Gemeindeverwaltungsverband Illertal

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III – 5. Änderung

Vorentwurf Stand: 09.02.2023

LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III - 5. Änderung
Vorentwurf Stand: 09.02.2023

AUFTRAGGEBER

Gemeindeverwaltungsverband
Illertal
Marktplatz 7
88453 Erolzheim

Telefon: 07354 9318-0
Telefax: 07354 9318-99

E-Mail: poststelle@erolzheim.de
Web: www.erolzheim.de

Vertreten durch: Verbandsvorsitzenden Bürgermeister Jochen Ackermann

---

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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

BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Aliena Döll - B.Sc. Naturraum- und Regionalmanagement

Memmingen, den .....

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass der Änderung 4
2 Übergeordnete Planungsvorhaben 5
2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002) 5
2.2 Regionalplan Donau-Iller (RPDI, 1987) 7
3 Lage und Größe der Änderungsbereiche 10
4 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im FNP) 11
5 Stand nach der Änderung (Änderungsdarstellung) 12
6 Denkmalschutz 13
7 Erschließung und Infrastruktur 13
8 Emissionen und Immissionen 14
9 Umweltbelange 15
10 Begründung zu den Änderungen 16
11 Bedarfsnachweis 19
12 Planungsalternativen 19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug Raumstrukturkarte (o.M.) 8
Abbildung 2: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI – Illerbachen-Ost (o.M.) 9
Abbildung 3: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI – Kirchberg-Süd (o.M.) 9
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte – Illerbachen-Ost (o.M.) 9
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte – Kirchberg-Süd (o.M.) 9
Abbildung 6: Ausschnitt Luftbild Bestand Illerbachen-Ost (o.M.) 11
Abbildung 7: Ausschnitt Luftbild Bestand – Kirchberg-Süd (o.M.) 11
Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand –Illerbachen-Ost (o.M.) 12
Abbildung 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand – Kirchberg-Süd (o.M.) 12
Abbildung 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan Planung – Illerbachen-Ost (o.M.) 13
Abbildung 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan Planung – Kirchberg-Süd (o.M.) 13
Abbildung 12: Bebauungsplan "Illerbachen-Ost" - 1. Änderung (o.M.) 17

1 Anlass der Änderung

Am 20.10.2022 hat der GVV Illertal in seiner Verbandsversammlung die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III beschlossen.

Mit Schreiben vom 29.11.2022 sowie vom 18.05.2022 haben die Gemeinden Berkheim bzw. Kirchberg an der Iller die Behandlung der Flächen im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung III des Gemeindeverwaltungsverbands Illertal beantragt.

Aus den beiden genannten Mitgliedsgemeinden des GVV Illertal liegen zwei Änderungsanträge für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vor:

- Gemeinde Berkheim: OT Illerbachen – gewerbliche Baufläche „Illerbachen-Ost“ mit ca. 10,56 ha

- Gemeinde Kirchberg a.d. Iller: OT Kirchberg – gemischte Baufläche V.1 „Kirchberg-Süd“ mit ca. 3,06 ha

Die gegenständliche Änderung erfolgt auf Ebene des Gemeindeverwaltungsverbandes Illertal. Der Flächennutzungsplan (Fortschreibung III) des Gemeindeverwaltungsverbandes Illertal, dem neben der Gemeinde Kirchberg/Iller auch die Gemeinden Dettingen/Iller, Kirchdorf/Iller, Erolzheim und Berkheim angehören, erlangte am 16.10.2014 Rechtskraft. Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverbandes Illertal 2013 ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Im Zuge der Gesamtfortschreibung wurde das Thema der Siedlungsentwicklung intensiv diskutiert und im Rahmen der Beteiligungsverfahren mit den Interessen der Bürger sowie den Anforderungen der Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Hinsichtlich der Wohnbauentwicklung wurden die Potenziale in den Innenbereichen analysiert und darauf aufbauend die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich auf das notwendige, und der Bevölkerungsentwicklung angepasste Maß reduziert. Ebenso wurde die Gewerbeentwicklung im Zuge der Fortschreibung geregelt, gleichwohl es in den Illertalgemeinden aufgrund der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklungen in Zusammenhang mit der überdurchschnittlichen verkehrlichen Lagegunst stets Handlungsbedarf gibt.

Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Fortschreibung III ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete und bedarfsgerechte bauliche Weiterentwicklung in den beiden Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes vorgesehen.

Die o.g. geplanten gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Illerbachen dienen der Bestandsicherung sowie der Betriebserweiterung und Weiterentwicklung der Fa. Max Wild GmbH am bestehenden Standort. Bei der Änderungsfläche I.1 „Illerbachen-Ost“ wurde noch kein Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplanverfahren gefasst.

Die geplanten gemischten Bauflächen in Kirchberg a.d. Iller sichern und ordnen die bestehende landwirtschaftliche Nutzung planungsrechtlich und schaffen durch die Erweiterung Möglichkeiten einer langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung des Standorts sowie einer maßvollen gewerblichen Weiterentwicklung (Bau von zwei Hallen zur Dinkeltrocknung). Die Flächennutzungsplanänderung wird bei Änderungsfläche V.1 „Kirchberg-Süd“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Unterdettinger Weg“ aufgestellt. Der nachgeordnete Bebauungsplan ist zweigeteilt in einen nördlichen Bereich, welcher lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt (einfacher Bebauungsplan) und in einen südlichen Bereich (qualifizierter Bebauungsplan), welcher ergänzend zur Art der baulichen Nutzung die zukünftige bauliche Entwicklung in den bislang unbebauten Bereichen im südlichen Anschluss an die Hofstelle Härle steuert.

Der nördliche Teil der Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Illertal bislang als gewerbliche Baufläche und der südliche Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche (überwiegend Ackerland) dargestellt.

Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die derzeitigen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan bei beiden Änderungsflächen den städtebaulichen Zielen der Kommunen entgegenstehen, sehen die Gemeinden das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Mit der gegenständlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung III wird zukünftig im betroffenen Bereich der Änderungsfläche I.1 „Illerbachen-Ost“ eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und im Bereich der Änderungsfläche V.I „Kirchberg-Süd“ eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

2 Übergeordnete Planungsvorhaben

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)

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

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

2. Raumstruktur

Die Gemeinden Berkheim und Kirchberg an der Iller sind dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ innerhalb der Region Donau-Iller im Landkreis Biberach zuzuordnen:

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

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

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

- Plansatz 2.4.2.5 (G) *Für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere ertragreiche Böden sind zu sichern. Möglichkeiten, mit Planungen auf Flächen mit geringerer Bodengüte auszuweichen, sind zu nutzen.*

- Plansatz 2.4.3.5 (Z) *Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.*

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

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

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

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

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

- Plansatz 3.2.1 (G) *Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.*

- Plansatz 3.2.4 (G) *Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen.*

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

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

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

2.2 Regionalplan Donau-Iller (RPDI, 1987)

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

Zentralörtlichkeit

Gemäß Raumstrukturkarte der i.A.b. Gesamtfortschreibung des Regionalplan Donau-Iller befinden sich die Gemeinden Berkheim und Kirchberg an der Iller in der Nähe der von der Gemeinde Erolzheim über Kirchdorf an der Iller laufenden neuen regionalen Entwicklungsachse Ulm – Memmingen, welche von überregionaler Bedeutung ausgewiesen wurde, jedoch im LEP Bayern 2013 entfallen ist.

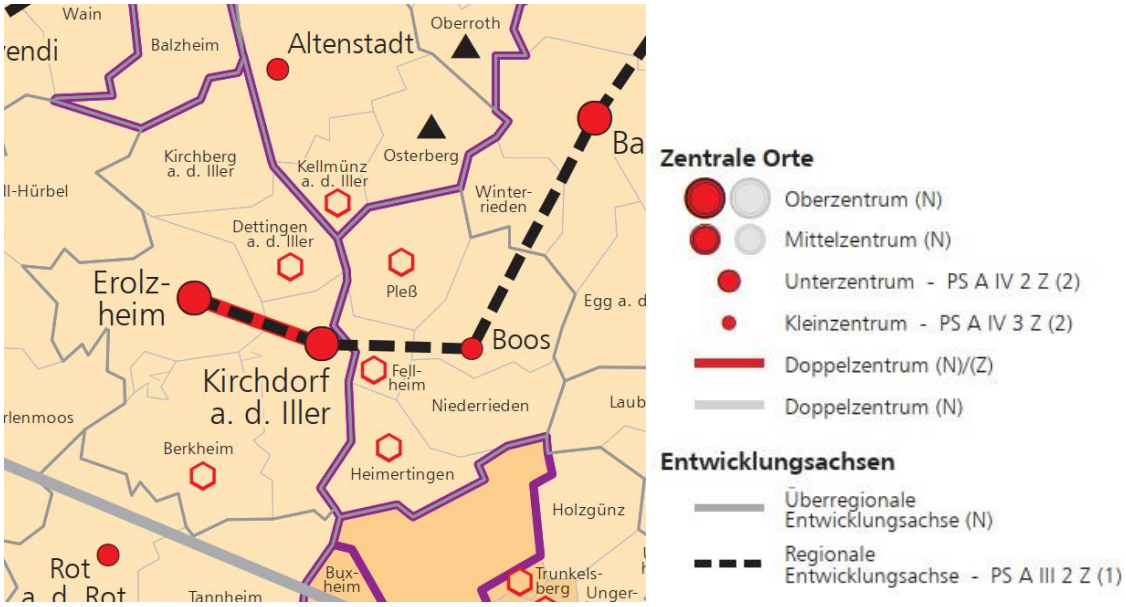
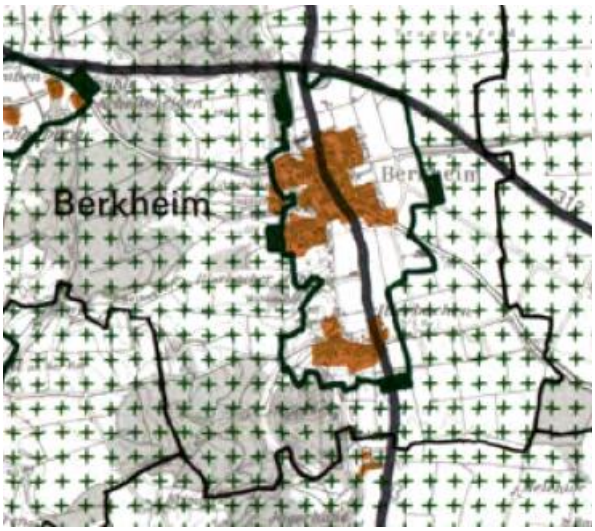


Abbildung 1: Auszug Raumstrukturkarte (o.M.)

Als i.A.b. sonstiges Erfordernis der Raumordnung steht dies dem Vorhaben nicht entgegen, sondern bestärkt vielmehr die Bedeutung der regionalen Entwicklung in den Illertalgemeinden.

Siedlung und Erholung

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich für die Änderungsfläche Kirchberg-Süd keine Ausweisungen gemäß der Karte 2 „Raumnutzung – Siedlung und Erholung“ sowie gemäß der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI. Die Änderungsfläche I.1 Illerbachen-Ost liegt vollumfänglich im landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 72 „Illertal, Rottal (…)“. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind nicht den Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes zugeordnet, stellen jedoch auf Regionsebene schützenswerte Gebiete dar. Diesen kommt in der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.



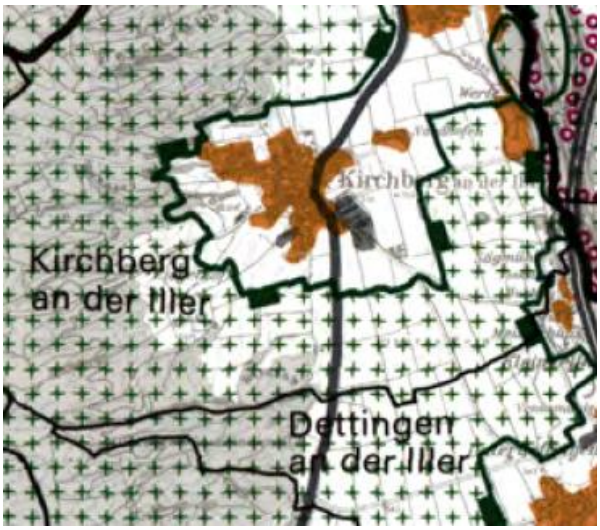


Abbildung 2: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung" des RPDI – Illerbachen-Ost (o.M.)

