# Gemeinde Kirchdorf a. d. Iller

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP) mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

## „Industriegebiet Oberopfingen“

## mit Grünordnung und örtlichen Bauvorschriften

## Textteil
**Planfassung**


LARS consult

**Gesellschaft für**

**Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,

Tel. 08331/4904-0, Fax 08331/4904-20

| | |
|---|---|
| **Vorhabens-träger:** | **Liebherr-Logistics GmbH**<br>Liebherrstraße 12, 88457 Kirchdorf a. d. Iller<br>Tel.: 07354 / 80-0<br>Fax.: 07354 / 80-7294<br>Email: info.lhb@*liebherr*.com |
| **Durchführung des Verfahrens** | **Gemeinde Kirchdorf a. d. Iller**<br>Bürgermeisteramt Kirchdorf a. d. Iller<br>Rathausstraße 11<br>88457 Kirchdorf a. d. Iller<br>Tel. (0 73 54) 9 33 2-0<br>Fax (0 73 54) 9 33 2-190<br>info@kirchdorf-iller.de<br>vertreten durch:<br>Herrn Bürgermeister Rainer Langenbacher |
| **Auftragnehmer und Verfasser:** | **LARS consult GmbH**<br>**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung**<br>Bahnhofstraße 20<br>87700 Memmingen<br>Tel. 08331 / 4904-0<br>Fax 08331 / 4904-20<br>E-Mail info@lars-consult.de<br>www.lars-consult.de<br>Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler<br>Dipl. Ing. (FH) Robert Geiß |
| **Gegenstand:** | Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan<br>„Industriegebiet Oberopfingen“ mit Grünordnung |
| **Datum:** | Memmingen, den 21.11.2012, redaktionell geändert 05.03.2013 |

# Inhaltsverzeichnis:

**A. Rechtsgrundlagen ..... 1**

**B. Satzung nach § 10 BAUGB ..... 2**

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB ..... 2**

**C. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO ..... 16**

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg ..... 16**

**D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ..... 19**

**E. Verfahrensvermerke ..... 23**

**F. Begründung ..... 25**

**1 Planungsrechtliche Voraussetzungen ..... 25**

**1.1 Anlass und Zielsetzung ..... 25**

**1.2 Übergeordnete Vorgaben ..... 27**

1.2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) ..... 27

1.2.2 Regionalplans Donau-Iller ..... 28

1.2.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ..... 42

1.2.4 Sonstige Vorgaben: ..... 42

**2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes ..... 43**

2.1 Lage und Größe ..... 43

2.2 Topographische und Hydrogeologische Verhältnisse ..... 44

2.3 Baugrund, Geologie ..... 45

2.4 Altlasten ..... 45

2.5 Ökologie ..... 46

2.6 Vorbelastungen / Immissionen ..... 46

**3 Planung ..... 46**

3.1 Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept ..... 46

3.2 Anlagenbeschreibung ..... 47

3.3 Flächenkennzahlen ..... 51

3.4 Festsetzungskonzept ..... 51

3.4.1 Art der Baulichen Nutzung ....51
3.4.2 Maß der Baulichen Nutzung ....53
3.4.3 Immissionsschutz ....56
3.5 Erschließungsmaßnahmen ....57
3.5.1 Verkehrsstechnische Erschließung ....57
3.5.2 Wasser/ Abwasser ....58
3.5.3 Stromversorgung ....59
3.5.4 Abfallentsorgung ....59
3.5.5 Fernmeldenetz ....59
3.6 Grünordnung/ Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ....59
3.6.1 Grünordnerische Maßnahmen ....59
3.6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ....61
3.6.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung ....63
3.6.4 Ausgleichsmaßnahmen ....63
3.6.5 Maßnahmen zum Artenschutz ....65
3.6.6 Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet ....67
3.6.7 Ökobilanz ....71

## Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Darstellung der betriebsbedingten Vorteile des Standortes 9 A ....38
Tab. 2: Flächenkennzahlen ....51
Tab. 3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ....61
Tab. 4: Übersicht der externen Ausgleichsflächen ....64
Tab. 5: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen Europäischen Vogelarten ....66
Tab. 6: Eingriffsbilanzierung Landschaftsschutzgebiet ....69
Tab. 7: Ausgleichsbilanzierung Landschaftsschutzgebiet ....70

## Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Auszug Standortbereich 7 - Ried zwischen Fellheim, Niederrieden und Osterberg ....33
Abbildung 2: Auszug Standortbereich 8–Dettingen, Erolzheim, Kirchdorf an der Iller ....35
Abbildung 3: Auszug Standortbereich 9 – südlich Kirchdorf an der Iller ....36
Abbildung 4: Übersichtslageplan, ohne Maßstab ....44
Abbildung 5: Lageplan Bauabschnitte, ohne Maßstab ....48

## Gesonderte Unterlagen:

a) Ausgleichsflächenplan Planfassung, 21.11.2012, zuletzt geändert 05.03.2013 im Maßstab 1:2500

b) Ausgleichsflächenplan Oberbodenandeckung Planfassung, 21.11.2012 im Maßstab 1:2500

c) Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerischer Teil) vom 28.02.2013 ohne Maßstab in DIN A3

d) Umweltbericht als gesonderte Fassung, 21.11.2012, zuletzt geändert 05.03.2013

e) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), 21.11.2012, zuletzt geändert 05.03.2013

f) Lärmschutzgutachten em-plan vom 06.03.2013.

# A. Rechtsgrundlagen

## I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.7.2011 I 1509.

## II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993. (BGBl. I S. 466).

## III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

## IV. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, bzw. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 46 und 73 geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73).

## V. Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), In Kraft seit 1. März 2010, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 6. Februar 2012 (BGBl. IS. 148).

## VI. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

In der Fassung vom 13. Dezember 2005, GBl. S. 745, zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816).

## VII. Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GemO)

In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2011 (GBl.S.793) und durch Art. 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68).

# B. Satzung nach § 10 BauGB

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

**1.1.**

GI

**Industriegebiet;**
**Zugelassen sind** nachfolgende Einrichtungen mit den dazugehörigen Nebenanlagen gemäß gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 BauNVO; Nr. 1.3.2 PlanzV.:

- Lagerhallen mit Hochregallager und Versand
- Produktions- und Montagehallen, z. B. für Hydraulikzylinder
- Verwaltungsgebäude, Kantine
- Stellplätze für LKW und PKW
- Lager – und Abstellflächen für Bagger, LKW und Maschinenteile
- Betriebstankstelle.

**Nicht zugelassen sind:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Die Abgrenzung des GI ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des VEP abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen im Osten.

### Maß der baulichen Nutzung

**1.2.**

GRZ = 0,8

**Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO; Nr. 2.5 PlanzV) als Höchstmaß, hier 0,8.

Die GRZ beträgt 0,8. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die im Bebauungsplan durch das Planzeichen 1.3.2 (GI-Abgrenzung) abgegrenzte Fläche maßgeblich.

**1.3.**

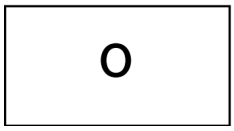
GH = 24,00 m

**Maximale Gebäudehöhe, hier 24,0 m;**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO) gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß, bezogen auf die

Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut.
Die Dachhöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut. Bei Satteldächern und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes.

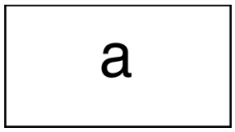
**Bauweise, Baugrenzen**

**1.4.**




**Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.3 PlanzV)

**1.5.**

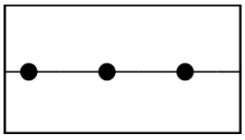



**Abweichende Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; Nr. 3.3 PlanzV)
Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude und Hallen mit einer Gebäudegesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

**1.6.**

**Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV)
Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind mit Ausnahme der Einfriedungen auf den randlichen privaten Grünflächen außerhalb der festgesetzten Kontingentierungsflächen nicht zulässig.

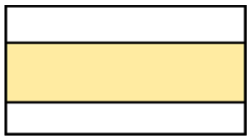
**1.7.**



**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 1 Abs.4 §16 Abs.5 BauNVO; Nr.15.14 PlanzV.

**Verkehrsanlagen**

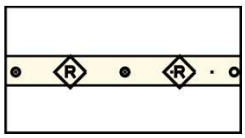
**1.8.**



**Öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; s. Planzeichnung).

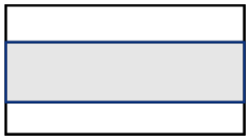
Haupterschließungswege und Einmündungsbereiche sind in Asphalt dauerhaft zu unterhalten.

**1.9.**



**Öffentlicher Rad- und Wirtschaftsweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; s. Planzeichnung).

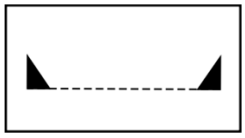
**1.10.**



**Private Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

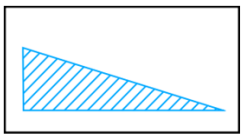
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, Beton, etc.)

**1.11.**



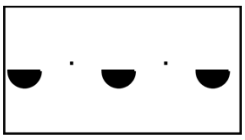
**Einfahrtsbereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; s. Planzeichnung).
Für das Grundstück ist nur eine Sammelein- bzw. Sammelausfahrt zulässig.

**1.12.**



**Sichtfelder** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV); Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

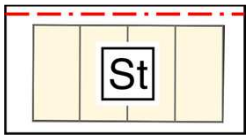
**1.13.**



**Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

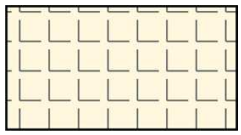
§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (siehe Planzeichnung);

**1.14.**




**Flächen für Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)
PKW-Stellplätze einschließlich der Fahrspuren sind in wasserdurchlässigem Belag (z.B. Sickerpflaster, Rasenpflaster) auszuführen.
Stellplätze sind generell gem. der Artenauswahl in Ziff. 1.23 und 1.25 mit Bäumen I. und II. Ordnung zu durchgrünen und mit Hecken einzupflanzen.

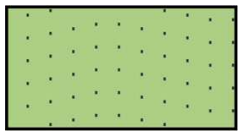
**1.15.**



**Parkplatzzufahrten in wasserdurchlässigen Belag (z.B. Sickerpflaster)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

**1.16.**

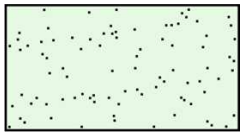


**Öffentliche Grünfläche und Verkehrsgrün**

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Nr.15 BauGB; Nr. 9 PlanzV; siehe Planzeichnung).

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers.

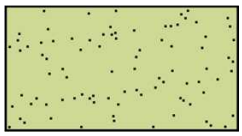
**1.17.**



**Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a; § 9 Abs. 1 Nr.11 und Nr.15 BauGB)

Die Freiflächen auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grundstücksflächen sind als Rasen- und Wiesenflächen anzulegen. Die mit Pflanzbindungen gekennzeichneten Flächen sind partiell mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

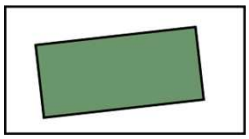
**1.18.**



**Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a; § 9 Abs. 1 Nr.11 und Nr.15 BauGB)

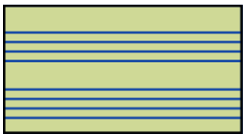
Entwicklung von artenreichen Mager- bzw. Extensivwiesen auf einer max. 20 cm starken Oberbodenauflage. Einsaat der Flächen mit regionaler Magerwiesenmischung mit Kräutern. Pflege: 1- 2 malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln zulässig. Die mit Pflanzbindungen gekennzeichneten Flächen sind partiell mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Ziff. 1.23 und 1.25).

**1.19.**



**Flachdachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den gekennzeichneten Gebäudeteilen ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Anteil von 70 % der gesamten horizontalen Dachfläche herzustellen.

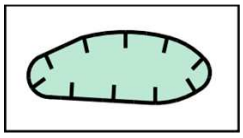
**1.20.**



**Oberflächenwasserversickerung / Retentionsbecken,** Lage variabel.

Innerhalb der Flächen (Wiesenmulden und Retentionsbecken) ist nach den anerkannten Regeln und Vorschriften (§74, Abs.3 LBO, §45b Abs.3 (WassR) eine Versickerung von Oberflächenwasser zulässig.
Entwicklung von extensiven Wiesen auf wechselfeuchten Standorten mit 1-2 maliger Mahd pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes.

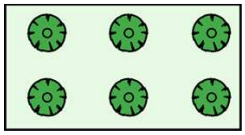
**1.21.**



**Herstellung von wechselfeuchten Mulden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Lage variabel;

mit wasserundurchlässiger Lehmabdichtung.
Die Herstellung der ephemeren Gewässer ist vor bzw. gleichzeitig mit dem Eingriff durchzuführen.

**1.22.**



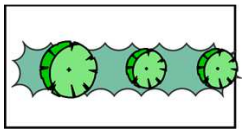
**Anpflanzung einer Streuobstwiese** (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV, siehe Planzeichnung)

mit lokal bedeutsamen Kern- und Steinobstsorten in Hochstammqualität.

Entwicklung von extensiven Wiesen mit 1- 2 maliger Mahd pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes

Die Mindestgröße bei Pflanzung beträgt H STU 14/16 cm Stammumfang.

**1.23.**



**Anpflanzung von Gehölzflächen und Baumhecken auf privater Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Nr.15 BauGB; Nr. 9 PlanzV; siehe Planzeichnung).

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten, randlichen Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist unter Beachtung der Hinweise in Ziff. 2.7 zulässig.

Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten Arten aus nachfolgender Pflanzenauswahl bevorzugt zu verwenden:

**Bäume I. Ordnung:**
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Fagus sylvatica, Rot-Buche
Fraxinus excelsior, Esche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Salix alba, Silberweide
Tilia cordata, Winter-Linde
Tilia platyphyllos, Sommer-Linde

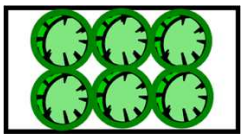
**Bäume II. Ordnung:**
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

**Obstbaumhochstämme:**
Kern- und Steinobstsorten

**Sträucher:**
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rosa canina, Hundsrose
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16/18
Mindestqualität Sträucher: Verpfl. Sträucher 2xv, Höhe 60-100 cm.

**1.24.**



**Anpflanzung von Solitärbaumreihen und Baumplätze auf privater Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Nr.15 BauGB; Nr. 9 PlanzV; siehe Planzeichnung).

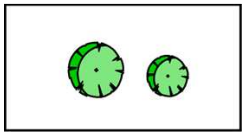
Aufbau von Baumreihen und Baumplätzen zur Eingrünung der Hallen und Gebäude sowie Entwicklung von übergeordneten inneren Grünzügen.

Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten Arten aus nachfolgender Pflanzenauswahl zu verwenden (siehe auch Eintrag in Planzeichnung):

**Bäume I. Ordnung:**
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Populus nigra ‘Italica‘, Säulen-Pappel
Populus tremula ‘Erecta‘, Säulen-Espe
Tilia europaea ‘Pallida‘, Kaiser-Linde
Quercus robur, Stiel-Eiche

Mindestqualität: Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18/20

**1.25.**



**Sonstige Einzelbaumpflanzung auf privater Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV, siehe Planzeichnung)

Variabler Standort innerhalb der Grünflächen.

Es sind ausschließlich Gehölze aus nachfolgender Pflanzenauswahl zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior, Esche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Tilia cordata, Winter-Linde
Tilia platyphyllos, Sommer-Linde
Pinus nigra, Schwarz-Kiefer
Pinus nigra austriaca
Larix decidua, Lärche

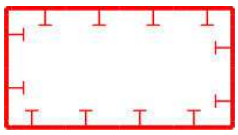
Bäume II. Ordnung:
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche

Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus torminalis, Elsbeere
Taxus baccata, Eibe
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘

<u>Obstbaumhochstämme:</u>
Kern- und Steinobstsorten

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume, Bäume I. Ordnung, bzw. Obstbaumhochstämme beträgt 16/18 cm Stammumfang.

**1.26.**



**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1a BauGB, Nr. 13.1 PlanzV)

Insgesamt sind für den Bebauungsplan „Industriegebiet Oberopfingen“ Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen mit einer anrechenbaren Ökopunktezahl von insgesamt 4.381.447 ÖP nachzuweisen. In Abstimmung mit dem Amt für Bauen und Naturschutz am Landratsamt Biberach werden die nachfolgenden Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet:

**A1:** Fl.-Nr. 200, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 2,9 ha.

**A2:** Fl.-Nr. 1344, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 8,3 ha.

**A3:** Fl.-Nr. 1334 und 1336, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 2,8 ha.

**A4:** Fl.-Nr. 1238, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 3,9 ha..

**A5:** Fl.-Nr. 1384, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 0,2 ha.

**A6:** Fl.-Nr. 1820, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 5,5 ha.

**A7:** Fl.-Nr. 385 Gemarkung Oberopfingen, Gesamtfläche ca. 2,0 ha.

**A8:** Fl.-Nr. 396 und TF 398, Gemarkung Oberopfingen, Gesamtfläche ca. 4,9 ha.

**A10:** Fl.-Nr. 496, Gemarkung Oberopfingen, Gesamtfläche ca. 6,8 ha

**A11:** Fl.-Nr.518, Gemarkung Oberopfingen, Gesamtfläche ca. 4,2 ha

**A12:** Fl.-Nr. 393, Gemarkung Oberopfingen, Gesamtfläche ca. 2,0 ha

**A13:** Fl.-Nr.136 und 139/7, Gemarkung Oberopfingen, Gesamtfläche ca. 6,4 ha

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Ziff. 3.6.4 (Kurzbeschreibung) sowie im Umweltbericht Kapitel 4.3.2 im Detail erläutert. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat in enger Abstimmung mit dem Amt für Bauen und Naturschutz am Landratsamt Biberach zu erfolgen.

Ebenso sind die Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen (V), vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und das Monitoring in den nachfolgenden Ziff. 1.27 und Ziff. 1.28 der Satzung zu beachten.

**1.27. Maßnahmen des Artenschutzes (V)**

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

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ergebnisse der gesonderten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist zu beachten. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Festlegungen:

- **V1:** Keine Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit der vorkommenden Vogelarten (März bis Ende August). Eine Baufeldfreimachung in dieser Zeit kann ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn die Fläche vorher durch einen Ornithologen auf das Vorkommen von Bodenbrütern überprüft wurde und durch geeignete Maßnahmen nach Weisung der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet ist, dass eine Beeinträchtigung der geschützten Vogelarten ausscheidet.

