflächen etc). Die Firma Liebherr beabsichtigt in den Betriebsstandort Kirchdorf/Oberopfingen in mehreren Etappen neu zu gliedern, um effiziente Raumnutzungen zu schaffen, Betriebsabläufe zu optimieren und den Standort somit den Erfordernissen einer modernen, nachhaltigen und zeitgemäßen Nutzung anzupassen.

Gegenwärtig wird das Plangebiet als Acker genutzt und soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Erweiterungsfläche der Liebherr Hydraulikbagger GmbH Raum für ein Verwaltungs- und Schulungsgebäude mit Pforte, eine Verlade- und Versandhalle sowie eine Aufstellfläche für Baumaschinen/Geräte schaffen. Die geplante bauliche Anordnung des Verwaltungsgebäudes mit Kundendienstschule dient als Schallschutz Richtung benachbarten Wohn- und Mischgebieten. Das dem gegenständlichen Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben der Fa. Liebherr ist in deren Gesamtentwicklung Ost begründet. So sollen erhöhte Verladekapazitäten geschaffen werden, um für die bereits im Süden des Gesamtstandorts produzierten Großgeräte einen optimierten Versandplatz zu generieren. Dies schafft an anderer Stelle neue Flächengewinne für Außenlager der Logistiksparte und verringert gleichzeitig den LkW-Verkehr im Ortskern und auf dem Werksgelände. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, in welchem die aktuellen Entwicklungsvorhaben der Firma Liebherr berücksichtigt sind und welcher maßgeblich zum Ziel hat, die betriebliche Entwicklung der nächsten Jahre baurechtlich -unter Berücksichtigung der kommunalen Belange - zu ermöglichen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB generell aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Da auf Flächennutzungsplanebene der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, ist im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Fortschreibung III - 4. Änderung FNP GVV Illertal) eine entsprechende Erweiterung der gewerblichen Baufläche vorgenommen worden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)

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

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

<u>2. Raumstruktur</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Regionalplan Donau-Iller (PDI, 1987)

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

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

Folgende Plansätze des RPDI sind für die gegenständliche Planung relevant:

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

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

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

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

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

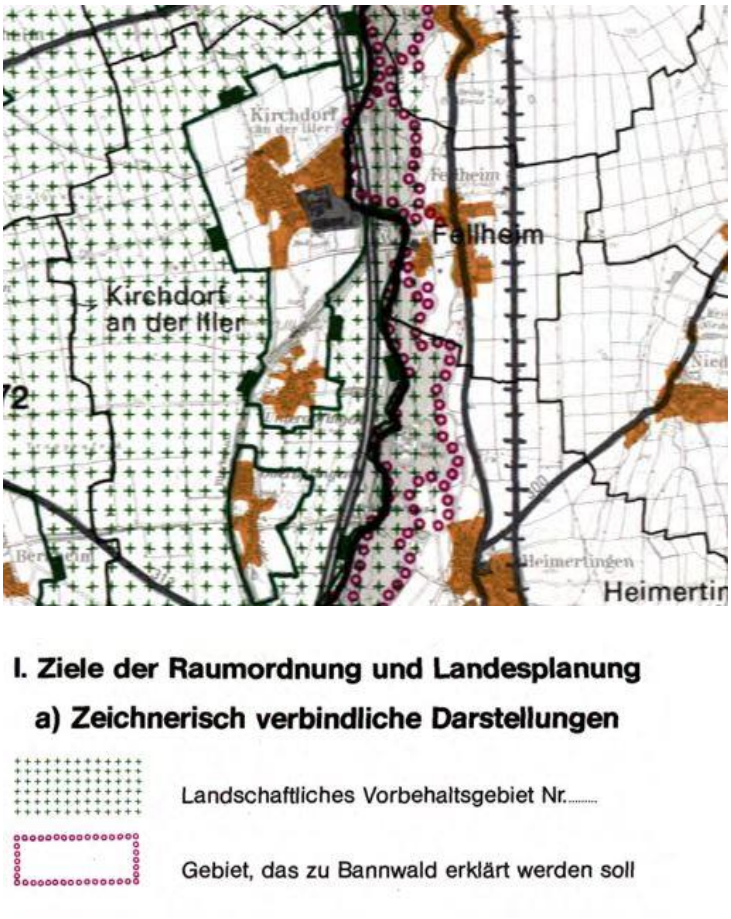


Abbildung 1: Ausschnitt der Karte 3 "Raumnutzung - Landschaft und Erholung" des RPDI

