



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 11.12.2025

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61
Vorlagenummer: 2025/61/687

TOP 3

Bebauungsplan "Südlich Autobahnkreuz Kempten - SO Photovoltaik" im Bereich zwischen der Bundesautobahn A7, Lenzfrieder Straße sowie Oberer Spitalhof Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Im Rahmen der Stadtratssitzung am 16.02.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Südlich Autobahnkreuz Kempten – Sondergebiet Photovoltaik“ gefasst.

Im noch gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche mit eingetragenen Ausgleichsflächen sowie der geplanten Querspange ausgewiesen. In der kurz vor Abschluss befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich Autobahnkreuz Kempten – SO Photovoltaik“ bereits berücksichtigt worden. Es ist nach derzeitigem Sachstand damit zu rechnen, dass das FNP-Verfahren der Neuaufstellung und die Genehmigung durch die Regierung von Schwaben noch vor der förmlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf zum Abschluss kommt und daher das bereits begonnene Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (17. Änderung des FNP „Südlich Autobahnkreuz KE – Sonderbaufläche Photovoltaik“) wieder eingestellt werden kann. Dies soll dann parallel im Rahmen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebiets für Freiflächenphotovoltaik, die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets „Bühl-Ost“ sowie eines neuen Standorts für die Ortsteilfeuerwehr Lenzfried. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 139.985 m², hinzu kommt noch eine externe Fläche für CEF-Maßnahmen mit einem Umfang von ca. 1.130 m² (Bruttofläche des Teilgeltungsbereichs 2.335 m²).

Änderung Geltungsbereich

Im Rahmen der Erschließungsplanung für die Trasse der Querspange ergeben sich aufgrund der Anschlüsse an die Ignaz-Kiechle-Straße sowie an die Lenzfrieder Straße

Änderungen in Bezug auf die Abgrenzungen des Geltungsbereiches. Dies betrifft auch die Einbeziehung einer externen Ausgleichsfläche für CEF-Maßnahmen auf städtischen Flurstücken im Bereich Seggers (südwestlich Liebherr).

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Südlich Autobahnkreuz Kempten – SO Photovoltaik“ beinhaltet die folgenden wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für einen wesentlichen Teil des Plangebiets soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,5 begrenzt. Der Versiegelungsgrad wird damit auf die durch PV-Module überdeckte Fläche minimiert. Die maximale Höhe der Solarmodule beträgt 4,0 m über dem natürlichen Gelände. Die Höhe der notwendigen Betriebsgebäude (z.B. Trafostation) beträgt maximal 3,5 m.

Im direkten Anschluss an das westlich bestehende Gewerbegebiet „Bühl-Ost“ ist eine Arrondierung mit Gewerbeflächen geplant. Hierbei ist eine GRZ von maximal 0,8 und eine Gebäudehöhe von bis zu 12,0 m vorgesehen. Eine Geländeanpassung für eine bauliche Entwicklung ist aufgrund der dort bewegten Topographie erforderlich und soll über den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Lenzfrieder Straße ist der neue Standort der Ortsteilfeuerwehr von Lenzfried geplant. Dafür soll das betreffende Grundstück im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden.

Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Das Gewerbe- und Sondergebiet soll durch die ebenfalls geplante Querspange, die als Verlängerung der Georg-Krug-Straße bis zur Lenzfrieder Straße geführt wird, erschlossen werden. Die Netzanbindung der Freiflächen-PV-Anlage kann über die in der Ignaz-Kiechle-Straße gelegene 20 KV-Mittelspannungsleitung erfolgen. Der mögliche Standort der Feuerwehrwache liegt direkt an der Lenzfrieder Straße und kann auch von dort aus angefahren werden.

Durch das Grundstück des möglichen Standorts der Feuerwehr verläuft eine wichtige Erdgashochdruckleitung, die durch ein Leitungsrecht zugunsten des Betreibers planungsrechtlich gesichert werden soll.

Grünflächen, Grünordnung und naturschutzfachlicher Ausgleich

Ein faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung wurde durchgeführt und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Für den ökologischen und faunistischen Ausgleich wurden nach derzeitigem Sachstand insgesamt 79.456 Wertpunkte ermittelt. In Bezug auf die Sondergebietsflächen (Freiflächen-PV-Anlage) kann durch die Einhaltung der Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) in Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (2021, mit Hinweisen vom Dezember 2024) von einem naturschutzfachlichen Ausgleich abgesehen werden. Die Eingriffe für die Gewerbeflächenentwicklung, die Straße sowie den Feuerwehrstandort können innerhalb des Plangebiets sowie der externen Ausgleichsfläche im Bereich Seggers ausgeglichen werden.

Darüber hinaus sind die bestehenden Gehölzstrukturen mit Ausnahme von denen, die für den Bau der Straße entfernt werden müssen, grundsätzlich zu erhalten. Vorrangig zählen hierbei die Baumreihe östlich der GEA Food Solutions GmbH, der bachbegleitende Gehölzsaum des Ursulasrieder Baches sowie die relevanten Gehölze in den Böschungsbereichen der Ignaz-Kiechle-Straße und der Lenzfrieder Straße. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen im westlichen Abschluss der PV-Anlagen sowie am südlichen Rand der Gewerbefläche sind zu entwickeln und zu pflegen.

Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimafolgenabschätzung

Aufgrund des dort bereits bestehenden Baurechts für eine Querspange dürften sich marginale Auswirkungen auf das Klima höchstens durch die geringfügige Arrondierung des Gewerbegebiets sowie der Feuerwehrwache einstellen. Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Mit der Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage sind dagegen positive Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten, da hier eine Stromerzeugung mit regenerativen Energien ermöglicht werden kann.

Ausblick

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt ist für den Zeitraum KW 03 bis 07 / 2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Im Anschluss daran werden die Ergebnisse der Auslegung ausgewertet und der Bebauungsplanentwurf für den nächsten Verfahrensschritt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss, voraussichtlich im zweiten Quartal 2026) vorbereitet.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südlich Autobahnkreuz Kempten – Sondergebiet Photovoltaik“ im Bereich zwischen der Bundesautobahn A 7, Lenzfrieder Straße sowie Oberer Spitalhof wird gemäß Planzeichnung vom 11.12.2025 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung soll mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß Planstand vom 11.12.2025 durchgeführt werden.

Anlagen:

- Gesamtdokument „Südlich Autobahnkreuz Kempten - SO Photovoltaik“ in der Fassung vom 11.12.2025
 - Planzeichnung
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Umweltbericht (LARS Consult vom 11.12.2025)
 - Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung (LARS Consult vom 14.11.2025)
 - Verkehrsuntersuchung (Modus Consult vom 08.09.2025)

- Präsentation