**1.28. Maßnahmen des Artenschutzes (CEF)**

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der

kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ergebnisse der gesonderten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind zu beachten. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Festlegungen:

- **CEF1:** Für den Kiebitz sind Feuchtmulden anzulegen die zeitweise im Jahr mit Wasser gefüllt sind, dies wäre durch ein Abtragen des Bodens bis auf Grundwasserniveau oder eine Verdichtung der Mulde mit Lehm möglich. Größere Mulden sind mit einer unterschiedlichen Mächtigkeit (innerer Bereich 60cm, äußerer Bereich 30cm) zu verdichten. Dies hat zur Folge, dass im inneren Bereich länger Wasser steht und im Außenbereich sich eher schlammige Bereiche entwickeln, was den Anforderungen des Kiebitz entgegen kommt. Die fortschreitende Vegetation an diesen Mulden ist ab Mitte Juni, sofern die Mulden relativ trocken sind, zu mähen um einer Verlandung entgegen zu wirken.
- **CEF2:** Um die Feuchtmulden sind Magerwiesenflächen zu schaffen in denen wenig Vegetation hoch kommt. Diese Flächen benötigt der Kiebitz als Lebensraum, um über die flache Landschaft früh Fressfeinde entdecken zu können. Die Flächen sind einmal im Jahr durch vorzugsweise Beweidung oder Mahd zu bewirtschaften, um der fortlaufenden Sukzession entgegen zu wirken.
- **CEF3:** Durch das Anlegen von Extensiv-Wiesen werden den Kiebitz weitere Lebensräume geboten. Auf diesen Wiesenbereichen ist auf die Verwendung von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sowie mineralische und organische Düngemittel zu verzichten, um eine natürliche schadstofffreie Vegetation zu erhalten. Der Pflegeplan der Fläche muss eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mahdgutes beinhalten, der erste Schnitt darf nicht vor Mitte Juni stattfinden und muss

abschnittsweise bzw. streifenweise geschehen. Vorzugsweise wird eine extensive Beweidung der Fläche mit angepassten Rinderrassen (keine Schafbeweidung) empfohlen, dessen Intensität sollte während der Brutzeit bis zum 15 Juni bei 1,5 GVE/ha liegen und kann danach auf bis zu 3 GVE/ha erhöht werden.

- **CEF4:** Für die Wachteln und Feldlerchen sind extensive Wiesen mit einer späten streifenweisen Mahd (nicht vor Anfang Juli) anzulegen. Die Mahd ist jeweils aus der Fläche abzufahren. Diese Flächen dürfen nicht mit mineralischen oder organischen Düngemittel noch mit Pestizide, Fungizide und Herbizide bearbeitet werden.
- **CEF5:** Für Wachteln sind des Weiteren Brachstreifen anzulegen, die alle zwei Jahre im Juli gemäht werden, um der fortlaufende Sukzession entgegenzuwirken.
- **CEF6:** Um eine sichtbare Abgrenzung zu den benachbarten Feldern zu erhalten sind stellenweise Magerwiesenflächen am Rand zu der Nachbarfläche zu schaffen. Auch Brachstreifen im Ausgleichsflächenrandbereich erfüllen diesen Zweck.
- **CEF7:** Um Störungen in der Ausgleichsfläche, die durch angrenzende Wege oder Straßen entstehen können, zu minimieren, ist eine 1,50 Meter hohe Verwallung parallel dazu aufzuschütten. Diese Verwallung ist als Lebensraum für Wachteln mit einer Hochstaudensaat zu begrünen. Um auf der Verwallung die Vegetation zurück zudrängen ist dieser mit einer flachen Steigung zu modellieren.

<u>Monitoring:</u>

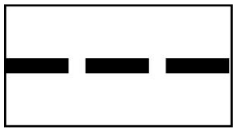
Für die Umsetzung der Maßnahme ist eine ökologische Baubegleitung notwendig. Um die Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) dokumentieren und ggfs. Änderungen umsetzen zu können ist bis zum Bruterfolg jährlich ein Monitoring durchzuführen. Wird dieser Erfolg 3-mal ununterbrochen nachgewiesen, ist es ausreichend, im Intervall von 3 Jahren nochmals

das Kiebitzvorkommen zu prüfen. Auf Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde ist dieses Monitoring ggfs. um weitere Jahre zu verlängern.“

Im Zuge des Monitorings sind mindestens 6 Begehungen im Jahr von März bis Ende August durchzuführen. Jeweils nach der sechsten Begehung im Jahr ist ein Bericht mit den Ergebnissen zu erstellen um die Entwicklung der Fläche nachvollziehbar darzustellen. Wird in der Zeit des Monitorings keine Ansiedelung der Zielarten in den Ausgleichsflächen festgestellt, muss das Monitoring verlängert werden und Anpassungen im Pflegeplan vorgenommen werden.

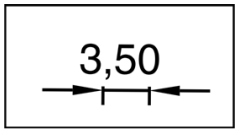
## Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

**1.29.**



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13 PlanzV) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Kirchdorf a. d. Iller „Industriegebiet Oberopfingen“

**1.30.**




**Maßzahlen** (siehe Planzeichnung); hier 3,50 m.

**1.31.** **Immissionsschutz**

**Festgelegtes Emissionskontingent innerhalb der Kontingentierungsflächen TF1 und TF2; hier 54 dB(A)/ m² tags und 50 dB(A)/m² nachts.**

Das Gebiet wird in zwei Teilflächen (TF) gegliedert.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 -22.00 h) noch nachts (22.00 – 6.00 h) nicht überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)/ m²

| *Teilfläche* | *Fläche in ha* | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
|---|---|---|---|
| *TF 1* | *17,2* | *54* | *50* |
| *TF 2* | *10,8* | *54* | *49* |

Die Grenzen der Teilflächen ergeben sich aus der Planzeichung zum Bebauungsplan. Die Emissionskontingente gelten für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans.

Anwendung im Genehmigungsverfahren:

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt im baurechtlichen oder immissions-schutzrechtlichen 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

$$L_{r,j} <= L_{EK,i} - \Delta L_{i,j} \text{ (dB) (1)}$$

erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Rechenvorschriften nach DIN 45691, Abschnitt 4.5 in Verbindung mit Gleichung (1) auf diesen Teil der Teilfläche anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen, oder Teile von Teilflächen, oder eine Kombination aus einer oder mehreren Teilflächen und Teilen von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (1):

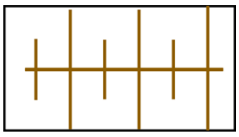
$$L_{r,j} <= 10 \lg \sum 10^{0,1 (L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})} \text{ (dB) (2)}$$

wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation). Die Summation wird ausdrücklich zugelassen und gilt sowohl für die Erstgenehmigung von Betrieben und Anlagen, als auch für alle Arten von Änderungs- und Erweiterungsgenehmigungen von Betrieben und Anlagen.

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 Gemeinde Kirchdorf / Iller zur Einsichtnahme hinterlegt.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998, sowie die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989.

**1.32.**



**Lärm- und Sichtschutzwall**

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdwall ist als Lärm- und Sichtschutzwall mit einer Mindesthöhe von 3,5 m und einer Maximalhöhe von 5,0 m über dem Bestandsgelände herzustellen und gem. Ziff. 1.23 zu bepflanzen.

# C. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg

**2.1. Abstandsflächen**

Für die **Abstandsflächen** von Gebäuden gilt § 5 LBO.

**2.2.**

DN = 0° - 25°

**Dachneigung:** Maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in Grad als Mindest- und Höchstmaß (§ 74 Abs. 1 LBO).

**2.3.**

SD / FD / PD / vPD

**Zulässige Dachformen:** (§ 74 Abs. 1 LBO).

Für das geplante Gebäude ist ein Satteldach, Flachdach, Pultdach und versetztes Pultdach zulässig.
Flachdächer sind als Gründächer herzustellen

**2.4. Bedachung**

Als Dachdeckung sind nichtreflektierende Blechdächer, oder gleichwertige Materialien und Dachbegrünungen zulässig (§ 74 Abs.1 LBO).
Für nicht begrünte Dachflächen sind nach Möglichkeit metallische Werkstoffe zu verwenden, die mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sind.
(§ 74 Abs. 3 LBO).
Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zugelassen. Dabei ist sicherzustellen dass Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straße ausgeschlossen sind.

**2.5. Fassadengestaltung**

Bei den Produktions- und Lagerhallen ab einer Wandfläche von 400 m² (abzüglich bewegliche Tore und Fenster) sind aus visuell-optischen Gründen die Fassaden durch Farbgebung bzw. sonstige Strukturelemente zu gliedern. Stark reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.

**2.6. Bodenschutz, Bodenmodellierung**

Bodenmodellierungen sind aufgrund der spezifischen Betriebsnutzung zulässig.
Dauerhafte Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.
Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.
Die Modellierung eines mindestens 3,5 m und max. 5,0 m über Bestandsgelände hohen Erdwalles im Randbereich der privaten Grünflächen ist zulässig.
Die allgemeinen Bestimmungen und Hinweise zum Schutz, zur Lagerung und zur Wiederverwendung des Oberbodens sind zu beachten.

**2.7. Bodenversiegelung, Oberflächenwasser- und Regenwasserbewirtschaftung**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
PKW-Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden.
Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln und Vorschriften (§74, Abs.3 LBO, §45b Abs.3 WassR) zulässig.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund über die belebte Bodenzone oder über Retentionsbecken zu versickern. Eine Notentlastung ist über den Flurgraben entlang dem Illerkanal zulässig.
Für Oberflächenwasser aus gewerblichen Flächen, kann je nach Art der Belastung, eine Vorbehandlung notwendig werden.

**2.8. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild des Grundstückes und der baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der Umgebung nicht zusätzlich negativ beeinträchtigen (§ 74 Abs. 1 LBO). Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen sind nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, Lichtkegel oder Laserkegel zu Werbezwecken sind ebenfalls nicht zugelassen. Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig. Die verwendeten Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit auf der L 300 und der B 312 nicht beeinträchtigen (§ 74 Abs. 1 LBO).

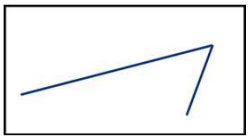
**2.9. Einfriedungen und Stützmauern**

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel - § 74 Abs.3 LBO). Einfriedungen zu Nachbargrundstücken haben gem. § 11 Abs.1 NachbarrechtsG einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 0,5 m einzuhalten.

# D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**1.** **Freiflächen-gestaltungsplan, Bepflanzungsplan**

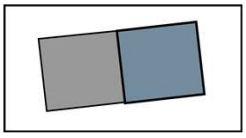
Im Genehmigungsverfahren ist ein kombinierter Freiflächengestaltungsplan und Bepflanzungsplan beizufügen. Dieser Plan ist erforderlich, da die Gestaltung des Baugebietes von erheblicher Bedeutung für die Gesamtqualität des Landschaftsbildes ist.
Die Plangestaltung soll den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen.
Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planzeichnung) sind zu berücksichtigen.

**2.** 

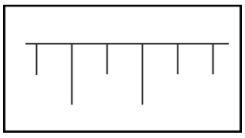
Bestehende **Grundstücksgrenzen**

**3.**

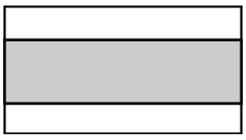

Bestehende **Flurstücksnummern**

**4.** 

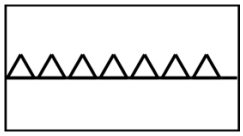
Geplante **Gebäude**

**5.** 

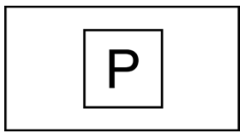
Bestehende **Böschungen**

**6.** 

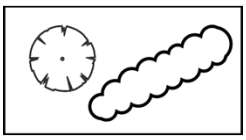
Bestehende **Straßen und Wege im Außenbereich**

**7.** 

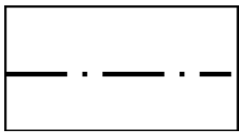
**Anbauverbotszone (15m) bzw. Anbaubeschränkungszone (20m)**

**8.** 

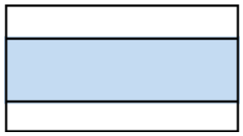

**Parkplatz** Bestand

**9.** 

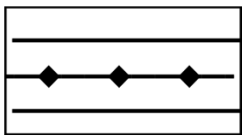
Bestehende **Einzelbäume und Gehölze**

**10.** 

**Wasserleitung (NW 100)** Bestand

**11.** 

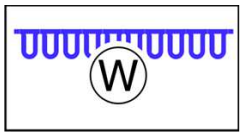
**Illerkanal** Bestand

**12.** 

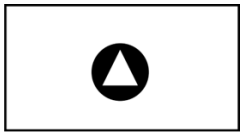
**Elektrofreileitung** Bestand **20 kV F, 110 kV F mit Schutzbereich**

**13.**

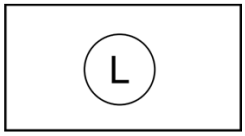
**Wasserschongebiet gem. FNP**

**14.** 

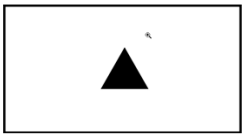

**Wasserschutzgebiet gem. FNP**
**Zone W III A2**

**15.** 

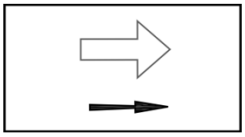
**Altlastenverdachtsfläche gem. FNP**

**16.** 

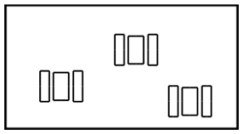

**Landschaftsschutzgebiet gem. FNP**
**„Iller – Rottal“**

**17.** 

**Betriebszufahrt**

**18.** 

**Fahrtrichtung** geplant

**19.** 

**Sitzgruppen**

**20.** **Plangenauigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen 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.

## 21. Ergänzende Hinweise

Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.
Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

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 vor.

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

Bei der Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtkörper zu verwenden.

Bei der Bepflanzung des Plangebietes ist die Verwendung von Pflanzenmaterial aus gebietsheimischer Nachzucht bevorzugt zu verwenden.

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, insbesondere das Ausbringen von Gülle, Flüssigmist, Pflanzenschutzmitteln oder Ähnlichem sind uneingeschränkt zu dulden.

## 22. Fassadengestaltung

Fassadenbegrünungen sind wünschenswert.

Bei der Verwendung großflächiger Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag entsprechende Gläser zu verwenden, in denen UV-reflektierende Strukturen eingearbeitet sind, die von Vögeln als Hindernis erkannt werden können, was letztendlich zu einer wesentlichen Reduzierung der Tötungsrate in der Avifauna führen wird.

Die Anbringung von entsprechenden Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermäuse ist in der weiteren Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

# E. Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.06.2012. Der Gemeinderatsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt Nr. 26/2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchdorf a. d. Iller, den _____

.....
(Rainer Langenbacher, Bürgermeister)

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und vorzeitige Beteiligung der Behörden**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und vorzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 26.07.2012 bis 26.08.2012 statt. Zusätzlich wurde am 25.07.2012 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine öffentliche Informationsveranstaltung im Rathaus Kirchdorf a. d. Iller durchgeführt.

Kirchdorf a. d. Iller, den _____

.....
(Rainer Langenbacher, Bürgermeister)

**3. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2012 bis 25.01.2013 mit Billigungsbeschluss vom 21.11.2012 über die Entwurfsfassung vom 21.11.2012 statt.

Kirchdorf a. d. Iller, den _____

.....
(Rainer Langenbacher, Bürgermeister)

**4. Beteiligung der Behörden**

Für die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 11.12.2012 innerhalb der der Frist bis 25.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kirchdorf a. d. Iller, den _____

.....
(Rainer Langenbacher, Bürgermeister)

**5. Satzungsbeschluss**

Der Beschluss über die Satzungen nach § 10 BauGB und §74 LBO erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.03.2013 über die Fassung vom 21.11.2012, redaktionell geändert am 05.03.2013.

Kirchdorf a. d. Iller, den _____

.....
(Rainer Langenbacher, Bürgermeister)

**6. Ausfertigungsvermerk**

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Beschlusses über die Satzungen überein.

Kirchdorf a. d. Iller, den _____

.....
(Rainer Langenbacher, Bürgermeister)

**7. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Erlass des Landratsamtes Biberach vom ……. über die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und örtliche Bauvorschriften „Industriegebiet Oberopfingen“ wurde am …… öffentlich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Kirchdorf a. d. Iller, den _____

(Rainer Langenbacher, Bürgermeister)

Dieser Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig.
Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.

# F. Begründung

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Anlass und Zielsetzung

Am Standort ist der Bau eines Logistikzentrums mit Verwaltungsgebäude für die dafür neu gegründete Fa. Liebherr-Logistics GmbH geplant. Zusätzlich soll die konzernweit tätige Fa. Liebherr-IT Service GmbH mit derzeitigem Sitz in Kirchdorf a. d. Iller an diesen Standort umgesiedelt werden.

Neben dem Logistikbereich und der IT Gesellschaft plant die Fa. Liebherr Hydraulikbagger GmbH mit Sitz in Kirchdorf a. d. Iller eine Auslagerung seiner Hydraulikzylinderendmontagefläche um die vorhandenen Betriebskapazitäten im Hydraulikzylinderbereich innerhalb des bestehenden Werkes in Kirchdorf a. d. Iller auszubauen.

Dazu ist die Verlagerung der Hydraulikzylinderendmontage mit einer Montagehalle (ca. 20.000 m²) vorgesehen. Die geplante Verlagerung der Hydraulikzylinderendmontageflächen schafft für das Stammwerk in Kirchdorf a. d. Iller eine dringend notwendige Entwicklungsperspektive für die der Montage vorgelagerte Hydraulikzylinderteilfertigung. Die räumliche Nähe dieser beiden Teilbereiche ist zwingend notwendig.

Für das zentrale Ersatzteillager inklusive der dazugehörigen Verwaltung, der IT-Gesellschaft und der Hydraulikzylinderendmontage werden in der Endausbaustufe ca. 750 Arbeitsplätze an dem neuen Standort entstehen. Das gesamte Investitionsvolumen für alle Ausbaustufen beträgt weit über 100 Mio. Euro und umfasst eine Hallenfläche von insgesamt ca. 160.000 m² sowie Verwaltungsgebäude mit ca. 3.500 m² Grundfläche.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Logistikzentrums der Firma Liebherr am Standort Kirchdorf a. d. Iller bei Oberopfingen geschaffen werden. Der Standort weist einen direkten Anschluss an die B 312 mit unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt E43 zur BAB 7auf.

Das Vorhaben ist Teil eines weltweiten Konzepts der Fa. Liebherr und soll in der Endstufe zum zentralen Kontinentallager Europas, also zum logistischen Zentrum der weltweiten Ersatzteilversorgung der Fa. Liebherr ausgebaut werden. Die hierfür benötigte Grundstücksgröße beträgt ca. 37 ha.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des VEP entwickelt, dieser wird dann durch Satzungsbeschluss in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet zusätzlich die Flächen, die nicht im Eigentum des Vorhabensträgers sind, die aber zu einer fachgerechten Erschließung und Einbindung des Grundstückes in die Landschaft erforderlich sind. Im Gegensatz zum VEP enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch die öffentlichen Flächen FlNr. 514/1 mit einer Grundstücksgröße von ca. 8085 m², das zur Vergrößerung der Abstandsflächen des Baukörpers zu den südlichen Grundstücken und zur besseren Einbindung vorgesehen ist sowie das öffentliche Flurstück 514/2 mit einer Größe von ca. 1212 m², dass ebenfalls zur Optimierung der Einbindung des Vorhabens im südöstlichen Bereich dienen soll.