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

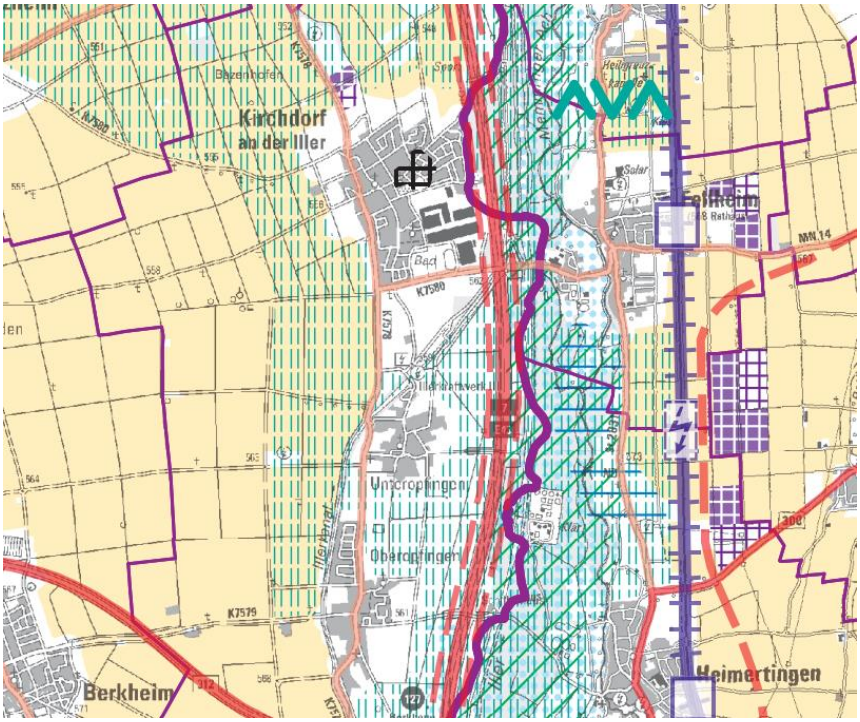


Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte

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

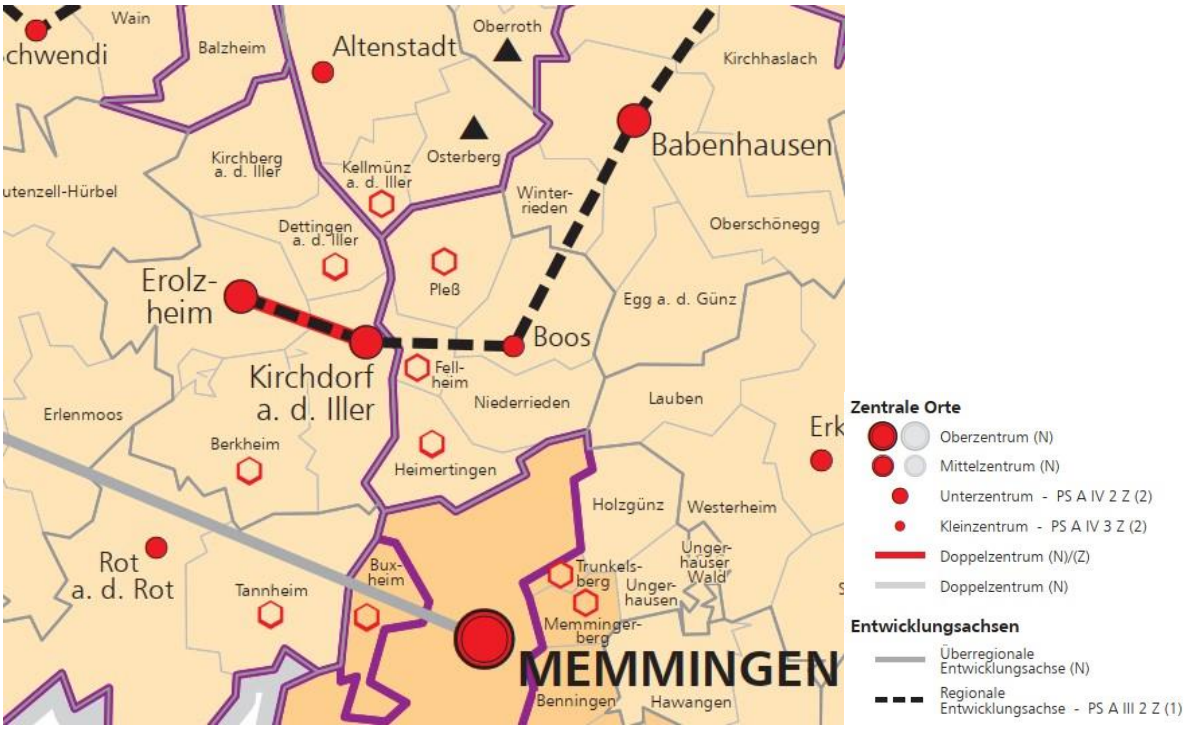


Abbildung 3: Auszug Raumstrukturkarte

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

In der Summe entspricht das geplante Vorhaben den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Illertal ist das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Westen an die geplante Mischbaufläche (Fortschreibung III – 3. Änderung FNP GVV Illertal), im Süden und Osten an bestehende gewerbliche Bauflächen und im Norden an ein als Sondergebiet Grün und Sondergebiet Sport dargestelltes Gebiet an. Von Süden kommend, verläuft eine 20 kV Freileitung im westlichen Teil des Planungsraums hindurch. Zudem befindet sich die Fläche außerhalb des LSG. Das FNP-Änderungsverfahren lief vorgezogen zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und wurde bereits genehmigt.

