

# PLANZEICHNUNGEN


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

# VERFAHRENSVERMERKE

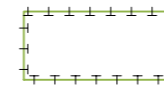
## Allgemeine Art der baulichen Nutzung

-  gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

-  Auen und weitere Einzugsgebiet eutropher grundwassernahe Bereiche Stillgewässer


## Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## Geschützte und schützenswerte Lebensraumtypen und Gehölzstrukturen sowie für Landschaftsbild und Erholung bedeutsame Landschaftsräume und -elemente

-  Geotope

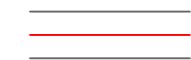

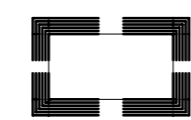

## Flächen für Landwirtschaft und Wald

-  Flächen für Landwirtschaft

## Grünflächen

-  Grünflächen

## Sonstige Planzeichen

-  Hochspannungsleitung mit Schutzzone
-  Freihaltezone an der BAB, B, St und KR
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Höhenlinien (σ=5 m)



**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 29.01.2024 die 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 02.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung**  
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 25.09.2024 in der Zeit vom 09.10.2024 bis 10.11.2024.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 25.09.2024 in der Zeit vom 09.10.2024 bis 10.11.2024.

**Öffentliche Auslegung**  
Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom xx.xx.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom xx.xx.2024 gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024.

**Feststellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2024 die 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom xx.xx.2024 festgestellt.

Stadt Kempten (Allgäu), xx.xx.2024, (Datum: Montag nach Stadtratssitzung)

Stadt Kempten (Allgäu),  
Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister

## Genehmigung

Die Regierung von Schwaben hat die 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Bescheid vom ..... 6 Abs. 1 BauGB mit Bescheid vom , GZ ..... 6 Abs. 1 BauGB mit Bescheid vom , GZ . genehmigt.

Augsburg, .....

## Ausfertigung

Stadt Kempten (Allgäu), ..... Stadt Kempten (Allgäu), (Datum nach Genehmigungsdatum, vor Bekanntmachung)

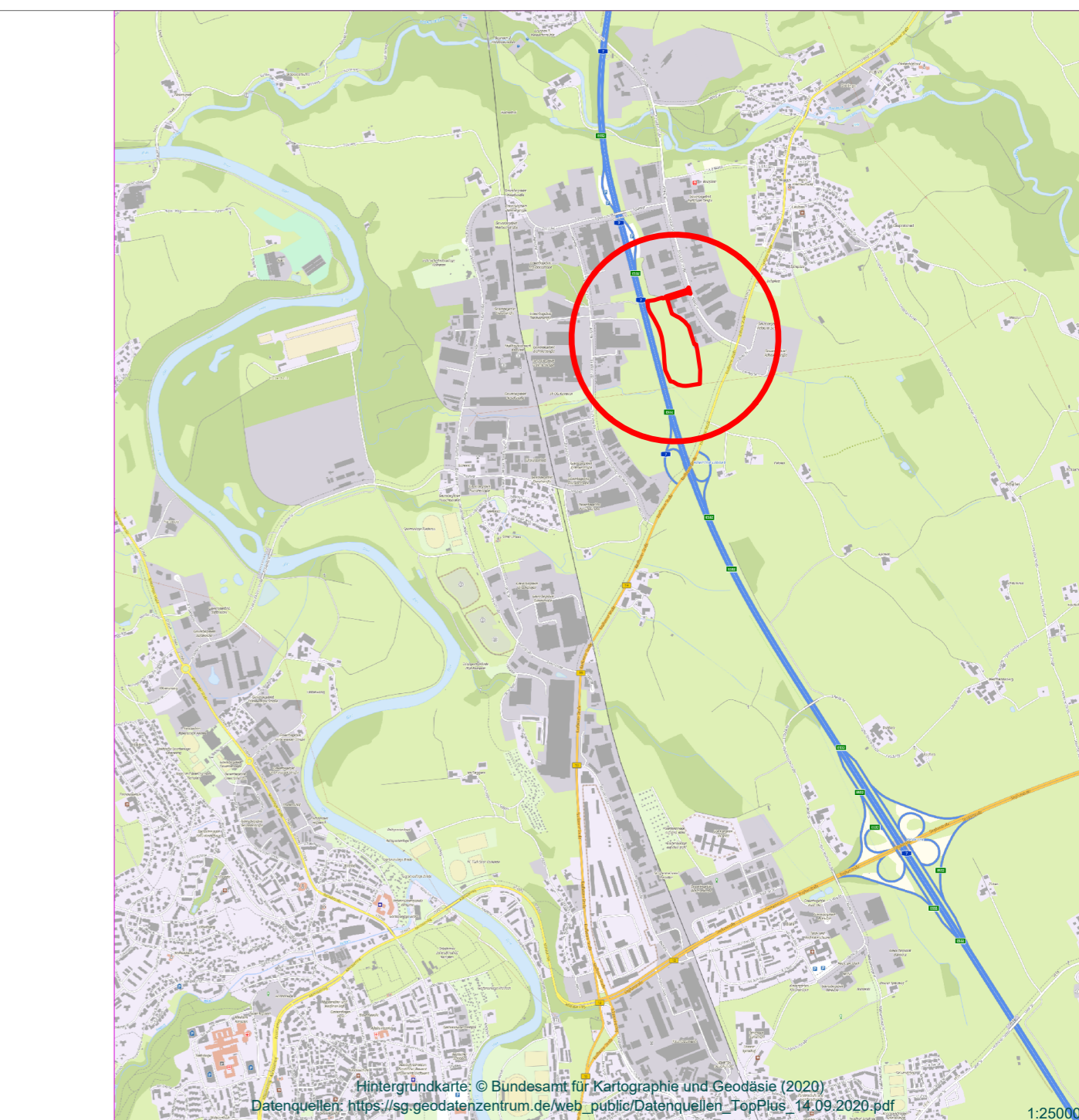
Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister

## Bekanntmachung - Rechtswirksamkeit

Die Erteilung der Genehmigung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde im Amtsblatt der Stadt Kempten am xx.xx.xxxx. gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 24. ortsüblich bekannt gemacht. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist damit rechtswirksam.

Stadt Kempten (Allgäu), ..... (Datum: Montag nach Amtsblatt.)

Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister



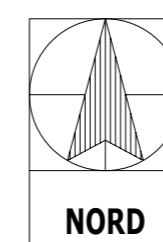
**Allgäu**  
**Kempten**

## 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

„Heisinger Straße“

im Bereich der Autobahn A7 und der Kaufberger Straße/ Leubaser Straße beidseits der Heisinger Straße; Flurnummern 919/9, 919/3, 919, 920/3 (Gemarkung Sankt Mang)

Plannummer	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
2009/24	1:5000		25.09.2024
Planzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		VORENTWURF i.A.	



24. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Heisinger Straße“

im Bereich der Autobahn A7 und Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beidseits der  
Heisinger Straße

Begründung

25.09.2024

Vorentwurf

Herausgeber:  
Stadt Kempten (Allgäu)

Bearbeitung:  
Stadtplanungsamt

Stadt Kempten (Allgäu)  
Stadtplanungsamt  
Kronenstraße 8  
87435 Kempten (Allgäu)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I. ALLGEMEINER TEIL.....</b>	<b>4</b>
<b>1 Aufgabe und Funktion des FNP/LP .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Integration des Landschaftsplanes .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Darstellungssystematik .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>5 Anlass und Notwendigkeit der Änderung des FNP/LP .....</b>	<b>6</b>
<b>6 Lage im Stadtgebiet.....</b>	<b>7</b>
<b>7 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) .....</b>	<b>7</b>
<b>8 Aussagen des Regionalplanes Region Allgäu .....</b>	<b>7</b>
<b>9 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt.....</b>	<b>8</b>
<b>10 Ziele des Naturschutzes .....</b>	<b>8</b>
<b>11 Denkmalschutzgesetz .....</b>	<b>9</b>
<b>12 Verfahrensverlauf und Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>9</b>
<b>II. ERLÄUTERUNG DER BAUFLÄCHEN .....</b>	<b>10</b>
<b>1 Allgemeine Zielsetzungen.....</b>	<b>11</b>
<b>2 Untersuchte Planungsalternativen .....</b>	<b>11</b>
<b>3 Bisheriger Planungsstand FNP / LP.....</b>	<b>11</b>
<b>4 Inhalte der FNP-Änderung.....</b>	<b>12</b>
<b>III. ANLAGEN.....</b>	<b>14</b>
<b>1 Umweltbericht .....</b>	<b>15</b>

Abschnitt I:  
**Allgemeiner Teil**

## I. Allgemeiner Teil

Die Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan gliedert sich in drei Abschnitte mit jeweiligen vertiefenden Unterkapiteln.