Des Weiteren enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan zusätzlich zu den Vorgaben des VEP all die Festsetzungen, die zu einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung, zur Einhaltung der entsprechenden rechtlichen Vorgaben und zu einer geringstmöglichen Belastung der Schutzgüter führen.

Der VEP beinhaltet damit nur die privaten Grundstücksflächen mit den Flurnummern 514, 515, 516, 517 sowie 515/1mit einer Teilfläche von ca. 35,87 ha sowie die östlich angrenzende öffentlichen Flächen (FlNr. TF 508) inkl. der L 300 (FlNr. TF 507) mit einer Gesamtgröße von ca. 0,48 ha. Diese öffentlichen Flächen wurden in den VEP einbezogen, da sie für eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugrundstücks erforderlich sind.

Der VEP liegt als Anlage dem Durchführungsvertrag bei. Im Durchführungsvertrag sind alle notwendigen Punkte zu einer ordnungsgemäßen und rechtlich abgesicherten Umsetzung des Vorhabens zur Erschließung hinsichtlich der erforderlichen Straßenbaumaßnahmen, der Ver- und Entsorgung des Grundstücks, den Ausgleichsmaßnahmen, dem Lärm- und Sichtschutzwall sowie den Bauabschnitten geregelt.

<u>Standortentscheidung:</u>

Die Nähe des geplanten Logistikzentrums zum Betriebsstandort Kirchdorf a. d. Iller stellt für das Vorhaben ein zentrales Standortkriterium dar. Dies begründet sich neben weiteren Punkten vor allem durch die Schlüsselkomponente „Hydraulikzylinder“. Die Hydraulikzylinder unterliegen einem hohen Verschleiß und sind deshalb eines der am stärksten nachgefragten Ersatzteile. Um auf die

Nachfrage möglichst schnell reagieren zu können und somit einen zufriedenen Kundenstamm zu sichern, ist die Nähe zum Fertigungsstandort Kirchdorf a. d. Iller unabdingbar. Ein weiteres für den Erfolg des Vorhabens entscheidendes Standortkriterium ist eine unmittelbare, möglichst ortsdurchfahrtfreie Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Unter diesen und weiteren Vorgaben hat der Regionalverband Donau Iller eine regionale Standortuntersuchung für die Region Donau – Iller vorgenommen mit dem Ergebnis, dass der gegenständliche Standort mit ca. 37 ha südlich von Oberopfingen im Gemeindegebiet von Kirchdorf a. d. Iller die beste Eignung aufweist, da dieser Standort alle Rahmenbedingungen für die Ansiedlung des Logistikzentrums optimal erfüllt und außerdem die Eingriffe in den Schutzgütern als vertretbar gewertet werden können (vgl auch Ziff. 1.2.2).

## 1.2 Übergeordnete Vorgaben

### 1.2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Im LEP (2002), Plansatz 2.4.3.2 G heißt es: „Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen (…) zu verbessern.“

Im LEP (2002), Plansatz 3.3.1 G heißt es: „Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.“

Plansatz 3.3.3 G besagt: „(…) Dazu ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung, insbesondere im Ländlichen Raum, das Netz der Technologie- und Gründerzentren bedarfsgerecht auszubauen.“

Plansatz 3.3.5 G ergänzt: „Die Bedarfsanalyse und die Festlegung der Standortmerkmale sollten in regionaler Zusammenarbeit aller berührter Stellen und Organisationen, insbesondere der Wirtschaft, erfolgen, um der zu erwartenden Nachfrage optimal entsprechen zu können.“

### 1.2.2 Regionalplans Donau-Iller

Im Regionalplan Donau-Iller mit letzter verbindlicher Änderung vom Dezember 2009, liegen für das vorgesehene Plangebiet keine speziellen raumplanerischen Aussagen vor. Das Planungsgebiet liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse der BAB 7 Ulm-Memmingen im Bereich des Unterzentrums Kirchdorf a. d. Iller. Eines der wesentlichen allgemeinen Zielvorgaben im überfachlichen Teil des Regionalplans ist es, den ländlichen Raum u. a. durch die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu sichern und zu stärken. Das Planungsgebiet liegt gemäß der Raumstrukturkarte im Randbereich zu diesem ländlichen Raum. Grundsätzlich soll eine möglichst günstige Arbeitsplatzentwicklung in der Region angestrebt werden (B IV 1.1.).

Dabei soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden (B II 1.1).

<u>Anbindungsgebot/ Zersiedelungsverbot</u>

Das Vorhaben widerspricht dem Ziel B II 1.4 des Regionalplans Donau-Iller, wonach eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden soll. Mit dem Zersiedlungsverbot verfolgt der Regionalplan das Ziel die Funktionsfähigkeit von Freiräumen zu sichern. Der vom Vorhaben direkt betroffene Freiraum ist allerdings weder im Landesentwicklungsplan, noch im Regionalplan als überregional bzw. regional bedeutsam ausgewiesen.

Der Gemeinderat von Kirchdorf a. d. Iller hat deshalb am 19.10.2010 den Beschluss gefasst, beim damals zuständigen Wirtschaftsministerium ein Zielabweichungsverfahren zu beantragen.

Die Alternativenprüfung wurde vom Regionalverband Donau – Iller in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen, dem Landratsamt Biberach und der Gemeinde Kirchdorf an der Iller durchgeführt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse der Alternativenprüfung bzw. des Zielabweichungsverfahrens zusammenfassend wiedergeben:

Der Suchraum wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen auf die Abgrenzung der Region Donau – Iller beschränkt.

Dies ist v.a. betriebsbedingt zu begründen, da der Raum die „höchste Dichte an Liebherr Produktionsgesellschaften im globalen Fertigungsverbund aufweist.

Ein Standort in dieser Region hat somit direkten Einfluss auf eine schnelle und wirtschaftliche Reaktionszeit für Lieferungen von eigengefertigten Ersatzteilen aus den Produktionswerken über das Logistikzentrum zum Kunden.

Eine von einem führenden Logistikdienstleister durchgeführte Gravitätsanalyse der Ersatzteil-Warenströme ergab, dass diese Region als idealer Standort für ein Logistikzentrum in Frage kommt.“ (Liebherr, 2011)

Des Weiteren ist die „überregionale Anbindung an weitere Liebherr Fertigungsstandorte wie z.B. das Liebeherr Werk Nenzing GmbH und die Liebherr Elektronik GmbH in Lindau sowie die Anbindung an die Schweiz nach Bulle zur Liebherr Machines Bulle S.A. nur durch die BAB 7 und die BAB 96 optimal gegeben“. (Liebherr, 2011)

Aus diesen Gründen wurden innerhalb der Region Donau – Iller nur die Bereiche entlang eines Korridors von 5 km bis 10 km entlang der Autobahnen A 96 oder A 7 untersucht.

Neben diesen betrieblichen Aspekten der Fa. Liebherr basiert die Auswahl der Kriterien auf landes- und regionalplanerischen Vorgaben, sowie weiterer sektoraler Fachplanungen. Die herangezogenen Kriterien lassen sich wie folgt kategorisieren:

**Betriebsspezifische Eignungskriterien**

- Grundstücksgröße mind. 35 ha
- Topographie max. 1% Gefälle
- Korridor entlang von Autobahnen A 96 oder A7 von 5 km bis maximal 10 km

**Raumwirksame Ausschlusskriterien**

- Direkte Betroffenheit FFH/SPA-Gebiet
- Betroffenheit Biosphärengebiet/Naturpark
- Direkte Betroffenheit NSG
- Direkte Betroffenheit gesetzlich geschützte Biotope und flächenhafte Naturdenkmäler
- Direkte Betroffenheit Gewässerschutz und Wasserschutzgebietszonen I und II

- Direkte Betroffenheit ATKIS – Ortslage
- Direkte Betroffenheit Wohngebiete (und Mischgebiete) sowie Puffer von 500 m um diese Flächen

**Betriebsspezifische Abwägungskriterien**

- Nähe zum Werk Kirchdorf an der Iller
- Nähe Flughafen
- Nähe Autobahnanschluss

**Raumrelevante Abwägungskriterien**

- Regionaler Grünzug
- Grünzäsur
- Rohstoffsicherung
- Windenergie
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Bedeutender Landschaftsraum
- Landschaftsschutzgebiet
- Gewerbeschwerpunkt
- FNP/BP
- Klima (Kaltluft)
- Natur/Landschaftselemente
- Mensch: Naherholung
- Denkmalschutz
- Land- und Forstwirtschaft
- Siedlungsstruktur

In einer GIS-gestützten Raumanalyse wurden die betriebspezifischen Eignungskriterien mit den raumwirksamen Ausschlusskriterien verschnitten. Daraus ergaben sich 19 potentielle Standortbereiche, die in einem weiteren Schritt nochmals auf raumrelevante und betriebsspezifische Abwägungskriterien untersucht wurden.

Eine genaue Beschreibung der 19 Standortbereiche kann der Anlage zum Zielabweichungsverfahren „Regionale Standortsuche für ein neues Logistikzentrum der Firma Liebherr“ des Regionalverbandes Donau Iller entnommen werden.

Zweite Abschichtung – betrieblicher Kontext

Am 08.06.2011 fand eine Besprechung im Landratsamt Biberach statt in der der Regionalverband Donau Iller die 19 Standortalternativen vorstellte und diese mit Vertretern des Regierungspräsidiums, des Landratsamtes Biberach, der Gemeinde Kirchdorf an der Iller, der Fa. Liebherr und LARS consult GmbH ausführlicher diskutierte.

Um eine weitere Abschichtung vorzunehmen, wurden weitere im betrieblichen Kontext besonders relevante Standortkriterien herangezogen. Dem Kriterium „Nähe zum Betriebsstandort Kirchdorf an der Iller“ kam hierbei eine zentrale Rolle zu.

Dies begründet die Fa. Liebherr folgendermaßen:

**Schlüsselkomponente Hydraulikzylinder**

Im geplanten Zentrallager werden auch Liebherr Komponenten eingelagert. Hier müssen ganz besonders die im Produktionswerk in Kirchdorf an der Iller hergestellten Hydraulikzylinder hervorgehoben werden.

Diese Komponenten sind strategische Schlüsselkomponenten der Fa. Liebherr für ihr Baumaschinengeschäft und nehmen über 16% Umsatzanteil ein. Die Komponente Hydraulikzylinder ist aufgrund des Einsatzes in einer Baumaschine äußerst Service- und Wartungsintensiv und erfordert für die optimale Betreuung der Kunden eine schnelle Reaktionszeit. Diese schnelle Reaktionszeit ist ausschließlich durch die Nähe zum Fertigungsstandort für Hydraulikzylindereinzelteile in Kirchdorf an der Iller gegeben und ermöglicht somit eine kurzfristigere Lieferzeit der unterschiedlichsten Varianten durch einen schnellen Herstellungsprozess. Zur Entlastung des Werkes in Kirchdorf an der Iller ist eine Teilauslagerung der Endmontage der Hydraulikzylinder auf ca. 10 ha Fläche innerhalb der 37 ha des geplanten Vorhabensgebietes vorgesehen. Die geplante Verlagerung der Hydraulikzylinderendmontageflächen schafft für das Stammwerk in Kirchdorf an der Iller die dringend notwendige Entwicklungsperspektive für die der Montage vorgelagerte Hydraulikzylinderfertigung. Diese verbleibt damit im bestehenden Werk.

**Produktionswerk**

Das Ersatzteilgeschäft ist zukünftig klar getrennt von der Produktion. Dennoch ist eine gegenseitige Zusammenarbeit bei Unter- bzw. Überdeckung für die Auslieferqualität, Ausliefergeschwindigkeit und somit die Wettbewerbsfähigkeit auch

für die Zukunft weiterhin enorm wichtig. Durch die geplante Verlagerung der Hydraulikzylinderendmontage an den Standort in Oberopfingen wird aufgrund der Zulieferung der im Produktionswerk in Kirchdorf an der Iller hergestellten Hydraulikzylindereinzelteile eine kalkulierbare montagesynchrone Anlieferung gewährleistet.

**Zentrale IT Gesellschaft**

Die weltweite Vernetzung sämtlicher Service- und Ersatzteildienstleistungen der bestehenden Lager- und Vertriebsgesellschaften an das Ersatzteillager und deren Kontrollorgane erfordern sowohl technologisch als auch organisatorisch eine direkte Anbindung an die Zentrale IT Gesellschaft. Die Zentrale IT Gesellschaft wiederum benötigt unbedingt die Nähe zu einem großen Produktionswerk, um praxisnahe Prozess- sowie Systementwicklungen in enger Zusammenarbeit mit den Fachbereichen zu entwickeln und zu betreiben.

**Anlauf- und Dienstleistungsunterstützung**

Die geographische Nähe zwischen dem Standort des geplanten Logistikzentrums zum Werk in Kirchdorf an der Iller bringt für die mitgenutzten Unterstützungsprozesse wie z.B. Finanzbuchhaltung und Personalwesen den notwendigen Rahmen. Die Nähe der beiden Standorte unterstützt im vollen Umfang die Möglichkeiten einer Anlaufunterstützung durch das Werk in Kirchdorf an der Iller. Die Nutzung der Küche bzw. deren Dienstleistung und weiterer sozialer Leistungen des Werkes Kirchdorf an der Iller stehen den Mitarbeitern weiterhin zur Verfügung.

**Mitarbeiterbindung**

Die räumliche Nähe zum Standort Kirchdorf an der Iller ermöglicht den kompletten örtlichen Übergang des bisherigen Lagerstammpersonals, der Mitarbeiter der IT-Gesellschaft sowie der Hydraulikzylinderendmontage ohne soziale und finanzielle Belastungen durch Umzug oder wesentliche Veränderung der Entfernung zum Arbeitsplatz. Das mit dem Umzug der Geschäftseinheiten verbundene Abwanderungsrisiko der Mitarbeiter ist durch die Nähe des zukünftigen Standortes zum heutigen Standort auf ein Minimum reduziert.

**Anschluss an überregionale Verkehrsnetze**

Neben dem Kriterium „Nähe zum Betriebsstandort“ ist für die Fa. Liebherr die ortsdurchfahrtfreie Nähe des neuen Standortes zu einem Autobahnanschluss sowie die Nähe eines Flughafens unabdingbar.

Kurzbeschreibung der im betrieblichen Kontext machbaren Alternativen

Unter den dargestellten Gesichtspunkten sind die aus der regionalen Standortuntersuchung hervorgegangenen 19 Standortbereiche nochmals detailliert untersucht und diskutiert worden.

Des Weiteren wurde das Kriterium Grundwassermindestabstand von 3 m hinzugezogen.

Hieraus resultierten drei potentielle Standortbereiche die alle Kriterien erfüllten. Unter Berücksichtigung weiterer raumrelevanter Abwägungskriterien wie Planungsrecht – Natur- und Landschaftsschutz sowie Grundwasserstand kristallisierten sich innerhalb der drei Bereiche je zwei bis vier Standortalternativen als im betrieblichen Kontext machbare Alternativen heraus.

Detaillierte Beschreibungen der Alternativen sind dem Anhang zum Zielabweichungsverfahren beigefügten Dokument des Regionalverbandes Donau – Iller zu entnehmen.

Nachfolgend werden diese Standorte zusammenfassend erläutert und dargestellt. Anschließend erfolgt ein Vergleich der letztendlich empfohlenen Alternativstandorte.

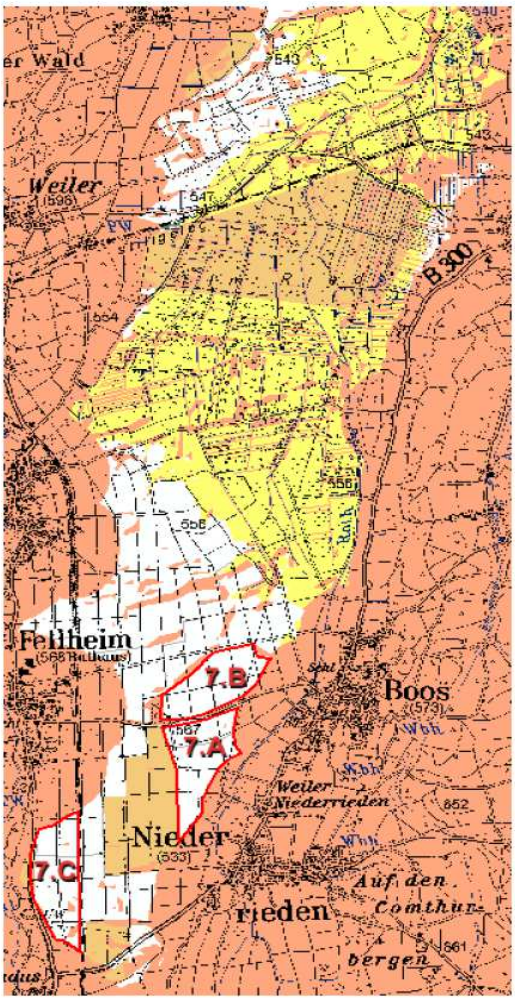



Abbildung 1: Auszug Standortbereich 7 - Ried zwischen Fellheim, Niederrieden und Osterberg

Standortbereich 7: Ried zwischen Fellheim, Niederrieden und Osterberg

Nach Berücksichtigung der Ausschluss-kriterien sowie der raumrelevanten Abwägungskriterien verbleiben innerhalb des Standortortbereiches 7 drei potentiell geeignete Standorte:

Der Standort 7 A besitzt eine Fläche von 58 ha und liegt direkt südlich der Kreisstraße MN 14 zwischen den Orten

Fellheim und Boos. Gegeben durch die Lage in einer weithin einsehbaren Ebene, die agrarisch strukturiert ist, gestaltet sich die grünplanerische Einbindung des Vorhabens in die Landschaft schwierig. Vor allem von den östlich gelegenen Hanglagen ergeben sich weite Einblicke auf den Bereich.

Die Realisierung des Vorhabens könnte zudem das Entstehen einer bandartigen Siedlungsentwicklung zwischen den Orten Boos und Fellheim begründen. Der Betriebsstandort Kirchdorf an der Iller befindet sich in 3,4 km Entfernung. Die verkehrliche Anbindung zwischen dem potentiellen Standort und dem Mutterwerk in Kirchdorf an der Iller ist nicht ohne Ortsdurchfahrten von Fellheim möglich.

