Gemeinde Kirchberg an der Iller

BEBAUUNGSPLAN "HAINBACH II - SONDERGEBIET STREICHELHOF"

Verfahren nach § 13a BauGB

1. Satzung nach BauGB
2. Satzung Örtliche Bauvorschriften nach LBO
3. Begründung

20.01.2015

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

GEGENSTAND

Bebauungsplan "Hainbach II - Sondergebiet Streichelhof", Verfahren nach §13a BauGB

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Kirchberg an der Iller
Hauptstraße 20
88486 Kirchberg an der Iller

Telefon: 07354-931699
Telefax: 07354-931630

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

Vertreten durch: 1. Bgm. Jochen Stuber

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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

BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

Memmingen, den 20.01.2015

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung nach BauGB 1

1 Gesetzliche Grundlagen 1
2 Präambel 2
3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 3
3.1 Art der baulichen Nutzung 3
3.2 Maß der baulichen Nutzung 4
3.3 Bauweise und Baugrenzen 4
3.4 Verkehrsflächen 4
3.5 Freiflächengestaltung und Grünordnung 5
3.6 Wasserflächen 8
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft 8
3.8 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen 9
3.9 Festsetzungen durch Text 10
3.10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 10
3.10.1 Planzeichen 10
3.10.2 Sonstige 11

Satzung - Örtliche Bauvorschriften nach LBO 13

4 Gesetzliche Grundlagen 13
5 Präambel 14
6 Festsetzungen nach Landesbauordnung 15
6.1 Festsetzungen durch Planzeichen 15
6.2 Festsetzungen durch Text 15

Begründung 17

1 Planungsanlass 17
2 Übergeordnete Vorgaben 17
2.1 Landesentwicklungsplan 2002 17
2.2 Regionalplan Donau- Iller 18
2.3 Flächennutzungsplan 18

2.4 Innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan - Sinningen 19
3 Plangebiet 20
3.1 Lage, Größe und Topographie 20
3.2 Aktuelle Nutzung (Bestand) 21
3.3 Baugrund 21
3.4 Bau- und Bodendenkmäler 23
4 Städtebauliche Zielsetzungen 24
5 Erschließung 27
6 Grünordnung 28
7 Emissionen 30
7.1 Lärm 30
7.2 Geruch 30
8 Umweltauswirkungen 31
8.1 Mensch 31
8.2 Boden 31
8.3 Klima 31
8.4 Arten und Biotope, Schutzgebiete 31
8.5 Wasser 32
8.6 Landschaftsbild 32
9 Ausgleichsbilanzierung und -maßnahmen 32
10 Flächenbilanzierung 38

Verfahrensvermerke 1

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt der Fläche Sondergebiet Streichelhof (roter Markierungsrahmen) des Flächennutzungsplans Gemeinde Kirchberg an der Iller (Stand 2014) 18
Abbildung 2: Verortung des Geltungsbereiches südlich vom Ortsteil Sinningen 20
Abbildung 3: Auszug der Machbarkeitsstudie für die Retentionsräume in der Gemarkung Kirchberg 22
Abbildung 4: Grundlage der Ausgleichsbilanzierung(neu zur Überbauung vorgesehene Bereiche) 33

SATZUNG NACH BAUGB

1 Gesetzliche Grundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548)

III. Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI I S. 1509)

VI. Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GO)

In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12, 28 und 69 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

VII. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl I S. 148)

VIII. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

In der Fassung vom 13. Dezember 2005, GBl. S. 745, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 449, 471).

IV. Tierschutzgesetz (TierSchG)

In der Fassung vom 18. Mai 2006 (BGBI. I S. 126, 1313) zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 90 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBI. I S. 3154)

V. Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung (TierSchNutztV)

Verordnung zum Schutz landwirtschaftlicher Nutztiere und anderer zur Erzeugung tierischer Produkte gehaltener Tiere bei ihrer Haltung vom 25. Oktober 2001 (BGBI. I S. 2758) in der Neufassung vom 22. August 2006 (BGBI. I S. 2043), geändert durch die fünfte Verordnung zur Änderung der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung vom 5. Februar 2014 (BGBI. I S. 94)

2 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12, 28 und 69 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchberg an der Iller in öffentlicher Sitzung am 20.01. 2014 den Bebauungsplan „Hainbach II – Sondergebiet Streichelhof“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.01.2015.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. zeichnerischem Teil vom 20.01.2015
2. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen vom 20.01.2015
3. Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften vom 20.01.2015

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

ausgefertigt:

Kirchberg an der Iller, den

(Siegel)

Jochen Stuber

Bürgermeister

3 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen

Sonstiges Sondergebiet Streichelhof (SO) gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind nur Anlagen, soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung als Streichelhof stehen, wie u. a.:

a. Wasserfläche zur Naturbeobachtung
b. Gebäude für Werkstätten, Verwaltung und Personal
c. Nebenanlagen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes
d. Gebäude zur Tierhaltung
e. Aufzucht- und Pflegestation
f. Tierunterstände
g. Nebenanlagen wie z.B. der Überdachte Sitzplatz etc.
h. Spielzonen für Kinder und Jugendliche
i. Tier-, Schau- und Wildgehegeflächen (gemäß § 3 TierSchNutztV)

- Zulässig sind nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG:
  Gehege zur Haltung von nicht mehr als fünf Arten von Schalenwild, das im Bundesjagdgesetz aufgeführt ist, oder Einrichtungen, in denen nicht mehr als 20 Tiere anderer wild lebender Arten gehalten werden.
- Zulässig ist die Haltung und Unterbringung von Heim- und Nutztieren.
- Stark lärmerzeugende Tierarten (wie z.B. Esel oder Pfauen) sind auf eine max. Bestand von bis zu 5 Stück je Art begrenzt.
- Nicht zulässig sind gefährliche bzw. besonders gefährliche und giftige Tierarten (gemäß Anhang 2, GUV R 116/BGV 116 vom Januar 2005; aktualisiert Januar 2012); außer Strauße und Rinder

3.2 Maß der baulichen Nutzung

GR
120m²

Max. zulässige Grundfläche

hier 120m²

Maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse; hier II

FH max.
10m

Max. zulässige Firsthöhe über Bestandsgelände

hier 10,0m

gemessen am höchsten Punkt des Daches, bezogen auf die OK der natürlichen Geländeoberfläche als Höchstmaß.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

O

Offene Bauweise

gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze

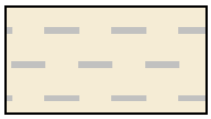
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Innerhalb der Baugrenzen sind sämtliche Haupt- und Nebengebäude zu errichten.

3.4 Verkehrsflächen

Eingangsbereich und Zufahrt

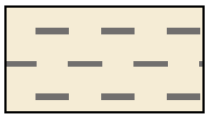
3.5 Freiflächengestaltung und Grünordnung



Tiergehegeflächen

„…Sind eingefriedete Flächen […] oder sonstige Einrichtungen, […] in denen Tiere gehalten werden.“

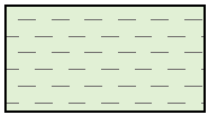
Haltung gemäß „Leitlinien für eine tierschutzgerechte Haltung von Wild in Gehegen“



Wildgehegeflächen

„…Sind eingefriedete Flächen, in oder auf denen vorrangig sonst wildlebende Tiere (Wild) gehalten werden.“

Haltung gemäß „Leitlinien für eine tierschutzgerechte Haltung von Wild in Gehegen“



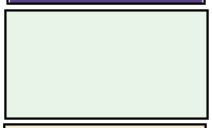
Schaugehegeflächen

„…Einrichtungen, in denen eine jederzeitige Beobachtung der gehaltenen Tiere aufgrund der relativ geringen Größe der Gehege möglich ist.“

Haltung gemäß „Leitlinien für eine tierschutzgerechte Haltung von Wild in Gehegen“

Spielzonen für Kinder und Jugendliche

Mit variablen Spieleinrichtungen und -geräten

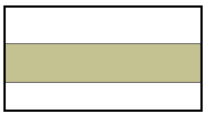


Natürliche Uferzone

Strauch- und Baumbepflanzungen, teilweise in Sukzession

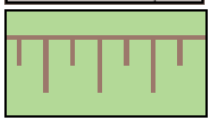
Bestehende Schilfzone

Wiesenflächen



Wiesenweg

Aufenthaltsbereich - Biergarten



Wall

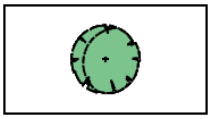
Strauch- und Baumbepflanzungen, teilweise in Sukzession.

Die Außenseite des Walls ist vorrangig mit Sträuchern zu bepflanzen. (siehe Pflanzenliste)

Standort und Ausgangsstelle zur Beobachtung
der vorkommenden Vogelarten.

Bereiche mit besonderem Schutz in den Brut- und Aufzuchtzeiten
der wildlebenden Vogelarten.

Kein öffentlicher Zugang für Besucher



Geplante Baumpflanzungen

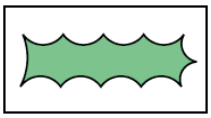
Innerhalb der Tier- und Wildgehegeflächen sind pro 1000m² Gehegefläche 3 Bäume I. u. II. Ordnung zu pflanzen.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume und Sträuchern 1. und 2. Ordnung sind in ihrer Lage flexibel.

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

<u>Bäume I. Ordnung:</u>
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Fagus sylvatica, Rot-Buche
Ulmus laevis, Flatterulme
Quercus robur, Stiel-Eiche
Salix alba, Silberweide
Tilia cordata, Winter-Linde
Tilia platyphyllos, Sommer-Linde
<u>Bäume II. Ordnung:</u>
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
<u>Obstbaumhochstämme:</u>
Kern- und Steinobstsorten
<u>Sträucher:</u>
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.

