

PLANZEICHNUNGEN



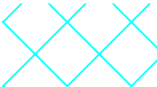
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Allgemeine Art der baulichen Nutzung

 gewerbliche Bauflächen

 Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Solar (Erzeugung erneuerbarer Energie)

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

 Auen und weitere Einzugsgebiet eutropher grundwasserernahe 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

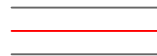
 Geotope

Flächen für Landwirtschaft und Wald

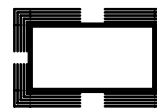
 Flächen für Landwirtschaft

Grünflächen
 Grünflächen

Sonstige Planzeichen

 Hochspannungsleitung mit Schutzzone

 Freihaltezone an der BAB, B, St und KR

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Höhenlinien (a=5 m)

VERFAHRENSVERMERKE

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 28.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 12.02.2025 bis 13.03.2025.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 28.01.2025 gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 12.02.2025 bis 13.03.2025.

Feststellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 08.05.2025 die 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 06.05.2025 festgestellt.

Stadt Kempten (Allgäu), 12.05.2025

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 , GZ genehmigt.

Augsburg,

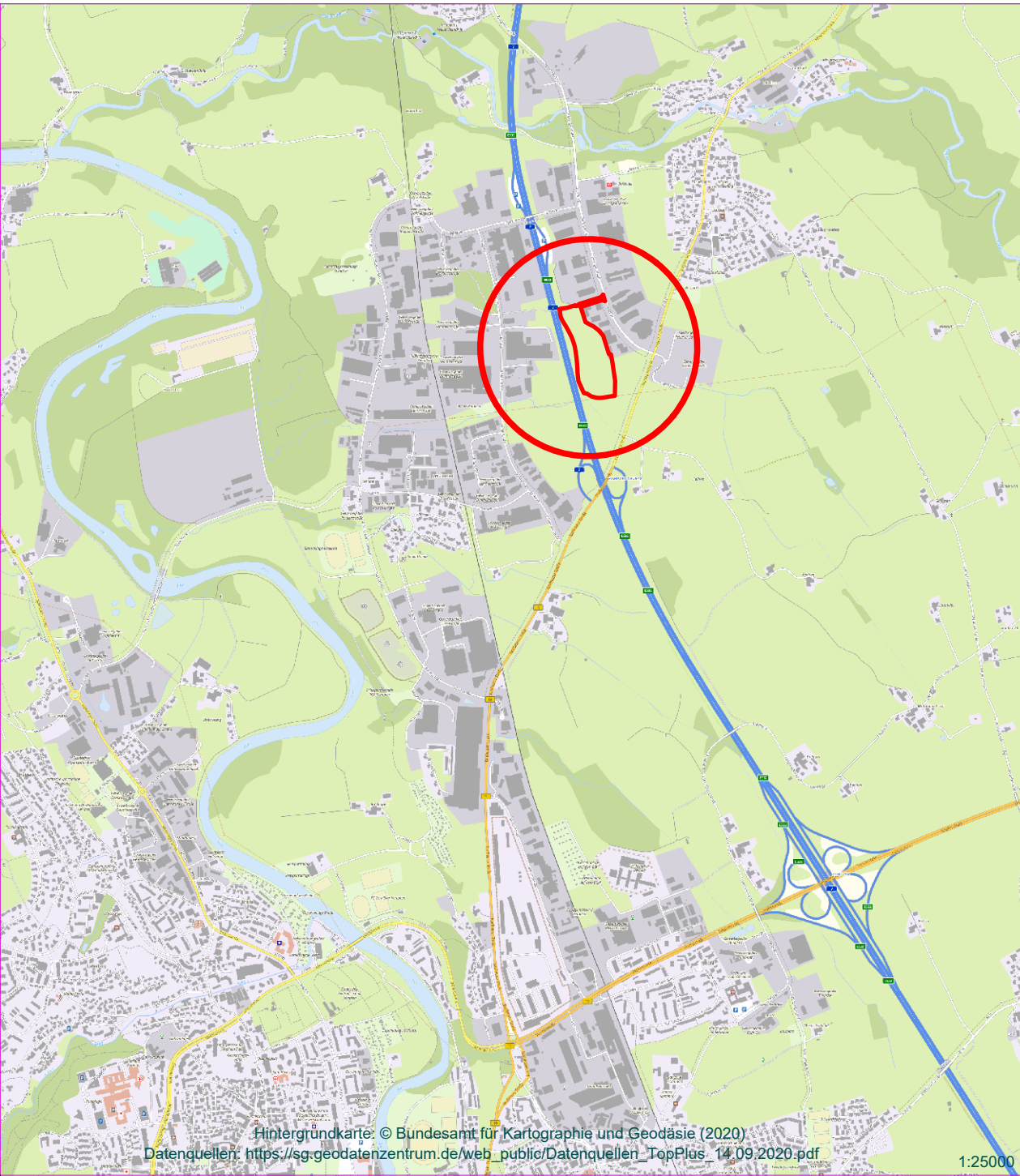
Ausfertigung
Stadt Kempten (Allgäu),

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister

Bekanntmachung - Rechtswirksamkeit
Die Erteilung der Genehmigung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde im Amtsblatt der Stadt Kempten am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist damit rechts-wirksam.

Stadt Kempten (Allgäu),

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister



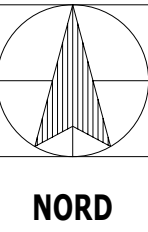
Allgäu
Kempten

**24. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan**

„Heisinger Straße“

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

Plannummr	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
2009/24	1:5000		25.01.2024 25.09.2024 28.01.2025 06.05.2025
Planzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke			



24. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Heisinger Straße“

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

Begründung

06.05.25

Herausgeber:

Stadt Kempten (Allgäu)

Bearbeitung:

Stadtplanungsamt

Stadt Kempten (Allgäu)

Stadtplanungsamt

Kronenstraße 8

87435 Kempten (Allgäu)

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINER TEIL	6
1 AUFGABE UND FUNKTION DES FNP/LP	6
2 INTEGRATION DES LANDSCHAFTSPLANS	6