Abbildung 3: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung" des RPDI – Kirchberg-Süd (o.M.)

Raumnutzungen

Auch unter Berücksichtigung der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplanes sind keine unmittelbaren Nutzungskonflikte zur Raumnutzung erkennbar. Zwar befindet sich der Geltungsbereich teilweise im übergeordneten Nutzungsbereich für Landwirtschaft (VGB) gemäß Planungssatz B I 2.1 G (3), da sich jedoch der Bestandsbetrieb im Bereich ohne übergeordnete Raumnutzungsvorgabe befindet, kann hier durch die Umwandlung in ein Dorfgebiet (MD) der landwirtschaftliche Betrieb gefördert werden. Somit wird dem Grundsatz zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung der Landwirtschaft in der Region (B I 2.1 (G) (1)) trotz veränderter Art der Nutzung nicht widersprochen, es gibt keine erheblichen Eingriffe in das VGB. Durch die Änderung wird ein aktiver Landwirt in seiner Entwicklungsmöglichkeit gestärkt. Zudem werden die Plansätze B III 1 (G) (3) und B III 1 (G) (4) wirksam beachtet.

Es befinden sich keine Vorranggebiete zur Sicherung von Wasservorkommen, bzw. für Naturschutz und Landschaftspflege im Geltungsbereich. Zudem geht aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes hervor, dass sich der Geltungsbereich außerhalb der Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz befindet.

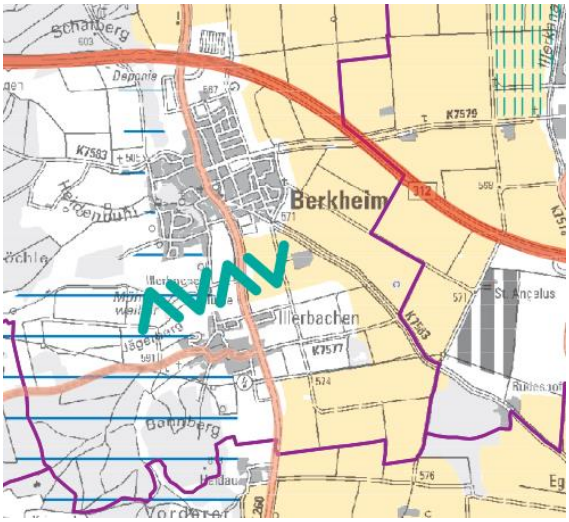


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte – Illerbachen-Ost (o.M.)

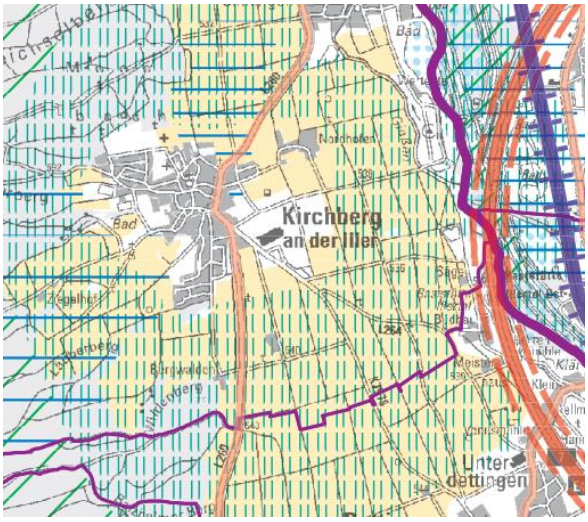


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte – Kirchberg-Süd (o.M.)

Weitere Plansätze

Folgende Plansätze des RPDI sind zudem für die gegenständliche Planung relevant:

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

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

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

Die Planungen der gegenständlichen Vorhaben stehen somit nicht mit den Plansätzen des RVDI in Konkurrenz, Zielkonflikte entstehen nicht.

3 Lage und Größe der Änderungsbereiche

Änderungsfläche I.1 Illerbachen-Ost

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 10,56 ha umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nrn. 1460, 1461 und 1462, alle in der Gemarkung Illerbachen, liegt am östlichen Ortsrand von Illerbachen. und schließt an bereits bestehende rechtskräftige Gewerbegebietsflächen, nämlich den Standort der Fa. Wild, an. Das Gebiet befindet sich vollständig im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Illertal“ (WSG-Nr-Amt: 426145) und in Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets „Illertal“. Bei allen Maßnahmen sind daher die Bestimmungen der bestehenden Schutzgebietsverordnung vom 23.01.2004 einzuhalten. Bei Erdwärmesondenbohrungen besteht laut ISONG (Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg) die Möglichkeit, dass bei Bohrarbeiten Erdgas angetroffen werden kann. Zum Betrieb von Erdwärmesondenanlagen darf ausschließlich Wasser als Wärmeträgermedium verwendet werden. Das Vorhabengebiet ist weitestgehend eben und wird derzeit als intensives Grünland genutzt. Das Projektgebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen und im Osten an die Kreisstraße K 7583. Im Süden wird die geplante Fläche durch die Kreisstraße K7577 begrenzt (s. Abbildung 6).

Abbildung 6: Ausschnitt Luftbild Bestand Illerbachen-Ost (o.M.)

Abbildung 7: Ausschnitt Luftbild Bestand – Kirchberg-Süd (o.M.)

Änderungsfläche V.1 Kirchberg-Süd

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 3,06 ha umfasst folgende Flurgrundstücke mit den Flurnummern 1596, 1595, 1594, 1593, 1592 der Gemarkung Kirchberg (s. Abbildung 7). Der Planungsbereich grenzt im Norden und Osten an die L264 sowie an den im FNP als Industrie- und Gewerbefläche dargestellten Bereich, der sich faktisch unter landwirtschaftlicher Nutzung befindet. Im Süden befindet sich landwirtschaftliche Ackerbaufläche. Das Geländeniveau des Plangebietes ist weitgehend eben und liegt auf etwa 539 m ü. NHN.

4 Stand vor der Änderung (aktuelle Darstellung im FNP)

Änderungsfläche I.1 Illerbachen-Ost

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich I.1 nördlich der Egelseer Straße landwirtschaftliche Flächen dar. Die Flächen liegen vollumfänglich innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 72. Südlich und östlich sind Achsen für den Radverkehr dargestellt. Gleichzeitig ist das bestehende Wasserschutzgebiet mit der Schutzzone IIIA2 im Bereich der Änderungsfläche vorhanden.