Im Allgemeinen Teil des ersten Abschnitts werden die für die Planung relevanten Grundlagen und Rahmenbedingungen gesetzlicher, naturräumlicher und städtebaulicher Art erläutert. Zudem werden die wesentlichen Vorgaben und Entwicklungsziele der Planung in den Grundzügen dargestellt.

Der zweite Abschnitt dient der Erläuterung der Änderung. Zudem werden die allgemeinen Zielsetzungen, die geprüften Alternativen und die neue Plandarstellung erklärt.

Der Umweltbericht beschreibt die voraussichtlichen erheblichen negativen Umweltwirkungen der geplanten Wohnbau sowie Sonderbaufläche. Der Umweltbericht wird der Begründung als Anlage beigelegt.

### 1 Aufgabe und Funktion des FNP/LP

Aufgabe des FNP/LP ist es, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die daraus folgende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Durch die Integration des Landschaftsplans (LP) sichert das Planwerk zugleich den Schutz, Erhalt und die Pflege von Boden, Natur und Landschaft und dient somit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dieser Grundsatz gilt auch für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die wesentliche inhaltliche Darstellung des FNP/LP erstreckt sich auf die Darstellung der Bodennutzung. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kann daher nur insoweit zum Ausdruck gebracht werden, wie sie Bezug auf den Grund und Boden hat und dort ihren Niederschlag findet. Dementsprechend sind die Aussagen des FNP/LP nur in den Grundzügen – d.h. verallgemeinert und generalisiert – dargestellt.

Die 24. Änderung des FNP/LP ist als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für die nachfolgende Planungsstufe und konkretisiert deren Planung zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht. Als vorbereitender Plan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht nach den Darstellungen des FNP/LP. Der Plan zeigt jedoch das langfristige Entwicklungsziel für die geplanten Flächen auf, in dem er die Grundlage und den Rahmen für den nachfolgenden Bebauungsplan vorgibt. In dieser Hinsicht stellt er für die Verwaltung und andere Behörden und Träger öffentlicher Belange, die an der Planung beteiligt werden, ein verbindliches Programm dar, von welchem Planungen ohne ein entsprechendes öffentliches Änderungsverfahren nicht abweichen dürfen.

### 2 Integration des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist in den rechtskräftigen FNP integriert, so dass auf ein selbständiges Planwerk verzichtet wird. Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan entsprechend geändert und ergänzt.

Aufgabe des Landschaftsplans ist es, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Der Landschaftsplan konkretisiert zudem auf kommunaler Ebene die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Landschaftsplan wird in den FNP integriert, so dass auf ein selbstständiges Planwerk verzichtet wird. Da sowohl FNP als auch LP ein gemeinsames Aufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchlaufen, erhalten beide gleichermaßen Rechtswirksamkeit.

### 3 Darstellungssystematik

Der FNP/LP besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000 und der vorliegenden Begründung sowie dem Umweltbericht.

Obwohl der FNP/LP vergleichsweise kleinmaßstäblich dargestellt ist, werden mit der Kartengrundlage *keine* parzellenscharfen Aussagen getroffen. Die verwendeten Planzeichen sind der Planzeichenverordnung mit Stand vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert 14. Juni 2021 (BGBl S.1802) entnommen bzw. an diese angelehnt. Darüber hinaus wurden – insbesondere zur Integration des Landschaftsplans – auch eigene Planzeichen entwickelt.

### 4 Rechtsgrundlagen

Maßgeblich für die Flächennutzungsplanung sind die §§ 1-7 Baugesetzbuch (BauGB). In diesen Rechtsvorschriften sind die Aufgaben und Ziele sowie die erforderlichen Inhalte und Verfahrensschritte festgelegt.

Für die Abwicklung des Verfahrens gelten die Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).

Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB detailliert geregelten einzelnen Belange des Umweltschutzes existiert seit 1998 eine ergänzende Regelung in § 1a BauGB, die im Jahr 2004 noch erweitert worden ist. Im Rahmen der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### 5 Anlass und Notwendigkeit der Änderung des FNP /LP

In der aktuell wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kempten wird die überplante Fläche zu einem kleinen Teil als Gewerbefläche und Grünstreifen im Anbauverbotsbereich entlang der Autobahn dargestellt. Der weitaus größere Teil ist als geologische und landschaftlich bedeutende Fläche mit Schutzcharakter auf Grund des dort sich abbildenden Drumlins ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient daher zum einen der Möglichkeit eine Freiflächen PV-Anlage zu errichten, zum anderen wird die Gewerbegebietsfläche im Süden abschliessend definiert.