3 DARSTELLUNGSSYSTEMATIK	7
4 RECHTSGRUNDLAGEN	7
5 ANLASS UND NOTWENDIGKEIT DER ÄNDERUNG DES FNP /LP	7
6 LAGE IM STADTGEBIET	8
7 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP 2020)	8
8 AUSSAGEN DES REGIONALPLANS REGION ALLGÄU	8
9 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE DER GESAMTSTADT	9
10 ZIELE DES NATURSCHUTZRECHTS	9
11 DENKMALSCHUTZGESETZ	10
12 VERFAHRENSABLAUF UND BETEILIGUNGSVERFAHREN	10
II. ERLÄUTERUNG DER BAUFLÄCHEN.....	12
1 ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN	12
2 UNTERSUCHTE PLANUNGSAalternativen.....	12
3 BISHERIGER PLANUNGSSTAND IN FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN	12
4 INHALTE DER 24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	13
III UMWELTBERICHT	16

1	EINLEITUNG	17
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des B-Planes	17
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	18
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG, EINSCHL. DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
2.1	Schutzgut Boden	21
2.2	Schutzgut Klima Luft	21
2.3	Schutzgut Wasser.....	23
2.4	Schutzgut Schutzgebiete, Tiere und Pflanzen	23
2.5	Schutzgut Mensch und Erholung.....	24
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	25
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	25
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
2.9	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
3	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	27
4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH .	27
5	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	27
6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	28
7	LITERATUR	28

Abschnitt I:

Allgemeiner Teil

I. Allgemeiner Teil

Die Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) 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 gewerblichen Baufläche 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 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 aufgrund 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 Ursulasried, östlich der Autobahn A7 und im Süden des dortigen Gewerbegebietes. Die Grundstücke sind bisher nur über 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 (RABl 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)
- Kultur und Sachgüter

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	09.10.2024 – 10.11.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	09.10.2024 – 10.11.2024
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	12.02.25 – 13.03.25
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	12.02.25 – 13.03.25
Feststellungsbeschluss	08.05.25

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 von ca. 35 ha) ergänzt.