Änderungsfläche V.1 Kirchberg-Süd

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich V.1 südlich der Landesstraße L264 im nördlichen Bereich gewerbliche Bauflächen und im südlichen Bereich landwirtschaftliche Flächen dar. Ebenso wird die geplante straßenrechtliche Grenze der Ortsdurchfahrt dargestellt.

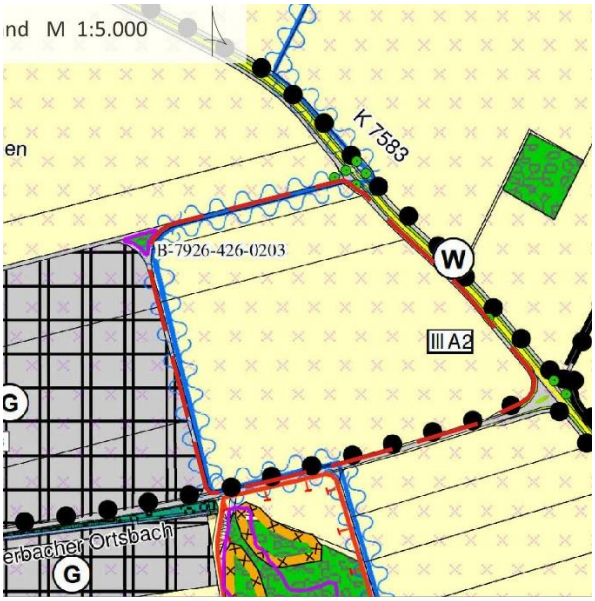


Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand –Illerbachen-Ost (o.M.)

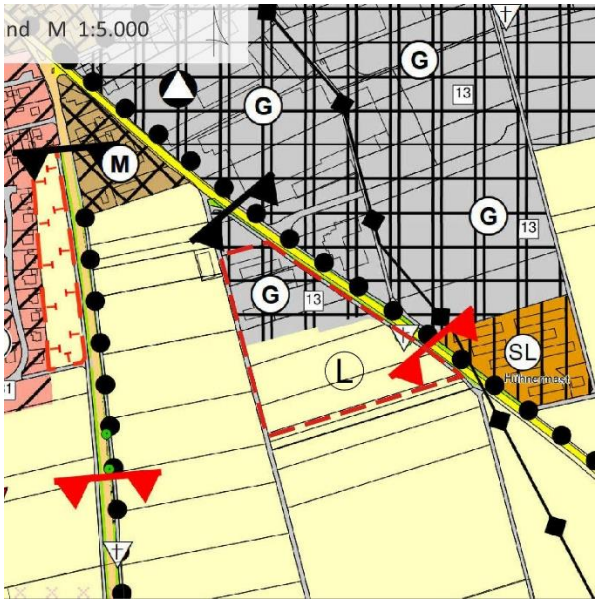


Abbildung 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand – Kirchberg-Süd (o.M.)

5 Stand nach der Änderung (Änderungsdarstellung)

Änderungsfläche I.1 Illerbachen-Ost

Durch die Änderung wird im betroffenen Bereich zukünftig Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Darstellung der Radwegeinfrastruktur südlich und östlich sowie das nördlich befindliche Biotop bleiben unverändert.

Änderungsfläche V.1 Kirchberg-Süd

Durch die Änderung wird im betroffenen Bereich zukünftig Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Darstellung der Radwegeinfrastruktur sowie der Einzelbäume bleibt unverändert. Faktisch wird der nördliche Teil landwirtschaftlich genutzt, da sich auf den Grundstücksflächen eine Hofstelle mit Wohn- und Nebengebäuden befindet. Im südlichen Anschluss sollen die Rahmenbedingungen für eine Betriebserweiterung geschaffen werden.

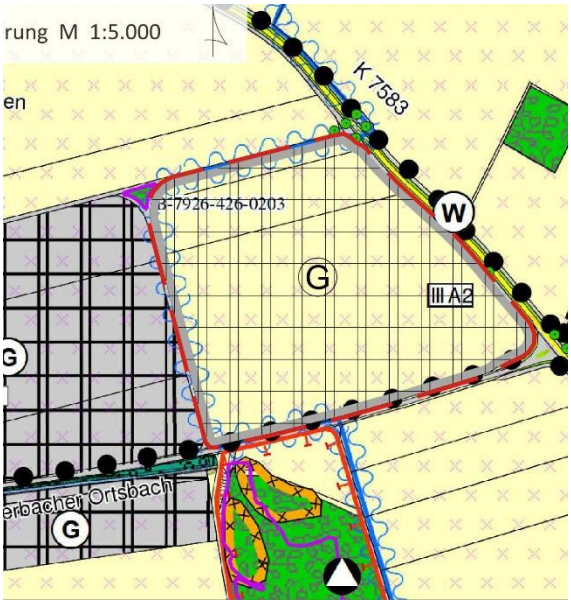


Abbildung 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan Planung – Illerbachen-Ost (o.M.)

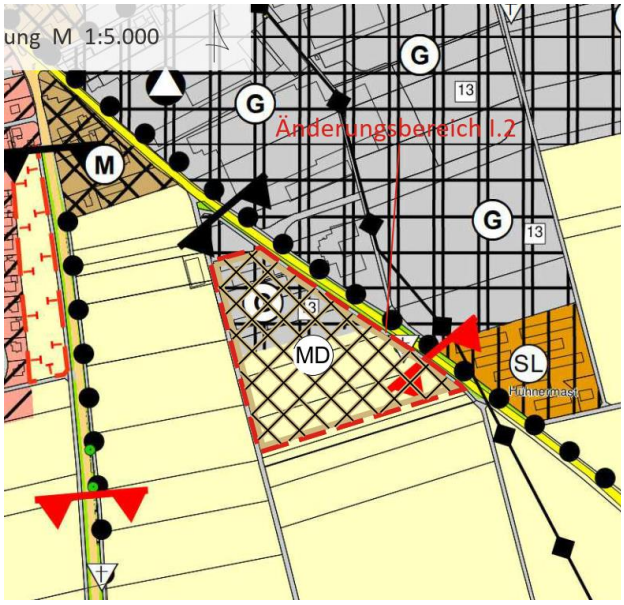


Abbildung 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan Planung – Kirchberg-Süd (o.M.)