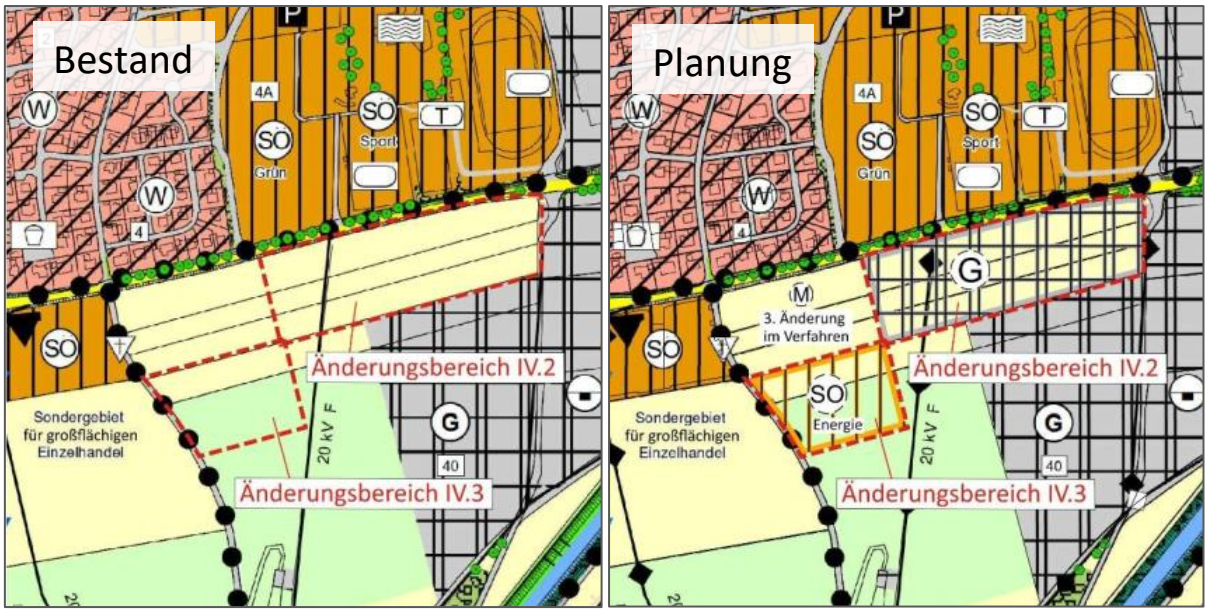


Abbildung 4: Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (o.M.)

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,32 ha und liegt auf den östlichen Teilflächen der Flurstücke 1912/1, 1913, 1936, 1936/1 und 1936/2.

Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an das Testgelände der Liebherr Hydraulikbagger GmbH (1. Änderung Bebauungsplan „Liebherr Süd I und Liebherr Süd II“), das durch einen Zaun und einen bepflanzten Wall von dem geplanten Baugebiet abgeschirmt wird. In westlicher Richtung verlaufen die Flurstücke weiter und bilden das Baugebiet „Fellheimer Straße Süd I“. Nördlich im Geltungsbereich befindet sich die Kreisstraße K 7580, nördlich anschließend liegen die derzeitigen Sondergebiete Grün und Sport. Südwestlich erstrecken sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Das Geländeniveau des Plangebietes ist eben und liegt auf etwa 555 m ü. NHN, wobei das Gelände leicht in westlicher Richtung sowie zur Fellheimer Straße hin ansteigt.

