



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 20.02.2025

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61  
Vorlagennummer: 2025/61/580

### TOP 2

#### **Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan;**

**A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

##### Anlass und Zielsetzung

Der Flächennutzungsplan (FNP) enthält die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und dient der Stadt als Leitlinie für die räumliche Verteilung von unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Stadtgebietes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in den FNP integriert und stellen die Erfordernisse zur Umsetzung der Freiraumentwicklung und des Naturschutzes dar.

Als vorbereitender Bauleitplan ist der FNP das wichtigste formale Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung und gleichzeitig die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diese müssen aus den Planungszielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans entwickelt werden.

Die Darstellungen im FNP begründen keine Bauansprüche bzw. Entwicklungsansprüche für die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, aber sie binden die Stadt Kempten (Allgäu) und andere öffentliche Planungsträger bei städtebaulichen Entwicklungen. So dürfen zum Beispiel keine Wohnhäuser auf einer Fläche gebaut werden, die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

##### Planwerk

In den Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan integriert und zusammen dargestellt. Der Landschaftsplan bildet vor allem den Bestand und derzeitigen Nutzungen der Grünflächen ab.

Zusätzlich sind dem Entwurfsplan noch vier Themenkarten zugeordnet, in denen die Maßnahmen für Natur- und Landschaft nochmals detailliert dargelegt werden, um diese stärker hervorzuheben.

Im Gesamten umfasst das Planwerk folgende Teilpläne:

- 1.1 **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**
- 1.2 Themenkarte „**Klima und Starkregen**“
- 1.3 Themenkarte „**Naturschutz**“

#### 1.4 Themenkarte „**Erholung**“

#### 1.5 Themenkarte „**Land- und Forstwirtschaft**“

#### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Am 16.05.2024 wurde der Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom Stadtrat gebilligt und zur Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 12.06.2024 bis einschließlich dem 26.07.2024. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.06.2024 im Zeitraum bis zum 26.07.2024. Insgesamt wurden 20 stadtinterne Dienststellen, 73 Träger öffentlicher Belange sowie die 8 Umlandgemeinden (in der Summe 101 Stellen) angeschrieben.

Aus der Öffentlichkeit wurden 12 Stellungnahmen sowie zwei Listen mit insgesamt 22 Unterschriften abgegeben. Davon sind 10 Stellungnahmen sowie die beiden Unterschriftenlisten zu folgenden Themen abwägungsrelevant:

- Gewerbliche Entwicklung südlich des Heussrings
- Einwendungen zu Aussagen in den Themenkarten bezüglich Potenzialflächen für Aufforstungen und zu Radwegen
- Einwendung gegen Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich Dreifaltigkeitsweg
- Einwendung gegen geplantes Landschaftsschutzgebiet an der Hangkante oberhalb von Reiters/Oberschmieden/Schwarzen
- Stellungnahme zur Ausweisung von Gewerbebauflächen am Heussring (anstatt wie bislang von gemischten Bauflächen)
- Einwendungen im Bereich Weidachsmühle insbesondere zum Waldumbau

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den städtischen Dienststellen wurden insgesamt 41 Stellungnahmen abgegeben. Es liegen 5 abwägungsrelevante Stellungnahmen vor, insbesondere zu folgenden Themen:

- Darstellung des derzeitigen Standorts der Landespolizei als Reservefläche für Schulnutzung
- Überwiegende Aufnahme des Grünzuges als Sonderbaufläche westlich der Hochschule
- Forderung von Maßnahmen zum Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe: „Schutzzone“ für Betriebe
- Kritische Haltung zu neu ausgewiesenen Bauflächen
- Einforderung eines Verkehrsgutachtens im Zusammenhang mit der Oberstdorfer Straße und deren geplanter angrenzender baulichen Entwicklung

Die abgegebenen Stellungnahmen, deren Abwägung und die Abwägungsergebnisse sowie die ggf. empfohlenen umweltbezogenen Informationen sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.

#### Änderungen in der Begründung, Umweltbericht und in der Planzeichnung

Die Anpassung in den Planzeichnungen sowie in der Begründung und Umweltbericht aufgrund der Stellungnahmen aus Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern

öffentlicher Belange wurden in den Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan eingearbeitet. Zudem wurden vom Stadtplanungsamt im Verlauf der Erarbeitung des Entwurfes weitere Änderungen in den Planzeichnungen sowie Texten vorgenommen. Die wichtigsten Änderungen sind in der Planzeichnung grafisch hervorgehoben:

Entlang der Dieselstraße, westlich Steig wurden ca. 11,1 ha Gewerbefläche im Plan ergänzt. Bisher standen diese Flurstücke nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Da die Eigentümerin, in Zusammenarbeit mit einem privaten Vorhabenträger, nun eine gewerbliche Entwicklung anstrebt und dieses konkrete Interesse gegenüber der Stadt bestätigt hat, wurden die Flächen in den Entwurf des FNP aufgenommen.