6 Denkmalschutz

Innerhalb der neuen Änderungsflächen sind keine Naturdenkmäler sowie Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

7 Erschließung und Infrastruktur

Änderungsfläche I.1 Illerbachen-Ost

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über den bereits durch den BP Illerbachen Ost II 1. Änderung genehmigten neuen Anschluss/Linksabbieger über die Kreisstraße K7577. So wird das Plangebiet an das örtliche wie überörtliche Straßennetz angebunden. Die im Bau befindliche neue Haupteinfahrt der Fa. Max Wild GmbH liegt aktuell noch am östlichen Ausbaurand der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Illerbachen Ost II, wird aber künftig nach Entwicklung der gegenständlichen Änderungsfläche zentral im Gesamtbetriebsgelände liegen. Die gesamte Infrastruktur (Haupterschließungsachsen, Wasser, Abwasser, Strom, Mittelspannungsnetz etc.) als auch die Nutzungsplanung ist bereits auf die gegenständliche Erweiterung ausgelegt. Die innere verkehrliche Erschließung ist zum gegebenen Zeitpunkt noch offen.

Änderungsfläche V.1 Kirchberg-Süd

Der Geltungsbereich liegt innerhalb von Kirchberg an der Iller am „Unterdettinger Weg“ sowie an der „Erolzheimer Straße“. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt eben durch diese Straßen. Eine übergeordnete Anbindung an das überörtliche Straßennetz wird durch die in nördlicher Richtung liegende L264 gewährleistet. Die Erschließung der neu überplanten Flächen erfolgt (wie bereits

im Bestand) über den im Westen verlaufenden öffentlichen Weg. Um keine weiteren Anknüpfungspunkte an die angrenzende L264 zu schaffen, werden auf Ebene des Bebauungsplanes in diesem Bereich vorsorglich Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten definiert.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation in die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbands Mittleres Illertal in Au. Die Energieversorgung kann über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Die Müllbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen des Landkreises. Die Wasserversorgung ist über den Wasserzweckverband „Iller-Rißtal“ sichergestellt. Die Bürger erhalten ihr Trinkwasser aus dem Hochbehälter Erolzheim. Dieser liegt auf der Anhöhe im Gewann "Hardtwiesen" auf einer Höhe von 643 Metern. Gespeist wird der Hochbehälter von der Pumpstation, die südöstlich von Erolzheim im Gewann "Tännelesäcker" liegt. Der Pumpstation sind große Trinkwasser-Schutzgebiete vorgelagert.

8 Emissionen und Immissionen

Änderungsfläche I.1 Illerbachen-Ost

Mit der geplanten Nutzung des Projektgebietes können anlagen- und betriebsbedingte Lärmemissionen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem ist eine projektbedingt verursachte Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Die nächsten schutzbedürftigen Nutzungen sind westlich des Bestandsbetriebsgeländes lokalisiert. Die Erweiterungsfläche Richtung Osten rückt somit an keinem Punkt näher an schutzbedürftige Nutzungen (Ortsbereich Illerbachen) heran, als dies im Bestand der Fall ist. Die zusätzliche Lärmbelastung wird nach derzeitigem Kenntnisstand mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Summation mit den bereits bestehenden Emissionen gering sein. Grundsätzlich muss die Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte (DIN 18005, TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt sein. Dies ist im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Bauanträge bzw. ggf. auch Genehmigungsverfahren nach BImschG) zu gewährleisten. Das Vorhaben rückt im Bestand

Der Änderungsbereich ist nördlich und südlich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen zu keinen erheblichen Einschränkungen des Baugebiets führen bzw. dass etwaige landwirtschaftliche bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen als ortsüblich zu bewerten sind. Eine Grundbelastung des Gebiets durch Immissionen ist durch den südlich und östlich angrenzenden Verkehr der Kreisstraße vorhanden. Aufgrund der geplanten Nutzung ist das Belastungspotenzial jedoch als gering zu bewerten, kann jedoch zu Einschränkungen führen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren sind.

Änderungsfläche V.1 Kirchberg-Süd

Mit der geplanten Nutzung des Projektgebietes können anlagen- und betriebsbedingte, zusätzliche Lärmemissionen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem ist eine nennenswerte projektbedingt verursachte Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten. Die zusätzliche Lärmbelastung wird nach derzeitigem Kenntnisstand mit hoher Wahrscheinlichkeit relativ gering sein.

Grundsätzlich muss die Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte (DIN 18005, TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt sein. Dies ist im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Bauanträge bzw. ggf. auch Genehmigungsverfahren nach BImschG) zu gewährleisten.

Die Änderungsfläche ist westlich und südlich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen zu keinen erheblichen Einschränkungen des Baugebiets führen bzw. dass etwaige landwirtschaftliche bedingte Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen als ortsüblich zu bewerten sind. Eine Grundbelastung des Gebiets durch Immissionen ist durch den Straßenverkehr der Landesstraße L264 vorhanden. Aufgrund der geplanten Nutzung und der geplanten städtebaulichen Gliederung in der gemischten Baufläche ist das Belastungspotenzial jedoch als gering zu bewerten, kann jedoch zu Einschränkungen führen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren sind. Ggf. sind hierin auch Geruchsimmissionen des östlich der Landesstraße L 264 befindlichen Hühnermastbetriebs zu berücksichtigen.

9 Umweltbelange

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltbericht gesondert dargestellt.

Die beiden geplanten Gebietsausweisungen werden hinsichtlich ihrer Intensität der Auswirkungen auf die Schutzgüter folgendermaßen bewertet:

Tabelle 1: Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Änderungsbereiche

Änderungsbereich	**Bewertung der wesentlichen Umweltauswirkungen**	**Gesamtbewertung Eingriffsintensität**
Änderung I.1 Gewerbliche Baufläche „Illerbachen-Ost“ (OT Illerbachen)	Mensch: gering (1) Boden: hoch (3) Fläche: hoch (3) Klima und Luft: mittel (2) Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: gering bis mittel (1,5) Wasser: mittel (2) Landschaft: mittel bis hoch (2,5) Kultur- und Sachgüter: gering (1)	**mittel (2 von 4)**
Änderung V.1 Mischbaufläche „Kirchberg-Süd“ (OT Kirchberg an der Iller)	Mensch: gering (1) Boden: hoch (3) Fläche: mittel (2) Klima und Luft: gering (1) Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: mittel (2) Wasser: mittel (2) Landschaft: gering bis mittel (1,5) Kultur- und Sachgüter: gering (1)	**mittel (1,7 von 4)**

Dem Kapitel 1.3 („Steckbriefe“) des Umweltberichts sind die Begründungen der einzelnen Beurteilungen zu entnehmen.