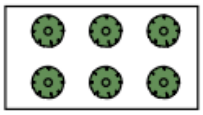


Geplante Heckenstruktur
Einreihige Anordnung

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

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 Sträucher: Verpfl. Sträucher 2xv, Höhe 60-100 cm.



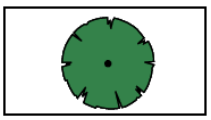
Obstbaumpflanzung auf Extensivweide
mit lokal bedeutsamen Kern- und Steinobstsorten in Hochstammqualität.
Die Mindestgröße der Obstbäume bei Pflanzung beträgt STU 14/16 cm; Pflanzabstand ca. 10m x 10m
Bei der Pflanzung der Obstbäume kann aus folgender Pflanzliste ausgewählt werden:

Äpfel:
Jakob Fischer, Hauxapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Bos-koop, Geflammter Kardinal, Schöner aus Boskoop, Brettacher, Rheinischer Bohnapfel, Roter Eiserapfel

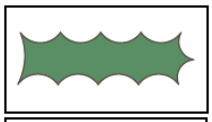
Birnen:
Ulmer Butterbirne, Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trèvoux, Karcherbirne, Herzogin Elsa, Wilde Eierbirne, Kornbirne

Zwetschgen:
Kriecherl Blau, Feilnbacher Zwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

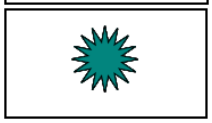
Es können auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Sorten gepflanzt werden. Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.



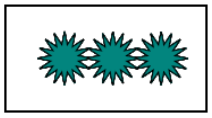
Bestehende prägende Bäume I. bzw. II.- Ordnung



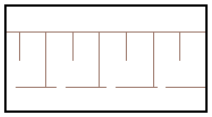
Bestehende Strauch- und Baumhecke



Bestehende Immergrüne- Ziergehölze



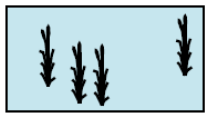
Bestehende Immergrüne- Ziergehölzhecke



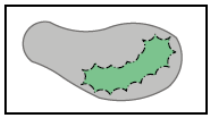
Bestehende Böschungslinien

3.6 Wasserflächen

Natursee
durch Kiesabbau künstlich geschaffener Natursee

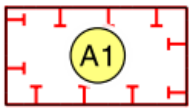


Schaffung einer Flachwasserzone
z. T. Schilf



Erstellung einer Brutinsel

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



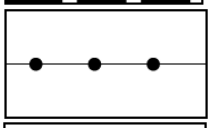
Ausgleichsflächen
In Kapitel 9 der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Ausgleichsflächenbedarf gemäß § 1 a BauGB (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO) von ca. 1.300 m² ermittelt.

Dieser Ausgleichsflächenbedarf wird im vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

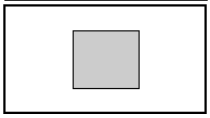
Die Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, sodass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen sind.

3.8 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

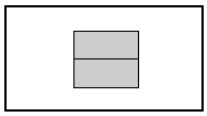
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



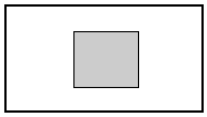
Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung



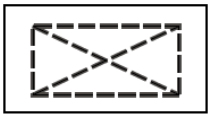
Tierunterstände
Material Holz, Lage variabel, max. 100m² GR



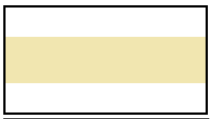
Pflege- und Aufzuchtstation
Lage variabel, max. 120m² GR



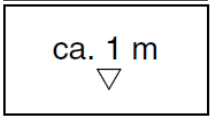
Überdachter Sitzplatz
(Ruhebereich)
Lage variabel, max. 120m² GR



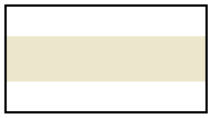
Nebenanlage Überdachung



Fußwege
In wassergebundener Decke, variable Lage

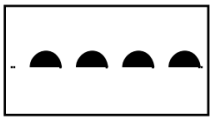


Höhenbezugsmaß ab Bestandsgelände
Hier ca. 1m



Wirtschaftsweg

Anbauverbotszone (20 m)



Ein- und Ausfahrten unzulässig

3.9 Festsetzungen durch Text

Kiesabbau

Der Abbau von Kies ist unzulässig.

Lärmemissionen

Störungen der vorkommenden Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit sind nach Artikel 5 (d) der Vogelschutzrichtlinien und § 44 BNatschG verboten.

Motorisierte bzw. ferngesteuerte Freizeitgeräte sind im Bereich der Wasserfläche unzulässig.

Der Betrieb von ferngesteuerten Modellfluggeräten ist innerhalb des „SO – Streichelhof“ nicht zulässig.

Leuchtmittel

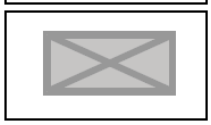
Innerhalb des Geltungsbereiches sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

3.10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.10.1 Planzeichen

Bestehende Gebäude

Bestehende Nebenanlagen der Gebäude



Bestehende Unterstellbereich innerhalb der Gehege

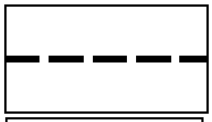
Bestehender Pavillon

Bestehender Überlauf der Nördlichen Teiche

Abfluss in den südlichen Weiher

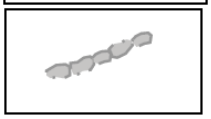
Bestehender unterirdischer Bach (Mauchenbach)

Lage nicht vermessen

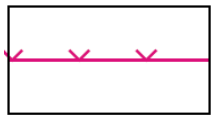


Bestehender Abwasserkanal

Lage nicht vermessen



Bestehende Stützmauer



Bestehender Tier- und Wildgehegezaun/ Außenzaun
Ca. 1,6 -2m Höhe

Bestehender Schaugehegezaun
Ca. 0,4 -0,6m Höhe

Bestehende Lagerfläche

Bestehende Dunglege

3.10.2 Sonstige

Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art. 8 DSchG

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen am Neckar, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Kirchberg OT Sinningen sowie einem Luftbild von 2011 erstellt. Es ist bei einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung davon auszugehen, dass Abweichungen entstehen können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Weitere Hinweise

Nachfolgende Hinweis zur Durchgrünung sowie Minimierung von Konflikten (Immissionsschutz) sind bei der Gestaltung und Konzeption des Areals zu berücksichtigen:

- Die Bäume und Sträucher sind in den Gehegen dauerhaft wirksam gegen Verbiss-, Nage- und Fegeschäden zu schützen.
- Es ist nur regionales Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
- Für Eingrünungen des Areals sowie Pflanzungen im Bereich der Wildgehege und des Baggersees sind standortgerechte Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden. In der Zone der Kinder- und Jugendspielbereiche können auch Ziergehölze verwendet werden, jedoch sollten hier keine Gehölze und Pflanzen mit gesundheitsschädlichen Früchten oder Pflanzenteilen verwendet werden (vgl. Broschüre des GUV, SI 8018, Stand 11-2006)“
- Bei der Belegung der Tiergehege ist dem Lärmschutz besonders Rechnung zu tragen: Lärmintensive Tiere wie Esel und Pfauen sind in den Tiergehegen im Süden des Geltungsbereiches mit dem größten Abstand zur Wohnbebauung zu halten.
- Dunglegen / Güllegruben und sonstige Anlagen mit erhöhter Geruchsbelästigung sollen so situiert werden bzw. baulich gestaltet werden, dass Geruchsbelästigungen der angrenzenden Wohngebiete vermieden bzw. bestmöglich minimiert werden. Idealerweise bietet sich hierfür der südliche Teil des Geltungsbereiches an.
- Weitere Verfüllungen im Uferbereich des Natursees sind unzulässig

SATZUNG - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBO

4 Gesetzliche Grundlagen

I. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, bzw. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 33 und Anhang geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440).

II. Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GO)

In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12, 28 und 69 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

5 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) berichtigt am 05. März 2010 (GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 33 und Anhang geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12, 28 und 69 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchberg an der Iller in öffentlicher Sitzung am 20.01.2015 folgende örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan vom 20.01.2015 dargestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung vom 20.01.2015

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO (Landesbauordnung) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

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

ausgefertigt:

Kirchberg an der Iller, den

(Siegel)

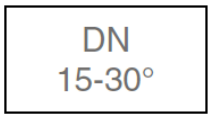
Jochen Stuber

Bürgermeister

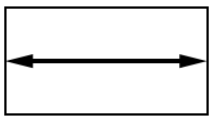
6 Festsetzungen nach Landesbauordnung

6.1 Festsetzungen durch Planzeichen

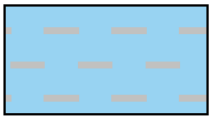
Zulässige Dachform
Satteldach



Dachneigung, hier 15-30°
Als Mindest- und Höchstmaß. Das festgesetzte Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

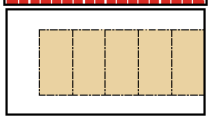


Haupt- Firstrichtung, zwingend



Flachwasserbereich
Innerhalb von Gehegen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



Geplante Stellplätze
In wassergebundener Decke, variable Anordnung

6.2 Festsetzungen durch Text

Dach- und Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung sollte nur in weißen oder gedeckten Farbtönen erfolgen. Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialen und Farben sind nicht zugelassen. Die Dacheindeckung ist nur in rotbraunen oder grau-anthrazitfarbenen Tönen sowie nichtglänzend zulässig.

Solar- und solarthermische Anlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dächern erlaubt.
Aufständerungen sind unzulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen werden.