Die bislang im Vorentwurf ausgewiesene gewerbliche Baufläche (ca. 3,3 ha) östlich von Steig und westlich der Autobahn A7 wurde wieder zurückgenommen. Im Planungsverlauf stellte sich heraus, dass die Flächen sich nach derzeitiger Sachlage gerade im Hinblick auf die Erschließungs- und Eigentumssituation nur bedingt für eine Ausweisung als Gewerbeflächen eignen und eine zeitnahe Umsetzung unrealistisch erscheint.

Zwischen der Bundesautobahn A7 und der Heisinger Straße wurde eine Gewerbefläche (ca. 0,8 ha) und ein Sonderbaufläche „Solar“ (ca. 3,6 ha) ergänzt. In diesem Bereich läuft derzeit das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ sowie die 24. Änderung des FNP „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“. Die Darstellung im FNP wird dementsprechend an die Planungsziele des Bauleitplanverfahrens angepasst.

Eine weitere Sonderbaufläche „Solar“ (ca. 8,2 ha) wurde im Kemptener Westen im Bereich Öschberg ergänzt. Hier wird die Darstellung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Öschberg“ angepasst, dieser befindet sich wie die 25. Änderung des FNP ebenfalls derzeit in Aufstellung.

Eine Sonderbaufläche „Solar“ (ca. 4,8 ha) sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wurde südlich des Autobahnkreuzes in den Entwurf des FNP aufgenommen. Hier wird die Darstellung an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Südlich Autobahnkreuz – Sondergebiet Photovoltaik“ angepasst.

Entlang der Lindauer Straße wird momentan über ein Bebauungsplanverfahren die Darstellung auf den Flächen der ansässigen Nahversorger berichtigt. Diese werden nun als geplante Sonderbaufläche „Einzelhandel / Dienstleistung“ im Entwurfsplan aufgeführt. Die Sonderbaufläche „Hochschule“ wurde mit insgesamt ca. 0,3 ha geringfügig angepasst und die Darstellung berichtigt.

Eine Sonderbaufläche „Solar“ (ca. 20,3 ha) wurde im Kemptener Südwesten im Bereich Johannisried ergänzt. Hier wird die Darstellung an den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Johannisried“ sowie der 27. Änderung des FNP angepasst.

Eine geringfügige Wohnbauflächenarrondierung südlich des Dreifaltigkeitsweges (ca. 0,4 ha) wurde aufgrund von negativen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie aus der Behördenbeteiligung wieder aus dem FNP herausgenommen. Die Fläche wird im Entwurf nun wie im rechtskräftigen Stand als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die gewerbliche Baufläche südlich des Heussrings wurde von ca. 12,3 auf ca. 6,6 ha deutlich reduziert. Somit ist eine bauliche Entwicklung nur westlich des Edelweißwerkes möglich. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Oberstdorfer Straße und den Adelharzer Weg.

### Flächenbilanzierung

Gegenüber dem Vorentwurf ergaben sich durch die Umplanungen auch Verschiebungen in der Flächenbilanz. Vor allem durch die Neuausweisung von Sonderbauflächen für Freiflächen-PV-Anlagen werden mehr landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich überplant. Die nachfolgende Tabelle enthält eine quantitative Übersicht zu den im Entwurf des FNP 2040 neu auszuweisenden und umzuwidmenden Siedlungsflächen. Die umfangreichsten Veränderungen sind bei den Sonderbauflächen zu finden, da ca. 38 ha für Freiflächenphotovoltaik neu ausgewiesen werden. In der Summe werden ca. 142,9 ha des Stadtgebiets als Baufläche neu ausgewiesen oder umgewidmet. Der Anteil der im Außenbereich neu auszuweisenden Flächen beläuft sich auf ca. 99,6 ha. Die verbliebenen ca. 43,3 ha der Flächen entfallen auf die Umwidmung bereits bestehender Siedlungsflächen, die größtenteils schon in baulicher Nutzung stehen. Durch die Neuausweisungen werden gegenüber dem derzeit gültigen FNP insgesamt ca. 80,1 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in potenzielle Siedlungsflächen und Flächen für Freiflächen-PV-Anlagen umgewandelt. Die Differenz zu den ca. 99,6 ha ergibt sich daraus, dass ca. 19,5 ha der geplanten Agri-PV-Forschungsanlage auf den Flächen am Spitalhof in der Rechnung keine Berücksichtigung finden, da diese trotz Umwidmung weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen werden.