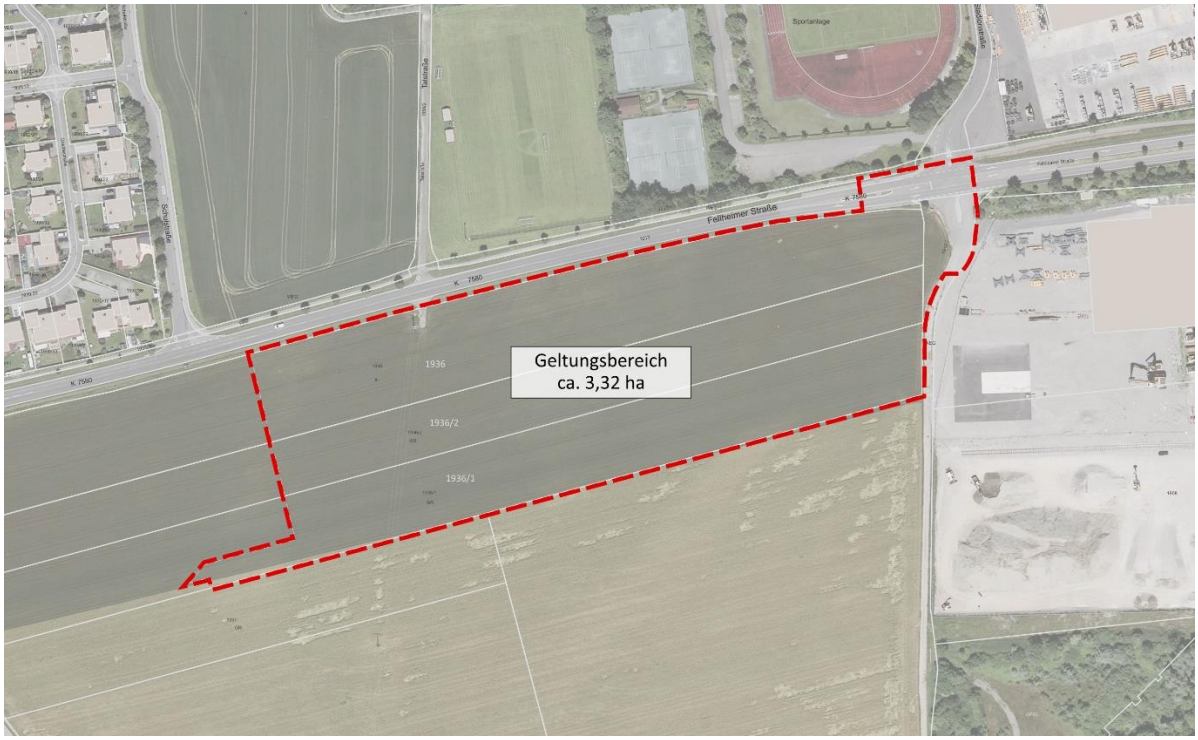


Abbildung 5: Luftbildübersicht-Plangebiet (o.M)

3.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig – mit Ausnahme des Straßenraumes und dessen Begleitflächen – als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Wie oben angeführt verläuft eine 20 kV-Freileitung im westlichen Teil des Planungsraums, die jedoch im Zuge des Vorhabens rückgebaut, verlegt und erdverkabelt wird.

3.3 Baugrund

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

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

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

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

3.4 Altlasten

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

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

3.5 Wasserschutzgebiete

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

3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird unter Ziffer 4 „Hinweise“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

3.7 Erschließung

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

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

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

3.8 Immissionsschutz

Um zu gewährleisten, dass durch die mit der geplanten Nutzung verbundenen anlage- und betriebsbedingte Emissionen keine Beeinträchtigungen der umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verursacht werden, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, welche durch die Firma em plan mit Datum 04/2023 erstellt wurde. Diese wurde als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage der DIN 18005 durchgeführt. Die genannte Norm verweist normativ auf einschlägige Richtlinien für die Berechnung der Schalleinwirkungen bei Anlagenlärm auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm.

Im Ergebnis der Untersuchung wird die Aufteilung auf zwei Teilflächen empfohlen, da sich in der Umgebung des Plangebiets schutzbedürftige Nutzungen befinden (Göthestraße 12, Immissionsort 2 im Mischgebiet, Immissionsort 3 im Sondergebiet). Hieraus ergibt sich ein Regelungsbedarf für die zulässigen Emissionen der Gewerbeflächen. Es wurden im Wesentlichen für das Plangebiet die höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente dimensioniert und festgesetzt. Für das Plangebiet werden im westlichen Teil im GE1 Emissionskontingente L_{EK} in Höhe von tagsüber 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) und im östlicheren Teil im GE 2 in Höhe von tagsüber 63 dB(A) und nachts 48 dB(A) festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass die Orientierungswerte der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im unmittelbar westlich angrenzenden Mischgebiet sowie in der Wohnbebauung nördlich der Kreisstraße 7580 (Fellheimer Straße) eingehalten werden.