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 260 nicht beeinträchtigen (§ 74 Abs. 1 LBO). Innerhalb der Anbauverbotszone ist das Aufstellen und Anbringen von Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer max. Höhe/ Tiefe von 1,5m ab Geländeoberkante und bis zu einer max. Einzelfläche von 150m² sind zulässig.

Flachwasserbereiche

Weitere Flachwasserbereiche ohne Grundwasseranschluss sind zulässig. (Lehm- bzw. Folienabdichtung)

Bodenversiegelung und Regenwasserbewirtschaftung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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, § 55 Abs. 2 Waserhaushaltsgesetz], Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)] zulässig.

Tierische Fäkalien dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation bzw. Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern sind getrennt zu sammeln und ordnungsgemäß zu verwerten. Für den Bau und Betrieb von Dunglegen ist das Merkblatt „Gülle-Festmist-Jauche-Silagesickersaft-Gärreste“ (Stand August 2008) vom Ministerium für Umwelt zu Grunde zu legen.

Stellplätze

PKW-Stellplätze sind nur in einer Ausführung z. B. als Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Einfriedungen

Eine Einfriedung des Streichelhofgeländes ist nur mit grobmaschigen, für Amphibien und Kleinsäuger durchlässigen Zaunanlagen zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamenten, o. ä.) ist zu verzichten.

Dies gilt nicht für die Klein- und Schaugehe.

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

In den letzten Jahren war die Aufstellung des Innerörtlichen Bebauungsplans des Ortsteils Sinningen der Gemeinde Kirchberg an der Iller ein wichtiger Impulsgeber für die Entwicklung der innerörtlichen Potentiale.

Aufbauend auf den dort getroffenen Aussagen wird der Bebauungsplan Sondergebiet „Streichelhof“ erarbeitet. Das Ziel ist die Sicherung der öffentlichen Belange und der des Eigentümers. Durch die Planung sollen künftige Konflikte vermieden und eine geordnete städtebauliche und landschaftliche Entwicklung gesichert werden.

Es besteht keine Pflicht eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, da keine Beeinträchtigung der Schutzgüter zum derzeitigen Stand (2014) zu erwarten ist. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung für das Vorhaben durchgeführt wird.

Störungen und Belastungen für die Dorfbewohner und Nachbarn sollen dadurch bestmöglich vermieden werden. Gleichzeitig soll auch eine Attraktivierung des Geländes und des bestehenden Angebotes ermöglicht werden.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Kirchberg an der Iller liegt entsprechend dem LEP im „ländlichen Raum im engeren Sinn“.

(LEP 2.4.3 G) „Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“

(LEP 3.1.9 Z) „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

(LEP 3.2.2 G) „Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.“

2.2 Regionalplan Donau- Iller

Die Gemeinde Kirchberg an der Iller liegt entsprechend dem Regionalplan Donau – Iller im ländlichen Raum unmittelbar an der überregionalen Entwicklungsachse A7 (Ulm – Memmingen).

2.3 Flächennutzungsplan

Der abgegrenzte nördliche Bereich ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan (sowie in der derzeitigen Fortschreibung) als gemischte Baufläche (M) im Innenbereich ausgewiesen. Der südliche Bereich ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie als überwiegend Grünland ausgewiesen. Im Südosten wurde die Wasserfläche des Weihers ausgewiesen und begleitend dazu die Uferzone mit Altgras-Flächen und Ruderal-Vegetation. Der Abwasserhauptsammler (blaue Linien) quert das Grundstück von Süden aus Kirchberg Richtung Norden und führt in den Straßenanschluss ‚Am Hainbach'. Die gesamte Fläche unterhalb des Mischgebietes liegt im Außenbereich.

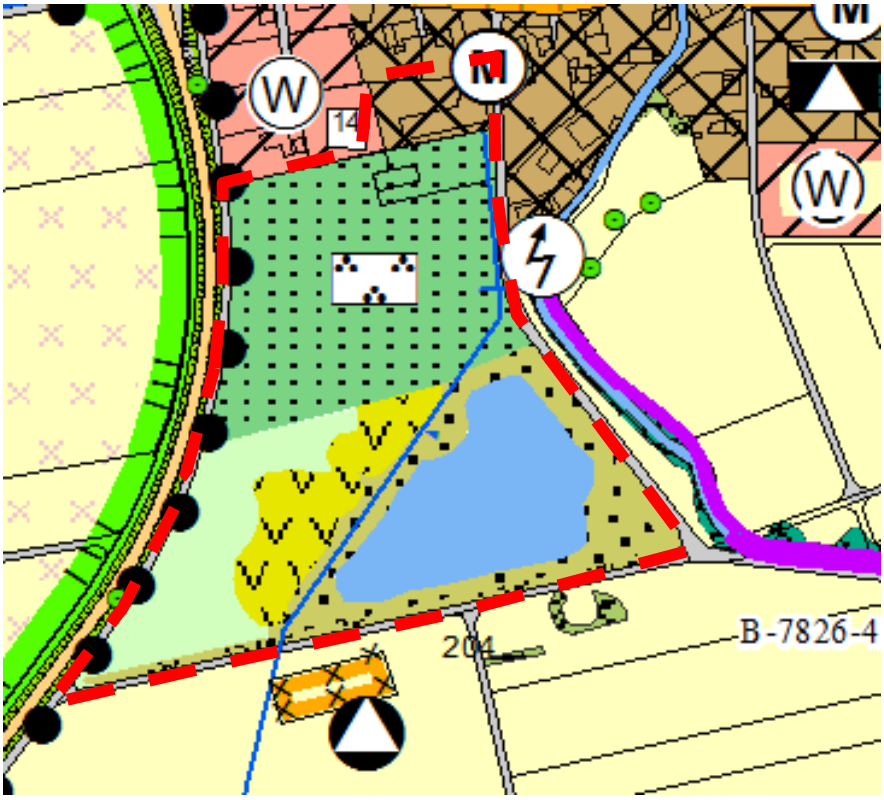


Abbildung 1: Ausschnitt der Fläche Sondergebiet Streichelhof (roter Markierungsrahmen) des Flächennutzungsplans Gemeinde Kirchberg an der Iller (Stand 2014)

In der näheren Umgebung sind landwirtschaftliche Flächen im Süden und Osten ausgewiesen, sowie eine Altlastenverdachtsfläche im Süden. Im Nordosten befindet sich ein Kraftwerk (Wasser) am Bach ‚Gießen' sowie dem Biotop Nr. 7826 426 0010. Im Norden grenzen das Mischgebiet Richtung Ortskern und eine Wohnfläche an. Das westliche Landschaftsschutzgebiet liegt an der regionalen Straße L260, welche sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Sondergebiet Streichelhof befindet. Entlang der Straße L260 existiert ein regionaler Rad- und Fußwanderweg.

2.4 Innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnungsplan - Sinningen

Städtebauliche Zielsetzungen

Wie für den Bereich des innerörtlichen Bebauungsplanes gelten auch für den nördlichen Teil des Gebietes nachfolgende städtebauliche Zielsetzungen:

- Erhalt und Entwicklung eines homogenen Ortsbildes (z.B. Gebäudegrößen, Dachformen und Dachneigungen)
- Erhalt / Weiterentwicklung prägender Raumkanten und Gebäude (z.B. Straßenräume – wo stehen die Gebäude)
- Sofern möglich, Umnutzung leerstehender Bausubstanz

Im Mischgebiet sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Die Gemeinde Kirchberg an der Iller liegt auf einer Höhe von ca. 535 m ü. NN. Der Ortsteil Sinningen liegt bei ca. 531 m ü. NN und kann als überwiegend eben betrachtet werden.