Parallel dazu wird die künftige Nutzung der Fläche in einem Bebauungsplanverfahren bauplanungsrechtlich verbindlich geregelt.

## 6 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Bereich Ursularied, östlich der Autobahn A7 und im Süden des dortigen Gewerbegebietes. Die Grundstücke sind bisher nur über ein bestehende Fuss- /Rad- und Feldwege erschlossen. Eine ordentliche Erschließung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Umgebung wird geprägt durch die bestehende Gewerbebauung im Norden und Osten, sowie die Autobahn A7 im Westen. Südlich ist das Gelände von der voralpinen Moränenlandschaft mit dem Drumlin geprägt.

## 7 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020)

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Bayern liegt die Stadt Kempten in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen in der Region Allgäu.

Die PV- Anlage stellt eine wünschenswerte Entwicklung der Nutzung regenerativer Energien dar.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes folgt somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes. Unter 1.3.1 und 6.2 wird hier gefordert, dass die erneuerbaren Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Da die gesamte Entwicklung direkt im Anschluss an das bestehende Gebiet erfolgt, ist hier kein Verstoß gegen das Anbindegebot zu erkennen.

Die landesplanerischen Aussagen wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans entspricht damit den Aussagen des geltenden Landesentwicklungsplans.

## 8 Aussagen des Regionalplans Region Allgäu

Der aktuelle Regionalplan in der Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 10. Januar 2007 (RAB Schw. Nr.1 2007), geändert durch Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu vom 07. November 2007 (Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 06. Mai 2008), gilt als mittel- und langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Allgäu. Er stellt zugleich den Rahmen für die gemeindliche Bauleitplanung dar.

Die Ziele (Z) des Regionalplans sind von allen öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben (§ 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)) bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) und eröffnen je nach Konkretisierungsgrad den eigenen Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Die Grundsätze (G) sind von öffentlichen Stellen und den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen; sowohl Ziele (Z) als auch Grundsätze (G) haben demnach normativen Charakter.

Im gültigen Regionalplan der Planungsregion Allgäu wird unter 3. Energieversorgung; 3.1.1. als Grundsatz eine umweltfreundliche Energieversorgung genannt. Dies wird dann unter 3.1.2 als Ziel so formuliert, dass das Energieangebot durch geeignete erneuerbare Energiequellen wie auch z.B. Photovoltaik erweitert werden soll.



Die regionalplanerischen Aussagen wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans entspricht damit den Aussagen des geltenden Regionalplans.

## 9 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen – auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen – miteinander in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung erzielt werden. Für die künftigen Generationen sind somit ausreichend Flächen zur Deckung der menschlichen Grundbedürfnisse „Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen“ zur Verfügung zu stellen.

Daneben sind der möglichst sparsame Umgang mit dem immer knapper werdenden Rohstoff Fläche und der Erhalt und der Schutz der Landwirtschaft – die diese Region prägt – bedeutende Ziele der Änderung des FNP/LP. Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, diese beiden konträren Aufgaben miteinander verträglich zu verbinden.

Mit der gegenständlichen 24. Änderung des Flächennutzungsplans soll vor allem eine Sonderbaufläche für eine Freiflächen-PV-Anlage ermöglicht und dafür landwirtschaftliche Fläche reduziert werden. Die Grundstücke dafür sind bisher nicht bebaut. Der Wegfall der Fläche für Landwirtschaft wird naturschutzrechtlich ausgeglichen.

## 10 Ziele des Naturschutzrechts

Die Ziele des Naturschutzrechtes, die in Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) verankert sind, werden durch den integrierten Landschaftsplan beachtet und umgesetzt. Gemäß Art. 3 BayNatSchG stellt der Landschaftsplan das Planwerk für Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan stellen ein gemeinsames, aufeinander abgestimmtes Planwerk dar, das als „vorbereitende Bauleitplanung“ die örtlichen Erfordernisse der ortsplanerischen, städtebaulichen, landespflegerischen und naturschutzfachlichen Entwicklung für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren strukturieren soll.