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

4 Festsetzungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind folgende Nutzungen:

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

Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zugelassen. Um negative Agglomerationseffekte durch solche Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden und aufgrund des bestehenden Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, werden Betriebe des Einzelhandels ausgeschossen. Allerdings sind Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von max. 400 m² aufweisen von dieser Regelung ausgenommen, um lokalen Gewerbetreibenden die bestimmungsgemäße gewerbliche Nutzung ohne weitere Einschränkungen zu ermöglichen bzw. in diesem Fall der Firma Liebherr untergeordneten Verkauf, z.B. Von Ersatzteilen o.ä. am Standort zu ermöglichen. Weiterhin werden Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen oder deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen insbesondere im Nachtzeitraum – sind aufgrund der gewünschten Ausrichtung beim geplanten Gewerbegebiet sowie der negativen Einwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete städtebaulich unerwünscht. Des Weiteren werden im

Gewerbegebiet die Betriebe und Nutzungen, die ein hohes Störpotenzial oder Gefahrenpotenzial für die Umwelt verursachen, wie z.B. Tankstellen, ebenfalls ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Das bauliche Umfeld ist ganz im Westen der Fellheimer Straße vom Sondergebiet „Handelsflächen Kirchdorf Süd“ beeinflusst, wo Firsthöhen bis 16 m zulässig sind. Direkt westlich liegt das Mischgebiet „Fellheimer Straße Süd I“, worin Firsthöhen bis zu 14 m festgesetzt sind. Für das Plangebiet wurde die maximale Dachhöhe auf 16 m bzw. 18 m fixiert und bindet sich damit zwischen die westlich wie östlich befindlichen Nutzungen (max. zulässige Gebäudehöhe im östlich anschließenden Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Liebherr Süd II: 24 m) ein. Dadurch und durch die Ausweisung der Baufenster ist die optimale Ausnutzung der bebaubaren Flächen gewährleistet.

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

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

Durch ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung (z.B. Pflanzgebot) bzw. zum Umgang mit Niederschlagswasser (Versickerung über belebten Oberboden) wird gewährleistet, dass der Grad der

Vollversiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt wird und ein Teil der Flächen unbefestigt und durchgrünt wird.

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

4.3 Bauweise und Baugrenzen

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

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

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

4.4 Verkehrsflächen

Zur Anbindung des Plangebiets an den Bestand bzw. die im rechtskräftigen Bebauungsplan Mischgebiet „Fellheimer Straße Süd definierten Verkehrsflächen, deren Erschließung für den Herbst 2023 geplant ist, wurde der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans im Westen entsprechend angepasst. So wird hier die öffentliche Stichstraße mit Wendehammer auf der bislang als öffentliche Grünfläche vorgesehenen Fläche (BP „Fellheimer Straße Süd I“) für die Erschließung des Plangebiets von Westen herangezogen. Der Fuß- und Radweganschluss wird hier ebenfalls zum Betriebsgelände fortgeführt. Im Osten verlassen die Lastkraftwagen das Plangebiet über bestehende private Verkehrsflächen auf die Kreisstraße 7580 (Fellheimer Straße).

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

4.5 Grünflächen

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

Das grünordnerische Konzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

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

Das Plangebiet wird südwestlich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Der Bebauungsplan sieht deshalb für die Einbindung des Plangebietes in diesem Bereich eine Eingrünung in einer Tiefe von 5 m vor. Im Bereich der Kreisstraße K7580 ist einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Blühstreifen inkl. der Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen festgesetzt. Ebenso im Westen als Anschluss an die Eingrünung des benachbarten Mischgebiets schließt eine 5 m breite private Grünfläche an. Nachdem hier ein Leitungsrecht besteht, verbleibt ausschließlich die Nutzung als Blühwiese. Alle privaten Grünflächen sind mit durchgängiger Vegetationsdecke, in denen eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser zulässig ist, umzusetzen, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Im Zuge der weiteren Objektplanung Gebäude wird die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers voraussichtlich hin zum Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplans konkretisiert. Gegebenenfalls werden erweiterte Retentionsflächen oder die Prüfung der Möglichkeiten zur Ableitung erforderlich.