Die nächsten Autobahnauffahrten befinden sich in 8,8 km (Dettingen) und 9,4 km (Berkheim) Entfernung. Beide Auffahrten sind von dieser Standortalternative nur mit Ortsdurchfahrten erreichbar. Wird die Auffahrt bei Dettingen als Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz genutzt, muss die Ortslage Kirchdorf an der Iller auf 1,8 km durchfahren werden. Wählt man die Auffahrt bei Berkheim, sind die Ortslagen Heimertingen und Fellheim vom Durchgangsschwerverkehr betroffen.

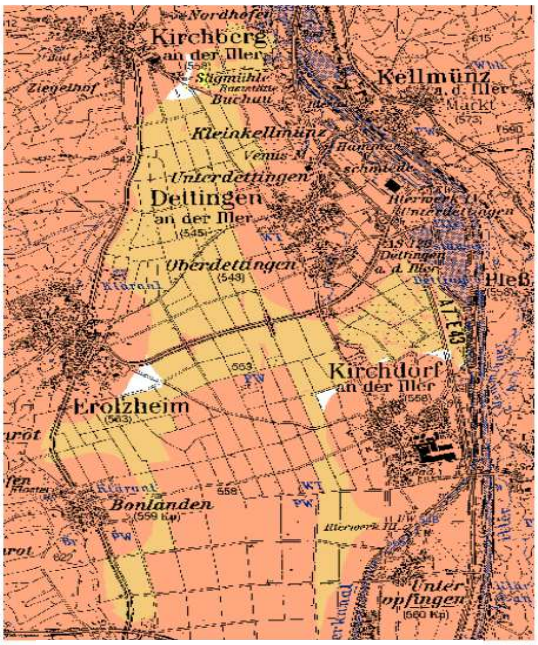
Der Standort 7 B weist dieselben Grundzüge mit den entsprechenden Nachteilen wie der Standort 7A auf.

Am Standort 7 C ist als geringfügig günstiger hervorzuheben, da die Auswirkungen auf das Landschaftsbild weniger stark ausgeprägt sind als bei den beiden anderen Alternativen. Dies begründet sich mit der Randlage in der Ebene und der Nähe eines an der Iller gelegenen Waldbestandes. Aber auch der Standort 7 C wäre als komplett neuer Siedlungsansatz zu werten mit der Gefahr, eine bandartige Siedlungsentwicklung zwischen Fellheim und Heimertingen zu begünstigen.

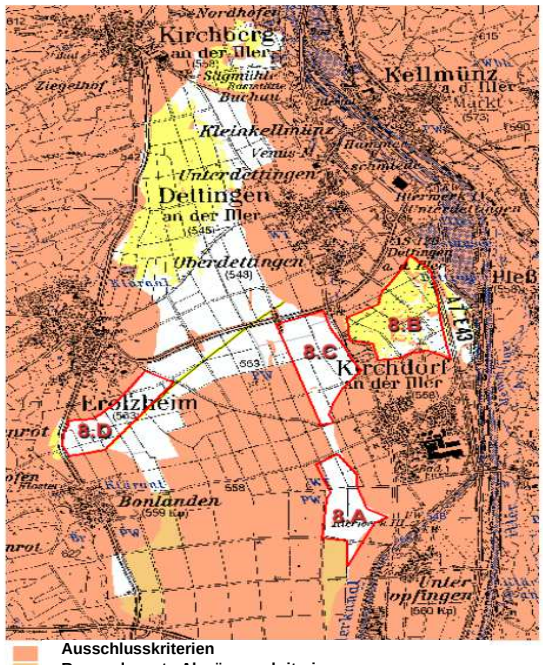
Was die Verkehrsbeziehungen zwischen dem Standort und dem Mutterwerk in Kirchdorf an der Iller betrifft, ergäben sich dieselben negativen Auswirkungen, die bereits für den Standort 7A beschrieben wurden.

Standortbereich 8: Dettingen, Erolzheim, Kirchdorf an der Iller

Abbildung 2: Auszug Standortbereich 8–Dettingen, Erolzheim, Kirchdorf an der Iller




Ausschlusskriterien
Raumrelevante Abwägungskriterien




Ausschlusskriterien
Raumrelevante Abwägungskriterien
Grundwasserabstand < 3 m

Der Standort 8 A ist siedlungsstrukturell als eher ungünstig zu werten, da zwischen den getrennten Ortslagen Kirchdorf an der Iller und Unteropfingen eine stark wahrnehmbare bauliche Verbindung entstehen würde. Auch die Sichtbeziehungen von Kirchdorf an der Iller und Unteropfingen in Richtung Erolzheim/Bonlanden würden eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren.

Auch für den Standort 8 A ist die verkehrliche Beziehung zwischen neuem Werk und Mutterwerk in Kirchdorf an der Iller nicht ohne Ortsdurchfahrten möglich. Zudem müsste eigens eine Zufahrt zur K 7578 gebaut werden.

Der Standort 8 B weist nicht die benötigte Mindestfläche von 35 ha auf, sodass eine weitere Bewertung hinfällig ist.

Der Standort 8 C liegt am Rand einer weit überblickbaren Fläche des Illertals, an die südlich bereits ausgewiesene aber unbebaute Gewerbeflächen angrenzen.

Dadurch wäre einerseits nach Bebauung eine Siedlungsanbindung gegeben, andererseits würde eine bandartige bauliche Entwicklung zwischen Kirchdorf an der Iller und Dettingen geschaffen werden.

Der Standort 8 D wird als ungünstig gewertet. Zwar wäre eine Siedlungsanbindung an das Gewerbegebiet in Erolzheim gegeben, aber der Standort hätte zur Folge,

dass die Ortslagen Bonlanden und Erolzheim als Siedlungsband zusammenwachsen.

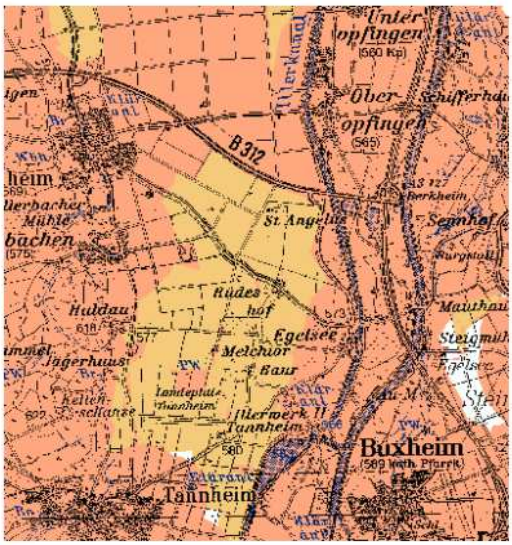
Die Blickbeziehungen von Norden aus zum kulturhistorisch bedeutsamen Kloster Bonlanden würden gestört.

Zudem würde der Kapellenberg seine Attraktivität als Aussichtspunkt verlieren, da das Vorhaben von dort aus weit einsehbar wäre.

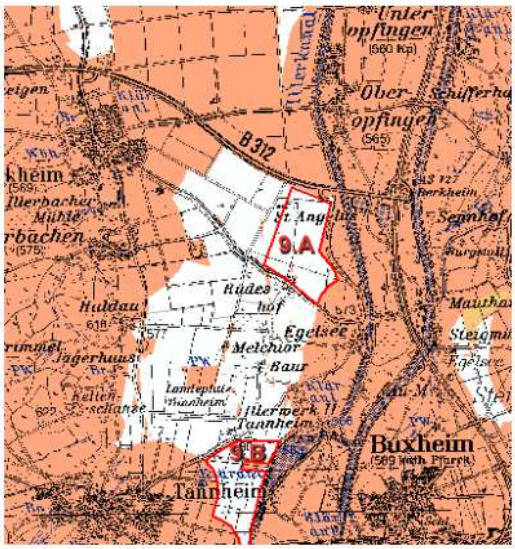
Durch die Lage am Randbereich des Illertals hätten die geplanten Bauwerke zudem eine abriegelnde Fernwirkung. Aus diesen Gründen ist der Standort 8 D nicht weiter zu verfolgen.

<u>Standortbereich 9: Südlich Kirchdorf an der Iller (B 312)</u>

Abbildung 3**:** Auszug Standortbereich 9 – südlich Kirchdorf an der Iller




Ausschlusskriterien
Raumrelevante Abwägungskriterien




Ausschlusskriterien
Raumrelevante Abwägungskriterien

Der Standort 9 A bedingt einen neuen Siedlungsansatz hat aber keine unmittelbare bandartige Siedlungsentwicklung zur Folge, da ausreichend großzügige Abstände zu bestehenden Sielungskernen gegeben sind.

Die nördlich an den Standort angrenzende B 312 mit ihrer Dammlage begünstigt die Einbindung in die Landschaft ebenso, wie der südwestlich stockende Waldbestand. Allerdings ist aus Richtung Berkheim eine weite Einsehbarkeit gegeben.

Eine direkte Anbindung an die BAB 7 ist ohne Ortsdurchfahrten möglich. Diese befindet sich in 1 km Entfernung.

Allerdings bedingen die verkehrlichen Beziehungen zwischen bestehendem Werk und geplantem Werk eine Durchfahrt der Ortslage Oberopfingen. Jedoch ist die Ortslage von Oberopfingen bereits aktuell von dem Transportverkehr der Waren aus dem bestehenden Werk betroffen.

Der Standort 9 B liegt im oberen Teil des Illertals und ermöglicht an der östlichen Seite durch den Baumbestand auf der Böschung des Illerstausees eine Einbindung in die Landschaft. Allerdings ist der Bereich aus den anderen Richtungen gut einsehbar.

Der Standort weist bereits Vorbelastungen in Form von Einzelgehöften, dem Landeplatz Tannheim sowie einer Hochspannungsleitung auf.

Die verkehrliche Anbindung an die 5 km entfernte Anschlussstelle an die BAB 7 ist mit einer Durchfahrung der Ortslage Egelsee verbunden.

Vergleich der im betrieblichen Kontext machbaren Alternativen

Wie bereits ausführlich dargestellt, wird von einer Empfehlung für den gesamten Standortbereich 7 – Fellheim, Niederrieden und Osterberg abgesehen, da mit erheblichen negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild und die Siedlungsstruktur zu rechnen ist.

Zudem würde eine massive zusätzliche verkehrliche Belastung verschiedener Ortslagen entstehen.

Innerhalb des Standortbereiches 8 – Dettingen, Erolzheim, Kirchdorf an der Iller erhält nur der Standort 8 C eine Empfehlung, da die weiteren Alternativen entweder mit dem Bau einer eigenen Zufahrt zur K 7578 verbunden sind, nicht die nötige Mindestfläche aufweisen oder aber erheblich negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Siedlungsentwicklung hätten.

Den Standortbereich 9 betreffend erhalten beide Alternativen eine Empfehlung.

Zusammengefasst verbleiben drei Standortalternativen:

1. Standort 9 A (Flächen zwischen B 312, K 7578 und K 7583)
2. Standort 9 B (Bereich zwischen Tannheim und Stausee Tannheim)
3. Standort 8 C (Flächen an der L 299 nördlich von Kirchdorf an der Iller)

Nachfolgend werden die betriebsbedingten Vorteile des Standortes 9 A dargestellt, die die beiden anderen Standortalternativen nicht aufweisen.

Tab. 1: Darstellung der betriebsbedingten Vorteile des Standortes 9 A

| | **Vorteile** |
|---|---|
| **Standort 9 A**<br><br>**Flächen zwischen B 312, K7578 und K 7583** | • Im Vergleich zu den beiden anderen Standorten 9 B und 8 C liegt die nächste Autobahnauffahrt am nahesten mit nur 1 km Entfernung und ist ohne Ortsdurchfahrt erreichbar.<br>• Das Autobahnkreuz BAB 7 und BAB 96 ist von dieser Anschlussstelle nur 4 km entfernt.<br>• Nur aus dieser Kombination ergibt sich im Vergleich zu den beiden anderen Standortalternativen für das zeitkritische Ersatzteilgeschäft ein erheblicher Geschwindigkeitsvorteil sowie eine erhöhte Flexibilität und Wirtschaftlichkeit durch eine verbesserte Anbindung an vorhandene Servicenetze großer Logistikdienstleister.<br>• Die ortsdurchfahrtfreie Anbindung an die BAB 7 ermöglicht zudem eine Wochenendabwicklung im Logistikzentrum als Dienstleistung zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit sowie zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit.<br>• Die direkte Anbindung an die BAB 7 und B 312 ergibt mit den aus der Zentralisierung entstehenden neuen Warenströme eine erhebliche Verkehrsentlastung der umliegenden Ortschaften. |

Da der Regionalverband für dieses Ziel Normgeber ist, kommt dem Beschluss der Verbandsversammlung besondere Bedeutung im Zielabweichungsverfahren zu. Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller stimmt in seiner Sitzung am 05. März 2012 in diesem atypischen Einzelfall einer Abweichung vom Ziel B II 1.4 des Regionalplans Donau-Iller („Zersiedelung der Landschaft“) für das Vorhaben zur Errichtung eines Logistikzentrums der Firma Liebherr in Kirchdorf a. d. Iller zu.

In der Begründung heißt es: „Die Firma Liebherr plant die Errichtung eines neuen Logistikzentrums und benötigt dazu einen geeigneten Standort mit einer Fläche von mindestens 35 ha. Seit Anfang 2008 ist die Geschäftsstelle des Regionalverbands Donau-Iller in diese Standortüberlegungen eingebunden. Der Regionalverband war bei zahlreichen Besprechungen mit Vertretern von Kommune, Landkreis, Regierungspräsidium Tübingen, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg sowie des Vorhabenträgers beteiligt. Aufgrund der überörtlichen Bedeutung des Vorhabens war es notwendig, eine ergebnisoffene Suche anhand von festgelegten Kriterien durchzuführen. Die Geschäftsstelle des Regionalverbands hat deshalb eine umfangreiche Standortalternativenprüfung aus regionalplanerischer Sicht erarbeitet. Insgesamt ergab die Untersuchung 19 mögliche Standortbereiche zur Ansiedlung des Logistikbetriebs. Diese wurden anhand raumordnerischer Kriterien und betrieblicher Anforderungen bewertet und im Rahmen der Arbeitsgruppe diskutiert. Die drei am besten geeigneten Standorte wurden einer detaillierten Betrachtung unterzogen. Dabei stellte sich heraus, dass der Standort südlich der B 312 auf der Gemarkung Kirchdorf a. d. Iller die beste Eignung aufweist.“

Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Bescheid vom 13.09.2012 entschieden, dass „für den räumlichen Geltungsbereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Illertal und zur Vorbereitung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans – Errichtung eines Logistikzentrums der Fa. Liebherr – in Kirchdorf an der Iller, Landkreis Biberach eine Abweichung vom Ziel in Plansatz B II 1.4 des Regionalplans Donau-Iller (verbindlich seit 25. Oktober 1987) zugelassen wird.“

Als Nebenbestimmung wird u. a. in der Entscheidung zum Zielabweichungsverfahren folgendes ausgeführt:

- Voraussetzung für die Entscheidung ist die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Iller- /Rottal durch das Landratsamt Biberach
- Bei der Umsetzung des Vorhabens sind eine flächensparende Bauweise und die zulässige Gebäudehöhe auf das notwendige Maß zu beschränken.

Mittlerer Weile liegt durch das Landratsamt Biberach der Bescheid zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes vor. Damit ist der Bebauungsplan an die Zielvorgaben der Landesplanung angepasst. Eine Verletzung des Plansatzes BI 3.2.1 des Regionalplanes liegt damit nicht vor.

Die vorgesehenen Regelungen für eine flächensparende Umsetzung des Vorhabens erfolgt mit der Begrenzung der Gebäudehöhen auf das notwendige Mindestmaß. Dies wird in Ziff. 3.3. der Begründung (Städtebauliches und

grünordnerisches Gesamtkonzept) sowie innerhalb der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen begründet.

Damit sind die regionalplanerischen Vorgaben für die Ansiedlung des Vorhabens an diesem Standort erfüllt. Der Standort ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Landschaftsschutzgebiet Iller-Rottal:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Iller – Rottal. Der Regionalplan formuliert im Plansatz 3.2.1 das Ziel, dass die als Landschaftsschutzgebiete geschützten Bereiche in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Des Weiteren heißt es, dass in Landschaftsschutzgebieten (…) „die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten sowie die Erholungseignung gesichert werden sollen…“

Die Schutzgebietsverordnung beinhaltet für das Gebiet lediglich Nutzungseinschränkungen. So soll der Charakter der Talräume und die Grünlandnutzung möglichst erhalten werden sowie von weiteren Aufforstungen in Feuchtgebieten abgesehen werden. Parallel zum Bauleitverfahren erfolgt deshalb ein Verfahren zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes. Diesbezüglich wurde von Seiten des Landratsamtes Biberach bereits Kontakt zum Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz aufgenommen, das grundsätzliche Einwendungen gegen die Teilaufhebung nicht vorbringt.

Des Weiteren befinden sich keine amtlichen Biotope im Plangebiet. Das Plangebiet wird in erster Linie großflächig ackerbaulich genutzt und weist keine bedeutsamen Vernetzungsstrukturen auf. Bei dem Plangebiet handelt es um eine Offenlandflur mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, als auch im Umfeld sind keine schützenswerten oder auch nur wertvollen Standorte, Strukturen oder Lebensräume vorhanden. Das vereinzelte, in der Regel nicht verortbare Vorkommen bestimmter Bodenbrüter wurde intensivst auch in engster Abstimmung mit den Naturschutzbehörden untersucht und dafür entsprechende umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die Teilaufhebung der Landschaftsschutzgebietsfestsetzung ist durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Biberach mit Wirkung ab dem 16.11.2012 erfolgt. Damit ist die Vorgabe im Bescheid des Zielabweichungsvefahrens bzgl. der Genehmigung der Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes Iller-Rottal erfüllt

und eine Verletzung des Planzieles B I 3.2.1 des Regionalplanes „Die als Landschaftsschutzgebiete geschützten Bereiche sollen in ihrem Bestand gesichert werden.“ nicht gegeben.

Die Herausnahme des Vorhabensgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet und dessen Ausgleich wird in Kapitel 3.6.6 dieser Unterlage beschrieben.

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 72 „Illertal (…)“.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete stellen jedoch keine Zielvorgaben im engeren Sinne dar, sondern entsprechen der Vorgabe, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Abwägungsfall besonders Gewicht zukommen muss. Diese grundsätzlichen Zielvorstellungen eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes werden durch die Vorgaben in der Landschaftsschutzgebietsverordnung weiter konkretisiert. Damit sind die Belange des Grundsatzes zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ebenfalls eindeutig mit abgewogen. Insbesondere auch aus dem Grund, da Landschaftliche Vorbehaltsgebiete nicht zu den Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes gehören, sondern sie stellen auf Regionsebene die schützenswerten Gebiete dar, die durch bereits ausgewiesene Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete gesichert sind, bzw. die vom Regionalverband zur Ausweisung als solche vorgeschlagen sind.