Durch die Änderung des FNP/LP wird dem Entwicklungs- und Anpassungsbotschaft 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 Freiflächen-Photovoltaikflächen entlang der Autobahn (innerhalb eines 200m-Korridors) liegen für das durch den Drumlin geprägte Gelände gute Voraussetzungen vor, eine derartige Entwicklung anzustoßen. Ziel dieser Planung ist es außerdem, 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 Vorhabenträger sind, 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-Anlage) erfüllen. In diesem Kontext sind andere Grundstücke im näherem Umfeld schwer bis gar nicht zu akquirieren, so dass sich keine anderen sinnvollen 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

III Umweltbericht

24. Änderung Flächennutzungsplan 3. Änderung zum Bebauungsplan „Heisinger Straße, SO Photovoltaik“ Stadt Kempten (Allgäu)

21.03.2025

Auftraggeber:

ds - architektur und stadtplanung
Schönfeldstr. 1
87700 Memmingen

Auftragnehmer:



DR. ANDREAS SCHULER

Büro für Landschaftsplanung
und Artenschutz

Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm
info@schuler-landschaft.de

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des B-Planes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kempten weist die überplante Fläche teilweise als Gewerbefläche und Grünstreifen im Anbauverbotsbereich entlang der Autobahn aus, während der größere Teil als geologisch und landschaftlich schützenswert gilt. Ein Bebauungsplan kann nicht direkt aus diesem Flächennutzungsplan abgeleitet werden, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich war. Die geplante Entwicklung steht in direktem Anschluss an bestehende Gebiete, wodurch das Anbindegebot nicht verletzt wird.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ betrifft das Gebiet Ursulasried, östlich der Autobahn A7, und umfasst eine Fläche von 49.032 m². Die Änderungen beinhalten die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets um etwa 5.450 m² sowie die Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage, die etwa 34.400 m² benötigt. Diese Entwicklungen weichen von den bisherigen Planungen ab, weshalb eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Bestandsaufnahme wird anhand von Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials und Geländebegehungen durchgeführt. Die Textliche Aufarbeitung und Gliederung wird in Anlehnung an die Handlungsempfehlung "Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung 2007", erstellt. Die Bewertung der Schutzgüter und Aussagen zum Ausgleichsbedarf werden entsprechend des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021" erstellt.

Das vorliegende Gelände liegt nordöstlich von Kempten und südöstlich von Lauben. Das Plangebiet umfasst in erster Linie eine strukturarme, intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Im westlichen Bereich grenzt die A7 an; im östlichen und nördlichen Bereich Gewerbeflächen. Im Süden laufen Kaufbeurer Str. und A7 zusammen.



**Abb. 1: Übersicht Lage Bauflächen und Untersuchungsgebiete (USG);
schwarze Linie = Baufläche, rote gestrichelte Linie = USG Vögel (Luftbild:
<https://geoportal.bayern.de/>)**

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im § 1 BNatSchG dargestellt.