	Umwidmung bestehender Siedlungsflächen	Neuausweisung im Außenbereich	Kumuliert
Wohnbauflächen	3,3	7,5	10,8
Gewerbeflächen	7,4	24,2	31,6
Gemischte Bauflächen	2,0	0,0	2,0
Sonderbauflächen	9,9	59,2 *	69,1
Gemeinbedarfsflächen	19,7	1,9	21,6
Verkehrsflächen	1,2	6,7	7,9
<b>Gesamt:</b>	<b>43,5</b>	<b>99,5</b>	<b>143,0</b>
Sonderbauflächen für Agri-PV am Spitalhof		19,5	
Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen		<b>80,0</b>	

Alle Angaben in ha

\* davon 37,9 ha Sonderbauflächen für Freiflächen-PV-Anlagen

### Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Da die Auswirkungen des Klimawandels in Kempten bereits spürbar sind, wurde eine Stadtklimaanalyse ausgearbeitet, in der u.a. die Auswirkungen des Klimawandels auf den Städtebau und die Bauleitplanung in Kempten beschrieben werden. Dabei wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Folgen des Klimawandels hinsichtlich der Entwicklung von Flächen und der Vermeidung von monofunktionalen Flächennutzungen zu

berücksichtigen. Der Klimawandel wirkt sich in der Stadt Kempten folgendermaßen aus: der Hitzeinseleffekt im Siedlungsgebiet steigt an (Zunahme von heißen Tagen und Hitzeperioden), der Pflegeaufwand und der Wasserbedarf des Stadtgrüns steigt durch die wachsenden Trockenperioden und die Extremwetterereignisse wie Stürme, Hagel und Starkniederschläge, die u.a. zu Infrastrukturschäden führen, nehmen zu.

Innerhalb des Siedlungskörpers werden beispielsweise Gebiete hervorgehoben, die klimatisch-lufthygienische Nachteile haben und als Folge eine Verbesserung der Grünausstattung anzustreben ist.

Dargestellt sind ebenfalls wichtige Luftleitbahnen und Durchlüftungsbahnen, die kalte Luft in die Stadt transportieren, um eine Überhitzung der stark versiegelten Flächen zu vermeiden. Diese Bahnen sollten von einer Bebauung freigehalten werden.

Ein weiterer wichtiger Faktor für den lokalen Klimaschutz sind Wälder. Diese können angrenzende Bereiche vor Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen sowie nachteiligen Windeinwirkungen schützen. Außerdem sind sie wichtig für die Lufthygiene und Sauerstoffproduktion. Deshalb sind in der Themenkarte auch potenzielle Aufforstungsflächen verortet. Zur Reduzierung des Ausstoßes an klimaschädlichen Gasen und CO<sub>2</sub> werden in der Karte zudem Flächen zur Wiedervernässung und Renaturierung von Mooren verortet.

#### Themenkarten

Zusätzlich sind dem Entwurfsplan noch die vier Themenkarten „Klima und Starkregen“, „Naturschutz“, „Erholung“ sowie „Land- und Forstwirtschaft“ zugeordnet, in denen die Maßnahmen für Natur- und Landschaft detailliert dargelegt werden, um diese stärker hervorzuheben und somit auch stärker ins Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger zu bringen.

Die Themenkarte „Klima und Starkregen“ setzt zum Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels im Landschaftsplan zahlreiche Maßnahmen fest.

Maßnahmen zum Schutz von Lebensräumen, Sicherung von Grünflächen Steigerung der Biodiversität sowie der Entwicklung und Sicherung von Grünverbindungen werden in der Themenkarte „Naturschutz“ abgebildet.

Wesentliche Inhalte der Themenkarte „Erholung“ sind Steigerung des landschaftlichen Erholungswerts, die Entwicklung von Landschaftsparks und Sicherung wichtiger Erholungsanlagen.

Die Themenkarte „Land- und Forstwirtschaft“ stellt Maßnahmen wie den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung bei gleichzeitiger Steigerung der Biodiversität, Wälder und Gehölze klimaresilient umbauen sowie Entwicklung einer naturschutzfördernden Land- und Forstwirtschaft (z. B. Moore) dar.

Aufgrund der im Rahmen der Lenkungsgruppe vereinbarten Zielsetzung, das Flächennutzungsplanverfahren noch innerhalb dieser Stadtratsperiode abzuschließen wird empfohlen, bis zum Feststellungsbeschluss keine Bebauungsplanverfahren in Verbindung mit einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans einzuleiten. Jedes neue FNP-Änderungsverfahren müsste in das laufende Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans integriert werden, was eine erneute Auslegung als weiteren

Verfahrensschritt zur Folge hätte. Erfahrungsgemäß muss dabei mit einem Zeitverlust von mindestens zwei Monaten gerechnet werden, was den Abschluss des Verfahrens weiter verzögern würde.

### **Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände gemäß Abwägungstabelle (siehe Anlage) wird zugestimmt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und den Themenkarten vom 20.02.25 wird gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht und die Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt. Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen werden öffentlich ausgelegt.

### **Anlagen:**

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Themenkarten zum Landschaftsplan
- Begründung mit Umweltbericht
- Präsentation
- Abwägungstabelle