Wasserschongebiet

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt im Westen laut Regionalplan Donau-Iller (Karte Siedlung und Versorgung), ein Wasserschongebiet an. Laut Regionalplan sollen neben den Wasserschutzgebieten hier weitere Flächen für die langfristige Wasserversorgung für noch nicht genutzte Grundwasservorkommen gesichert werden. Da diese Festlegung des Regionalplanes außerhalb dem Vorhabensgebiet liegt, sind mit der geplanten Ausweisung des Logistikzentrums keine direkten Auswirkungen verbunden.

### 1.2.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit durch den Gemeinde-Verwaltungsverband (GVV) Illertal die Fortschreibung III des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Berkheim, Dettingen a. d. Iller, Erolzheim, Kirchberg a. d. Iller und Kirchdorf a. d. Iller durchgeführt.

In dieser Fortschreibung ist neben den konkreten Anträgen auf Flächenausweisungen bzw. Ausweisungsänderungen der Gemeinden auch das gegenständliche Erweiterungsvorhaben der Firma Liebherr enthalten. Die Fortschreibung und Digitalisierung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes wurde von der Verbandsversammlung am 07. Mai 2009 gefasst.

### 1.2.4 Sonstige Vorgaben:

Wasserschutzgebiet:

Das Vorhaben liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Illertal“ in der Schutzzone III A2. Damit ist besonderes Augenmerk auf die Grundwasserneubildung aber auch auf mögliche Stoffeinträge und deren Ab- oder Umbau im Boden zu legen. Die Auflagen in der Schutzgebietsverordnung für die weitere Schutzzone III A2 sind einzuhalten. Darunter fällt unter anderem das Errichten von Gebäuden, das unzulässig ist, wenn die Bauwerksgründung einen Mindestabstand zum maßgeblichen Grundwasserhöchststand von 1,0 m unterschreitet. Für die Versickerung von Niederschlagswasser aus Industrie- und Gewerbegebieten sind Einzelabwägungen notwendig. Gemäß der Hydrogeologischen Karte von Baden-Württemberg beträgt der Grundwasserflurabstand im Vorhabensgebiet mindestens 8-10 m, so dass der geforderte Mindestabstand in jedem Fall eingehalten werden kann.

Leitungstrassen:

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine 110-kV Freileitung der ENBW. Für derartige Anlagen werden Schutzzonen von Seiten der Betreiber festgelegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind deshalb Schutzzonen von jeweils 21 m beiderseits der Leitungsachse ausgewiesen. Innerhalb dieser Schutzzone sind die jeweiligen Sicherheitsbestimmungen unter Freileitungen einzuhalten.

Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG BW) bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden (siehe textliche Hinweise).

# 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

## 2.1 Lage und Größe

Das Vorhaben befindet sich im Gemeindegebiet von Kirchdorf a. d. Iller, südlich von Oberopfingen in ca. 1 km Entfernung zur Autobahnauffahrt E43 auf die BAB 7. (siehe nachfolgende Abbildung 1: Lageplan)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplnes befindet sich auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern 514, 515, 515/1, 516, 517 der Gemarkung Kirchdorf a. d. Iller mit einer Teilfläche von ca. 36,80 ha. Die Grundstücke entlang der Ortsverbindungsstraße L300 mit den Teilflächen FlNrn. 507 (L300) und 508 (Weg), Gemarkung Kirchdorf a. d. Iller wurden mit einer Teilfläche von ca. 0,56 ha zur Sicherstellung verkehrsregelnder Maßnahmen in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 37,36 ha.

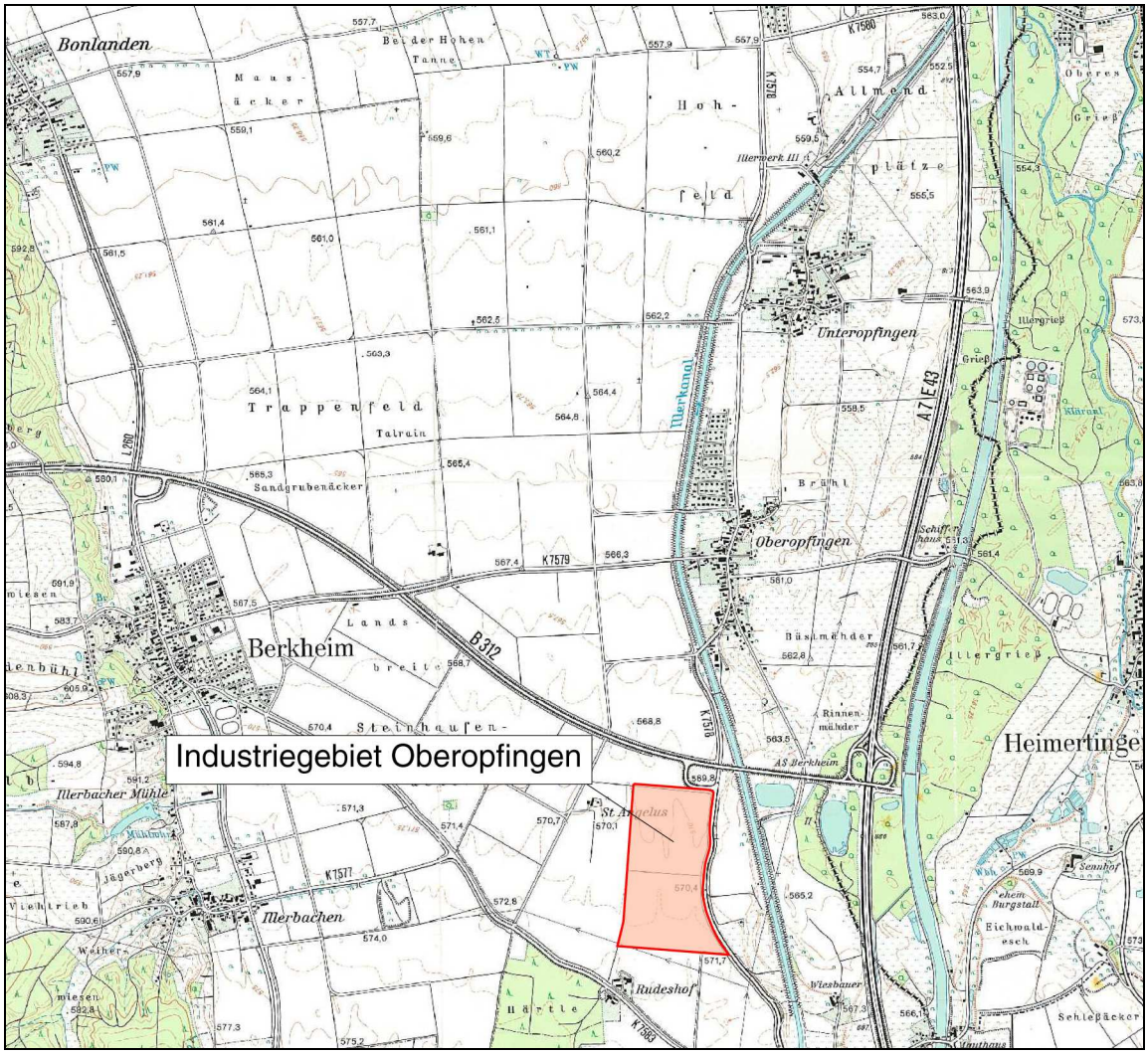
Im Norden wird das Plangebiet durch die Auffahrt zur B 312 begrenzt. Im Osten grenzt die Ortsverbindungsstraße L 300 an das Plangebiet an. Im Süden und Westen ist der Geltungsbereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Die nächstgelegenen Orte und Siedlungsflächen sind:

- im Westen Hofstelle St. Angelus in ca. 150 m Entfernung und die Gemeinden Berkheim und Illerbachen (ca. 2 km Entfernung)
- im Norden Oberopfingen in ca. 650 m Entfernung
- im Osten grenzt die L 300, sowie in weiterer Entfernung östlich der Iller die Gemeinde Heimertingen in 2,4 km Entfernung
- im Süden Hofstelle Rudeshof in ca. 130 m Entfernung

- im Südosten die Gemeinde Egelsee und die Hofstelle Wiesbauer in ca. 650 m Entfernung

Abbildung 4: Übersichtslageplan, ohne Maßstab




## 2.2 Topographische und Hydrogeologische Verhältnisse

Das Plangebiet ist relativ ebenflächig und fällt leicht von Süden nach Norden von 471 müNN bis 470 müNN ab. Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsflächen. Das Areal wird aufgrund seiner Höhenlage als hochwasserfrei eingestuft. Maßgebend für das Plangebiet ist ein Flutgraben entlang dem Illerkanal sowie die Iller im Osten. Der Illerkanal selbst hat keinen direkten Einfluss auf den Grundwasserkörper. Das Grundwasser wird in ca. 8-10 m Tiefe nach der Hydrogeologischen Karte von Baden-Württemberg angegeben. Die

Grundwasserfließrichtung verläuft von Süden in nördlicher Richtung von ca. 563 müNN auf 561 müNN (26.09.1977). Der Grundwasserleiter des westlichen Illertales wird durch die Niederterrassenkiese des „Erolzheimer Feldes“, bestimmt, die auf der Oberen Süßwassermolasse aufliegen.

## 2.3 Baugrund, Geologie

Nach der vorläufigen Geologischen Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich oberflächennah verwitterter, würmeiszeitlicher Sande und Kiese (Niederterrassenschotter) der Iller, die von bindigen Deckschichten überlagert sind. Als Deckschicht haben sich aus den carbonathaltigen Lockersedimenten wie Lehmsand, Schluff und Lehm flach- bis mittelgründige Parabraunerden entwickelt, die in der Wirtschaftsfunktionsklasse „Vorrangflur I“ als sehr fruchtbare Böden mit bester natürlicher und agrarstruktureller Bedeutung eingestuft sind.

Die Niederterrasenschotter bilden im Allgemeinen einen gut tragfähigen Baugrund, können aber lokal setzungsempfindliche Lagen (z. B. Schlufflinsen) enthalten. Die bindigen Deckschichten können stark setzungsfähig sein. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau am Regierungspräsidium Freiburg empfiehlt daher im Vorfeld der Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines auf der Karte der mineralischen Rohstoffe Baden-Württemberg 1:50.000 (KMR 50) Blatt L 7924/L 7926 Biberach a. d. Riß/Babenhausen ausgewiesenen Kiesvorkommens (Nr. L 7924/L 7926-130) des Würmkomplexes. Die Schotter und Kiese des Würmkomplexes stellen hochwertige Ausgangsprodukte dar, die in jedem Fall für die Verwendung als Baustoff für das Vorhaben geprüft werden sollten.

## 2.4 Altlasten

Im südlichen Bereich des Vorhabensgebietes befindet sich im Flächennutzungsplan der Eintrag einer Altlastenverdachtsfläche (Nr. 00525). Es handelt sich dabei um die ehemalige Kiesgrube St Vitus, die sich im unmittelbaren Umfeld der Ortsverbindungsstraße L 300 befindet. Nach Angaben der Umwelttechnik GmbH wurde diese in den Jahren 1983/84 mit Bauschutt und unbelastetem Hausmüll verfüllt. Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 2.5 Ökologie

Aufgrund der bisher gegebenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks als Ackerfläche sind innerhalb des Plangebietes keine erhaltenswerten oder schützenswerten Bestände hinsichtlich der Flora vorhanden.

Das Areal ist jedoch für bodenbrütende Vogelarten, wie Kiebitz, Feldlerche und Wachtel von Bedeutung. Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die artenschutzrechtliche Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Die schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im gesonderten Umweltbericht beschrieben, auf den hier verwiesen wird.

## 2.6 Vorbelastungen / Immissionen

Bestehende Lärmimmissionen gehen von der angrenzenden L 300 sowie den übergeordneten Verkehrsachsen (B312 im Norden und BAB A7 im Osten) aus. Des Weiteren sind temporär Lärm- und Schadstoffimmissionen auf dem Grundstück aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung festzustellen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich in Ost-Westrichtung eine 110 kV Freileitung der ENBW. Dadurch ist im Bereich der Schutzzonen nur eine beschränkte Nutzung des Grundstücks vorgegeben.

# 3 Planung

## 3.1 Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept

Der Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes wurde auf die besonderen Vorgaben des geplanten Logistikzentrums ausgelegt, das im Wesentlichen durch die großen und hohen Hallenkörper sowie durch die befestigten Verkehrsflächen geprägt ist. Die Baukörper sowie die Flächen für Erschließung, Parken, An- und Ablieferung werden so kompakt wie möglich in Kubatur und Lage angeordnet und ausgeführt, sodass eine effiziente und flächensparende Nutzung des

Betriebsgeländes gewährleistet bleibt. Die Anordnung der Hallen, der Verwaltungsgebäude und die Verkehrsflächen sind auf die besonderen internen Betriebsabläufe der Fa. Liebherr abgestimmt.

Die Situierung der großen Hallen erfolgt emissionsgünstig im Westen des Grundstücks. Die Verkehrsflächen mit Zu- und Anlieferung sowie den Verwaltungsgebäuden und Parkplätzen sind im Osten des Grundstücks angeordnet und sichern damit kurze Erschließungswege auf dem Grundstück. Um die Hallen sind ausreichend Flächen für Umfahrungswege ausgewiesen.

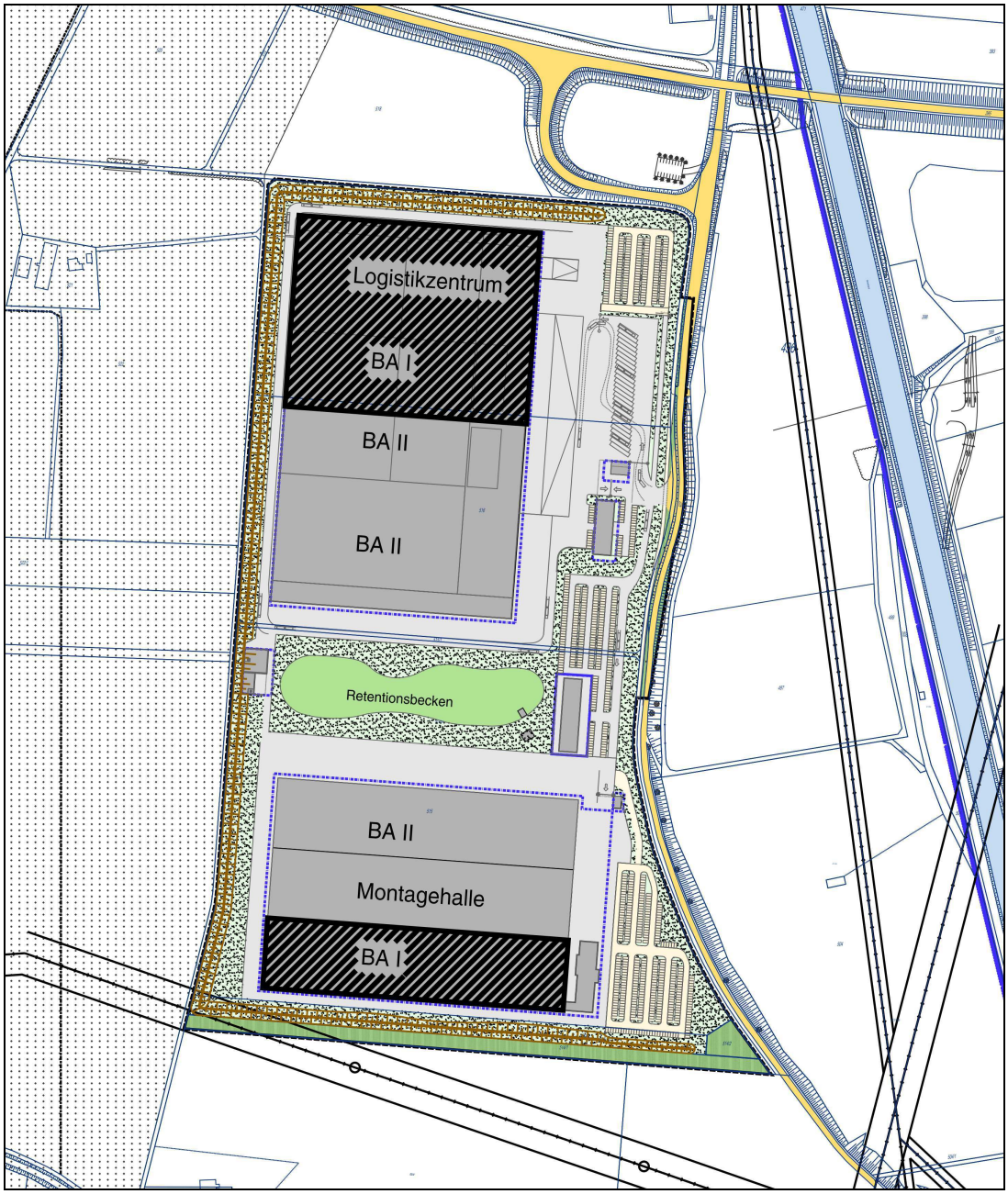
Das grünordnerische Konzept sieht einerseits breite Randzonen mit Gehölzstrukturen für die landschaftliche Einbindung des Vorhabens vor, anderseits wird eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes durch eine zentrale Grünfläche zwischen den Hallen sowie Baumpflanzungen entlang der Erschließungswege gewährleistet. Auf diesen privaten Grünflächen sind dichte Gehölzpflanzungen sowie die Anpflanzung von Baumreihen und Baumplätzen 1. Ordnung und Obstgehölzen vorgesehen. Zur Minimierung der Bodenversiegelung wurden, wo möglich, die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen im Bereich der Parkplätze und eine Begrünung der Flachdächer im Bebauungsplan vorgesehen. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser nach den anerkannten Regeln z.B. über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück innerhalb der zentralen Retentionsmulde zu versickern. Damit kann auch der Eingriff in den Wasserkreislauf minimiert werden.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, durch die Beschränkung auf die zukünftige Nutzung mit Anlagen und Betriebe der Fa. Liebherr sowie den grünordnerischen Festsetzungen im privaten Bereich eine städtebauliche Grünordnung vorgegeben, die eine bestmögliche Schonung der Ressourcen und der Schutzgüter gewährleisten.

## 3.2 Anlagenbeschreibung

Das Vorhaben ist in zwei Bauabschnitte gegliedert, die Verwaltungsgebäude, Lager- und Montagehallen mit den notwendigen Bewegungsflächen Parkplätzen und Lagerflächen umfassen.