§ 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

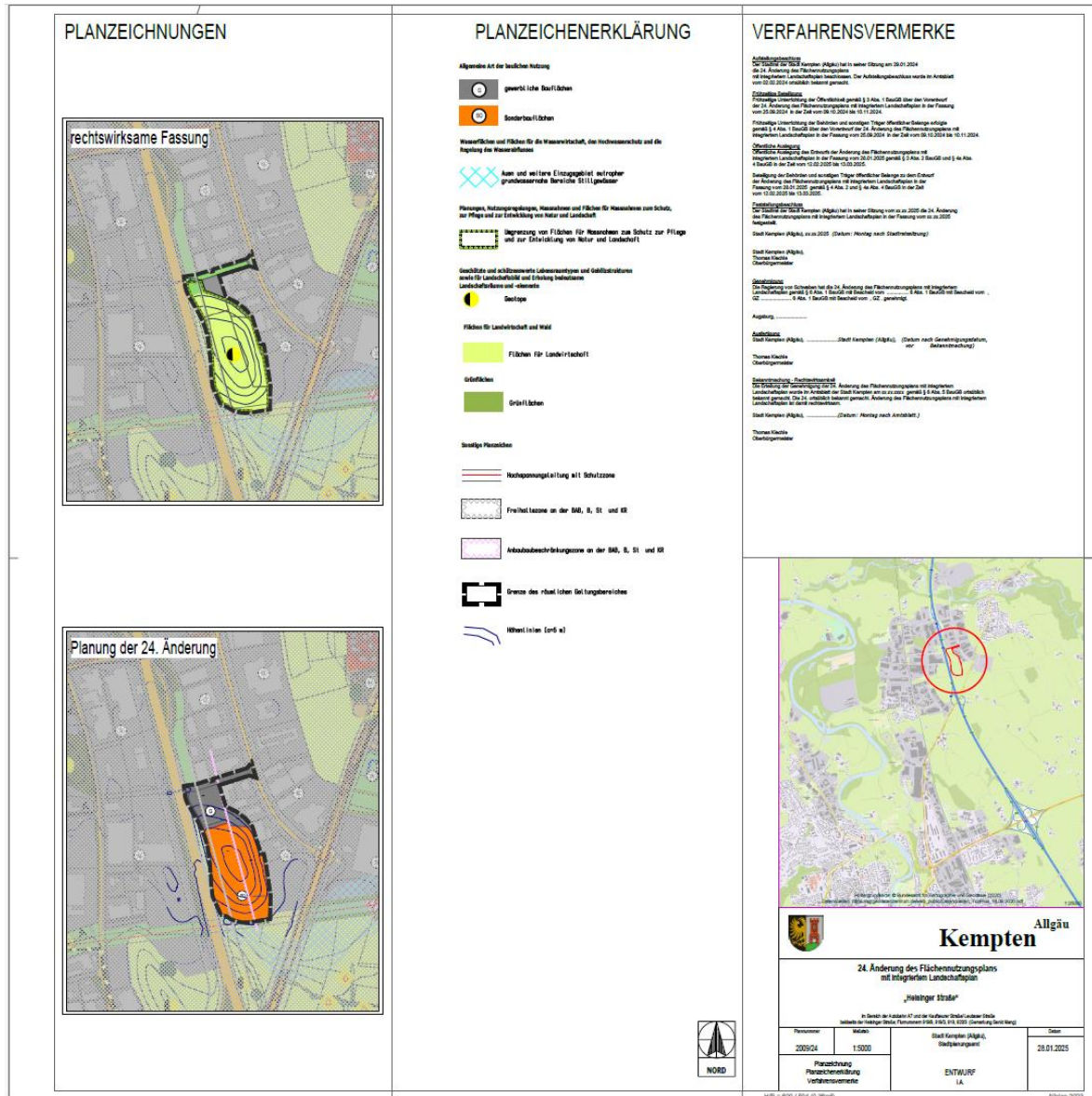


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan-Änderung (Stadt Kempten 2024)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten ist das überplante Gebiet überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. als potentielle Maßnahmenfläche „zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Um die Fläche - wie vom Vorhaben geplant - nutzen zu können, soll neben der B-Planänderung auch eine Flächennutzungsplanänderung parallel durchgeführt werden (s. Abb. oben).

Kempten liegt laut der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Bayern in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Die geplante Photovoltaikanlage unterstützt die Nutzung erneuerbarer Energien und entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, das die verstärkte Erschließung erneuerbarer Energien fordert. Der Regionalplan der Planungsregion Allgäu bekräftigt ebenfalls die Notwendigkeit

einer umweltfreundlichen Energieversorgung und die Erweiterung des Energieangebots durch erneuerbare Quellen wie Photovoltaik.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung, einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Allgemeine Beschreibung

Das vorliegende Gelände liegt nordöstlich von Kempten und südöstlich von Lauben. Das Plangebiet umfasst in erster Linie eine strukturarme, intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Im westlichen Bereich grenzt die A7 an; im östlichen und nördlichen Bereich Gewerbeflächen. Im Süden laufen Kaufbeurer Str. und A7 zusammen.