Zusammenfassend betrachtet lassen sich die mit den geplanten Gebietsausweisungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft folgendermaßen beschreiben:

Für die Ausweisungen in Ortsrandlagen auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich projektbedingte Eingriffe in erster Linie für die Schutzgüter Boden und Fläche. Grundsätzlich verlieren versiegelte bzw. überbaute Böden ihre Bodenfunktionen (Ertragsfähigkeit, Filter- und Pufferfunktion, Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Standort für die Natürliche Vegetation) vollständig. Um die Beeinträchtigungen von Böden soweit als möglich zu minimieren, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (nachfolgende Bebauungsplanverfahren) geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ergriffen. Zudem ist der Oberboden auf geeigneten landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufzubringen.

Zudem sind hinsichtlich des Schutzgutes Wasser besondere Ansprüche an die verbindliche Bauleitplanung zu stellen. Wo möglich sind Beläge wasserdurchlässig zu gestalten. Hochwertige Gehölzbestände befinden sich nicht innerhalb der Änderungsbereiche. Dennoch stellen die geplanten Darstellungen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren sind.

Generell hat die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die einzelnen Gebietsausweisungen nach dem Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) zu erfolgen. Hinsichtlich des Änderungsbereichs I.1 steht der Ausgleichsbedarf noch nicht fest, dieser wird auf Ebene der Bebauungsplanung ermittelt. Aufgrund der Flächengröße ist allerdings von einem hohen Ausgleichsbedarf auszugehen. Artenschutzfachlich könnte ein Ausgleich für offenlandbrütende Vogelarten hinzukommen. Der tatsächliche Artbestand ist auf Ebene des Bebauungsplans zu untersuchen. Zum Änderungsbereich V.1 wird etwa zeitgleich zur Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt, weshalb bereits genauere Aussagen zum Ausgleichsbedarf getroffen werden können. Es ergibt sich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden, Biotope und potentiell ein artenschutzfachlicher Ausgleichsbedarf für offenlandbrütende Vogelarten. Für nähere Ausführungen wird auf Kapitel 3.2 des Umweltberichtes verwiesen.

10 Begründung zu den Änderungen

Änderungsfläche I.1 Illerbachen-Ost

Die geplanten gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Illerbachen dienen der Bestandsicherung sowie der Betriebserweiterung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Fa. Max Wild GmbH am bestehenden Standort. Bei der Änderungsfläche I.1 „Illerbachen-Ost“ wurde noch kein Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplanverfahren gefasst. Ziel der Gemeinde ist es durch diese Entwicklung die kommunale Wirtschaftsstruktur zu sichern und die Grundlage für den Erhalt bzw. die Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen zu schaffen. Die Max Wild GmbH als einer der wichtigsten wohnortnahen Arbeitgeber des gesamten GVV Illertal soll mit der FNP Änderung Planungssicherheit am bestehenden Standort erhalten. Es ist expliziter Wunsch der Gemeinde Berkheim und der anderen

Illertalgemeinden des GVV, dass die betriebsbedingten erforderlichen Erweiterungen am Stammsitz der Firma ermöglicht werden sollen, um so den Betrieb und die damit verbundenen Arbeitsplätze und regionale Wertschöpfung in der Region zu halten.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes ist für die Max Wild GmbH von hoher Bedeutung und ist Bestandteil der nachhaltigen Sicherung des Gesamtunternehmens. Die Generalhofplanungen zur weiteren Standortentwicklung begannen bereits im Jahr 2013 mit einem Belegungsworkshop. Die im Zuge der Standortentwicklung geplante und unmittelbar vor dem Bau befindliche neue Haupteinfahrt liegt aktuell noch am derzeit östlichen Ausbaurand (s. Abbildung 12), wird aber im Rahmen der gegenständlichen Planung zentral im Gesamtbetriebsgelände liegen. Der bereits laufende Ausbau des aktuellen Standortes (Situierung Werkstatt, neue Zufahrt, Lage der Tankstelle etc.) ist somit jetzt schon planerisch und räumlich-organisatorisch auf die Erweiterung ausgelegt.