Abbildung 5: Lageplan Bauabschnitte, ohne Maßstab




Die Halle im Norden (Logistikzentrum) ist im Vollausbau im mittleren Bereich als Sonderlager (Hochregallager) geplant, das Höhen bis zu 40 m aufweisen wird. Daran anschließend sind im Norden und Süden Hallen für Palettenlager mit einer Höhe bis zu 24 m zugelassen. Die Lagerhallen im Bereich des Logistikzentrums haben im Vollausbau (BA I und BA II) eine Grundfläche von ca. 9,1 ha. Das Logistikzentrum beinhaltet neben unterschiedlichen Lagern auch den Bereich für Versand und Wareneingang. Die Funktionsbereiche sind so angeordnet, dass der erste Bauabschnitt im Norden bei Bedarf nochmals nach Süden gespiegelt werden kann (Bauabschnitt II). Östlich des Logistikzentrums ist der Zufahrtsbereich mit den

notwendigen Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Verkehrsflächen umfassen die Bewegungsflächen für den An- und Abtransport der Güter, als auch die Stellplatzflächen für LKW und PKW. Im Zufahrtsbereich sind zusätzlich Baufenster für die Pforte und eine Kantine mit einer Gebäudehöhe von max. 18 m zulässig.

Im zentralen Bereich ist eine breite Grünfläche für die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers ausgewiesen. Weiter östlich ist der Zufahrtsbereich für die Montagehalle mit PKW-Stellplätzen und Verwaltungsgebäude mit einer Dachhöhe von max. 18 m festgelegt. Die PKW-Stellplätze werden insgesamt in wasserdurchlässigem Belag hergestellt.

Im südlichen Bereich ist eine Montagehalle ausgewiesen, in der im Vollausbau insgesamt drei Funktionsbereiche untergebracht werden. Neben der Fertigung und Endmontage für Hydraulikzylinder soll in einem weiteren Bauabschnitt auch eine ersatzteilnahe Produktion mit Flächenlager und Zuschnitt realisiert werden. Für diese Hallen ist eine Gebäudehöhe bis zu max. 24 m zulässig. Vor diesen Hallen sind ein weiteres 4-geschossiges Verwaltungsgebäude sowie weitere PKW-Stellplätze mit separater Pforte geplant.

Die Montagehalle im Süden weist im Vollausbau eine Grundfläche von ca. 6,3 ha auf. Als Umsetzungshorizont für das Vorhaben sind ca. 3,5 Jahre angestrebt.

Betriebszeiten:

Der Betrieb wird in der Normalarbeitszeit von 6:00 Uhr - 19:00 Uhr, im 2 Schichtbetrieb von 5:00 Uhr - 23:00 Uhr und in Hochauslastungsphasen auch im 3-Schichtbetrieb rund um die Uhr an 7 Tagen die Woche abgewickelt.

Werkverkehr und erwartete Verkehrsströme auf den Zufahrtsstraßen:

Für den Endausbau werden durch den Wareneingangs- und Ausgangsverkehr vom neuen Betriebsstandort über die B 312 zur A 7 Auffahrt ca. 250 LKW pro Tag erwartet. Davon werden ca. 20 LKW in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ankommen.

Der Werksverkehr umfasst zum einen den durch die Teilauslagerung der Hydraulikzylinderendmontage bedingten Warenverkehr zwischen dem Hauptwerk in Kirchdorf a. d. Iller und dem neuen Standort. Dieser wird ca. 20 LKWs pro Tag umfassen, zur Nachtzeit findet kein Warenverkehr statt.

Im Endausbau werden am neuen Standort ca. 750 Mitarbeiter beschäftigt sein. Davon sind ca. 250 Mitarbeiter der zentralen EDV zugeordnet, im Schichtbetrieb arbeiten ca. 150 Mitarbeiter in der Logistikhalle und ca. 300 Mitarbeiter in der Montagehalle im Südbereich. Weitere 50 Mitarbeiter werden in der Verwaltung tätig sein. Für diese Mitarbeiter stehen ausreichend betriebseigene Parkplätze zur Verfügung. Es können bei Vollausbau rund 1500 Pkw-Bewegungen in 24 h erwartet werden.

Das maßgeblich vorhabensbedingte Verkehrsaufkommen für die Zu- und Anlieferung wird außerhalb von Ortsdurchfahrten über die B 312 und der BAB A7 erfolgen. Für den Endausbau kann dafür ein Verkehrsaufkommen von ca. 250 LKW/Tag angenommen werden. Davon werden ca. 20 LKW in den Nachtstunden zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ankommen.

Aufgrund der bestehenden günstigen Verkehrsanbindung an die B 312 und der kurzen Entfernung zur Anschlussstelle Berkheim der BAB A7 wird nicht erwartet, dass ein maßgebender betriebsbedingter Verkehr durch das geplante Vorhaben in Richtung Egelsee entsteht. Die Verkehrsanbindung war auch bei der Standortsuche zur Ansiedlung des Vorhabens ein wesentliches Kriterium. Auch der Schallschutzgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehre auf dem kürzesten möglichen Weg in das übergeordnete Wegenetz geleitet werden, so dass summarisch betrachtet die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens von untergeordneter Bedeutung sind.

Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde Tannheim wurde mit dem Vorhabensträger vereinbart eine Verkehrszählung durch ein Fachbüro erstellen zu lassen, das die heutige bzw. zukünftige Belastung des Teilorts Egelsee durch das geplante Vorhaben ermittelt. Bei Bedarf können dann entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen festgelegt werden.

## 3.3 Flächenkennzahlen

Tab. 2: Flächenkennzahlen

| Flächenkennzahlen Geltungsbereich | | |
|---|---|---|
| | (alle Angaben in ca. Werten gerundet) | |
| **Geltungsbereich gesamt** | **37,369 ha** | **100,00%** |
| ***Verkehrsflächen*** | **10,491 ha** | **28,07%** |
| ***Öffentliche Verkehrsflächen (L300)*** | 0,334 ha | 0,89% |
| ***Öffentliche Wirtschaftswege*** | 0,136 ha | 0,36% |
| ***Private Verkehrsflächen außerhalb Baufeld*** | 8,026 ha | 21,48% |
| ***Stellplätze*** | 1,995 ha | 5,34% |
| ***Bauflächen*** | **17,478 ha** | **46,77%** |
| ***Überbaubare Flächen - Baugrenzen (Logistikzentrum, Montagehalle und Gebäude (Verwaltung, Kantine, Pforte/WC) sonstige technische Bauwerke)*** | 17,478 ha | 46,77% |
| ***Grünflächen*** | **9,400 ha** | **25,15%** |
| ***Öffentliches Grün (Verkehrsgrün L 300)*** | 0,194 ha | 0,52% |
| ***Öffentliches Grün als Abstandsgrün*** | 0,828 ha | 2,22% |
| ***Privatgrün*** | 7,068 ha | 18,91% |
| ***Retentionsfläche*** | 1,310 ha | 3,51% |

## 3.4 Festsetzungskonzept

### 3.4.1 Art der Baulichen Nutzung

Industriegebiet (GI);
Zugelassen sind nachfolgende Einrichtungen mit den dazugehörigen Nebenanlagen gemäß § 9 BauNVO:

- Lagerhallen mit Hochregallager und Versand
- Produktions- und Montagehallen, z. B. für Hydraulikzylinder
- Verwaltungsgebäude, Kantine
- Stellplätze für LKW und PKW
- Lager – und Abstellflächen für Bagger, LKW und Maschinenteile
- Betriebstankstelle.

Nicht zulässig sind damit:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Sowie im Weiteren:
- Einzelhandelsbetriebe.
- Tankstellen für den öffentlichen Verkauf von Kraftstoffen;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Vergnügungsstätten
- Freistehende Photovoltaikanlagen.

Die festgelegte Gebietsart der auszuweisenden Flächen orientiert sich am Bedarf des Industriekonzerns Liebherr. Nur dann ist eine nachhaltige wirtschaftliche Betriebsführung gewährleistet. Folgende Anforderungen sind dabei für die Fa. Liebherr unter anderem zum Aufbau eines zentralen Kontinentallagers, mit dem die weltweite Ersatzteilversorgung der Liebherrprodukte gesichert werden soll, vorgegeben:

- Aufbau eines umfangreichen Logistikzentrums mit Zentrallager
- Ansiedlung der Endmontage für Hydraulikzylinder
- Notwendigkeit eines 3-Schichtbetriebes mit Nachtarbeit
- Schaffung von ca. 750 Arbeitsplätzen mit Ausweisung von ausreichenden Betriebsparkplätzen
- Sichere Abwicklung des erwarteten Zu- und Anlieferverkehrs mit ca. 250 LKW/Tag sowie ca. 1.500 PKW/24h für Mitarbeiter und Kunden
- Notwendigkeit der räumlichen Nähe des neuen Standorts an das Hauptwerk in Kirchdorf a. d. Iller als maßgebender Produktionsstandort für Hydraulikbagger
- weitestgehende ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an das überörtliche Verkehrswegenetz
- ausreichend zur Verfügung stehende Entwicklungsflächen für Hallen, Gebäude und Verkehrsflächen in einer Größenordnung von ca. 37 ha.

Der Ausbau eines weltweit agierenden Logistikzentrums, als auch die geplante Endmontage von Bauteilen werden sich regional, aber auch überregional auf die erzeugten Verkehre und die Arbeitsplatzsituation auswirken. Das bedeutet, dass sowohl durch die Art des geplanten Vorhabens und dessen Flächenanspruch von ca. 37 ha das Vorhaben von überregionaler Bedeutung ist.

Auf dieser Grundlage wurde deshalb vom Regionalverband Donau-Iller bei der regionalen Standortsuche von der Entwicklung eines Industriegebietes ausgegangen. Im Teil 1 der regionalen Standortsuche wird bei den raumwirksamen

Ausschlusskriterien beim Siedlungsanschluss festgestellt: „Eine industrielle Nutzung wie das geplante Logistikzentrum ist vorallem aus Immissionsschutzgründen (vgl. TA Lärm) nicht mit einer angrenzenden Wohnraumnutzung vereinbar.“

Das Vorhaben erzeugt aufgrund der geplanten Größe (überbaubare Gesamtfläche ca. 27,9 ha, davon Hallen und Gebäude ca. 17,5 ha), grundsätzlich spürbare Auswirkungen auf sein Umfeld. Der Betrieb wird im Vollausbau große zusammenhängende Hallen mit Höhen von 24 m bis max. 40 m über Gelände aufweisen. Außerdem ist das maßgebende Emissionsverhalten des Vorhabens durchaus als beachtlich einzustufen, da auf der Fläche in nicht unerheblichem Maße Fahr- und Freiflächenverkehre stattfinden werden.

Aus diesen Gründen – der Art und des Umfanges der von der Firma Liebherr geplanten Nutzungen, der Größe des Gebietes und den daraus resultierenden Emissionen – wurden diese Flächen in der Fortschreibung III des Flächennutzungsplanes als Industriegebiet in die vorbereitende Bauleitplanung und jetzt in die verbindliche Bauleitplanung übernommen.

Die Abgrenzung des GI ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des VEP abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen im Osten. Im Rahmen der festgelegten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Durch die Nutzungsbeschränkung des Industriegebiets auf die oben angegebenen Einrichtungen ist das geplante Vorhaben nur auf Anlagen und Produktionsstätten der Fa. Liebherr abgestimmt. Dadurch wird ein „homogenes Gesamtgebiet“ gewährleistet.

Insgesamt wird damit die Wertung und Zustimmung des Regionalverbandes zur Ansiedelung des Logistikzentrums der Fa. Liebherr in Kirchdorf a. d. Iller an diesem Standort als atypischer Einzelfall Rechnung getragen.

### 3.4.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 wird nicht überschritten. Gleichzeitig wird mit der Vorgabe der maximal überbaubaren Grundfläche der Anteil der Bodenversiegelungen im Plangebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Um eine ausreichende Flexibilität der Gebäude und Hallen offen zu halten, wurde auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl verzichtet. Stattdessen wird eine

Einschränkung über die Dachneigung und die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert. Mit der Einschränkung der Dachneigung auf max. 25° wird ein ausreichender Spielraum für die Hallen- und Gebäudebauten zugelassen. Zusammen mit der Zulassung von Flachdächern entstehen damit weitgehend homogene Dachlandschaften, die sich aufgrund der Dachform wesentlich besser für die Ausführung als Grün- oder Solardach eignen. Als Dachflächenform werden deshalb für das Logistikzentrum nur Flachdächer, die im Besonderen begrünt werden sollen, sowie für die Montagehalle flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer sowie versetzte Pultdächer zugelassen. Die Verwaltungsgebäude sollen nach Vorgabe des Projektplaners ebenfalls als begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Für die untergeordneten Gebäude, wie WC, Pforte und dem unterirdischen Wasserbehälter (Sprinkleranlage) gelten ähnliche Regelungen.

Die Kubatur und Lage der Gebäude wird damit im Wesentlichen über die Begrenzung der Gebäudehöhe und die Baugrenze geregelt.

Bauweise, Baugrenzen

In der abweichenden offenen Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen zur Ansiedlung großflächiger Hallen in dem betreffenden Gebiet Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte eng an die geplanten Baukörper. Es wurden nur geringe Spielräume in der Lage der Baukörper zugelassen. Die Grundfläche der Baukörper einschließlich der Verkehrsflächen wird über die festgelegte GRZ begrenzt. Die angegebene GRZ von 0,8 bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück, das als GI-Fläche festgesetzt ist. Das bedeutet, dass das Baugrundstück mit baulichen Anlagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 80 % der Fläche bebaut werden darf. Die maßgebende GI-Fläche mit einer Flächengröße von 35,79 ha umfasst den Geltungsbereich abzüglich der öffentlichen Flächen im Osten mit dem Fuß- und Radweg der L300 und Teilen der dazugehörigen Böschungsflächen, sowie abzüglich der im Süden gelegenen öffentlichen Grundstücksflächen mit der FlNr. 514/1 und 514/2.

Stellplätze:

Die Lage der Parkplätze wird über eine entsprechende Kennzeichnung im Plan vorgegeben. Zur Gewährleistung einer höchstmöglichen Durchgrünung des

Grundstücks, sind Stellplätze auf Privatgrund nur mit wasserdurchlässigen Belägen und Begrünungen gestattet. Dies ist im Rahmen der Baueingabe durch einen Freiflächengestaltungsplan / Pflanzplan nachzuweisen.

Einfriedung:

Das Gelände wird in Teilen mit einem Industriezaun bis auf eine Höhe von ca. 2 m eingefriedet. Um keine zusätzlichen Barrieren für Kleinlebewesen zu schaffen sowie aus gestalterischer Sicht, sind Sockelmauern und Mauern unzulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass die höherwertigen naturnahen Strukturen innerhalb des Betriebes durch Tiere besiedelt werden können. Um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke mit Maschinen zu gewährleisten wurde ein Abstand der Einfriedung zur Grundstücksgrenze von 0,5 m festgelegt.

Gestaltung der Hallen und Gebäude

Zur Vermeidung großer ungegliederter Fassadenflächen ist eine Gliederung der Fassaden ab einer Wandfläche von 400 m² aus visuell-optischen Gründen vorgeschrieben. Die Gliederungen können z. B. durch eine unterschiedliche Farbgebung der Fassaden mit gedeckten Farben bzw. mit Fassadenbegrünung und durch die Verwendung von unterschiedlichen Materialen erfolgen. Als Ziel soll die visuell-optische Kulissenwirkung der Hallenkörper im Landschaftsbild abgemildert werden. Aus diesem Grund soll bei der Verwendung von Baumaterialien sowie der Farbgebung auf stark reflektierende Materialien und Farben verzichtet werden. Ebenso wurden Regelungen für Werbeanlagen in der Art und Weise getroffen, dass diese das Erscheinungsbild des Grundstückes und der baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der Umgebung nicht zusätzlich negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund werden besondere Werbungsträger, wie Ballone, Lichtkegel oder Laserkegel, Wechsellichtanlagen sowie blinkende Leuchtwerbung zu Werbezwecken ebenfalls ausgeschlossen. Zur Förderung regenerativer Energien wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an den Gebäuden ausdrücklich erwünscht sind.

Zur Verminderung der Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt wurde eine Flachdachbegrünung für das Logistikzentrum sowie auf weiteren Gebäuden

(Verwaltung, Kantine, etc.) festgelegt. Der Anteil der jeweiligen Dachfläche pro Gebäude, das mit einer Dachbegrünung hergestellt wird beträgt dabei ca. 70 %.

### 3.4.3 Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebiets sollen industrielle Nutzungen ausgeübt werden. Vorgesehen ist im Wesentlichen eine industrielle Nutzung mit Freiflächenverkehr in Form von Liefervorgängen mit Lkw, Parkplatznutzung, Verladetätigkeiten mit Flurförderfahrzeugen sowie an Laderampen und die Errichtung von außen liegenden Aggregaten. Zudem ist eine Abstrahlung von Betriebsgeräuschen aus den beiden geplanten Hallenkomplexen heraus gegeben. Das Vorhaben unterliegt mithin den Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998.

Aus der Summe aller geplanten Aktivitäten wurden die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft der geplanten Anlage im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet.

Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Anlagen in der beabsichtigten Form die Anforderungen der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft einhalten.

Im vorliegenden Fall besteht an der benachbarten Wohnbebauung keine gewerbliche Vorbelastung. Eine Vorbelastung ist somit nicht zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an das zulässige Emissionsverhalten werden in der Bauleitplanung nach DIN 45691, Emissionskontingentierung, geregelt.

Aufgrund der räumlichen Gliederung der Anlage in einen Bereich Logistik und einen Bereich Montage wurde eine schalltechnische Untergliederung der Anlage in zwei Teilflächen TF 1 und TF 2 vorgenommen. Dies erlaubt eine Strukturierung des Gebiets in Flächen unterschiedlichen zulässigen Emissionsverhaltens.

Danach können die Beurteilungspegel aus der Anlage in der örtlichen Situation bei ungerichteter Abstrahlung mit Emissionskontingenten von 54/50 dB(A) / m² tags/nachts auf der Betriebsfläche TF 1 – Logistik und von 54/49 dB(A) / m² tags/nachts auf der Betriebsfläche TF 2 – Montage geeignet abgebildet werden. Hierdurch kann die Aussenwirkung der Anlage bei bestimmungsgemäßem Betrieb minimiert werden.

Mit der Festsetzung obiger Emissionskontingente im Bebauungsplan wird einerseits somit die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm sichergestellt, und zum anderen gewährleistet, dass der Betrieb in der vorgesehenen Weise erfolgen kann.