Abb. 3: Lage der Vorhabensfläche und des Untersuchungsgebiets

2.1 Schutzgut Boden

Topographisch bildet sich deutlich der Drumlin ab (ein länglicher Hügel von tropfenförmigem Grundriss, dessen Längsachse in der Eisbewegungsrichtung eines eiszeitlichen Gletschers liegt). Dies führt zu einem sanft gerundeten Hochpunkt bei 712m ü. NN. Das Gelände fällt dann sehr gleichmäßig zu allen Seiten bis auf 690m ü. NN ab (Ost/West-Richtung 17m Höhenunterschied auf ca. 75m = 22,5%; Nord/Süd-Richtung 22m Höhenunterschied auf ca. 200 m = 11%). Wobei die Hügelform im gewerblichen Teil deutlich flacher ausläuft.

Das Vorhabensgebiet stellt sich bodenkundlich unterschiedlich dar. In der Kuppenlage ist bodenkundlich fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) bzw. fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde im südlichen Bereich verbreitet. Die niedrigeren Bereiche zeigen Braunerde (podsolig) aus kiesführendem Lehmsand bis Kieslehmsand bis -lehm (Konglomerat der Molasse, carbonatisch) auf. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Bewertung: Die Fläche ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

Im Bereich des Bodenpotentials ist geringen bis mittleren Beeinträchtigungen zu rechnen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Regenwassers immer noch möglich. Dementsprechend stehen somit im Baufeld weiterhin ausreichend durchlässigen Böden für eine Versickerung an.

Die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens und die Wasserrückhaltung von Oberflächenwasser werden in Summe nicht reduziert.

- **Prognose: Erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine mittlere Wirkung.**

2.2 Schutzgut Klima Luft

Das Untersuchungsgebiet weist ein gemäßigtes Klima auf. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge betrug 2023 ca. 1494,1 mm. Die Jahrestemperatur 9,7 °C. Die Kaltluftgefährdung ist hoch. Für die Fläche liegt in der regionalen Klimaanalyse der Stadt Kempten keine besondere Ausweisung vor (s. folgende Abbildung). Durch die bereits bestehende Bebauung und Infrastruktur im Umfeld besteht eine erhebliche Vorbelastung.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