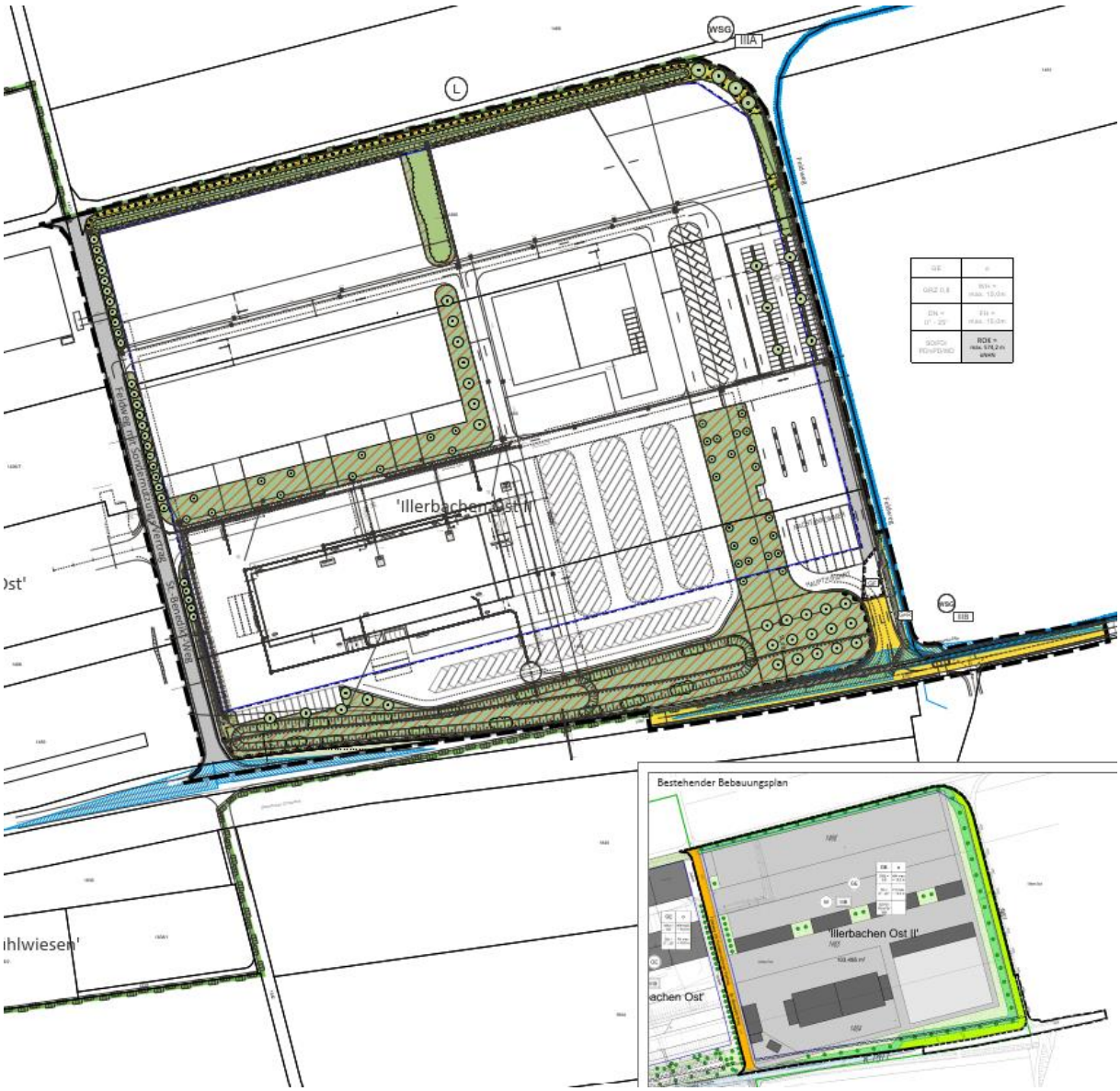


Abbildung 12: Bebauungsplan "Illerbachen-Ost" - 1. Änderung (o.M.)

Folgende Nutzungen sind für östliche Erweiterung vorgesehen:

- Erweiterung des Max-Wild-Logistik-Campus im Norden in Richtung Osten (bis zu 30 % der Fläche)
- Erweiterung des Außenlagers (Bau, Abbruch, Umwelt, Energie, …)
- Erweiterung des Baulagers (Indoor – Hallen)
- Aufbau von Produktionshallen: Mudcleaner-Truck, Mudcleaner-Station, Hausanschlussgerät, Kreiselkompaß und weitere Produkte
- Erweiterung der Abstellmöglichkeiten für Maschinenpark, Gebrauchtmaschinen, Kundenmaschinen (z.B. Fendt)
- Aufbau der „Energietechnik-Sparte“
- Aufbau Produktionshallen „Vorfertigung im Tiefbau“
- sowie untergeordnete Reserveflächen

Durch die sehr gute und direkte Verkehrsanbindung über die angrenzenden Kreisstraße und die Landesstraße L300 an die Bundesstraße B 312 sowie die Bundesautobahn BAB 7 kann der gewerbebedingte Verkehr effizient gebündelt werden. Emissionsbelastungen durch lange Zufahrtswege werden dadurch vermieden bzw. stark reduziert. Die Ansiedlung soll auf einer ebenen Fläche erfolgen, welche bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der guten Einsehbarkeit ist auf Ebene des Bebauungsplanes auf das Thema Einbindung in das Landschaftsbild, Eingrünung und ökologische Durchlässigkeit ein besonderes Augenmerk zu legen.

Änderungsfläche V.1 Kirchberg-Süd

Im Zuge des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am südwestlichen Ortsrand von Kirchberg an der Iller durch die Änderung und Erweiterung der bislang im Norden bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen in gemischte Baufläche (im Bebauungsplan dann Mischgebiet Dorf) mit den städtebaulichen Erfordernissen einer bedarfsgerechten Erschließung und einer ausgewogenen Ortsrandsituation in Einklang zu bringen. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan (gewerbliche Flächen) spiegelt nicht die faktische Nutzung wieder, welche landwirtschaftliche Nutzungen, Wohngebäude und zugehörige Freiflächen beinhaltet. Aus diesem Grund wird hier die Darstellung im FNP an die Bestandsnutzungen (gemischte Bauflächen) angepasst und nach Süden erweitert. Der Besitzer des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes am Unterdettinger Weg möchte den Betriebszweig der Dinkelspelze etablieren bzw. weiter ausbauen, wofür zusätzliche überdachte Lagerflächen benötigt werden. Insbesondere zu Erntezeiten werden in engen Zeitfenstern große Mengen an Dinkel angeliefert, welche möglichst rasch ins Trockene gebracht werden sollten um Feuchtigkeitseinträge zu vermeiden. Danach kann der Dinkel nach und nach gepelzt werden und wird dann an regionale Mühlen (zB Memmingen, Illertissen) zur Weiterverarbeitung geliefert.

Hierfür sollen seine Grundstücke im südlichen Anschluss an den Bestandsbetrieb als Mischgebiet Dorf dargestellt werden, um hier die Rahmenbedingungen für ein Baurecht zu schaffen. Die

zukünftige Bebauung soll den dorfgerechten Kriterien entsprechen und sich konfliktfrei an die umgebende Bebauung anpassen.

Die unmittelbare räumliche Nähe der geplanten Lagerhallen zum Bestandsbetrieb der Familie ist aus logistischen Gründen dringend notwendig. Eine enge Verzahnung der Lagerflächen mit der bereits im Bestand vorhandenen Dinkelspelze sowie der Laborräume ist aus funktionalen Gründen, vor dem Hintergrund kurzer Wege und effizienter Betriebsabläufe unerlässlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und somit auch die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung dient maßgeblich der Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Nebeneinkunft. Die Dinkelspelze wird maßgeblich von Landwirten bzw. Mühlen aus der näheren Umgebung genutzt.

Die Förderung der Entwicklung des Betriebes dient der Diversifizierung der Landwirtschaft und stärkt die ansässige Wirtschaft, wodurch den Plänen des GVV Illertal sowie städtebaulichen und Grundsätzen und Zielen des Landes nicht widersprochen wird.