## 3.5 Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt über die Ortsverbindungsstraße L 300 mit direktem Anschluss an die übergeordnete B 312 und von hier über die Anschlussstelle Berkheim auf die BAB A7. Damit kann die Haupterschließung des Gebietes außerhalb von Ortsdurchfahrten realisiert werden.

### 3.5.1 Verkehrsstechnische Erschließung

Die Anbindung des neuen Industriegebietes an die L 300 erfolgt über den Ausbau einer Linksabbiegespur mit Rechtsabbiegekeil gem. RAS-K-1 Bild 16, Typ 1. Die genaue technische Planung des Einmündungsbereiches erfolgt in Abstimmung mit dem RP Tübingen im weiteren Genehmigungsverfahren. Der Zufahrtsbereich und Stauraum vor den Toranlagen ist so herzustellen, dass eine rückstaufreie, flüssige Abwicklung des Betriebsverkehres zur L 300 gewährleisten werden kann.

Um den fließenden Verkehr auf der L 300 nicht weiter zu behindern wurde für das Industriegebiet nur eine Sammelein- und Ausfahrt zugelassen.

Nach den Vorgaben des Regierungspräsidiums Tübingen wurden Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen entlang der L 300 und der Rampe B 312 in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 20 m sind generell Hochbauten aller Art (inklusive Werbeanlagen) nicht zulässig. Der auf 15 m Breite reduzierte Streifen (Anbauverbotszone) muss von jeder baulichen Nutzung freigehalten werden. Die freizuhaltenden Grundstücksstreifen wurden deshalb im Bebauungsplan mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Der Fahrbahnaufbau der Landesstraße ist im Bereich zwischen der Einmündung der geplanten Werkszufahrt und dem Ende des bisherigen Vollausbaus (Beginn der Linksabbiegespur zum Auffahrast der B 312) nicht geeignet, auf Dauer Schwerlastverkehr in dem Maße aufzunehmen, wie das durch das geplante Vorhaben vorgesehen ist. Der Vorhabensträger hat deshalb den Bereich der neu herzustellenden Linksabbiegespur bis zum bisherigen Beginn der Linksabbiegespur auf die gesamte Fahrbahnbreite mit einem Vollausbau gemäß RStO 2001 herzustellen. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan der Bereich des derzeitigen Vollausbaus der L 300 gekennzeichnet.

Mit diesen Erschließungsmaßnahmen ist die L 300 ausreichend vorbereitet um den geplanten Werksverkehr aufnehmen zu können (vgl. auch Abschnitt *Werkverkehr und erwartete Verkehrsströme auf den Zufahrtsstraßen* in Ziff. 3.2).

Für eine sichere Verkehrsführung wurden für den Einmündungsbereich in die L 300 die entsprechenden Sichtfelder in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen. Innerhalb der Sichtfelder sind dauerhaft Sichthindernisse über 0,8 m Höhe nicht zugelassen. Ausnahmen können bei Einzelbäumen in Hochstammqualität in Abstimmung mit dem Straßenamt zugelassen werden.

Der bestehende Wirtschaftsweg auf der Westseite der L 300 wird, sofern ein entsprechender Bedarf vorliegt, als Geh- und Radweg ausgebaut. Die genaue Anbindung des Radweges an die nächstgelegenen Ortschaften Oberopfingen, Kirchdorf a.d. Iller und Egelsee wird dann geprüft und entsprechend festgelegt. Die Gemeinde Tannheim befürwortet ebenfalls den weiteren Ausbau des Radweges auf Egelseer Flur. Aus diesem Grund wurde die Kennzeichnung eines Geh- und Radweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Ebenso wird der Bedarf für eine künftige Bushaltestelle im Bereich der Werkszufahrt geprüft.

### 3.5.2 Wasser/ Abwasser

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die notwendigen Zuleitungen werden dazu in enger Abstimmung mit der Gemeinde Kirchdorf a. d. Iller und den Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen abgestimmt.

Es ist vorgesehen das behandlungsbedürftige Abwasser über eine Pumpendruckleitung der Sammelkläranlage Kirchdorf zuzuführen. Im Rahmen der weiteren Planungen ist nachzuweisen, dass für die in Betracht kommenden Sammelkläranlagen ausreichende Reserven zur Verfügung stehen. Deswegen wird auch die Gemeinde zur Schmutzwasserbehandlung entweder ihre Klärkläranlage in Kirchdorf erweitern bzw. als Alternative einen Anschluss an ein größeres Klärwerk suchen.

Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück nach den entsprechenden Vorschriften behandelt und vorrangig zur flächenhaften Versickerung über Sickermulden gebracht. Dazu sind im Plangebiet ausreichend private Grünflächen für die Versickerung des Oberflächenwassers ausgewiesen. Aufgrund der Größe und Nutzung des Vorhabensgebietes wurde für die Versickerung des Oberflächenwassers ein zentrales naturnah gestaltetes Retentionsbecken festgelegt. Der entsprechende Umfang und der Nachweis der

Behandlungs- und Versickerungsanlagen sind über ein wasserrechtliches Verfahren aufzuzeigen.

### 3.5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Elektrizitätswerke (EnBW).

### 3.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgung des Landkreises Biberach.

Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde gesammelt und von Verwertungsunternehmen abgeholt.

### 3.5.5 Fernmeldenetz

Für die Versorgung des Gewerbegebietes erfolgt über die Deutsche Telekom Technik GmbH. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmer abzustimmen.

## 3.6 Grünordnung/ Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung

### 3.6.1 Grünordnerische Maßnahmen

Die im grünordnerischen Gesamtkonzept in Ziff. 3.1 beschriebenen Funktionen sollen durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden:

Die maßgebende Eingrünung, Durchgrünung und Gliederung des Bebauungsplangebietes wird mit der Ausweisung privater Grünflächen gesichert. Die Festlegungen zum öffentlichen Grün beschränken sich auf den Einmündungsbereich der L 300 und auf die gemeindlichen Grundstücke (FlNr. 514/1 und 514/2) im Süden des Plangebietes. Der 14 m breite öffentliche Grünstreifen (FlNr. 514/1) im Süden sowie der Bereich der bekannten Altlastenfläche (FlNr 514/2) wurden als Abstandsgrün in den Bebauungsplan übernommen und als extensive Wiese unterhalten. In Teilbereichen können auch Strauchhecken zur Reduzierung des Pflegeaufwandes entwickelt werden.

Die festgesetzten Anpflanzungen dienen im Wesentlichen zum Aufbau einer wirksamen Randeingrünung, als auch dem Aufbau einer inneren Durchgrünung,

schwerpunktmäßig im Bereich der Verwaltungsgebäude, Parkplätze und der zentralen Versickerungsfläche. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten privaten Grünflächen sollen von Wegen, Nebengebäuden und sonstigen Versiegelungen freigehalten und entsprechend den Pflanz- und Entwicklungsgeboten unterhalten werden, um hier dauerhaft zusammenhängend erlebbare Grünstrukturen zu schaffen. Bei den Baumpflanzungen entlang der L 300 und Rampe zur B 312 ist ein Mindestabstand von 7,5 m einzuhalten.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist dafür eine großzügige Grünfläche mit einer Breite von ca. 98 m vorgesehen, das neben der Funktion einer naturnahen Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers auch ausreichend Flächen für einen inneren Grünzug mit Bepflanzung vorhält. In diesem Bereich können auch Rastplätze und Ruhezonen mit Sitzgruppen für die Belegschaft integriert werden. Des Weiteren werden innerhalb der zentralen Versickerungsfläche ökologisch wertvolle Strukturen in Form von wechselfeuchten Mulden und Tümpeln mit Feuchtwiesen angelegt.

Zur landschaftlichen Einbindung des Logistikzentrums wurden private Grünflächen für die Randeingrünungen nach Norden und Westen und Süden mit Breiten von ca. 20 bis 30 m ausgewiesen. Die Randeingrünung erfolgt mit standortgerechten Hecken aus Bäumen und Sträuchern. Im Bereich der Schutzzonen der 110 kV Freileitung ist nur eine eingeschränkte Randeingrünung mit Sträuchern zulässig. Zur Sicherstellung, dass eventuell notwendig werdende Nebenanlagen nicht außerhalb der Kontingentierungsfläche im Bereich der zur Einbindung des Vorhabens dienenden Randeingrünung situiert werden können, wurde festgelegt, dass Nebenanlagen mit Ausnahme der Einfriedungen auf den randlichen privaten Grünflächen außerhalb der festgesetzten Kontingentierungsflächen nicht zulässig sind.

Das Vorhabensgebiet wird entlang der Betriebswege und Funktionsbereiche durch Rasterpflanzungen mit Großbäumen gegliedert. Insgesamt ist eine aufgelockerte abwechslungsreiche Bepflanzung der inneren Grünflächen mit naturnahen Gehölzflächen und Großbäumen vor allem im Bereich der geplanten Versickerungsmulde / Retentionsbecken vorgesehen. Zur L 300 werden ebenfalls Baumreihen sowie eine Streuobstwiese festgelegt.

Um eine bestmögliche Grüneinbindung der höchsten Hallenkörper zu erhalten, wurde zusätzlich längs der Hallenfronten nach Westen eine Bepflanzung mit höheren Baumreihen 1. Ordnung, wie z.B. mit Linden und Säulen-Pappel festgelegt. Auch auf der Ostseite des Logistikzentrums werden zur besseren Einbindung der

Halle Solitärbaumreihen und Baumplätze im Bereich der Kantine und der Betriebswege hergestellt. Eine möglichst frühzeitige Wirkung dieser Grünstrukturen wird durch die Verwendung größerer Baumschulqualitäten, in Form von Hochstämmen mit Stammumfang 18/20 cm erreicht.

Die nicht bepflanzten Grünflächen werden als extensive Rasen- und Wiesenflächen unterhalten. Im Einfahrtsbereich und im Bereich der Verwaltungsgebäude werden zu Repräsentationszwecken mehrschürige extensive Rasen- und Wiesenflächen zugelassen. Die restlichen Grünflächen, die den weitaus größten Flächenanteil einnehmen, werden als artenreiche Mager- bzw. Extensivwiesen mit Einsaat einer regionalen Magerwiesenmischung mit Kräutern und 1- 2 maliger Mahd pro Jahr angelegt und unterhalten.

### 3.6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sind für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie für die Schwere des Eingriffs die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt worden:

Tab.3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

| Schutzgut | Projektwirkung | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen |
|---|---|---|
| **Schutzgebiet** | Überbauung | Begrenzung der überbaubaren Flächen mit GRZ=0,8 nach § 17 BauNVO<br>Minimierung der Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich (Ausweisung Privatgrün, Herstellung einer Dachbegrünung auf Flachdächern etc.). |
| **Arten/ Biotope** | Lebensräume | Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb des Geltungsbereiches (naturnahe Hecken, Magerwiesen, wechselfeuchte Standorte)<br>Durchführung der baulichen Maßnahmen außerhalb der Brutzeiten von Kiebitz und Feldlerche (vgl. V1 saP)<br>Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen einschließlich einem Monitoring gemäß der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). |
| **Klima/ Lufthygiene** | Überbauung | Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzhecken als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume);<br>Herstellung einer Dachbegrünung in Teilbereichen;<br>Ausweisung von privaten Grünflächen mit überwiegend extensiver Nutzung |

| Schutzgut | Projektwirkung | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen |
|---|---|---|
| **Boden/ Geomorphologie** | Abtrag und Bodenversiegelung | Minimierung von Bodenauf- und Bodenabtrag, sachgerechter Umgang mit anfallendem Oberboden<br>Beschränkung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß, Verwendung von sickerfähigen Stellplatzbefestigungen auf den PKW-Stellplätzen.<br>Situierung der Erschließung des Vorhabensgebietes direkt über die L 300 sowie dem naheliegenden übergeordneten Verkehrswegen (B312). Dadurch Minimierung des Erschließungsaufwandes und des Versiegelungsgrades.<br>Minimieren der Bodenversiegelung durch Festlegen der max. GRZ auf 0,8.<br>Aufbringung einer zusätzlichen, 20 cm mächtigen Oberbodenschicht zur Verbesserung der Bodeneigenschaften auf sämtlichen Grünflächen |
| **Grund-wasser** | Überdeckung | Anlage einer zentralen Sickergrube/Retentionsfläche innerhalb des Geltungsbereichs, um die Neubildung des Grundwassers nicht zu beeinträchtigen.<br>Die Auflagen und Verordnungen zur Vorreinigung/ Vorbehandlung des Sickerwassers werden beachtet. |
| **Oberflächen / Nieder-schlags-wasser** | Oberflächen-wasser & Nieder-schlags-wasser | Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Anlegen von Stellplätzen mit sickerfähigen Belägen<br>Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein (§ 74 Abs. 3 LBO)<br>Flachdächer sind nach Möglichkeit als Gründach auszuführen.<br>Sämtliches Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund über die belebte Bodenzone zu versickern.<br>Für Oberflächenwasser aus gewerblichen Flächen, kann je nach Art der Belastung, eine Vorbehandlung notwendig werden |
| **Mensch - Erholung** | Naherholungsumfeld | Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen; Herstellung einer wirksamen Randeingrünung durch die Verwendung großwüchsiger Bäume 1. Ordnung im Bereich der Hallenkörper<br>Modellierung eines 3,5 m bis zu 5,0 m hohen bepflanzten Erdwalles im Westen, Süden und Norden. |
| **Mensch - Lärmwirkung** | Wohnumfeld | Festsetzung von Lärmemissionskontingenten; deutliche Einhaltung der Immissionsrichtwerte an Wohnhäusern in angrenzenden Ortsgebieten;<br>Berücksichtigung von Lärmminderungsmaßnahmen (siehe auch Schallschutzgutachten), wie z.B. Schleusentore im Zu- und Ausfahrtsbereich der Hallen etc. zur weiteren Reduzierung der Lärmemissionen;<br>Modellierung eines 3,5 bis zu 5,0 m hohen bepflanzten Erdwalles im Westen, Süden und Norden. |
| **Mensch - Sichtstörung** | Nah- und Fernwirkung | Ausweisung umfangreicher Randeingrünungen mit Verwendung von hochwachsenden Bäumen 1. Ordnung vorrangig im Bereich der höchsten Baukörper<br>Herstellung eines Erdwalles entlang der Randeingrünung mit Höhen von 3,5 m bis zu 5,0 m |

| Schutzgut | Projektwirkung | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen |
|---|---|---|
| **Landschaftsbild** | Nah- und Fernwirkung | Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch grünordnerische Festsetzungen (Pflanzbindung mit heimischen Gehölzen).<br>Begrenzung der Bauquartiere mit Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen. Nur in Teilbereichen sind Gebäudehöhen von max. 40 m über dem bestehenden Geländeniveau zugelassen.<br>Regelung der Werbeanlagen. |
| **Kultur-/ Sachgüter** | Kultur-historische Bedeutung | Bei archäologischen Funden werden die geltenden Bestimmungen (§ 20 DSchG) angewendet |

### 3.6.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach Ökokontoverordnung. Die genaue Eingriffsbewertung wird im Umweltbericht beschrieben, auf den hier verwiesen wird. Dabei erfolgt in einem ersten Schritt eine Bewertung der Biotoptypen. Hierbei werden die bestehenden und die geplanten Biotoptypen bewertet, summiert und gegenübergestellt.

In einem zweiten Schritt wird das Schutzgut Boden in Abhängigkeit zu den bestehenden und geplanten Nutzungen und Maßnahmen bewertet, summiert und gegenübergestellt.

In einem dritten Schritt werden die beiden Bilanzen aufsummiert.

Aus der Eingriffsbilanz folgt, dass nach Abzug der naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches für das Vorhaben zusätzlich ein externer Ausgleich notwendig wird, der durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen mindestens um 4.381.447 Ökopunkte betragen muss.

### 3.6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für das Vorhaben wurden in Abstimmung mit der Gemeinde Kirchdorf a. d. Iller und dem Landratsamt Biberach und dem Vorhabensträger geeignete Ausgleichsflächen im Eingriffsraum gesucht. Diese können erworben und dem Vorhaben zugeordnet werden.

Die Gestaltung und Lage der Ausgleichsflächen A1 bis A8 ist im Ausgleichsflächenplan dargestellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Bei den weiteren Ausgleichsflächen A 10 bis A 13 handelt es sich um landwirtschaftliche

Nutzflächen, bei denen das Schutzgut Boden durch einen Oberbodenauftrag von mind. 20 cm aufgewertet werden soll. Dabei sind die geltenden Bodenschutzgesetze zu beachten. Der Ausgleichsflächenplan Oberbodenandeckung ist somit auch Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Bewertung der externen Ausgleichsmaßnahmen wurde ebenfalls nach der Vorgabe der Ökokontoverordnung getrennt nach Biotoptypen und des Bodens durchgeführt. Die Bewertungstabellen und eine ausführliche Beschreibung der externen Ausgleichsflächen sind in Kap. 4.3.2 des Umweltberichtes enthalten, auf den hier verwiesen wird.

Gleichzeitig können mit den ökologischen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auch die Anforderungen an den Artenschutz erfüllt werden. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Maßnahmen zur Habitatverbesserung für Feldlerche, Kiebitz und Wachtel.

