



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 06.05.2025

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61  
Vorlagennummer: 2025/61/607

### TOP 2

#### **3. Änderung Bebauungsplan „Heisinger Straße - SO Photovoltaik“; Beschluss zum Verfahrenswechsel sowie zur frühzeitigen Beteiligung;**

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

##### **B) Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

##### Anlass, Zielsetzung

Die Grundstückseigentümer der betreffenden Flurstücke planen eine geringfügige Arrondierung des Gewerbegebietes „Heisinger Straße“ im Süden der dort rechtsgültigen 1. Änderung des Bebauungsplans. Auslöser sind ein akuter Bedarf an Gewerbeflächen in Verbindung mit einer konkreten Planung sowie der Wunsch, eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu errichten. Für dieses Vorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Gewerbefläche wird dabei um ca. 7.400 m<sup>2</sup> erweitert, für die Freiflächen-PV-Anlage ist eine Inanspruchnahme von ca. 35.500 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die übergeordnete Erschließung soll über eine Abzweigung der Heisinger Straße erfolgen. Der bestehende Wirtschaftsweg wird hier ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit versehen.

Bepflanzungen am südlichen Plangebietsrand sollen zur landschaftlichen Einbindung der Freiflächensolaranlage beitragen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Aufwertung der Fläche als Lebensraum für Arten der Kulturlandschaft bei.

Der im Rahmen der Bauleitplanung ermittelte Ausgleichsbedarf wurde unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt und wird über eine externe Fläche auf der Gemarkung Lauben erbracht.

Es handelt sich bei der Fläche um ein derzeit als Acker genutztes landwirtschaftliches Flurstück, von dem ca. 8.400 m<sup>2</sup> für eine ökologische Aufwertung geeignet sind. Von dieser Fläche werden 3.048 m<sup>2</sup> zum Ausgleich benötigt und über den städtebaulichen

Vertrag gesichert. Die Fläche wird mit Obstbäumen (1 Baum/100m<sup>2</sup>) bepflanzt und der Acker in Grünland umgewandelt.

#### Verfahrensstand

Im Januar 2024 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, der am 25.09.24 in das Regelverfahren 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“ im Bereich der Autobahn A7 und Kaufbeurer Straße/ Leubaser Straße, beidseits der Heisinger Straße, überführt wurde. Am 25.09.2024 wurde der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“ im Stadtrat gebilligt und dessen frühzeitige Auslegung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 09.10.2024 bis einschließlich dem 10.11.2024. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.10.2024 im Zeitraum bis zum 10.11.2024.

Am 28.01.2025 wurde der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“ im Stadtrat gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 12.02.2025 bis einschließlich dem 13.03.2025. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.02.2025 im Zeitraum bis zum 13.03.2025. Insgesamt wurden 44 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Aus der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt 21 Stellungnahmen abgegeben. Es liegen 2 abwägungsrelevante Stellungnahmen vor, zu folgenden Themen:

- Brand- und Katastrophenschutz
- Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Die abgegebenen Stellungnahmen, deren Abwägung und die Abwägungsergebnisse sind der Abwägungstabelle (siehe Anlage) zu entnehmen.

#### **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände gemäß Abwägungstabelle (siehe Anlage) wird zugestimmt. Es wurden geringfügige redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“ wird gemäß Plan vom 06.05.25 mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

**Anlagen:**

- Abwägungstabelle
- Gesamtdokument 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ in der Fassung vom 06.05.2025
  - Planzeichnung
  - Textliche Festsetzungen
  - Begründung mit Umweltbericht
  - Anlagen (Baugrundgutachten, Blendgutachten, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)
- Präsentation