



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.09.2025

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61  
Vorlagennummer: 2025/61/663

### TOP 2

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

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

#### **B) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**

#### **Sachverhalt:**

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.

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

Am 27.02.2025 wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom Stadtrat gebilligt und zur Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 12.03.2025 bis einschließlich dem 11.04.2025 mit Verlängerung bis zum 07.05.2025. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.03.2025 im Zeitraum bis zum 11.04.2025 bzw. mit Schreiben vom 03.04.2025 mit Verlängerung bis zum 07.05.2025. Insgesamt wurden 21 stadtinterne Dienststellen, 65 Träger öffentlicher Belange sowie die 8 Nachbargemeinden (in der Summe 94 Stellen) angeschrieben.

Aus der Öffentlichkeit wurden 19 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Dienststellen sind insgesamt 39 Rückmeldungen und Stellungnahmen eingegangen. Sämtliche Stellungnahmen sowie deren Abwägung können in der Abwägungstabelle (siehe Anlage) eingesehen werden.

#### **Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung**

Im Ergebnis stellte sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens heraus, dass die Stellungnahme der DB Immobilien eine erneute Auslegung nach sich zieht. Bezüglich der Ausweisung von gewerblicher Baufläche sowie des Bypasses der Eicher Straße zur

Entlastung des angrenzenden Wohngebiets im bereits genehmigten Plan des FNP aus dem Jahr 2009 (diese Darstellung wurde im neuen FNP übernommen) legte die DB Immobilien Widerspruch ein, da die betreffenden Flächen für eine Erweiterung der Abstell- und Behandlungsanlagen im Zusammenhang mit zusätzlichen Nahverkehrsleitungen der Dekarbonisierung des Nahverkehrs benötigt werden. Eine Entwidmung der Flächen fand bislang nicht statt. In Abstimmung mit der Regierung von Schwaben, als höhere Genehmigungsbehörde, kann eine redaktionelle Änderung hier nicht angewandt werden.

Mit in die erneute Auslegung aufgenommen werden die aktuell auf den Weg gebrachten Bauleitplanverfahren für die Batteriespeicher im Umfeld des Umspannwerks Leupolz. Für diese wurden westlich und nördlich des Umspannwerkes Leupolz entsprechende Sonderbauflächen „Batterie“ in die Planzeichnung übernommen.

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

Zusätzlich zu den zwei bereits beschriebenen Änderungen wurden in der Planzeichnung acht weitere Anpassungen vorgenommen, zu denen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung eingereicht werden können (siehe Planzeichnung):

- Das im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 als Gewerbebaufläche sowie Verkehrsfläche ausgewiesene Areal entlang der Eicher Straße steht im Eigentum der Deutschen Bahn. Aufgrund des im Rahmen der Beteiligung eingelegten Widerspruchs durch die DB Immobilien – die Flächen werden im Zuge von Ausbau- und Erweiterungsplänen benötigt – wird das Gelände wieder als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.
- Westlich und nördlich des Umspannwerkes bei Leupolz wurden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Batterie“ ergänzt, um Flächen für die Errichtung von Großbatteriespeichern zur Verfügung zu stellen. Im nördlichen Bereich wurde zudem die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ um eine bereits bestehende Erweiterungsfläche ergänzt.
- Im Bereich westlich der Justizvollzugsanstalt Kempten wurde eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solar“ für eine Freiflächen-PV-Anlage ergänzt.
- Ergänzung der Schraffur „Räume für Biotopverbund und Ökokonto“ im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche zwischen der Iller und der geplanten Gewerbefläche nördlich der Dieselstraße, um die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Bereiches zusätzlich zu stärken.
- Die bewaldete Fläche zwischen der Bundesautobahn und der Weidachsmühle werden nun als „Flächen für Wald“ dargestellt (bisher „Gehölz“), da dies der tatsächlichen Ausprägung entspricht
- Die Darstellung der Bundesstraße B12 wurde entsprechend dem vom staatlichen Bauamt geplanten Ausbau angepasst und im schraffierten Bereich dementsprechend verbreitert.

- Nördlich der Straße Im Seggers wurde die Wohnbaufläche geringfügig erweitert. Die Darstellung entspricht nun wieder der Ausprägung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2009. Zudem wurde die Darstellung der Gehölze auf der Grünfläche minimal angepasst, um den Bestand exakter abzubilden. Beide Änderungen ergeben sich aufgrund einer Einwendung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit.
- Ergänzung einer „Grünverbindung“ von Nord nach Süd entlang der Margarethenstraße und dem Hildegardis-Gymnasium als Maßnahme zur Stärkung der städtischen Durchgrünung und des Schutzguts Klima/Luft.
- Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche im Bereich westlich der Feilbergstraße.
- Änderung der bisher gemischten Baufläche nördlich der Straße Im Allmey zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Dienstleistung“. Der im Bestand vorhandene Nahversorger soll hinsichtlich seiner Zukunftsfähigkeit und Arbeitsplatzsicherung erweitert werden.
- Ergänzung einer „Grünverbindung“ vom Heussring in Richtung Adelharzer Bach als Maßnahme zur Stärkung der Durchgrünung und des Schutzguts Klima/Luft.

Außerdem wurde auf die nachrichtliche Darstellung von Einzelbäumen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan verzichtet, um die Lesbarkeit zu verbessern. In den Themenkarten werden die Einzelbäume weiterhin dargestellt. In der Begründung und dem Umweltbericht wurden einzelne Textpassagen redaktionell angepasst oder ergänzt, diese sind in der Unterlagen rot markiert.

#### Weiterer Verfahrensablauf

Die erneute Auslegung wird angemessen auf einen Zeitraum vom 14 Tagen verkürzt. Anschließend erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Im Anschluss an die erneute öffentliche Auslegung und die Abwägung der Stellungnahmen soll in den darauffolgenden Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses sowie des Stadtrats der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Anschließend wird die festgestellte Planung der Regierung von Schwaben zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

#### **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände gemäß Abwägungstabelle (siehe Anlage) wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und den Themenkarten vom 23.09.2025 wird gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Hierzu können nur zu den geänderten und ergänzten

Teilen Stellungnahmen abgegeben werden. Die Begründung sowie der Umweltbericht und die Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt. Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen werden öffentlich ausgelegt.

**Anlagen:**

- Planzeichnungen
  - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
  - Themenkarten
- Begründung mit Umweltbericht
- Anlagen
- Umweltrelevante Stellungnahmen
- Abwägungstabelle
- Präsentation