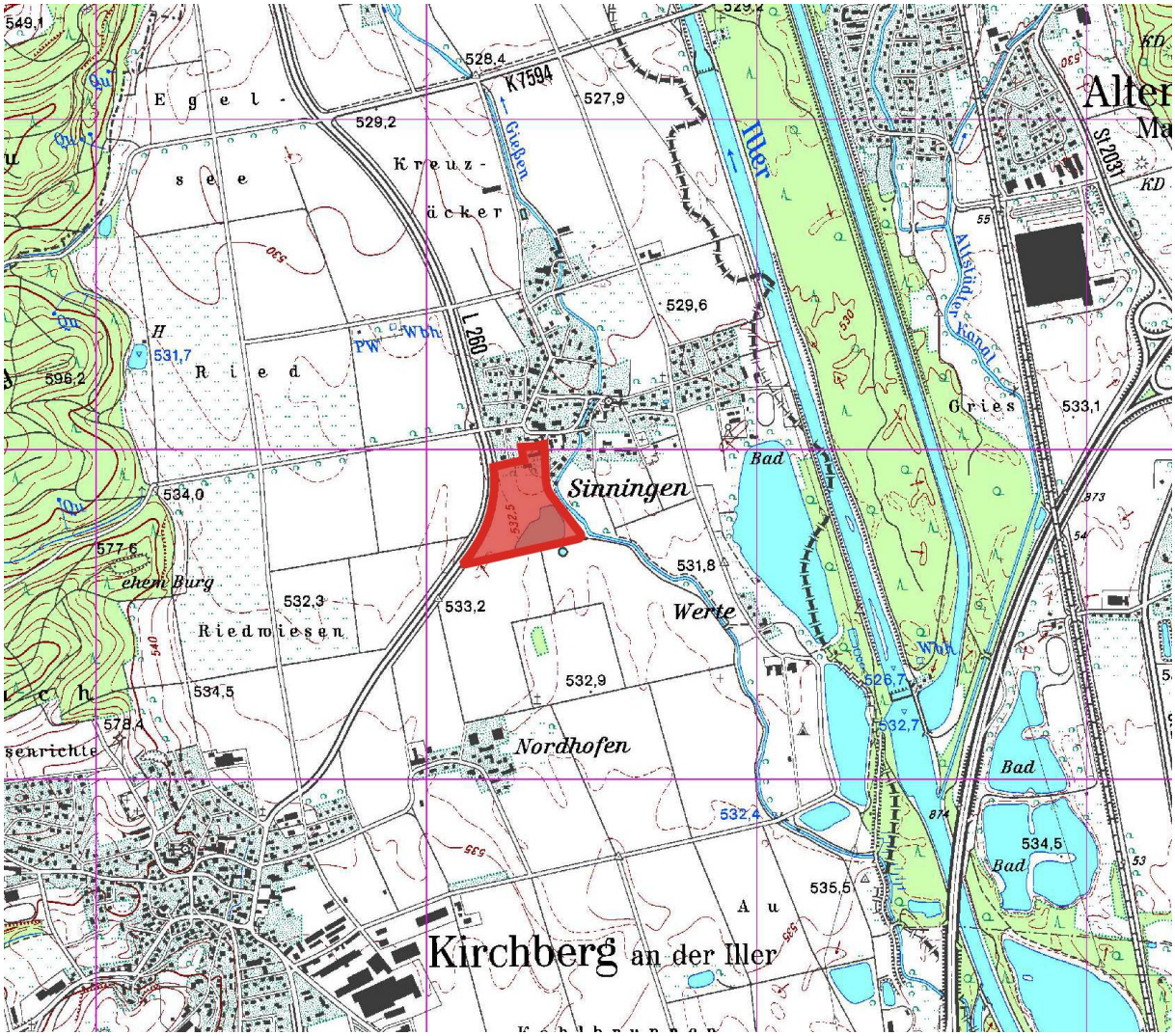


Abbildung 2: Verortung des Geltungsbereiches südlich des Ortsteils Sinningen

Das Plangebiet umfasst 6,2 ha Fläche auf den Fl. Nr. 3139; 3139/1, davon sind 6 ha als Sondergebiet und 0,2 ha als Mischgebiet vorgesehen.

Eine Geländevermessung wurde nicht durchgeführt.

3.2 Aktuelle Nutzung (Bestand)

Die nördliche Teilfläche (ca. 0,2 ha) wird aktuell als Mischgebiet genutzt. Die südliche Teilfläche umfasst ca. 6,0 ha. Auf einem Großteil dieser Fläche befindet sich aktuell eine parkartige Grünfläche mit Spielbereichen. Im Südosten befindet sich eine große Wasserfläche mit Altgras-Flächen und Ruderal-Vegetation.

Das gesamte Gebiet wird als „Zwergenfarm Sinningen“ bewirtschaftet, hierbei handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung mit Gastronomie sowie Schau- bzw. Tiergehegen. Im nördlichen Gebäudebestand (innerhalb des Mischgebietes) befindet sich ein umgenutztes Landwirtschafts- bzw. Stallgebäude, welches im derzeitigen Zustand durch einen gastronomischen Betrieb im Osten und im Westen vorrangig durch Stallungen für Heim- und Nutztiere genutzt wird. Im Anschluss an das Gebäude befindet sich eine Vogel-Voliere. In dem südlichen Werkstatt- und Garagengebäude befinden sich ebenfalls Stallungen für Heim- und Nutztiere mit einem anschließenden Auslauf für Tiere sowie eine Werkstatt.

An der Wasserfläche des derzeitigen „Natursees“ besteht im Norden ein gestalteter Aufenthaltsbereich. An der südwestlichen Grenze des Gebietes befindet sich ein Wildgehege mit einer anschließenden Wiesenfläche nach Norden. Das nordwestlichste Gehege umfasst vorrangig die Haltung von Heim- und Nutztieren, dieses Gehege hat einen unmittelbaren Anschluss an das Werkstatt- und Garagengebäude. Die nordöstliche Fläche unterteilt sich in ein Gehege für Strauße und verschiedene Vogelarten. Die anliegende Spielfläche für Kinder geht in den Aufenthaltsbereich – Biergarten über, welcher einen direkten Zugang zur Gastronomie besitzt. Im Zentrum des Gebiets befindet sich ebenfalls eine Fläche zum Spielen für Kinder und Jugendliche. Diese ist mit Spielgeräten wie Rutschen etc. ausgestattet. In Richtung Norden zum Werkstatt- und Garagengebäude befinden sich weitere Schaugehege für Kleintiere.

3.3 Baugrund

Eine Baugrunderkundung wurde zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht durchgeführt, da in den übergeordneten Planungen kein Hinweis auf eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit aufgezeigt wird.

Aufgrund der Aufschlüsse durch den Nassabbau ist auch im nördlichen Bereich von einem kiesigen Untergrund, z.T. mit Sandbänken auszugehen. Genauere Erkenntnisse können nur durch eine Baugrunduntersuchung bzw. mit einer Mehrzahl von Schürfgrabungen gewonnen werden.

3.3.1 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde kein Bodengutachten durchgeführt. Der Geltungsbereich ist über die vorhandene örtliche Kanalisation der Gemeinde Kirchberg an der Iller erschlossen. Das Niederschlags- und Oberflächenwasser soll auf den Privatgrundstücken versickern. Bei den bestehenden Gebäuden gilt bezüglich der Versickerung die genehmigte Bestandssituation. Bei geplanten Neubauten ist die Einleitung von Niederschlagswasser unzulässig. Das unverschmutzte Oberflächenwasser muss hier möglichst flächig über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Privatgrundstück versickert werden. Aus den vorliegenden Unterlagen (Machbarkeitsstudie Retentionsraum für Kirchberg a.d. Iller / März 2011 und Bestandsplan Kanalisation mit Schächten / Feb. 2004) wurde ein Grundwasserstand von ca. 1,50 – 3,50 m unter Geländeoberkante ermittelt. Es muss daher mit bauwerksrelevanten Grundwasser und -schwankungen gerechnet werden.

„Die Niederterrassenschotter bilden i.a. einen gut tragfähigen Baugrund, können aber lokal setzungsempfindliche Lagen (z.B. Schlufflinsen) enthalten. Die bindigen Deckschichten können stark setzungsfähig sein. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten“. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen ein Mischwasserkanal und das verdolte Fließgewässer Mauchenbach. Ungeklärt ist der Verlauf des historischen Hainbaches, welcher das Gebiet queren könnte.

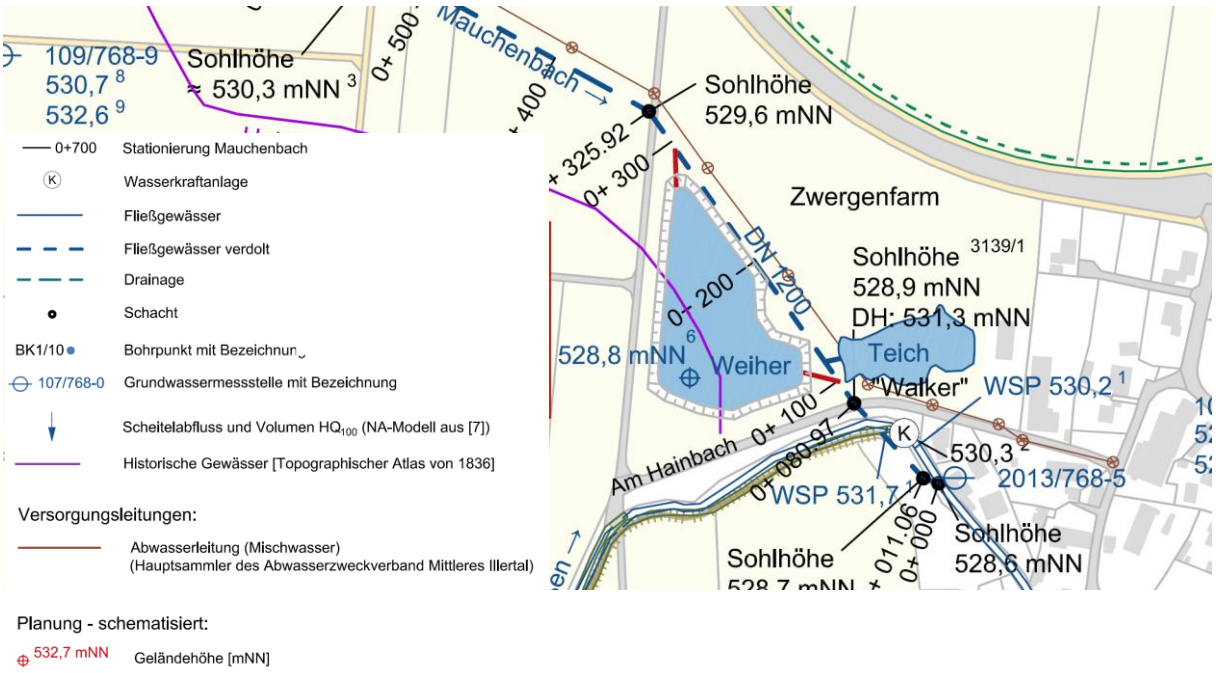


Abbildung 3: Auszug der Machbarkeitsstudie für die Retentionsräume in der Gemarkung Kirchberg

3.3.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist an das bestehende Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands Iller-Rißtal in Erolzheim angeschlossen.

3.3.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation und die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Illertal in Au.

3.3.4 Oberflächenwasser

Niederschlags- und Oberflächenwasser soll auf den Privatgrundstücken versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss das Niederschlagswasser in die bestehende Ortskanalisation (Mischsystem) der Gemeinde Kirchberg a.d. Iller geleitet werden.

3.4 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet: In der Satzung wird unter Hinweise Ziff.3.2.1 auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

3.4.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EnBW Regional AG Biberach.