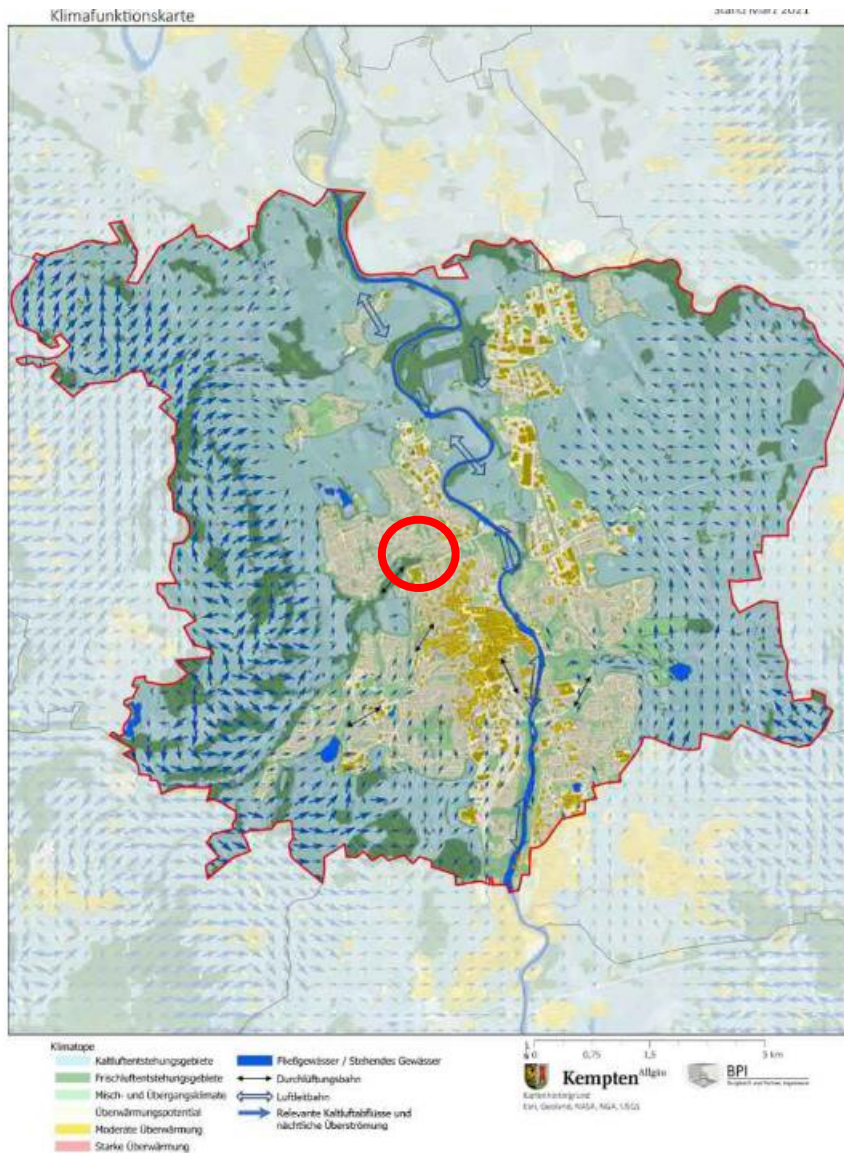


Abbildung 39 Klimafunktionskarte für das Verwaltungsgebiet der Stadt Kempten. Kombinierte Darstellung aus Klimatopen sowie Kaltluft- und Durchlüftungspotentialen.

Abb. 4: Auszug regionale Klimaanalyse (Stadt Kempten 2021)

Aus klimatischer Sicht bewirkt die geplante Planung aufgrund der bereits im Umfeld vorhandenen Gebäude und Wegeflächen keine merkliche negative Veränderung an klimaaktiven und kaltluftproduzierenden Flächen. Eine spürbare Veränderung des Mesoklimas ist aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung, des ausgleichenden Umfeldes und der Begrünung nicht zu erwarten. Kaltluftbahnen oder Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt. Auch aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens sind die Wirkungen umso geringer.

- **Prognose: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.**

2.3 Schutzgut Wasser

Im Bereich der Vorhabensfläche befindet sich kein Oberflächengewässer. Es sind keine hohen Grundwasserstände vorhanden. Ebenso liegt die Fläche nicht im Wasserschutzgebiet. Die Empfindlichkeit ist gering.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers noch möglich.

Die PV-Anlage verursacht keine Veränderung des Versickerungsverhaltens von Niederschlagswasser. Es wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Es kommt zu keiner stofflichen Belastung. Die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens und die Wasserrückhaltung von Oberflächenwasser werden in Summe nicht erheblich reduziert. Es kommt zu einer Reduktion von organischen und anorganischen Nährstoffen gegenüber der Landwirtschaft.

- **Prognose: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine mittlere Wirkung.**

2.4 Schutzgut Schutzgebiete, Tiere und Pflanzen

Im Bereich des Vorhabens und es Wirkbereiches befindet sich kein Schutzgebiet.



Abb. 5: Schutzgebiete: Biotop=Rosa Schraffur (aus geoportal.bayern.de)

Die Planfläche ist aktuell als Weidefläche genutzt. Die Flächen weisen einen unterschiedlichen Weidedruck auf. Vor allem im Bereich der Hanglagen sind Trittschäden vorhanden. Es ist insgesamt eine intensive, artenarme Ausprägung vorherrschend.