Der Landschaftsplan untersucht die Situation der im Stadtgebiet vorhandenen Schutzgüter bzw. natürlichen Ressourcen

- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Pflanzen- und Tierwelt sowie deren Lebensräume und
- Landschaft (mit Landschaftsbild, Erholung)

bewertet die charakteristischen Eigenschaften und formuliert Ziele und Maßnahmen für die Erhaltung bzw. ggf. die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen abiotischen und biotischen Schutzgütern bzw. zur Wahrung von Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft.

## 11 Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet selbst ist kein Bodendenkmal bekannt und kein Baudenkmal vorhanden.

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

## 12 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Die Einleitung des Verfahrens zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgt durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 25.01.2024. Die bisherige Fläche für Landwirtschaft soll künftig als gewerbliche Baufläche sowie Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt werden.

Der Verfahrensablauf und die dazugehörigen Beteiligungsverfahren sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen:

**Tabelle 1 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren**

Verfahrensablauf	Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss	25.01.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Voraussichtlich: 09.10.2024 – 10.11.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	Voraussichtlich: 09.10.2024 – 10.11.2024
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Feststellungsbeschluss	

Abschnitt II:

# Erläuterung der Bauflächen

## II. Erläuterung der Bauflächen

### 1 Allgemeine Zielsetzungen

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan verfolgt die Stadt das Ziel Sonderbaufläche für eine Freiflächen-PV-Anlage zu schaffen. Außerdem wird das vorhandene Gewerbegebiet um eine im Gesamtbezug relativ kleine Fläche (ca. 0,9 ha zur Bestandsfläche 35 ha) ergänzt.

Durch die Änderung des FNP/LP wird dem Entwicklungs- und Anpassungsbot der Bauleitplanung entsprochen. Die Änderung ist somit die Grundlage des parallel aufgestellten Bebauungsplans. Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie grünordnerische Aspekte im Detail.

### 2 Untersuchte Planungsalternativen

Durch die inzwischen auch gesetzlich verankerte Vorrangstellung der Entwicklung von Freiland-Photovoltaikflächen entlang der Autobahn (innerhalb eines 200m-Streifens) liegen für das durch den Drumlin geprägte Gelände gute Voraussetzungen vor, eine derartige Entwicklung anzustoßen. Ziel dieser Planung ist es dann auch, die Vorgaben des LEP und des Regionalplanes durch die Vergrößerung des Angebotes an Energie aus erneuerbaren Ressourcen zu nutzen.

Die Grundstückseigentümer, die gleichzeitig auch die Rolle der Investoren übernehmen, bringen für die geplanten Vorhaben im Gewerbebereich sowie auch für den Solarpark die zu überplanenden Flächen ein, die wie dargelegt, die Anforderungen hinsichtlich der Lage (Anbindung an bestehende Gewerbeflächen, dadurch Nutzung der Infrastruktur; Grundstück mit Lage an der Autobahn für die Freiflächen-PV) erfüllen. In diesem Kontext sind andere Grundstücke im näherem Umfeld schwer bis gar nicht zu aquirieren, so dass sich keine anderen sinnvolle Planungsalternativen ergeben haben.

### 3 Bisheriger Planungsstand in Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan (Rechtskraft vom 04.09.2009) als Fläche zum Schutz und Erhalt der Landschaft dargestellt.

Im Osten und Norden grenzt die Gewerbebebauung des Gewerbegebietes „Heisinger Strasse“ an, Im Süden folgen landwirtschaftliche genutzte Flächen und im Westen liegt die Autobahn A7 an.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Gehölz- und Kleinstrukturen dargestellt.



**Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan / bisherige Darstellung des Plangebietes**

#### 4 Inhalte der 24. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche zum Schutz und Erhalt der Landschaft durch eine Gewerbefläche und Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Photovoltaik ersetzt.

Die bestehende Gewerbefläche wird im Norden des Geltungsbereiches geringfügig nach Westen erweitert und die Grünfläche im Umgriff entlang der Autobahn wird durch die Gewerbefläche ersetzt. Die Grünfläche, die bisher den Geh- und Radwegverlauf von der Heisinger Strasse bis zur Unterführung unter der Autobahn definiert, wird als zukünftige Erschliessungsstraße ebenfalls von der Gewerbefläche überlagert.



**Abbildung 2: Inhalte der 24. Änderung des FNP/LP**

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des FNP/LP umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha.

# III Anlagen

# 1 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung erarbeitet.