3.4.2 Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

3.4.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das örtliche Abfuhrunternehmen.

4 Städtebauliche Zielsetzungen

Die städtebaulichen Zielsetzungen orientieren sich vorrangig am Bestandsschutz und den Vorgaben der Flächennutzungsplanung. Für eine zukünftige Entwicklung der gesamten Anlagen wurden Handlungsspielräume vorgesehen, welche keine störenden Einflüsse auf die angrenzenden Belange ausüben.

Mischgebiet

Die Mischgebietsfläche umfasst den nördlichen Teilbereich Richtung Ortskern Sinningen. Sie befindet sich auf der Fl. Nr. 3139.

Innerhalb des Mischgebietes ist eine Bebauung mit Wohngebäuden, Gartenbaubetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetrieben zulässig. Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen sind ausgeschlossen.

Zum derzeitigen Stand befindet sich auf dem Grundstück ein eingeschossiges Stallgebäude (westlicher Gebäudeteil) mit einem umgebauten Gastronomieteil (Bauantrag „Zur Errichtung einer Gaststätte mit Imbiss und Getränkeausschank in den best. Verkaufsraum“ 2004). In Richtung der Straße ‚Am Hainbach‘ befindet sich der östliche Gebäudeteil mit einer Garagennutzung. Die Baugrenze orientiert sich an den Außenwänden des Bestandsgebäudes und gibt die maximal bebaubare Fläche vor.

Das Baufenster orientiert sich am bestehenden Gebäude. Es sind max. zwei Vollgeschosse möglich, dieses Maß der zulässigen Gebäudehöhe richtet sich an der Umgebungsbebauung aus. Die Firsthöhe beschränkt sich im östlichen Gebäudeteil auf 10m, wobei hier die Möglichkeit besteht den gekennzeichneten Bereich der Gaststätte auf 10m Höhe anzugleichen. Der westliche Gebäudeteil, vorrangig als Stall genutzt, wird auf seine Bestandshöhe von 6m festgesetzt. Diese Gebäudestafflung soll die Chance bieten bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude vorzunehmen und soll gewährleisten, dass eine übermäßige Höhenentwicklung des Gebäudes ausgeschlossen wird um die Nachbarbebauung im Norden nicht zu beeinträchtigen. Das bestehende Satteldach ist die Vorgabe für einen möglichen Neubau und/oder Gebäudeerweiterung mit einer Dachneigung von 15- 35°.

An der Baugrenze zum Bestand ist eine Überdachung der Nebenanlagen in Verbindung zum Hauptgebäude zulässig. Hierbei sollte es sich in der Ausführung um ein Pult- oder Flachdach handeln um einen gleichmäßigen Übergang zu schaffen. Die Höhe der Überdachung richtet sich nach der bestehenden Traufhöhe des Stallgebäudes. Diese liegt bei ca. 4m. Die Nebenanlage ermöglicht eine überdachten Lagerplatz sowie einen Schutz für die Dunglege.

Sondergebiet Streichelhof

Im Sondergebiet Streichelhof sind nur Anlagen zulässig, soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung als Streichelhof stehen, wie u. a. Wasserfläche zur Naturbeobachtung, Gebäude für Werkstätten, Verwaltung und Personal, Nebenanlagen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes, Gebäude zur Tierhaltung, Aufzucht- und Pflegestation, Tierunterstände, Nebenanlagen wie z.B. der Überdachte Sitzplatz, Spielzonen für Kinder und Jugendliche, Tier-, Schau- und Wildgehegeflächen (gemäß § 3 TierSchNutztV).

Die Sondergebietsfläche zoniert sich vorrangig in Flächen für die Tier- und Schauhaltung (Gehegeflächen), in Flächen für Spielgeräte (Spielzonen) und die südliche Wasserfläche. Die besonderen Anforderungen in der Nutzung dieser Flächen sind sowohl aufeinander, als auch auf die angrenzende Bebauung abgestimmt.

Die Flächen zur Haltung und Schaustellung von Tieren unterscheiden sich in Tier-, Schau- und Wildgehege. Die Einordnung erfolgt auf Grundlage der Funktion der Gehege.
Tiergehege „sind eingefriedete Flächen (z.B. Gräben, Zäune, Mauern etc.) oder sonstige Einrichtungen, auf oder in denen Tiere gehalten werden.“ (Vgl. Leitlinien für eine tierschutzgerechte Haltung von Wild in Gehegen; Prof. Dr. Dr. habil. K. Pohlmeyer; Hannover 1995). Die Zaunhöhe orientiert sich an den Tierarten, die innerhalb dieser Gehege gehalten werden. Die Tiergehege sind vorrangig für Heim- und Nutztiere vorgesehen. Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Ihre Position nach Norden und Osten und die vorrangige Nutzung durch Heim- und Nutztiere gibt ihnen eine höhere Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung.

Innerhalb der Tiergehege sind je Gehege maximal zwei Tierunterstände zulässig. Die Unterstände sind in ihrer Lage flexibel und dürfen eine maximale Größe von bis zu jeweils 100m² aufweisen. Eine Sonderform stellt der Tierunterstand des nördlichen Geheges dar. Im Sinne der nachbarschaftlichen Verträglichkeit zwischen nördlicher Wohnbebauung und Tiergehege wird der Tierunterstand durch eine Baugrenze in größtmöglicher Entfernung festgesetzt. In diesem Baufenster ist der Tierunterstand mit der Ausführung eines Satteldaches und einer maximalen Grundflächen von 100m² zulässig. In der Regel sollten die Unterstände aus Holz errichtet werden und keine gegossene Grundplatte besitzen.

Die Schaugehege sind „…Einrichtungen, in denen eine jederzeitige Beobachtung der gehaltenen Tiere aufgrund der relativ geringen Größe der Gehege möglich ist.“ (Vgl. Leitlinien für eine tierschutzgerechte Haltung von Wild in Gehegen; Prof. Dr. Dr. habil. K. Pohlmeyer; Hannover 1995). Sie beherbergen vorrangig Haustiere und Vögel. Die Schaugehegeflächen befinden sich vorrangig im Zentrum der Anlage im direkten Einzugsbereich der Spielzone.

Die Wildgehegeflächen „…sind eingefriedete Flächen, in oder auf denen vorrangig sonst wildlebende Tiere (Wild) gehalten werden.“ (Vgl. Leitlinien für eine tierschutzgerechte Haltung von Wild in Gehegen; Prof. Dr. Dr. habil. K. Pohlmeyer; Hannover 1995). In den Wildgehegen, welche sich vorrangig im Süden des Sondergebietes befinden, ist die Haltung von Wildtierarten vorgesehen. Die Unterstände dürfen eine Größe von maximal jeweils 100m² Grundfläche nicht überschreiten. Die bauliche Ausfüh-

rung sollte vorrangig in einer Holzbauweise ohne Betongrundplatte erfolgen. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Querung des Zaunes haben. Angrenzend an das südwestliche Wildgehege ist der Bereich mit Schilf zu erhalten und zu pflegen.

Im Sondergebiet befindet sich weiterhin ein Baufenster für eine Aufzucht- und Krankenpflegestation. Sie befindet sich in einer entfernteren Lage zu den Gehegen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Position bietet die Möglichkeit, das anschließende nördliche Tiergehege mit zu nutzen oder über einen separaten Zugang ausschließlich das Gebäude zu erreichen. Wie den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen ist, darf das Gebäude eine maximale Grundfläche von 120m² aufweisen und mit einem Satteldach mit einer Neigung zwischen 15-35° errichtet werden.
Aufgrund der unvermessenen Lage des Mauchenbachs wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude der Aufzucht- und Krankenpflegestation nicht auf oder in der unmittelbaren Nähe des unterirdischen Bachlaufes errichtet werden darf. Eine Einleitung von Fäkalien in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation ist untersagt. Zur Vermeidung von Krankheitsübertragungen soll die Aufzucht-/ und Krankenpflege eine eigene Dunglege erhalten. Es ist vorgesehen den nur in minimalen Mengen anfallenden Dung in der Station in kleinen Containern in der Müllverbrennungsanlage zu entsorgen.

Die Spielzonen befinden sich im Zentrum und im Osten des „Sondergebietes Streichelhof“. Das Ziel war es Quellen von möglichen Lärmemissionen in angemessener Distanz zur angrenzenden Wohnbebauung anzuordnen. Daher befindet sich der Kleinkinder- Spielbereich mit den kleineren Spielgeräten im Osten. Nach Norden an der Zone für Kleinkinder befindet sich der Aufenthalts-und Biergartenbereich. Der Kinder- und Jugendspielbereich liegt zwischen dem östlichen und westlichen Tiergehege. Im Westen ist ein Baufenster für einen überdachten Sitzplatz vorgesehen. In diesem Baufenster darf eine Überdachung mit einer gemauerten Außenwand bis zu 120m² Grundfläche und einem Satteldach (Neigung 15- 30°) errichtet werden. Die Spielgeräte sind gemäß europäischen Spielzeugrichtlinie 2009/48/EG und insbesondere der DIN EN 1176/ 1177 zu errichten und Instand zu halten.

Im Sondergebiet Streichelhof wird die bestehende Wasserfläche des Natursees festgesetzt. Der See entstand durch die Kiesentnahme und ist damit künstlich. Das bedeutet, dass die vorhandene Wasserlinie nicht verändert werden darf. In der Ausführung sollte der Natursee zum damaligen Zeitpunkt eine Abdichtung zum Grundwasser erfahren, was dann aber nicht erfolgte. Für die Entwicklung eines natürlichen Sees wird die Möglichkeit eingeräumt im Südwesten eine Flachwasserzone mit Schilffanpflanzung zuzulassen. Des Weiteren wird für Ausbildung des Naturcharakters eine Brutinsel auf der Wasserfläche bestimmt. Diese befindet sich auf der bereits bestehenden Erhebung innerhalb des Sees (Lehminsel). Die Brutinsel ist so zu gestalten, dass sie einheimischen Tieren die Möglichkeit bietet dort ihre Nester zu errichten.