11 Bedarfsnachweis

Bei der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung handelt es sich zwar um die Ausweisung zusätzlicher außerplanmäßiger Bauflächen, jedoch dienen beide Änderungsflächen konkreten Bauvorhaben für in den jeweiligen Gemeinden wichtige bereits ortsansässige Gewerbetreibende. Der Bedarf ergibt per se durch die Vorhaben, die im Rahmen der parallellaufenden Bebauungsplanverfahren hinreichend konkretisiert werden.

12 Planungsalternativen

Gleiches kann für die in Frage kommenden Planungsalternativen gesagt werden. Nachdem es sich bei beiden Flächen um hinreichend konkrete Erweiterungsvorhaben zweier ortsansässiger Gewerbetreibender handelt, bieten sich die jeweils in direktem Anschluss an die bisherigen Betriebsflächen angrenzenden Flächen hierfür an. Auch bezüglich der erforderlichen Erschließung sind die beiden Änderungsflächen, wie oben dargestellt, sehr gut geeignet. Grundsätzlich untermalen die beiden Entwicklungsabsichten der lokalen Unternehmer die generelle dynamische wirtschaftliche Entwicklung im Illertal und unterstreichen abermals die günstige gesamtinfrastrukturelle Lage.

Der generelle Nachweis für den Bedarf an Gewerbeflächen ergibt sich aus der Nachfrage von lokalen Gewerbetreibenden, die Flächen zur Erweiterung bestehender Betriebe suchen. Die Gemeinde Kirchberg a.d. Iller hat im Rahmen der 3. und 4. Änderung des FNPs mit integriertem LP, Fortschreibung III des GVV Illertals keine neuen gewerblichen Flächen ausgewiesen. Im Rahmen der 2. Änderung des FNPs mit integriertem LP, Fortschreibung III des GVV Illertals wurde in der Gemeinde Kirchberg a.d. Iller zwei gewerbliche Bauflächen ergänzt bzw. geändert, die jedoch beide erstens kleinräumig waren und zweitens konkreten Betriebserweiterungen dienten (Gewerbliche Bauflächen „Birkenweg“ und „Riemen“). Im Hauptort Kirchberg a.d. Iller sind zwar östlich des Unterdettinger Wegs im rechtskräftigen Industrie- und Gewerbegebiet noch unbebaute Grundstücke vorhanden, jedoch ist, wie bereits in Kapitel 10 ausgeführt, die unmittelbare räumliche Nähe der geplanten Lagerhallen zum

Bestandsbetrieb der Familie Härle für die geplante Erweiterung unerlässlich. Aus diesem Grund stellen auch die östlich des Unterdettinger Wegs in den wirksamen gewerblichen Bauflächen keine in Frage kommende Planungsalternativen dar.

Dagegen hat die Gemeinde Berkheim im Rahmen der 2. Änderung des FNPs mit integriertem LP, Fortschreibung III des GVV Illertals in Illerbachen eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die zwischenzeitlich per rechtskräftigen Bebauungsplan „Brühlwiesen“ mitsamt seiner Änderungen vollständig bebaut ist. Im Rahmen der 3. Änderung des FNPs mit integriertem LP, Fortschreibung III des GVV Illertals hat die Gemeinde Berkheim keine Fläche ausgewiesen und im Rahmen der 4. Änderung des FNPs mit integriertem LP, Fortschreibung III des GVV Illertals, die zum gegebenen Zeitpunkt zur Genehmigung beim Landratsamt vorliegt, sind zwei gewerbliche Bauflächen im Norden Berkheim (i.A.b. Bebauungsplan „Halde III“) und im Süden Illerbachens (i.A.b. Bebauungsplan „Illerbachen-Süd“) enthalten.

Auf der geplanten gewerblichen Baufläche im Norden Berkheims beabsichtigen zwei Betriebe sich räumlich westlich der Robert-Bosch-Straße mit kleinen Betriebserweiterungen neue Optionen in der Anordnung innerbetrieblicher Strukturen zu ermöglichen. Auf der geplanten gewerblichen Fläche im Süden von Illerbachen gibt es zahlreiche ortsansässige Interessenten, die hier Erweiterungen bzw. Verlagerung ihrer Betriebe planen, um sich aufgrund von Wachstumshemmnissen an den gegenwärtigen Standorten neu am Markt zu positionieren. Eine entsprechende Liste liegt der Gemeinde vor und wurde den Behörden auch bereits vorgelegt.

In der Begründung der 4. Änderung des FNPs mit integriertem LP, Fortschreibung III des GVV Illertals beschrieben wurde der Bedarf dieser gewerblichen Bauflächen dargelegt. Auch hatte eine durchgeführte Alternativenprüfung bereits im Rahmen der 2. Änderung ergeben, dass keine anderen geeigneten Flächen gefunden werden konnten und demnach nur der großflächige Änderungsbereich südlich der bestehenden Gewerbeflächen in Illerbachen „Brühlwiesen“ zur Befriedigung der einzelnen Anfragen von Gewerbetreibenden nach gewerblichen Flächen in Frage kommt. Es zeichnet sich zudem anhand zahlreicher aktueller Nachfragen bei der Gemeinde Berkheim ein hoher Bedarf an großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen ab, die unter topographischen Gesichtspunkten leicht zu bebauen sind. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll grundsätzlich so gesteuert werden, dass ein hohes Verkehrsaufkommen in der Ortschaft vermieden wird. Ziel ist, Flächen am Ortsrand beziehungsweise in Erweiterung bestehender Gewerbegebiete auszuweisen. Dabei bietet sich auch die Nähe zur Autobahn an, um den Verkehr nicht durch die Ortschaften zu lenken.

Genauso wie bei der Änderungsfläche in Kirchberg a.d. Iller dient die gegenständliche gewerbliche Erweiterung in Illerbachen-Ost konkreten Erweiterungsabsichten eines bedeutenden überregional agierenden Unternehmens. Die Nähe zu den bestehenden Firmenflächen und die Notwendigkeit des direkten Anschlusses wurden bereits vorausgehend dargelegt. Zudem stehen alternative gleichwertig dimensionierte Flächen im Gemeindegebiet auch gar nicht zur Verfügung.