Bewertung:

- **Das Grünland (G11) wird mit 3 Wertpunkten (gering) bewertet.**

Das Vorhaben bedingt einen Verlust von landwirtschaftlichen Grünlandflächen, insbesondere im Bereich der geplanten Gewerbefläche, dagegen überschirmen die Solarmodule nur einen Großteil des Grünlandes, eine Überbauung bzw. Versiegelung findet nicht statt.

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten im Umfeld des Geltungsbereichs können aufgrund des geringen Wirkungsbereichs der Immissionen sowie der großen räumlichen Entfernung der relevanten Gebiete ausgeschlossen werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind nicht erheblich beeinträchtigt oder zerstört. Im Zuge der Baumaßnahmen soll eine wesentliche Störung vermieden werden. Trotz Vermeidungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff, der ausgeglichen werden muss.

- **Prognose: Geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringen bis mittlere Wirkung.**

2.5 Schutzgut Mensch und Erholung

Die Änderung von landwirtschaftlichen Flächen in ein Gewerbegebiet und eine PV-Anlage bedingt vor Ort keine relevante Zunahme von Emissionen wie Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme oder anderer Beeinträchtigungen sowie des Verkehrs mit den damit verbundenen Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche).

Eine relevante Beeinträchtigung ist damit nicht gegeben.

Aufgrund mangelnder Aufenthaltsattraktivität bleibt das Erholungspotential der Fläche auf die visuelle Wirkung aus dem Umfeld beschränkt.

Bewertung: Die Ausweisung als Gewerbegebiet bzw. als Fläche für die Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Die erforderlichen Baumaßnahmen bei der Entwicklung des Gewerbegebietes und der Erstellung des PV-Parks bedingen eine Zunahme von Verkehr zum Gebiet selbst und innerhalb des Geländes. Damit verbunden sind sowohl eine geringfügige Erhöhung der Lärmbelastung und eine steigende Belastung mit Abgasen und Staub.

Aufgrund der Vorbelastung sind relevante Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Angesichts der vorhandenen Flächennutzung sind keine besonderen Empfindlichkeiten gegeben.

- **Prognose: Es ist von geringen Wirkungen auf das Schutzgut auszugehen.**

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Planungsbereich befindet sich an einem Ortsrand mit angrenzender Gewerbe-Bebauung.

Der Drumlin ragt aus dem durch Verkehr und Gewerbe vorbelasteten Umfeld als noch unbelastete Freifläche heraus und ist prägend für das Landschaftsbild, insbesondere von Südosten.

Bewertung: Die Fläche ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

Der Drumlin stellt einen landschaftlich Hochpunkt in einer infrastrukturell überprägten Landschaft dar.

Die Einsehbarkeit wird durch die Eingrünung reduziert. Durch die Grünfläche zwischen Gewerbe und PV-Anlage wird die Struktur etwas aufgebrochen. Eine Begrünung der neu entstehenden Böschungsbereiche ist wünschenswert, kann aufgrund der noch nicht feststehenden baulichen Ausführung aber noch nicht textlich fixiert werden.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung und der Kleinräumigkeit des Vorhabens ist jedoch von keiner erheblichen Wirkung auszugehen, zumal sich östlich sowie südlich angrenzend eine bestehende Gehölzstruktur befindet; die erhalten bleibt. Grundsätzlich werden PV-Anlagen Bestandteil der Landschaft und werden immer weniger als Störung empfunden.

- **Prognose: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.**

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich kein Bodendenkmal.

In der Nähe des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal Straße der römischen Kaiserzeit (D-7-8227-2004). Es gelten die Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8, BayDschG).

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Bodendenkmal (Denkmal-Daten (BLfD))

Bodendenkmal	
Aktennummer	D-7-8227-2004
Kurzbeschreibung	Straße der römischen Kaiserzeit.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Detailinformationen	Weitere Informationen ...