Das regelmäßige Einsetzen von Fischen, um sie „(…), um diese nach kurzer Zeit wieder herausangeln zu lassen, ein sogenannter Angelzirkus, ist nicht zulässig.

5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße ‚Am Hainbach' erschlossen, welche über die ‚Gießenstraße' und ‚Ortsstraße' in die L 260 mündet. Im Westen verlaufen parallel zur Grundstücksgrenze ein Rad- und Fußwanderweg und die L260 zwischen Kirchberg an der Iller und Ulm über Balzheim, Dietenheim, Illerrieden und Illerkirchberg. Im Süden befindet sich in Verbindung zur Straße ‚Am Hainbach' ein Feldweg.

Eingangsbereich

Die interne Erschließung erfolgt zum größten Teil über wassergebundene Fußwege und zwei größere gepflasterte Bereiche in der Nähe des Stall- und Werkstattgebäudes sowie zwischen der Gastronomie und dem Aufenthaltsbereich – Biergarten.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen Fußwege in variabler Lage in wassergebundener Decke vor um eine größtmögliche Flexibilität des Gebietes für eine attraktive Gestaltung zu gewährleisten. Des Weiteren wird für den südwestlichen uferbegleitenden Weg des Natursees die Zugänglichkeit für Besucher des Streichehofs eingeschränkt, sodass dieser ausschließlich als Wirtschaftsweg zu dem südwestlichen Wildgehege zu benutzen ist. Diese Einschränkung resultiert aus der Wahrung des naturnahen Charakters der Wasserfläche und seiner Uferbereiche sowie einer Vermeidung von Störungen für brütende Vogelarten.

Stellplätze

Die bestehenden ca. 63 Stellplätze in Rasenschotter an der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden bei einer künftigen Entwicklung des Streichelhofbetriebes für Besucher nicht ausreichen, daher wurden weitere 60 Stellplätze im Südosten nachgewiesen, welche im Bedarfsfall als Besucherparkplatz gebaut werden können. Die geplanten Stellplätze sind in wassergebundener Decke auszuführen sowie eine ausreichende Gestaltung durch Baumpflanzungen.

Bodenversiegelungen sind im gesamten Geltungsbereich auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

6 Grünordnung

Natürliche Uferzone

Im Süden des Geltungsbereiches ist der Natursee mit einer naturnahen Uferzone vorgesehen, die z.T. im Bestand schon existiert und weiter renaturiert werden sollte. Die bereits bestehende Bepflanzung (Sukzession) soll sich entlang der gesamten Uferbereiche ausbreiten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der markierte Bereich zum besonderen Schutz in den Brut- und Aufzuchtzeiten einen besonderen Umgang mit den Besuchern des Streichelhofes erfordert. Die Abgrenzung im Südwesten durch die Beschränkung der Zugänglichkeit für Besucher ist ebenfalls eine Schutzmaßnahme für den Flachwasserbereich und die Brutinsel.

Die Schaffung einer Flachwasserzone (im Südwesten der Wasserfläche) muss mit grundwasserunschädlichem Material ausgeführt werden. Der Rohboden ist der Sukzession zu überlassen allenfalls ist eine Pflanzung mit Schilfsoden vorzunehmen.

Naturbeobachtung

Der neugestaltete Standort dient den Besuchern des Streichelhofes zur Beobachtung der Natur und insbesondere sich dort aufhaltender Vogelarten. Die Pflege des Uferbereiches im Abschnitt der Naturbeobachtung sollte außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der zu erwartenden Tierarten durchgeführt werden.

Flachwasserbereiche

Innerhalb der Tiergehegeflächen sind zur Attraktivitätssteigerung weitere Flachwasserbereiche ohne Grundwasseranschluss zulässig. Diese sind durch Lehm- bzw. Folienabdichtung umzusetzen. Die Attraktivitätssteigerung zielt vorrangig auf die Tierhaltung ab und kann zweitrangig dafür genutzt werden, die Erlebbarkeit/ Zufriedenheit für den Besucher zu steigern. Des Weiteren ist eine Flachwasserzone im westlichen Seebereich durch Modellierungen der bestehenden Uferzone vorgesehen.

Strauch- und Baumhecke

Das Plangebiet ist zum Teil von einer Baum- und Strauchhecke umgeben, welche in den fehlenden Abschnitten (vorrangig im Westen zur L 260 und im Norden zum angrenzen WA) neu bepflanzt werden sollte. Hierbei sind die gegebenen Hinweise durch die Pflanzliste unter der Ziffer 1.5.15 zu berücksichtigen. Diese Neupflanzung dient dem Wildgehege als Schutz vor den Straßenemissionen und im Norden schafft eine Strauchhecke einen Abstand zwischen dem Tiergehege und der bestehenden Bebauung.

Bäume

Der aktuelle Baumbestand ist innerhalb der Tier- und Wildgehegeflächen mit 3 Bäumen I. u. II. Ordnung pro 1000m² Gehegefläche zu ergänzen. Diese Vorgabe soll die Attraktivität der Gehege für Tier und Mensch steigern. Die natürlichen Schattenspender verhindern zusätzlich die übermäßige Aus-

trocknung des Bodens innerhalb der Gehege. Der Obstbaumbestand westlich vom Stall- und Garagengebäude ist zu erhalten und im Fall von Rodung zu ersetzen.

Die geplanten Pflanzungen entlang des Natursees sind in ihrer Lage flexibel und sie tragen zur Einbindung des Sees in die bestehende Ortsrandlage bei.

Ziergehölze

Die bestehenden Ziergehölze sind nicht im vollen Umfang kartiert. Es sollten keine weiteren standortfremden Gehölze entlang des Ufers und der Gehege gepflanzt werden. Die geeigneten zu pflanzenden Baum- und Straucharten sollten der Pflanzenliste entnommen werden (Ziffer 1.5.15).

Erdwall mit Strauchhecke

Der Erdwall an der südlichen Geltungsbereichsgrenze besteht aus einer ca. 1,6m hohen Aufschüttung mit Strauchhecken in Sukzession. Die Außenseite des Walls ist in Abschnitten mit Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste Ziffer 1.5.15).

Eine Einfriedung des Streichelzoogeländes ist nur mit grobmaschigen, für Amphibien und Kleinsäuger durchlässigen Zaunanlagen zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamenten, o. ä.) ist zu verzichten.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer max. Höhe/ Tiefe von 1,5m ab Geländeoberkante und bis zu einer max. Einzelfläche von 150m² sind zulässig. Diese Regelungen gelten für die landschaftliche Gestaltung in den Gehegeflächen und in den Spielzonen, um eine entsprechende Geländemodellierung für die Attraktivität der Gesamtanlage zu erreichen.

Ein Kiesabbau ist weder im Nassabbau noch im Trockenabbau zulässig.

7 Emissionen

7.1 Lärm

Innerhalb des Mischgebietes gelten die Vorgaben der TA Lärm mit folgenden Immissionsrichtwerten (DIN 18005):

Tagsüber	60 dB(A)
Nachts	45 dB(A)

Die Störungen der vorkommenden Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit sind nach Artikel 5 (d) der Vogelschutzrichtlinie und § 44 BNatschG verboten. Diese Vorgaben umfassen den abgegrenzten Bereich um den Natursee mit seinem Ufer. Da hier davon ausgegangen wird, dass es am und auf dem See aufgrund der Bereitstellung von Nistplätzen zu Naturbrut kommen kann, muss sichergestellt werden, dass die Tiere während ihrer Aufzucht- und Brutzeit nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund sind motorisierte bzw. ferngesteuerte Freizeitgeräte im Bereich der Wasserfläche nicht zulässig, da diese ebenfalls ein erhöhtes Störungspotential bewirken können.

Der Betrieb von ferngesteuerten Modellfluggeräten ist innerhalb des „SO – Streichelhof“ nicht zulässig. Diese Festsetzungen sind eine Schutzmaßnahme für die Tiere in den Gehegen des Streichehofs sowie die wildlebenden Tierarten, z.B. am und auf dem See.

7.2 Geruch

Die nachbarschaftlichen Belange des angrenzenden Wohngebietes im Norden sowie dem anschließenden Dorfgebiet sind in Bezug auf mögliche Geruchsentwicklung bei der Tierhaltung zu berücksichtigen. Dies wurde bei der Situierung der geplante Aufzucht-/Pflegestation berücksichtigt. Ferner sollen durch Hinweise zur Anlage und baulichen Ausführung von Dunglegen Geruchsbelastungen bestmöglich reduziert werden.

8 Umweltauswirkungen

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB. D.h., das Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Begründung soll an dieser Stelle trotzdem stichpunktartig darstellen, welche umweltrelevante Belange zu berücksichtigen sind, welche potenziellen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter möglich sind.

8.1 Mensch

Die Fläche ist als Freizeitangebot mit regionalem Einzugsgebiet zu werten. Hinsichtlich der Art der Nutzung (Streichelzoo) ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Unterschiede zum Bestand. In Kombination mit dem östlich lokalisierten Badesee und dem Campingplatz kann der Ortsteil Sinningen damit seine Bedeutung als Erholungsort – über den lokalen Bedarf hinaus – stärken. Positive Synergieeffekte, insbesondere für die Gastronomie und Nahversorgungsbetriebe der Gemeinde, sind dadurch zu erwarten.