Des Weiteren ist geregelt, dass entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen sind. Die extensive Begrünung von Flachdächern auf Haupt- und Nebengebäude rundet die grünordnerischen Maßnahmen ab. Diese Festsetzungen bilden das Grundgerüst

der Gliederung und Eingrünung des Plangebietes. Die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen Straße, 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.

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

Neben den grünordnerischen Festsetzungen tragen weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei. So entsteht durch den Eingriff ein Bedarf von 301.165 Ökopunkten, der durch den Auftrag von Oberboden auf geeigneten Flächen sowie ein Ökokonto bzw. externe Ausgleichsflächen ausgeglichen werden muss. Nach derzeitigem Projektstand sind noch keine Oberbodenauftragsflächen bekannt, werden jedoch rechtlich gesichert und mit der zuständigen Behörde abgestimmt bis spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen. Gleiches gilt für die, nach dem nach Abzug der durch den Oberbodenauftrag generierten Ökopunkte, verbleibenden Ökopunkte, die wie beschrieben entweder über ein Ökokonto abgebucht oder über externe Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Daneben wurden Regelungen zu den erlaubten Zeiträumen des Oberbodenab- und -auftrags aufgenommen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

4.7.1 Gebäude und Nebenanlagen

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

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

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

4.7.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Zur Erhaltung des Ortsbildes werden Mauern und Gabionen als Einfriedungen ausgeschlossen, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden). Um Einschränkungen zu öffentlichen Straßen- und Wegekanten zu vermeiden sind Einfriedungen von der geplanten Grundstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 1,0 m abzurücken.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung unerwünschter dörflicher Blickbezüge, wurden Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen auf ein notwendiges Minimum begrenzt und gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden. Ebenfalls aus Gründen der Wahrung des Ortsbildes sind Fremdwerbungen unzulässig

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

5 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung, Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

Die Wasserversorgung ist über den Wasserzweckverband Illertalwasserversorgung Kirchdorf/Berkheim sichergestellt.

Oberflächenwasserversickerung:

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Hierfür sind neben die ausgewiesenen privaten Grünflächen, vor allem die mit Zweckbestimmung vorgesehen. Auf den Privatgrundstücken ist das Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Eine

flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen. Gemäß Baugrundgutachten ist eine flächenhafte Versickerung grundsätzlich möglich.

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

Abwasserentsorgung:

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

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

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

Stromversorgung:

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

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

6 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der weit überwiegende Anteil des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das bereits fertiggestellte Plangebiet „Liebherr Süd I“ im Osten, die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Liebherr Süd II“ im Süden, „Fellheimer Str. Süd I“ im Westen sowie der sich in

Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Energiezentrale St. Leonard“ im Südwesten, grenzen unmittelbar an. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße K 7580 (Fellheimer Straße) begrenzt, im Südwesten durch weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

Folglich liegt das gegenständliche Gewerbegebiet „Liebherr Süd III“ in unmittelbarer räumlicher Nähe zu bestehenden bzw. bereits überplanten Mischgebiets-, Sondergebiets-, Gewerbe- und Handelsflächen. Zudem befindet sich nordwestlich des Plangebietes das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Kirchdorf an der Iller und Freizeit- und Sporteinrichtungen mit dem Freibad Kirchdorf an der Iller, der Gaststätte Auszeit sowie einer Sportanlage mit Fußballstadion und Tennisplätzen.

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 (vgl. Abb. 4)

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

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Planungsgebietes liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Westlich in ca. 1 km Entfernung zum geplanten Vorhaben befindet sich das Wasserschutzgebiet „WSG Gesamt Illertal“ (WSG-Nr.-Amt 426145, Zone IIB sowie Teilflächen der Zone III und IIIA und Zone I und II bzw. IIA). Zudem besteht südöstlich des Plangebietes (in Bayern) in ca. 0,9 km Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet „Fellheim“ (Gebietskennzahl 2210792600100).

Biotopverbund

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

6.2 Artenschutz

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 drei 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.

<u>Konfliktvermeidende Maßnahmen</u>

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

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.

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.

