STADT Kempten Allgäu

öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 19.11.2026

Amt:	61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich:	Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer:	2026/61/799

TOP 12

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.

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. 14 ha, hinzu kommt noch eine externe Fläche für CEF-Maßnahmen („Continuous Ecological Functionality" – „Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion") mit einem Umfang von ca. 1.130 m² (Bruttofläche des Teilgeltungsbereichs 2.335 m²).

Zum Zeitpunkt der Aufstellung war der Bereich im damals gültigen Flächennutzungsplan 2009 als landwirtschaftliche Fläche mit eingetragenen Ausgleichsflächen sowie der geplanten Querspange ausgewiesen. In der Zwischenzeit erfolgte im Frühjahr 2026 die Genehmigung des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch die Regierung von Schwaben. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich Autobahnkreuz Kempten – SO Photovoltaik" planerisch bereits berücksichtigt. Die parallel zum Bebauungsplanverfahren begonnene 17. Änderung des Flächennutzungsplans aus 2009 „Südlich Autobahnkreuz KE – Sonderbaufläche Photovoltaik" kann daher wieder eingestellt werden. Dies soll zusammen mit anderen, aus

gleichen Gründen nicht mehr erforderlichen Änderungsverfahren, in einer der nächsten Sitzungen es Stadtrates erfolgen.

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 vorgesehen ist, erschlossen werden. Die Bebauung des entstehenden Gewerbe- und Sondergebietes kann unabhängig von der Errichtung der Querspange erfolgen.
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

In Bezug auf die Sondergebietsflächen (Freiflächen-PV-Anlage) kann durch die geltenden gesetzlichen Vorgaben von einem naturschutzfachlichen Ausgleich abgesehen werden.

Die Eingriffe für die Gewerbeflächenerweiterung, 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.

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.

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.

Zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen im Geltungsbereich
Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 18.12.2025 wurde kein Beschluss für den nächsten Verfahrensschritt gefasst. Die Verwaltung wurde stattdessen beauftragt, den als landwirtschaftliche Fläche vorgesehenen Bereich zwischen östlichem Rand des Gewerbegebiets Bühl und dem von Süd nach Nord verlaufenden Ursulasrieder Bachs für eine gewerbliche Nutzung zu prüfen. Die Untersuchung ergab, dass aufgrund der schwierigen Topographie, der problematischen Erschließungssituation und der fehlenden Bereitschaft von Seiten der Eigentümer zur Entwicklung, eine Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen nicht zielführend ist.

Ausblick
Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt ist 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 noch im ersten Quartal 2027) vorbereitet.

Beschluss:

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 10.11.2026 beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung soll mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplans

gemäß Planstand vom 10.11.2026 durchgeführt werden.

Anlagen:

- Gesamtdokument „Südlich Autobahnkreuz Kempten - SO Photovoltaik“ in der Fassung vom 10.11.2026
  - 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