8.2 Boden

Die unversiegelten Bereiche haben eine mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe, als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Bodenwertigkeit ist- gemäß der Bewertungsklassen nach ÖKVO - mit 2,67 als mittel bis hoch zu bewerten. Die einzelnen Bodenfunktionen sind dabei folgendermaßen eigestuft: „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“→mittel, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ → hoch und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ → hoch.

Detailliertere Aussagen zum Baugrund und Hydrologie sind dem Kapitel 3.3.1 der Begründung zu entnehmen

8.3 Klima

Das Areal setzt sich überwiegend aus Offenlandflächen zusammen mit geringer Bedeutung für das Lokalklima (landwirtschaftliche Nutzflächen – Kaltluftentstehungsgebiete).

8.4 Arten und Biotope, Schutzgebiete

Die intensiv genutzten Frei- und Gebäudeflächen im nördlichen und westlichen Bereich des Geltungsgebietes weisen eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Aufgrund der Nutzungsintensität und –art (Schaugehege, Spielbereiche etc.) und der bereits gegenwärtigen Einzäunung ist in diesem Bereich nicht mit seltenen Offenlandarten zu rechnen (Feldlerche, Feldhase, Wachtel) zu rechnen. Der Natursee im Süden den Geltungsbereich wird von diversen Brutvögeln als Lebensraum genutzt, dazu zählen die beobachteten Arten Blässhuhn, Stockente und Höckerschwan. Aber auch Rastvögel (Graugans, Rostgans, u.a.) können den See temporär nutzen. Auch für Amphibien stellt der See ein mögli-

ches Laichgewässer dar; hier fehlen jedoch konkrete Hinweise. Auch wenn zu großen Teilen das Gebiet stark durch Besucher gestört wird, so sind unzugängliche Randbereiche als potentielle Lebensräume für Reptilien zu werten. In diesem Gebiet kann, neben einem Vorkommen der Ringelnatter, auch die als Zielart geführte Zauneidechse angenommen werden. Die verschiedenen Strukturen von Gehölzen, Offenbereichen und Seefläche sprechen für eine Nutzung des Gebiets als Nahrungshabitat von Fledermäusen. Nachdem in diesen Bereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Veränderungen vorgesehen sind, sind auch keine nennenswerten Auswertungen auf die (potenziell) vorkommenden Arten zu erwarten.

8.5 Wasser

Nachdem es sich bei überplanten Gebiet um keine Flächen mit hohem Grundwasserstand handelt und kein Retentionsraum von der Planung betroffen ist, sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Wasser als gering zu werten. Im Planungsgebiet befindet sich eine offene Wasserfläche („Natursee“). Der Umgang mit Oberflächenwasser ist durch die entsprechenden Festsetzungen klar geregelt.

Detailliertere Aussagen zum Baugrund und Hydrologie sind dem Kapitel 6.3.1 der Begründung zu entnehmen.

8.6 Landschaftsbild

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung und Gestaltung des Areals ist der Bereich von geringer Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität. Nachdem es unmittelbar am südlichen Ortseingang von Sinningen liegt und das Erscheinungsbild des Dorfes prägt, sind insbesondere im Westen und Süden Eingrünungen erforderlich. Durch die getroffenen Festsetzungen (lineare Gehölzstrukturen) wird das Landschaftsbild eher auf- als abgewertet (wirksame Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes).

9 Ausgleichsbilanzierung und -maßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 20 LNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder aufgebracht (z. T. nach einer Zwischenlagerung).

In den nachfolgenden Tabellen und Abbildungen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt (jeweils differenziert für Biotoptypen und Boden). Räumliche Grundlage für die Ausgleichsbilanzierung sind die Bereiche, welche durch den Bebauungsplan zusätzlich überbaut / versiegelt werden. Sie sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Es handelt sich um die Stellplätze im Südosten, das Baufenster der „SO Aufzucht- und Krankenpflegestation“ sowie das Baufenster „SO überdachter Sitzplatz“:

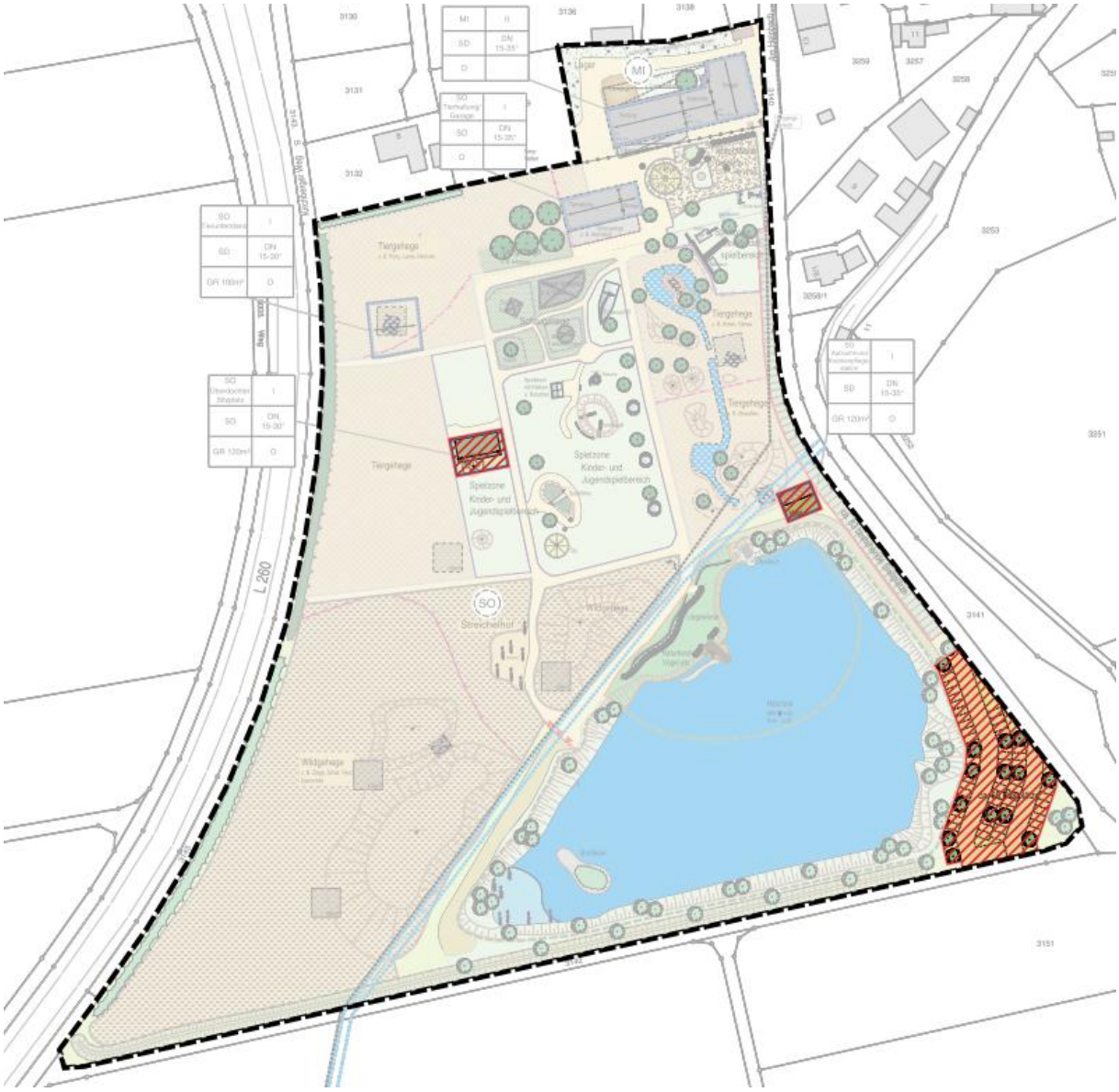


Abbildung 4: Grundlage der Ausgleichsbilanzierung(neu zur Überbauung vorgesehene Bereiche)

Tabelle 1: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand

Bewertung - Biotoptypen							
Bestand (Geltungsbereich):							
	Fläche	**Einh.**	**Anzahl**	**Einh.**	**Nummer Biotoptyp**	**Wert-punkte pro m²**	**Öko-punkte**
Trittpflanzenbereich	264	m²			33.63	4	1.056
Unbefestigter Platz	1.786	m²			60.24	3	5.358
SUMME	**2.050**	**m²**					**6.414**

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung

Bewertung – Biotoptypen							
Planung (Geltungsbereich):							
	Fläche	**Einh.**	**Anzahl**	**Einh.**	**Nummer Biotoptyp**	**Wert-punkte pro m²**	**Öko-punkte**
Bauwerke - Gesamtfläche der neu geplanten Baufenster (SO Aufzuchtstation / SO überdachter Sitzplatz)	264				60.10	1	264
Stellflächen mit Wassergebundener Decke (Parkplatz)	1.550				60.23	2	3.100
Grünflächen (innerhalb des Parkplatzes; mit Pflanzgebot; daher als "Garten 60.60" eingestuft)	236				60.60	6	1.416
SUMME	**2.050**						**4.780**

Tabelle 3: Bilanz der Biotoptypenbewertung (Geltungsbereich)

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)		
Bestand (Geltungsbereich):	6.414	Ökopunkte
- **Planung (Geltungsbereich):**	4.780	Ökopunkte
SUMME	**1.634**	**Ökopunkte**

Aus der Bilanzierung der Biotoptypen geht demnach hervor, dass nach Umsetzung der Planung ein um 1.634 Ökopunkte reduzierter Wert vorliegt als in der Bestandssituation.