6.3 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahem

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes. Lärm- Kontingentierung zur Wahrung der schutzbedürftigen Nutzungen
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung, Überbauung	Durch Pflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen, der Anlage einer Streuobstwiese und artenreicher Blühstreifen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen kann der durch das Planungsvorhaben verursachte Eingriff minimiert werden. 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.
Fläche und Boden	Abtrag und Boden-bzw. Flächenversiegelung	Reduzierung der Boden- / Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, z. B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		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. Festsetzung von Gründächern auf Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden (mind. 2/3 der Dachfläche)
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	Grundsätzlich wird die Entwässerung so geregelt, dass Schad- und Nährstoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer vermieden werden. Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers soweit zulässig (maßgebend ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) – bei einer flächenhaften Versickerung ist über dem MHGW eine Deckschicht / Schutzschicht von 1,00 m plus 0,30 m für die belebte Oberbodenschicht nachzuweisen). Beachtung der fachlichen Vorgaben der LU BW – Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsbereichen.
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (z. B. Pflanzgebot, Durchgrünung von Freiflächen etc.) als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Gehölze).
Landschaft	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen, Begrenzung des Maßes der

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		baulichen Nutzung, gestalterische Vorgaben an Gebäuden sowie Regulierungen von Werbeanlagen.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	Grundsätzlich gilt: Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Erst nach Freigabe durch die zuständige Denkmalschutzbehörde dürfen die Baumaßnahmen ausgeführt werden. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg).

6.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

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

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/ Umfang/ Anzahl	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
35.43	Sonstige Hochstaudenflur	345	m²	16	5.520
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	30.899	m²	4	123.596
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen	214	m²	17	3638
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1.233	m²	1	1.233
60.25	Grasweg	103	m²	6	618
60.50	Kleine Grünfläche	304	m²	4	1.216
45.30 b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (35.43)	8	Stk.		
	Winter-Linde *(Tilia cordata)*	60	cm	6	360
	Standortgerechte, gebietsheimische Bäume (2 Stk.)	50	cm	6	600
Summe Ökopunkte Bestand		**33.098**			**136.781**

Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Planung

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang/ Anzahl	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
60.10	Versiegelte Fläche (überbaubare Fläche * 0,8 (GRZ))	21.862	m²	1	21.862
60.23	Teilversiegelte Fläche (überbaubare Fläche * 0,2 (GRZ))	5.466	m²	2	10.932
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	2.134	m²	1	2.134
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	3.516	m²	13	45.708
45.40 b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41)	120	m²	13 + 4	2.040
45.30 b	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41)	28	Stk.		
	Winter-Linde *(Tilia cordata)*	60	cm	6	360
	Standortgerechte, gebietsheimische Bäume (27 Stk.)	50	cm	6	8.100
Summe Ökopunkte Planung		**33.098**	**m²**		**91.136**

Tabelle 4: Bilanz der Biotopbewertung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)

Bestand (Geltungsbereich):	136.781	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):	91.136	Ökopunkte
DIFFERENZ	**45.645**	**Ökopunkte**

Die Bilanz der Biotoptypenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein Defizit von 45.645 Ökopunkten verbleibt. Dies ist entsprechend auszugleichen. Durch die Aufwertungsplanungen innerhalb des Geltungsbereiches können 91.136 Ökopunkte generiert werden. Dies liegt u. a. an dem hauptsächlich geringwertigen Ausgangsbestand (Acker, bereits versiegelte Flächen) und der im Verhältnis ökologisch höherwertigen Ausgestaltung der Grünordnungsplanung (Anlage einer Streuobstwiese, Pflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Einzelbäumen und Anlage von artenreichen Blühstreifen). Die extensiven Wiesenflächen sind mit gebietsheimischem zertifizierten Regio-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 und ohne Düngung langfristig so zu nutzen, dass sich der angegebene Biotoptyp 33.41 entwickeln kann. Als frühester Schnittzeitpunkt ist der 15. Juni zu wählen. Falls erforderlich, kann im Bereich von Einfahrts-/Straßenmündungen zu Verkehrssicherungszwecken auch eine frühere Mahd durchgeführt werden. Im Zuge der Anlage der Streuobstbestände sollen 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 Gesamt-bewertung**	**Ökopunkte pro m²**	**Ökopunkte**
unversiegelt	12.611	m²	2-2-3	2,33	9,33	117.661
unversiegelt	18.738	m²	2-3-3	2,67	10,66	199.747
versiegelt	1.738	m²	0-0-0	9	0	0
versiegelt	11	m²	0-0-0	0	0	0
Summe	**33.098**					**317.408**