Tab.4: Übersicht der externen Ausgleichsflächen

| **Ausgleichs-fläche** | **Anrechenbare Ökopunkte (Biotoptyp und Boden)** | **Kurzbeschreibung** |
|---|---|---|
| **A 1** | **333.407 ÖP** | Fl.-Nr. 200, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 2,9 ha.<br>Ziel: Extensivierung von intensiv genutzten Ackerflächen mit Herstellung von Mager- und Rohbodenstandorten sowie wechselfeuchten Mulden (ephemere Kleingewässer). Förderung der Zielart Wachtel. |
| **A 2** | **1.135.775 ÖP** | Fl.-Nr. 1344, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 8,3 ha.<br>Ziel: Extensivierung von intensiv genutzten Ackerflächen mit Herstellung von Mager- und Rohbodenstandorten sowie wechselfeuchten Mulden (ephemere Kleingewässer). Förderung der Zielarten Feldlerche, Kiebitz und Wachtel. |
| **A 3** | **338.150 ÖP** | Fl.-Nr. 1334 und 1336, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 2,8 ha.<br>Ziel: Extensivierung von intensiv genutzten Ackerflächen mit Herstellung von Mager- und Rohbodenstandorten sowie wechselfeuchten Mulden (ephemere Kleingewässer). Förderung der Zielarten Feldlerche, Kiebitz und Wachtel. |
| **A 4** | **396.929 ÖP** | Fl.-Nr. 1238, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 3,9 ha.<br>Ziel: Extensivierung von intensiv genutzten Wiesenflächen mit Herstellung von Mager- und Rohbodenstandorten sowie wechselfeuchten Mulden (ephemere Kleingewässer). Förderung der Zielarten Feldlerche, Kiebitz und Wachtel. |
| **A 5** | **19.817 ÖP** | Fl.-Nr. 1384, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 0,2 ha.<br>Ziel: Extensivierung von Intensivgrünland im Bereich des ehemaligen Iller-Auwaldkorridores. Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes durch Sukzession, Anlage von Amphibientümpel sowie Schaffung von Hochstaudenfluren. |
| **A 6** | **608.564 ÖP** | Fl.-Nr. 1820, Gemarkung Kirchdorf, Gesamtfläche ca. 5,5 ha.<br>Ziel: Extensivierung von intensiv genutzten Ackerflächen mit Herstellung von Mager- und Rohbodenstandorten sowie wechselfeuchten Mulden (ephemere Kleingewässer). Förderung der Zielarten Feldlerche, Kiebitz und Wachtel. |

| Ausgleichs-fläche | Anrechenbare Ökopunkte (Biotoptyp und Boden) | Kurzbeschreibung |
|---|---|---|
| **A 7** | **215.676 ÖP** | Fl.-Nr. 385 Gemarkung Oberopfingen, Gesamtfläche ca. 2,0 ha. Ziel: Extensivierung von intensiv genutzten Ackerflächen mit Herstellung von Mager- und Rohbodenstandorten sowie wechselfeuchten Mulden (ephemere Kleingewässer). Förderung der Zielarten Feldlerche, Kiebitz und Wachtel. |
| **A 8** | **317.947 ÖP** | Fl.-Nr. 396 und TF 398, Gemarkung Oberopfingen, Gesamtfläche ca. 4,9 ha. Ziel: Ökologische Aufwertung des Poppeler Sees mit Entnahme des nährstoffreichen Oberbodens innerhalb der Sees und Anlage von Flachwasserzonen und wechselfeuchten Mulden im Randbereich; anrechenbare Ökopunkte 317.947 - 80.806 = 237.141 (80.806 ÖP sind dem Bebauungsplan Liebherr Süd I zugeordnet) |
| **A 10** | **474.915 ÖP** | Fl.-Nr. 496, Gemarkung Oberopfingen, Gesamtfläche ca. 6,8 ha Ziel: Fläche für Oberbodenandeckung zur Erhaltung und Verbesserung der Bodenqualität. |
| **A 11** | **291.410 ÖP** | Fl.-Nr.518, Gemarkung Oberopfingen, Gesamtfläche ca. 4,2 ha Ziel: Fläche für Oberbodenandeckung zur Erhaltung und Verbesserung der Bodenqualität. |
| **A 12** | **141.708 ÖP** | Fl.-Nr. 393, Gemarkung Oberopfingen, Gesamtfläche ca. 2,0 ha Ziel: Fläche für Oberbodenandeckung zur Erhaltung und Verbesserung der Bodenqualität. |
| **A 13** | **450.884 ÖP** | Fl.-Nr.136 und 139/7, Gemarkung Oberopfingen, Gesamtfläche ca. 6,4 ha Ziel: Fläche für Oberbodenandeckung zur Erhaltung und Verbesserung der Bodenqualität. |
| **Gesamt** | **4.725.182 ÖP** | |

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine positive Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach der Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ für das Vorhaben erreicht werden (vgl. auch Umweltbericht). Insgesamt wird ein Überschuss von ca. 262.929 Ökopunkten erreicht.

### 3.6.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Innerhalb des Planungsgebietes sind auf dem Standort gemäß dem Artenschutz ausschließlich die bodenbrütenden Zielarten Kiebitz, Feldlerche und Wachtel als maßgebende Arten zu behandeln. Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt - die Bestandteil des Bebauungsplanes ist - und die für die relevanten Arten entsprechende Schutz und Minimierungsmaßnahmen vorsieht.

Es wurden im Zuge des Vorhabens in den Jahren 2011 und 2012 Vogelerfassungen im Geltungsbereich und umliegenden Gebiet durchgeführt. Bei diesen Erfassungen wurden sowohl Nahrungsgäste als auch Brutvögel im Gebiet erfasst. Als Brutvögel

kommen die Feldlerche, der Kiebitz und die Wachtel innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vor.

Der Schutzstatus und die Bewertung der Arten ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab.5: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen Europäischen Vogelarten

| deutscher Name | wissenschaftlicher Name | Status | RL D | RL BW |
|---|---|---|---|---|
| Feldlerche | *Alauda arvensis* | B | 3 | 3 |
| Mäusebussard | *Buteo buteo* | N | - | - |
| Rohrweihe | *Circus aeroginosus* | N | - | - |
| Rabenkrähe | *Corvus corone* | N | - | - |
| Wachtel | *Coturnix coturnix* | B | - | - |
| Goldammer | *Emberiza citrinella* | N | - | V |
| Wanderfalke | *Falco peregrinus* | D | - | - |
| Turmfalke | *Falco tinnunculus* | N | - | V |
| Schwarzmilan | *Milvus migrans* | N | - | - |
| Rotmilan | *Milvus milvus* | N | - | - |
| Haussperling | *Passer domesticus* | N | V | V |
| Feldsperling | *Passer montanus* | N | V | V |
| Star | *Sturnus vulgaris* | N | V | - |
| Kiebitz | *Vanellus vanellus* | B | 2 | 2 |

**Status**

B Brutvogel

N Nahrungsgast

D Durchzügler

**RL D** Rote Liste Deutschland und
**RL BW** Rote Liste Baden-Württemberg
0 ausgestorben oder verschollen
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion
V Arten der Vorwarnliste
D Daten defizitär

Aufgrund der Vogelrichtlinie sind diese Arten bei einer Betroffenheit eines Bauvorhabens in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf die

Verbotstatbestände (§ 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 19 BNatSchG) zu prüfen. Diese Prüfung ergab das fünf Kiebitz-Brutpaare und weitere Feldlerchen und Wachtelbrutpaare durch das Vorhaben betroffen sind. Diese Tiere verlieren durch das Vorhaben an Lebensraum welcher als Bruthabitat genutzt wird, dessen Qualität allerdings durch die Vorbelastungen durch Lärm und die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits stark beeinträchtigt ist. Weitere vorkommende Arten sind keine Brutvögel des Geltungsbereichs, sie nutzen die Fläche einzig als Nahrungshabitat. Hinsichtlich der umliegenden vergleichbaren Ackerflächen wird von keiner Beeinträchtigung auf diese Arten ausgegangen, da sie auf diese ausweichen können.

Um die Auswirkung des Vorhabens auf die Brutvögel auszugleichen, werden Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Diese Maßnahmen sind in der Satzung in Ziff. 1.27 und 1.28 beschrieben. Mit Umsetzung der darin beschriebenen Maßnahmen werden auf den externen Ausgleichsflächen A1 bis A8 neue Lebensräume geschaffen bzw. bestehende aufgewertet. Die Ausgleichsmaßnahmen konzentrieren sich auf den Kiebitz da dessen Population in Baden-Württemberg stark abnimmt und kaum noch Lebensräume für ihn in der Umgebung des Geltungsbereichs bestehen. Auch die Feldlerche zählt zu den gefährdeten Arten in Baden-Württemberg, allerdings bestehen für diese Art wie auch für die Wachtel weitere Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereichs. Trotzdem ist vorgesehen für die Feldlerche und die Wachtel entsprechende Habitate in den Ausgleichsflächen bereitzustellen.

Zur besseren Erfolgssicherung und Risikominimierung (§ 19 BNatSchG) wird darauf hingewiesen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses die Möglichkeit der Anlage von „Lerchenfenstern“ zu prüfen. Sollten sich Landwirte zur Anlage von „Lerchenfenstern“ bereiterklären, können die geplanten CEF-Maßnahmen diesbezüglich ergänzt werden.

Bei Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

### 3.6.6 Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet

Zusätzlich der in Kapitel 3.6.3 dieser Vorlage und Kapitel 4.3 des Umweltberichtes abgehandelten naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt – nach Rücksprache

mit dem Landratsamt Biberach, Untere Naturschutzbehörde – ein Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild bzw. das Landschaftsschutzgebiet entsprechend den fachlichen Vorgaben der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU). In den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (abgestimmte Fassung, Oktober 2005) heißt es:

Grundsätzlich ist es mit einer entsprechenden Begründung möglich, die Eingriffskompensation verbal abzuhandeln, wenn „ein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung dadurch kompensiert werden kann, dass die negativ optische Wirkung des Bauvorhabens anhand einer intensiven Durchgrünung und randlichen Abschirmung aufgehoben wird.“ Dadurch wären dann keine weiteren (quantitativen) Schritte nötig.

Da dies jedoch beim vorliegenden Projekt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der Dimensionierung der Hallengebäude und der weiträumigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erreichen ist, wird folgendes Vorgehen durchgeführt:

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird anhand einer Übersichtstabelle dargestellt, „welche die Wertstufen der einzelnen Schutzgüter vergleicht (vorher – nachher). Dabei ist in Schutzgüter von besonderer, allgemeiner und geringer Bedeutung zu differenzieren und es ist anzustreben, den Funktionsverlust innerhalb eines Schutzguts getrennt von anderen Funktionen zu kompensieren.“ Konkret bedeutet das zum Beispiel: „Ein Wertverlust um 2 Stufen auf 1 ha Fläche ist zu kompensieren durch funktionsgleiche oder –ähnliche Wertsteigerung um 2 Stufen auf einer anderen Fläche im Umfang von ebenfalls 1 ha“ (LfU, 2005).

In der Tabelle 3 „Bewertungsrahmen für das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung“ werden fünf verschiedene Wertstufen, von sehr hoch (Stufe A) bis sehr gering (Stufe E), definiert.

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs ist in der Bestandssituation faktisch in Stufe D (geringe Bedeutung) einzuordnen da es sich durch intensive ackerbauliche Nutzung auszeichnet und die anthropogene Überformung deutlich spürbar ist. Um jedoch dem rechtlichen Status des Geltungsbereiches innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rechnung zu tragen, erfolgt eine Einstufung des gesamten Geltungsbereiches in Stufe C (mittlere Bedeutung).

Nach Umsetzung des Bebauungsplans werden im Projektgebiet größere Flächen versiegelt und die Gebäude werden trotz der umgebenden Wälle und der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen (u. a. Gehölzpflanzungen) v. a. in westlicher und südlicher Richtung in der Landschaft wahrnehmbar sein. Dadurch besitzen die versiegelten bzw. bebauten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches (ca. 27,8 ha) eine sehr geringe Bedeutung (Stufe E) für das Landschaftsbild und die Erholung. Insgesamt verliert diese Fläche also 2 Stufen an Wertigkeit.

Für die verbleibenden ca. 9,5 ha innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt zunächst aufgrund der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet eine Abwertung um eine Stufe (Verlust des rechtlichen Status – Abwertung von Stufe C (mittel) auf D (gering)). Aufgrund der in diesen Bereichen geplanten umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen (u. a. Anlage von Streuobstwiesen, Baum- und Strauchhecken, Baumreihen, Feuchtbiotope etc.) ergibt sich jedoch faktisch eine Aufwertung um eine Stufe (von Stufe D auf C), so dass sich insgesamt für diesen Flächenanteil keine Veränderung ergibt.

Tab.6: Eingriffsbilanzierung Landschaftsschutzgebiet

| Eingriffsfläche | Flächenan-teil in ha | Bewertung Bestand* | Bewertung nach Umsetzung der Planung* | Abwertung um | Fläche x BE (Aufwertungs-stufen) |
|---|---|---|---|---|---|
| Versiegelung / Überbauung | 27,8 | Stufe C** (mittel) | Stufe E** (sehr gering) | 2 Stufen | 55,6 ha * BE |
| Grünflächen | 9,5 | Stufe C** (mittel) | Stufe C (mittel) | 0 Stufen | 0 ha * BE |
| **Summe:** | **37,3** | | | | **55,6 ha * BE** |

* Einteilung in fünf verschiedene Wertstufen von sehr hoch (Stufe A) bis sehr gering (Stufe E) gemäß Tabelle 3 „Bewertungsrahmen für das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung“ der „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (abgestimmte Fassung, Oktober 2005)

** Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung des besonderen Rechtsstatus innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (Aufwertung der faktisch vorhandenen Bewertung um jeweils eine Stufe)

Zusammengefasst bedeutet dies, dass im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für den naturschutzfachlichen Ausgleich (vgl. Kapitel 3.6.4 dieser Vorlage sowie Kap. 3.4.2 des Umweltberichtes, A 1 bis A8), auf mindestens ca. 27,8 ha eine Aufwertung der Fläche hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Landschaftsschutzgebiet um zwei Stufen erfolgen muss (bzw. eine Aufwertung einer entsprechend reduzierten Fläche um 3 Stufen etc.). Entsprechend einer Vorabstimmung mit dem Landratsamt Biberach ist es grundsätzlich möglich, diese notwendige Aufwertung der Flächen

innerhalb der Ausgleichsmaßnahmen zur Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß Ökokontoverordnung zu erbringen.

Nachfolgend werden daher die geplanten Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. die Qualität des Landschaftsschutzgebietes beurteilt. Wesentlich sind dabei der Vergleich der Bestandssituation mit der Planung und die fachliche Beurteilung der mit den geplanten Maßnahmen verbundenen Aufwertung des Landschaftsschutzgebietes. Berücksichtigt werden dabei ausschließlich diejenigen Ausgleichsflächen, die innerhalb der Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes zu liegen kommen oder unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet angrenzen.

Die auf den Ausgleichsflächen umzusetzenden Maßnahmen sind Kap. 3.6.4 zusammenfassend aufgelistet. Sämtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemein sind die Anlage von naturnahen Biotopflächen bzw. die (Weiter-)Entwicklung von für den Planungsraum typischen Offenlandbiotopen. Im Wesentlichen sind u. a. folgende Maßnahmen geplant (Auszug):

- Anlage von ephemeren Kleingewässern (nasse bzw. wechselfeuchte Mulden)
- Schaffung von Mager- und Rohbodenstandorten im Umfeld der Kleingewässer
- Entwicklung von extensiv genutzten Wiesenbereichen
- Entwicklung von Magerwiesen
- Anlage von Brachestreifen
- Anlage von Flachwasserzonen (Ausgleichsfläche A 8)

Mit dieser Ausgleichsflächenkonzeption wird die für das Landschaftsschutzgebiet typische Offenlandschaft nachhaltig gestärkt und aufgewertet. Aus nachfolgender Tabelle geht das Aufwertungspotenzial der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsschutzgebiet hervor:

Tab.7: Ausgleichsbilanzierung Landschaftsschutzgebiet

| Ausgleichs-fläche | Flächenanteil innerhalb des LSG in ha | Bewertung Bestand* | Bewertung nach Umsetzung der Planung* | Aufwertung um | Fläche x BE (Aufwertungs-stufen) |
|---|---|---|---|---|---|
| A 1 | 2,9 | Stufe D** (gering) | Stufe B** (hoch) | 2 Stufen | 5,8 ha x BE |
| A 2 | 8,3 | Stufe D** (gering) | Stufe B** (hoch) | 2 Stufen | 16,6 ha x BE |
| A 3 | 2,8 | Stufe D** (gering) | Stufe B** (hoch) | 2 Stufen | 5,6 ha x BE |
| A 4 | 3,9 | Stufe E (sehr gering) | Stufe C (mittel) | 2 Stufen | 7,8 ha x BE |

| Ausgleichs-fläche | Flächenanteil innerhalb des LSG in ha | Bewertung Bestand* | Bewertung nach Umsetzung der Planung* | Aufwertung um | Fläche x BE (Aufwertungs-stufen) |
|---|---|---|---|---|---|
| A 5 | 0,2 | Stufe C** (mittel) | Stufe B** (hoch) | 1 Stufe | 0,2 ha x BE |
| A 6 (östliche Teilfläche) | 4,3 | Stufe D** (gering) | Stufe B** (hoch) | 2 Stufen | 8,6 ha x BE |
| A 6 (westliche Teilfläche) | 1,2 | Stufe E (sehr gering) | Stufe C (mittel) | 2 Stufen | 2,4 ha x BE |
| A 7 (östliche Teilfläche) | 1,8 | Stufe D** (gering) | Stufe B** (hoch) | 2 Stufen | 3,6 ha x BE |
| A 7 (westliche Teilfläche) | 0,2 | Stufe E (sehr gering) | Stufe C (mittel) | 2 Stufen | 0,4 ha x BE |
| A 8 | 4,9 | Stufe C** (hoch) | Stufe A** (sehr hoch) | 2 Stufen | 9,8 ha x BE |
| **Summe:** | **30,5** | | | | **60,8 ha x BE** |

* Einteilung in fünf verschiedene Wertstufen von sehr hoch (Stufe A) bis sehr gering (Stufe E) gemäß Tabelle 3 „Bewertungsrahmen für das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung“ der „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (abgestimmte Fassung, Oktober 2005)

** Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung des besonderen Rechtsstatus innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (Aufwertung der faktisch vorhandenen Bewertung um jeweils eine Stufe)

Die vergleichende Gegenüberstellung des Eingriffes in das Landschaftsschutzgebiet mit den positiven Auswirkungen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass die zur Kompensation des Eingriffs notwendige Aufwertung von ca. 27,8 ha um zwei Stufen (entspricht rechnerisch 55,6 ha x BE) durch die Ausgleichsflächenkonzeption des vorliegenden Bebauungsplanes vollständig erbracht wird. Vielmehr ergibt sich mit Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die damit verbundene Aufwertung des Landschaftsschutzgebietes ein rechnerischer Wert von 60,8 ha x BE, der einer Aufwertung von ca. 30,4 ha um zwei Stufen gleichzustellen ist.

### 3.6.7 Ökobilanz

Bei Durchführung des Vorhabens ist nach der Ökokontoverordnung ein zusätzlicher externer Ausgleich notwendig, der durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen mindestens um 4.347.511Ökopunkte betragen muss.

Demgegenüber können auf den externen Ausgleichsflächen A1 bis A8 und A10 bis A13 ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Wert 4.725.182 ÖP hergestellt werden.

Im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen ist außerdem vorgesehen, mindestens 5 Kiebitz-Brutplätze als Ersatz für die Inanspruchnahme bestehender Brutplätze im Rahmen des Vorhabens durch Überbauung bzw. Beeinträchtigung durch Kulissenflucht zu schaffen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Biberach sind die Artenschutzmaßnahmen im Rahmen der CEF-Maßnahmen vor Baubeginn durchzuführen und eine erfolgreiche Ansiedlung von Bodenbrütern in einem Monitoring zu prüfen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der zielgerechten Schaffung von hochwertigen Habitaten innerhalb der Ausgleichsmaßnahmen erfolgreich Brutpaare umgesiedelt werden können und damit kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorliegen wird.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann somit eine positive Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach der Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ für das Vorhaben erreicht werden.