Abb. 6: Auszug Denkmaldaten (aus geodatenportal.bayern.de)

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bedingt Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter an sich, aber auch deren Wirken untereinander. So verursacht beispielsweise die Versiegelung die Zerstörung des Bodengefüges und diese gleichzeitig die Fähigkeit der Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers und der Grundwasserneubildung. Weiterhin trägt die Versiegelung zur Erwärmung des lokalen Kleinklimas bei, was wiederum partiell zur Verschiebung der vorkommenden Artenansiedlung führen kann. Die relevante Versiegelung beschränkt sich auf das Gewerbegebiet. Dort sind die Module so aufgebaut, dass sich auch darunter noch Grünland entwickeln kann, was Insekten fördert und dadurch der Artenvielfalt zu Gute kommt. Diese Wechselwirkungen sind bereits in den Ausführungen der Schutzgüter thematisiert. Aufgrund der geringen Wirkungen und der Vorbelastung sind nur geringen Wechselwirkungen zu erwarten. Diese sind nicht erheblich.

- **Prognose: Es ist allenfalls von geringen zusätzlichen Wirkungen auszugehen.**

2.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nutzungsänderungen sind nicht zu erwarten. Die Fläche würde vermutlich weiterhin als artenarmes Grünland genutzt werden. Das Landschaftsbild bleibt ebenfalls erhalten.

- **Prognose: Es sind keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.**

3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft und dort abgewogen. Der Standort ist diesbezüglich bereits optimiert.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Für das Vorhaben sind schutzbezogene Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die hier zusammengefasst sind. Folgende Maßnahmen sind geplant, die zum Teil in den Vorgaben für die grünordnerischen Festsetzungen ausformuliert sind.

Bauzeitlich

- Vermeidung von Lärm- und Staubimmissionen, z.B. durch Lenkung des Baustellenverkehrs und Befeuchtung der Baustraßen bei trockenem Wetter
- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion. Vermeidung von Schadstoffeintrag entsprechend dem Stand der Technik
- Schutz, vor allem der angrenzenden Flächen, vor Verdichtung und Erosion durch Festlegung der Fahrwege für die Baumaschinen
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc., Verwendung des Oberbodens auf der Fläche
- Keine Errichtung von Lagerflächen im Bereich der Feldgehölzstruktur

Vorhaben

- Optimierung des Standortes, Reduzierung des Flächenbedarfs auf das notwendige Mindestmaß
- Herstellung von Sickermulden
- Verwendung von sickertfähigen Belägen
- Begrünung
- Kleintiergängige Einfriedungen

Der notwendige Ausgleich wird auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht; diese befindet sich an der Kemptener Straße 3 in 87493 Lauben/ Heising. Die Fläche umfasst ca. 11.000 m² von denen ca. 8.400 m² aufwertbar sind. Dabei handelt es sich um die Ackerfläche.

Entwicklungsziel ist eine Obstwiese mit artenreichem Extensivgrünland (Biototyp B44). Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich nordöstlich der Vorhabensfläche (Flurstück 1813).

5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoring-Maßnahmen sind nicht notwendig.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es sind die Entwicklung eines Gewerbegebietes und der Bau einer PV-Anlage geplant. Die Planung führt zu mittleren Wirkungen für die Schutzgüter Boden, sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs sind Maßnahmen bei allen Schutzgütern vorgesehen.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen kann der naturschutzfachliche Ausgleich nicht auf der Fläche erbracht werden. Es ist eine externe Ausgleichsfläche notwendig.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	Gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Gering-Mittel
Boden	Mittel
Wasser	Gering
Klima/Luft	Gering
Landschaftsbild und Erholung	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine

7 Literatur

Bayerisches geol. Landesamt (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Geodatenportal Bayern: Grundlagendaten (Biotop, Denkmäler, Boden).

LAI/LANA (2019): Hinweise zur Prüfung von Stickstoffeinträgen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung für Vorhaben nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz – Stickstoffleitfaden BImSchG-Anlagen. 19.02.2019.

Lücking & Härtel GmbH (2023a,b,c). Geruchs- und Stickstoffprognose, Geräuschimmissionsprognose, Prognose Verkehrsgeräusche.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Fassung 2020.

STMB (Hrsg.) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden

Regionalverband Donau Iller (2015). Regionale Klimaanalyse Donau-Iller. Wissenschaftlicher Abschlussbericht.