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

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	**Einheit**	**Bewertungsklasse Bodenfunktion (A-kiWas, Nat-Bod, FiPu)**	**Wertstufe Gesamt-bewertung**	**Ökopunkte pro m²**	**Ökopunkte**
Versiegelte Fläche (über-baubare Fläche * 0,8 (GRZ))	21.862	m²	0-0-0	0	0	0
Teilversiegelte Fläche (überbaubare Fläche * 0,2 (GRZ))	5.465	m²	1-1-1	1	4	21.860
unversiegelt (BEW = 1)	273	m²	1-1-1	1	4	1.092
unversiegelt (BEW = 2,33)	1.795	m²	2-2-3	2,33	9,33	16.747
unversiegelt (BEW = 2,67)	1.576	m²	2-3-3	2,67	10,66	16.800
versiegelt (BEW = 9,0)	1.459	m²	0-0-0	0	0	0
versiegelt (BEW = 2,67)	668	m²	0-0-0	0	0	0
SUMME	**33.098**	**m²**				**56.500**

Tabelle 7: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)		
Bestand (Geltungsbereich):	**317.408**	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):	**56.500**	Ökopunkte
DIFFERENZ	**260.908**	**Ökopunkte**

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **260.908 Ökopunkten** verbunden ist.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	**-45.645**	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	**-260.908**	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	**-306.553**	Ökopunkte

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt zum gegenwärtigen Projektstand einen Gesamtbedarf von **306.553** Ökopunkten, der über externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen und/oder Oberbodenauftrag zu erbringen ist.

6.5 Ausgleichsmaßnahmen

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

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Nach derzeitigem Projektstand ist davon auszugehen, dass rd. 27.995 m² 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. Damit ergibt sich folgende Bandbreite der durch den geplanten Oberbodenauftrag generierten Ökopunkte:

27.995 m² Auftragsfläche x 4 Ökopunkte/m² = 111.980 Ökopunkte

27.995 m² Auftragsfläche x 7 Ökopunkte/m² = 195.965 Ökopunkte

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.

Nach derzeitigem Projektstand sind noch keine Oberbodenauftragsflächen bekannt. Diese liegen bis spätestens zum Satzungsbeschluss - rechtlich gesichert und mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Biberach abgestimmt - vor. Aus der nachfolgenden Gebietskulisse soll die Fläche für den Oberbodenauftrag ausgewählt werden, so dass 7 ÖP für den Oberbodenauftrag angesetzt werden können.

7 Planungsalternativen

Im Rahmen der gegenständlichen verbindlichen Bauleitplanung drängen sich keine anderen städtebaulichen Alternativen auf, welche mit einem geringeren Eingriff für Natur und Landschaft verbunden wären. Für die Erschließung wurden die bereits vorhandenen, versiegelten Straßen und Wege herangezogen, um den Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren. Mittels Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen werden zudem die Eingriffe in Natur und Landschaft abgemildert. Bei den geplanten baulichen Anlagen handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, weshalb die Freifläche Richtung Westen als Standort gewählt wurde. Aktuell geplant ist der Bau von zwei Gebäuden sowie die Schaffung von befestigten Flächen zum Abstellen von Geräten. Neben der zentral im Plangebiet vorgesehenen Verladehalle zum Versand von Produkten soll im westlich gelegenen L-förmigen Verwaltungsgebäude zum Betrieb einer Kundendienstschule ein Teil als zweistöckige Halle konzipiert werden. Hier soll die Einfahrt mit Geräten zu Schulungs- und Vorführungszwecken möglich sein. Die geplante bauliche Anordnung des

Verwaltungsgebäudes mit Kundendienstschule dient als Schallschutz Richtung benachbarten Wohn- und Mischgebieten. Das dem gegenständlichen Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben der Fa. Liebherr ist in deren Gesamtentwicklung Ost begründet. So sollen erhöhte Verladekapazitäten geschaffen werden, um für die bereits im Süden des Gesamtstandorts produzierten Großgeräte einen optimierten Versandplatz zu generieren. Dies schafft an anderer Stelle neue Flächengewinne für Außenlager der Logistiksparte und verringert gleichzeitig den LkW-Verkehr im Ortskern und auf dem Werksgelände. Der Standort erweist sich zudem als günstig, da er im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Misch-, Sonder- und Gewerbegebiete situiert wird und sich an die bestehenden Betriebsflächen der Fa. Liebherr anschließt. Planungsalternativen, insbesondere solche mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft, drängen sich beim vorliegenden Projekt nicht auf.

8 Flächenkennzahlen

Tabelle 9: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche in m² (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
Öffentliche Verkehrsflächen, davon • Straßenverkehrsfläche • Fuß- und Radweg	1.233 1113 120	3,7
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	106	0,3
Private Grundstücksflächen, davon • Private Grünflächen	31.759 2.619	96,0
Gesamtfläche	33.098	100 %