Tabelle 4: Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Gesamt-bewertung	Ökopunk-te pro m²	Ökopunkte
Trittpflanzenbestand	264	m²	2-3-3	2,67	10,66	2.814
Weg	1.786	m²	2-3-3	2,67	10,66	19.039
SUMME	**2.050**	**m²**				**21.853**

Tabelle 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Gesamt-bewertung	Ökopunk-te pro m²	Ökopunkte
versiegelt	264	m²	0-0-0	0	0	0
teilversiegelte Flächen (Stellplatz wassergebunden mit Durchgrü-nung)	1.786	m²	1-1-1	1	4	7.144
SUMME	2.050	**m²**				7.144

Tabelle 6: Bilanz der Bodenbewertung (Geltungsbereich)

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)		
Bestand (Geltungsbereich):	21.853	Ökopunkte
- Planung (Geltungsbereich):	7.144	Ökopunkte
SUMME	14.709	**Ökopunkte**

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein Defizit von 14.709 Ökopunkten verbunden ist.

Tabelle 7: Bilanz Geltungsbereich (Gesamtbedarf an Ökopunkten)

Biotopbilanz innerhalb Geltungsbereich	**1.634**	Ökopunkte
Bodenbilanz innerhalb Geltungsbereich	**14.709**	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	**16.343**	**Ökopunkte**

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt einen Gesamtbedarf an Ökopunkten von 16.343 der über Ausgleichsmaßnahme zu erbringen ist.

Der Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches auf zwei Teilbereichen vorgesehen:

- Entwicklung eines Streuobstbestandes auf Extensivweide, im Südwesten des Geltungsbereiches, auf einer Fläche von ca. 800 m² (A1)
- Anlage eines standortgerechten Feldgehölzes auf einer Fläche von ca. 500 m² (A2)

Streuobstbestand (A1):
Entwicklung eines extensiven Grünlandbereiches durch gezielte temporäre Beweidung mit standortgerechtem Streuobstbestand sowie durch Pflanzung von standortsgerechten, alten Obstbäumen (Hochstamm) in einem Pflanzraster von ca. 10 m x 10 m

Bei der Pflanzung der Obstbäume kann aus folgender Pflanzliste ausgewählt werden:

- Äpfel: Jakob Fischer, Hauxapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Geflammter Kardinal, Schöner aus Boskoop, Brettacher, Rheinischer Bohnapfel, Roter Eiserapfel
- Birnen: Ulmer Butterbirne, Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trèvoux, Karcherbirne, Herzogin Elsa, Wilde Eierbirne, Kornbirne
- Zwetschgen: Kriecherl Blau, Feilnbacher Zwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Sorten gepflanzt werden. Unzulässig sind jedoch Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten. Die Pflanzung ist in mehreren Reihen mit einem gleichmäßigen Abstand (Raster) von ca.10 m vorzunehmen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflöcken ist zu achten. Aufgrund der vorgesehenen mehrmaligen temporären Beweidung sind die Bäume zusätzlich mit einem Verbissschutz zu versehen. In den ersten 10 Jahren ist ein Pflege- und Erziehungsschnitt fachgerecht durchzuführen, um eine optimale Entwicklung zu gewährleisten.

Feldgehölz (A2):
Schaffung eines Übergangsbereiches als Rückzugsbereich für Kleinsäuger, Freibrüter, Insekten, Reptilien etc. zwischen dem Areal des Wildgeheges und dem Flachwasserbereiches des Natursees durch Entwicklung einer naturnahen Feldgehölzes mit heimischen Arten (gemäß Pflanzliste; siehe Satzung).

Tabelle 8: Bewertung Biotoptypen im Bereich der geplanten externen Ausgleichsfläche- Bestand

Bewertung - Biotoptypen							
Bestand (Ausgleichsfläche):							
	Fläche	**Einh.**	**Anzahl**	**Einh.**	**Nummer Biotoptyp**	**Wert-punkte pro m²**	**Ökopunk-te**
Trittpflanzenbestand	800	m²			33.63	4	3.200
Unbefestigter Platz, teilweise mit Pflanzbewuchs	500	m²			60.24	4	2.000
SUMME	**1.300**	**m²**					**5.200**

Tabelle 9: Bewertung Biotoptypen im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche - Planung

Bewertung – Biotoptypen							
Planung (Ausgleichsfläche):							
	Fläche	**Einh.**	**Anzahl**	**Einh.**	**Nummer Biotoptyp**	**Wert-punkte pro m²**	**Ökopunk-te**
Entwicklung Streuobstbestand auf Extensivweide (A1)	800	m²			33.41 + 45.40a	19	15.200
Entwicklung Feldgehölz (A2)	500	m²			41.10	14	7.000
SUMME	**1.300**	**m²**					**22.200**

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ergeben sich durch die geplanten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche keine Veränderungen, sodass eine Bilanzierung des Teilsystems Boden hier zu keinem Ergebnis kommt.

Tabelle 10: Bilanz der Biotoptypenbewertung (Ausgleichsfläche)

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb der Ausgleichsfläche)		
Planung (Ausgleichsfläche):	22.200	Ökopunkte
- Bestand (Ausgleichsfläche):	5.200	Ökopunkte
Differenz	**17.000**	**Ökopunkte**

Demnach lassen sich durch die geplanten ökologischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 17.000 Ökopunkte generieren.

Beim Vergleich mit dem ermittelten Bedarf an Ökopunkten (16. 343 Ökopunkte, vgl. *Tabelle 7*) durch die vorgesehene Überplanung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zeigt sich, dass die auf der Ausgleichsfläche erreichbaren Ökopunkte (17.000, vgl. *Tabelle 10*) zum Ausgleich der Bilanz ausreichen. Es entsteht ein geringer Überschuss von 657 Ökopunkten.

10 Flächenbilanzierung

Im Planungsgebiet stellt sich folgende, überschlägig ermittelte Bestandssituation dar (linke Spalte). Im Vergleich dazu die überschlägige Ermittlung der geplanten Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches (rechte Spalte).

Bestandsituation		**Geplante Flächennutzungen**	
	Flächen in m²		**Flächen in m²**
Fl. Nr. 3139	**Ca. 2475**	**Mischgebiet (Fl. Nr. 3139)**	**Ca. 2475**
davon:			
Wege (unbefestigt)	Ca. 570	Wege (unbefestigt)	Ca. 570
Wege (befestigt)	Ca. 180	Wege (befestigt)	Ca. 180
Bebaute Fläche (Hauptgebäude, Garage und Nebenanlage Voliere)	Ca. 850	Bebaute Fläche (Hauptgebäude, Garage und Nebenanlage Voliere)	Ca. 850
Sonstige Nutzung	Ca. 875	Sonst. Nutzung (inkl. geplante Überdachung)	Ca. 875
Fl. Nr. 3139/1	**Ca. 60040**	**Sondergebiet (Fl. Nr. 3139/1)**	**Ca. 60040**
davon			
Wege (unbefestigt)	Ca. 2570	Wege (unbefestigt)	Ca. 3025
Wege (befestigt)	Ca. 260	Wege (befestigt)	Ca. 260
		Wirtschaftsweg	Ca. 550
Bebaute Fläche (Gebäude und Unterstände)	Ca. 590	Geplante bebaubare Flächen (Gebäude und Unterstände)	Ca. 1160
Gehegeflächen	Ca. 19570	Gehegeflächen	Ca. 26430
Spielbereiche	Ca. 11950	Spielzonen	Ca. 6360
Wiesen- und Rasenflächen	Ca. 8820	Wiesen- und Rasenflächen	Ca. 1625
		Uferbereich	Ca. 3560
Randeingrünung (z.T. mit Erdwall)	Ca. 3990	Randeingrünung (z.T. mit Erdwall)	Ca. 3150
Stellplätze (unbefestigt)	Ca. 740	Bestehende Stellplätze (unbefestigt)	Ca. 740
		Geplante Stellplätze inkl. Zufahrten	Ca. 1780
Wasserfläche (Natursee)	Ca. 11170	Wasserfläche (Natursee mit Flachwasser und ohne Brutinsel)	Ca. 11020
Wasserfläche (Teiche)	Ca. 380	Wasserfläche (Teiche)	Ca. 380
Geltungsbereich	**Ca. 62515**	**Geltungsbereich**	**Ca. 62515**

Aus der vorstehenden Tabelle wird ersichtlich, dass sich die bestehenden Flächen nur geringfügig ändern. Im Bereich des künftigen Mischgebiets sind keinerlei Änderungen der Flächennutzung geplant. Allein im Bereich des künftigen Sondergebietes kommt es zu Veränderungen der Flächenbilanz. Hier befinden sich neu geplante überbaubaren Flächen (Stellplätze; Baufenster), für die auch ein Ausgleichsflächenbedarf ermittelt wurde.

VERFAHRENSVERMERKE

I. Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchberg an der Iller hat in der Sitzung vom 26.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hainbach II – Sondergebiet Streichelhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

II. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.07.2014 bis 04.08.2014 durchgeführt.

III. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.07.2014 bis 31.07.2014 durchgeführt.

IV. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2014 bis 08.12.2014 öffentlich ausgelegt.

V. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 21.10.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2014 bis 08.12.2014 öffentlich beteiligt.

VI. Die Gemeinde Kirchberg an der Iller hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.01.2015 den Bebauungsplan „Hainbach II – Sondergebiet Streichelhof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchberg an der Iller, den …… …….

Jochen Stuber (1. Bürgermeister)

VII. Das Landratsamt Biberach hat den Bebauungsplan „Hainbach II – Sondergebiet Streichelhof“ mit Bescheid vom __.__.____ AZ ……. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

……

Genehmigungsbehörde

VIII. Ausgefertigt

Kirchberg an der Iller, den …… …….

Jochen Stuber (1. Bürgermeister)

IX. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes „Hainbach II – Sondergebiet Streichelhof“ wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kirchberg an der Iller, den …… …….

Jochen Stuber (1. Bürgermeister)